



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/13366/2024 LOPO
Codi document: AUR19I053K

AJUNTAMENT DE VIC - Decret
Data 16-09-2025
Número DEC/7448/2025

Assumpte: Desestimar el recurs de reposició interposat contra el decret de 5 de juny de 2025. C. [REDACTED]

DECRET

En data 05 de juny de 2025, la regidora delegada d'Urbanisme va dictar decret mitjançant el qual no s'admetia la comunicació prèvia presentada en data 30 de setembre de 2024 pel senyor [REDACTED], per la primera utilització i ocupació de l'habitatge unifamiliar entre mitgeres situat al carrer [REDACTED], d'aquesta ciutat, per les raons exposades en el mateix.

L'esmentat decret va ser notificat a la persona interessada en data 16 de juny de 2025.

En data 07 de juliol de 2025, la persona interessada presenta documentació complementària a l'expedient.

D'acord amb el que disposa l'article 115.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, cal qualificar la instància presentada com a recurs de reposició; i d'acord amb l'article 124 de la citada llei, el mateix s'ha interposat dins de termini.

En data 08 de setembre de 2025, l'arquitecta tècnica municipal ha emès el següent informe:

"Antecedents

1. *El 30 de setembre de 2024, [REDACTED] presenta una instància de primera utilització i ocupació en què declara que han finalitzat totalment les obres autoritzades per la llicència municipal, consistents en la reforma d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres, al carrer de [REDACTED].*
2. *Juntament amb la instància es presenta la documentació següent:*
 - a) *El certificat emès per la direcció facultativa de l'obra en el que acredita, la data d'acabament de les obres i el fet que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte i documentació tècnica, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.*
 - b) *Fotografies exteriors de l'edifici i del seu entorn.*
3. *El 31 d'octubre de 2024, faig una vista d'inspecció a l'habitatge i comprovo que:*



- a) *Les obres executades presenten modificacions respecte a la documentació que consta en l'expedient d'obres i per la qual la Junta de Govern Local, en data 28 d'agost de 2023, va atorgar la llicència d'obres per la reforma d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres, al carrer de [REDACTED] (Exp. AJT/11562/2023 LOMA).*
- b) *En la visita d'inspecció observo les següents deficiències:*
- *S'ha modificat les obertures de la façana posterior respecte el projecte aprovat. En la planta sota coberta s'ha obert una nova finestra, en la planta primera ara hi ha una balconera de dues fulles i una finestra més petita, i en planta baixa una porta metàl·lica d'accés al pati d'una sola fulla i una finestra.*
 - *S'han instal·lat noves finestres que no són de fusta, de colors marró i blanc. Algunes d'elles disposen de porticó i d'altres disposen de caixa de persiana amb persiana enrotllable. D'acord amb les condicions de la fitxa C 000 001, Creixements itinerants, del Catàleg de béns protegits, les fusteries, persianes i porticons han de ser de fusta massissa o laminada amb pintures no brillants o lassurs, i el cromatisme haurà de ser l'indicat en l'Ordenança del paisatge. Les persianes han de ser únicament de corda, a excepció del primer pis que també podran ser persianes de llibret.*
 - *El ràfec de la planta sota coberta és acabat amb tauler de fusta i sembla que sigui nou. D'acord amb el projecte que es va presentar per obtenir el permís d'obres no s'intervenien en la coberta de la planta sota coberta. Tanmateix l'acabat del ràfec no compleix amb les condicions de la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits.*
 - *S'ha instal·lat una caldera de gas nova en l'habitatge, i les xemeneies de ventilació passen vistes per la façana posterior. D'acord amb l'article 41, instal·lacions de serveis a les façanes, no es poden col·locar instal·lacions o conduccions sobre les façanes. En l'article 41, conductes de ventilació i/o evacuació d'aire i contaminants, s'indica que la situació de les xemeneies i conductes serà preferentment a l'interior de les edificacions. I d'acord amb l'article 39, evacuació de productes de combustió, no es poden llançar a l'exterior fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent de l'ambient per les façanes, de forma que els productes de combustió de les instal·lacions tèrmiques s'hauran de conduir fins a la coberta dels edificis mitjançant xemeneies o conductes. Tanmateix les xemeneies també hauran de complir les condicions de la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits.*
 - *S'ha impermeabilitzat la terrassa de la planta primera amb pintura, quedant aquesta vista. El material d'acabat de la terrassa no és peça ceràmica cuita o similar amb aspecte, color, textura, forma, d'acord amb les condicions de la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits.*



