



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/10744/2024 LOPO
Codi document: AUR19I05HX

AJUNTAMENT DE VIC - Decret
Data 30-09-2025
Número DEC/7906/2025

Assumpte: Requeriment 3 mesos per esmenar deficiències de la comunicació prèvia de primera ocupació de l'habitatge situat al carrer del [REDACTED]

DECRET

En data 28 de juliol de 2024, la senyora [REDACTED] va presentar una comunicació prèvia de primera utilització i de l'habitatge situat al carrer del [REDACTED], d'aquesta ciutat.

Vist que l'art. 187 bis b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, subjecta a comunicació prèvia la primera utilització i ocupació dels edificis.

Atès que en data 8 d'octubre de 2024 l'arquitecta tècnica municipal ha emès el següent informe:

"Antecedents

1. *El 28 de juliol 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 el canvi d'ús del local comercial a nou habitatge, al carrer del [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. **El certificat final d'obra presentat està signat digitalment per la directora de l'obra però és editable.***
 - b) *Annex A i annex B al certificat final de l'obra.*
 - c) *Fotografies exteriors de l'edifici i del seu entorn.*
 - d) *Instruccions d'ús i manteniment de l'edificació.*
 - e) *Etiqueta de qualificació energètica en fase de projecte de l'habitatge.*
 - f) *Full d'Estadística de construcció d'edificis signat digitalment pel tècnic.*
3. *El 24 de setembre de 2024, realitzo una vista d'inspecció a l'habitatge i comprovo que:*
 - a) *Les obres executades no presenten modificacions substancials respecte a la documentació que consta en l'expedient d'obres i per la qual la Junta de Govern Local, en data 25 de març de 2024, va atorgar la llicència d'obres per canvi d'ús*



de local comercial a nou habitatge, al carrer del [REDACTED]
2C (Exp. AJT/9533/2023 LOMA).

- b) L'habitatge està situat en la planta baixa de l'edifici, i d'acord amb la documentació presentada li correspon la porta 2C.
- c) No s'ha disposat les baranes de barrots en els balcons com s'indicava en l'expedient d'obres. En el seu lloc s'ha instal·lat un tancament fixe amb lames orientables.
- d) En la inspecció observo les següents deficiències:
- L'habitatge no disposa de la bomba de calor aerotèrmica indicada en projecte per la producció de l'aigua calenta sanitària, pel compliment del CTE DB HE 4.
 - No es pot inscriure el cercle de diàmetre 1,20 m lliure del batent de les portes entre l'escala i la porta d'accés a l'habitatge. D'acord amb l'apartat 3.4, accessibilitat, del Decret 141/2012, en els espais practicables s'ha de poder inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes.
 - El replà situat entre la porta d'entrada a l'habitatge i l'escala té una alçada lliure inferior als 2,20 m. D'acord amb l'apartat 3.5, alçada mínima habitable, del Decret 141/2012, l'alçada mínima habitable en el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació no serà inferior a 2,20 m.
 - No s'ha disposat de portes de separació en els vestidors de les habitacions. Per tal de comptabilitzar la superfície dels vestidors de forma independent de la superfície de les habitacions cal disposar d'una porta de separació. D'acord amb la disposició transitòria desena, disposicions aplicables fins a l'adaptació del Decret 141/2012, del Decret Llei 50/2020, en el punt 3, indica que "La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador(M), cuina (C), a què fa referència l'apartat 3.7.1. de l'Annex 1 del Decret 141/2012, no pot ser inferior a 4m² per persona, segons el llistat màxim d'ocupació que estableix l'article 4 de l'esmentat Decret, amb un mínim de 20 m² per habitatge".
 - Les finestres de la zona de la biblioteca i de bany 5 tenen l'ampit a una alçada inferior a 0,90 m, són practicables i no disposen de barana. El desnivell existent entre la planta de l'habitatge i l'exterior és superior a 0,55 m. Aquestes disposen d'un pany amb clau, però aquest mecanisme no protegeix la caiguda en cas d'obertura. D'acord amb l'apartat 3, del CTE DB SUA 1, s'han de disposar barreres de protecció de 0,90 m d'alçada quan la diferència de cota que es protegeix no sigui superior a 6 m.



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 la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de l'habitatge situat al carrer del [REDACTED], presenta les deficiències següents:

- *Cal presentar de nou el certificat final d'obra, signat digitalment per la directora de l'obra, en un format que no sigui editable.*
- *L'habitatge no disposa de la bomba de calor aerotèrmica indicada en projecte per la producció de l'aigua calenta sanitària, pel compliment del CTE DB HE 4.*
- *No es pot inscriure el cercle de diàmetre 1,20 m lliure del batent de les portes entre l'escala i la porta d'accés a l'habitatge.*
- *El replà situat entre la porta d'entrada a l'habitatge i l'escala té una alçada lliure inferior als 2,20 m.*
- *No s'ha disposat de portes de separació en els vestidors de les habitacions.*
- *Les finestres de la zona de la biblioteca i de bany 5 tenen l'ampit a una alçada inferior a 0,90 m, són practicables i no disposen de barana. El desnivell existent entre la planta de l'habitatge i l'exterior és superior a 0,55 m.*

En aquest sentit considero que s'ha de requerir a la peticionària perquè esmeni les deficiències en el termini màxim de 3 mesos."

Vist que l'art. 81.3 del Decret 179/1995, de 13 de juny, disposa que el còmput dels terminis resta suspès durant el temps que es concedeixi al sol·licitant per a l'esmena de deficiències.



Atès que l'art. 22.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, indica que els transcurso del termini màxim legal per resoldre un procediment i notificar la resolució, que en el present cas es fixa en un mes, es podrà suspendre quan s'hagi de requerir a qualsevol interessat per a l'esmena de deficiències o l'aportació de documents i altres elements de judici necessaris, pels temps transcorregut entre la notificació del requeriment i el seu efectiu compliment pel destinatari.

Atès que, de conformitat amb l'informe de l'arquitecta tècnica municipal, s'ha d'aportar documentació i esmenar deficiències per completar la presentada amb la sol·licitud.

I vist l'informe proposat 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. Requerir la senyora [REDACTED] perquè en el termini màxim de 3 mesos esmeni les deficiències d'acord amb la llicència i/o legalitzi els canvis, independentment de la visita que s'haurà de realitzar amb posterioritat, per tal de constatar que les obres realitzades s'ajustin a la llicència atorgada:

- Cal presentar de nou el certificat final d'obra, signat digitalment per la directora de l'obra, en un format que no sigui editable.
- L'habitatge no disposa de la bomba de calor aerotèrmica indicada en projecte per la producció de l'aigua calenta sanitària, pel compliment del CTE DB HE 4.
- No es pot inscriure el cercle de diàmetre 1,20 m lliure del batent de les portes entre l'escala i la porta d'accés a l'habitatge.
- El replà situat entre la porta d'entrada a l'habitatge i l'escala té una alçada lliure inferior als 2,20 m.
- No s'ha disposat de portes de separació en els vestidors de les habitacions.
- Les finestres de la zona de la biblioteca i de bany 5 tenen l'ampit a una alçada inferior a 0,90 m, són practicables i no disposen de barana. El desnivell existent entre la planta de l'habitatge i l'exterior és superior a 0,55 m.

SEGON. Es fa l'advertiment que el termini per a resoldre la sol·licitud formulada queda en suspens, de conformitat amb el que disposa l'art. 81 del Decret 179/1995.



TERCER. Al mateix temps advertir que, de conformitat amb el que disposa l'article 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, si en el termini de 3 mesos no s'aporta la documentació requerida es produirà la caducitat del procediment i l'Administració acordarà, prèvia resolució, l'arxiu de les actuacions.

QUART. Notificar el present decret a la persona interessada.

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
30-09-2025 15:52

Firmat electrònicament per:
La secretària
Montserrat Freixa Costa
01-10-2025 10:36