



NÚM.: 36/2022
ÒRGAN: Junta de Govern Local
SESSIÓ: Ordinària
DATA: 11 d'octubre de 2022
HORA: 13:01
DOCUMENT: Acta

A la sala de reunions de la quarta planta de l'Edifici El Viver, a 11 d'octubre de 2022, es reuneix la Junta de Govern Local en primera convocatòria.

ASSISTENTS:

Àlex Montornès Torrecillas	1r. Tinent d'Alcaldia que assumeix la Presidència	ERC-A-MES
David Torrents Mingarro	3r. Tinent d'Alcaldia	JxCAT
Teresa González Moreno	4a. Tinent d'Alcaldia	PSC
Manuel Sorribas Arenas	5è. Tinent d'Alcaldia	ERC-A-MES
Christian Carneado Hernández	6è. Tinent d'Alcaldia	PSC
Remedios Hijano Cruzado	Secretària accidental	
Leonor Martínez Lacambra	Interventora	

Disculpa la seva assistència:

Rubén Guijarro Palma	Alcalde	PSC
Aïda Llauradó Álvarez	2a. Tinent d'Alcaldia	BeCP

ASSISTENTS COM A OBSERVADORS:

D'acord amb la resolució de 12 de novembre de 2021, no ha assistit cap observador/a, amb veu però sense vot.

ORDRE DEL DIA

1. Aprovar l'acta número 35 corresponent a la sessió ordinària del dia 4 d'octubre de 2022.

Àmbit de Territori, Habitatge, Esports i Salut

2. Departament de Patrimoni. Expedient: 2021/00044134D:

Aprovar l'adquisició per tanteig i retracte de l'habitatge situat a Badalona, C/ Estrella núm [REDACTED].

3. Departament de Planejament Urbanístic. Expedient: 2022/00015518R:

Aprovació inicial de la modificació puntual del Pla especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona.



4. Departament de Planejament Urbanístic. Expedient: 2022/00028956F:

Aprovació inicial del Pla especial urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani-1 al carrer de Calderón de la Barca 1-7, cantonada carrer de Don Pelai, 58-74 de Badalona.

Proposicions urgents

Precs i preguntes

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

1. Aprovar l'acta número 35 corresponent a la sessió ordinària del dia 4 d'octubre de 2022.

Per la Presidència es formula proposta d'aprovació de l'Acta de la sessió ordinària del dia 4 d'octubre de 2022, la qual es aprovada per unanimitat.

2. Departament de Patrimoni Expedient: 2021/00044134D:

Aprovar l'adquisició per tanteig i retracte de l'habitatge situat a Badalona, C/ Estrella

I.- FETS

I.- El Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, preveu l'establiment d'un dret de tempteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya, respecte d'habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'art. 2.2 a de l'esmentat decret, preveu que l'exercici d'aquests drets corresponen a l'Administració de la Generalitat directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi o del municipi.

II.- El dia 22 de novembre de 2021, la 4a Tinent d'Alcalde, regidora de l'Àmbit de Territori, Habitatge, Salut i Esport va resoldre incoar expedient per a l'adquisició, mitjançant el dret de tempteig i retracte, de l'immoble situat al C/Estrella [REDACTED], de Badalona, amb referència cadastral núm 5590901DF3859B0008WE, amb la finalitat de destinar-lo a emergència social.

III.- En data de 15 de març de 2022, el 6è Tinent d'alcalde, regidor de l'Àmbit de Govern i Seguretat, d'acord amb la resolució d'Alcaldia nº2021/011766, de 17 de desembre de 2021, de delegació de competències, va acordar sol·licitar exercir el dret de tempteig de l'AHC, en relació a l'habitatge situat al C /Estrella [REDACTED]

IV.- El dia 23 de març de 2022, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va resoldre exercir el dret de tempteig, en benefici de l'Ajuntament de Badalona, sobre l'habitatge ubicat al carrer C/Estrella [REDACTED] de Badalona, lliure de càrregues i altres gravàmens, pel preu de 102.656,90€.

V.- Registrament l'habitatge situat al C/ C/Estrella [REDACTED], està inscrit al Registre

2

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 14157566263723746620 en <https://seu.badalona.cat/validacio>



de la Propietat núm.2 de Badalona, finca núm. 3941 (abans 64587), amb la descripció següent:

«.. URBANA. Entitat número vuit, [REDACTAT], [REDACTAT] de l'edifici situat a Badalona, amb front a un passatge sense nom, i també amb façanes als carrers Estrella i Escultor Clara, avui cadastrada com carrer Estrella, [REDACTAT] De superfície quaranta-un metres, més una petita terrassa. Limita: al front, prenent com a tal, el principal de l'edifici, replà de l'escala, i entitat set; dreta entrant mitjantçant en part la terrassa, carrer Estrella; esquerra entitat set, replà de l'escala per on té la seva entrada, forat de l'ascensor i pati de llums; fons, amb el dit pati de llums i finca de «Castill SA»

Té un valor respecte al del total de l'immoble del 4,08%.

Referència cadastral. 5590901DF3859B0008WE..»

CÀRREGUES.

Per procedència de la finca núm Badalona 35286/ANT. Inscripció 7ª, de data 7 de gener de 1977, al tom 1629, Llibre 666, foli 133.

Propietats horitzontals. Normes dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es tracta, segons la inscripció 7ª.

Pròpies. Afecció durant el termini de cinc anys, comptats a partir del dia onze de juliol de dos mil divuit, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas es puguin girar per l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats; havent quedat alliberada de l'esmentada afecció, per la quantitat de divuit mil set-cents seixanta-dos euros i quaranta-sis cèntims d'euro, satisfets per autoliquidació; segons resulta de l'anotació estesa al marge de la inscripció 10ª de la finca 3941, obrant al foli 108 del tom 4117 de l'arxiu, llibre 1337.

Constitució drets reals

Dret de tempteig i retracte a favor de l'administració de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb els art. 2 i 3 respectivament, dels Decrets-lleis de Catalunya 1/2015 i 17/2019 atès que la vivenda ha estat transmesa, després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, segons la inscripció 10ª, al foli 108 del tom 4117 de l'arxiu, llibre 1337, de data onze de juliol de dos mil divuit.

Afecció.

Aquesta finca queda afecta durant el termini de cinc anys al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas es puguin girar per l'impòst de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, segons nota d'aquesta finca, obrant al doli 109 del tom 4117 de l'arxiu, llibre1337.»

Inscrit a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA. amb CIF núm A48265169, segons la inscripció 10 de la finca de que es tracta, al foli 108, del tom 4117, de l'arxiu, llibre 1337, de data 11 de juliol de 2018.

VI.- L'exercici del dret de tempteig és pel preu de CENT DOS MIL SIS-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS, AMB NORANTA CÈNTIMS (102.656,90€).

Consta a l'expedient informe de valoració de l'immoble, emès pels serveis tècnics de Patrimoni el dia 19 de maig de 22, fixant una valor de 110.921,51€.

VII.- Inclou l'expedient les dades identificatives de l'immoble, amb la corresponent informació de domini i càrregues, la certificació cadastral i l'informe urbanístic -sòl urbà consolidat (clau S1), zona de renovació urbana. Rehabilitació-.

Consta a l'expedient certificat d'eficiència energètica amb registre núm 6L2XF9G3, vàlid fins el 20 de novembre de 2029 i, cèdula d'habitabilitat de segona ocupació nº CHB02613318001, de 4 de juny de 2018, vàlida fins el 4 de juny de 2033.

Caldrà abans de formalitzar la compravenda incorporar a l'expedient, d'acord amb l'art. 65.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el certificat d'aptitud en el cas que



l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.

