

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/20	Junta de Govern Local

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

10 / de juliol / 2025

Durada:

Des de les 18:00 fins a les 18:45

Lloc:

Sala de Plens de l'Ajuntament

Presidida per:

POL CABUTÍ BORRELL

Secretari:

Ana María Acosta Moreno

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
	ANA MARIA VILARRASA COLLET	SÍ
	MARIA TUR CRUZ	SÍ
	Manuel Rodriguez Masague	SÍ
	Miguel Palau Cruixent	SÍ
	POL CABUTÍ BORRELL	SÍ
	Queralt Viñals Segalés (sense dret a vot)	NO
	SANDRA TOMASA PONS (sense dret a vot)	SÍ

Excuses d'assistència presentades:



1. Queralt Viñals Segalés:
«Motius laborals»

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

A) PART RESOLUTIVA

Aprovació de l'acta de la sessió anterior

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------

Resolució:

S'aprova per unanimitat l'acta de la sessió ordinària celebrada el 3 de juliol de 2025.

FACTURES. Expedient 2816/2025. Proposta de Despesa

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------

Fets i fonaments de dret:

Vista la proposta de resolució PR/2025/688 de 10 / de juliol / 2025.

Resolució:

Prèvia comprovació dels oportuns justificants que es troben conformes.

Atès que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcalde d'aquest Ajuntament mitjançant Decret núm. 380 de data 29 de juny de 2023, que va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de 30 de juny de 2023.

La Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:

Únic- Aprovar les factures incloses en la relació núm. 25/2025, per import de NORANTA-NOU MIL SIS-CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB NORANTA-TRES CÈNTIMS (99.695,93€)

HISENDA. Expedient 2637/2025. Ratificació de liquidacions de taxes generades el mes de juny de 2025

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------

Fets i fonaments de dret:



Vista la proposta de resolució PR/2025/665 de 7 / de juliol / 2025.

Resolució:

D'acord amb l'article 17 de l'Ordenança general de gestió, recaptació i inspecció dels ingressos de dret públic municipals, es practicaran liquidacions quan, no havent-se establert autoliquidació, l'ajuntament tingui coneixement de l'existència del fet imposable respecte, entre d'altres, les taxes en el supòsit de primera o única ocupació de serveis o en els que es generen en els supòsits de primera o única utilització privativa o aprofitament especial del domini públic.

Si bé d'acord amb el que preveu l'article esmentat, correspon a l'alcalde la competència per aprovar les liquidacions, sens perjudici d'això i per raons d'organització administrativa s'estima oportú unificar les liquidacions per conceptes amb periodicitat mensual i proposar la ratificació a la Junta de Govern Local, dels conceptes que es descriuen a continuació :

- Liquidació (1 rebut) expedició certificats amb un total de 30,72.-€
- Liquidació (1 rebut) cessió habitatge c/Joncar, 9 amb un total de 137,71 .-€
- Liquidació (24 rebuts) servei retirada vehicles amb grua amb un total de 2.755,00.-€
- Liquidació (2 rebuts) per expedició títol nínxol amb un total de 21,90.- €
- Liquidació (8 rebuts) per ocupació via pública per obres amb un total de 789,15.-€
- Liquidació (1 rebut) per entrades espectacles amb un total de 315,00.-€
- Liquidació (1 rebut) per sancions amb un total de 34,30 .-€
- Liquidació (1 rebut) expedició informes policials amb un total de 36,86.-€
- Liquidació (2 rebuts) concessió de nínxol amb un total de 2.510,00 .-€
- Liquidació (6 rebuts) servei de tanatori amb un total de 1.410,00.-€
- Liquidació (5 rebuts) servei cementiri amb un total de 245,00.-€
- Liquidació (5 rebuts) servei d'enterrament amb un total de 1.694,00.-€
- Liquidació (3 rebuts) recuperació animal domèstic amb un total de 154,66.-€
- Liquidació (10 rebuts) entrades piscina amb un total de 1.493,00.-€ La

Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:

Únic.- Ratificar les liquidacions practicades al llarg del mes de juny de 2025 que sumen un total d'11.627,30 euros pels conceptes exposats a la part expositiva del present acord.



LLICÈNCIA D'OBRES. Expedient 1718/2025. Atorgament llicència d'obres al carrer Joan Maragall, 4

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------

Fets i fonaments de dret:

Vista la proposta de resolució PR/2025/669 de 7 / de juliol / 2025.

Resolució:

Vist el contingut de l'escrit presentat per la Sra. ARR amb número de registre general d'entrada 2025-E-RE-961 de 18 d'abril de 2025, la qual demana llicència d'obres per pintar la façana de la botiga Kukades del carrer Joan Maragall, número 4, sense bastida.

Atès que s'han observat les determinacions dels articles 187 i 188 del Decret legislatiu 1 /2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme; articles 234 i 235 del Decret 305/2006, pel qual s'aprovà el Reglament de la Llei d'urbanisme així com el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovats per Decret 179/1995, de 13 de juny –art. 75 i ss i 89-.

Atès que els actes quina autorització es sol·licita són conformes a la vigent normativa urbanística i ordenances reguladores de l'ús del sòl i edificació.

Vist el que preveu l'article 9è de l'ordenança fiscal de l'ICIO, que determina que la liquidació practicada per aquest concepte té caràcter d'ingrés a compte. Així, un cop finalitzades les construccions, instal·lacions o obres, en el termini d'un mes comptador des del dia següent a la seva terminació, els subjectes passius hauran de presentar davant l'Ajuntament una declaració del cost real i efectiu d'aquelles, a la qual podran adjuntar els documents que considerin oportuns per a acreditar el cost consignat.

Vistos els informes tècnics, en el seu cas, previ els pagaments dels drets corresponents, la Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:

Primer. Atorgar llicència d'obres a la Sra. ARR per pintar la façana de la botiga Kukades del carrer Joan Maragall, número 4, sense bastida.

Segon. Aprovar la liquidació:

Taxa per llicències urbanístiques: 30,00€.- (quota mínima) Impost sobre construccions, instal·lacions i obres: 7,56€.-

(Aquestes liquidació seran trameses per l'Organisme de Gestió Tributària)

Tercer. Condicions de la llicència:

- Recordar que cal mantenir les mesures de seguretat dels treballadors i de tercers.
- Caldrà sol·licitar autorització en cas que sigui necessari ocupar la via pública. L'ocupació es senyalitzarà per evitar riscos a terceres persones.



-Una vegada finalitzada l'obra, caldrà aportar el certificat de trasllat de runes del centre gestor autoritzat.

LLICÈNCIA D'OBRES. Expedient 1679/2024. Informe favorable llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada al carrer Ronda Esports, 35	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat

Fets i fonaments de dret:

Vista la proposta de resolució PR/2025/675 de 10 / de juliol / 2025.

Resolució:

La Sra. GSC en representació del Sr. ICG en data 29 d'abril de 2024 amb núm. de Registre General d'Entrada 2024-E-RE-951, va presentar sol·licitud d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada al carrer Ronda Esports, número 35.

En data 7 de juliol de 2025 l'arquitecte municipal emet informe favorable a la llicència sol·licitada que consta en l'annex.

Amb caràcter prèvia a l'atorgament de la llicència és preceptiva la constitució de la garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació.

D'acord amb el què preveuen els art. 40.1 i 40.2 del Decret 64/2014 de 13 de maig, s'observa la necessitat de constituir garantia per valor del 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució, que d'acord amb l'informe tècnic de 7 de juliol de 2025 és de 33.639,38€, quantitat que caldrà actualitzar en el moment en què s'executin les obres d'urbanització.

L'article 41 del referit Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització, preceptua el següent:

41.1 La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant del PAH de la UA 6.2. Les Escoles.

41.2 La condició a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.



L'eficàcia del present acord resta supeditada, de forma excepcional i d'acord amb les circumstàncies del cas present, a la subscripció per part de la propietat, d'un conveni urbanístic mitjançant el qual es garanteixi la dotació dels serveis mínims essencials a la parcel·la objecte del present escrit, entesos aquests com aigua, electricitat i clavegueram, d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, reconeixent aquest compromís econòmic com a obres d'urbanització avançades del sector.

La Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:

Primer. Informar favorablement la sol·licitud de la llicència d'obres formulada pel Sr. ICG, per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada al carrer Ronda Esports, número 35, d'acord amb els antecedents i l'informe dels serveis tècnics municipals.

Segon. El precedent acord que, s'adopta a efectes interns resta condicionat a la presentació, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència, de la garantia de les obres d'urbanització previstes per l'habitatge objecte de llicència. La quota urbanística provisional objecte de la garantia ascendeix a 33.639,38€.

La garantia de les obres d'urbanització es pot realitzar per l'interessat mitjançant qualsevol de les formes admeses per la legislació local, fins i tot hipoteca de màxim sobre la finca, en virtut del què s'estableix a l'article 41.1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Simultàniament a la presentació de l'aval el particular es comprometrà expressament a l'edificació i urbanització així com a no utilitzar la construcció fins el moment en què estigui finalitzada l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús que es facin per la totalitat o part de l'edifici, condicionant-les a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari.

Quart. L'eficàcia del present acord resta supeditada, de forma excepcional i d'acord amb les circumstàncies del cas present, a la subscripció per part de la propietat, d'un conveni urbanístic mitjançant el qual es garanteixi la dotació dels serveis mínims essencials a la parcel·la objecte del present escrit, entesos aquests com aigua, electricitat i clavegueram, d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, reconeixent aquest compromís econòmic com a obres d'urbanització avançades del sector.

Cinquè. L'expedient una vegada consti la presentació de la fiança de referència, haurà d'ésser elevat a la Junta de Govern Local, per a la seva aprovació.

LLICÈNCIA D'OBRES. Expedient 1468/2023. Informe favorable llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada a la Ronda dels Esports, número 37

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------



Fets i fonaments de dret:

Vista la proposta de resolució PR/2025/678 de 10 / de juliol / 2025.

Resolució:

El Sr. VBdlCG en data 16 de maig de 2023 amb núm. de Registre General d'Entrada 2023-E-RE-1077, va presentar sol·licitud d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada al carrer Ronda Esports, número 6.

En data 7 de juliol de 2025 l'arquitecte municipal emet informe favorable a la llicència sol·licitada que consta en l'annex.

Amb caràcter prèvia a l'atorgament de la llicència és preceptiva la constitució de la garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació.

D'acord amb el què preveuen els art. 40.1 i 40.2 del Decret 64/2014 de 13 de maig, s'observa la necessitat de constituir garantia per valor del 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució, que d'acord amb l'informe tècnic de 7 de juliol de 2025 és de 33.530,52€, quantitat que caldrà actualitzar en el moment en què s'executin les obres d'urbanització.

L'article 41 del referit Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització, preceptua el següent:

41.1 La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant del PAH de la UA 6.2. Les Escoles.

41.2 La condició a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

L'eficàcia del present acord resta supeditada, de forma excepcional i d'acord amb les circumstàncies del cas present, a la subscripció per part de la propietat, d'un conveni urbanístic mitjançant el qual es garanteixi la dotació dels serveis mínims essencials a la parcel·la objecte del present escrit, entesos aquests com aigua, electricitat i clavegueram, d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, reconeixent aquest compromís econòmic com a obres d'urbanització avançades del sector.

La Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:



Primer. Informar favorablement la sol·licitud de la llicència d'obres formulada pel Sr. JVG, per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada al carrer Ronda Esports, número 37, d'acord amb els antecedents i l'informe dels serveis tècnics municipals.

Segon. El precedent acord que, s'adopta a efectes interns resta condicionat a la presentació, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència, de la garantia de les obres d'urbanització previstes per l'habitatge objecte de llicència. La quota urbanística provisional objecte de la garantia ascendeix a 33.530,52 €.