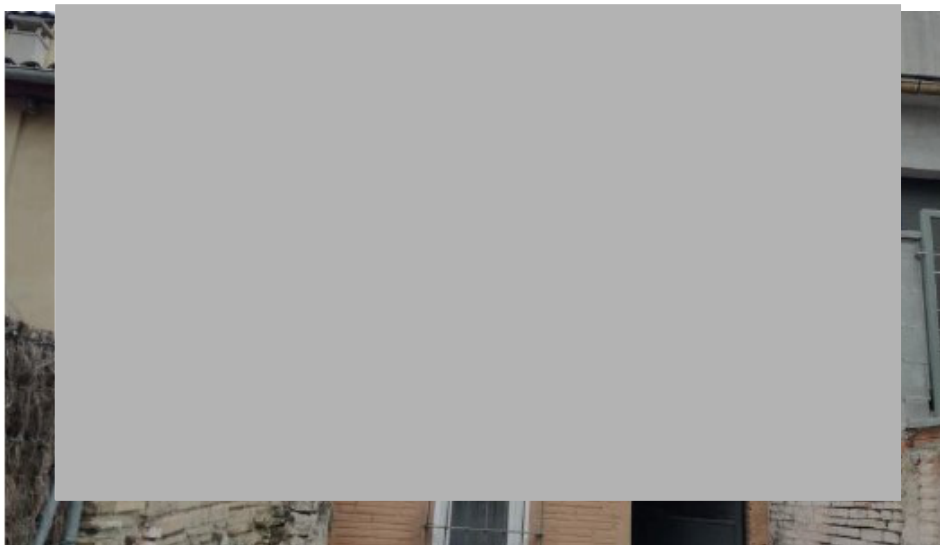
- *S'ha instal·lat una porta nova de fusta en l'accés des del carrer Sant Francesc que no constava en projecte i s'ha pintat d'un color diferent al de la resta de tancaments de fusta.*
 - *S'ha malmès l'arrebossat d'àrid gruixut del sòcol en el seu retorn cap als brancals de la porta d'entrada a l'habitatge. D'acord amb les condicions de la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits, en els brancals i les llindes cal que el material de façana retorni cap a l'interior del buit d'obra.*
 - *El baixant de pluvials de la façana posterior no és ni de zenc ni de coure, d'acord amb la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits, i aquest passa per la finca veïna del núm. 29.*
 - *S'ha instal·lat un tancament opac amb lames horitzontals sobre els murs de tancament lateral de la terrassa de la planta primera, que tampoc està integrat correctament. No constava la seva instal·lació en projecte. D'acord amb l'article 143.1.c, paràmetres d'ordenació aplicables a la zona dels Teixits antics (clau R2), tanques a espai públic i entre veïns, "Es realitzarà una proposta que s'integri en el context en el qual es troba, tant pel que fa a la formalització arquitectònica com al material".*
4. *El 9 de desembre de 2024, informo que la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de l'habitatge del carrer de [REDACTED], presenta deficiències i es concedeix un termini de 3 mesos per esmenar-les. Concretament:*
- *Falta presentar els plànols d'estat final detallats amb les modificacions introduïdes en el transcurs de l'obra, per la seva aprovació per part dels serveis tècnics municipals.*
 - *S'han instal·lat noves finestres que no són de fusta, de colors marró i blanc, algunes amb porticó i d'altres amb persiana enrotllable que incompleixen les condicions del Catàleg de béns protegits.*
 - *Cal aclarir i justificar, si és necessari, quina intervenció s'ha realitzat en relació a la coberta de la planta sota coberta ja que el ràfec sembla de recent construcció, acabat amb tauler de fusta, incomplint les condicions de la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits.*
 - *Les xemeneies de ventilació de la caldera de gas passen vistes per la façana posterior i incompleixen el planejament i les condicions del Catàleg de béns protegits.*
 - *S'ha pintat amb pintura impermeabilitzat el paviment de la terrassa de la planta primera, que ha quedat vista.*



