



Ajuntament de Badalona

Llicència d'obres

Exp. 334/106/M-10-09
M-235-01

Atorgada a favor de **REGESA**
Rep. per **Torredeflot Elizalde, Joan**

Per a: la **la construcció d'un edifici plurifamiliar format per dos cossos, l'un de 2 plantes soterrani, planta baixa i 4 plantes pis amb tres escales i l'altre de planta baixa i 4 plantes pis amb dues escales, per a destinar-los a un total de 83 places d'aparcament, de les quals 19 són reduïdes, 6 locals comercials, 1 local per a reserva d'ET i 80 habitatges protegits.**

Emplaçament: **c/ Salvador Espriu, 16B i av. Catalunya, 1-17**

Ref. UTM: **5989821 i 5989254**

Resolució de l'alcalde, de data **15.07.2010** supeditada en quan li afectin, al compliment de les condicions assenyalades al revers.

L'ALCALDE


Jordi Serra i Isern



N'he pres raó,
EL SECRETARI GENERAL

22.07.10 00017493 **Alfred Lacasa i Tribó**

CONDICIONS D'AQUESTA LLICÈNCIA

1. Les autoritzacions o llicències s'entenen atorgades, salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, d'acord amb l'article 73 del Decret 179/1995 (ROAS).
 2. Amb l'acte d'atorgament està inclòs tot el que es disposa en les normes urbanístiques del Pla general metropolità i les ordenances metropolitanas d'edificació i les de rehabilitació respecte a les condicions d'edificabilitat i ús, així com sobre les condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa.
 3. No es duran a terme més obres que les sol·licitades i llur execució s'ajustarà estrictament al contingut –implícit i explícit– de les disposicions legals vigents i condicions especials que es diran més endavant.
 4. Les obres s'executaran de conformitat amb els plànols del projecte aprovats; qualsevol modificació d'aquests s'haurà de demanar a l'Ajuntament, presentant la documentació adient, per a la seva aprovació.
 5. S'entén per director d'obra el facultatiu –o facultatiu– que consta en el document de designació, despatxat i visat pel col·legi oficial pertinent. Aquests facultatius, juntament amb els promotors i constructors de l'obra, seran responsables dels accidents que poguessin ocórrer, per defectes, en aquelles obres i també, de les infraccions urbanístiques comeses.
 6. Si abans o després d'haver-se iniciat les obres hi hagués renúncia i canvi de director o directors de l'obra, el promotor ho haurà de comunicar a l'Alcaldia en el termini de 24 hores. El col·legi oficial corresponent haurà de trametre en el mateix termini la designació del director novament elegit; en cas de no fer-ho, es procedirà segons determina l'art. 43 de les ordenances municipals.
 7. Sense perjudici de la resta de deures assenyalats en les ordenances municipals el permís obliga el titular, d'acord amb les valoracions del Departament corresponent, a:
 - a) Satisfer totes les despeses que s'ocasionin a l'Administració municipal, a conseqüència de les activitats autoritzades en el permís.
 - b) Construir o reposar la voravia fronterera a la finca dins el termini d'acabament de l'obra.
 - c) Reparar o indemnitzar pels danys a qualsevol dels elements urbanístics del sòl, subsòl i vol de la via pública.
 - d) Instal·lar i mantenir en bon estat de conservació la tanca de precaució durant el temps de duració de les obres.
 8. La llicència caducarà i restarà sense efecte, i sense dret a indemnització, si les obres no haguessin estat iniciades en el termini d'un any, a comptar des de l'endemà de la notificació de l'atorgament. (Arts. 15 i 17 de les ordenances municipals). La caducitat a què s'ha fet esment es produirà una vegada transcorregut el termini del permís, o la seva pròrroga.
 9. Només es consideraran iniciades les obres quan concorrin conjuntament els requisits següents:
 - a) Que se n'hagi comunicat prèviament la iniciació a l'Administració municipal.
 - b) Que s'hagin començat els treballs, i hi hagi una relació funcional entre els executats i l'obra projectada, objecte de la llicència.
- 15 JUL 2013
10. El termini per a l'acabament de les obres es fixa en el dia
 11. En un lloc de l'obra, s'haurà de tenir a disposició de la inspecció municipal o metropolitana:
 - a) El document acreditatiu de la concessió de la llicència o una fotocòpia.
 - b) Un exemplar del projecte aprovat, o una còpia o una fotocòpia autenticada.
 - c) El document que acrediti que s'ha comunicat a l'Ajuntament l'efectivitat de la direcció facultativa de les obres i altres documents que en permetin la iniciació i execució.
 12. Als efectes de redactar les actes d'inspecció necessàries i de sol·licitar la llicència d'ocupació i utilització o posada en servei, s'hauran de comunicar, amb el model oficial que s'adjunta, les fases de finalització d'obra següents:
 - 1a fase: al finalitzar l'estructura corresponent al sostre de la planta baixa.
 - 2a fase: a la coberta d'aigües.
 - 3a fase: al finalitzar les obres.
 13. És obligatori col·locar un rètol a l'obra, segons model oficial, en una part visible des de la via pública, per donar a conèixer: nom del titular o promotor de l'obra, expedient, data d'aprovació de la llicència i data de finalització de les obres, número de plantes, fondària edificable, directors de l'obra, arquitecte o enginyer, i aparellador, i nom de l'empresa o contractista.
 14. Estrictre compliment de les normes assenyalades pel Departament de Manteniment de l'Espai Públic i Brigada Municipal per al desguàs de l'edifici.
 15. S'hauran de complir estrictament les normes assenyalades pel Departament de Llicències d'Obres particulars respecte a la condició 7 b).
 16. L'incompliment d'alguna de les condicions anteriors serà sancionada amb les multes procedents, sense perjudici d'exigir a l'interessat la responsabilitat en què incorregués d'acord amb les disposicions vigents de la Guàrdia Urbana.