La garantia de les obres d'urbanització es pot realitzar per l'interessat mitjançant qualsevol de les formes admeses per la legislació local, fins i tot hipoteca de màxim sobre la finca, en virtut del què s'estableix a l'article 41.1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Simultàniament a la presentació de l'aval el particular es comprometrà expressament a l'edificació i urbanització així com a no utilitzar la construcció fins el moment en què estigui finalitzada l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús que es facin per la totalitat o part de l'edifici, condicionant-les a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari.

Quart. L'eficàcia del present acord resta supeditada, de forma excepcional i d'acord amb les circumstàncies del cas present, a la subscripció per part de la propietat, d'un conveni urbanístic mitjançant el qual es garanteixi la dotació dels serveis mínims essencials a la parcel·la objecte del present escrit, entesos aquests com aigua, electricitat i clavegueram, d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, reconeixent aquest compromís econòmic com a obres d'urbanització avançades del sector.

Cinquè. L'expedient una vegada consti la presentació de la fiança de referència, haurà d'ésser elevat a la Junta de Govern Local, per a la seva aprovació.

OBRA PÚBLICA. Expedient 2774/2025. Aprovació contracte menor d'obres de millora del porxo de l'entrada de l'escola Jaume Balmes

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------

Fets i fonaments de dret:

Vista la proposta de resolució PR/2025/687 de 10 / de juliol / 2025.

Resolució:



Fets

Vist l'expedient tramitat per a la contractació menor d'obres de millora del porxo de l'entrada de l'escola Jaume Balmes.

Atès que l'empresari proposat compta amb la capacitat d'obrar i amb l'habilitació professional necessària per a la dita contractació, segons informe tècnic, i que s'ha justificat la necessitat de la contractació i el seu import.

Les dades del contracte són les següents:

Procediment: Menor	Tramitació: Ordinària	Tipus de contracte: Obres
Classificació CPV: 45211320-8	Accepta renovació: No	Revisió de preus/fórmula: No
Pressupost base: 5.666,08 €	% IVA: 21%	Pressupost total: 6.855,96 €
Data inici execució: 17/07/2025	Data fi execució: 04/08/2025	Durada execució: _____

Vist la memòria tècnica on s'indica que la consignació pressupostària resta condicionada a l'aprovació a la modificació de crèdits 5 que es farà efectiva a finals de juliol.

Fonaments de dret

Atès que segons la memòria del servei gestor, aquesta contractació no s'altera l'objecte del contracte per evitar l'aplicació de les normes generals de contractació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic.

Atès que per les seves característiques, aquest contracte de servei es pot conceptuar, ser tramitat i adjudicat pel procediment de contracte menor, per raó de la quantia, de conformitat amb allò que disposa l'article 118 de la LCSP, i només s'exigirà l'aprovació de la despesa i la incorporació de la factura corresponent, d'acord amb les normes reglamentàries, i en el cas de contracte d'obres, s'haurà d'afegir el pressupost de les mateixes.

Atès que l'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcalde d'aquest Ajuntament mitjançant Decret 380 de data 29 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona amb data 30 de juny de 2023.

La Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:

PRIMER.- Aprovar l'expedient de contractació menor d'obres de millora del porxo de l'entrada de l'escola Jaume Balmes i per tant, aprovar i disposar la despesa per import



de 5.666,08€ més IVA fent un total de 6.855,96€ IVA inclòs amb càrrec a les aplicacions pressupostàries que resta condicionada a l'aprovació a la modificació de crèdits 5 que es farà efectiva a finals de juliol.

SEGON.- Adjudicar a l'empresa UKI UKI amb NIF/CIF B56560154 el contracte menor abans assenyalat.

TERCER.- Publicar el contracte en el registre públic de contractes del sector públic.

QUART.- Notificar aquest acord a l'empresa adjudicatària, a les empreses que han presentat oferta, al gestor del servei i a la Intervenció Municipal.

B) ASSUMPTES DIVERSOS

LLICÈNCIA D'OBRES. Expedient 601/2025. Atorgament llicència d'obres per la legalització i la rehabilitació dels edificis situats al carrer Hospital, 38 i 40

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat
------------------	-------------------------------------

Fets i fonaments de dret:

Vista la proposta de resolució PR/2025/686 de 10 / de juliol / 2025.

Resolució:

Vist el contingut de l'escrit presentat pel tècnic Jordi Solé Rubio en representació de la societat Soluciones de Ingeniería y Gestión SL amb número de registre general d'entrada 2025-E-RE-292, el qual demana llicència d'obres per la legalització i declaració d'obra nova antiga de l'edifici situat al carrer Hospital, número 38 i 40 i la posterior divisió horitzontal del número 38.

L'arquitecte municipal en data 10 de juliol de 2025 emet informe favorable en què la part final fa una valoració de l'expedient que diu:

“Analitzada la documentació presentada i vist el contingut del projecte tècnic de rehabilitació i legalització dels habitatges situats als números 38 i 40 del carrer Hospital de Sant Feliu de Codines, aquest servei tècnic informa favorablement la legalització i la rehabilitació dels edificis esmentats, atès que la proposta s'ajusta a la normativa urbanística vigent, així com a les condicions mínimes d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat establertes per la normativa sectorial aplicable.

Tanmateix, la divisió horitzontal de la finca corresponent al número 38 no és objecte d'aquest informe i s'informarà conjuntament amb la proposta de parcel·lació tramitada a l'expedient 905/2025, atesa la vinculació jurídica i material entre ambdues operacions...”

Atès que s'han observat les determinacions dels articles 187 i 188 del Decret legislatiu 1 /2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; articles 234 i 235



del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme així com el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovats per Decret 179/1995, de 13 de juny –art. 75 i ss i 89-.

Atès que els actes quina autorització es sol·licita són conformes a la vigent normativa urbanística i ordenances reguladores de l'ús del sòl i edificació.

Vist el que preveu l'article 9è de l'ordenança fiscal de l'ICIO, que determina que la liquidació practicada per aquest concepte té caràcter d'ingrés a compte. Així, un cop finalitzades les construccions, instal·lacions o obres, en el termini d'un mes comptador des del dia següent a la seva terminació, els subjectes passius hauran de presentar davant l'Ajuntament una declaració del cost real i efectiu d'aquelles, a la qual podran adjuntar els documents que considerin oportuns per a acreditar el cost consignat.

Vistos els informes tècnics, en el seu cas, previ els pagaments dels drets corresponents, la Junta de Govern Local, per unanimitat, acorda:

Primer. Atorgar llicència d'obres a Soluciones de Ingeniería y Gestión SL per la legalització i la rehabilitació dels edificis situats al carrer Hospital, números 38 i 40.

Segon. Aprovar la liquidació per la legalització de l'immoble del c. Hospital, 38:

Taxa per llicències urbanístiques: 115,65€.-

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres: 899,72€.-

Per la legalització de l'immoble del c. Hospital, 40:

Taxa per llicències urbanístiques: 411,72€.-

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres: 3.203,17€.-

Per les obres de rehabilitació dels habitatges del carrer Hospital, 38 i 40:

Taxa per llicència urbanística: 709,00€.-

Impost sobre Construccions, instal·lacions i obres: 5.516,02€

(Aquestes liquidació seran trameses per l'Organisme de Gestió Tributària)

Tercer. Condicions de la llicència:

L'inici de les obres quedarà condicionat a la presentació prèvia dels següents documents complementaris:

- Projecte tècnic degudament signat DIGITALMENT pel promotor i pel tècnic redactor.
- Full de designació de coordinador de seguretat i salut i designació de direcció d'execució material de l'obra.
- Control de qualitat revisat, amb referència actualitzada a la normativa vigent en matèria d'estructures de formigó (substituint la derogada EHE-08 pel Codi Estructural, aprovat pel Reial decret 470/2021, de 29 de juny).
- Qüestionari estadístic d'edificació, conforme al model establert per l'IDESCAT.
- Document d'acceptació de residus de la construcció degudament signat per un gestor autoritzat.



Pel que fa als terminis, es consideren els que fixa l'article 189 del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, un any per començar i tres anys per acabar-les.

Caldrà sol·licitar autorització en cas que sigui necessari ocupar la via pública. L'ocupació es senyalitzarà per evitar riscos a terceres persones.

Una vegada finalitzada l'obra, caldrà aportar el certificat de trasllat de runes del centre gestor autoritzat.

En el tràmit de la 1a ocupació caldrà presentar: l'estat final d'obra o as-built del projecte complet (en format CAD i PDF), tant si s'han produïts modificacions no substancials com si no, la justificació del cost real de l'obra, per a la liquidació definitiva de l'ICIO i l'alteració de dades cadastrals.

C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT





URBANISME

Exp. d'obra major núm.: **1679/2024**.

Registre d'entrada 2024-E-RE-951, 2024-E-RE-2189, 2025-E-RE-635 i 2025-E-RE-1636.

ASSUMPTE

Habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la amb front a l'Avinguda Ronda dels Esports número 35.

VISTA:

La instància i altra documentació presentada en les data 29/04/2024, 22/10/2024, 18/03/2025 i 01/07/2025 per la Sra. GPV en representació del Sr. ICG, el tècnic que sotasigna emet el següent:

FONAMENTS DE DRET:

- Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), article 187.1.c) i article 188, règim jurídic de les llicències urbanístiques.
- Decret 179/1995 de 13 de Juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, article 79.
- Decret 64/2014 de 13 de Maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, articles 13, 14 i 15 i 39, 40 i 41.
- Decret 305/2006 de 18 de Juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reial Decret 450/2022 de 14 de Juny pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat per Reial Decret 314/2006.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 209/2023 de 28 de Novembre mitjançant el qual s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya, publicat al DOGC núm. 9052 en data 30/11/2023, articles 58.
- Llei 38/1999 de 5 de novembre d'ordenació de l'edificació (LOE)
- Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP).
- Reial Decret 1000/2010 de 5 d'Agost sobre visat col·legial obligatori.
- Normes subsidiàries de planejament de Sant Feliu de Codines

FETS:

1. En data 29/04/2024 mitjançant el procediment d'instància general, amb registre d'entrada 2024-E-RE-951 la Sra. GPV, en representació del Sr. ICG fa entrega de la documentació corresponent al projecte bàsic per a un habitatge unifamiliar aïllat a la Ronda dels Esports número 35 del terme municipal de Sant Feliu de Codines. Amb el projecte s'entrega mandat de representació de conformitat amb el que preceptua l'article cinquè de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'estudi bàsic de seguretat i salut, redactat per l'arquitecta Sra. GSC.
2. Posteriorment, en data 22/10/2024, mitjançant el procediment d'instància general amb registre d'entrada 2024-E-RE-2189, la Sra. GPV, en representació del Sr. ICG fa entrega de la documentació de projecte esmenada d'acord amb les observacions efectuades per l'arquitecte municipal en reunió mantinguda amb l'equip tècnic redactor, que anul·la i substitueix l'anterior. Amb el projecte s'aporta mandat de representació signat per promotor i tècnic autoritzat i el nou estudi bàsic de seguretat i salut, redactat per la Sra. GSC.
3. En data 18/03/2025, mitjançant el procediment d'instància general amb registre d'entrada 2025-E-RE-635, la Sra. GPV, actuant en representació del Sr. ICG fa entrega de la següent documentació:
 - a. Projecte bàsic i d'execució per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Ronda dels Esports 35. **El projecte està signat digitalment pels tècnics redactors però no pas pel promotor. Caldrà corregir aquesta circumstància.**
 - b. Estudi bàsic de seguretat i salut visat pel col·legi professional corresponent.
 - c. Full de assumeix de la direcció d'obra per part de les tècniques Sres. GPV i GSC, degudament visat **però no signat ni pel promotor ni per les tècniques. Caldrà corregir aquesta circumstància.**
 - d. Full de designació del coordinador de Seguretat i Salut a favor de l'arquitecte tècnic Sr. Lluís Garriga Flaquer, degudament visat pel col·legi professional corresponent i



signat.