VIII.- La Comissió de Patrimoni i inventari de béns de l'Ajuntament, reunida en sessió celebrada el dia 24 de febrer de 2022, d'acord amb allò previst a l'art. 206 del TRLMRLC, per la unanimitat dels assistents, va informar favorablement l'adquisició de l'esmentat habitatge de forma directa i a títol onerós, en exercici del dret de tempteig i retracte (Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària).

IX.- En data de 20 de maig de 2022 es va emetre informe des del servei de Patrimoni conjuntament amb el Cap de Serveis Jurídics de l'Àrea i la Secretària accidental de la Corporació, relatiu a l'adquisició de l'immoble interessat, en el sentit següent:

«..

1.- *S'informa favorablement el procediment d'adquisició directa i a títol onerós de l'habitatge, propietat de l'entitat BANCO BILBAO ARGENTARIA SA amb CIF A48265169, situat al carrer Estrella núm [redactat] de Badalona, i s'adquireix en exercici del dret de tempteig previst i regulat al Decret Llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària en tant que queda suficientment acreditat en els informes que obren a l'expedient, que concorren els requisits establerts a l'article 206 del TRLMRLC:*

"quan ho requereixen les particularitats dels béns, les necessitats del servei que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari".

2.- *En aquest cas és preceptiu l'informe previ del departament autonòmic competent en matèria d'administració local, atès que el valor de l'immoble objecte d'adquisició és de 102.656,90 €.*

3.- *Consta a l'expedient informe favorable de la Comissió de Patrimoni i Inventari de Béns, pel que fa l'adquisició de l'esmentat habitatge amb la finalitat de destinar-lo a emergència social.*

4.- *Caldrà informe previ de l'Interventor Municipal sobre la disponibilitat de recursos per fer front a la despesa, així com dels ingressos ordinaris del pressupost municipal, als efectes de determinar l'òrgan competent.*

5.- *Caldrà incorporar a l'expedient, d'acord amb l'art. 65.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge la cèdula d'habitabilitat vigent (actualment en tràmit de renovació, i el certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.*

Així mateix, abans de formalitzar la compravenda, caldrà incorporar també l'escriptura de d'obra nova i divisió horitzontal, els estatuts de la comunitat de propietaris i el certificat corresponent d'inexistència de deutes.

6.- *L'òrgan competent per acordar l'adquisició directa és la Junta de Govern Local, d'acord amb la resolució d'Alcaldia número 2021010501, de 12 de novembre de 2021...»*

X.- El dia 2 de setembre de 2022 es va emetre, per part de la Direcció general d'Administració Local, informe conclouent el següent:

« Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada pel consistori per justificar l'excepcionalitat del procediment, i d'acord amb la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement l'adquisició directa, per part de l'Ajuntament de Badalona, de l'habitatge, propietat de l'entitat BANCO BILBAO ARGENTARIA SA, situat al carrer Estrella [redactat] de Badalona, mitjançant l'exercici del dret de tempteig previst al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, el qual disposa de referència cadastral 5590901DF3859B0008WE, i que es correspon amb la finca registral de Badalona 2 número 3.941 (abans 64.587 de Badalona), la qual consta inscrita al tom 4.117, llibre 1.337, foli 108 del Registre de la Propietat número 2 de Badalona; sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals



esmentades al present informe».

XI.- Consta a l'expedient informe jurídic d'autorització de despesa, emès El dia 12 de setembre de 2022, per import de CENT DOS MIL SIS-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS, AMB NORANTA CÈNTIMS (102.656,90€), a càrrec de la partida econòmica 40052000/1521/68200 del pressupost de l'Ajuntament per a 2022, amb codi de projecte 2017-31-I

II.- FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- DRET DE TEMpteig I RETRACTE

.- Decret Llei 1/2015, de 24 de marc, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

En virtut d'aquesta norma es crea *ex lege* un dret de tempteig i retracte general a favor de l'Administració respecte d'habitatges adquirits (fonamentalment, per entitats financeres) en processos d'execució hipotecària, és a dir, en processos dels quals els anteriors titulars han perdut la propietat de l'immoble amb motiu de la interposició d'accions judicials civils exercides pels titulars del dret real de garantia, o amb motiu de satisfacció extrajudicial de deutes per no poder fer front al pagament de les quotes derivades del préstec hipotecari.

L'article 2n de la norma disposa que els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estan subjectes al dret de tempteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.

L'exercici dels drets de tempteig i retracte es durà a terme (...) amb les particularitats següents:

- Els drets de tempteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, (...), de conformitat amb el que disposen els articles 87 a 91 i 134 a 136 de la Llei.
- La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència Catalana de l'Habitatge, amb la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3 a/ i b/ de la Llei.
- El titular està obligat a mostrar l'habitatge.
- Cal notificar la voluntat d'exercir el dret.

.- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

En relació a la documentació que el transmissor de l'habitatge ha de lliurar a l'adquirent, l'art. 65.2 preveu la següent:

- La cèdula d'habitabilitat, o la cèdula de qualificació definitiva en el cas d'un habitatge amb protecció oficial.
- El certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.
- La documentació relativa a la hipoteca, si s'ha constituït.
- L'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i dels estatuts de la comunitat de propietaris, si ja han estat atorgats, si s'escau.
- En el cas d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, el representant o administrador de la comunitat ha de facilitar al transmissor els documents següents:
 - El certificat relatiu a l'estat de deutes dels transmissors amb la comunitat, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades pendents de repartir, i una còpia de l'informe de la inspecció tècnica per al cas que l'edifici estigui obligat a passar aquesta inspecció, amb la finalitat que pugui ésser lliurat a l'adquirent, juntament amb la resta de documentació.
- A més, les despeses derivades de l'obtenció de la documentació no han d'anar a càrrec dels adquirents.



També és d'aplicació el Reial Decret 235/2013 de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. L'article 2.1 b) inclou dins del seu àmbit d'aplicació, la transmissió dels edificis o parts d'edificis existents a la data d'entrada en vigor de la norma. Per tant, el transmissor haurà d'aportar, juntament amb la documentació que exigeix la normativa autonòmica, el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge.

Pel què fa la forma i requisits per exercir el dret de tempteig

L'article 2.2 del Decret Llei 1/2015 estableix que els drets de tempteig i retracte s'han de dur a terme de conformitat amb els articles 87 a 91 i als articles 134 a 136 amb les particularitats abans relacionades.

De l'anàlisi d'aquests preceptes cal destacar el següent:

- La contraprestació que s'ha de pagar com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament. En el cas dels procediments d'execució patrimonial, s'han de pagar els interessos i les costes d'acord amb la legislació hipotecària (article 87.4);
- En tot allò que no estableixen aquesta llei ni les condicions contractuals d'adjudicació o venda de les finques de que es tracti, s'aplica la legislació civil de Catalunya (87.5).
- L'exercici del dret d'opció s'ha de fonamentar en la necessitat de l'administració que l'exerceixi o de l'ens beneficiari de tenir un parc d'habitatges vinculats amb polítiques socials suficients i d'atendre situacions de necessitats socialment peremptòries (88.2);
- Deure de notificació de la decisió de transmetre (89) i aportació de la documentació que s'hi preveu;
- Obligacions a càrrec de l'Agència Catalana de l'Habitatge per exercir el dret i procediment en cas de no exercir-lo per part del propietari (90);
- En el cas que els drets d'adquisició preferent s'exerceixin en favor d'una de les entitats o persones a que es refereix l'article 87, l'escriptura pública s'ha de formalitzar directament entre els transmissors de l'habitatge i els adquirents seleccionats per l'Administració (134.3);
- No s'inscriuen aquelles escriptures que no compleixin amb els drets i obligacions establerts als articles 132 a 134 (135.1);
- Cal consignar les limitacions establertes per la regulació dels drets d'adquisició preferent de l'Administració pública, i les garanties de l'exercici d'aquests drets, s'han de consignar expressament en la corresponent inscripció registral;

La majoria de les obligacions recollides en aquest precepte són a càrrec de l'administració autonòmica. A més, aquests preceptes (que regulen la transmissió d'habitatges d'HPO) cal interpretar-los de conformitat amb el Decret Llei 1/2015. De totes les obligacions, en destaquem: la possible obligació de satisfer els interessos i costes d'acord amb la legislació hipotecària, la necessària destinació d'aquest habitatge a incrementar el parc d'habitatge, i finalment, que la formalització de la transmissió haurà d'ésser entre el titular de l'habitatge i l'Ajuntament de Badalona,

.- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. El dret de tempteig està regulat als articles 568-13 i següents. Aquest règim serà d'aplicació supletòria en tot allò no expressament regulat a la llei 18/2007, del dret a l'habitatge, tal i com disposa el seu article 87.5.

