

estudi de detall moranta 27 la garriga



Aprovat definitivament en sessió
plenària de 20 de març de 2024
CARLES CASELLAS AYEN
Secretari

Aprovat inicialment amb prescripcions per
acord adoptat per la Junta de Govern
Local en sessió de 18 de desembre de
2023
CARLES CASELLAS AYEN
Secretari

ANDREU
JOFRE
ARGEMI /
num:4917
0-5

Firmado digitalmente por
ANDREU JOFRE ARGEMI /
num:49170-5
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=JOFRE
ARGEMI, givenName=ANDREU,
serialNumber=-----,
cn=ANDREU JOFRE ARGEMI /
num:49170-5,
email=andreu@archius.cat
Fecha: 2023.09.12 12:22:29 +02'00'
Versión de Adobe Acrobat:
2019.012.20040

BRUSTENG
A SUNYER
RAIMON -

Firmado digitalmente por
BRUSTENGA SUNYER RAIMON -
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-
, givenName=RAIMON,
sn=BRUSTENGA SUNYER,
cn=BRUSTENGA SUNYER
RAIMON -
Fecha: 2023.09.12 12:10:25
+02'00'

PROJECTE BISLIN SL
Carretera de Samalús 6
La Garriga CP 08530

Santa Eulàlia de Ronçana
a **SETEMBRE** 2023

21arquitectura
Raimon Brustenga i Sunyer
Andreu Jofré i Argemí
Carretera de Barcelona 20 BX A
Santa Eulàlia de Ronçana CP 08187

estudi de detall

memòria de la informació

1.1 Situació i àmbit

La parcel·la objecte d'aquest estudi de detall es troba situada al carrer Moranta número 27 del terme municipal de La Garriga, comarca del Vallès Oriental i província de Barcelona. El present estudi de detall pretén corregir una situació anòmla que afecta a la parcel·la en consideració, i poder demanar llicència d'obres per a poder edificar una construcció de planta baixa i tres plantes.

Referència cadastral: 0659710DG4105N0001AI

***ADJUNTEM DADES DESCRIPTIVES I GRÀFIQUES DE LES DADES CADASTRALS DEL BÉ IMMOBLE**

1.2 Propietat

La parcel·la i l'edificació en planta baixa que existeix actualment, és propietat de la societat PROJECT BISLIN SL amb domicili a la carretera de Samalús número 6 de La Garriga CP 08530 i CIF B67240572. I actua com a representant el Sr. Ramon Biset Paño amb DNI 77300955-W.

Nota Simple: Inscrita al Registre de la Propietat número 2 de Granollers, al TOM 1.789, LLIBRE 76 de La Garriga, FOLI 108, FINCA REGISTRAL 6.709, inscripció 2a.

***ADJUNTEM LA NOTA SIMPLE REGISTRAL**

1.3 Estat actual i topografia

La parcel·la objecte de l'estudi de detall està dins de la zona policia d'aigua concretament al marge esquerra de la llera del riu Congost. Els tècnics sotasignants ja van demanar informe de vector d'aigua a l'Agència Catalana de l'Aigua per a poder construir una edificació de planta baixa i tres pisos, n'adjuntem la resolució favorable.

***ADJUNTEM RESOLUCIÓ FAVORABLE VECTOR AIGUA ACA**

L'informe favorable ens indica que la planta baixa del futur edifici no tindrà ús residencial, no farem planta soterrani, haurem de tenir en compte accions destinades a reduir el màxim possible la vulnerabilitat de persones i bens enfront d'avingudes. **Pel que fa al tenir també en compte l'accessibilitat a l'edifici en situació d'emergència per inundació, aquest apartat no serà de compliment al no fer planta soterrani, segons les indicacions de l'ACA.**

El terreny és bàsicament pla.

***ADJUNTEM ESTUDI TOPOGRÀFIC**

La parcel·la no té afectacions amb l'Ajuntament de La Garriga. Està urbanitzada tant pel carrer Moranta com pel carrer Nord i gaudeix de tots els serveis que a continuació s'enumeren:

- Clavagueram d'aigües residuals.
- Subministrament elèctric de baixa tensió.
- Subministrament d'aigua potable.
- Subministrament de gas natural.
- Línia telefònica i de fibra.
- Accés rodat pavimentat.
- Voreres pavimentades.

estudi de detall

memòria de la informació

1.4 Situació urbanística

La parcel·la està ordenada segons el PLA GENERAL d'ORDENACIÓ de la GARRIGA (DOGC 05/11/2001) i la REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LA GARRIGA (text refós), aprovada definitivament el dia 23 de maig de 2001 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 19 de setembre de 2001.

Normativament també subjectes al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), al Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística i al Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH).

Segons el PGOU abans esmentat, la parcel·la es classifica com a sòl urbà consolidat i qualifica com a ordenació volumètrica amb clau A7, que comprèn en general els sectors de sòl urbà consolidat, producte d'anteriors planejaments o de llicències atorgades. Presenten, en tot cas, una ordenació de volums específica i particular per a cada sector.

***ADJUNTEM CERTIFICAT URBANÍSTIC EMÈS PER L'AJUNTAMENT. DOC 35672/2022 EXP. 1402/2022**

**estudi de detall
adjunt a la memòria de la informació
dades cadastrals**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0659710DG4105N0001A1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MORANTA, DE 27
08530 LA GARRIGA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén, Estac.

Superficie construida: 96 m²

Año construcción: 1988

Construcción

Destino:
ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta

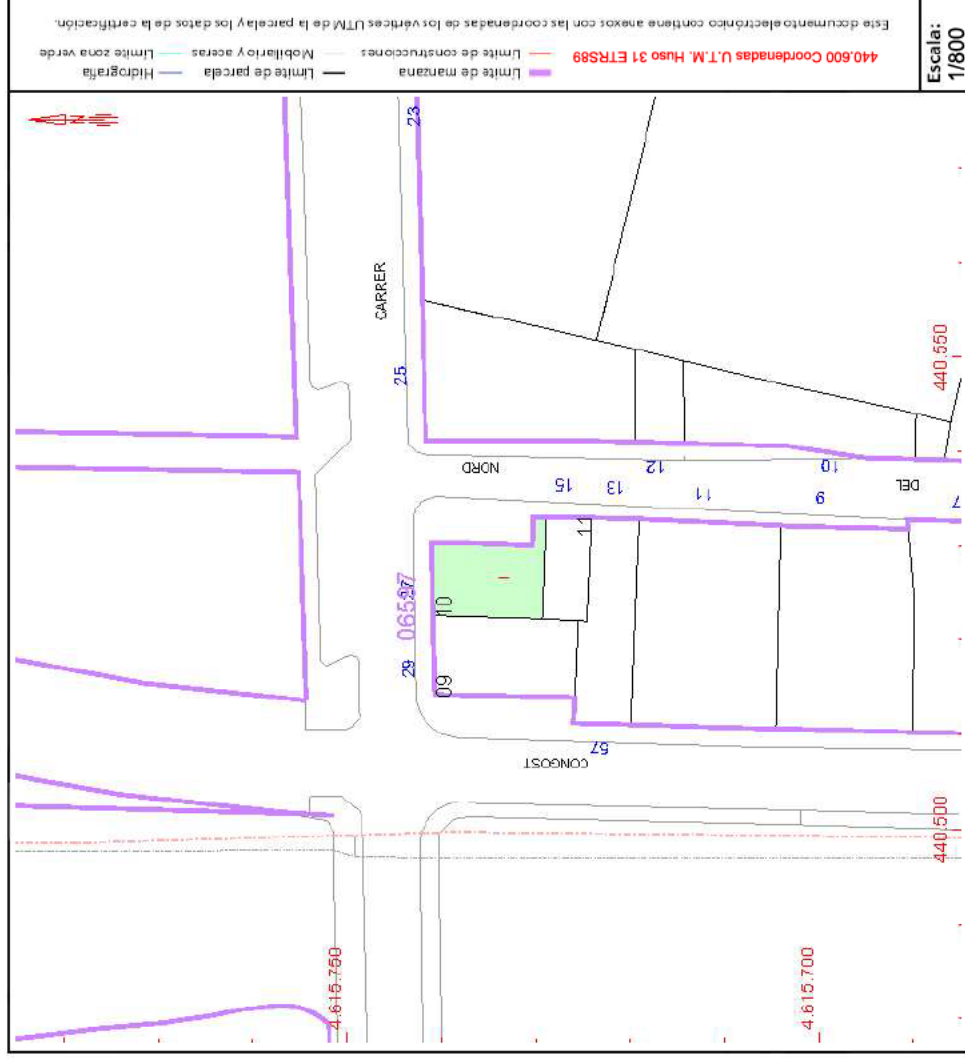
Superficie m²
96

PARCELA

Superficie gráfica: 95 m²

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

estudi de detall
adjunt a la memòria de la informació
nota simple registral

Información Registral expedida por

JOSE MANUEL MUÑOZ RONCERO

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 2
Avenida Sant Esteve 88, Local 2 - GRANOLLERS
tlfno: 0034 93 8793458

correspondiente a la solicitud formulada por

AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL

con DNI/CIF: B83785261



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F33NM06P7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:32268227

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANOLLERS-2

AVINGUDA SANT ESTEVE, 88, LOCAL 2

08402 - GRANOLLERS

Tel.: 938793458 - Fax: 938794234

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE La Garriga Nº: 6709

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08078000105768

_____ **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA** _____

URBANA.- LOCAL destinado a garaje, sito en término de La Garriga, con frente a la calle Moranta, número veintisiete, que se compone de planta baja solamente, de superficie construida noventa y seis metros cuadrados. Se halla edificado sobre una porción de terreno de la misma superficie de NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. LINDANTE: al Norte, con Juan Gironés; al Sur, con finca de Manuel Sánchez, María Cutura, Cristóbal Sánchez y Dolores Expósito; al Este, con finca de Manuel Ramírez y María Teresa Capella; y al Oeste, con la Riera del Congost.

El MUNICIPIO donde radica la finca que nos ocupa se halla integrado en un área de demanda residencial fuerte y acreditada según así resulta del Anexo de la Llei 4/2016 de 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, y sujeta en consecuencia dicha finca a lo dispuesto en los artículos 15 y 136.5 c) de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

REFERENCIA CATASTRAL: 0659710DG4105N0001AI

Coordenadas georreferenciadas de la parcela: No consta

Coordinación con el Catastro: No coordinado con catastro

_____ **TITULARIDADES** _____

PROJECT BISLIN, S.L. con CIF B67240572, titular del pleno dominio de la totalidad por título de Compraventa, según escritura de fecha 31/03/22, por el notario de LA GARRIGA, DON FRANCISCO JAVIER BORRELL PAPACEIT, con el número 677 de su protocolo, que motivó, en fecha 10/05/2022, la inscripción 3ª, al folio 109, del tomo 1.789 del Archivo, libro 76.

_____ **CARGAS** _____

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

La finca o participación indivisa de finca a que se refiere la inscripción 3ª está afecta durante el plazo

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

de CUATRO ANOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota puesta al margen de dicha inscripción.

Nota número 1 al margen del asiento 3, del tomo 1.789, libro 76, folio 109 con fecha 10 de mayo de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

La nota simple tiene valor puramente informativo y no acredita fehacientemente a diferencia de la certificación el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 14/12/2022 15:03:13, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



**estudi de detall
adjunt a la memòria de l'actuació
informe favorable vector aigua ACA**



IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

- Expedient Núm.: FUE-2022-02844049
- Peticionari: PROJECT BISLIN, S.L.
- Assumpte: INFORME SOBRE LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIÓ DE PLURIHABITATGE, DE 3 HABITATGES O D'HABITATGE UNIFAMILIAR DE PLANTA BAIXA I 3 PISOS (SENSE PLANTA SOTERRÀNI). AL CARRER MORANTA, 27, TM LA GARRIGA
- Objecte: Informe vector aigua

ANTECEDENTS

L'11 d'octubre de 2022, l'Agència Catalana de l'Aigua rep la sol·licitud per tal d'emetre informe relacionat amb el vector aigua en relació a l'assumpte de referència. En la mateixa data s'aporta a l'expedient la següent documentació: Pla tècnic sense signatura

El 15 de desembre de 2022 l'Agència Catalana de l'Aigua comunica els terminis de resolució al peticionari, notifica la taxa associada a la tramitació de l'expedient i requereix al peticionari d'informe la següent documentació:

- Memòria signada
- Autorització del representant legal de PROJECT BISLIN S.L: a favor de BRUSTENGA SUNYER, RAIMON per a tramitar la sol·licitud

El 20 de desembre de 2022 el peticionari aporta a l'expedient la documentació que dona resposta al requeriment prèviament efectuat.

DESCRIPCIÓ DE L'OBRA

La documentació aportada a l'expedient indica la intenció del peticionari d'executar un habitatge d'ús residencial en el solar situat al carrer Moranta 27 de La Garriga. Es proposen dues alternatives:

- a) Edifici plurifamiliar de planta baixa i tres pisos (sense soterrani), on en planta baixa s'hi situarien els accessos i un garatge per a tres vehicles, i en cada planta un habitatge.
- b) Habitatge unifamiliar (sense soterrani). En planta baixa es proposa un pati, un porxo, el garatge i els accessos, i l'habitatge es resoldria en alçada (ocupant les tres plantes pis)

La parcel·la objecte de les actuacions proposades s'emplaça aproximadament en les següents coordenades (UTM31N ETRS89):

- X: 440.526
- Y: 4.615.734

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Afecció a les servituds

D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH.



- b) a una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l'ACA.

Segons l'article 9 del RDPH, a la zona de policia de 100 m d'amplada mesurats horitzontalment a partir dels marges de la llera i amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, resten sotmesos al disposat en el RDPH les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny.
- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

Les actuacions plantejades es troben en zona de policia de lleres del riu Congost.

Sanejament

La documentació aportada no detalla cap tipus d'informació en relació al sanejament de les aigües residuals i/o pluvials.

Abastament

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que les instal·lacions d'abastament de l'habitatge incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que compleixin el que estableix l'*Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona* (<https://www.diba.cat/documents/63810/508804/xarxasost-pdf-OrdenancaAigua-pdf.pdf>). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...).

Afeccions mediambientals

No s'observen afeccions mediambientals, d'acord a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, en les actuacions objecte del present expedient. No s'afecta zona PEIN ni Xarxa Natura 2000 ni cap zona d'aqüífer protegit. El municipi de La Garriga es troba en zona vulnerable enfront la contaminació per nitrats però les actuacions proposades no comportaran cap incidència pel que fa aquesta problemàtica.

Anàlisi hidrològic i hidràulic

La parcel·la on es proposa la construcció de l'habitatge residencial es situa en zona inundable i en zona de flux preferent d'acord als Mapes d'Avaluació de la Perillositat i el Risc d'Inundació publicats per aquesta Agència:

Segons els resultats dels MAPRI, a cota de carrer es tenen calats de l'ordre de 2,5 metres per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

Tant a l'article 9 ter com en el 14 bis del RDPH s'especifica que les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos





residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, dissenyant-se tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de l'esmentada avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

Les dues alternatives de disseny proposades no contemplen la construcció de soterrani i proposen els nous usos residencials a partir de la primera planta, deixant la planta baixa per a usos no directament residencials (garatge, accessos, pati o porxo). Així doncs es considera que els nous usos residencials s'emplaçaran per sobre de la cota de l'avinguda de 500 anys i per tant es dona compliment a aquest condicionant del RPDH.

El disseny que finalment s'executi haurà de tenir en compte les següents consideracions:

- S'hauran d'incorporar el risc existent en el disseny de l'edifici i tenir en compte accions destinades a reduir el màxim possible la vulnerabilitat de persones i bens enfront avingudes (com poden ser portes i finestres impermeables).
- S'haurà de tenir en compte l'accessibilitat a l'edifici en situació d'emergència per inundació.

CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat, s'informa favorablement l'expedient amb assumpte **INFORME SOBRE LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIÓ DE PLURIHABITATGE, DE 3 HABITATGES O D'HABITATGE UNIFAMILIAR DE PLANTA BAIXA I 3 PISOS (SENSE PLANTA SOTERRÀNI). AL CARRER MORANTA, 27, TM LA GARRIGA** sempre i quan es compleixin les següents condicions:

- La planta de baixa del futur edifici no tindrà ús residencial
- El disseny que es projecti haurà de tenir en compte les següents consideracions:
 - o S'hauran d'incorporar el risc existent en el disseny de l'edifici i tenir en compte accions destinades a reduir el màxim possible la vulnerabilitat de persones i bens enfront avingudes (com poden ser portes i finestres impermeables). En aquest sentit es recomana la redacció de les guies tècniques del MITECO (<https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/usos-del-suelo-en-zonas-inundables/Guias-adaptacion-riesgo-inundacion-criterios-constructivos.aspx>)
 - o S'haurà de tenir en compte l'accessibilitat a l'edifici en situació d'emergència per inundació.



**estudi de detall
adjunt a la memòria de l'actuació
estudi topogràfic**



D. Alejandro Sáenz Echeverría, Secretario General del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

CERTIFICO:

Que ENRIC SOLER CASTAÑE, amb DNI núm. _____, figura donat/da d'alta en aquest Col·legi Oficial des del 29/10/2010, amb el núm. de col·legiat/da 0007236, trobant-se a la data d'aquest certificat, als efectes d'exercir la professió d'Enginyer/a Tècnic/a en Topografia, a la categoria col·legial "EJERCIENTE POR CUENTA PROPIA".

FAIG CONSTAR:

Que la d'Enginyer Tècnic en Topografia és una titulació dins l'Espai Europeu d'Educació Superior amb correspondència a un nivell de qualificació MECES 2 (Grau) i a nivell del Marc Europeu de Qualificacions per a l'aprenentatge permanent EQF 6, EQUIVALENT AL TÍTOL DE Grau en Enginyeria Geomàtica i Topografia segons Acord del Consell de Ministres de 29 de gener de 2016 publicat al BOE del 22 de febrer de 2016.

La legislació vigent conforma la professió d'Enginyer Tècnic en Topografia com a professió regulada, l'exercici de la qual requereix estar en possessió del corresponent títol oficial. L'Ordre CIN/353/2009, de 9 de febrer, (boe.es/eli/es/o/2009/02/09/cin353), estableix els requisits per a la verificació dels títols universitaris oficials que habilitin per l'exercici de la professió d'Enginyer Tècnic en Topografia, fixant així mateix les competències que han d'adquirir-se per exercir la professió.

Que l'Enginyer Tècnic en Topografia i el Graduat en Enginyeria Geomàtica i Topogràfica, pel contingut específic dels plans d'estudis universitaris que ha de superar per a l'obtenció del corresponent títol, és un professional competent, per a la planificació, projecte, direcció, execució i gestió de processos i productes d'aplicació: a l'obra civil i l'edificació, a l'enginyeria medi ambiental, a l'enginyeria agronòmica, forestal i minera, al Cadastre i Registre de la Propietat i a l'ordenació del territori i valoració, en l'àmbit geomàtic.

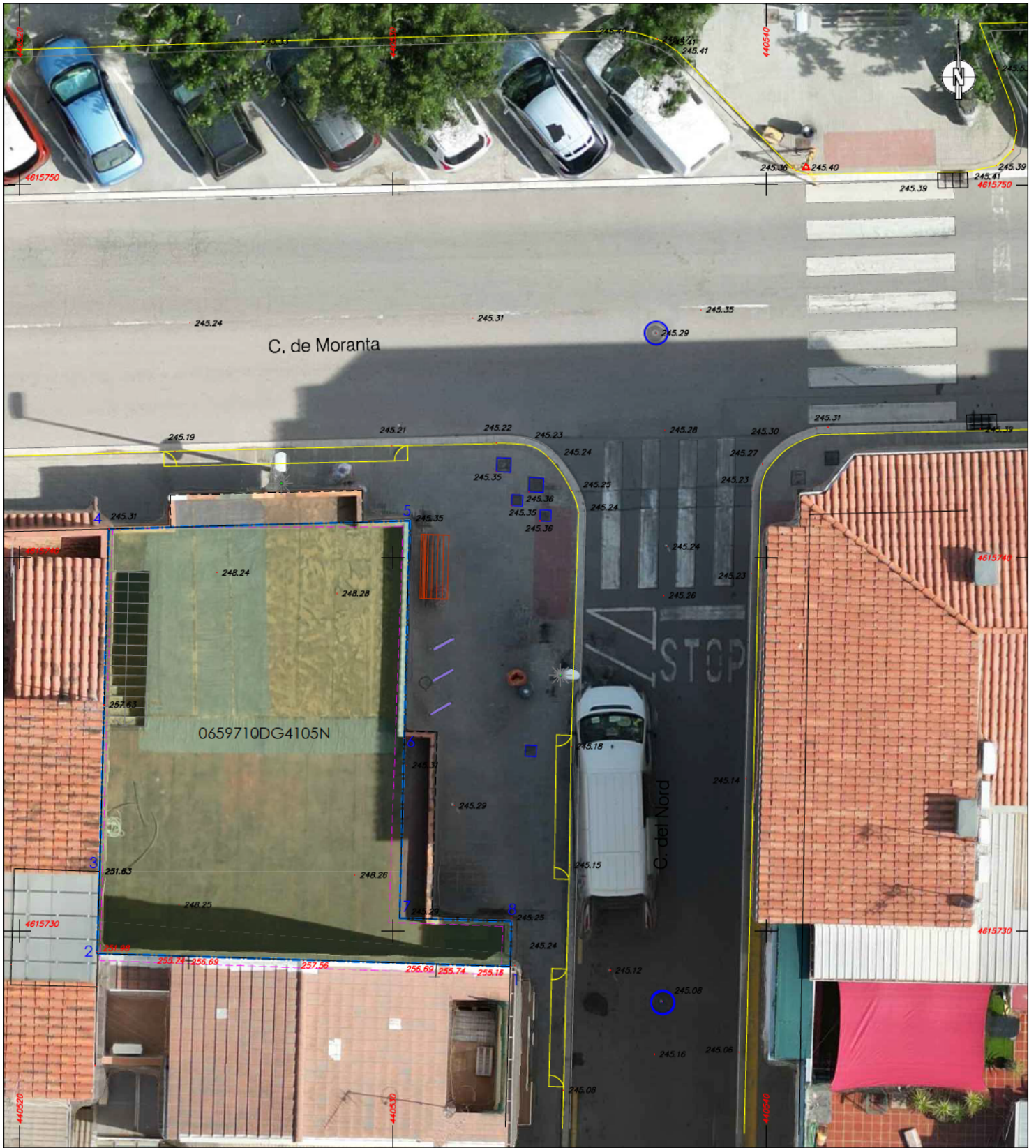
Es igualment competent per actuar com a perit davant les Administracions Públiques en matèria d'expropiació forçosa i està perfectament habilitat i és el professional idoni per a la realització de tot tipus de treballs cartogràfics i topogràfics, delimitacions, replantejaments de totes classes, mesurament i valoració de finques, tant rústiques com urbanes, parcel·lacions, segregacions i agrupacions parcel·làries, així com per a la implementació, gestió i explotació de Sistemes d'Informació Geogràfica (SIG).

És tècnic competent per emetre certificats d'eficiència energètica d'edificis, regulats pel Reial Decret 235/2013, del 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis i en relació amb el Real Decret 1093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, sobre inscripció en el Registre de la Propietat de actes de naturalesa urbanística, que és tècnic competent per emetre certificats de reconeixement d'antiguitat d'edificacions, així com certificats sobre edificacions relacionats amb el metres quadrats d'ocupació en planta, metres quadrats construïts i nombre de plantes.

I perquè així consti, signo aquest certificat a Madrid a 21/04/2023

Fdo. Alejandro Sáenz Echeverría.
Secretario General.





Data del vol: 20/07/2023 Resolució: 1,8 cm/Pix. Font: www.estopografia.net/

--- Cartografia cadastral
 - - - Límit finca

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	440533,14	4615729,05	11,08
2	440522,07	4615729,40	2,20
3	440522,14	4615731,60	9,17
4	440522,38	4615740,77	8,07
5	440530,45	4615740,99	5,84
6	440530,30	4615735,15	4,81
7	440530,18	4615730,34	2,99
8	440533,17	4615730,26	1,21

AIJECAMENT TOPOGRÀFIC GEOREFERENCIAT
 C. DE MORANTA 27 LA GARRIGA. (BARCELONA)
 Ref. cadastral 0659710DG4105N
 Peticionari: 21ARQUITECTURA

Sup.=97,27m²

Sistema de coordenades: PROJECCIO UTM FUS 3IN DATUM ETRS89. GEOIDE EGM08D595
 COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA CATALUNYA

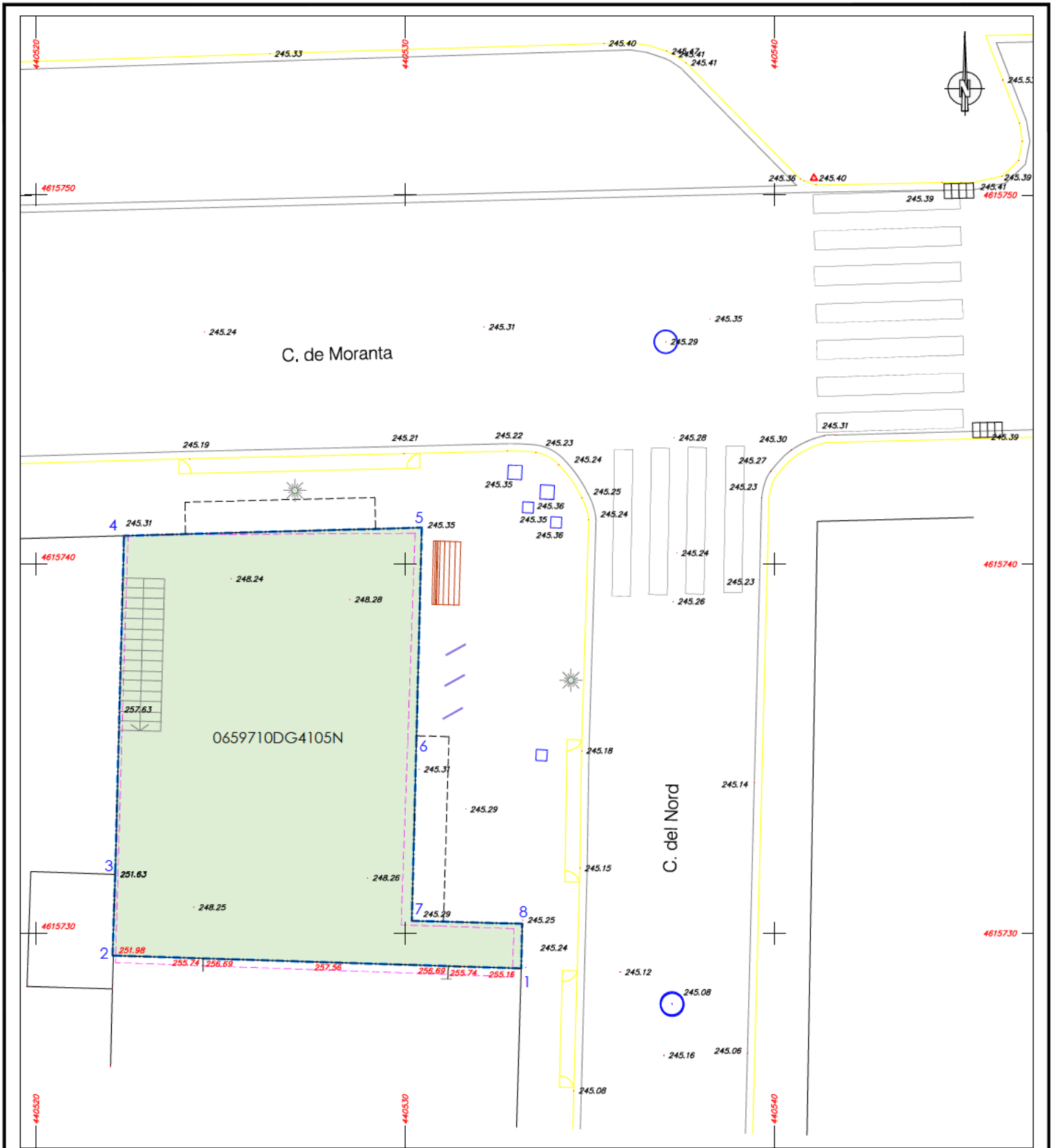
Ref.: 3552
 20/07/2023
 Escala 1:100 (A-3)



Enric Soler Castañé
 COL·LEGIAT NÚM.: 7236
 Telf: 667 61 83 00

estopografia.net
 ensoca@gmail.com

01



--- Cartografia cadastral
 - - - - - Límit finca

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	440533,14	4615729,05	11,08
2	440522,07	4615729,40	2,20
3	440522,14	4615731,60	9,17
4	440522,38	4615740,77	8,07
5	440530,45	4615740,99	5,84
6	440530,30	4615735,15	4,81
7	440530,18	4615730,34	2,99
8	440533,17	4615730,26	1,21

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC GEOREFERENCIAT
 C. DE MORANTA 27 LA GARRIGA. (BARCELONA)
 Ref. cadastral 0659710DG4105N
 Peticionari: 21ARQUITECTURA

Sup.=97,27m²

Sistema de coordenades: PROJ.ECCIO UTM FUS 31N DATUM ETRS89. GEOIDE EGM08D595
 COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA CATALUNYA

Ref.: 3552
 20/07/2023
 Escala 1:100 (A-3)



Enric Soler Castañé
 COL·LEGIAT NÚM : 7236
 Telf: 667 61 83 00

estopografia.net
 ensoca@gmail.com

01

**estudi de detall
adjunt a la memòria de la informació
certificat urbanístic**



Codi de verificació 4Y5D4M1L605C426E0SGM	
Procediment 2308 Certificats de règim urbanístic	
Expedient núm. 1402/2022	Document 35672/2022

Carles Casellas Ayén, Secretari de l'Ajuntament de la Garriga

CERTIFICO:

Que en data 30 de març de 2022, els serveis tècnics municipals han emès l'informe que és del tenor literal següent:

“INFORME TÈCNIC

Àrea funcional: Planejament i gestió urbanística

Identificació

Certificat de règim urbanístic carrer Moranta, 27

A petició del sr. Raimon Brustenga Sunyer, segons instància amb número de registre d'entrada E/2259/2022 del 15 de febrer

CERTIFICAT DE RÈGIM URBANÍSTIC, regulat per l'article 105 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010.

Finca amb adreça c/Moranta núm. 27, amb núm. de referència cadastral 0659710DG4105N0001A1

Té façanes al carrer Moranta i al carrer del Nord.

Fonaments de Dret

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Reglament de Protecció de la Legalitat urbanística.
- Pla General d'Ordenació de la Garriga (DOGC 05/11/2001)
- Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH)

Paràmetres urbanístics de la parcel·la

**Codi de verificació**

4Y5D4M1L605C426E0SGM

Procediment

2308 Certificats de règim urbanístic

Expedient núm.