- e. Programa de control de qualitat signat per l'arquitecte tècnic Sr. Lluís Garriga Flaquer i degudament visat pel col·legi professional corresponent.
 - f. Qüestionari d'estadística de construcció d'edificis, de conformitat amb el que preceptua la llei 4/90, degudament complimentat i signat.
4. Finalment, en data 01/07/2025 i mitjançant el procediment d'instància general amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-1636, la Sra. GPV, en representació del Sr. ICG entrega el document d'acceptació de residus de conformitat amb el que estableix el Decret 89/2010 de 29 de juny modificat pel Reial Decret 210/2018, degudament signat pel Sr. ICG i Àrids Clapé S.L.U i document de nomenament del contractista a favor del promotor de les obres, Sr. ICG.

I és sobre aquesta que es redacta el present informe tècnic:

INFORME:

1. De conformitat amb el que estableix l'article 187, son actes subjectes a llicència entre altres i d'acord amb el punt 1c), *la construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial*, com és el cas present. Així, a l'article 188 del DL 1/2010 de 3 d'Agost es regula el règim jurídic de les llicències urbanístiques a la que es sotmet l'acte que aquí es pretén resoldre.
2. Pel que fa a l'ordenament urbanístic al qual es troba sotmès, les Normes Subsidiàries vigents, aprovades definitivament el 22/04/1987, publicades a efecte d'executivitat el 23/09/1987 i text refós publicat el 3/02/2006, classifiquen les parcel·les que abasta el projecte de *sòl urbà no consolidat* i les inclouen dins la Unitat d'Actuació 6.2 Les Escoles (antic subàmbit E-5). En data 9/04/2003 la CTUB va aprovar definitivament (publicant-se el 15/10/2003) la modificació puntual de planejament de la UA 6.2, per la que es modificava el perímetre d'actuació homogènia. En tant que les obres d'urbanització de l'àmbit no es troben executades, les referides parcel·les no tenen la condició de "solar"* atenent al que preceptua l'article 29.c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme vigent (TRLUC), essent conseqüentment classificades de "sòl urbà no consolidat".
3. L'article 41 del Text refós de la Llei d'Urbanisme vigent, que regula el dret d'edificació en sòl urbà, disposa que *"nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament."*
4. En aquest mateix sentit, l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en quant a simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, preceptua el següent:
39.1 No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
39.2 Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:
 - a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
 - b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
 - c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

Així doncs, trobant-se la parcel·la inscrita al Registre, haurà de disposar dels serveis



urbanístics bàsics quan finalitzin les obres de construcció del bloc d'habitatges.

5. L'article 40 del mateix cos legal, regula la garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació, que preceptua el següent:

40.1 La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'article 39 ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.

40.2 La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'article 39.2, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de parcel·lació corresponent i que es pretén edificar.

6. La parcel·la objecte del present informe és la resultant del projecte de parcel·lació urbanística redactat per l'arquitecte Carlos Rovira Cuyás i aprovat per aquest ajuntament, pel qual es van traslladar les càrregues urbanístiques derivades del Projecte d'urbanització de la UA 6.2, aprovat pel Ple de l'ajuntament, en sessió d'1/12/2007, en virtut del Conveni urbanístic signat l'any 2003 protocol·litzat a l'escriptura de la finca inicial a les finques resultants de la divisió. Respecte aquesta, cal fer constar que obra a l'arxiu municipal d'aquest ens, a l'expedient **1135/2019** el projecte de parcel·lació de la finca F, donant com a resultat un seguit de parcel·les d'entre les quals la parcel·la B, amb una superfície de 618m² resulta ser la parcel·la on s'ubicarà l'edificació actual, amb una quota de participació del 3,780483671% sobre l'E-5 i el 0,722896048% sobre la total UA 6.2, del que resulta un import de **27.801,14€** que, afegint el 21% d'IVA en resulta una quantia total de **33.639,38€**

7. L'article 41 del referit Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització, preceptua el següent:

41.1 La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant. (s'entén de tot el PAH de la UA 6.2. Les Escoles)

41.2 La condició a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

Atès tot allò referit, pel que fa a les escomeses de serveis caldrà efectuar prèviament les gestions que s'escaiguin amb les Companyies subministradores, i amb l'ajuntament en relació a la connexió a la xarxa de clavegueram. L'esmentada connexió haurà de comptar amb el vist i plau de serveis tècnic en el moment que aquesta s'executi i previ a tancar la rasa, deixant visible el tub i la connexió.

8. Pel que fa al procediment de tramitació de les llicències urbanístiques, aquest queda regulat a l'article 79 del DL 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens local, d'ara en endavant **ROAS**.
9. Pel que fa a les obres de nova construcció, és d'aplicació la LOE (Llei 38/1999) segons preceptua l'article 2 del Capítol I, Disposicions generals que preceptua el següent:

(...) 2. Tindran la consideració d'edificació als efectes de la disposició d'aquesta llei i, requeriran projecte segons estableix l'article 4 les següents obres:

- a) Obres d'edificació de nova construcció, excepte aquelles Construcciones d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenvolupin en una sola planta, que no és el cas present.



És d'aplicació, tanmateix per a obres de nova planta, el Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006) segons preceptua el punt segon de l'article 2º de la Part Primera, que transcriu el següent:

2. El CTE s'aplicarà a les obres d'edificació de nova construcció, excepte en aquelles construccions de senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva, que no tinguin caràcter residencial o públic, ja sigui de forma eventual o permanent i que es desenvolupin en una única planta i no afectin la seguretat de les persones.

10. Per tant i de conformitat amb l'ordenament legislatiu vigent, l'obra d'edificació objecte del present informe resta subjecte al compliment íntegre del Codi Tècnic de l'Edificació.
11. Pel que fa a les condicions mínimes d'habitabilitat que ha de satisfer el projecte, aquestes queden regulades pel decret 141/2012 de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat. L'abans referit decret regula les condicions mínimes d'habitabilitat diferenciant entre habitatges de nova construcció, pels quals s'aplica l'annex 1, habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica l'annex 2, habitatges preexistents, construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica la disposició transitòria primera i, finalment, el punt 1.2) preceptua que, per al cas d'habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació i gran rehabilitació descrits a l'annex 4, s'aplicarà l'annex 1 o el 2 amb les excepcions que es determinen a l'esmentat annex 4, que seria el cas present.
12. De conformitat amb el que estableix l'article 9 del decret 141/2012 de 30 d'octubre pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat, apartat 9.2. *Els habitatges de nova construcció, (com és el cas present) els que hagin tingut modificacions en la superfície o s'hi alterin les condicions d'habitabilitat i els que hagin estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació com a conseqüència d'haver sofert danys derivats de riscos col·lectius amb afectació catastròfica han de disposar de cèdula prèviament a la seva ocupació.* Per a les obres referides a l'encapçalament del present escrit serà d'aplicació les disposicions de l'**annex 1**, relatiu a les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció.
13. Efectuada consulta i certificació a la seu electrònica del cadastre per a la finca amb front de façana a la Ronda dels Esports número 37 del terme municipal de Sant Feliu de Codines, consten les dades que es relacionen tot seguit:
- a. **0765051DG3106N0001ZD**, CL RONDA DELS ESPORTS, Suelo PARCELA B Segregació. superfície de sòl de 617 m².
14. Pel que fa al projecte presentat, aquest consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la amb front de façana a la Ronda dels Esports número 35. Pel que fa a la normativa urbanística que li és d'aplicació (clau 3c):

Paràmetres urbanístics	Normes Subsidiàries	Projecte	Verificació compliment
Parcel·la mínima (art. 122.1)	600,00m ²	618,00m ²	Compleix
Intensitat d'edificació (art. 122.2)	0,4m ² st/m ² sòl · 618m ² = 247,20m ²	183,41m ² (0,30m ² st/m ² sòl)	Compleix
Façana o amplada mínima (art.122.3)	18,00mts	47,15mts	Compleix
Separacions mínimes (art.122.4)	A vial, 3mts A les partions, 3mts	A vial, 3mts A les partions, 3mts	Compleix
Ocupació màxima de parcel·la (art.122.5)	28% · 618 = 173,04m ²	134,69m ² = 21,8%	Compleix.
Intensitat d'edificació complementària (art. 122.6)	0,08m ² st/m ² sòl – màxim 80m ²	El projecte no contempla la construcció de cap cos auxiliar	No és d'aplicació
Alçada màxima i nombre	8,50mts – Planta baixa, pis	7,82mts – Planta	Compleix*



de plantes (art. 122.7)	i golfes	baixa, planta pis i golfes. Mesurat des de la cota de planta baixa fins el punt més alt de la coberta	
Adaptació topogràfica i vegetació (art. 117.9)	Aplicable apartats a) i b)	Justificat. El projecte s'ubica en la seva major part per sota de la cota natural del terreny.	Compleix
Tanques (art.117.10)	Aplicable apartats 1 i 2	Justificat al plànol U4 i U5	Compleix

**Tot i que la normativa permet el càlcul de l'alçada des de diversos punts de la façana, en aquest cas s'ha adoptat un criteri més restrictiu, mesurant des del punt més baix del terreny natural, atesa la forta pendent del solar. Es comprova que el volum edificat resta per sota de l'alçada màxima permesa, pel que es considera conforme.*

*** El projecte s'adapta a la topografia existent, estructurada en tres terrasses naturals. La planta baixa se situa sobre la plataforma inferior i la resta de l'edificació sobre la intermitja, integrant-se adequadament al terreny i minimitzant l'impacte topogràfic.*

**** Els murs de contenció derivats dels rebaixos i terrasses projectats no superen els 3,00 m d'alçada, complint així els límits establerts per la normativa urbanística. Es considera correcte.*

Per tant, es conclou que el projecte **sí compleix** amb tots els paràmetres que li són d'aplicació de l'ordenament urbanístic

15. Pel que fa la memòria presentada aquesta consta de:

1. Dades generals, on consta:

- Identificació i objecte del projecte: Projecte bàsic – executiu per habitatge aïllat d'obra nova a la Ronda dels Esports número 35 de Sant Feliu de Codines
- Agents del projecte, on queden degudament relacionats tant promotors com autors del projecte. **El projecte està signat pel tècnic redactor però no pel promotor de les obres. Caldrà fer entrega del projecte signat DIGITALMENT per ambdues parts.**

2. Memòria Descriptiva:

- Antecedents i condicionants de partida: La parcel·la on es circumscriu el projecte es qualifica de **sòl urbà no consolidat**, inclòs en la unitat d'actuació 6.2. Les Escoles (antic subàmbit E5), zona aquesta pendent d'executar l'obra urbanitzadora i per tant, no reuneix els requisits de l'article 29, que preceptua que *"Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents: (...) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics assenyalats per l'article 27.1 (...), que no és el cas present.* Tanmateix, l'article 31 preceptua, en el seu punt segon que *"té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat, i l'article 30 preceptua que constitueixen el sòl urbà els terrenys que tenen la condició de solar d'acord amb l'article 29, que no és el cas present.*
- Descripció del projecte: El projecte consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat d'ús residencial, situat al número 35 del carrer Ronda dels Esports, al terme municipal de Sant Feliu de Codines. L'edificació es desenvolupa en dues plantes i incorpora un porxo cobert destinat a aparcament. La parcel·la, amb una superfície de 618 m² i una forta pendent, s'ubica en sòl urbà no consolidat i està qualificada amb la clau urbanística 3C (zona de densificació en ordenació oberta, subzona d'intensitat III).