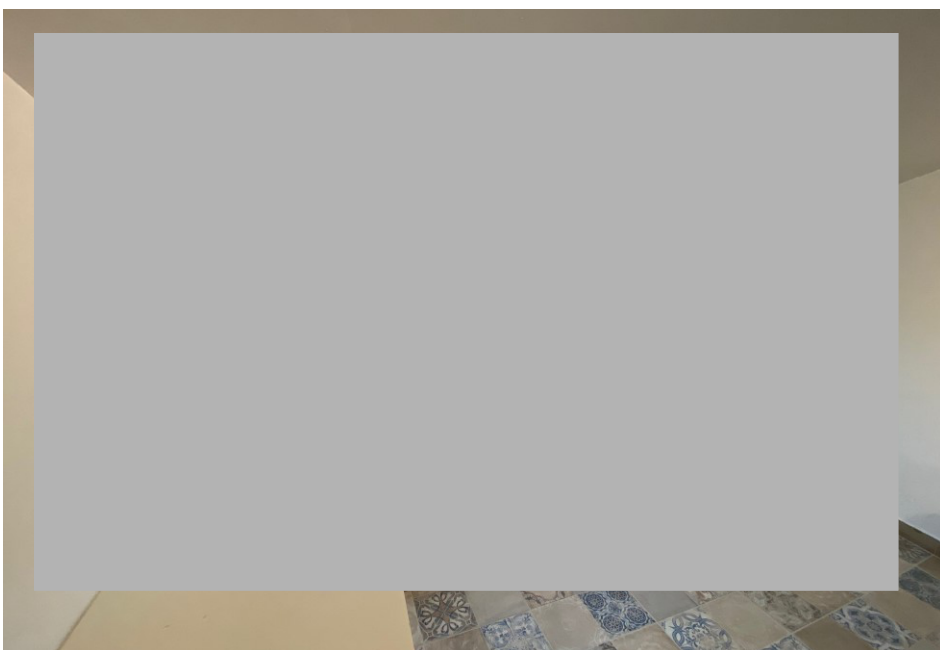
- *S'ha instal·lat una porta nova de fusta en l'accés des del carrer Sant Francesc que no constava en projecte i s'ha pintat d'un color diferent al de la resta de tancaments de fusta.*
 - *Falta restituir l'arrebossat d'àrid gruixut del sòcol en els brancals de la porta d'entrada a l'habitatge, en la façana a carrer.*
 - *El baixant de pluvials de la façana posterior no és ni de zenc ni de coure i aquest passa per la finca veïna del núm. 29.*
 - *S'ha instal·lat un tancament opac amb lames horitzontals sobre els murs de tancament lateral de la terrassa de la planta primera, que no estava en projecte i tampoc s'integra correctament*
5. *El 21 de març de 2025, [redacted] presenta documentació justificativa en referència a les deficiències detectades en la primera utilització i ocupació de l'habitatge.*
6. *En referència a la documentació presentada observo que:*
- *Es presenten plànols en planta, alçat i secció de l'estat final de l'obra i algunes fotografies de l'estat previ a les obres.*

Comparant les imatges de la inspecció per la primera ocupació de l'habitatge i les imatges que es presenten de l'estat previ a les obres, sembla que s'ha modificat la coberta i que les 3 finestres de la façana posterior, en la planta sota coberta, són noves. D'acord amb les imatges presentades s'observa que la coberta existent era amb colls de fusta i que hi havia dues finestres en la façana posterior de la planta sota coberta, amb unes dimensions i ubicació diferents. Actualment el ràfec d'aquesta coberta és amb un tauler de fusta nou, s'han eliminat els colls de fusta, s'han modificat els dintells i ampits de les finestres que ara són passants.