1402/2022

Document

35672/2022

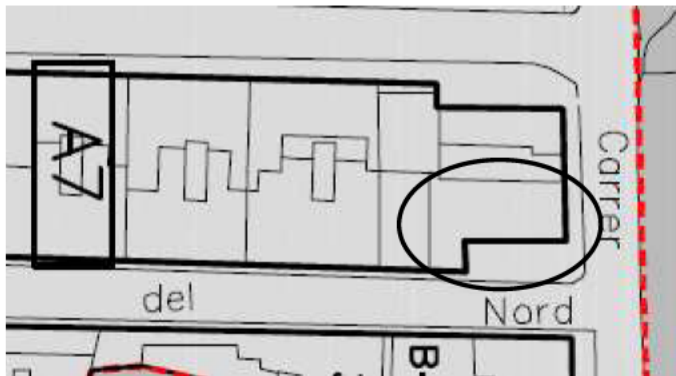
1- Classificació i qualificació del sòl

Pla d'Ordenació : Pla General 2001. (DOGC 5-11-2001)

Classificació del Sòl: Sòl urbà consolidat. +

Qualificació del Sòl: A7 Ordenació volumètrica

Comprèn en general els sectors de sòl urbà consolidat, producte d'anteriors planejaments o de llicències atorgades. Presenten, en tot cas, una ordenació de volums específica i particular per a cada sector.



Font: Pla General de la Garriga

2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació segons volumètrica específica.

3. Condicions d'edificació

1. Les condicions paramètriques de l'edificació segons volumetria específica són les que s'han obtingut pel planejament al qual han estat subjectes o bé per les condicions de l'edificació abans de la seva substitució.
2. En cas de substitució de l'edificació, la nova ordenació es resoldrà amb les mateixes condicions d'ocupació del sòl i sostre total que l'edificació originàriament consolidada. Per tal d'estudiar la nova implantació es realitzarà un estudi de detall.
3. Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada reguladora màxima ve definida pel nombre màxim de plantes, i és la següent:



Codi de verificació 4Y5D4M1L605C426E0SGM	
Procediment 2308 Certificats de règim urbanístic	
Expedient núm. 1402/2022	Document 35672/2022

<u>Núm. de plantes</u>	<u>A.R.M.</u>
PB+1P	7,50 m
PB+2P	10,50 m
3P	13'50 m

4. Condicions d'ús

Ús global: Habitatge
Ús dominant: Habitatge plurifamiliar / a raó d'un habitatge per cada 100 m² construïts.
Usos compatibles: Comercial
Oficines i serveis
Cultural
Educatiu
Restauració
Industrial de 1a. categoria i 2a. categoria
Sanitari-assistencial

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

5. Planta soterrani

La planta soterrani podrà ocupar tota la parcel·la

6. Aparcament

Els edificis de nova planta, els que siguin objecte d'ampliacions que impliquin l'augment del 50% de la superfície construïda existent o de grans rehabilitacions, hauran de comptar amb aparcaments dins del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

Per a ús d'habitatge s'exigirà una plaça per cada habitatge, a partir de 4 o més habitatges en un mateix edifici, amb excepció dels edificis en parcel·les de menys de 8m. d'amplada.

7- Informes sectorials: Agència catalana de l'aigua

La parcel·la es troba a menys de 100 m. del marge esquerre del riu Congost, per tant en zona de policia, segons l'article 6 del RDPH.

L'article 9 del mateix RDPH estableix que les construccions de qualsevol tipus situades en aquesta zona de policia necessiten autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)

En conseqüència, les llicències dins aquesta parcel·la hauran de disposar d'informe favorables de l'Agència Catalana de l'Aigua.



Codi de verificació 4Y5D4M1L605C426E0SGM	
Procediment 2308 Certificats de règim urbanístic	
Expedient núm. 1402/2022	Document 35672/2022

Vigència del present certificat

Segons l'article 105 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010), el present certificat té una vigència de 6 mesos des de la notificació als interessats.

I, perquè consti, expedixo aquest certificat amb el vistiplau de la senyora Alcaldessa.

Vist i plau,

estudi de detall

memòria de l'actuació

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de l'Estudi de Detall

La conveniència de l'Estudi de Detall es justifica per determinar el número de plantes que es poden construir en la parcel·la objecte d'aquest estudi deguda la incongruència manifesta del pròpi planejament.

Tal i com ens explica l'arquitecta municipal de l'Ajuntament de La Garriga, a partir de l'escrit presentat pels tècnics sotasignants document número 108307/2022 de l'expedient 1402/2022.

- Fóra discriminatori no autoritzar també el PB+3 a Moranta 27, en tant que la clau i l'aprofitament li atribueixen aquest sostre. El contrari, és a dir, fer mantenir l'edifici de planta baixa aniria en contra del que està aprovat.
- Per altra banda, no cal perdre de vista la circumstància d'aquesta parcel·la que, contràriament a la resta de parcel·les de l'illa, no ha fet ús del sostre que el planejament li va atorgar des de 1984 i li va consolidar el 2001.
- Tantmateix, el Pla General 2001 té per objectiu la conservació d'aquest volum específic, però indica que prèviament cal ordenar la volumetria mitjançant l'aprovació definitiva d'un Estudi de Detall.

Finalment ens diu a l'apartat d'ACORD:

- Primer. Estimar en part el recurs de reposició interposat per el Sr. Raimon Brustenga Sunyer, presentat mitjançant escrit ME 16906/2022, contra el certificat de règim urbanístic de data 31 de març de 2022, pels motius invocats a l'informe de data 28 de juliol de 2022 i transcrits en els antecedents de fet, en els següents termes:

"Per tant, sempre que prèviament es redacti un Estudi de Detall, es podrà atorgar llicència per a un futur edifici de planta baixa més tres en el solar del c/Moranta 27."

***ADJUNTEM RECURS DE REPOSICIÓ EMÈS PER L'AJUNTAMENT. DOC. 108307/2022 EXP. 1402/2022**

2.2 Objectius i criteris d'ordenació

El criteri fonamental per prendre l'alçada de PB+3 és seguir la normativa municipal i el pròpi plànol d'ordenació que així ho indica expressament, atendre la resposta del recurs de reposició 108307/2022 emès per l'Ajuntament.

Així doncs, pel que fa a la clau urbanística que en aquest cas és l'A7 Ordenació Volumètrica, seguirem tot el que ens indica a excepció de l'apartat on ens diu que si substituïm l'edificació, la nova ordenació es resoldrà amb les mateixes condicions d'ocupació del sòl i sostre total que l'edificació originàriament consolidada.

Aquest paràgraf queda invalidat per la resposta de l'Ajuntament a l'entendre que **fóra discriminatori no autoritzar una edificació de PB+3 a Moranta 27**, en tant que la clau i l'aprofitament li atribueixen aquest sostre. És més, també ens diu que **fer mantenir aquesta edificació de planta baixa aniria en contra del que està aprovat**.



estudi de detall

memòria de l'actuació

2.3 Descripció de l'Estudi de Detall

L'Estudi de Detall d'alineacions i rasants desenvolupa la implantació de **dues possibles solucions**. O bé un edifici d'**habitatges plurifamiliar** (que no està explicat en els plànols de proposta) o bé **dues cases unifamiliars entre mitgeres** (explicades en els plànols de proposta i un cop revisada la normativa de segregació, on bàsicament ens demana que tinguin una façana mínima de 6m que complim). Les dades referents a alineacions i rasants ens les ha proporcionat el propi planejament. El número de plantes (PB+3) del plànol d'ordenació i l'ARM (13,50m) de la normativa específica de la clau A7.

2.4 Definició de l'Estudi de Detall

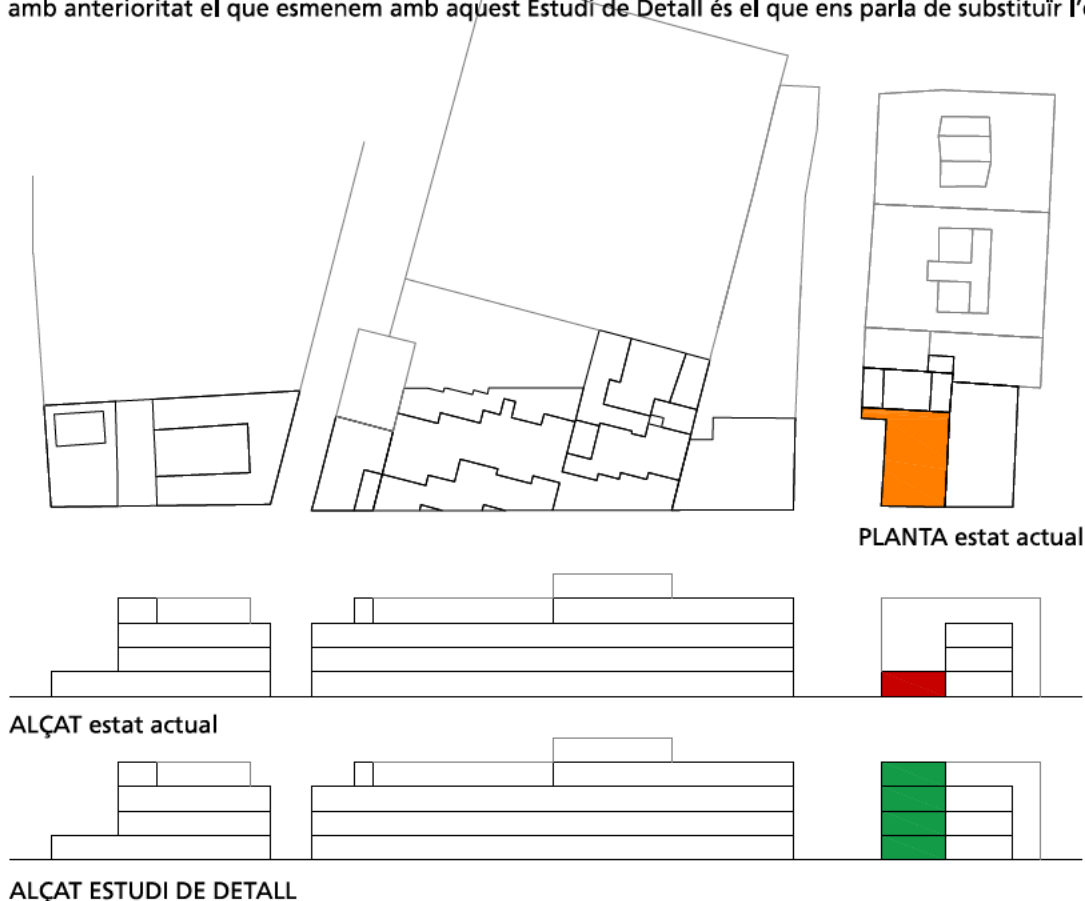
L'Estudi de Detall d'alineacions i rasants estableix les alineacions que ens marca els plànols de planejament i també les seves rasants. És a dir PB+3 i una ARM de 13,50m.

Tots els paràmetres anteriors compleixen el planejament vigent.

2.5 Quadre resum dels paràmetres urbanístics

Sòl Urbà Consolidat Clau A7	PGOU La Garriga	Estudi de detall
ARM/m	*13,50m	13,50m
Número plantes	*PB+3	PB+3

*Aquests són els paràmetres tant del plànol d'ordenació com de la pròpia clau A7. Tal i com ja s'ha explicat abastament amb anterioritat el que esmenem amb aquest Estudi de Detall és el que ens parla de substituir l'edificació actual.



estudi de detall

memòria de l'actuació

2.6 Explicació proposta

Per tal de definir correctament els volums i els cossos sortints de l'Estudi de detall, hem hagut de definir pràcticament a nivell de bàsic el que és la proposta final.

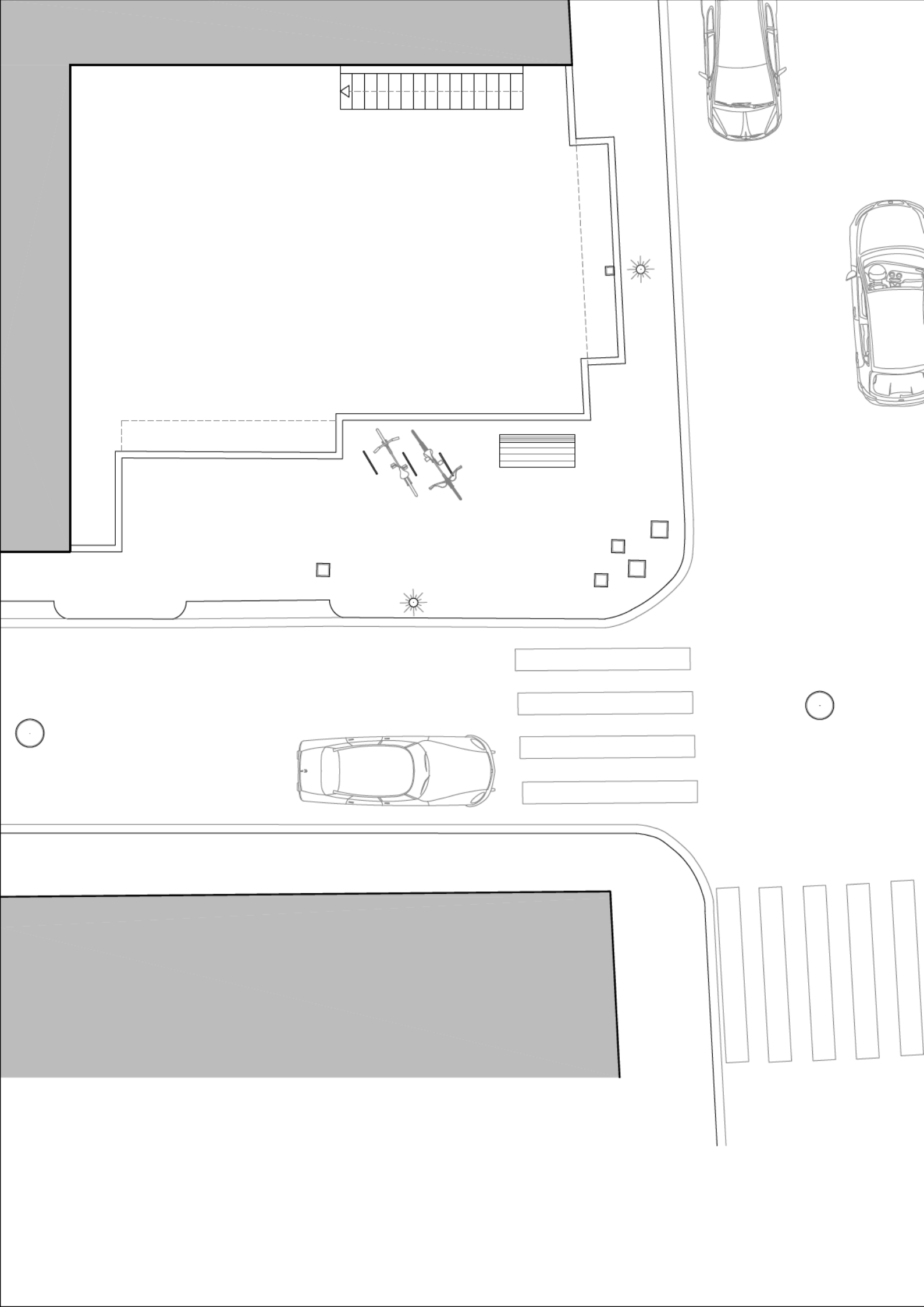
Sembla que el client es decanta per a poder fer dues cases unifamiliars segregades que la normativa permet, i que com ja hem explicat no hi hauria problema tenint en compte que les dues peces resultants gaudirien de més de 6metres de façana cadascuna de manera sobrera.