L'habitatge presenta una morfologia de volums superposats i desplaçats, amb la planta baixa parcialment semisoterrada per adaptar-se al relleu del terreny, i la planta



primera amb coberta inclinada de teula ceràmica. La construcció utilitza una estructura de formigó armat amb murs de contenció perimetral, forjats unidireccionals i biguetes de fusta a la coberta. Les façanes combinen sistemes d'aïllament tèrmic exterior (SATE) amb revestiments de pedra, buscant una elevada eficiència energètica. L'edifici s'orienta cap al sud-est per optimitzar els guanys solars a l'hivern i millorar el confort estiuenc mitjançant proteccions solars passives.

- c) Pel que fa al programa funcional, usos i relació de superfícies, la memòria específica en el seu apartat MD 2.3, el programa funcional de l'habitatge general:
- L'habitatge es distribueix en dues plantes: A la planta baixa trobem les estances de dia (cuina, menjador i sala d'estar en espai diàfan), un bany complet, un safareig-sala d'instal·lacions i el vestíbul d'accés amb escala. Adjacent a l'habitatge hi ha un porxo cobert per aparcament. Pel que fa la planta primera, aquesta acull la zona de nit, amb una suite principal amb bany i vestidor, dues habitacions individuals, un bany general i una sala polivalent, orientant-se totes elles cap al jardí (sud-est). El disseny optimitza la il·luminació natural i l'orientació solar, amb grans obertures a sud-est i distribució funcional adaptada a l'eficiència energètica. El programa està pensat per acollir com a màxim nou (9) persones.

Pel que fa a les superfícies tenim:

Planta baixa

▪ Accés	5,68m ²
▪ Bany general (CH1)	3,80m ²
▪ Cuina-Menjador-Estar (EMC)	38,62m ²
▪ Escala	5,43m ²
▪ Safareig	6,82m ²
▪ Porxo	25,59m ²

Planta primera

▪ Passadís	9,28m ²
▪ Bany general	5,76m ²
▪ Habitació suite	12,47m ²
▪ Vestidor suite	6,92m ²
▪ Bany Suite	6,12m ²
▪ Habitació 1	9,30m ²
▪ Habitació 2	10,16m ²
▪ Habitació 3	8,11m ²

Prestacions de l'edifici: S'entén com el conjunt de característiques qualitatives i quantitatives de l'edifici, identificades objectivament, que terminen la seva aptitud per complir les exigències bàsiques del Codi Tècnic de l'Edificació. El projecte justifica els següents requisits que li son d'aplicació:

Decret d'habitabilitat 141/2012: A continuació s'exposa una taula de tots els requisits als quals ha de donar compliment el projecte presentat i que han estat objecte d'anàlisi pel tècnic municipal que subscriu:

Ambit	Requisit	Detall	Compliment
Accés exterior	Recorregut des de la via pública	Recorregut continu, sense obstacles, ressalt màxim de 2cm i paviment antilliscant	Compleix
	Amplada mínima del recorregut	1,20mts d'ample lliure de pas per permetre l'accés de persones amb mobilitat reduïda. El projecte contempla 1,50mts	Compleix
	Pendents del recorregut	Pendent màxima longitudinal del 6% i transversal del 1%. L'accés es proposa a peu pla. La cota de la planta baixa i accés coincideix amb la cota de la via pública.	Compleix



	Absència de desnivells	-	N/A
	Il·luminació	Suficient per garantir la visibilitat i la seguretat del recorregut	Compleix
Accés a l'habitatge	Porta d'accés	Amplada lliure mínima 80cm. La porta proposada fa 1,20mts d'ample.	Compleix
	Paviment a la porta	Pla i sense desnivells superiors als 2cm	Compleix
	Sistema d'obertura	Porta amb sistema d'obertura còmode i manejable per persones amb mobilitat reduïda	Compleix
Circulació interior	Passos interiors	Amplada lliure mínima de 80cm a portes i passadissos principals. L'amplada mínima segons projecte és de 1,20mts en el cas més desfavorable.	Compleix
	Pendents interiors	No es permetran ressals superiors als 2cm	Compleix
Habitacions	Superfície mínima	L'habitació mínima serà de 6m ² . En una de les habitacions s'ha de poder inscriure un quadrat de 2,60mts de costat, i en la resta, 2,00mts.	Compleix **L'habitació en planta baixa és accessible (estar).
	Habitació principal, habitació accessible	Ha de permetre la maniobra de gir d'una cadira amb rodes amb un diàmetre mínim de 1,50mts.	Compleix
	Accés i portes interiors	Les portes han de tenir un ample lliure mínim de 80cms.	Compleix
Lavabos i banys	Accés als banys i lavabos	Amplada lliure de porta mínima de 80cms. La proposta planteja porta de 95cms.	Compleix
	Espai de maniobra interior	Espai de gir de cadira de rodes (diàmetre lliure de 1,20mts) en, com a mínim, una de les CH.	Compleix
	Elements sanitaris adaptats	Els lavabos, vàters i dutxes han de ser accessibles (vàter 45-50cms d'alçada i dutxa a peu pla)	Compleix
Cuina	Accés a la cuina	Amplada de porta mínima de 80cms	Compleix
	Distribució dels elements	Organització de l'espai per garantir l'accessibilitat, amb espai de gir de 1,20mts.	Compleix
Escales i rampes	Rampes interiors	Pendent màxima del 10% en rampes curtes (fins a 3mts) i del 8% en rampes més llargues	No és d'aplicació
	Escales	Es recomana que hi hagi una alternativa accessible (rampa o ascensor)	No és d'aplicació
Il·luminació i senyalització	Il·luminació	Ha de garantir la visibilitat en tot el recorregut interior i exterior	No és d'aplicació
	Senyalització	Indicadors visuals i tàctils en llocs rellevants per a persones amb discapacitat visual.	No és d'aplicació

Es conclou, per tant, que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat compleix amb els requisits d'accessibilitat establerts al Decret 141/2012. La planta baixa ha estat dissenyada per garantir la practicabilitat i accessibilitat de les seves estances principals, com ara la sala d'estar/menjador, la cuina i una habitació.

Pel que fa a les condicions relatives a l'accessibilitat, fixades pel Decret 209/2023 de 28 de Novembre pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya, es comprova que el projecte **compleix** amb el que preceptua la norma per aquest tipus d'habitatges.

Pel que fa l'anàlisi de seguretat estructural del projecte, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

- a) Capacitat portant: Compliment dels Estats Límits Últims (equilibri, esgotament i inestabilitat)



segons el CTE-DB-SE, incloent càrregues permanents i accidentals.

- b) Aptitud al servei: Les deformacions son limitades segons els valors establerts pel CTE-DB-SE, i es verifica la durabilitat a llarg termini.
- c) Anàlisi estructural: Realitzat mitjançant mètode d'elements finits per garantir l'estabilitat i resistència en tot el sistema estructural. Consta aportada la justificació de càlcul de l'estructura del projecte.
- d) Durabilitat dels materials: S'assegura la utilització de materials adequats i protegits per condicions d'exposició, incloent formigó i fusta i acer. Es prescriu un ambient XC4 pels murs, XC2 pels fonaments conformats per mitjà de sabates i riostres i XC1 pels pilars i interiors.
- e) Fonamentació: La fonamentació es planteja mitjançant sabates corregudes sota murs i sabates aïllades pels elements aïllats, algunes sobre pous per arribar a l'estar resistent, i han estat dimensionades per a resistir els esforços que les sol·liciten, garantint així llur compliment. **Cal entregar l'estudi geotècnic signat pel tècnic competent i degudament visat pel col·legi professional corresponent**

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits de seguretat estructural que li son d'aplicació, **a falta de verificar la fonamentació un cop es disposi del preceptiu estudi geotècnic de l'edificació**. No obstant això i d'acord amb l'experiència del tipus de terreny de la zona, la proposta de fonaments plantejada respon a la naturalesa dels terrenys de rodalies, pel que es considera un error esmenable en el tràmit de sol·licitud de permís d'obres.

Pel que fa l'anàlisi de seguretat contra incendis, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Compliment	Detall	Esmenes
Sectorització	Si	Habitatge unifamiliar amb un únic sector d'incendi segons normativa DB-SI per aquesta tipologia. L'aparcament és exterior.	N/A
Compartimentació i materials	Si	Els materials constructius compleixen amb la resistència al foc mínima requerida. El porxo no es considera garatge tancat. Per tant, no aplica la compartimentació EI	Justificat
Propagació interior	Si	L'ús de materials A1/A2 (UNE-EN 13501-1) garanteix la no propagació interior d'incendis	N/A
Propagació exterior	Si	Els tancaments exteriors compleixen amb les exigències de resistència i no propagació al foc (E60 segons el DB-SI)	N/A
Evacuació	Si	S'asseguren rutes d'evacuació directes a un espai exterior segur, amb un recorregut màxim inferior a 50mts. Es planteja escala interior accessible i recorreguts curts.	N/A
Accessibilitat de bombers	No aplicable	No aplicable si l'alçada d'evacuació és inferior a 6,50mts.	N/A
Detecció i alarma	No obligatori	Per tipologia residencial unifamiliar no és obligatòria la instal·lació de sistemes de detecció automàtica	N/A
Portes tallafocs i mecanismes	No aplicable	No hi ha portes amb funció específica de tallafocs en habitatges unifamiliars	N/A
Plànol d'evacuació i senyalització	No aplicable	-	N/A
Manteniment d'elements contra incendis	No aplicable	-.	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **si compleix** amb tots els requisits de seguretat contra incendis que li son d'aplicació.



Pel que fa l'anàlisi de les condicions de salubritat, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Compliment	Detall	Esmenes
Protecció contra la humitat	Si	El projecte contempla una cambra sanitària conformada per graves i s'assegura un correcte grau d'impermeabilització dels tancaments d'acord amb la normativa vigent.	N/A
Recollida i evacuació de residus	Si	No es descriu el sistema específic, però es considera complert per tractar-se d'un habitatge unifamiliar amb escreix d'espai útil.	N/A
Qualitat de l'aire interior	Si	Es garanteixen uns cabals mínims de 26l/s en locals secs i 24l/s en locals humits, mitjançant extracció mecànica per cuina i banys. Es projecta sistema de microventilació a fusteries i ventilació mecànica en zones humides per garantir els cabals esmentats	N/A
Protecció contra el radó	Si	Al tractar-se d'un municipi en zona I, és preceptiu llur compliment. El projecte contempla la col·locació d'una barrera de protecció tipus làmina.	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits de salubritat que li son d'aplicació.

Pel que fa l'anàlisi de protecció contra el soroll, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Requisit exigít	Compliment	Detall (si compleix)	Mancances detectades o deficiències
Aïllament a soroll aeri interior (parets)	Separació entre unitats d'ús: $D_nT_a > 50\text{dB}$. Separació entre recintes habitables: $D_nT_a > 45\text{dB}$	Sí	Separació entre recintes habitables verificat. Mitgera no aplicable.	N/A
Aïllament a soroll aeri exterior (façanes)	$D_{2m,nT,Atr} > 30\text{dB}$ per a $L_d < 60\text{dB}$	Sí	Els murs exteriors tenen un $D_{2m,nT,Atr} = 30\text{dB}$ segons consta a projecte. A més, es preveu façana amb fusteria d'alumini amb trencament del pont tèrmic i doble	N/A
Aïllament a soroll d'impacte (forjats)	$L'_{nT,w} < 65\text{dB}$ per forjats entre recintes diferents	Si	Els forjats es plantegen amb sistemes de sòl flotant i aïllament acústic.	N/A
Soroll de les instal·lacions	$L'_{nT,w} < 60\text{dB}$ entre recintes d'instal·lacions i recintes habitables	Si	Es preveu safareig a planta baixa separat i amb tancament. No s'ubiquen equips sorollosos propers.	N/A
Mitgeres entre edificis	-	No aplicable	No aplicable al tractar-se d'una edificació aïllada.	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits de salubritat que li son d'aplicació.