SEGON.- EXERCICI DEL DRET DE TEMPTEIG. PROCEDIMENT D'ADQUISICIÓ

.- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic

L'article 9.2 preceptua el següent:

«Queden exclosos de la present Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles....., que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial».

Per tant, l'adquisició de béns subjectes a legislació patrimonial està exclosa de l'àmbit d'aplicació material de la LCSP, però com a contractes privats que són, d'acord amb l'art. 26.2



de la Llei es regiran pel què fa a la preparació i adjudicació, en defecte de normes específiques, per la LCSP, i supletòriament per les normes de dret privat.

Els efectes i l'extinció d'aquests contractes es regiran pel dret privat.

Les normes específiques, cal buscar-les a la legislació patrimonial. En aquest sentit, l'art. 110 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, d'aplicació supletòria en el cas de deficiències de normes autonòmiques aplicables, fixa el següent:

«Els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regiran pel que fa la seva preparació i adjudicació, per aquesta llei i les disposicions que la desenvolupin i, en allò no previst per la legislació de contractes de les Administracions Públiques..»

Així mateix, l'article 116.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, estableix que l'adquisició tindrà lloc mitjançant concurs públic, llevat que s'acordi l'adquisició directa per les peculiaritats a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant dels esdeveniments imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé.

Les normes relatives a la preparació i adjudicació de la Llei estatal no defineixen clarament quin és el procediment. Cal recorre a la normativa autonòmica aplicable als ens locals.

.- 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.

L'article 206.1 disposa que els ens locals tenen plena capacitat jurídica per adquirir tot tipus de béns i drets.

L'apartat tercer de l'article, regula el procediment per adquirir immobles a títol oneros (és a dir, mitjançant el pagament d'un preu, que en el cas de l'administració és òbviament amb càrrec a l'erari públic) i requereix donar compliment a les normes de contractació de béns o drets de patrimoni local.

En el cas de béns immobles, cal la valoració pericial d'un tècnic local.

Preveu la possibilitat de l'adjudicació directa quan ho requereixen les particularitats dels béns, les necessitats del servei que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En aquests casos, és necessari l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros. En la resta de casos, s'ha d'incorporar l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local.

Per tant, per poder procedir a l'adjudicació directa d'aquest bé immoble a favor de l'ajuntament de Badalona, per import de 102.656,90€, caldrà que a l'expedient hi consti la valoració pericial feta per un tècnic municipal, l'acreditació de concurrència de les circumstàncies que justifiquen l'adquisició directa de l'immoble i l'informe preceptiu no vinculant emès per la Direcció general d'Administració Local.

Aquesta justificació que exigeix la normativa municipal, la podem trobar -sense anar més lluny- a l'exposició de motius del Decret Llei 1/2015

"Hi ha, però, dues circumstàncies que fan imprescindible adoptar mesures extraordinàries i urgents respecte d'aquests habitatges per tal de poder fer front als objectius de governabilitat en matèria d'habitatge. D'una banda, el fet que algunes entitats financeres i societats vinculades han començat a vendre part de la seva cartera hipotecària, o fins i tot aquests habitatges, a fons d'inversió internacionals, que en la seva majoria persegueixen la materialització de beneficis a curt termini mitjançant diferents mecanismes que inclouen la possible nova venda dels habitatges a altres inversors. Cal dir que molts d'aquests habitatges o carteres hipotecàries venudes en paquets, s'estan transmetent amb uns descomptes sobre els preus molt importants. Es tracta d'operacions que poden acabar suposant milers d'habitatges en mans d'aquests fons d'inversió, que poden suposar una greu afectació del mercat si no es prenen mesures que afavoreixin la mobilització d'aquests



habitatges prioritàriament en lloguer i impedeixin també una nova dinàmica especulativa al seu voltant.

L'altre element que obliga a prendre mesures immediates és la constatació del nombre d'habitatges propietat d'entitats financeres o de la SAREB que, en aquests moments, no poden mobilitzar-se perquè requereixen obres d'adequació a l'habitabilitat vigent. La Generalitat ha pogut inspeccionar un total de 1.258 habitatges propietat de les entitats financeres, i de les inspeccions efectuades en aquests habitatges resulta que en un 65% dels casos dels habitatges que es constata que estan efectivament buits, és necessari dur a terme obres d'adequació a les condicions i als requisits d'habitabilitat. La no-execució d'aquestes obres està suposant un obstacle molt important per a la mobilització d'aquests habitatges i en aquests moments la posició dels grans tenidors d'habitatges és la de no executar aquestes obres, fet que genera un increment exponencial del problema quan aquests tenidors van adquirint més i més habitatges.

Davant, doncs, d'aquesta situació, el present Decret llei adopta una sèrie de mesures que pretenen, en el marc de les competències de la Generalitat de Catalunya, mobilitzar directament els parcs d'habitatges sotmesos a processos d'execució hipotecària, sense perjudici que aquestes mesures afavoreixin a més l'interès i la funció social d'aquests habitatges i tendeixin a possibilitar que les famílies residents en aquests habitatges puguin romandre-hi en règim de lloguer. Així, davant l'eventualitat que es puguin produir vendes massives d'aquests habitatges per les entitats financeres, s'estableix un dret de tempteig i retracte a favor de l'Administració, del qual també podran ser-ne beneficiaris els municipis i altres entitats, i que garanteix que l'Administració pública pugui beneficiar-se dels baixos preus d'aquestes transaccions per incrementar el seu parc d'habitatge social.

(...)

Les principals mesures adoptades mitjançant el present Decret llei són, doncs, les següents: Sotmetre al dret de tempteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, en el conjunt de tots i cada un dels municipis considerats com de demanda residencial forta i acreditada pel PTSH o, si no, pel Pla per al dret a l'habitatge.

(...)"

En definitiva es pretén evitar que tots els habitatges que han estat adquirits per entitats financeres en processos d'execució hipotecària, molts d'ells motivats per la incapacitat econòmica dels seus titulars de poder fer front als pagaments de les quotes hipotecàries, siguin transmesos en bloc a preus irrisoris a favor de fons d'inversió i, que signin objecte de nova especulació immobiliària, arribant a alterar substancialment el mercat immobiliari.

Per aquest motiu, entre d'altres, la configuració legal d'aquest dret de tempteig i retracte a favor de l'Administració, té la finalitat de facilitar la posada a disposició a favor dels municipis d'aquells habitatges, que reunint els requisits esmentats, pretenen ser transmesos a tercers. Aquest dret té un principal objectiu de política social i d'habitatge com és incrementar el parc d'habitatge social, i també l'oferta d'habitatge assequible destinat a pal·liar situacions de vulnerabilitat residencial.

A més, el preu de transmissió de l'habitatge és un preu sensiblement inferior al preu de mercat, fet que fa aconsellable poder exercir el dret de tempteig i adquirir l'habitatge proposat.

.- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, de Patrimoni dels ens locals de Catalunya.