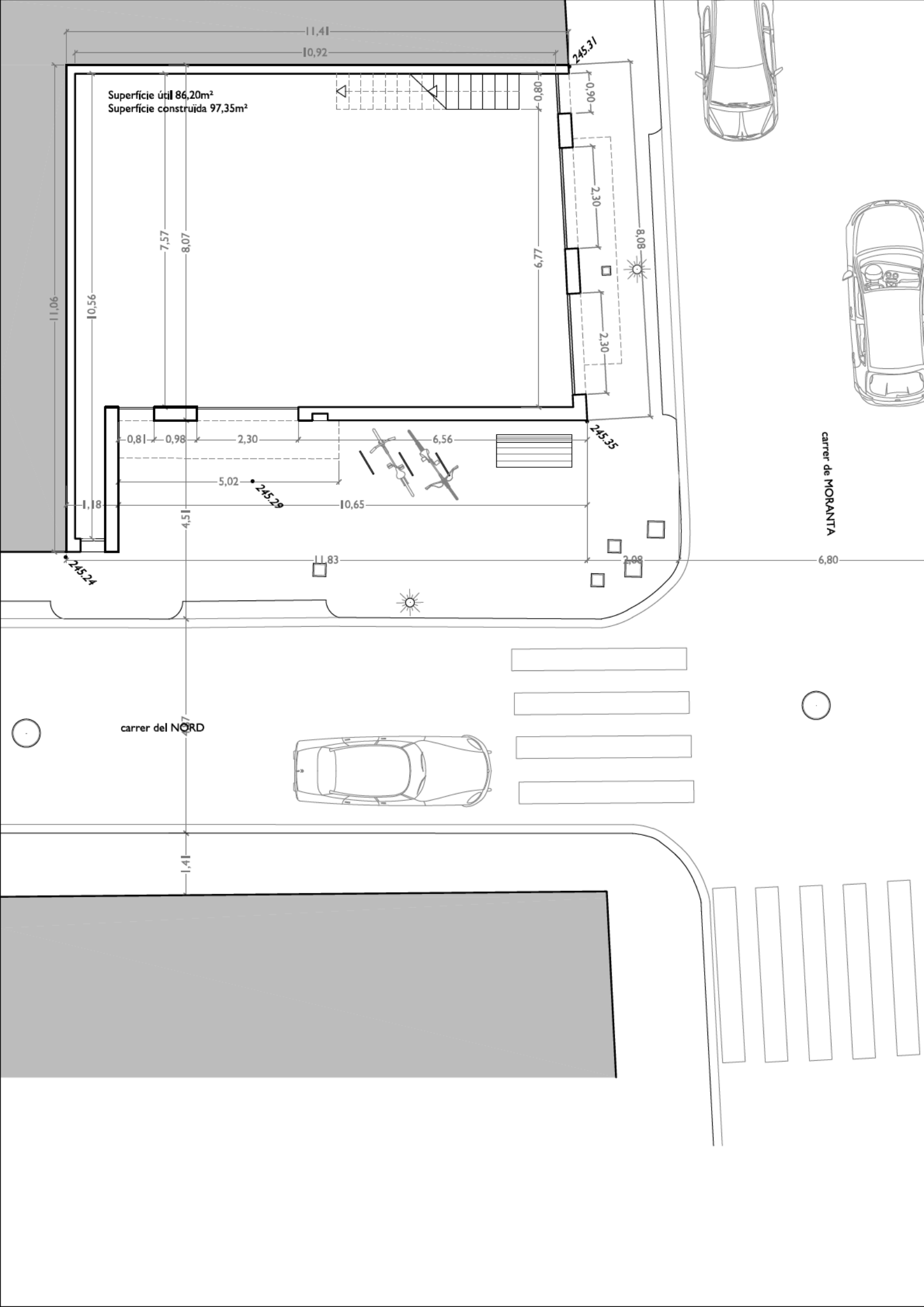
Per altra banda també volem esmentar que la normativa ens permet de fer en planta coberta un badalot d'escala (que anomena caixa d'escala) i l'espai necessari per a instal.lacions. Així ho hem fet i així ho hem explicat a la documentació gràfica. Tot i així, voldríem explicar que s'ha fet un esforç extra per a que les caixes d'escala i instal.lacions estiguin el màxim allunyades de la línia de façana de carrer.

Per últim explicar, que tot i que la documentació gràfica proposa dues cases unifamiliars, tenim l'estudi fet per a poder fer 3 habitatges en edifici plurifamiliar, i que la resultant del volum, i les alçades de les plantes i l'aplicació del punt d'ARM és exactament el mateix.

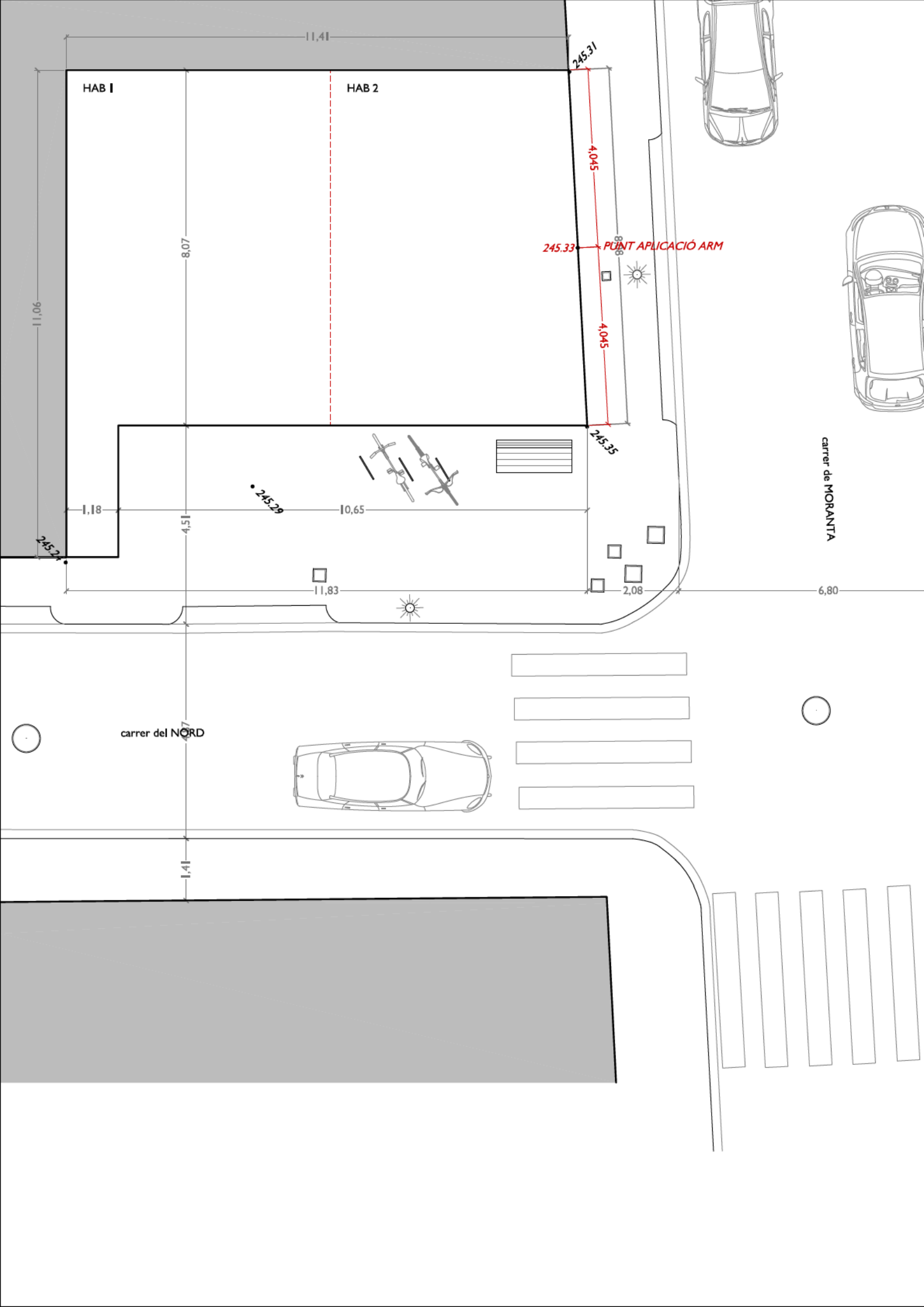
**estudi de detall
adjunt a la memòria de l'actuació
plànol de planejament de la parcel·la**

**estudi de detall
memòria de l'actuació
topogràfic + definició geomètrica de la parcel.la**





estudi de detall
memòria de l'actuació
indicació rasant vial en fronts de façana de parcel.la
determinació del punt d'aplicació de l'ARM



HAB I

HAB 2

4.045

4.045

245.33 PUNT APLICACIÓ ARM

• 245.29

10.65

1.18

4.51

11.83

2.08

carrer de MORANTA

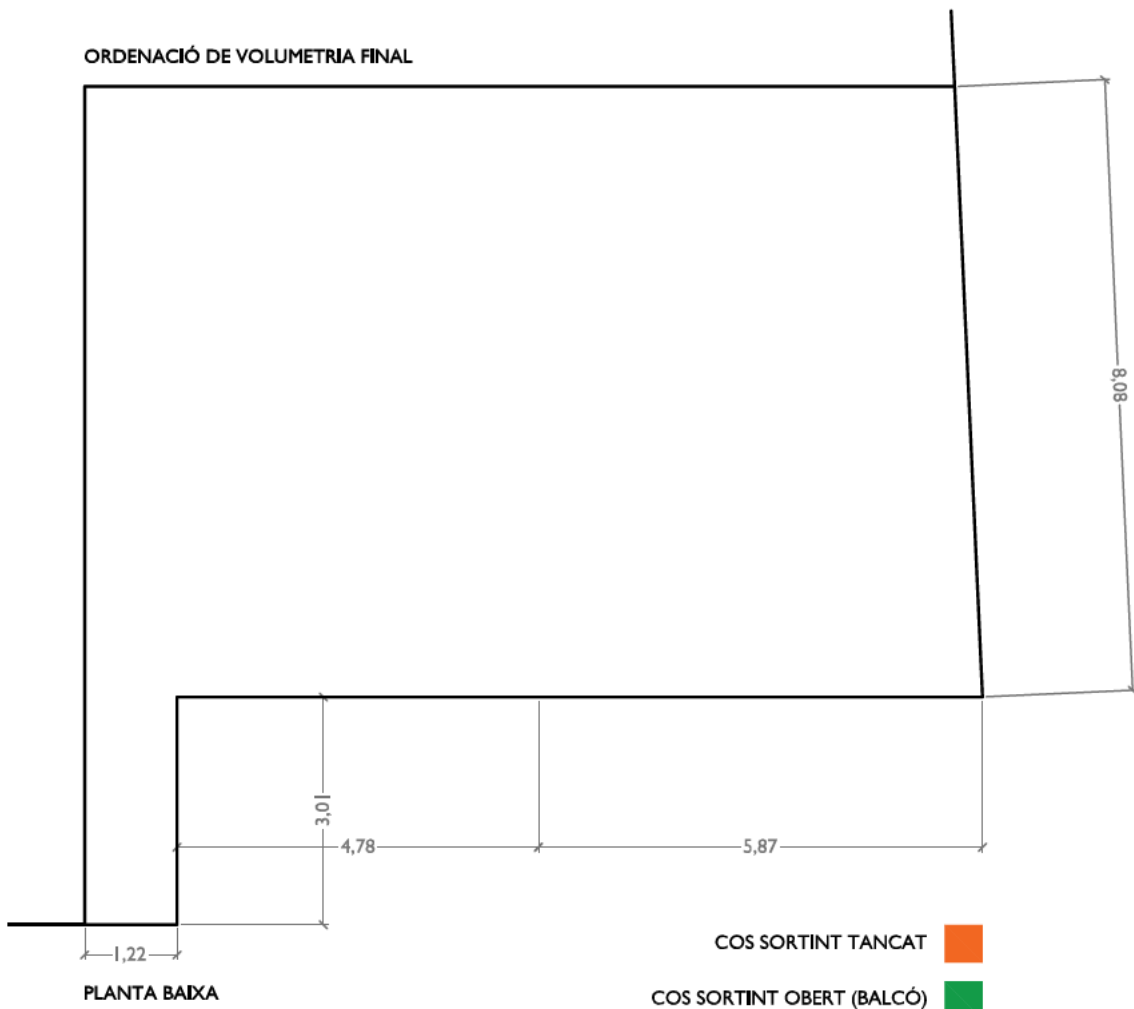
6.80

carrer del NORD



1.41

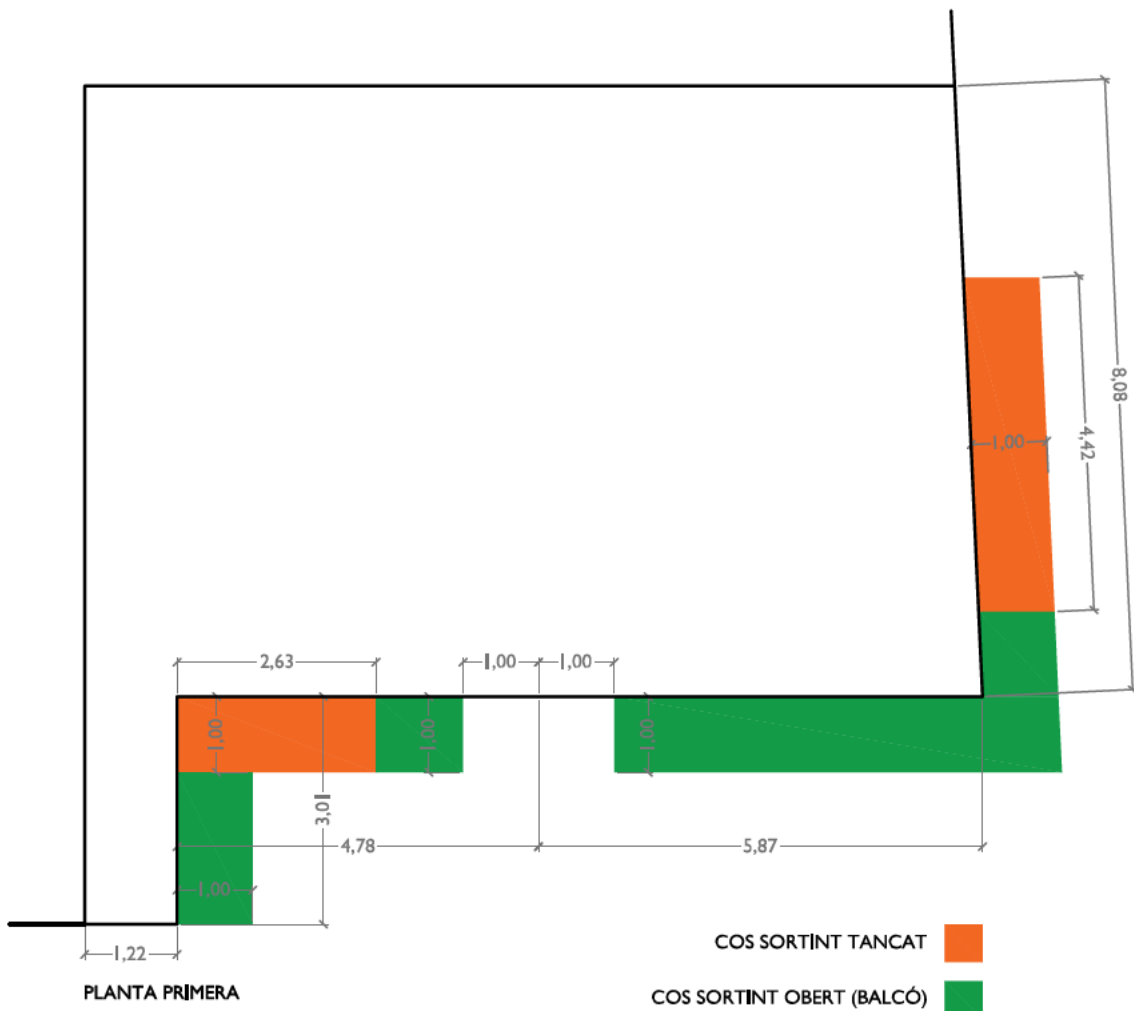
estudi de detall
memòria de l'actuació
**PROPOSTA i ordenació del futur volum edificat, alçades
de plantes, volumetria de la coberta i cossos sortints**

ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA FINAL





PLANTA BAIXA

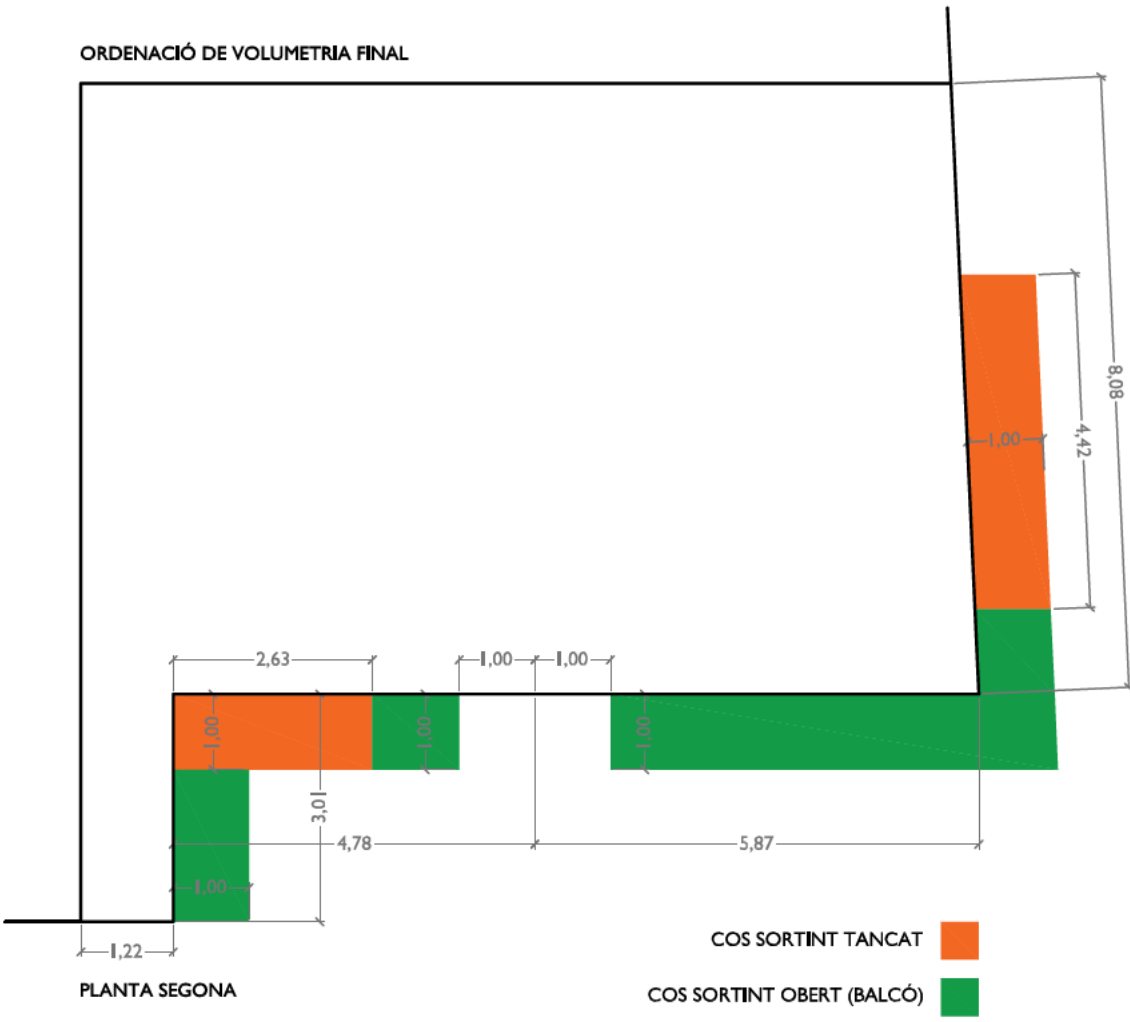
COS SORTINT TANCAT 
COS SORTINT OBERT (BALCÓ) 



PLANTA PRIMERA

COS SORTINT TANCAT 
COS SORTINT OBERT (BALCÓ) 

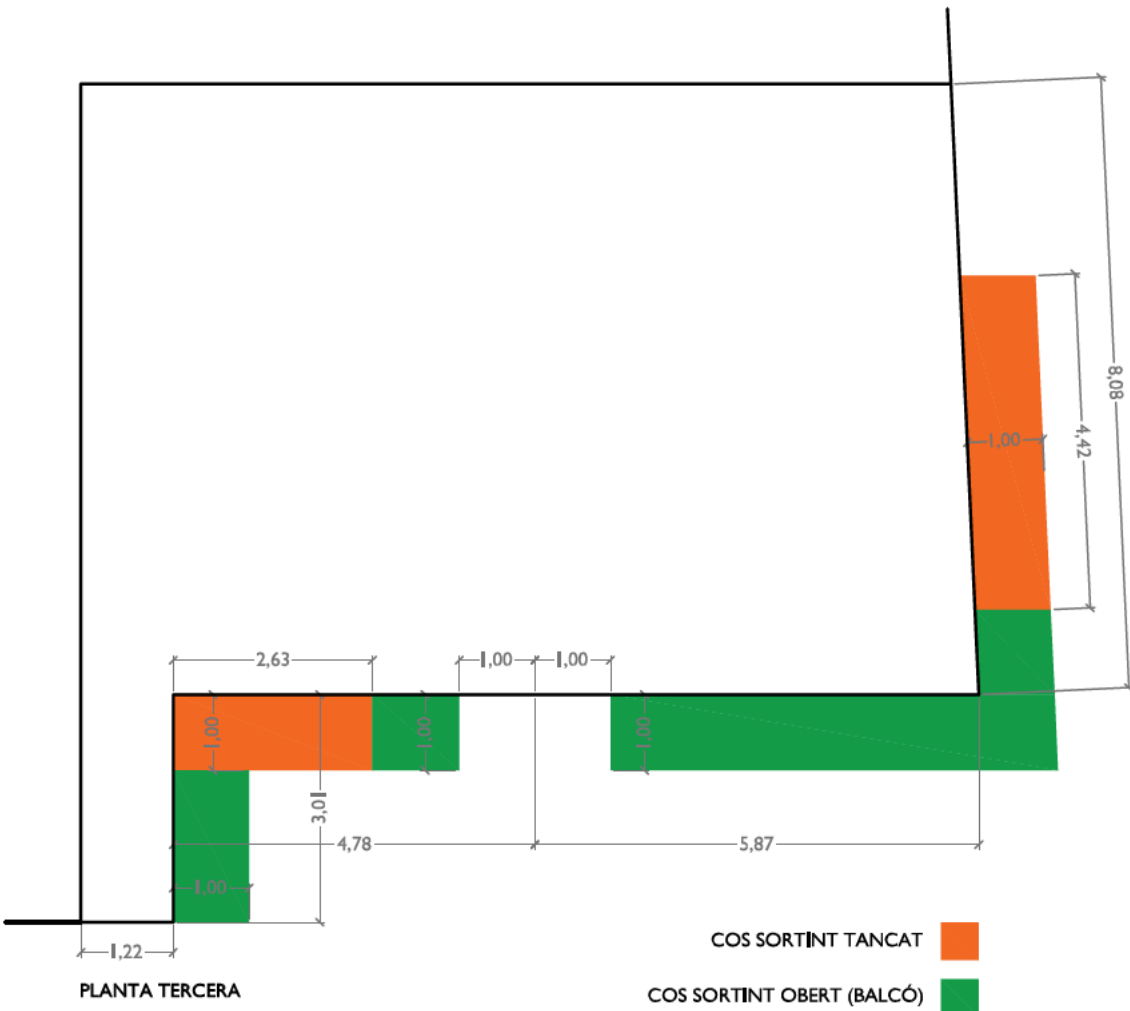
ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA FINAL



PLANTA SEGONA

COS SORTINT TANCAT

COS SORTINT OBERT (BALCÓ)

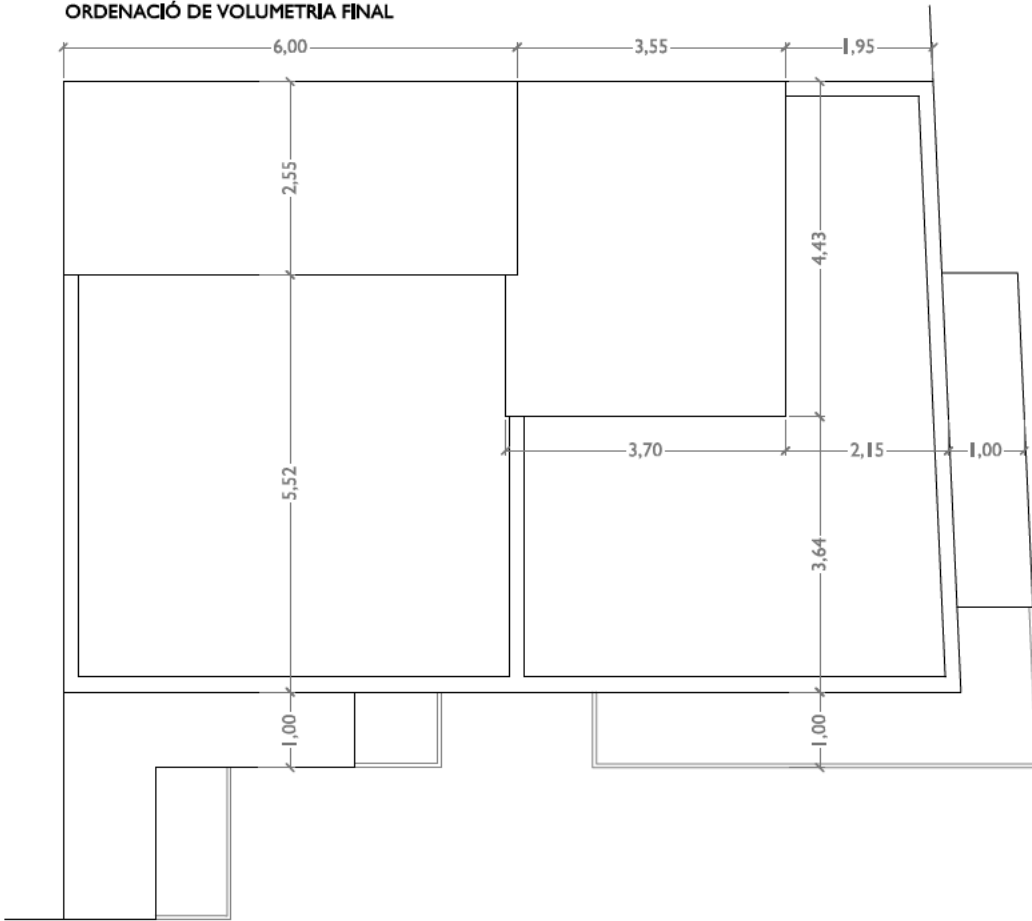


PLANTA TERCERA

COS SORTINT TANCAT

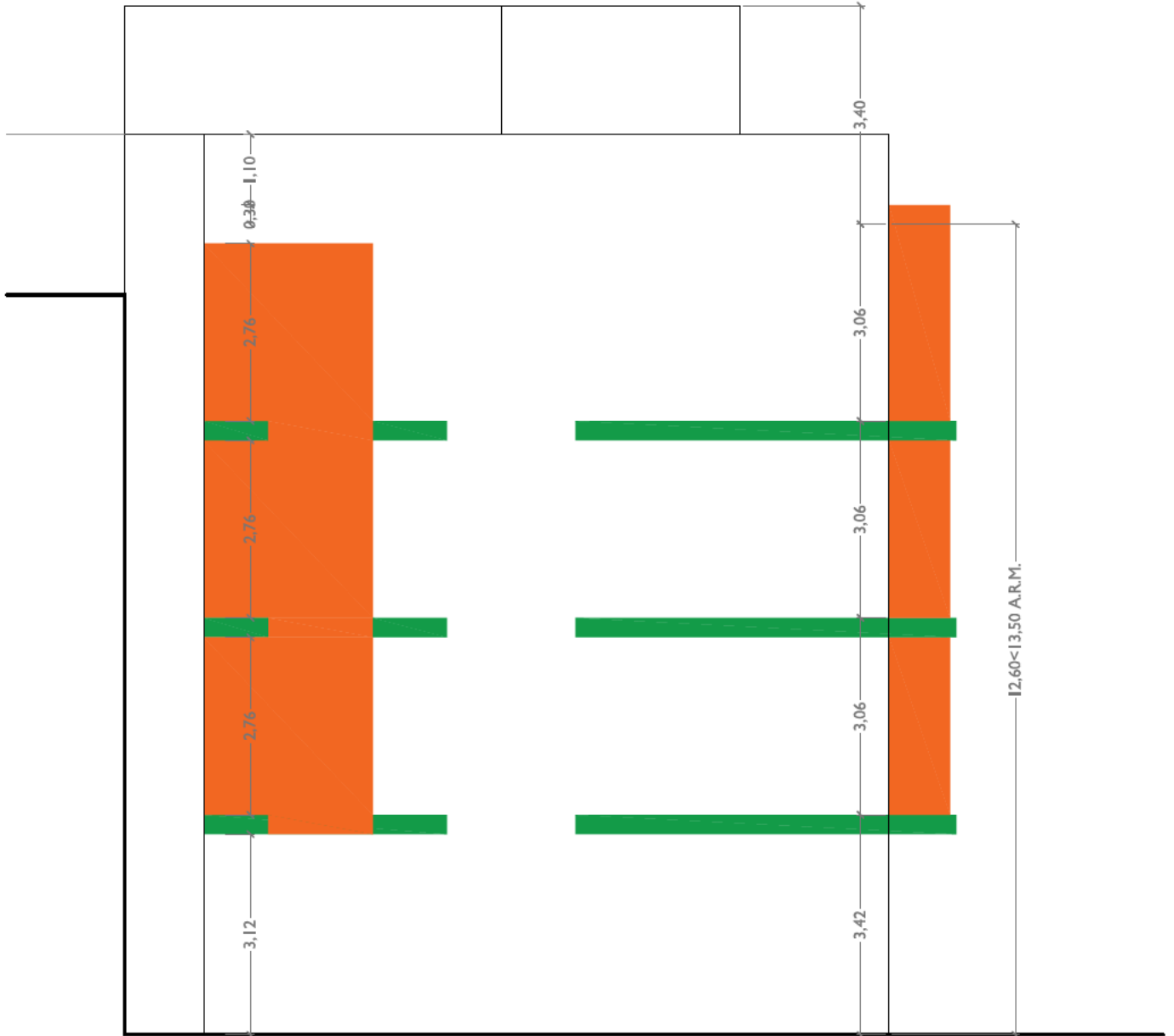
COS SORTINT OBERT (BALCÓ)

ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA FINAL



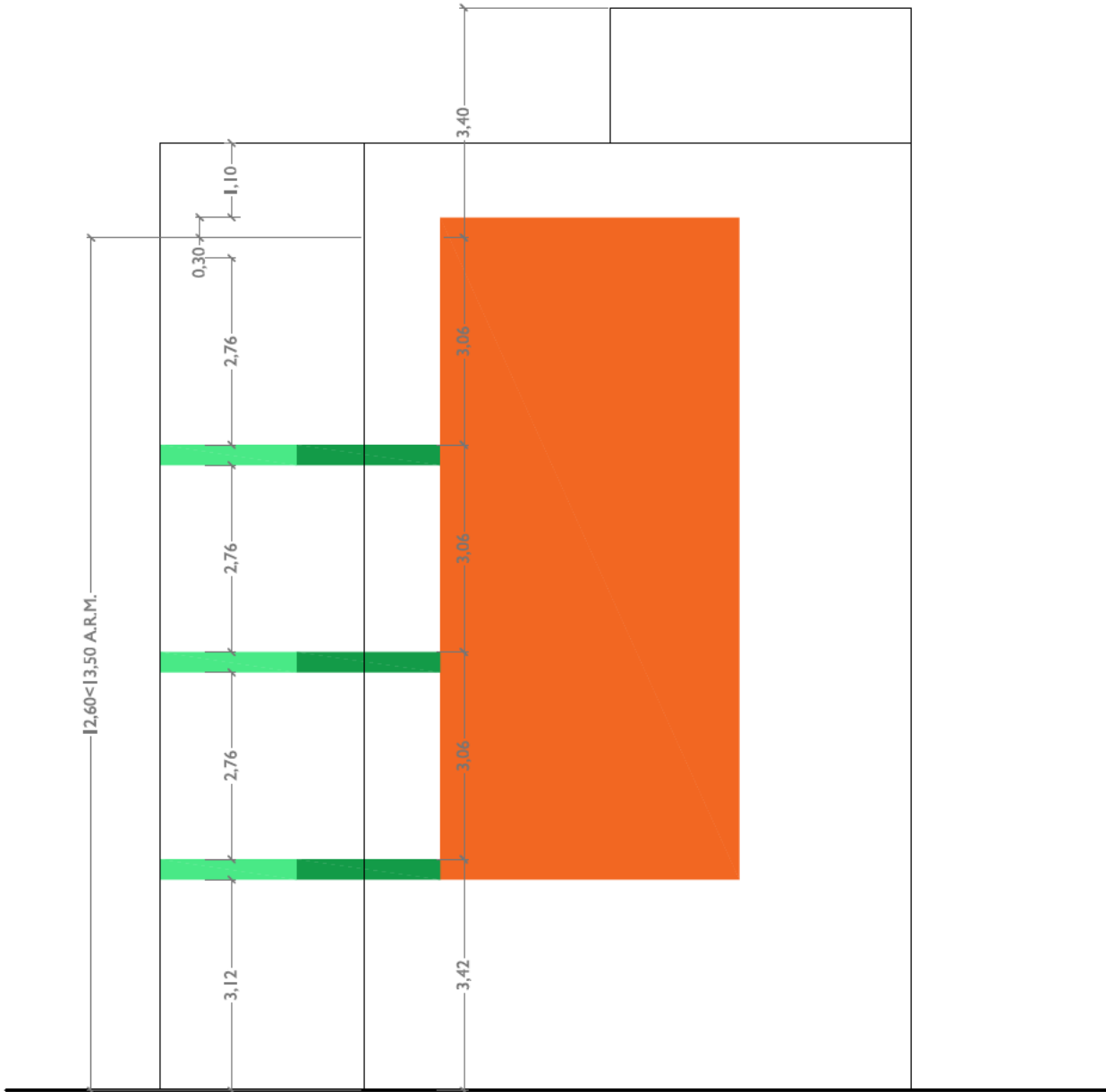
PLANTA TERRAT

ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA FINAL



ALÇAT CARRER DEL NORD

ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA FINAL



ALÇAT CARRER MORANTA

RESUM NORMATIVA DE COSSOS SORTINTS

HAB 1

FAÇANA $4,78\text{m} + 3,01\text{m} + 1,22\text{m} = 9,01\text{m}$

Normativa de cossos sortints tancats. $9,01/3 = 3,00\text{m}$ màxim $2,63$ COMPLIM Màxim 1m

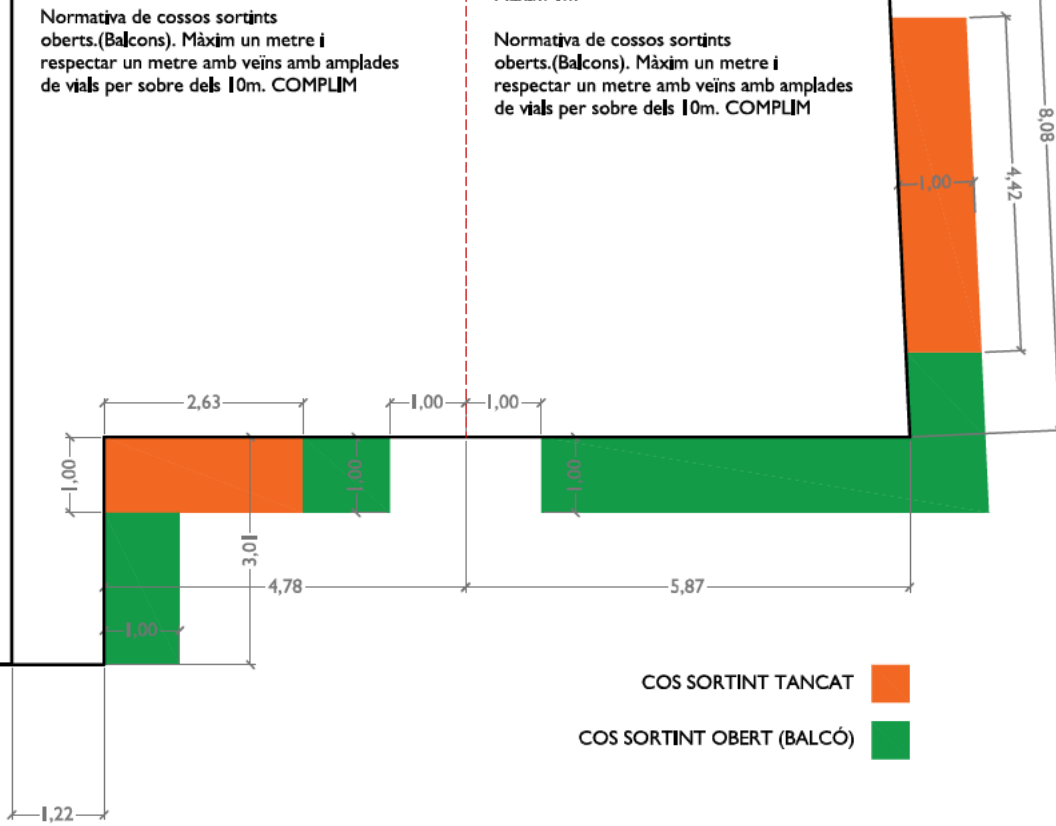
Normativa de cossos sortints oberts.(Balcons). Màxim un metre i respectar un metre amb veïns amb amplades de vials per sobre dels 10m . COMPLIM

HAB 2

FAÇANA $8,08\text{m} + 5,87\text{m} = 13,95\text{m}$

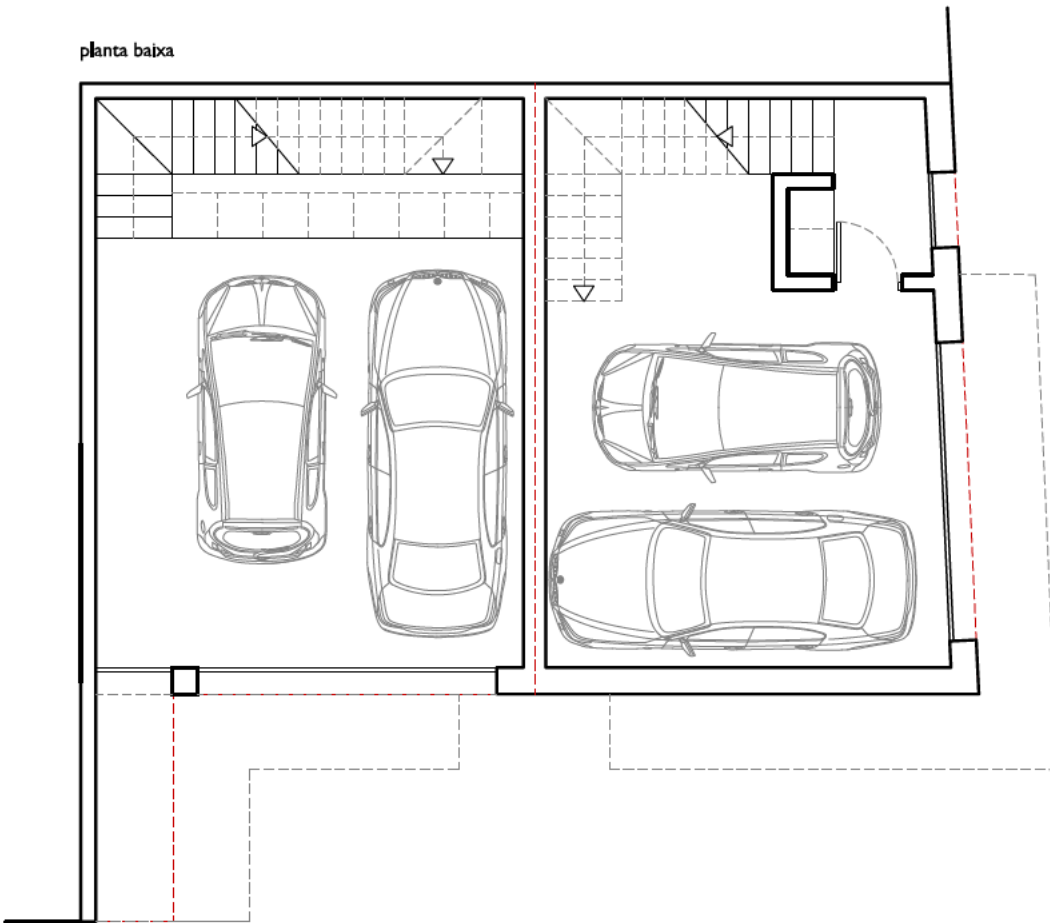
Normativa de cossos sortints tancats. $13,95/3 = 4,65\text{m}$ màxim $4,42$ COMPLIM Màxim 1m

Normativa de cossos sortints oberts.(Balcons). Màxim un metre i respectar un metre amb veïns amb amplades de vials per sobre dels 10m . COMPLIM