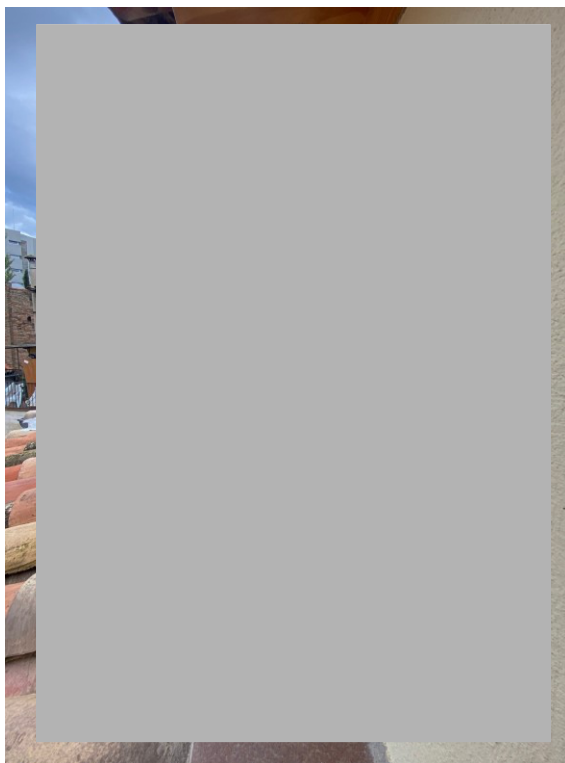
Aquestes intervencions no estaven contemplades en el projecte d'obres autoritzat. Tanmateix, en la documentació presentada tampoc s'aclareix l'abast de les intervencions realitzades, ja que no s'esmenten aquestes intervencions i en l'interior de l'habitatge s'ha disposat de fals sostre i no es visualitza l'estructura de la coberta.



Imatge presentada de la façana posterior previ a l'inici de l'obra.



Imatge inspecció primera ocupació. Façana posterior, planta sota coberta.



Imatge inspecció primera ocupació. Façana posterior, planta sota coberta.

- *En referència a la justificació presentada de la materialitat, cromatisme, persianes de les noves finestres i balconeres instal·lades, aquesta no s'accepta.*

D'acord amb les condicions de la fitxa C 000 001, Creixements itinerants, del Catàleg de béns protegits, les fusteries, persianes i porticons han de ser de fusta massissa o laminada amb pintures no brillants o lassurs, i el cromatisme haurà de ser l'indicat en l'Ordenança del paisatge. Les persianes han de ser únicament de corda, a excepció del primer pis que també podran ser persianes de llibret.

Per tant, totes les finestres i balconeres noves instal·lades han de complir aquestes condicions, també les 3 noves finestres de la planta sota coberta.

- *Pel que fa a les xemeneies de ventilació de la caldera de gas que passen vistes per la façana posterior, no s'accepta la justificació presentada.*

*En referència a **la ventilació que surt en la façana de la planta baixa**, no s'accepta perquè d'acord amb l'article 39, evacuació de productes de combustió, de l'Ordenança del paisatge, "1. No es poden llançar a l'exterior fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent de l'ambient per les façanes, de forma que els productes de combustió de les instal·lacions tèrmiques s'hauran de conduir fins a la coberta dels edificis mitjançant xemeneies o conductes" i "2. En casos excepcionals, i sempre amb justificació tècnica de l'impossibilitat de complir amb*