1. Hauréu de complir l'art. 51 de les OOMME abans de la llicència d'ús.
2. No es podran iniciar les obres si no s'ha fet el nomenament de la direcció facultativa de l'obra i s'ha presentat prèviament a l'Ajuntament el corresponent projecte de caràcter executiu per a l'edificació, el projecte de seguretat, si és necessari, i el programa de control de qualitat.
3. La superfície útil resta reflectida en els plànols visats i segellats amb posterioritat per Secretaria que seran lliurades amb la llicència, donant-se compliment al Decret 282/1991 de 24-12-91 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
4. El productor i el posseïdor de residus hauran de lliurar els mateixos a un gestor autoritzat pel seu reciclatge o per a la disposició del rebuig i abonar-li, si s'escau, els costos de gestió, així mateix ha de presentar a l'Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra, un certificat del gestor referent a la quantitat i tipus de residus lliurats, d'acord amb el Decret 201/94 de 26 de juliol (DOGC 1931 del 8-8-94), modificat pel Decret 161/2001 de 12 de juny (DOGC 3414 de 21-6-2001).
5. Les esmenes introduïdes sobre els plànols i/o resta de documentació del projecte, prevaldran sobre la resta de la documentació del projecte.
6. Qualsevol actuació durant l'execució dels treballs que pugui afectar a l'enllumenat públic caldrà comunicar-la obligatòria i prèviament a l'Àrea de Via Pública, i abonar els drets que corresponguin d'acord amb l'Ordenança Fiscal vigent.
7. Per tal d'obtenir la finca la condició de solar, d'acord amb l'art. 29 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, i ser efectiva la llicència, és preceptiva la comprovació del marcatge d'alineacions i rasants i del punt d'aplicació de l'Alçada Reguladora Màxima per part dels tècnics corresponents. Caldrà sol·licitar-ho abans de l'inici de les obres.
8. La llicència restarà condicionada a no permetre la ocupació dels edificis fins que no resti totalment acabada la urbanització que afecti l'edifici i estiguin en condicions de funcionament els subministres d'aigua i energia elèctrica, la xarxa de clavegueram, i en tot cas restarà condicionada al que es preveu en l'article 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006)
9. Cal conduir les aigües pluvials i residuals de forma separada fins a una arqueta que cal construir en l'exterior de la propietat. Art. 3.1 D 21/2006 DOGC 16.02.2006
10. Previ a l'inici de les obres, caldrà aportar la Manifestació del contractista.
11. Les instal·lacions de prevenció i extinció d'incendis de l'aparcament, així com la ventilació, es faran segons consta al projecte de la llicència ambiental (exp. G2-0037-09).
12. Per a la obtenció de la llicència de primera ocupació caldrà justificar l'acceptació de la cessió de la part afectada de via per part de l'Ajuntament.
13. Segons el Conveni entre L'Ajuntament i Regesa per desenvolupar les unitats d'actuació 4a i 4b de la modificació del Peri del Sistrells en la seva clàusula cinquena les obres s'han de començar en un termini màxim de sis mesos a comptar a partir de l'atorgament de la llicència.