Pel que fa l'anàlisi d'estalvi d'energia del projecte, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Requisit exigít	Compliment	Detall (si compleix)	Mancances detectades o deficiències
Limitació del consum d'energia primària (HE0)	Cep,nren < 38kWh/m ² ·any per zona climàtica D Cep,total < 76kWh/m ² ·any	Si	El projecte declara un consum total de 32,8kWh/m ² any, el que es considera correcte.	N/A
Control de la demanda energètica (HE1)	HE-1 fixa límits per la demanda de calefacció i refrigeració per a zona climàtica D.	Si	Es verifica que els valors es troben dins els límits establerts per la normativa	N/A
Instal·lacions tèrmiques (HE2)	Rendiment global mitjà > 90% per calefacció i ACS	Si	L'habitatge incorpora aerotèrmia	N/A
Energia renovable per ACS (HE4)	Cobrir com a mínim el 50% de la demanda d'ACS amb energies renovables	Si	L'aerotèrmia cobreix amb escriu la demanda que preceptua el CTE	N/A
Generació mínima d'energia renovable (HE5)	Aerotèrmia com a generació d'energia renovable	Si	El projecte incorpora l'aerotèrmia i plaques fotovoltaïques.	N/A
Permeabilitat al aire (HE1)	Permeabilitat < 9m ³ /h·m ² (classe 3 UNE-EN 12207), per zona D	Si	-	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits relatius a l'estalvi d'energia que li son d'aplicació. Així mateix, s'adjunta certificat energètic del projecte com a base tècnica per a justificar els paràmetres normatius que li son d'aplicació.

Pel que fa l'anàlisi de les instal·lacions elèctriques i de telecomunicacions, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Requisit exigít	Compliment	Detall (si compleix)	Mancances detectades o deficiències
Electrificació de l'habitatge	Grau d'electrificació elevada: potència > 9.200W (REBT ITC-BT-10)	Si	Habitatge amb electrificació elevada. Disposa de quadre elèctric dissenyat per suportar 9.200W segons normativa	N/A
Protecció contra sobretensions	Protecció obligatòria per sobretensions permanents i transitòries (ITC-BT-23)	Si	Instal·lació de protecció contra sobretensions conforme al requerit per REBT i normes complementàries FECSA-ENDESA	N/A
Connexió a la xarxa	Connexió a xarxa pública amb CGP al límit de la parcel·la (ITC-BT-11)	Si	Escomesa a la xarxa pública amb quadre general de protecció situat correctament a la tanca de la parcel·la	N/A
Infraestructura per a vehicles elèctrics	Dotació mínima: circuit independent amb protecció específica (ITC-BT-52, RD 1053/2014)	-	-	N/A
Telecomunicacions (ICT)	Previsió d'infraestructura per serveis de telecomunicació (RD 346/2011)	Si	-	N/A





Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits relatius a instal·lació elèctrica i telecomunicacions que li son d'aplicació.

Finalment, pel que fa a l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis d'acord amb el que preceptua el Decret 21/2006, el projecte contempla **la construcció de coberta ventilada, assolellament directe, ventilació creuada natural, sistemes preindustrialitzats, fusteries i tancaments amb un coeficient de transmissió tèrmica igual o inferior a 0,49W/m²K, utilització de productes reciclats i utilització d'energies renovables per obtenir la climatització de l'edifici (en concret aerotèrmia i energia solar fotovoltaica)**, assolint una puntuació de 46, essent la mínima a assolir de 10 punts, garantint així llur compliment.

Sant Feliu de Codines, a la data que consta al marge de la signatura

16. Pel que fa la documentació gràfica del projecte:

- a) S'inclou la definició arquitectònica de l'edifici (DGA), així com la definició urbanística i condicions urbanístiques (DGU).
- b) S'inclou la definició constructiva de l'edifici, on s'incorpora tant el detall dels banys, materials de cuina i panellat, fusteries, serralleries i detalls constructius.
- c) S'inclou també la definició estructural de l'edifici i la definició de les seves instal·lacions, essent aquestes **clavegueram, electricitat, fontaneria i climatització, sanejament i ventilació**. Pel que fa la instal·lació de clavegueram, serà preceptiu, en el moment de fer les escomeses amb el serveis generals disposar del vist i plau dels tècnics municipals, pel que caldrà fer avís formal abans i durant l'execució de les tasques de connexió de les instal·lacions amb la xarxa general.

17. S'aporta com a part dels documents annexos la certificació energètica de l'edifici, l'estudi de gestió de residus i el pla de control de qualitat. Pel que fa a aquests:

- a. L'obligatorietat de presentar la corresponent certificació energètica s'estableix en el RD 390/2021 sobre el procediment per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, que va ésser publicat al BOE amb data 2 de juny de 2021. Pel que fa al cas present, el certificat d'eficiència energètica d'edificis correspon a la fase de projecte, essent la seva qualificació en concepte de consum d'energia no renovable de 4,7, que correspon a una "A". Una vegada finalitzada la construcció i previ a la primera ocupació, caldrà presentar, a més de la cèdula d'habitabilitat corresponent, **el nou certificat d'eficiència energètica, aquest en fase d'obra acabada, així com la corresponent etiqueta que en resulti de l'informe que emeti el tècnic certificador a l'ICAEN.**
 - b. Pel que fa l'estudi de gestió de residus, és d'aplicació el Reial Decret 210/2018 de 6 d'abril pel qual s'aprova el Programa de Prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20), que va entrar en vigor el 5 de maig de 2018. Pel que fa al present, es preveu un total de 30 tones de residus generats per a la present obra, dels quals 20 tones provenen de residus d'excavació i 10 tones de residus de la construcció. Consta a l'expedient el document d'acceptació del dipòsit signat pel gestor de residus autoritzat, document aquest que el referit RD estableix com a requisit a complir en el moment de presentar la sol·licitud de la llicència d'obres.
18. Consten a l'expedient els assumeixos corresponents a la direcció d'obra, direcció d'execució i designació de coordinador de seguretat i salut, degudament signats i visats pel col·legi professional corresponent.
19. Consta a l'expedient el qüestionari d'estadística de construcció d'edificis de conformitat amb allò establert en la llei 4/90.
20. Consta a l'expedient estat d'amidaments i pressupost de l'obra, que ascendeix a la quantitat de **253.942,15€**, IVA no inclòs.

CONCLUSIÓ I VALORACIÓ DE L'EXPEDIENT:

El projecte objecte del present tràmit consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Ronda dels Esports número 35 del terme municipal de Sant Feliu de Codines. En conjunt, l'obra s'adequa a l'ordenament urbanístic aplicable. La memòria aportada compleix amb els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat que s'exigeix per aquest tipus de tràmit, procedint en conseqüència per part del tècnic que sotasigna a informar-la **FAVORABLEMENT**, amb les següents





condicions implícites:

- De conformitat amb el que estableix L'article 41 del referit Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització, preceptua el següent: **La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant del PAH de la UA 6.2. Les Escoles.**

21. La parcel·la objecte del present informe resta afectada per càrregues urbanístiques pendents derivades del Projecte d'Urbanització de la Unitat d'Actuació 6.2, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 1 de desembre de 2007, d'acord amb el que disposa el Conveni urbanístic subscrit l'any 2003 i degudament protocol·litzat en l'escriptura de la finca original. L'import assignat a aquestes càrregues ascendeix a **27.801,14€** que, afegint el 21% d'IVA en resulta una quantia total de **33.639,38€**

La validesa del present informe favorable resta supeditada, de forma excepcional i d'acord amb les circumstàncies del cas present, a la subscripció per part de la propietat, d'un conveni urbanístic mitjançant el qual es garanteixi la dotació dels serveis mínims essencials a la parcel·la objecte del present escrit, entesos aquests com aigua, electricitat i clavegueram, d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, reconeixent aquest compromís econòmic com a obres d'urbanització avançades del sector.

- Pel que fa als terminis, es consideren els que fixa l'article 189 del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, un any per començar i tres anys per acabar-les.
- Abans de l'inici de les obres caldrà presentar la documentació següent:
 - o **Projecte bàsic i executiu signat DIGITALMENT tant pel promotor com pel tècnic redactor del projecte** (només consta signat per les tècniques redactores).
 - o **Estudi geotècnic signat pel tècnic redactor i visat pel col·legi professional corresponent.**

L'absència d'aquesta documentació, així com del conveni abans referit, en ambdós casos informats pels tècnics municipals respectius, cas que s'iniciessin les obres, seria motiu de paralització de les mateixes.

- Si fos necessari ocupar la via pública caldrà sol·licitar-ne llur autorització. En aquest cas, s'haurà de senyalitzar de manera que s'evitin riscos a terceres persones.
- Caldrà comptar amb el vist i plau dels serveis tècnic abans d'efectuar les connexions amb les escomeses municipals.
- Una vegada finalitzada l'obra, caldrà aportar els certificats de trasllat de runes i terres a Centre gestor autoritzat.
- En el tràmit de la 1a ocupació caldrà presentar: l'estat final d'obra o as-built del projecte complet (**en format CAD i PDF**), tant si s'han produïts modificacions no substancials com si no, la justificació del cost real de l'obra, per a la liquidació definitiva de l'ICIO i l'alteració de dades cadastrals.

Sant Feliu de Codines, a la data que consta a la signatura del marge.

L'arquitecte municipal
Francesc Xavier Torre-Marin Rodríguez





URBANISME

Exp. d'obra major núm.: **1468/2023**.

Registre d'entrada 2023-E-RE-1077, 2023-E-RE-1386, 2023-E-RE-1878, 2024-E-RE-455, 2024-E-RE-500, 2024-E-RE-1900 i 2025-E-RE-87.

ASSUMPTE

Habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la amb front a l'Avinguda Ronda dels Esports número 37.

VISTA:

La instància i altra documentació presentada en les data 28/06/2023, 04/10/2023, 01/03/2024, 05/03/2024, 18/09/2024 i 13/01/2025 per l'arquitecte VBdlCG en representació del Sr. JVG i el Sr. JVG (registres 2024-E-RE-455 i 2024-E-RE-500), el tècnic que sotasigna emet el següent:

FONAMENTS DE DRET:

- Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), article 187.1.c) i article 188, règim jurídic de les llicències urbanístiques.
- Decret 179/1995 de 13 de Juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, article 79.
- Decret 64/2014 de 13 de Maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, articles 13, 14 i 15 i 39, 40 i 41.
- Decret 305/2006 de 18 de Juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reial Decret 450/2022 de 14 de Juny pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat per Reial Decret 314/2006.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 209/2023 de 28 de Novembre mitjançant el qual s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya, publicat al DOGC núm. 9052 en data 30/11/2023, articles 58.
- Llei 38/1999 de 5 de novembre d'ordenació de l'edificació (LOE)
- Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP).
- Reial Decret 1000/2010 de 5 d'Agost sobre visat col·legial obligatori.
- Normes subsidiàries de planejament de Sant Feliu de Codines

FETS:

1. En data 16/05/2023 mitjançant el procediment de sol·licitud de llicència o autorització urbanística, amb registre d'entrada 2023-E-RE-1077 el Sr. VBdlCG, com a interessat del procediment, fa entrega de la documentació corresponent al projecte bàsic per a un habitatge unifamiliar aïllat a la Ronda dels Esports número 06 del terme municipal de Sant Feliu de Codines, essent el Sr. JVG el promotor de les mateixes. Amb el projecte s'entrega, en un fitxes a part, la documentació gràfica del mateix.
2. En data 12/06/2023 s'emmet informe tècnic de requeriments, notificat mitjançant decret d'alcaldia número 2023-0344 per mitjà del qual es sol·licita a l'interessat la introducció d'unes esmenes en el projecte.
3. Posteriorment, en data 28/06/2023, mitjançant el procediment de sol·licitud de llicència o autorització urbanística, amb registre d'entrada 2023-E-RE-1386, el Sr. VBdlCG fa entrega de la documentació gràfica i escrita esmenada i l'acompanya amb l'escriptura de compravenda del solar a fi d'acreditar-ne llur titularitat a favor del Sr. JVG.
4. En data 04/10/2023, mitjançant el procediment de sol·licitud de llicència o autorització urbanística amb registre d'entrada 2023-E-RE-1878, el Sr. VBdlCG fa entrega d'un plànol on es grafia la connexió amb els serveis bàsics que preceptua el DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. El document gràfic s'acompanya amb 4 fotografies de la parcel·la objecte del present projecte. En aquest sentit cal fer palès que les connexions dibuixades són les previstes en el projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'ajuntament en data Desembre de l'any 2007 i que actualment **no es troben executades**, pel que aquestes connexions es consideren, a dia d'avui, **impossibles**, fet aquest que va ésser transmès en el seu dia tant a la propietat com a l'equip tècnic redactor del projecte.