L'art. 30 regula el procediment per a l'adquisició onerosa de béns immobles, i obliga a complir les disposicions reguladores de la contractació dels ens locals. No obstant això, permet l'adquisició directa quan ho requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. També en supòsits d'urgència extrema.



En aquests casos requereix l'informe previ del Departament de governació, que s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies. Informe que d'acord amb l'art. 206.3 TRLMRLC procedeix sempre i quan el valor del bé excedeix els 100.000 euros.

TERCER.- FISCALITZACIÓ DE L'EXPEDIENT

La funció interventora té com a objecte fiscalitzar aquells actes que donin lloc al reconeixement i liquidació de drets i obligacions o despeses de contingut econòmic, de conformitat amb allò establert a l'article 214 del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Per tant, caldrà informe previ de l'Interventor Municipal als efectes oportuns.

QUART.- ÒRGAN COMPETENT

La Disposició Addicional Segona de la LCSP preceptua que la competència per a adquirir béns immobles recau en l'alcalde de la Corporació quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l'article 100.1, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros.

En virtut de resolució d'Alcaldia número 2021010501, de 12 de novembre de 2021, aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local.

III. PROCEDÈNCIA DE L'APROVACIÓ

PRIMER.- Acceptar expressament, en qualitat de beneficiari, l'exercici del dret de tempteig ofert per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mitjançant resolució de 23 de març de 2022, en benefici de l'Ajuntament de Badalona, sobre l'habitatge ubicat al carrer C/ Estrella [REDACTED] del municipi.

SEGON.- Adquirir de forma directa i a títol oneros, lliure d'arrendataris, ocupants i càrregues, l'habitatge situat a Badalona, C/ Estrella [REDACTED] del municipi, per un import de CENT DOS MIL SIS-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS, AMB NORANTA CÈNTIMS (102.656,90€), que respon a les següents dades registrals i cadastrals:

Dades registrals: Finca inscrita amb el núm. finca núm. 3941, al foli 108, del tom 4117, de l'arxiu, llibre 1337, de data 11 de juliol de 2018.

Referència cadastral. 5590901DF3859B0008WE

L'immoble ve definit en la documentació obtinguda del Registre de la Propietat, és propietat de l'entitat BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA. amb CIF núm A48265169, i d'acord amb la documentació facilitada en dues ocasions pel titular està lliure de càrregues.

TERCER.- Autoritzar, disposar i Reconèixer l'obligació per import de 102.656,90€, de la operació comptable número 12022000020444, amb càrrec a la partida econòmica 2022-40052000/1521/68200, amb codi de projecte 2017-31-I, del pressupost municipal de despeses de l'any 2022.

Aplicació Pressupostària	Tipus document	Número document	Descripció	Import
2022 - 40052000/1521/68200 - Rem:2017	AD	12022000020444	Compra-venda directa habitatge emergència social situat al carrer Estrella, [REDACTED]	102.656,90

QUART.- Sol·licitar, de conformitat amb el que disposa l'article 127 del Decret de 2 de juny de 1944, pel qual s'aprova el reglament de l'organització i règim del notariat, l'atorgament de torn notarial per a la designa del Notari que hagi de formalitzar l' escriptura pública d'adquisició.

CINQUÈ.- Sol·licitar al Sr. Registrador de la Propietat la inscripció del domini de la finca, a favor de l'Ajuntament de Badalona, una vegada formalitzada l'escriptura pública d'adquisició.

SISÈ.- Incloure a l'Inventari Municipal de Béns els moviments patrimonials que es derivin de



l'adopció dels presents acords.

SETÈ.- Notificar aquests acords a l'entitat BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA. amb CIF núm A48265169, a la Intervenció Municipal i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

VUITÈ.- Requerir a l'entitat BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA per tal que incorpori a l'expedient, d'acord amb l'art. 65.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el certificat registral de domini i càrregues, així com el certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici o la justificació de la seva innecessarietat.

Requerir així mateix que aporti certificació justificativa d'estar al corrent de pagament de les quotes de la comunitat, així com escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i estatuts de la comunitat de propietaris.

Badalona, a la data de signatura

Votació:

La proposta precedent és aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 5

3. Departament de Planejament Urbanístic Expedient: 2022/00015518R:

Aprovació inicial de la modificació puntual del Pla especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona.

PROPOSTA D'ACORD de l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona.

En data 29 de setembre de 2022, la tècnica i la Cap del Departament de Planejament Urbanístic i el Cap de Servei d'Ordenació del Territori han emès un informe favorable a la proposta plantejada, el qual transcrit literalment diu el següent:

«INFORME

En data 28 de setembre de 2022 i núm. Registre d'entrada 2022056015 el Sr. [REDACTED] en representació de Promoinmo S.L., ha presentat a tràmit la Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona, per a la seva aprovació inicial.

Sr. [REDACTED] ha estat autoritzat per la societat Promoinmo S.L. a presentar la documentació tècnica relacionada amb l'expedient de referència, acreditat per escrit d'autorització de data 16 de juny de 2022.

Antecedents

En data 31 de març de 2022, amb número d'anotació 2022021556 al registre de l'Ajuntament de Badalona, el senyor [REDACTED] en representació de Promoinmo S.L., ha presentat una instància sol·licitant la tramitació del planejament urbanístic anomenat a la Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona. I se li ha assignat el número de referència 1/A1-22 i número d'expedient 2022/00015518R.

En data 3 de març de 2022, amb número d'anotació 2022021556 al registre de l'Ajuntament de Badalona, el senyor [REDACTED] en representació de Promoinmo S.L., ha presentat una nova sol·licitud amb la documentació pertinent per a la Consulta pública prèvia de la Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona.



D'acord amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, en data 15 de març de 2022 es substancia el tràmit de Consulta pública prèvia, publicant al Tauler d'anuncis de la Seu electrònica municipal i al tauler físic del Servei d'Atenció Ciutadana de l'Ajuntament un document sintètic respecte la necessitat, oportunitat i objectiu de la tramitació de la Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona.

La consulta s'ha realitzat durant el termini de 20 dies hàbils (del dia 04/07/2022 al dia 31/07/2022 ambdós inclosos), per tal de recollir aportacions o opinions dels ciutadans i organitzacions potencialment afectades per l'aprovació del futur planejament urbanístic.

Atès que durant aquest termini no es té constància d'haver rebut cap suggeriment en relació a aquesta consulta pública es proposa la tramitació de la Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona. Per tant ja es pot procedir a la seva aprovació inicial del present document.

Objecte

La present Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona es formula a partir de la voluntat del promotor de la incorporació de l'ús esportiu com a nou ús admès a la parcel·la objecte del document, actualment edificada.

Àmbit

L'àmbit de la modificació comprèn la finca de propietat privada amb adreça a l'Avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79, corresponent a les parcel·les LC-1 i LC-2 del polígon 'L' del PERI de Montigalà, amb una superfície total de 1.666m², d'acord amb el Pla Especial d'Ordenació volumètrica i reparcel·lació de les parcel·les.

Correspon a l'actual edifici aïllat amb 2 plantes sota rasant destinades a aparcament, amb accés des del carrer Gregal; planta baixa destinada a supermercat, accessible des de l'Avinguda dels Vents; i una planta superior, destinada a magatzem i parcialment sense ús, accessible des del carrer Garbí.

Iniciativa

Aquesta modificació es formula per iniciativa privada de la societat PROMOINMO S.L., actualment propietària de la parcel·la i l'edifici.

La seva tramitació queda regulada pels articles 68, 90, 91 i 114 del DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el TRLU i altre Normativa Urbanística General.