CONDICIONS ESPECIALS D'AQUESTA LLICÈNCIA



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I TERRITORI
Departament Jurídic
52/RR-35/13

Susana Morcillo Guillan
En representació de REGESA
C/ Tàpies núm. 4
08001 - Barcelona

D O C U M E N T O	
Núm. Reg. Departament	318
Núm. Reg. General	20/45
Núm. Credenc. 0	1176239
Data	2 d' ABR. 2013
Àrea d'Urbanisme i Territori Jurídic	

M-10/09

R. E. G. E. S. A.	
Registre	Entrada 1606
	Sortida
Data	30 ABR. 2013

NOTIFICACIÓ

En data 2 d'abril de 2013, l'Alcalde ha resolt de conformitat amb l'informe jurídic emès en la mateixa data, el qual, en compliment de l'article 58.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic i procediment administratiu comú, us notifiquem literalment:

"SOBRE les al·legacions presentades el data 14 de febrer de 2013 per Susana Morcillo Guillan, en representació de SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA), mitjançant les quals sol·licita sigui atorgada pròrroga per a l'inici de les obres emparades per la llicència M-10/09.

AL·LEGACIONS

Per part de l'empresa REGESA es sol·licita pròrroga per a l'inici de les obres emparades per la llicència M-10-09 tramitada pel Departament de Llicències i Concessions d'Obres, en base els següents arguments:

- Les obres de construcció de l'edifici d'habitatges protegits (M-10-09) donen compliment al Conveni de col·laboració subscrit entre l'Ajuntament de Badalona i l'empresa REGESA, el qual tenia per objecte l'execució de la UA-4 de la modificació putnual del PERI del barri de Sistrells, a executar pel sistema d'expropiació.
- De les actuacions dutes a terme per REGESA per a l'adquisició de la propietat, d'acord amb la documentació aportada a l'escrit d'al·legacions, manca d'adquisició d'algunes finques.
- Les causes per les quals no s'han iniciat les obres no són imputables a REGESA, sinó a la dificultat d'accedir al finançament necessari.

Per tot l'exposat, l'empresa REGESA posa de manifest la seva voluntat d'executar les obres emparades per la llicència M-10/09, sol·licitant a l'Ajuntament de Badalona una pròrroga per a l'inici de l'execució de les obres, de conformitat amb l'article 189.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme que disposa que les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini del començament com el termini d'acabament. Així com la jurisprudència del TSJCat i del TS citada.

ESTUDI DE LES AL·LEGACIONS

Revisat el contingut de l'expedient M-10-09, s'ha comprovat que en data 15 de juliol de 2010 es va atorgar llicència per a la construcció d'un edifici plurifamiliar format per dos cossos, l'un de 2 plantes soterrani, planta baixa i 4 plantes pis amb tres escales i l'altre de planta baixa i 4 plantes pis amb dues escales, per a destinar-los a un total de 83 places d'aparcament, de les quals 19 són reduïdes, 6 locals comercials, un local per a reserva d'ET i 80 habitatges protegits al carrer Salvador Espriu 16B i avinguda Catalunya 1-17 de Badalona.

D'acord amb la resolució de l'Alcalde mitjançant la qual s'atorgava la llicència M-10-09, la llicència quedava sotmesa a la següent condició especial, entre d'altres:

«SEGONA- La llicència caducarà i restarà sense efecte i sense dret a indemnització, si les obres no haguessin estat iniciades en el termini d'un any, a comptar des del dia següent a la notificació del seu atorgament.»