5. Així i, un cop transmesa aquesta impossibilitat tècnica, el Sr. JVG, mitjançant procediment d'aportació de documents amb registre d'entrada 2024-E-RE-455 de data 01/03/2024 entrega tres pressupostos, la suma dels quals ascendeix a la quantitat de **35.781,48€**, corresponents a:
 - a. El subministrament de 9,2kW d'energia elèctrica a la finca referida, per un import total de **10.045,99€ (IVA inclòs)**. El referit pressupost no inclou l'obra civil per a la canalització soterrada formigonada ni l'obra civil per a la col·locació del ADU amb formigó, ni les arquetes amb tapa per manipulació de cables ni les taxes associades a la corresponent tramitació del permís d'obres preceptiu.
 - b. Execució d'una rasa de 0,60x1,20m, col·locació de 2 tubs de 200 i 4 tubs de 110 i excavació per a la construcció de l'arqueta de 80x80 i 160x80 per un import total de **11.215,00€**, que sumant el 21% d'IVA resultaria un import de **13.570,15€**.
 - c. Pressupost per a l'execució del sistema de sanejament per un import de **10.054,00€**, que sumant el 21% d'IVA resultaria un import de **12.165,34€**.
6. Posteriorment, en data 05/03/2024, mitjançant el procediment d'aportació de documents amb registre d'entrada 2024-E-RE-500, el Sr. JVG fa entrega de quatre documents més, corresponents al pressupost per a la instal·lació d'una canonada PE DN 110 PN16 d'aigua potable per dotar al futur habitatge d'aigua potable, per un import total, IVA inclòs, de **7.831,41€**.
7. En data 18/09/2024, mitjançant el procediment d'instància general amb registre d'entrada 2024-E-RE-1900, EL Sr. VBdICG, com a tècnic redactor del projecte certifica que el projecte presentat per la propietat d'obra d'urbanització avançada de l'àmbit de les escoles per tal de connectar el nou habitatge a la xarxa existent, s'adequa al projecte d'urbanització definitivament aprovat per l'ajuntament de Sant Feliu de Codines en data Desembre de l'any 2007. Amb el certificat no s'aporta cap altre document.
8. Finalment, en data 13/01/2025 i mitjançant el procediment d'instància general amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-87, el Sr. VBdICG fa entrega del projecte bàsic i d'execució per a la construcció d'un habitatge a la Ronda dels Esports número 06, signat per l'arquitecte però no pas pel promotor, degudament visat pel col·legi professional corresponent. Amb el projecte s'aporta el full d'estadística de la construcció d'edificis, degudament complimentat i signat de conformitat amb el que estableix la llei 4/90, l'estudi geotècnic de la respectiva finca i l'estudi bàsic de seguretat i salut, redactat i signat pel Sr. VBdICG.

I és sobre aquesta que es redacta el present informe tècnic:

INFORME:

1. De conformitat amb el que estableix l'article 187, son actes subjectes a llicència entre altres i d'acord amb el punt 1c), *la construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial*, com és el cas present. Així, a l'article 188 del DL 1/2010 de 3 d'Agost es regula el règim jurídic de les llicències urbanístiques a la que es sotmet l'acte que aquí es pretén resoldre.
2. Pel que fa a l'ordenament urbanístic al qual es troba sotmès, les Normes Subsidiàries vigents, aprovades definitivament el 22/04/1987, publicades a efecte d'executivitat el 23/09/1987 i text refós publicat el 3/02/2006, classifiquen les parcel·les que abasta el projecte de *sòl urbà no consolidat* i les inclouen dins la Unitat d'Actuació 6.2 Les Escoles (antic subàmbit E-5). En data 9/04/2003 la CTUB va aprovar definitivament (publicant-se el 15/10/2003) la modificació puntual de planejament de la UA 6.2, per la que es modificava el perímetre d'actuació homogenia. En tant que les obres d'urbanització de l'àmbit no es troben executades, les referides parcel·les no tenen la condició de "solar"* atenent al que preceptua l'article 29.c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme vigent (TRLUC), essent conseqüentment classificades de "sòl urbà no consolidat".
3. L'article 41 del Text refós de la Llei d'Urbanisme vigent, que regula el dret d'edificació en sòl urbà, disposa que *"nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament."*



4. En aquest mateix sentit, l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en quant a simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, preceptua el següent:

39.1 No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.

39.2 Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:

- a) Que el projecte de parcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.*
- b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.*
- c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.*

Així doncs, trobant-se la parcel·la inscrita al Registre, haurà de disposar dels serveis urbanístics bàsics quan finalitzin les obres de construcció del bloc d'habitatges.

5. L'article 40 del mateix cos legal, regula la garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació, que preceptua el següent:

40.1 La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'article 39 ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.

40.2 La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'article 39.2, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de parcel·lació corresponent i que es pretén edificar.

6. La parcel·la objecte del present informe és la resultant del projecte de parcel·lació urbanística redactat per l'arquitecte CRC i aprovat per aquest ajuntament, pel qual es van traslladar les càrregues urbanístiques derivades del Projecte d'urbanització de la UA 6.2, aprovat pel Ple de l'ajuntament, en sessió d'1/12/2007, en virtut del Conveni urbanístic signat l'any 2003 protocol·litzat a l'escriptura de la finca inicial a les finques resultants de la divisió. Respecte aquesta, cal fer constar que obra a l'arxiu municipal d'aquest ens, a l'expedient **1135/2019** el projecte de parcel·lació de la finca F, donant com a resultat un seguit de parcel·les d'entre les quals la parcel·la A, amb una superfície de 616m² resulta ser la parcel·la on s'ubicarà l'edificació actual, amb una quota de participació del 3,768249096% sobre l'E-5 i el 0,720556578% sobre la total UA 6.2, del que resulta un import de **27.711,17€** que, afegint el 21% d'IVA en resulta una quantia total de **33.530,52€**

7. L'article 41 del referit Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització, preceptua el següent:

41.1 La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant. (s'entén de tot el PAH de la UA 6.2. Les Escoles)

41.2 La condició a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del



Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

Atès tot allò referit, pel que fa a les escomeses de serveis caldrà efectuar prèviament les gestions que s'escaiguin amb les Companyies subministradores, i amb l'ajuntament en relació a la connexió a la xarxa de clavegueram. L'esmentada connexió haurà de comptar amb el vist i plau de serveis tècnic en el moment que aquesta s'executi i previ a tancar la rasa, deixant visible el tub i la connexió.

8. Pel que fa al procediment de tramitació de les llicències urbanístiques, aquest queda regulat a l'article 79 del DL 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens local, d'ara en endavant **ROAS**.
9. Pel que fa a les obres de nova construcció, és d'aplicació la LOE (Llei 38/1999) segons preceptua l'article 2 del Capítol I, Disposicions generals que preceptua el següent:

(...) 2. Tindran la consideració d'edificació als efectes de la disposició d'aquesta llei i, requeriran projecte segons estableix l'article 4 les següents obres:

- a) *Obres d'edificació de nova construcció, excepte aquelles Construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenvolupin en una sola planta, que no és el cas present.*

És d'aplicació, tanmateix per a obres de nova planta, el Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006) segons preceptua el punt segon de l'article 2º de la Part Primera, que transcriu el següent:

2. El CTE s'aplicarà a les obres d'edificació de nova construcció, excepte en aquelles construccions de senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva, que no tinguin caràcter residencial o públic, ja sigui de forma eventual o permanent i que es desenvolupin en una única planta i no afectin la seguretat de les persones.

10. Per tant i de conformitat amb l'ordenament legislatiu vigent, l'obra d'edificació objecte del present informe resta subjecte al compliment íntegre del Codi Tècnic de l'Edificació.
11. Pel que fa a les condicions mínimes d'habitabilitat que ha de satisfer el projecte, aquestes queden regulades pel decret 141/2012 de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat. L'abans referit decret regula les condicions mínimes d'habitabilitat diferenciant entre habitatges de nova construcció, pels quals s'aplica l'annex 1, habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica l'annex 2, habitatges preexistents, construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica la disposició transitòria primera i, finalment, el punt 1.2) preceptua que, per al cas d'habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació i gran rehabilitació descrits a l'annex 4, s'aplicarà l'annex 1 o el 2 amb les excepcions que es determinen a l'esmentat annex 4, que seria el cas present.
12. De conformitat amb el que estableix l'article 9 del decret 141/2012 de 30 d'octubre pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat, apartat 9.2. *Els habitatges de nova construcció, (com és el cas present) els que hagin tingut modificacions en la superfície o s'hi alterin les condicions d'habitabilitat i els que hagin estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació com a conseqüència d'haver sofert danys derivats de riscos col·lectius amb afectació catastròfica han de disposar de cèdula prèviament a la seva ocupació.* Per a les obres referides a l'encapçalament del present escrit serà d'aplicació les disposicions de l'**annex 1**, relatiu a les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció.
13. Efectuada consulta i certificació a la seu electrònica del cadastre per a la finca amb front de façana a la Ronda dels Esports número 37 del terme municipal de Sant Feliu de Codines, consten les dades que es relacionen tot seguit:
 - a. **0765044DG3106N0001ID**, CL RONDA DELS ESPORTS, superfície de sòl de 615 m².