Planejament vigent

El planejament vigent d'aplicació en aquest sector és el següent:

- Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de Barcelona (PGM), aprovat definitivament per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme, el 14 de juliol de 1976 (BOPB 19/07/1976).
- Modificació del PGM al sector Montigalà, aprovat definitivament per acord de la Direcció General d'Urbanisme, el 17 de març de 1987 (DOGC 06/04/1987).
- Pla Especial de Reforma Interior (PERI) de Montigalà, aprovat definitivament per acord de la Corporació Metropolitana de Barcelona, el 22 de juny de 1987 (DOGC 12/11/2007).
- Pla especial d'ordenació volumètrica de les parcel·les LC-1 i LC-2 a Montigalà, aprovat definitivament per acord de la Direcció General d'Urbanisme, el 16 de juliol de 1996 (DOGC 12/11/2007).
- Delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Badalona, aprovat definitivament per acord de la Direcció General d'Urbanisme, el 20 d'abril de 2011 (DOGC 30/06/2011).

A nivell territorial, el planejament vigent d'aplicació és el següent:

- Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març (DOGC 31/03/1995).
- Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament per acord del Govern de Catalunya, el 20 d'abril de 2010 (DOGC 12/05/2010).



Justificació de la proposta

D'acord amb l'article 97 del TRLU, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

D'acord amb el PERI de Montigalà les parcel·les estan qualificades com a zona IV Industrial-Comercial. A aquestes els corresponen les mateixes condicions de la zona VI Industrial aïllada però ampliant les condicions d'ús a negocis de venda al major o al detall, establiments recreatius, d'espectacles i d'hostaleria, centres comercials i una quota d'habitatge annex a aquests usos en proporció no superior a 4 habitatges per Ha.

El posterior Pla especial d'ordenació volumètrica de les parcel·les LC-1 i LC-2 a Montigalà modificarà parcialment el règim d'usos aplicable en aquestes, prohibint els usos industrials de 4º, 5ª i 6ª categoria i admetent una única activitat industrial per parcel·la; admetent també dins l'ús comercial els petits centres comercials i els magatzems de guarda i distribució de productes, i ampliant els usos possibles a oficines. En conseqüència, no permet l'ús esportiu, sense que quedi justificada la seva exclusió en tant que pot constituir un ús terciari al servei del barri i la ciutat.

En aplicació de l'article 311.2 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, a través d'un Pla Especial es pot autoritzar l'establiment de l'ús esportiu, entre d'altres, en situacions en les que les parcel·les siguin perifèriques a una àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta i en contigüitat a zones on l'ús principal sigui el residencial. Com és el cas, l'àmbit proper a les parcel·les del planejament, contenen el camp municipal de futbol i parcs on practicar esport a l'aire lliure. La possibilitat de poder comptar amb un ús esportiu interior pot esdevenir un complement idoni per estructurar i dinamitzar les activitats ludicoesportives de la població d'aquesta àmbit.

En el mateix sentit, cal considerar també allò establert al Pla Territorial Metropolità de Barcelona on entre d'altres pautes que tenen per finalitat l'ordenació del territori per garantir el benestar de la població actual i futura hi ha el desenvolupament sostenible, en el que cal propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes existents, fomentant així el caràcter mixt dels teixits.

En conclusió, la present Modificació de PERI proposa incorporar l'ús esportiu com a ús permès a l'àmbit de planejament.

Compliment de l'article 102 del TRLUC respecte les especificitats del planejament derivat d'iniciativa privada.

El contingut del planejament justifica el compliment de les especificitats del planejament derivat d'iniciativa privada, d'acord amb l'article 102 del TRLUC.

Suspensió de llicències

Donat que el promotor és el titular de la parcel·la i en tant que la proposta no es refereix a cap dels supòsits de l'article 73.2 del TRLU, no procedeix la suspensió de llicències.

Conclusió

Vist el document s'informa que compleix amb les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les seves modificacions segons la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i, per tant, res s'oposa a procedir amb la tramitació de la Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona.»

Vist l'informe jurídic emès pel Departament Jurídic i d'Administració General d'Urbanisme el qual ha estat informat favorablement per la Secretària Accidental, que transcrit literalment diu així:

«INFORME JURÍDIC que s'emet per part del Departament jurídic i de l'Administració General de l'Àmbit d'Urbanisme, respecte la procedència de l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla



especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona.

I. ANTECEDENTS

Primer.- L'expedient TAO 2022/15518R que es tramita pel departament de Planejament urbanístic conté la següent documentació:

1) Informe Tècnic.

2) Exemplar del projecte de modificació del pla especial de reforma interior que conté:

a) Memòria descriptiva i justificativa

b) Normativa

c) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística.

Segon.- Proposta presentada:

La present Modificació del PERI de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la d'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79 de Badalona es formula a partir de la voluntat del promotor de la incorporació de l'ús esportiu com a nou ús admès a la parcel·la objecte del document, actualment edificada.

Tercer.- Àmbit:

L'àmbit de la modificació comprèn la finca de propietat privada amb adreça a l'avinguda dels Vents, 2-4 i carrer Garbí, 77-79, corresponent a les parcel·les LC-1 i LC-2 del polígon 'L' del PERI de Montigalà, amb una superfície total de 1.666m², d'acord amb el Pla Especial d'Ordenació volumètrica i reparcel·lació de les parcel·les.

Quart.-

D'acord amb l'informe tècnic emès en data 29 de setembre de 2022 per l'arquitecta del Departament de Planejament Urbanístic, la Cap del departament i el Cap de Servei d'Ordenació del Territori, la present proposta de modificació del PERI de Montigalà estableix el següent:

«D'acord amb el PERI de Montigalà les parcel·les estan qualificades com a zona IV Industrial-Comercial. A aquestes els corresponen les mateixes condicions de la zona VI Industrial aïllada però ampliant les condicions d'ús a negocis de venda al major o al detall, establiments recreatius, d'espectacles i d'hostaleria, centres comercials i una quota d'habitatge annex a aquests usos en proporció no superior a 4 habitatges per Ha.

En conseqüència, no es permet l'ús esportiu, sense que quedi justificada la seva exclusió en tant que pot constituir un ús terciari al servei del barri i la ciutat.

En aplicació de l'article 311.2 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, a través d'un Pla Especial es pot autoritzar l'establiment de l'ús esportiu, entre d'altres, en situacions en les que les parcel·les siguin perifèriques a una àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta i en contigüitat a zones on l'ús principal sigui el residencial. Com és el cas, l'àmbit proper a les parcel·les del planejament, contenen el camp municipal de futbol i parcs on practicar esport a l'aire lliure. La possibilitat de poder comptar amb un ús esportiu interior pot esdevenir un complement idoni per estructurar i dinamitzar les activitats ludicoesportives de la població d'aquesta àmbit.»

Cinquè.-

D'acord amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, en data 15 de març de 2022 es va realitzar el tràmit de Consulta pública prèvia, publicant al Tauler d'anuncis de la Seu electrònica municipal i al tauler físic del Servei d'Atenció Ciutadana de l'Ajuntament un document sintètic respecte la necessitat, oportunitat i objectiu de la tramitació de la modificació puntual del Pla especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona.

La consulta es va realitzar durant el termini de 20 dies hàbils (del dia 04/07/2022 al dia 31/07/2022 ambdós inclosos), per tal de recollir aportacions o opinions dels ciutadans i organitzacions potencialment afectades per l'aprovació del futur planejament urbanístic.

Atès que durant aquest termini no es té constància d'haver rebut cap suggeriment en relació a aquesta consulta pública es proposa la tramitació de la modificació puntual del Pla especial de



reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona.

II. FONAMENTS JURÍDICS

Normativa aplicable, consistent principalment en:

Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAC) i Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP).

Llei 26/2010 del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya (LPC).

RD Legislatiu 781/1986 del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local (TRRL)

Decret Legislatiu 2/2003 del 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC).

Llei 7/1985 reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL).

Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel què s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana (TRLR 2015).

Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

III.- L'EXPEDIENT D'APROVACIÓ DEL PLANEJAMENT. ASPECTES DE TRAMITACIÓ.