Davant la petició formulada per l'empresa REGESA, el 23 de juny de 2011 l'Alcalde va atorgar pròrroga per a l'inici de les obres, disposant expressament que les obres s'havien d'iniciar abans del dia 15 de gener de 2012.

Fins a l'aprovació de la Llei 3/2012, el 22 de febrer, per part del Parlament de Catalunya, la pròrroga de llicències urbanístiques es regulava per l'article 189 del text refós de la Llei

d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010.

Tanmateix, el dia 1 de març de 2012 va entrar en vigor la modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Llei 3/2012) que d'acord amb el seu preàmbul té com a objectiu: "un canvi instrumental i tècnic que cal considerar en el context de les mesures legislatives impulsades darrerament en altres àmbits de l'activitat de l'Administració de Catalunya, d'acord amb els objectius definits en el Pla de Govern 2011-2014, d'agilitat i de reestructuració de l'Administració, de simplificació de la regulació administrativa i de promoció de l'activitat econòmica. En aquest context, es detecten alguns aspectes del text refós de la Llei d'urbanisme que són susceptibles de millora. D'altra banda, l'experiència acumulada en l'aplicació de la norma palesa la conveniència d'ajustar alguns aspectes concrets que a la pràctica no resulten prou adequats per a ordenar determinades realitats, que no són prou eficients per al compliment de les finalitats preteses o que generen dubtes que convé aclarir."

En aquest context, la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012 estableix el règim de pròrroga de les llicències atorgades d'acord amb la normativa tècnica anterior en matèria d'edificació i d'habitatge. En aquest sentit, disposa:

«1. Les persones titulars de llicències d'obres en vigor, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden sol·licitar la pròrroga de la vigència en les circumstàncies següents:

a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no poden finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura actual de crisi econòmica en el sector de la construcció.

b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei resulta inviable econòmicament.

c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b.

2. Les persones titulars de llicències d'obres que hagin caducat a partir de l'1 de gener de 2008, que hagin incorregut en les circumstàncies especificades per l'apartat 1, poden sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga.

3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fan referència els apartats 1 i 2 és el 31 de desembre de 2014.

4. No són aplicables a les llicències regulades per aquest article les determinacions de l'article 189 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.»

D'acord amb aquesta disposició transitòria, i vist que han quedat acreditats els requisits establerts per l'apartat 2) de la mateixa, la sotasignat del present informe considera procedent resoldre les al·legacions presentades en el sentit d'atorgar la pròrroga de la llicència M-10-09 fins al 31 de desembre de 2014, de conformitat amb la disposició transitòria primera, apartat 3, de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

COMPETÈNCIA PER RESOLDRE

L'òrgan competent per dictar la resolució del present recurs de reposició és l'Alcalde, en virtut d'allò disposat en l'article 53.1 u) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

CONCLUSIONS

D'acord amb el contingut del present informe es proposa a l'Alcalde que adopti la següent **RESOLUCIÓ**:

PRIMER.- Resoldre les al·legacions presentades el data 14 de febrer de 2013 per Susana Morcillo Guillan, en representació de SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA), mitjançant les quals sol·licita sigui atorgada pròrroga per a l'inici de les obres emparades per la llicència M-10/09, en el sentit d'atorgar la pròrroga de la llicència M-10-09 fins al 31 de desembre de 2014, de conformitat amb la disposició transitòria primera, apartat 3, de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.



Ajuntament de Badalona

AREA D'URBANISME I TERRITORI
Departament Jurídic
52/RR-35/13

M-10/09

SEGON.- Notificar la resolució als interessats de conformitat amb allò disposat en l'article 58 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú."

Contra la resolució d'aquest Recurs de Revisió que exhaureix la via administrativa, es podrà formular Recurs Contenciós-Administratiu en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà d'haver rebut la present notificació, davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, de conformitat amb allò que s'estableix a l'article 46, en concordança amb l'article 8, ambdós de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Badalona, 2 d'abril de 2013.

Cap del Servei Jurídic i General
Per delegació de signatura Secretari General
(Res. 22/07/11)


Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme i Territori
Jurídic