14. Pel que fa al projecte presentat, aquest consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la amb front de façana a la Ronda dels Esports número 37. Pel que fa a la normativa urbanística que li és d'aplicació (clau 3c):

Paràmetres urbanístics	Normes Subsidiàries	Projecte	Verificació compliment
Parcel·la mínima (art. 122.1)	600,00m ²	616,00m ²	Compleix
Intensitat d'edificació (art. 122.2)	0,4m ² st/m ² sòl · 616m ² = 246,40m ²	245,60m ² (0,39m ² st/m ² sòl)	Compleix
Façana o amplada mínima (art.122.3)	18,00mts	25,20mts	Compleix
Separacions mínimes (art.122.4)	A vial, 3mts A les partions, 3mts	A vial, 3mts A les partions, 3mts	Compleix
Ocupació màxima de parcel·la (art.122.5)	28% · 616 = 172,48m ²	171,68m ² = 27,8%	Compleix.
Intensitat d'edificació complementària (art. 122.6)	0,08m ² st/m ² sòl – màxim 80m ²	13,20m ²	Compleix
Alçada màxima i nombre de plantes (art. 122.7)	8,50mts – Planta baixa, planta pis i golfes	6,32 - Planta baixa i planta pis	Compleix
Adaptació topogràfica i vegetació (art. 117.9)	Aplicable apartats a) i b)	Justificat als plànols DGU 04-05 i 06	Compleix
Tanques (art.117.10)	Aplicable apartats 1 i 2	Justificat al plànol L01-02-03 i 04.	Compleix

Per tant, es conclou que el projecte **sí compleix** amb tots els paràmetres que li són d'aplicació de l'ordenament urbanístic

15. Pel que fa la memòria presentada aquesta consta de:

1. Dades generals, on consta:

- Identificació i objecte del projecte: Projecte bàsic – executiu per habitatge aïllat d'obra nova a la Ronda dels Esports número 6 de Sant Feliu de Codines. ***Cal fer constar que la parcel·la objecte del present informe li correspon el número 37 i no 6 com es fa constar al projecte. Caldrà corregir aquesta circumstància.***
- Agents del projecte, on queden degudament relacionats tant promotors com autors del projecte. ***El projecte està signat pel tècnic redactor però no pel promotor de les obres. Caldrà fer entrega del projecte signat DIGITALMENT per ambdues parts.***

2. Memòria Descriptiva:

- Antecedents i condicionants de partida: La parcel·la on es circumscriu el projecte es qualifica de **sòl urbà no consolidat**, inclòs en la unitat d'actuació 6.2. Les Escoles (antic subàmbit E5), zona aquesta pendent d'executar l'obra urbanitzadora i per tant, no reuneix els requisits de l'article 29, que preceptua que ***"Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents: (...) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics assenyalats per l'article 27.1 (...), que no és el cas present. Tanmateix, l'article 31 preceptua, en el seu punt segon que "té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat, i l'article 30 preceptua que constitueixen el sòl urbà els terrenys que tenen la condició de solar d'acord amb l'article 29, que no és el cas present.***
- Descripció del projecte: El projecte presentat correspon a un habitatge unifamiliar aïllat de nova planta, situat al número 37 de la Ronda dels Esports, al municipi de Sant Feliu de Codines. L'actuació es desenvolupa en una parcel·la de 616 m² de superfície, ubicada en sòl urbà no consolidat i classificada urbanísticament com a zona 3c d'acord amb la normativa municipal.



L'edificació projectada es configura com un volum de dues plantes sobre rasant, amb una superfície construïda total de 268,42 m², de les quals 245,60 m² són computables a efectes d'edificabilitat. El programa funcional es distribueix en planta baixa —amb estada-menjador-cuina, estudi, lavabo, sala d'instal·lacions i garatge— i planta primera —amb tres dormitoris, dos banys i vestidor—. Exteriorment, es proposa la construcció d'una piscina i espais enjardinats, així com dos tipus de porxos, un integrat al volum de l'edificació i un altre de caràcter lleuger. L'estructura de l'edifici es resol a base de pilars i forjats formats per lloses massisses també de formigó. La fonamentació s'executa mitjançant sabates aïllades i pous en aquelles zones on cal assolir l'estrat resistent, d'acord amb l'estudi geotècnic. Els tancaments de façana es construeixen amb fàbrica ceràmica revestida i aïllament tèrmic, i la divisòria interior es resol amb *cerayeso*. Les obertures s'executen amb fusteria d'alumini amb trencament de pont tèrmic i doble vidre amb càmera. La protecció solar es garanteix amb la incorporació de persianes en totes les finestres. La materialitat de l'edifici ha estat dissenyada amb l'objectiu d'aconseguir una integració paisatgística amb l'entorn forestal immediat, mitjançant l'ús de tonalitats càlides en façana i acabats exteriors.

c) Pel que fa al programa funcional, usos i relació de superfícies, la memòria específica en el seu apartat MD 2.3, el programa funcional de l'habitatge general:

- Pel que fa l'habitatge a la planta baixa, s'hi ubica **la sala d'estar-menjador-cuina, un petit lavabo, l'estudi, la sala d'instal·lacions i el garatge**. A la planta primera hi trobem **una habitació individual, una habitació doble, un bany complet i l'habitació suite, amb vestidor i bany**. Aquestes dues alçades es comuniquen mitjançant un nucli d'escala obert.

Pel que fa a les superfícies tenim:

Planta baixa

▪ Accés	7,33m ²
▪ Lavabo 01	2,05m ²
▪ Cuina-Menjador-Estar	37,74m ²
▪ Estudi	5,10m ²
▪ Sala de màquines	6,75m ²
▪ Sota-escala	3,41m ²
▪ Garatge	39,69m ²

Planta primera

▪ Distribuïdor	7,73m ²
▪ Lavabo 02	5,42m ²
▪ Dormitori 1	8,52m ²
▪ Dormitori 2	17,55m ²
▪ Vestidor	6,68m ²
▪ Lavabo 03	7,55m ²
▪ Dormitori 3	18,78m ²

Prestacions de l'edifici: S'entén com el conjunt de característiques qualitatives i quantitatives de l'edifici, identificades objectivament, que terminen la seva aptitud per complir les exigències bàsiques del Codi Tècnic de l'Edificació. El projecte justifica els següents requisits que li son d'aplicació:

Decret d'habitabilitat 141/2012: A continuació s'exposa una taula de tots els requisits als quals ha de donar compliment el projecte presentat i que han estat objecte d'anàlisi pel tècnic municipal que subscriu:

Ambit	Requisit	Detall	Compliment
Accés exterior	Recorregut des de la via pública	Recorregut continu, sense obstacles, ressalt màxim de 2cm i paviment antilliscant	Compleix
	Amplada mínima del recorregut	1,20mts d'ample lliure de pas per permetre l'accés de persones amb mobilitat reduïda	Compleix



	Pendents del recorregut	Pendent màxima longitudinal del 6% i transversal del 1%	Compleix
	Absència de desnivells	-	N/A
	Il·luminació	Suficient per garantir la visibilitat i la seguretat del recorregut	Compleix
Accés a l'habitatge	Porta d'accés	Amplada lliure mínima 80cm	Compleix
	Paviment a la porta	Pla i sense desnivells superiors als 2cm	Compleix
	Sistema d'obertura	Porta amb sistema d'obertura còmode i manejable per persones amb mobilitat reduïda	Compleix
Circulació interior	Passos interiors	Amplada lliure mínima de 80cm a portes i passadissos principals	Compleix
	Pendents interiors	No es permetran ressalts superiors als 2cm	Compleix
Habitacions	Superfície mínima	L'habitació mínima serà de 6m ² En una de les habitacions s'ha de poder inscriure un quadrat de 2,60mts de costat, i en la resta, 2,00mts.	Compleix **L'habitació en planta baixa és accessible (estar).
	Habitació principal, habitació accessible	Ha de permetre la maniobra de gir d'una cadira amb rodes amb un diàmetre mínim de 1,50mts.	Compleix
	Accés i portes interiors	Les portes han de tenir un ample lliure mínim de 80cms.	Compleix
Lavabos i banys	Accés als banys i lavabos	Amplada lliure de porta mínima de 80cms.	Compleix
	Espai de maniobra interior	Espai de gir de cadira de rodes (diàmetre lliure de 1,20mts) en, com a mínim, una de les CH.	Compleix
	Elements sanitaris adaptats	Els lavabos, vàters i dutxes han de ser accessibles (vàter 45-50cms d'alçada i dutxa a peu pla)	Compleix
Cuina	Accés a la cuina	Amplada de porta mínima de 80cms	Compleix
	Distribució dels elements	Organització de l'espai per garantir l'accessibilitat, amb espai de gir de 1,20mts.	Compleix
Escales i rampes	Rampes interiors	Pendent màxima del 10% en rampes curtes (fins a 3mts) i del 8% en rampes més llargues	No és d'aplicació
	Escales	Es recomana que hi hagi una alternativa accessible (rampa o ascensor)	No és d'aplicació
Il·luminació i senyalització	Il·luminació	Ha de garantir la visibilitat en tot el recorregut interior i exterior	No és d'aplicació
	Senyalització	Indicadors visuals i tàctils en llocs rellevants per a persones amb discapacitat visual.	No és d'aplicació

Es conclou, per tant, que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat compleix amb els requisits d'accessibilitat establerts al Decret 141/2012. La planta baixa ha estat dissenyada per garantir la practicabilitat i accessibilitat de les seves estances principals, com ara la sala d'estar/menjador, la cuina i una habitació.

Pel que fa a les condicions relatives a l'accessibilitat, fixades pel Decret 209/2023 de 28 de Novembre pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya, es comprova que el projecte **compleix** amb el que preceptua la norma per aquest tipus d'habitatges.

Pel que fa l'anàlisi de seguretat estructural del projecte, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

- Capacitat portant: Compliment dels Estats Límits Últims (equilibri, esgotament i inestabilitat) segons el CTE-DB-SE, incloent càrregues permanents i accidentals.
- Aptitud al servei: Les deformacions son limitades segons els valors establerts pel CTE-DB-SE, i es verifica la durabilitat a llarg termini.



- c) Anàlisi estructural: Realitzat mitjançant mètode d'elements finits per garantir l'estabilitat i resistència en tot el sistema estructural. Consta aportada la justificació de càlcul de l'estructura del projecte.
- d) Durabilitat dels materials: S'assegura la utilització de materials adequats i protegits per condicions d'exposició, incloent formigó, fusta i acer. ***Pel que fa a aquests, es comprova que les característiques dels materials prescrits als corresponents plànols d'estructura figuren amb la nomenclatura de la ja derogada EHE-08. Caldrà corregir aquesta circumstància, tant a la memòria com als plànols i adaptar-los a la nova nomenclatura que preceptua el Codi Estructural.***
- e) Fonamentació: La fonamentació es planteja mitjançant sabates corregudes sota murs i sabates aïllades pels elements aïllats, algunes sobre pous per arribar a l'estar resistent, i han estat dimensionades per a resistir els esforços que les sol·liciten, garantint així llur compliment. **S'aporta l'estudi geotècnic com a document complementari, realitzat per l'empresa EGC Consulting.**

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits de seguretat estructural que li son d'aplicació. **Pel que fa als errors detectats, el tècnic que sotasigna considera que aquests poden ser esmenats a posterior abans de l'inici de les obres.**

Pel que fa l'anàlisi de seguretat contra incendis, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Compliment	Detall	Esmenes
Sectorització	Si	Habitatge unifamiliar amb un únic sector d'incendi segons normativa DB-SI per aquesta tipologia.	N/A
Compartimentació i materials	Si	Els materials constructius compleixen amb la resistència al foc mínima requerida (R30 per a elements estructurals)	Justificat
Propagació interior	Si	L'ús de materials A1/A2 (UNE-EN 13501-1) garanteix la no propagació interior d'incendis	N/A
Propagació exterior	Si	Els tancaments exteriors compleixen amb les exigències de resistència i no propagació al foc (E60 segons el DB-SI)	N/A
Evacuació	Si	S'asseguren rutes d'evacuació directes a un espai exterior segur, amb un recorregut màxim inferior a 50mts.	N/A
Accessibilitat de bombers	No aplicable	No aplicable si l'alçada d'evacuació és inferior a 6,50mts.	N/A
Detecció i alarma	No obligatori	Per tipologia residencial unifamiliar no és obligatòria la instal·lació de sistemes de detecció automàtica	N/A
Portes tallafocs i mecanismes	No aplicable	No hi ha portes amb funció específica de tallafocs en habitatges unifamiliars	N/A
Plànol d'evacuació i senyalització	No aplicable	-	N/A
Manteniment d'elements contra incendis	No aplicable	-.	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **si compleix** amb tots els requisits de seguretat contra incendis que li son d'aplicació.