3.1.- Es formula per iniciativa privada la present proposta a l'empara de l'article 78 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant TRLUC) i es tramita per aquesta Corporació municipal en concordança amb l'article 101 de la mateixa llei.

3.2.- A l'expedient administratiu 2022/15518R tramitat pel Departament de Planejament Urbanístic consten les determinacions establertes a l'article 67 del TRLUC, en concordança amb els articles 93.6 i 94 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en endavant, hi consta la documentació adequada a la naturalesa i finalitat de la modificació de planejament proposada: memòria (memòria descriptiva, normativa, annexos) i plànols d'informació i ordenació del territori.

3.3.- La tècnica i la Cap del departament de Planejament urbanístic informen que el planejament es justifica en el següent:

«D'acord amb el PERI de Montigalà les parcel·les estan qualificades com a zona IV Industrial-Comercial. A aquestes els corresponen les mateixes condicions de la zona VI Industrial aïllada però ampliant les condicions d'ús a negocis de venda al major o al detall, establiments recreatius, d'espectacles i d'hostaleria, centres comercials i una quota d'habitatge annex a aquests usos en proporció no superior a 4 habitatges per Ha.

El posterior Pla especial d'ordenació volumètrica de les parcel·les LC-1 i LC-2 a Montigalà modificà parcialment el règim d'usos aplicable en aquestes, prohibint els usos industrials de 4^o, 5^a i 6^a categoria i admetent una única activitat industrial per parcel·la; admetent també dins l'ús comercial els petits centres comercials i els magatzems de guarda i distribució de productes, i ampliant els usos possibles a oficines. En conseqüència, no permet l'ús esportiu, sense que quedi justificada la seva exclusió en tant que pot constituir un ús terciari al servei del barri i la ciutat.

En aplicació de l'article 311.2 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, a través d'un Pla Especial es pot autoritzar l'establiment de l'ús esportiu, entre d'altres, en situacions en les que les parcel·les siguin perifèriques a una àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta i en contigüitat a zones on l'ús principal sigui el residencial. Com és el cas, l'àmbit proper a les parcel·les del planejament, contenen el camp municipal de futbol i parcs on practicar esport a l'aire lliure. La possibilitat de poder comptar amb un ús esportiu interior pot esdevenir un complement idoni per estructurar i dinamitzar les activitats ludicoesportives de la



població d'aquesta àmbit.

En el mateix sentit, cal considerar també allò establert al Pla Territorial Metropolità de Barcelona on entre d'altres pautes que tenen per finalitat l'ordenació del territori per garantir el benestar de la població actual i futura hi ha el desenvolupament sostenible, en el que cal propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes existents, fomentant així el caràcter mixt dels teixits.»

3.4.- En quant a la sostenibilitat econòmica de l'actuació, en la memòria queda acreditada que l'operació proposada planteja l'ampliació dels usos compatibles a les parcel·les amb l'admissió de l'ús esportiu sense restriccions, mantenint l'ordenació i l'edificabilitat prevista en el planejament vigent. Atès que tant la urbanització de vials i espais lliures públics i la proposta no està subjecta a noves càrregues ni a la cessió de sòl destinat a sistemes, no es modifica l'avaluació econòmica i financera prevista al planejament vigent.

3.5.- L'article 85.5 del TRLUC estableix que simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes, si n'hi ha, afectats per raó de llurs competències sectorials.

3.6.- De conformitat amb l'article 3.3. c) 7^e del Reial Decret 128/2018, de 17 de març, cal prèviament l'informe jurídic preceptiu de la Secretaria General de l'Ajuntament.

IV.- VIGÈNCIA I MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

La vigència del planejament urbanístic és indefinida. No obstant, aquest es pot revisar o modificar. Acord amb l'article 97 del TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Les figures de planejament urbanístic es poden modificar, subjectant-se a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

V.- COMPETÈNCIA PER APROVAR INICIALMENT LA PROPOSTA

La competència correspon Alcalde en virtut de les facultats atribuïdes a l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, en concordança amb l'article 53.1.s) del DL 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC). Tanmateix aquesta competència ha estat delegada en favor de la Junta de Govern Local, com a òrgan col·legiat, mitjançant resolució de l'Alcalde de data 9 de novembre de 2021.

EN CONCLUSIÓ

D'acord amb la normativa citada i a la vista de la documentació tècnica que consta a l'expedient, s'informa favorablement la proposta presentada, per tal que previ informe de la Secretaria Accidental, sigui aprovat amb caràcter inicial l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar amb caràcter inicial la modificació puntual del Pla especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona., a l'empara de 78 i 101 del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer.

SEGON.- Disposar l'obertura del termini d'informació pública de l'instrument d'ordenació urbanística durant el termini d'un mes, que s'haurà de convocar mitjançant edictes que caldrà inserir al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona (www.badalona.cat) i pel que fa a la premsa periòdica, en un dels diaris de més divulgació de la Comarca. Durant el període d'informació pública podran formular-se les al·legacions que s'escaiguin.

TERCER.- Citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys compresos de conformitat amb l'article 102.3 a) del TRLUC, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada.

QUART.- Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirectament el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.»



En conseqüència, i d'acord amb l'article 172 del vigent Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, no hi ha cap tipus d'obstacle legal ni reglamentari per tal que la Junta de Govern Local adopti l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar amb caràcter inicial la modificació puntual del Pla especial de reforma interior de Montigalà per a l'ampliació d'usos a la parcel·la de l'Avinguda dels vents, 2-4 i el carrer Garbí, 77-79 de Badalona., a l'empara de 78 i 101 del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

SEGON.- Disposar l'obertura del termini d'informació pública de l'instrument d'ordenació urbanística durant el termini d'un mes, que s'haurà de convocar mitjançant edictes que caldrà inserir al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona (www.badalona.cat) i pel que fa a la premsa periòdica, en un dels diaris de més divulgació de la Comarca. Durant el període d'informació pública podran formular-se les al·legacions que s'escaiguin.

TERCER.- Citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys compresos de conformitat amb l'article 102.3 a) del TRLUC, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada.

QUART.- Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirectament el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

Votació:

La proposta precedent és aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 5

4. Departament de Planejament Urbanístic Expedient: 2022/00028956F:

Aprovació inicial del Pla especial urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani-1 al carrer de Calderón de la Barca 1-7, cantonada carrer de Don Pelai, 58-74 de Badalona.

PROPOSTA D'ACORD de l'aprovació inicial del Pla especial urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 17, cantonada carrer de Don Pelai 58-74 de Badalona.

En data 3 d'octubre de 2022, la tècnica i la Cap del Departament de Planejament Urbanístic i el Cap de Servei d'Ordenació del Territori han emès un informe favorable a la proposta plantejada, el qual transcrit literalment diu el següent:

«INFORME

En data 28 de setembre de 2022 i núm. Registre d'entrada 2022055883 el Sr. [REDACTAT] arquitecte i tècnic redactor d'aquest Planejament, en representació del Sr. [REDACTAT], propietari de la parcel·la, ha presentat a tràmit el Pla especial urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 1-7, cantonada carrer de Don Pelai, 58-74, 08914 de Badalona.

Aquesta documentació es presenta en relació a la documentació ja presentada amb núm. de Registre d'entrada 2022037169, en data 14 de juny de 2022, juntament amb el document on el Sr. [REDACTAT] ha estat autoritzat pel Sr. [REDACTAT], propietari de la parcel·la, acreditat a presentar la documentació tècnica relacionada amb l'expedient de referència.

No s'ha realitzat consulta pública prèvia a la tramitació d'aquest Pla especial atès que l'objecte del Planejament no transcendeix a altres interessos públics més enllà de la parcel·la privada -

16

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 14157566263723746620 en <https://seu.badalona.cat/validacio>



àmbit del Pla- quedant justificada la seva conveniència.