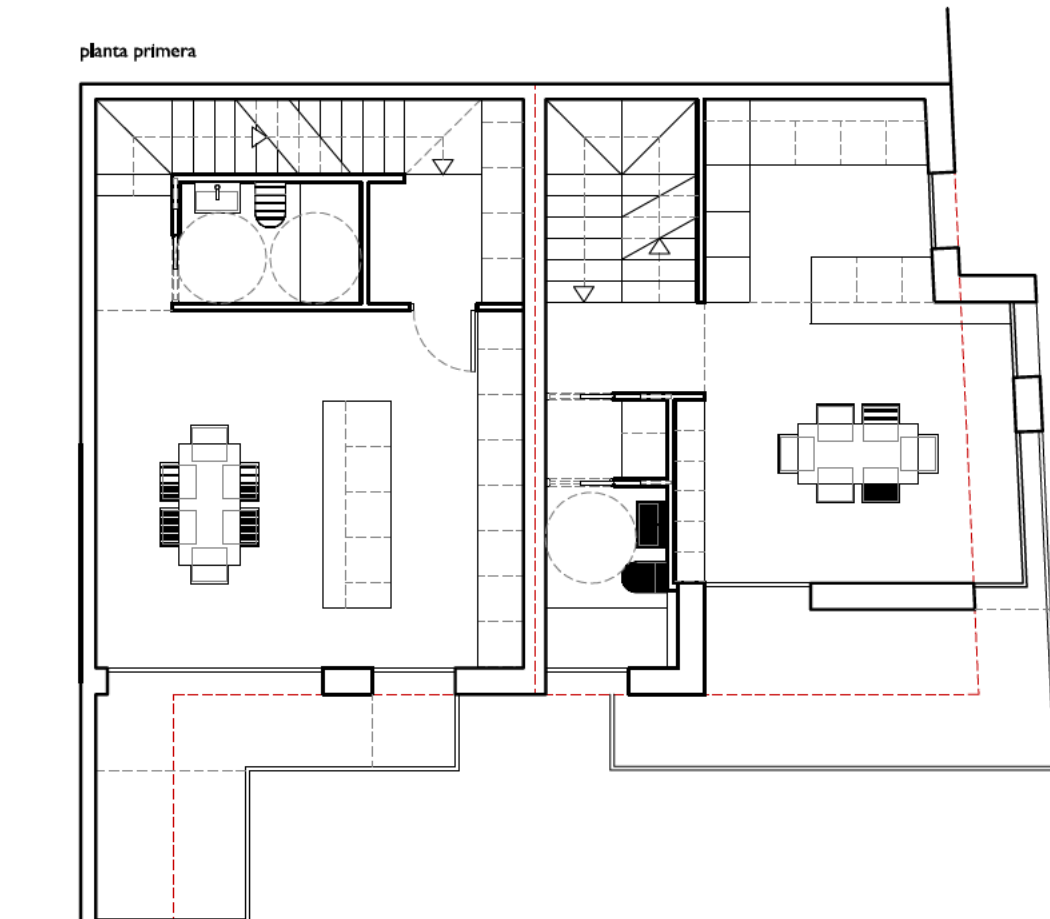


**estudi de detall
memòria de l'actuació
possible avantprojecte futur**

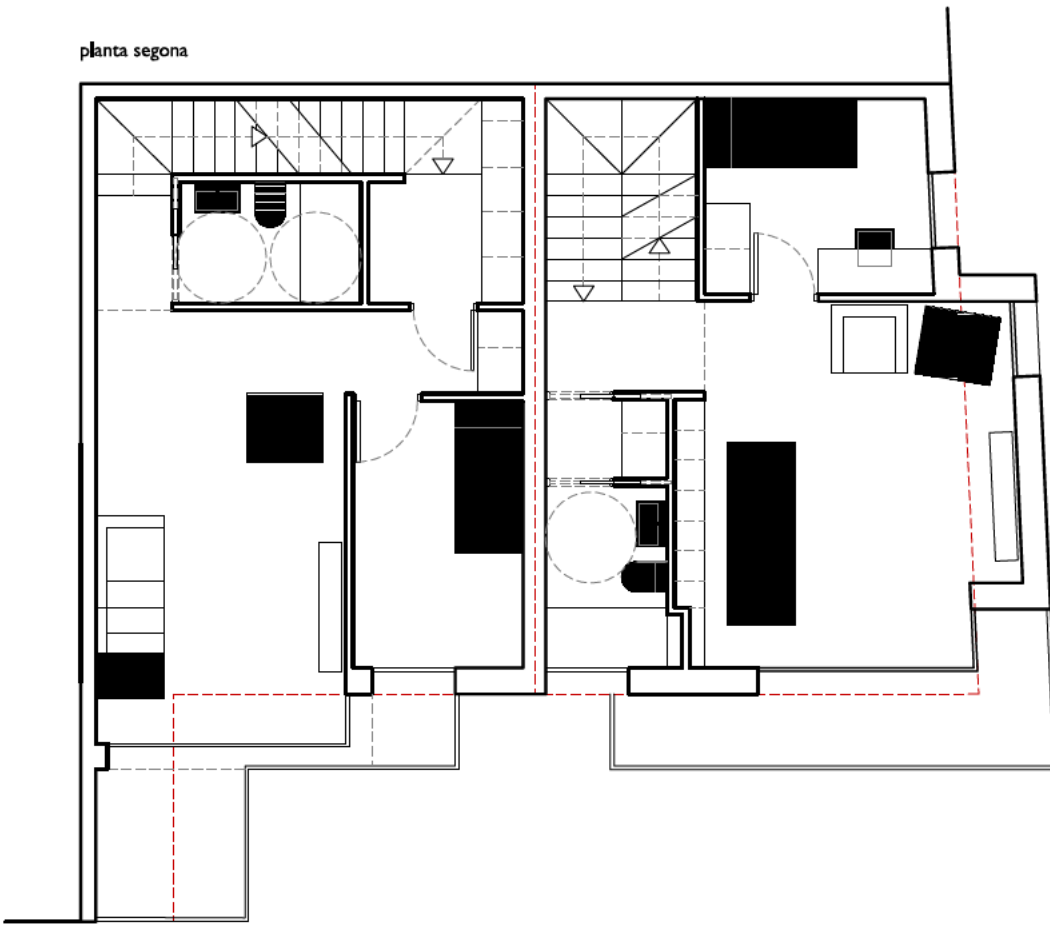
planta baixa



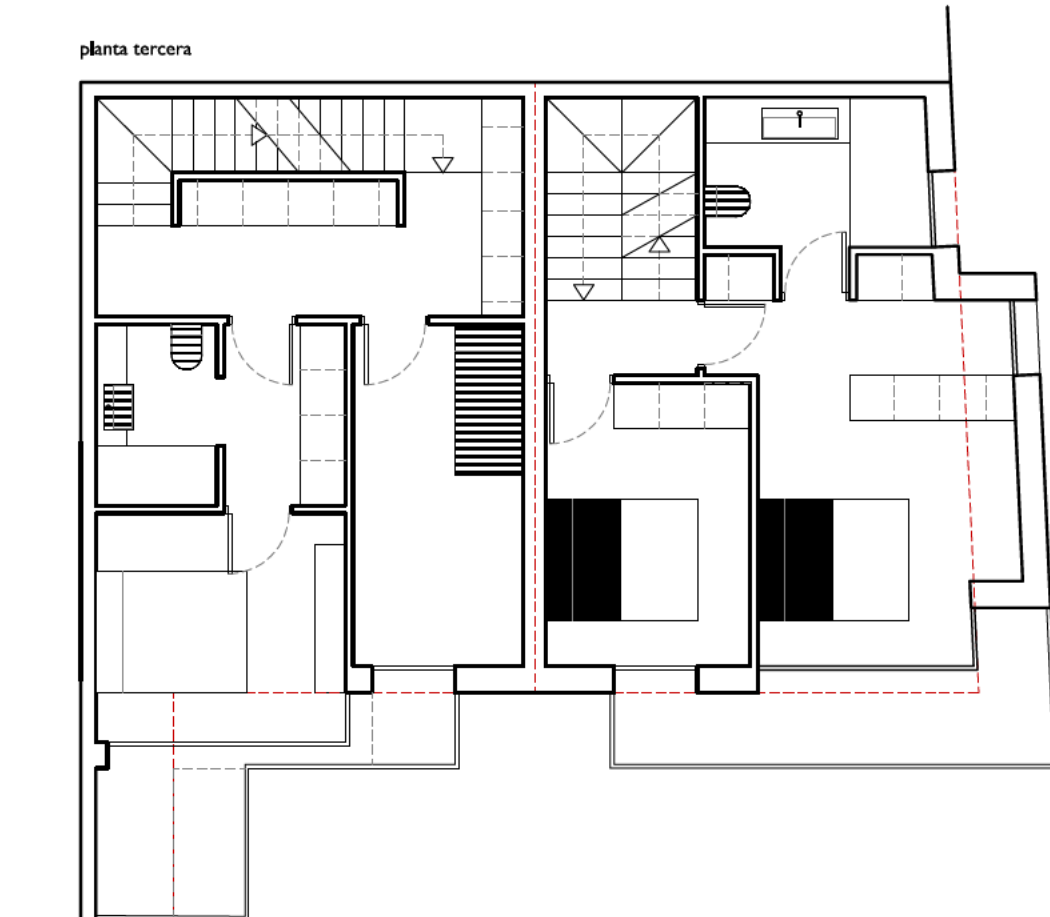
planta primera



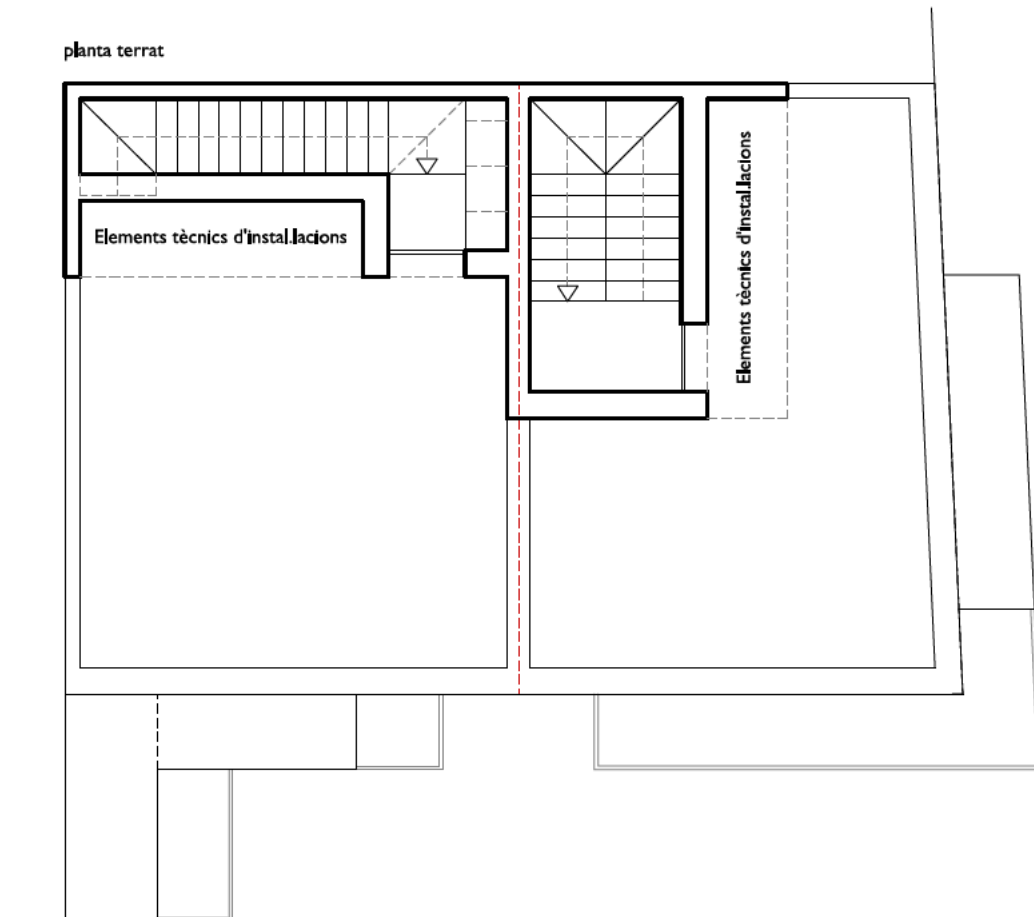
planta segona



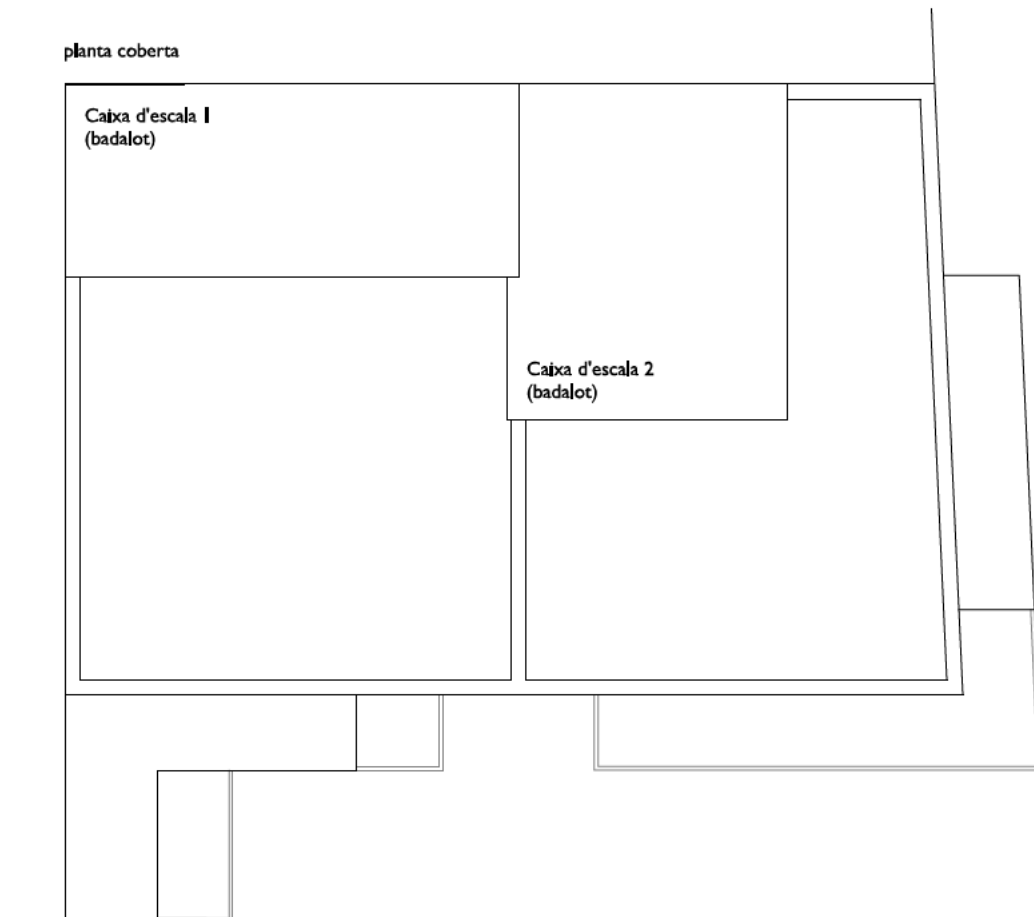
planta tercera



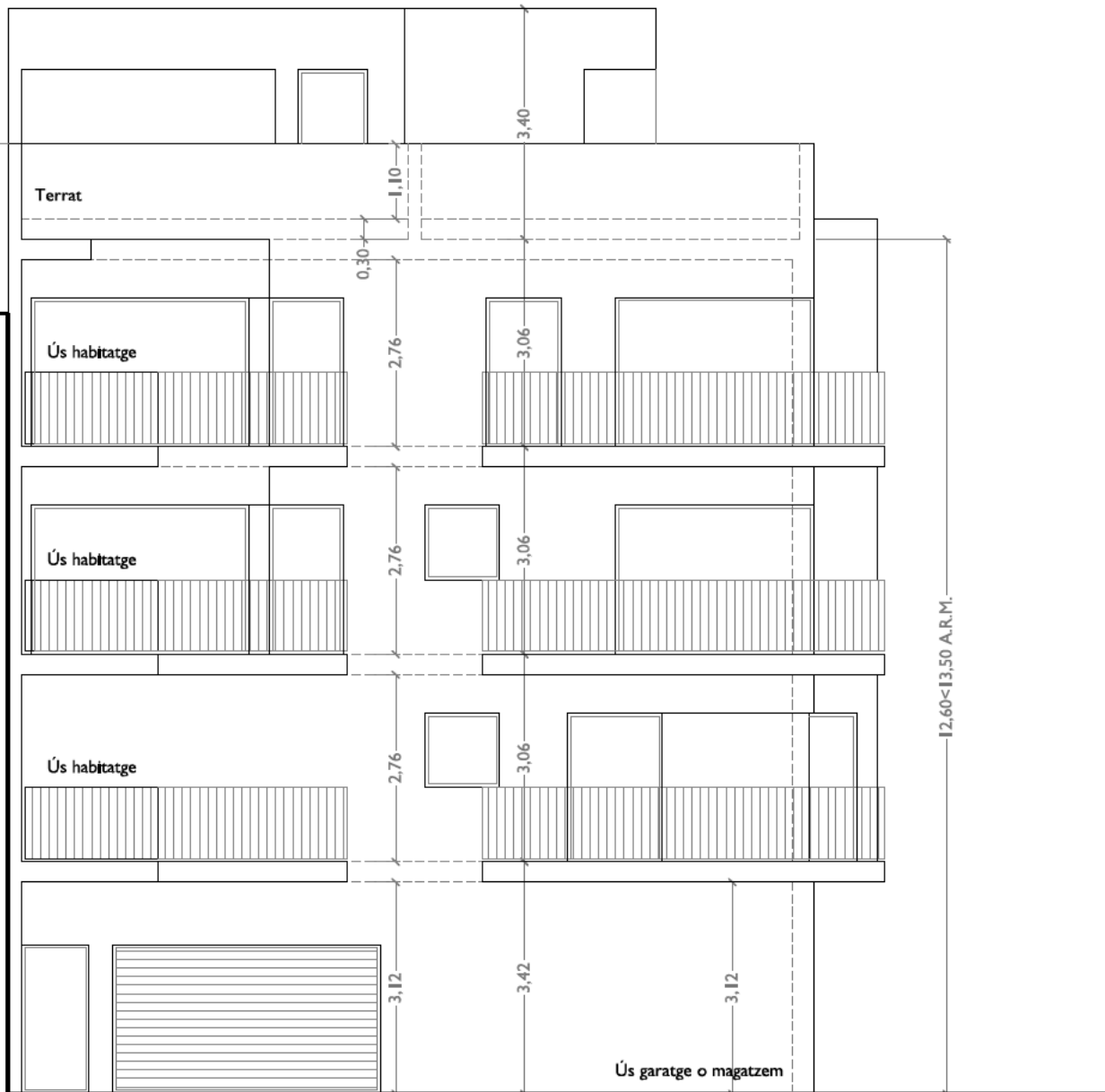
planta terrat



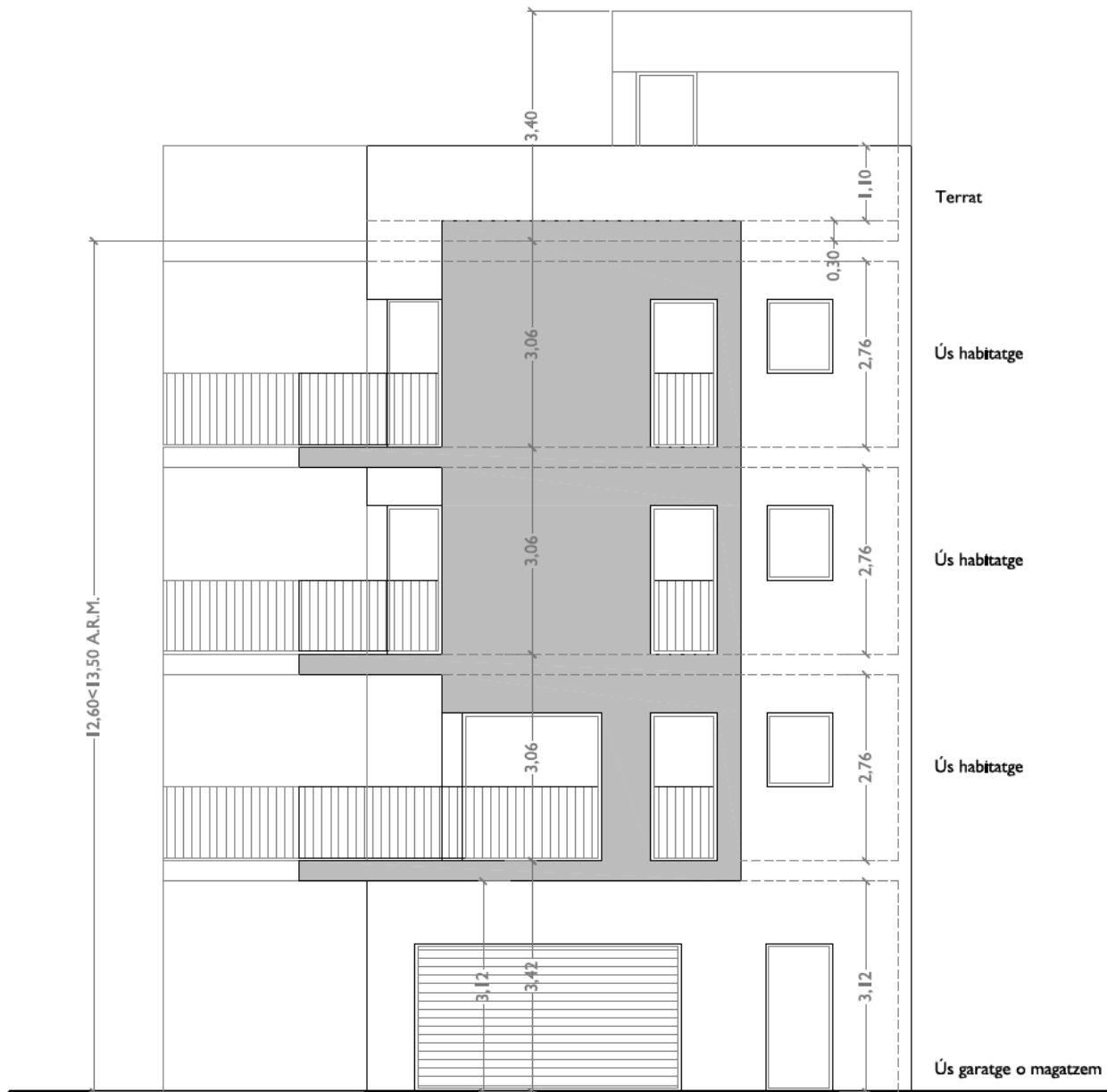
planta coberta



alçat i volumetria carrer nord



alçat i volumetria carrer moranta



**estudi de detall
adjunt a la memòria de l'actuació
recurs de reposició**

**Codi de verificació**

120U461T482400251BE3

Procediment

2308 Certificats de règim urbanístic

Expedient núm.

1402/2022

Document

108307/2022

Interessat/ada:

RAIMON BRUSTENGA SUNYER
PLAÇA AJUNTAMENT 2, PBJ 2
SANTA EULALIA DE RONÇANA
BARCELONA

Assumpte:

Notificació de Resolució/Acord. Expedient 1402/2022.
Estimar en part el recurs de reposició contra certificat de
règim urbanístic carrer Moranta, 27 presentat per el Sr.
Raimon Brustenga Sunyer

Àrea de Secretaria
Unitat d'Actes

Senyor/a

Us comunico que la Junta de Govern Local, del dia **19 de setembre de 2022** ha adoptat entre altres el següent acord:

Àrea Funcional

Disciplina urbanística

Identificació

Estimar en part el recurs de reposició contra certificat de règim urbanístic carrer Moranta, 27 presentat per el Sr. Raimon Brustenga Sunyer

Antecedents de fet

1.-En data 15 de febrer de 2022, el Sr. Raimon Brustenga Sunyer, sol·licita certificat de règim urbanístic de la finca amb adreça c/Moranta núm. 27 i amb núm. de referència cadastral 0659710DG4105N0001AI, mitjançant escrit ME 16906/2022.

2.- En data 30 de març de 2022, l'arquitecta municipal va informar el certificat de règim urbanístic de la finca amb adreça carrer Moranta, 27 (document AUPAC 25465/2022).

**Codi de verificació**

120U461T482400251BE3

Procediment

2308 Certificats de règim urbanístic

Expedient núm.

1402/2022

Document

108307/2022

En l'informe hi constaven les següents condicions d'edificació de la zona A7, dins la qual es troba l'edifici del carrer Moranta 17

1. “Les condicions paramètriques de l'edificació segons volumetria específica són les que s'han obtingut pel planejament al qual han estat subjectes o bé per les condicions de l'edificació abans de la seva substitució.
2. En cas de substitució de l'edificació, la nova ordenació es resoldrà amb les mateixes condicions d'ocupació del sòl i sostre total que l'edificació originàriament consolidada. Per tal d'estudiar la nova implantació es realitzarà un estudi de detall.”

3.-En data 31 de març de 2022, es va lliurar certificat de règim urbanístic (document AUPAC 35672/2022), en base a l'informe de l'arquitecta municipal de 30/03/2022.

4.- El dia 30 de maig de 2022, el Sr. Raimon Brustenga Sunyer, mitjançant escrit ME/1906/2022, presenta recurs de reposició contra el certificat de règim urbanístic de data 31 de març de 2022 en els següents termes:

“Per a la parcel·la situada al carrer Moranta número 27 de la Garriga, i referència cadastral 0659710DG4105N0001A1, vam demanar un certificat urbanístic (expedient número 1402/2022). Al nostre entendre veiem incongruències en la normativa, i havent-ho parlat amb l'arquitecte municipal, així les expliquem per tal de poder construir en aquesta parcel·la un habitatge de pb+3:

El plànol d'ordenació ens diu que podem fer planta baixa i 3 i a la vegada ens dirigeix a la clau a7. Aquesta, en l'art. 97.2 ens diu que en cas de substitució de l'edificació hem de fer estudi de detall, però en el punt 3 ens diu que l'alçada reguladora ve definida pel nombre de plantes, i en el nostre cas, segons plànol d'ordenació podríem fer pb+3. Tampoc entem que si existeix edificació hem de fer estudi de detall, i si fos un solar buit podríem construir fins a planta baixa i 3.”

5.- En data 28 de juliol de 2022 l'arquitecta municipal i els serveis jurídics emeten informe que conclou:

<<Conclusions

1. Fóra discriminatori no autoritzar també el PB+3 a Moranta, 27 en tant que la clau i l'aprofitament li atribueixen aquest sostre. El contrari, és a dir, fer mantenir l'edifici de planta baixa aniria en contra del que està aprovat.

**Codi de verificació**

120U461T482400251BE3

Procediment

2308 Certificats de règim urbanístic

Expedient núm.

1402/2022

Document

108307/2022

2. Per altra banda, no cal perdre de vista la circumstància d'aquesta parcel·la que, contràriament a la resta de parcel·les de l'illa, no ha fet ús del sostre que el planejament li va atorgar des de 1984 i li va consolidar el 2001.
3. Tanmateix, el Pla General 2001 té per objectiu la conservació d'aquest volum específic, però indica que prèviament cal ordenar la volumeria mitjançant l'aprovació definitiva d'un Estudi de Detall.

Per tant, sempre que prèviament es redacti un Estudi de Detall, es podrà atorgar llicència per a un futur edifici de planta baixa més tres en el solar del c/Moranta núm. 27.

Informem doncs favorablement sobre el recurs de reposició presentat.>>

Fonaments jurídics

Pla General d'Ordenació de la Garriga, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme, en sessió de data 23 de maig de 2.001, acordada la seva publicació als efectes d'executivitat el 19/9/2001 i publicat al DOGC de 5/11/01 .

Amb caràcter supletori són d'aplicació al procediment les disposicions contingudes en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

L'expedient ha seguit la tramitació establerta en la legislació aplicable, essent l'alcaldeessa l'òrgan competent per a la seva aprovació d'acord amb el que disposa l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

No obstant això, l'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcaldeessa d'aquest Ajuntament mitjançant Decret ALC/1044/2019 de data 28 de juny 2019, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 9 de juliol de 2019.

Per tot això, d'acord amb els antecedents de fet i de dret exposats, vist el contingut de l'expedient de referència i en exercici de les competències delegades per l'alcaldeia s'adopta el següent

Acord:

Primer. Estimar en part el recurs de reposició interposat per el Sr. Raimon Brustenga Sunyer, presentat mitjançant escrit ME 16906/2022, contra el certificat de règim urbanístic de data 31 de març de 2022, pel motius invocats a l'informe de data 28 de juliol de 2022 i transcrits en els antecedents de fet, en els següents termes:

<<Per tant, sempre que prèviament es redacti un Estudi de Detall, es podrà atorgar llicència per a un futur edifici de planta baixa més tres en el solar del c/Moranta núm. 27.

**Codi de verificació**

120U461T482400251BE3

Procediment

2308 Certificats de règim urbanístic

Expedient núm.

1402/2022

Document

108307/2022

Informem doncs favorablement sobre el recurs de reposició presentat.>>

Segon. Notificar el present acord al Sr. Raimon Brustenga Sunyer de conformitat amb la legislació vigent

Tercer. Traslladar al departament d'urbanisme per al seu coneixement.

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació.

**estudi de detall
adjunt a la memòria de l'actuació
últim requeriment ajuntament**

**Codi de verificació**

540J1Y6F193V351C046Z

Procediment

2282 Estudis de detall

Expedient núm.

12381/2022

Document

71384/2023

Interessat:

RAIMON BRUSTENGA SUNYER
BARCELONA 20, PBJ 2
08187-SANTA EULALIA DE RONÇANA
BARCELONA

Assumpte:

Estudi detall carrer Moranta, 27

Benvolgut/da Sr/a.:

El motiu de la present és informar-vos que l'arquitecta municipal, en data 20 de març de 2023, ha emès informe que és del tenor literal següent:

“INFORME TÈCNIC

Àrea funcional: Planejament i gestió urbanística

Identificació

Estudi detall carrer Moranta, 27

Antecedents

- 1- En data 20 de setembre de 2022 es va emetre certificat de règim urbanístic de la parcel·la del c/Moranta núm. 27, (expedient AUPAC 1402/2022) en el qual es conclou:

“sempre que prèviament es redacti un Estudi de Detall, es podrà atorgar llicència per a un futur edifici de planta baixa més tres en el solar del c/Moranta núm. 27”

- 2- En data 20 de desembre de 2022 i amb núm. de registre d'entrada E/20978/2023, el sr. Raimon Brustenga, en representació de PROJECT BISLIN SL, va presentar l'Estudi de Detall de la finca del c/Moranta núm. 27. (document AUPAC 149683/2022)

- 3- En data 31 de gener es va rebre l'informe de l'ACA (document AUPAC 13173/2023). Es transcriu tot seguint la conclusió de l'informe:

**Codi de verificació**

540J1Y6F193V351C046Z

Procediment

2282 Estudis de detall

Expedient núm.

12381/2022

Document

71384/2023

Per tot l'exposat, s'informa favorablement l'expedient amb assumpte **INFORME SOBRE LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIÓ DE PLURIHABITATGE, DE 3 HABITATGES O D'HABITATGE UNIFAMILIAR DE PLANTA BAIXA I 3 PISOS (SENSE PLANTA SOTERRANI). AL CARRER MORANTA, 27, TM LA GARRIGA** sempre i quan es compleixin les següents condicions:

- La planta de baixa del futur edifici no tindrà ús residencial

- El disseny que es projecti haurà de tenir en compte les següents consideracions: o S'hauran d'incorporar el risc existent en el disseny de l'edifici i tenir en compte accions destinades a reduir el màxim possible la vulnerabilitat de persones i bens enfront avingudes (com poden ser portes i finestres impermeables). En aquest sentit es recomana la redacció de les guies tècniques del MITECO (<https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/ usos-del-suelo-en-zonas-inundables/Guias-adaptacion-riesgo-inundacion-criterios-constructivos.aspx>)

-S'haurà de tenir en compte l'accessibilitat a l'edifici en situació d'emergència per inundació.

Fonaments de Dret

- 1- L'article 26 del derogat Decret Legislatiu 1/1990, regula els Estudis de Detall i indica que el seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:

L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o

L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

- 2- La Disposició Transitòria Onzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010), estableix:

1. Els Estudis de Detall podran formular-se quan siguin precisos per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en els plans Generals per al sòl urbà i en els plans parcials.

2. El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:

- L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o

- L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi. En cap cas podran ocasionar perjudici ni afectar les condicions de l'ordenació dels predis que hi limiten.

3. També podran formular-se Estudis de Detall quan siguin precisos per completar el senyalament d'alineacions i rasants, respecte a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.

**Codi de verificació**

540J1Y6F193V351C046Z

Procediment

2282 Estudis de detall

Expedient núm.

12381/2022

Document

71384/2023

3- El Pla General de la Garriga determina la classificació del sòl com a urbà consolidat i el qualifica d'A2, Eixample.

Els articles 168 a 180 del Pla General detallen les normes aplicables a tot tipus d'edificació i regulen entre altres l'alçada mínima de les plantes i el gàlib de la planta sotacoberta.

Els articles 184 a 195 del Pla General detallen les normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial i regulen entre altres la situació de la planta baixa respecte el vial i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

Informe sobre l'Estudi de Detall presentat

L'Estudi de Detall és incomplet.

Manca la següent informació gràfica:

- Plànol de planejament
- Plànol topogràfic i de definició geomètrica de la parcel·la.
- Indicació de la rasant del vial en els fronts de façana de la parcel·la.
- Ordenació del futur volum edificat, indicant les alçades de totes les plantes, la volumetria de la coberta i l'existència o no de cossos sortints.
- Determinació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Conclusions

Mentre no s'aporti la informació que manca, no és possible informar favorablement sobre l'Estudi de Detall presentat.”

Així mateix els serveis jurídics municipals, en data 31 de maig de 2023, han emès informe on es conclou:

<< *III. Conclusions*

Primera.- De conformitat amb l'informe de l'arquitecte municipal manca la següent documentació gràfica:

- *Plànol de planejament.*
- *Plànol topogràfic i de definició geomètrica de la parcel·la.*
- *Indicació de la rasant del vial en els fronts de façana de la parcel·la.*
- *Ordenació del futur volum edificat, indicant les alçades de totes les plantes, la volumetria de la coberta i l'existència o no de cossos sortints.*
- *Determinació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.*

Així mateix, el Sr. Raimon Brustenga haurà d'acreditar la representació en nom de la mercantil PROJECT BISLIN SL, d'acord amb l'article 5.4 de la Llei 39/2015 de l'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.



Codi de verificació 540J1Y6F193V351C046Z	
Procediment 2282 Estudis de detall	
Expedient núm. 12381/2022	Document 71384/2023

De conformitat amb allò que disposa l'article 68 de la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es proposa atorgar un termini de 10 dies hàbils a partir del següent a la recepció del requeriment per aportar la documentació requerida.

En cas que no s'aportés, o fos incomplet s'elevrà a l'òrgan competent resolució per declarar-ho desistit de la petició.

Segona.- El termini màxim per resoldre queda suspès per tota la durada del termini atorgat a l'interessat als efectes d'esmenar i/o completar la documentació aportada, en compliment de la previsió legal continguda en l'article 22.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. >>

Disposeu d'un tràmit d'audiència de 15 dies hàbils a comptar de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació per tal que aporteu les al·legacions, els documents i justificacions que considereu pertinents. Tot això, abans de redactar la proposta de resolució d'acord amb el que preveu l'article 82.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

El transcurs del termini màxim per resoldre el procediment i notificar la resolució resta suspès durant aquest període de temps, en compliment del que preveu l'article 22.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

El que us comunico pel vostre coneixement i als efectes escaients.