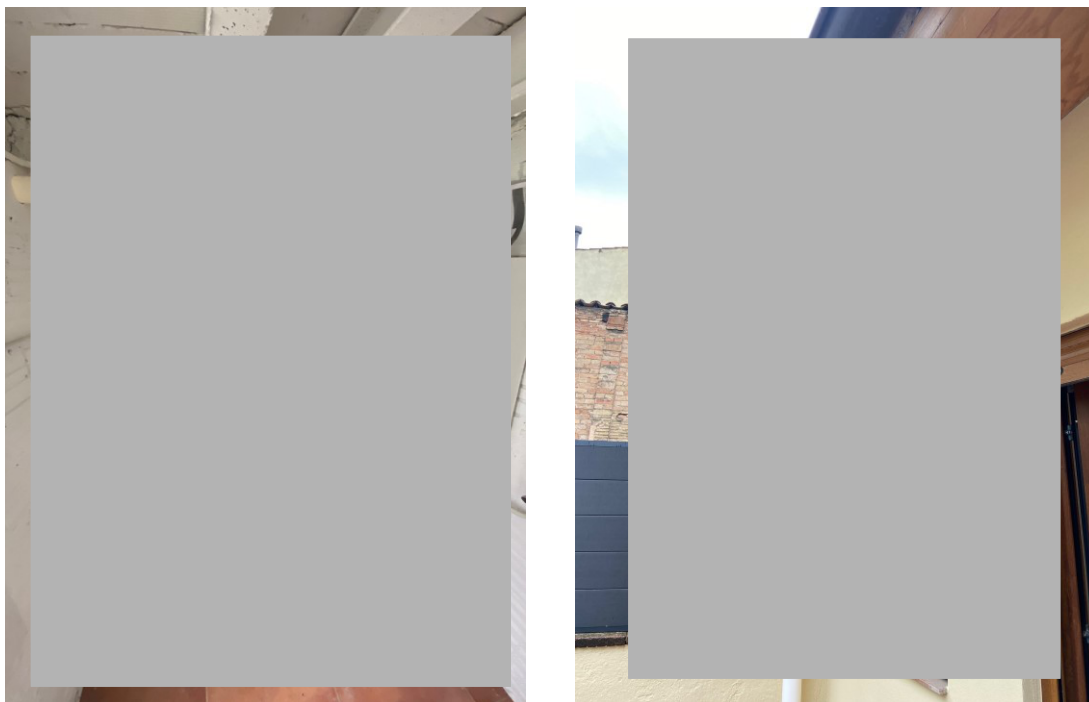


aquestes condicions, es permetran altres solucions que s'ajustin a la normativa tècnica vigent i que siguin integrades amb el major grau possible".

La intervenció s'ha realitzat en un habitatge unifamiliar i s'ha intervingut en les plantes superiors, de manera que no queda justificada la impossibilitat de complir la condició de portar la ventilació de la caldera a la coberta.

Tanmateix, existeix un altre conducte de ventilació de la caldera que passa vist per la terrassa. D'acord amb l'article 41, instal·lacions de serveis a les façanes, "1. No es poden col·locar instal·lacions o conduccions sobre les façanes (...)". D'acord amb l'article 40, conductes de ventilació i/o evacuació d'aire i contaminants "a. La situació de les xemeneies i conductes, serà preferentment a l'interior de les edificacions. I també indica que "c. En el cas que les xemeneies i conductes no puguin situar-se a l'interior de les edificacions, per raons tècniques justificades adequadament, es situaran el més arrambades possible a la façana interior o a les parets mitgeres, per minimitzar l'impacte visual. El tractament d'acabat exterior, s'integrarà en el conjunt del parament vertical".

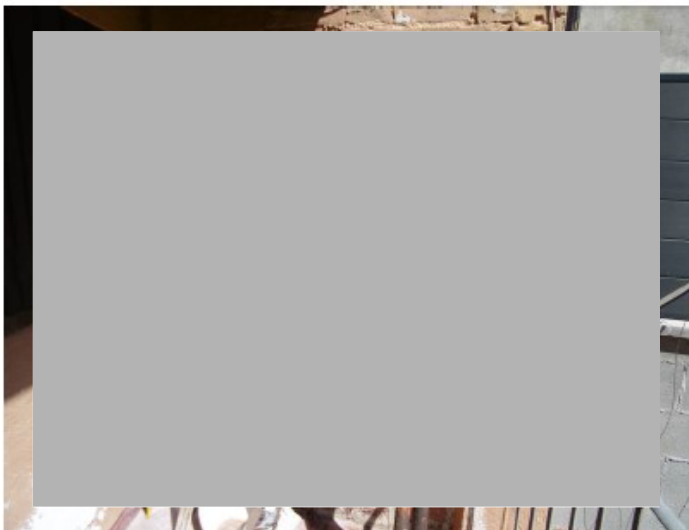
La intervenció s'ha realitzat en un habitatge unifamiliar i s'ha intervingut en les plantes superiors, de manera que no queda justificada la impossibilitat de passar aquesta ventilació per l'interior de l'habitatge. D'acord amb la imatge presentada de la façana posterior abans de la intervenció, aquests conductes són de nova instal·lació.