Antecedents

En data 31 de març de 2015, es va aprovar definitivament la Modificació de les Normes Urbanístiques (NNUU) del Pla General Metropolità (PGM) en l'àmbit del municipi de Badalona. Dins d'aquesta modificació de les NNUU del PGM, pel que fa als soterranis que són susceptibles d'acollir usos d'habitatge o residencial, es va modificar l'apartat 3 de l'article 226, admetent el seu canvi d'ús, prèvia tramitació d'un pla especial on es justifiquin les condicions d'habitabilitat i la previsió de les corresponents cessions de zones verdes i aprofitament. Aplicant aquest canvi de NNUU del PGM on es va admetre el canvi d'ús a habitatge en plantes soterrani mitjançant la tramitació d'un pla especial, es formula el present Pla especial urbanístic.

Objecte

La formulació del present Pla especial urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 1-7, cantonada carrer de Don Pelai, 58-74, 08914 de Badalona, es planteja amb l'objectiu d'ampliar l'ús existent amb l'ús d'habitatge, en una part de la planta soterrani -1.

Àmbit

L'àmbit del pla especial urbanístic abasta la finca amb front als carrers de Calderón de la Barca 1-7 i de Don Pelai 58-74 i té una superfície de 343 m2.

Iniciativa

D'acord amb l'apartat 1 de l'article 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el pla especial urbanístic es formula per iniciativa privada de [REDACTED], propietari de l'entitat número dos de l'immoble.

Planejament vigent

El planejament urbanístic d'aplicació en el moment d'atorgar les llicències d'obres i d'obertura de l'establiment era el Plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia (Pla Comarcal), aprovat definitivament el 03/12/1953 (BOE 05/12/1953).

El planejament urbanístic vigent d'aplicació a l'àmbit del Pla especial urbanístic és el següent:

- Pla general metropolitana d'ordenació Urbana de Barcelona, aprovat definitivament el 14/07/1976 (BOP 19/7/1976).
- Pla especial del barri de la Salut, aprovat definitivament el 15/10/1992 (DOGC 03/02/1993).
- Modificació de les Normes urbanístiques del PGM de Badalona, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 6 de juny de 2008. (DOGC 29/09/2008).
- Modificació de les Normes urbanístiques del PGM de Badalona, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 31 de març de 2015 (DOGC 29/04/2015).

La parcel·la on es situa l'entitat número dos està classificada com sòl urbà consolidat i qualificada de zona densificació urbana semi intensiva (clau 13b).

Descripció i justificació de la proposta

La proposta es planteja amb l'objectiu d'incorporar l'ús d'habitatge en una part de la planta soterrani -1.

La cantonada entre els carrers de Don Pelai i de Calderón de la Barca té un pendent accentuat, amb cotes que oscil·len entre els +34,08 m i els +38,87 m al llarg de tot el desenvolupament de la façana de l'immoble.

El local disposa d'unes condicions òptimes d'habitabilitat al quedar per sobre la rasant dels carrers, tot i que per les característiques topogràfiques de la parcel·la i l'aplicació de la normativa urbanística, té la consideració de planta soterrani -1.

L'ús d'habitatge ja era permès quan es va atorgar la llicència d'obres de l'edifici l'any 1972.



L'any 1974, però, es va atorgar una nova llicència d'ús comercial que invalidava l'ús d'habitatge en la planta -1 que ens ocupa i que és ara l'objecte d'aquest Pla especial.

Quant a l'ampliació d'ús, i atenent a la Modificació puntual de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità en l'àmbit del municipi de Badalona, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 31 de març de 2015 (DOCG 29/04/2015):

Considerant que la diferència de 4,79 m entre el punt de major i menor cota del desenvolupament de la façana de l'immoble configuren unes òptimes condicions d'habitabilitat del local, es proposa assignar l'ús d'habitatge a una part de la planta soterrani -1, de 160 m² de superfície i front als carrers de Calderón de la Barca i de Don Pelai i mantenir els usos comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines, permesos a les NNUU del PGM per a la zona 13b a la planta soterrani -1, de 97,48 m² de superfície i front al carrer de Calderón de la Barca.

USOS PERMESOS PLANTA SOTERRANI -1	VIGENT m ²	PROPOSTA m ²
Ús comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines	257,48	97,48
Ús habitatge – residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines		160,00
TOTAL	257,48	257,48

Quant a densitat d'habitatges, i d'acord amb el que disposa la Modificació puntual de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità en l'àmbit del municipi de Badalona, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 6 de Juny de 2008:

El nombre màxim d'habitatges admissibles per aquesta parcel·la és de 20 habitatges. Tenint en compte que actualment l'edifici té 18 habitatges, els 2 nous habitatges que es proposen amb l'ampliació d'ús de part del local situat al soterrani -1, no supera el màxim de 20 habitatges permès pel planejament vigent.

D'acord amb el que s'especifica a l'apartat 3 de l'article 223 de les NNUU del PGM, el Pla especial urbanístic defineix les corresponents cessions en aplicació del Text refós de la Llei d'urbanisme, a raó de 20 m² de sòl destinat a zones verdes o espais lliures públics per cada 100 m² de sostre residencial que s'incrementi i la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament resultant de l'actuació.

D'acord amb l'apartat 4 de la Disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, el propietari pot complir amb els deures de cessió esmentats sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Compliment de l'article 102 del TRLUC respecte les especificitats del planejament derivat d'iniciativa privada.

El contingut del Pla especial justifica el compliment de les especificitats del planejament derivat d'iniciativa privada, d'acord amb l'article 102 del TRLUC.

Suspensió de llicències

Donat que el promotor és el titular de la parcel·la i en tant que la proposta no es refereix a cap dels supòsits de l'article 73.2 del TRLU, no procedeix la suspensió de llicències.

Conclusió



Vist el document s'informa que compleix amb les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les seves modificacions segons la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i, per tant, res s'oposa a procedir amb la tramitació del Pla especial urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 1-7, cantonada carrer de Don Pelai, 58-74, 08914 de Badalona.»

Vist l'informe jurídic emès pel Departament Jurídic i d'Administració General d'Urbanisme el qual ha estat informat favorablement per la Secretària Accidental, que transcrit literalment diu així:

«INFORME JURÍDIC que s'emet per part del Departament jurídic i de l'Administració General de l'Àmbit d'Urbanisme, respecte la procedència de l'aprovació inicial del Pla Especial Urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 17, cantonada carrer de Don Pelai 58-74 de Badalona.

I. ANTECEDENTS

Primer.- L'expedient TAO 2022/28956F que es tramita pel departament de Planejament urbanístic conté la següent documentació:

- 1) Informe Tècnic.
- 2) Exemplar del projecte de pla especial que conté:
 - a) Memòria descriptiva i justificativa
 - b) Normativa
 - c) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística.

Segon.- Proposta presentada:

La proposta presentada es planteja amb l'objectiu d'ampliar l'ús existent amb l'ús d'habitatge, en una part de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 17, cantonada carrer de Don Pelai 58-74 de Badalona.

Tercer.- L'àmbit:

L'àmbit del pla especial urbanístic abasta la finca amb front als carrers de Calderón de la Barca 1-7 i de Don Pelai 58-74 i té una superfície de 343 m².

Quart.- D'acord amb l'informe tècnic emès en data 3 d'octubre de 2022 emès per l'arquitecta del Departament de Planejament Urbanístic, la Cap del departament i el Cap de Servei d'Ordenació del Territori, la present proposta de planejament derivat estableix que:

- Quant a l'ampliació d'ús, i atenent a la Modificació puntual de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità en l'àmbit del municipi de Badalona, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 31 de març de 2015 (DOCG 29/04/2015):

Considerant que la diferència de 4,79 m entre el punt de major i menor cota del desenvolupament de la façana de l'immoble configuren unes òptimes condicions d'habitabilitat del local, es proposa assignar l'ús d'habitatge a una part de la planta soterrani -1, de 160 m² de superfície i front als carrers de Calderón de la Barca i de Don Pelai i mantenir els usos comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines, permesos a les NNUU del PGM per a la zona 13b a la planta soterrani -1, de 97,48 m² de superfície i front al carrer de Calderón de la Barca.