Pel que fa l'anàlisi de les condicions de salubritat, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Compliment	Detall	Esmenes
Protecció contra la humitat	Si	Les façanes compten amb un grau 1 d'impermeabilitat segons CTE i els	N/A



Recollida i evacuació de residus	Si	Es preveu la recollida selectiva i evacuació adequada.	N/A
Qualitat de l'aire interior	Si	Es garanteixen uns cabals mínims de 26l/s en locals secs i 24l/s en locals humits, mitjançant extracció mecànica per cuina i banys. Es projecta sistema de microventilació a fusteries i ventilació mecànica en zones humides per garantir els cabals esmentats	N/A
Protecció contra el radó	Si	Al tractar-se d'un municipi en zona I, és preceptiu llur compliment. El projecte contempla la col·locació d'una barrera de protecció tipus làmina.	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits de salubritat que li son d'aplicació.

Pel que fa l'anàlisi de protecció contra el soroll, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Requisit exigít	Compliment	Detall (si compleix)	Mancances detectades o deficiències
Aïllament a soroll aeri interior (parets)	Separació entre unitats d'ús: $DnTa > 50dB$. Separació entre recintes habitables: $DnTa > 45dB$	Sí	Separació entre recintes habitables verificat. Mitgera no aplicable.	N/A
Aïllament a soroll aeri exterior (façanes)	$D2m,nT,Atr > 30dB$ per a $Ld < 60dB$	Sí	Els murs exteriors tenen un $D2m,nT,Atr = 30dB$ segons consta a projecte. A més, es preveu façana amb fusteria d'alumini amb trencament del pont tèrmic i doble	N/A
Aïllament a soroll d'impacte (forjats)	$L'nT,w < 65dB$ per forjats entre recintes diferents	Si	Es resol mitjançant la pròpia llosa massissa de 25cm de cantell	N/A
Soroll de les instal·lacions	$L'nT,w < 60dB$ entre recintes d'instal·lacions i recintes habitables	Si	Les instal·lacions van separades dels recintes sensibles.	N/A
Mitgeres entre edificis	-	No aplicable	No aplicable al tractar-se d'una edificació aïllada.	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits de salubritat que li son d'aplicació.

Pel que fa l'anàlisi d'estalvi d'energia del projecte, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Requisit exigít	Compliment	Detall (si compleix)	Mancances detectades o deficiències
Limitació del consum d'energia primària (HE0)	$Cep,nren < 38kWh/m^2 \cdot any$ per zona climàtica D $Cep,total < 76kWh/m^2 \cdot any$	Si	El consum d'energia primària no renovable és de $11,00kWh/m^2 \cdot any$, molt per sota del límit. El consum d'energia primària total és de $68kWh/m^2 \cdot any$, inferior a 76.	N/A
Control de la demanda energètica (HE1)	Transmitància tèrmica global $K < 0,54W/m^2K$ per a zona climàtica D	Si	Es verifica que els valors es troben dins els límits establerts per la normativa	N/A



Instal·lacions tèrmiques (HE2)	Rendiment global mitjà > 90% per calefacció i ACS	Si	-	N/A
Energia renovable per ACS (HE4)	Cobrir com a mínim el 50% de la demanda d'ACS amb energies renovables	Si	L'aerotèrmia cobreix amb escreix la demanda que preceptua el CTE	N/A
Generació mínima d'energia renovable (HE5)	Aerotèrmia com a generació d'energia renovable	Si	-	N/A
Permeabilitat al aire (HE1)	Permeabilitat < 9m ³ /h·m ² (classe 3 UNE-EN 12207), per zona D	Si	Fusteria certificada classe 3 amb control d'estanqueïtat en punts crítics	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits relatius a l'estalvi d'energia que li son d'aplicació. Així mateix, s'adjunta certificat energètic del projecte com a base tècnica per a justificar els paràmetres normatius que li son d'aplicació.

Pel que fa l'anàlisi de les instal·lacions elèctriques i de telecomunicacions, s'han analitzat els següents aspectes qualitatius:

Aspecte analitzat	Requisit exigít	Compliment	Detall (si compleix)	Mancances detectades o deficiències
Electrificació de l'habitatge	Grau d'electrificació elevada: potència > 9.200W (REBT ITC-BT-10)	Si	Habitatge amb electrificació elevada. Disposa de quadre elèctric dissenyat per suportar 9.200W segons normativa	N/A
Protecció contra sobretensions	Protecció obligatòria per sobretensions permanents i transitòries (ITC-BT-23)	Si	Instal·lació de protecció contra sobretensions conforme al requerit per REBT i normes complementàries FECSA-ENDESA	N/A
Connexió a la xarxa	Connexió a xarxa pública amb CGP al límit de la parcel·la (ITC-BT-11)	Si	Escomesa a la xarxa pública amb quadre general de protecció situat correctament a la tanca de la parcel·la	N/A
Infraestructura per a vehicles elèctrics	Dotació mínima: circuit independent amb protecció específica (ITC-BT-52, RD 1053/2014)	-	-	N/A
Telecomunicacions (ICT)	Previsió d'infraestructura per serveis de telecomunicació (RD 346/2011)	Si	-	N/A

Es conclou, per tant que el projecte d'habitatge unifamiliar aïllat **compleix** amb tots els requisits relatius a instal·lació elèctrica i telecomunicacions que li son d'aplicació.

Finalment, pel que fa a l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis d'acord amb el que preceptua el Decret 21/2006, el projecte contempla **ventilació creuada natural en les diferents entitats privatives de l'edifici, utilització d'energies renovables per obtenir la climatització de l'edifici i enllumenat d'espais comunitaris o d'accés amb detectors de presència**, assolint una puntuació de 16, essent la mínima a assolir de 10 punts, garantint així llur compliment.

Sant Feliu de Codines, a la data que consta al marge de la signatura



16. Pel que fa la documentació gràfica del projecte:
- S'inclou la definició arquitectònica de l'edifici (DGA), així com la definició urbanística i condicions urbanístiques (DGU).
 - S'inclou la definició constructiva de l'edifici, on s'incorpora tant el detall dels banys, materials de cuina i panellet, fusteries, serralleries i detalls constructius.
 - S'inclou també la definició estructural de l'edifici i la definició de les seves instal·lacions, essent aquestes **clavegueram, electricitat, fontaneria i climatització, sanejament i ventilació**. *Pel que fa la instal·lació de clavegueram, serà preceptiu, en el moment de fer les escomeses amb el serveis generals disposar del vist i plau dels tècnics municipals, pel que caldrà fer avís formal abans i durant l'execució de les tasques de connexió de les instal·lacions amb la xarxa general.*
17. S'aporta com a part dels documents annexos la certificació energètica de l'edifici, l'estudi de gestió de residus i el pla de control de qualitat. Pel que fa a aquests:
- El pla de control de qualitat cal que es redacti d'acord amb el que preceptua el nou codi estructural de l'edificació i no la derogada EHE-08. Caldrà modificar-ho.**
 - L'obligatorietat de presentar la corresponent certificació energètica s'estableix en el RD 390/2021 sobre el procediment per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, que va ésser publicat al BOE amb data 2 de juny de 2021. Pel que fa al cas present, el certificat d'eficiència energètica d'edificis correspon a la fase de projecte, essent la seva qualificació en concepte de consum d'energia no renovable de 4,7, que correspon a una "A". Una vegada finalitzada la construcció i previ a la primera ocupació, caldrà presentar, a més de la cèdula d'habitabilitat corresponent, **el nou certificat d'eficiència energètica, aquest en fase d'obra acabada, així com la corresponent etiqueta que en resulti de l'informe que emeti el tècnic certificador a l'ICAEN.**
 - Pel que fa l'estudi de gestió de residus, és d'aplicació el Reial Decret 210/2018 de 6 d'abril pel qual s'aprova el Programa de Prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20), que va entrar en vigor el 5 de maig de 2018. Pel que fa al present, es preveu un total de 30 tones de residus generats per a la present obra, dels quals 20 tones provenen de residus d'excavació i 10 tones de residus de la construcció. **No consta a l'expedient el document d'acceptació del dipòsit signat pel gestor de residus autoritzat, document aquest que el referit RD estableix com a requisit a complir en el moment de presentar la sol·licitud de la llicència d'obres. Caldrà aportar-lo.**
18. **No consten entregats ni l'assumeix de la direcció d'obra, d'execució d'obra i la designació del coordinador de seguretat i salut. Caldrà entregar-los previ a l'inici de les obres.**
19. Consta a l'expedient el qüestionari d'estadística de construcció d'edificis de conformitat amb allò establert en la Llei 4/90.
20. Consta a l'expedient estat d'amidaments i pressupost de l'obra, que ascendeix a la quantitat de **219.000,00€**, IVA no inclòs.

CONCLUSIÓ I VALORACIÓ DE L'EXPEDIENT:

El projecte objecte del present tràmit consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Ronda dels Esports número 37 del terme municipal de Sant Feliu de Codines. En conjunt, l'obra s'adequa a l'ordenament urbanístic aplicable. La memòria aportada compleix amb els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat que s'exigeix per aquest tipus de tràmit, procedint en conseqüència per part del tècnic que sotasigna a informar-la **FAVORABLEMENT**, amb les següents condicions implícites:

- De conformitat amb el que estableix L'article 41 del referit Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització, preceptua el següent: **La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant del PAH de la UA 6.2. Les Escoles.**



21. La parcel·la objecte del present informe resta afectada per càrregues urbanístiques pendents derivades del Projecte d'Urbanització de la Unitat d'Actuació 6.2, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 1 de desembre de 2007, d'acord amb el que disposa el Conveni urbanístic subscrit l'any 2003 i degudament protocol·litzat en l'escriptura de la finca original. L'import assignat a aquestes càrregues ascendeix a **27.711,17€** que, afegint el 21% d'IVA en resulta una quantia total de **33.530,52€**

La validesa del present informe favorable resta supeditada, de forma excepcional i d'acord amb les circumstàncies del cas present, a la subscripció per part de la propietat, d'un conveni urbanístic mitjançant el qual es garanteixi la dotació dels serveis mínims essencials a la parcel·la objecte del present escrit, entesos aquests com aigua, electricitat i clavegueram, d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010 per mitjà del qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, reconeixent aquest compromís econòmic com a obres d'urbanització avançades del sector.

- Pel que fa als terminis, es consideren els que fixa l'article 189 del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, un any per començar i tres anys per acabar-les.
- Abans de l'inici de les obres caldrà presentar la documentació següent:
 - o **Memòria escrita del projecte, modificant la normativa estructural, substituint EHE-08 per Codi Estructural. Caldrà modificar el títol del projecte en tant en quan es tracta de Ronda dels Esports 37 i no 6. Caldrà que a més aquest estigui signat digitalment per promotor i tècnic redactor.**
 - o **Assumeix de la direcció facultativa de l'obra, signat i visat.**
 - o **Assumeix de la direcció d'execució de l'obra, signat i visat.**
 - o **Full de designació del coordinador de seguretat i salut, signat i visat.**
 - o **Pla de control de qualitat corregit d'acord amb les observacions contingudes en el cos del present informe (punt 17.a)**

L'absència d'aquesta documentació, així com del conveni abans referit, en ambdós casos informats pels tècnics municipals respectius, cas que s'iniciessin les obres, seria motiu de paralització de les mateixes.

- Si fos necessari ocupar la via pública caldrà sol·licitar-ne llur autorització. En aquest cas, s'haurà de senyalitzar de manera que s'evitin riscos a terceres persones.
- Caldrà comptar amb el vist i plau dels serveis tècnic abans d'efectuar les connexions amb les escomeses municipals.
- Una vegada finalitzada l'obra, caldrà aportar els certificats de trasllat de runes i terres a Centre gestor autoritzat.
- En el tràmit de la 1a ocupació caldrà presentar: l'estat final d'obra o as-built del projecte complet (**en format CAD i PDF**), tant si s'han produïts modificacions no substancials com si no, la justificació del cost real de l'obra, per a la liquidació definitiva de l'ICIO i l'alteració de dades cadastrals.

Sant Feliu de Codines, a la data que consta a la signatura del marge.

L'arquitecte municipal
Francesc Xavier Torre-Marin Rodríguez