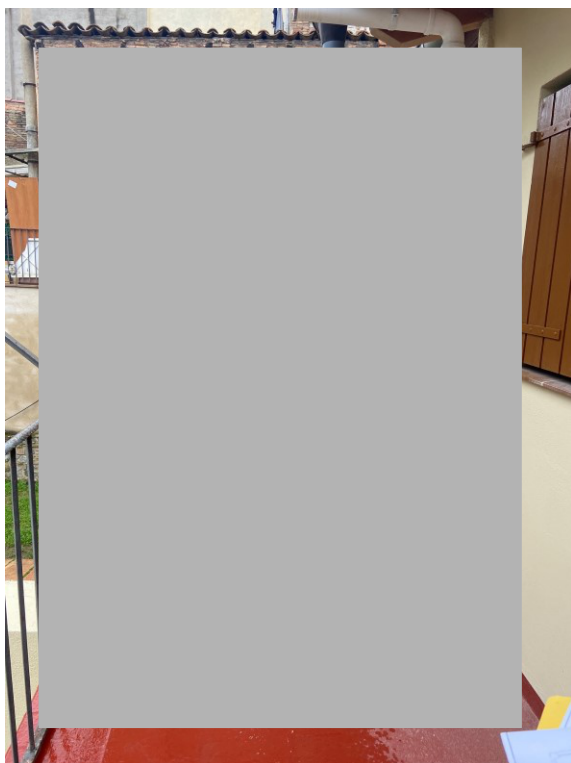
Imatge inspecció primera ocupació. Caldera instal·lada en planta baixa i ventilació vista façana posterior.



- *S'ha pintat amb pintura impermeabilitzat el paviment de la terrassa de la planta primera, que ha quedat vista. No s'accepta la justificació presentada. Comparant la imatge presentada del pintat existent en el paviment de la terrassa amb la imatge presa en la inspecció per a primera ocupació, s'observa que aquest pintat és nou.*



Imatge presentada de la impermeabilització existent en la terrassa.



Imatge inspecció primera ocupació. Terrassa.

Tanmateix, pel que es desprèn de la documentació presentada i de la inspecció de primera ocupació s'ha realitzat una intervenció global en l'habitatge, ja que s'han

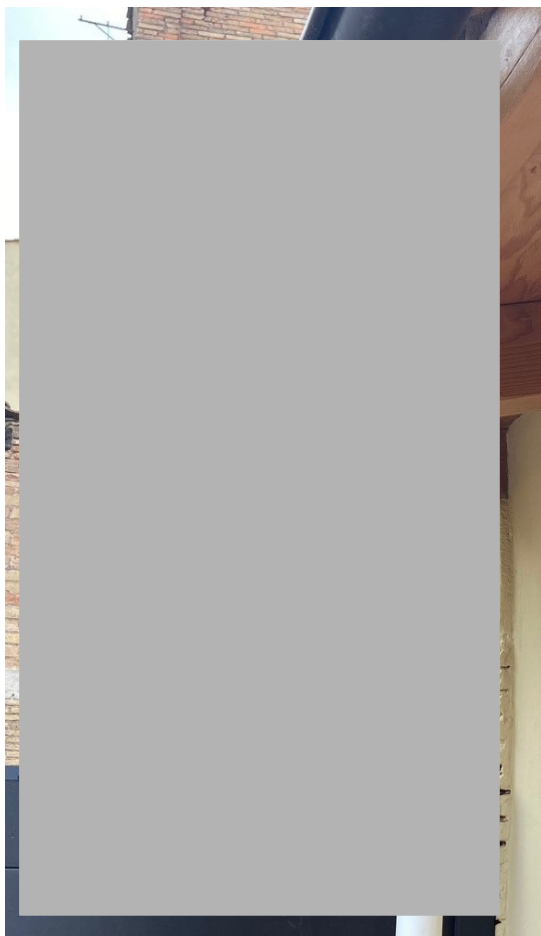


realitzat més treballs dels autoritzats. En la terrassa s'ha pintat el parament de la façana posterior, s'ha instal·lat un nou tancament en la mitgera i s'ha re-pintat amb pintura impermeabilitzant el paviment. Per tant, tot i que el projecte autoritzat indicava que en la terrassa no s'hi intervenia, si que s'hi ha intervingut. D'acord amb la fitxa C 000 001, del Catàleg de béns protegits, el material d'acabat de la terrassa ha de ser amb peça ceràmica cuita o similar amb aspecte, color, textura, forma.

- *En referència a la justificació de la nova porta de fusta instal·lada en l'accés des del carrer Sant Francesc, s'accepta la justificació realitzada.*
- *Cal restituir l'arrebossat d'àrid gruixut del sòcol en els brancals de la porta d'entrada a l'habitatge, en la façana a carrer. No s'accepta la justificació presentada. D'acord amb imatges consultades de l'any 2019, el sòcol arrebossat amb àrid gruixut retornava a l'interior dels brancals. D'acord amb els criteris d'intervenció de la fitxa D 000 001, del Catàleg de béns protegits, en edificis amb protecció ambiental (grau 3), li és d'aplicació els criteris de manteniment, conservació, restauració, que inclou també la restitució.*
- *En la documentació presentada s'indica que el baixant de pluvials de la façana posterior era preexistent i no ha estat objecte d'intervenció. Es presenta una imatge on s'observa que en el mateix lloc hi havia un baixant, però amb la imatge no s'identifica la seva materialitat ni el seu estat i no es pot afirmar que és el mateix baixant que l'observat en la inspecció de primera ocupació.*



Imatge presentada justificativa de l'existència del baixant.



Imatge inspecció primera ocupació. Baixant coberta planta primera.

- *En referència justificació del tancament opac de lames horitzontals instal·lat sobre la mitgera en la terrassa de la planta primera, no s'accepta la justificació ja que no s'integra en el context en què es troba, tant pel que fa a la formalització arquitectònica com al material, incomplint el planejament.*
- 7. *El 14 de maig de 2025, informo desfavorablement la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de l'habitatge del carrer de [redacted].*
- 8. *El 20 de maig de 2025, la regidora delegada d'Urbanisme concedeix un termini de DEU DIES d'audiència a [redacted] a l'objecte que pugui presentar les al·legacions o introduir rectificacions a la documentació aportada.*
- 9. *El 5 de juny de 2025, la regidora delegada d'Urbanisme resol no admetre la comunicació prèvia presentada en data 30 de setembre de 2024 pel senyor [redacted], per la primera utilització i ocupació de l'habitatge unifamiliar entre mitgeres situat al carrer [redacted].*



10. El 7 de juliol de 2025, [REDACTED] presenta document de justificació de les modificacions portades a terme, com a recurs de reposició.

11. En referència a la documentació presentada observo que:

- S'han incorporat colls de fusta en el ràfec de la coberta de la planta sota coberta en la façana posterior, essent aquesta solució la mateixa que la acceptada per resoldre el ràfec de la planta inferior, i per tant es pot acceptar aquesta solució.
- S'ha restituit l'arrebossat d'àrid gruixut del sòcol en els brancals de la porta d'entrada a l'habitatge, en la façana a carrer.
- Es justifica amb fotografies que el baixant de pluvials de la façana posterior de pvc i que passa per la mitgera veïna amb la finca veïna del núm. 29. era l'existent abans de la intervenció.
- Es presenten fotografies indicant que s'ha retirat el tancament opac amb lames horitzontals sobre els murs de tancament lateral de la terrassa de la planta primera.
- Tanmateix, no s'accepten les justificacions presentades en referència a les noves obertures realitzades, les noves fusteries instal·lades, així com la seva formalització, materialitat, cromatisme, ja que amb les fotografies presentades queda acreditat les modificacions i es continua incomplint el planejament.
- En referència a la impermeabilització de la terrassa, queda acreditat que s'ha tornat a impermeabilitzar amb pintura tota la terrassa. S'ha realitzat una intervenció global en l'habitatge i la solució executada incompleix les condicions d'acabat indicades en la fitxa C 000 001 del Catàleg de Béns Protegits.
- Tot i que s'ha retirat la xemeneia de ventilació de la caldera de gas que passava vista per la façana posterior, aquesta no s'ha portat a la coberta de l'habitatge sinó que s'ha conduït fins a la façana posterior. En l'informe de data 14 de maig de 2025, requeria retirar la ventilació situada en la planta baixa, en la façana posterior, ja que incompleix l'article 39, evacuació de productes de combustió, de l'Ordenança del paisatge. No es justifica la impossibilitat tècnica de complir les condicions d'aquest article. La intervenció s'ha realitzat en un habitatge unifamiliar i s'ha intervingut en les plantes superiors, de manera que no queda justificada la impossibilitat de complir la condició de portar la ventilació de la caldera a la coberta.

Fonaments de dret i consideracions



1. *D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, la primera utilització i ocupació d'aquest edifici està subjecta a comunicació prèvia.*
2. *En la visita d'inspecció s'han detectat una sèrie de deficiències i mancances, per la qual cosa la comunicació prèvia presentada no compleix els requisits que estableix l'article 75 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.*

Pronunciament

Informo que cal denegar la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de l'habitatge del carrer de [REDACTED], ja que no s'han esmenat les deficiències següents:

- *S'han modificat les finestres existents en la façana posterior i se n'han obert de noves. S'han instal·lat noves finestres que no són de fusta, de colors marró i blanc, algunes amb porticó i d'altres amb persiana enrotllable que incompleixen les condicions del Catàleg de béns protegits. S'ha realitzat una intervenció global de manera que les finestres han de complir les condicions de la fitxa C 000 001 del Catàleg.*
- *Les xemeneies de ventilació de la caldera de gas no poden sortir per la façana posterior i incompleixen el planejament i les condicions del Catàleg de béns protegits. No queda justificada la impossibilitat tècnica de portar les sortides de fums a la coberta.*
- *S'ha pintat amb pintura impermeabilitzat el paviment de la terrassa de la planta primera, que ha quedat vista. D'acord amb la fitxa C 000 001 del Catàleg, el material d'acabat de la terrassa ha de ser amb peça ceràmica cuïta o similar amb aspecte, color, textura, forma."*

Vist el contingut del present informe.

Atès que l'informe emès per l'arquitecta tècnica municipal transcrit fa constar que no s'han esmenat determinades deficiències, i per tant, cal denegar la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de l'habitatge del carrer de [REDACTED], havent de presentar nova comunicació amb la documentació necessària.

De conformitat amb el que disposa l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Per tot això, i atès que l'article 9.2.c) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic, no permet delegar les competències relatives a la resolució de recursos en els òrgans administratius que hagin dictat els actes objecte de recurs, per la qual cosa correspon la resolució d'aquest recurs de reposició a l'alcaldia, que és l'òrgan titular de la competència.



I vist l'informe proposta emès en compliment del que disposen els arts. 172.1 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Per tot això, RESOLC:

PRIMER. Desestimar el recurs de reposició interposat pel senyor [REDACTED] contra el decret de la regidora delegada d'Urbanisme de data 05 de juny de 2025, pel qual es va resoldre no admetre la comunicació prèvia presentada en data 30 de setembre de 2024 pel senyor [REDACTED], per la primera utilització i ocupació de l'habitatge unifamiliar entre mitgeres situat al carrer [REDACTED], d'aquesta ciutat, de conformitat amb les consideracions de la part expositiva d'aquest decret.

SEGON. Advertir al senyor [REDACTED] que en tot cas, per a poder ocupar i utilitzar l'habitatge unifamiliar entre mitgeres situat al carrer [REDACTED], d'aquesta ciutat, haurà d'esmenar les deficiències assenyalades a l'informe tècnic transcrit a la part expositiva del present decret, presentant després la pertinent comunicació prèvia de primera ocupació i utilització.

TERCER. Notificar el present decret a la persona interessada pel seu coneixement i als efectes que calgui i donar-ne trasllat a l'inspector urbanístic municipal i a l'àrea econòmica.

Ho mana i signa l'alcalde, en la data i hora que consta a la signatura, i en dona fe la secretària.

Firmat electrònicament per:
L'alcalde
Albert Castells Vilalta
16-09-2025 17:02

Firmat electrònicament per:
La secretària
Montserrat Freixa Costa
17-09-2025 10:16