USOS PERMESOS PLANTA SOTERRANI -1	VIGENT m ²	PROPOSTA m ²
Ús comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines	257,48	97,48
Ús habitatge – residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines		160,00
TOTAL	257,48	257,48

19

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 14157566263723746620 en <https://seu.badalona.cat/validacio>



- Quant a densitat d'habitatges, i d'acord amb el que disposa la Modificació puntual de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità en l'àmbit del municipi de Badalona, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 6 de Juny de 2008:

El nombre màxim d'habitatges admissibles per aquesta parcel·la és de 20 habitatges. Tenint en compte que actualment l'edifici té 18 habitatges, els 2 nous habitatges que es proposen amb l'ampliació d'ús de part del local situat al soterrani -1, no supera el màxim de 20 habitatges permès pel planejament vigent.

Per altra banda, i d'acord amb el que s'especifica a l'apartat 3 de l'article 223 de les NNUU del PGM, el Pla especial urbanístic defineix les corresponents cessions en aplicació del Text refós de la Llei d'urbanisme, a raó de 20 m2 de sòl destinat a zones verdes o espais lliures públics per cada 100 m2 de sostre residencial que s'incrementi i la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament resultant de l'actuació.

D'acord amb l'apartat 4 de la Disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, el propietari pot complir amb els deures de cessió esmentats sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

A aquests fets li són d'aplicació els següents:

II. FONAMENTS JURÍDICS

Normativa aplicable, consistent principalment en:

Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAC) i Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP).

Llei 26/2010 del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya (LPC).

RD Legislatiu 781/1986 del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local (TRRL)

Decret Legislatiu 2/2003 del 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMLC).

Llei 7/1985 reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL).

Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel què s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana (TRLS 2015).

Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

III.- L'EXPEDIENT D'APROVACIÓ DEL PLANEJAMENT. ASPECTES DE TRAMITACIÓ.

3.1.- *Es formula i tramita per iniciativa pública la present proposta a l'empara de l'article 78 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant TRLUC).*

3.2.- *A l'expedient administratiu 2022/28956F tramitat pel Departament de Planejament Urbanístic consten les determinacions establertes a l'article 67 del TRLUC, en concordança amb els articles 93.6 i 94 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en endavant, hi consta la documentació adequada a la naturalesa i finalitat de la modificació de planejament proposada: memòria (memòria descriptiva, normativa, annexos) i plànols d'informació i ordenació del territori.*

3.3.- *La tècnica i la Cap del departament de Planejament urbanístic informen que el planejament es justifica en el següent:*



«La modificació de les Normes Urbanístiques (NNUU) del Pla General Metropolità en l'àmbit del municipi de Badalona, de data 31 de març de 2015 va permetre, pel que fa als soterranis, acollir usos d'habitatge o residencial, prèvia tramitació d'un pla especial on es justificués les condicions d'habitabilitat i la previsió de les corresponents cessions de zones verdes i aprofitament.

En aquest sentit, el local soterrani del carrer Calderón de la Barca núm. 1-7 cantonada carrer Pelai 58-74 de Badalona disposa d'unes condicions òptimes d'habitabilitat al quedar per sobre la rasant dels carrers, i considerant la diferència de 4.79 m entre el punt de major i menor cota del desenvolupament de la façana de l'immoble configuren unes òptimes condicions d'habitabilitat del local, es proposa assignar l'ús d'habitatge a una part de la planta soterrani -1, de 160m2 de superfície i front als carrer Calderón de la Barca i Don Pelai, i mantenir els usos comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural i d'oficines, permesos a les NNUU del PGM per a la zona 13b a la planta soterrani -1, de 97,48m2 de superfície i front del carrer Calderón de la Barca.

Així mateix, i d'acord amb que disposa la Modificació puntual de les NNUU del PGM en l'àmbit de Badalona, el nombre màxim d'habitatges admissibles per aquesta parcel·la és de 20 habitatges, i tenint en compte que actualment l'edifici té 18 habitatges, els 2 nous que es proposen amb l'ampliació d'ús de part del local situat al soterrani -1, no supera el màxim de 20 habitatges permès pel planejament vigent»

3.4.- L'article 85.5 del TRLUC estableix que simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes, si n'hi ha, afectats per raó de llurs competències sectorials.

3.5.- De conformitat amb l'article 3.3. c) 7^e del Reial Decret 128/2018, de 17 de març, cal prèviament l'informe jurídic preceptiu de la Secretaria General de l'Ajuntament.

IV.- VIGÈNCIA I MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

La vigència del planejament urbanístic és indefinida. No obstant, aquest es pot revisar o modificar. Acord amb l'article 97 del TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Les figures de planejament urbanístic es poden modificar, subjectant-se a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

V.- COMPETÈNCIA PER APROVAR INICIALMENT LA PROPOSTA

La competència correspon Alcalde en virtut de les facultats atribuïdes a l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, en concordança amb l'article 53.1.s) del DL 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC). Tanmateix aquesta competència ha estat delegada en favor de la Junta de Govern Local, com a òrgan col·legiat, mitjançant resolució de l'Alcalde de data 9 de novembre de 2021.

EN CONCLUSIÓ

D'acord amb la normativa citada i a la vista de la documentació tècnica que consta a l'expedient, s'informa favorablement la proposta presentada, per tal que previ informe de la Secretaria Accidental, sigui aprovat amb caràcter inicial l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar amb caràcter inicial el Pla Especial Urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 17, cantonada carrer de Don Pelai 58-74 de Badalona, que es tramita a l'empara de 78 i 101 del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

SEGON.- Disposar l'obertura del termini d'informació pública de l'instrument d'ordenació urbanística durant el termini d'un mes, que s'haurà de convocar mitjançant edictes que caldrà inserir al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona (www.badalona.cat) i pel que fa a la premsa periòdica, en un dels diaris de més divulgació de la Comarca. Durant el període d'informació pública podran formular-se les al·legacions que s'escaiguin.



TERCER.- Citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys compresos de conformitat amb l'article 102.3 a) del TRLUC, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada.

QUART.- Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirectament el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.»

En conseqüència, i d'acord amb l'article 172 del vigent Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, no hi ha cap tipus d'obstacle legal ni reglamentari per tal que la Junta de Govern Local adopti l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar amb caràcter inicial el Pla Especial Urbanístic d'ampliació d'ús de la planta soterrani -1 al carrer de Calderón de la Barca 17, cantonada carrer de Don Pelai 58-74 de Badalona, que es tramita a l'empara de 78 i 101 del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer.

SEGON.- Disposar l'obertura del termini d'informació pública de l'instrument d'ordenació urbanística durant el termini d'un mes, que s'haurà de convocar mitjançant edictes que caldrà inserir al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona (www.badalona.cat) i pel que fa a la premsa periòdica, en un dels diaris de més divulgació de la Comarca. Durant el període d'informació pública podran formular-se les al·legacions que s'escaiguin.

TERCER.- Citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys compresos de conformitat amb l'article 102.3 a) del TRLUC, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada.

QUART.- Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirectament el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

Votació:

La proposta precedent és aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 5

Proposicions urgents

No es presenta cap proposició urgent.

Precs i preguntes

No es formula cap prec ni cap pregunta.

Final

La Presidència dona per acabada la sessió a les tretze hores i tres minuts, de la qual com a secretària accidental dono fe.



Signatures: