

ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME

Identificació de la sessió

Expt Absis: 2022/110

Núm.: 8

Sessió.: ORDINÀRIA

Data: 13 d'octubre de 2022

Horari: 19:00 a 19:30H

Lloc: Vídeo trucada

Membres de la Comissió

Assistents

Sr. Víctor Llasera i Alsina, Alcalde President (JXSVM)

Sra. Sònia Miquel i Suñé, (JXSVM)

Sra. Esther Padilla i Enríquez, (PSC)

Sr. Sergi Rabat i Fajardo, Regidor (PRIMÀRIES)

Sra. Laia Sorribes i Valls, Regidora (ERC-AM)

Sr. Benito Pérez i González, Regidor (C's)

Sra. Maria Villalta i Morro, Regidora (9SV)

Sr. Francesc Guillem i Molins, Regidor no adscrit

Sr. Miquel Àngel Martínez i Camarasa, Regidor no adscrit

Sr. Robert Subirón i Olmos, Regidor no adscrit

Sr. Christian Garralaga i Alonso, Regidor no adscrit

Sr. Miquel Rovira i Mariné, Regidor no adscrit

Convidats

Lydia Gerónimo i Guardiola, Regidora (JXSVM)

Secretària de la Comissió

Glòria Duran Vives, Tècnica Auxiliar del departament

ORDRE DEL DIA

PRIMER.- APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME DEL 14 DE SETEMBRE DE 2022.



VIST l'esborrany de l'Acta de la Comissió Informativa d'Urbanisme, celebrada en data 14 DE SETEMBRE DE 2022, els assistents acorden la seva aprovació per unanimitat.

SEGON.- INFORMAR, SI ESCAU, L'APROVACIÓ DE LA LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRES A NOM DE XXXXXX , EN REPRESENTACIÓ XXXXXX PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL CARRER DE LES FONTS, NÚMERO 20 DE SANT VICENÇ DE MONTALT (EXPT 2022/340).

Vist la sol·licitud presentada a nom de XXXXXX , en representació XXXXXX per a la CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA al CARRER DE LES FONTS, NÚMERO 20 de Sant Vicenç de Montalt (Expt 2022/340). Amb la sol·licitud l'interessat acompanyava la documentació que consta incorporada a l'expedient.

VIST l'informe FAVORABLE emès en data 10 d'octubre de 2022 per l'Arquitecte municipal el qual consta degudament signat i incorporat a l'expedient amb el següent contingut:

LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

Exp:	2022/340	Interessat/da:	XXXXXX
RE i data:	633 de 28 de gener i 3599 de 4 de maig de 2022		
Objecte:	Sol·licitud de llicència urbanística prèvia		
Típus d'obra:	Construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina		
Situació:	Les Fonts núm. 20		

FETS

En data **06 de setembre de 2022** en XXXXXX, en representació XXXXXX va presentar instància (RE 2022/7307) aportant el projecte bàsic modificat segons les esmenes realitzades en l'informe tècnic de data 8 de juliol de 2022 per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer de les Fonts núm. 20 d'aquest municipi.

ANTECEDENTS

En data **28 de gener de 2022** en XXXXXX, en representació XXXXXX va presentar instància (RE 2022/366) on s'exposava que aportaven la documentació per sol·licitar llicència d'obra major per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer de les Fonts núm. 20 d'aquest municipi.



Amb la instància s'adjuntava:

- 1) Projecte bàsic signat per l'arquitecte XXXXXX (amb núm. de col·legiat XXXXXX).
- 2) Full d'estadística de construcció d'edificis.
- 3) Fitxa de treballs d'edificació.
- 4) Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat pel tècnic redactor del projecte.
- 5) Full d'autoliquidació de taxes d'obres majors

En data **04 de maig de 2022** en XXXXXX, en representació XXXXXX va presentar instància (RE 2022/3599) aportant l'Estudi bàsic de seguretat i salut signat pel tècnic redactor del projecte.

En data **8 de juliol de 2022** el tècnic sotasignat va emetre informe on es requeria a l'interessat perquè esmenés el projecte presentat en els següents termes:

- 1) *Cal justificar gràficament que es manté una superfície enjardinada superior a 300 m2 d'acord amb l'article 10 de les ordenances del PP13:*

"Las áreas libres de edificación podrán ocuparse con jardines, instalaciones deportivas, piscinas y áreas de acceso y aparcamiento de vehículos. Las instalaciones deportivas cubiertas computaran a efectos del cálculo de edificabilidad. No computarán las piscinas y demás áreas deportivas descubiertas, que no obstante deberán garantizar como área libre ajardinada un mínimo de 300 m2 por parcela en el caso de vivienda aislada y de 200 m2 en el caso de vivienda agrupada."

- 2) *Cal reubicar els elements:*

- *Pati anglès (ventilació i il·luminació)*
- *Xemeneies que sobrepassen el límit del pla de façana de l'alçat nord est.*
- *Barbacoa*
- *Part inferior d'obra de l'extracció de la llar de foc*

Ja que queden dins l'espai lliure d'edificació de la parcel·la i d'acord amb l'article 57 del TRNNSS05 caldria computar-los dins de l'ocupació màxima.

- 3) *Cal justificar que el lluernari de l'escala no sobrepassa el límit teòric de l'alçada màxima prevista per una coberta inclinada segons l'article 53.3. del TRNNSS05.*

Cal indicar la ubicació dels elements tècnics de les instal·lacions així com la seva dimensió.



- 4) *Cal incorporar un alçat (acotat) de totes les tanques que es proposi construir, i com a mínim l'alçat de la tanca a carrer per tal de comprovar la seva adequació als articles 60 i 61 del TRNNSS05.*
- 5) *Cal justificar que els moviments de terres s'ajusten al que estableix l'article 61 del TRNNSS05. Al perfil longitudinal X-X' es dibuixa un perfil del terreny que no es correspon amb la cota 63,40 establerta com a cota natural del terreny al límit.*

FONAMENTS DE DRET

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer (en endavant **TRLUC**).
2. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant **RPLU**).
3. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**).
4. Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (en endavant **LOE**).
5. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
6. Revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986 i publicades al DOGC núm. 685 de 14/05/1986 (en endavant **NNSS1986**).
7. Modificació puntual de les NNSS per a la instal·lació d'un camp de golf, aprovada definitivament el 27 de novembre de 1991 i publicada al DOGC 1563 de 2/03/1992 (en endavant **mNNSS92**).
8. Text Refós de les normes urbanístiques del planejament general, amb conformitat de la CTU de BCN en sessió de 18 de maig de 2005 i publicat al DOGC 4435 de 27/07/2005 (en endavant **TRNNSS05**).
9. Pla Parcial d'ordenació del Sector núm.13 (Golf Maresme) aprovat definitivament el 27 de novembre de 1991, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 31/05/2000 i publicat al DOGC núm. 3190 de 25/07/2002 (en endavant **PP13**).

INFORME

1. El sòl on es sol·licita dur a terme les obres, situat al carrer de les fonts núm. 20 (amb referència cadastral 8721816DG5082S0001BR) està subjecte a les determinacions de les NNSS1986, del PP13 i al TRNNSS05. El **règim urbanístic d'aplicació** en aquesta finca és:
 - Classificació del sòl: **Sòl urbà consolidat**
 - Qualificació del sòl: Zona unifamiliar aïllada (**clau 9b**)



2. La parcel·la on es volen dur a terme les obres **compleix la condició de solar**, de conformitat amb allò establert als articles 27 i 29 del decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
3. De la documentació aportada se'n desprèn que les obres objecte de la sol·licitud consisteixen en la construcció d'un habitatge unifamiliar de planta soterrani, planta baixa i planta primera amb una piscina a l'espai lliure de la parcel·la.
4. L'article 5 "zonificació" de les Ordenances del PP13, a l'apartat 2b) estableix que la zona residencial unifamiliar aïllada 9b es regularà pels paràmetres següents:
 - Parcel·la mínima: 800 m²
 - Ocupació màxima: 20%
 - Alçada màxima: 6,5 metres (PB+1P)
 - Edificabilitat neta: 0,3 m²/m² (equivalent a 240 m² per parcel·la mínima).
 - Separació a veïns: 3 metres
 - Separació a vials: 5 metres
 - Alçada lliure entre plantes: 2,5 metres
 - Façana mínima (art. 9): 16 metres.

A més, l'article 12 "referència a les normes generals" preveu *que la resta d'aspectes no regulats en aquestes ordenances s'ajustaran a les disposicions de caràcter general de les NNSS vigents en el moment de la presentació d'aquest Pla Parcial.*

De la comparativa d'aquests paràmetres amb els proposats al projecte bàsic presentat en resulta el següent quadre comparatiu:

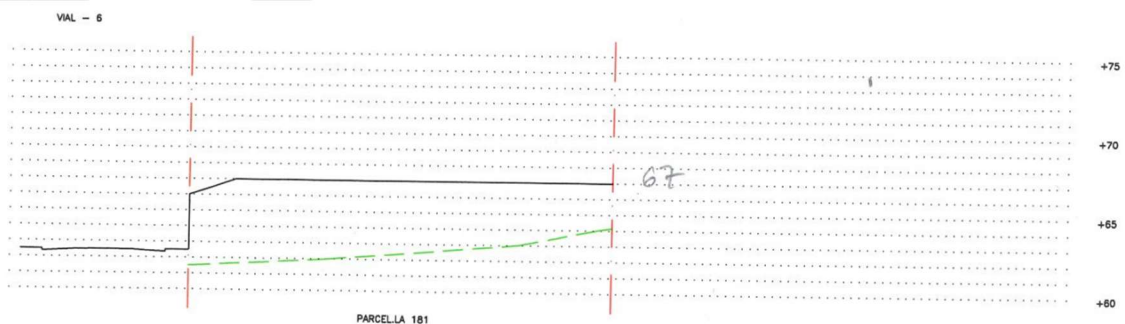
	PLANEJAMENT	PROJECTE	
Ordenació	Edificació aïllada Clau 9b	Edificació aïllada Clau	
Perímetre regulador	5m carrer / 3m veïns	5m carrer / >3m veïns	compleix
Alçada reguladora (ARM)	PB+ 1PP (6,5m)	PB+ 1PP (6,5m)	compleix
Parcel·la mínima	800 m ²	800 m ²	compleix
Ocupació	20% (160 m ²)	150 m ²	compleix
Ocupació edif. auxiliar	5% (40 m ²)	-	compleix
Edificabilitat	0,3 (240 m ²)	240 m ²	compleix
Alçada mínima entre	Min. 2,5 m	2,70 m	compleix
Ús	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	compleix
Façana mínima	16 m	23,66 m	compleix

5. Pel que fa a la cota d'implantació de la planta baixa, s'informa que mitjançant Decret d'alcaldia de 12 de juny de 2003 es va aprovar l'autorització dels moviments de terres en l'àmbit del PP13. El document tenia l'objectiu de recollir els requisits necessaris per permetre l'accés i ubicació dels diferents habitatges, i feia una proposta d'adaptació topogràfica amb criteris d'unificació del paisatge i preservació de vistes.



En aquest sentit, el document aprovat estableix per a cada parcel·la una cota d'implantació de la planta baixa en relació als vials i parcel·les veïnes ajustant-se a les limitacions de l'article 61 "Adaptació topogràfica i moviments de terres" del TRNNSS-05 on es preveu que l'alçada màxima dels murs de contenció serà de 3,70 metres i els pendents dels talussos tindran una proporció 1:3.

La parcel·la objecte del present informe correspon a la núm. 181 del plànol de referència del document aprovat l'any 2003 i el perfil de la plataforma de la parcel·la és el següent:



De l'anterior esquema se'n desprèn que la cota d'implantació de la planta baixa per aquesta parcel·la es la +67. El projecte presentat s'ajusta a al document aprovat l'any 2003 (preveient la implantació de la planta baixa a la cota **+66,85**).

6. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres. En concret, es subjecten a llicència urbanística els actes previstos en l'article 187 de la TRLUC. Per tant, l'acte objecte d'aquest informe està subjecte a llicència urbanística.
7. De la documentació aportada en data 6 de setembre de 2022, consistent en un refós del Projecte Bàsic, se'n desprèn que **la proposta s'ajusta al requeriment realitzat** mitjançant informe tècnic de 8 de juliol de 2022 i esmena les discrepàncies que s'enumeraven.
8. El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **288.000,00 euros**. El punt 3 de l'article 9è.- Règim de declaració i d'ingrés de l'Ordenança Fiscal OF-05 estableix que:



"3. L'ingrés a compte resultant de l'autoliquidació provisional que haurà de presentar-se quan es sol·liciti la llicència o es presenti la declaració responsable o la comunicació prèvia serà el resultat d'aplicar el tipus impositiu a la base del pagament a compte. Aquesta base està constituïda per l'import del pressupost que presenti l'interessat o, si l'aplicació dels mòduls que, per a cada tipus d'edificacions, obres o instal·lacions, s'estableixen a l'annex d'aquesta Ordenança dona un resultat superior, per aquest últim."

Tenint en compte que les superfícies a construir ascendeixen a 325,38 m² (planta soterrani = 115,95 m² / planta baixa = 128,46 m² / planta pis = 80,97 m²) i en aplicació del punt anterior, la base imposable serà de:

$Mr = 511,00\text{€}/\text{m}^2 \times 1,20(\text{Ct}) \times 1,60(\text{Cu}) = 981,12\text{€}/\text{m}^2.$

$981,12\text{€}/\text{m}^2 \times 325,38\text{m}^2 = \mathbf{319.236,82 \text{ euros.}}$

CONCLUSIONS

Vista la documentació presentada, el tècnic sotasignat **informa favorablement** a la sol·licitud presentada, considerant procedent l'atorgament de la llicència demanada, encara que la seva efectivitat quedarà condicionada l'aportació de la següent documentació:

- a) Presentació del Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- d) Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- e) Nomenament i compromís d'acceptació del contractista que ha de realitzar les obres amb el certificat de situació en el cens d'activitats econòmiques de l'AEAT.
- f) Document d'acceptació signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus. En aquest document hi ha de



constar el codi del gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per la posterior gestió d'acord amb la Disposició final Primera del RD 210/2018 de 6 d'abril de 2018 que modifica l'apartat c) de l'article 11 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC).

Pel que fa al mur de contenció que es proposa construir al límit amb el carrer, haurà de tenir les mateixes característiques materials que els de les finques veïnes, i en cap cas podrà superar els 3,70 metres d'alçada al punt més desfavorable.

En el cas que es realitzin actuacions a la via pública s'executaran amb les següents condicions particulars:

- a) En els carrers aglomerats o formigonats, les rases tindran un tall en la capa de transit d'1'5 metres. I en la reposició de paviment bituminós el gruix mínim serà de 4 cm.
- b) La reposició del paviment de formigó serà igual que l'existent.
- c) Les rases per la vorera, a poder ser, tindran una amplada mínima de 0,40m.
- d) El reple d'aquestes es farà amb terres compactades mecànicament.
- e) En les voreres, el panot a reposar serà idèntic a l'existent i es farà en una amplada d'1 metre, i als carrers aglomerats o formigonats es procurarà que la capa de transit quedi en les mateixes condicions que la resta.
- f) Els acabats de l'obra executada hauran de ser pulcres, segons el criteri dels Serveis Tècnics Municipals.
- g) L'obertura i tancament de la rasa s'haurà de portar a terme amb un màxim de dos dies.
- h) La rasa haurà d'estar degudament senyalitzada.
- i) En el moment d'iniciar les obres caldrà avisar al Tècnic d'Obres, Serveis i Subministrament de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i a la Policia Local per a la senyalització del carrer.
- j) Practicarà inspecció el tècnic d'obres, serveis i subministrament de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.
- k) La rasa oberta no podrà ser coberta amb sorra.
- l) En tot moment la via pública haurà d'estar neta de sorra i d'elements que puguin provocar accidents.

En cas que sigui necessari efectuar l'ocupació de la via pública amb contenidors o sacs, caldrà comunicar-ho a l'ajuntament i efectuar el pagament de la taxa municipal.

En aplicació de l'Ordenança Fiscal OF-05 la base imposable que correspon aplicar és de **319.236,82 euros** i per tant caldrà fer la liquidació complementaria corresponent per la diferència de l'import ja abonat.



A més s'informa que prèviament a l'atorgament de la llicència sol·licitada, cal presentar un aval o fiança per desperfectes o danys a la via pública i el municipi en general (2% del PEM amb un mínim establert de 3.000 €) corresponent a **6.384,73 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200000679**.

La qual cosa s'informa als efectes escaients i segons el lleial saber i entendre del tècnic que el subscriu als efectes oportuns. No obstant això, l'Ajuntament decidirà i resoldrà el que cregui més convenient.

VIST l'informe FAVORABLE emès en data 13 d'octubre de 2022 per l'Assessor Jurídic del departament el qual consta degudament signat i incorporat a l'expedient.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme acorda, per majoria absoluta, amb l'abstenció de la Senyora Esther Padilla (Regidora PSC), Senyor Benito Pérez (Regidor C's), Senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit), Senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit) i Senyor Robert Subirón (Regidor no adscrit) emetre informe FAVORABLE a la concessió de la llicència d'obres presentada i es recomana a la Junta de Govern Local la seva aprovació.

TERCER.- INFORMAR, SI ESCAU, LA DENEGACIÓ DE LA LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRES A NOM DE XXXXXX PEL CANVI D'ÚS DEL LOCAL EXISTENT EN PLANTA BAIXA I SOTERRANI DE L'EDIFICI SITUAT AL CARRER DE LES ÀNIMES NÚMERO 24 DE SANT VICENÇ DE MONTALT PER TRANSFORMAR-LO EN 8 HABITATGES (EXPT 2022/706).

Vist l'expedient de Llicència urbanística a nom de XXXXXX instant el CANVI D'ÚS DEL LOCAL EXISTENT EN PLANTA BAIXA I SOTERRANI DE L'EDIFICI situat al CARRER DE LES ÀNIMES NÚMERO 24 de Sant Vicenç de Montalt per TRANSFORMAR-LO EN 8 HABITATGES (Expt 2022/706).

VIST l'informe DESFAVORABLE emès en data 10 d'octubre de 2022 per l'Arquitecte municipal el qual consta degudament signat i incorporat a l'expedient amb el següent contingut:

LLICÈNCIA URBANÍSTICA PREVIA



Exp:	2022/706	Interessat/da:	XXXXXX
RE i DATA:	2281 de 21 de març de 2022		
Objecte:	Canvi d'ús de local a habitatge		
Situació:	carrer de les Ànimes número 24		

FETS:

En data 21 de març de 2022 en XXXXXX, en representació de XXXXXX i mitjançant instància (RE 2281) va sol·licitar llicència d'obres pel canvi d'ús del local existent en planta baixa i soterrani de l'edifici situat al carrer de les Ànimes núm. 24 d'aquest municipi (amb ref. cadastral 000100700DG60A0002QE) per transformar-lo en 8 habitatges.

FONAMENTS DE DRET

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer (en endavant **TRLU**).
2. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant **RPLU**).
3. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**).
4. Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (en endavant **LOE**).
5. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
6. Revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986 i publicades al DOGC núm. 685 de 14/05/1986 (en endavant **NNSS1986**).
7. Text Refós de les normes urbanístiques del planejament general, amb conformitat de la CTU de BCN en sessió de 18 de maig de 2005 i publicat al DOGC 4435 de 27/07/2005 (en endavant **TRNNSS05**).

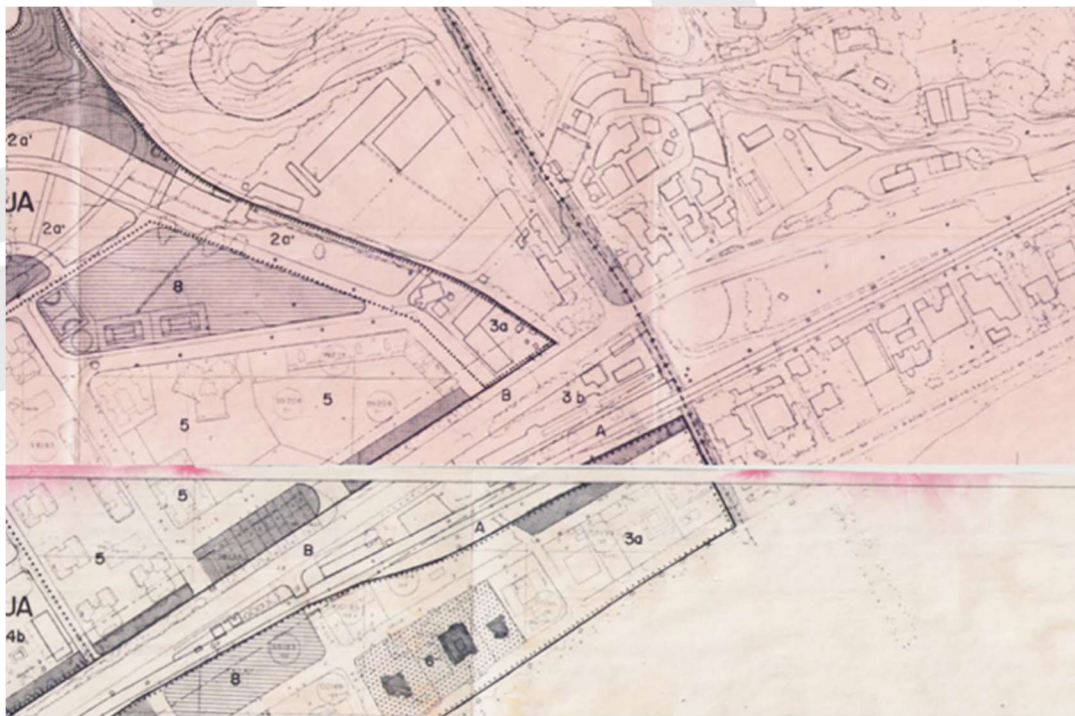
INFORME

1. El sòl on es sol·licita dur a terme les obres, situat al carrer de les Ànimes núm. 24 d'aquest municipi (amb ref. cadastral 000100700DG60A0002QE), està subjecte a les NNSS1986 i al TRNNSS05. D'acord amb el planejament que li és d'aplicació, el règim urbanístic de la finca és el següent:

Classificació del sòl: **Sòl urbà consolidat**

Qualificació del sòl: **Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (Clau 3)**

Subzona d'intensitat 2 (clau 3b)



Imatge parcial dels plànols núm. 3 i 4 de les NNSS1986

En relació a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar (Clau 3), Subzona d'intensitat 2 (clau 3b), són d'aplicació els articles 96 a 98 així com els articles 101 i 102 del TRNSS-05:

CAPÍTOL QUART.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 3)

Art.96.- DEFINICIÓ

Comprèn els sols urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge plurifamiliar.

Art.97.- TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. En funció de les condicions d'aprofitament i d'edificació es distingeixen dues subzones (claus 3a i 3b).

Art.98.- CONDICIONS D'ÚS

Els usos permesos són els següents:

- a) **Habitatge plurifamiliar.**
- b) *Hoteler.*
- c) *Comercial.*
- d) *Comercial-concentrat, excepte en els sectors qualificats com a subzones claus 3b.*
- e) *Oficines.*
- f) *Sanitàrio-assistencial.*



- g) *Educatiu.*
- h) *Recreatiu.*
- i) *Esportiu*
- j) *Sòcio-cultural.*
- k) *Estacions de servei i garatges.*
- l) *Industrial, categoria 1a, situació 1 i 2.*

Secció 2a. Subzona intensitat 2 (clau 3b)

Art.101.- EDIFICABILITAT

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 1 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art.102.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1. *La parcel·la mínima serà de 400 m2.*
2. *El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 35%.*
3. *La façana mínima serà de 16 metres.*
4. *L'alçària màxima es fixa en 9 metres corresponents a planta baixa i 2 pisos.*
5. *L'alçària lliure màxima entre plantes serà de 2,50 metres per a habitatges i de 3,25 metres per a edificis destinats a ús comercial i oficines.*
6. *Les separacions de partions seran de 4 metres.*
7. *La longitud màxima de bloc serà de 64 metres.*

La definició de les classes i condicions dels usos determinats als articles 34 al 39 de les Normes Urbanístiques del TR de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Vist lo anterior, s'informa que l'edifici es troba en situació de **volum disconforme**, superant l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes permeses.

2. Segons la documentació tècnica presentada, es volen dur a terme les obres necessàries per fer un canvi d'ús del local existent en planta baixa i soterrani per transformar-lo en 8 habitatges. Vist que es tracta d'un edifici en situació de volum disconforme, es justifica la possibilitat de realitzar el canvi d'ús del local en base a les modificacions introduïdes a l'article 108 del TRLU un cop aprovada la Llei 2/2021 del 29 de desembre, *de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic* que queda redactat de la següent manera:

Les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:



- a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.
- b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
- c) En tots els casos, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.
- d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.
- e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

En la mateixa justificació, es diu que les NNSS1986 no regulen els paràmetres bàsics per volums disconformes, relatius al nombre màxim d'habitatges o establiments, i per tant, el tècnic redactor de la memòria entén que les obres son autoritzables.

No obstant, la disposició transitòria primera del TRNNSS05 estableix que:

- a) *Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en el momento de entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en terrenos calificados, total o parcialmente, como sistemas, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por las mismas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del artículo 60.1 de la Ley del Suelo.*
- b) *En los restantes casos en las viviendas construidas o en fase de construcción con arreglo a licencias concedidas con anterioridad, podrán realizarse las obras de consolidación, modernización y reparación necesarias, aunque su voluntad sea disconforme con el que en estas Normas se establece, siempre que no se supere el volumen autorizado por la licencia en virtud de la cual se construyeron.*

En aquests sentit, cal dir que tal i com estableix la lletra c de l'article 108 del TRLU, el TRNNSS05 limita les obres de rehabilitació autoritzables en els volums disconformes preveient únicament les de consolidació, modernització i reparació necessàries.

Les obres que es volen dur a terme, consisteixen en executar dues tipologies d'habitatges (A i B) cadascun amb accés independent des de l'espai exterior de l'edifici on a dia d'avui hi ha un únic local.



Tot i que el canvi d'ús a priori seria autoritzable ja que l'habitatge plurifamiliar (sense limitació d'unitats) és un ús permès segons l'article 98 del TRNNSS05, s'entén que les obres necessàries per dur-lo a terme, excedeixen els supòsits autoritzables pel planejament municipal vigent que les limita a actuacions de **consolidació, modernització i reparació necessàries**.

3. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres. En concret, es subjecten a llicència urbanística els actes previstos en l'article 187 de la TRLUC. Per tant, l'acte objecte d'aquest informe està **subjecte a llicència urbanística**.

CONCLUSIÓ

En conclusió a l'apartat anterior, **s'informa desfavorablement** respecte a la sol·licitud presentada, entenent que les obres proposades excedeixen els supòsits autoritzables pel planejament municipal vigent que les limita a actuacions de consolidació, modernització i reparació necessàries.

La qual cosa s'informa als efectes escaients i segons el lleial saber i entendre del tècnic que el subscriu als efectes oportuns.

VIST l'informe DESFAVORABLE emès en data 13 d'octubre de 2022 per l'Assessor Jurídic del departament el qual consta degudament signat i incorporat a l'expedient.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme acorda, per majoria absoluta, amb l'abstenció de la Senyora Esther Padilla (Regidora PSC), Senyor Benito Pérez (Regidor C's), Senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit), Senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit) i el Senyor Robert Subirón (Regidor no adscrit) emetre informe DESFAVORABLE a la llicència d'obres presentada i es recomana a la Junta de Govern Local la seva denegació.

QUART.- INFORMAR, SI ESCAU, L'APROVACIÓ DE LA DECLARACIÓ D'INNECESSARIETAT DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA A NOM DE XXXXXX PER LA SEGREGACIÓ DE LA FINCA REGISTRAL 995 SITUADA EN EL SÒL NO URBANITZABLE DE SANT VICENÇ DE MONTALT (EXPT 2022/1432).



Vist la sol·licitud presentada per el Sr. XXXXXX sol·licitant declaració municipal d'innecessarietat de llicència urbanística de parcel·lació per a la segregació de la finca registral 995 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró, al tom 3843, llibre 191 de Sant Vicenç de Montalt, foli 58 i situada en sòl no urbanitzable pel planejament urbanístic vigent, a fi de formar dues finques rústiques independents, d'acord amb la memòria justificativa i els plànols presentats per l'interessat amb la seva sol·licitud.

VIST l'informe FAVORABLE emès en data 30 de setembre de 2022 per l'Arquitecte municipal el qual consta degudament signat i incorporat a l'expedient amb el següent contingut:

DECLARACIÓ D'INNECESSARIETAT DE LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ

Exp:	2022/1432-2412	Interessat/da:	XXXXXX
RE i data:	2022/3249 de 22 d'abril de 2022		
Objecte:	Declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació		
Típus:	Segregació de finca en sol no urbanitzable		
Situació:	Finca registral 995 (ref. cadastrals 08264A00400037, 08264A00400038, 08264A00400040 i 08264A00400044)		

FETS

El 22 d'abril de 2022 i núm. de registre d'entrada 3249, en XXXXXX, en representació XXXXXX, va sol·licitar la declaració d'innecessarietat de llicència urbanística prèvia per la segregació de la finca registral 995 situada en sòl no urbanitzable d'aquest municipi.

Amb la instància s'adjuntava la següent documentació:

- Memòria per la segregació de la finca registral 995 de Sant Vicenç de Montalt redactada i signada per l'Enginyer Agrònom XXXXXX (amb núm. de col·legiat núm. XXXXXX)
- Certificat col·legial del tècnic redactor de la memòria de segregació emès per la secretària tècnica del Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Catalunya.



- Autorització per part de l'interessat, el Sr. XXXXXX amb núm. de NIF XXXXXX, al Sr. XXXXXX, amb número de DNI XXXXXX (Enginyer Agrònom Col·legiat núm. XXXXXX del Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Catalunya) per tal que pugui presentar per registre electrònic de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt el document de la Memòria per la segregació de la finca registral 995 del T.M. de Sant Vicenç de Montalt, i obtenir la llicència d'innecessarietat.

FONAMENTS DE DRET

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer (en endavant **TRLU**).
2. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant **RPLU**).
3. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**).
4. Revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986 i publicades al DOGC núm. 685 de 14/05/1986 (en endavant **NNSS1986**).
5. Text Refós de les normes urbanístiques del planejament general, amb conformitat de la CTU de BCN en sessió de 18 de maig de 2005 i publicat al DOGC 4435 de 27/07/2005 (en endavant **TRNNSS05**).

INFORME

4. Les Normes urbanístiques municipals classifiquen com a sòl no urbanitzable els terrenys objecte de segregació i els qualifiquen com a zona d'especial valor agrícola (clau 14).
5. D'acord amb l'article 161 de les NNSS, no estableix una la finca mínima per aquesta clau concreta però diu que *pel que fa a la divisió i segregació de finques s'estarà al que estableix el Decret de la Presidència de la Generalitat, de 12 d'abril de 1983, o normativa que el substitueixi.*

El Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, fixa per al sòl no urbanitzable (i per al sòl urbanitzable no programat) de tot Catalunya les Unitats Mínimes de Conreu (en endavant, UMC) de secà i regadiu. Així mateix estableix que la divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a la UMC fixada per al municipi on estigui situada la finca.



El municipi de Sant Vicenç de Montalt forma part del grup 1.b de l'annex I del Decret, on es fixa una UMC de:

- Secà: 3 hectàrees
- Regadiu: 1 hectàrea.

6. D'acord amb l'Article 18 relatiu a la divisió de terrenys en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable del RPLU, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui.
7. Segons l'apartat 1 de l'article 192 del TRLU *"tota parcel·lació urbanística ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament"*.
8. D'acord amb l'apartat 1 de l'article 25 del RPLU *"s'ha de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació de terrenys, simultània o successiva, de la qual resultin dos o més lots, llevat que derivin d'un expedient d'expropiació forçosa o estiguin emparades en un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament"*.

Tanmateix, segons l'article 27.1 del RPLU *"Quan una divisió o operació a què fa referència l'article 25 no constitueix parcel·lació urbanística, l'òrgan municipal competent per fiscalitzar-la prèviament ha de declarar innecessària la llicència urbanística de parcel·lació en els supòsits següents:*

a) Quan la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o quan, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.

9. L'article 28 del RPLU descriu la documentació necessària per la declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística i que és la següent:
 - a) *Memòria justificativa, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.*
 - b) *Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti.*
 - c) *Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.*
 - d) *Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.*
 - e) *Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.*



f) *Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si s'escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.*

10. Segons la documentació presentada, es proposa segregar una part de la finca matriu 995 formada per 4 referències cadastrals d'una superfície total de 60.387,52 m² per tal d'obtenir dues finques agrícoles independents que compleixin amb les unitats mínimes fixades per la normativa.

La proposta consisteix en segregar de la finca matriu (finca registral 995 A) un total de 30.371,02 m² per tal de formar una nova finca (finca registral 995 B), d'acord amb el següent quadre de superfícies i referències cadastrals associades:

Ref. cadastrals de la finca 995A (matriu)	Superfície (m ²)	Ref. cadastrals de la finca 995B (segregada)	Superfície (m ²)
08264A00400038	656,25	08264A00400037	11.953,53
08264A00400040	5.627,89	08264A00400044	24.091,88
08264A00400044	24.091,88		
Sup. Total Finca 995A	30.376,03	Sup. Total Finca 995B	30.371,02

Cal indicar que la superfície de la descripció registral i la superfície de la base gràfica registral no coincideixen en alguns decimals, menys en el cas de la parcel·la 40, on probablement hi ha un error tipogràfic (posant el dos abans del 6 en les centenes), d'acord amb el següent quadre resum:

Ref. Cadastrals Finca 995	Superfícies descrites (m2)	Superfícies gràfiques (m2)	Balanç
08264A00400037	11.953,79	11.953,53	0,26
08264A00400038	656,26	656,25	0,01
08264A00400040	5.268,14	5.627,89	-359,75
08264A00400044	42.509,31	42.509,38	-0,07
Sup. Total	60.387,52	60.747,05	-359,55



11. Les finques resultants, tenen més de 3 ha de Sòl No Urbanitzable d'Especial valor agrícola (Clau 14), pel que es dona compliment a l'article 161 de les NNSS1986. Així mateix, i d'acord amb l'apartat a) del punt 1 de l'article 27 del RPLU, l'operació no constitueix parcel·lació urbanística, ni és necessari l'informe del Departament d'Agricultura (d'acord amb l'apartat c) del mateix articulat).

12. D'acord amb l'article 5 de la Ordenança Fiscal núm. 9 "Taxa per llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'urbanisme", constitueix la base imposable de la taxa:

c) El valor que tinguin assignat els terrenys i les construccions a l'efecte de l'impost sobre béns immobles, quan es tracti de parcel·lacions urbanístiques, de demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents, la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, o la formalització d'operacions jurídiques que comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

L'article 6.1 de la mateixa ordenança estableix que *quan la intervenció municipal es realitza a través de llicència urbanística la quota tributària se'n despendrà d'aplicar els següents tipus de gravamen a la base imposable:*

b) El 0.1 per cent, en les parcel·lacions urbanístiques, la constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació, i les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent.

Parcel·la 08264A00400037 – valor cadastral 89,97€ x 0,001 = 0,089 €

Parcel·la 08264A00400038 – valor cadastral 6,03€ x 0,001 = 0,006 €

Parcel·la 08264A00400040 – valor cadastral 54,92€ x 0,001 = 0,055€

Parcel·la 08264A00400044 – valor cadastral 506,46€ x 0,001 = 0,506 €

Total: 0,66 €

No obstant, l'article 6.3 diu que *l'import mínim de la taxa serà 20 euros de despeses de gestió.*

CONCLUSIONS



En conclusió a l'apartat anterior, **s'informa favorablement** respecte la declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació de la finca 995 del terme municipal de Sant Vicenç de Montalt sol·licitada. No obstant, prèviament a la seva aprovació caldrà:

- 1) Aportar la proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys que es sol·licita.
- 2) Presentar un text refós de la memòria incorporant a les fitxes descriptives dels lots resultants la qualificació urbanística i la seva qualitat d'indivisibles.
- 3) Cal efectuar el pagament de la Taxa per llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'urbanisme (0,1% del el valor que tinguin assignat els terrenys i les construccions a l'efecte de l'impost sobre béns immobles, amb un mínim establert de 20 € de despeses de gestió): **20 €**.

A més s'informa que segons l'article 29.2 del RPLU, la resolució municipal que atorgui la llicència urbanística de parcel·lació o que en declari la innecessarietat ha d'incorporar annexa una còpia certificada del plànol parcel·lari corresponent i de les fitxes descriptives dels lots resultants.

La qual cosa s'informa als efectes escaients i segons el lleial saber i entendre del tècnic que el subscriu als efectes oportuns. No obstant això, l'Ajuntament decidirà i resoldrà el que cregui més convenient.

VIST l'informe FAVORABLE emès en data 13 d'octubre de 2022 per l'Assessor Jurídic del departament el qual consta degudament signat i incorporat a l'expedient.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme acorda, per majoria absoluta, amb l'abstenció de la Senyora Esther Padilla (Regidora PSC), Senyor Benito Pérez (Regidor C's), Senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit), Senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit) i el Senyor Robert Subirón (Regidor no adscrit) emetre informe FAVORABLE a la concessió de la llicència d'obres presentada i es recomana a la Junta de Govern Local la seva aprovació. Caldrà, prèviament a la resolució de la Junta de Govern Local, aportar la documentació requerida a l'informe tècnic.

CINQUÈ.- PRECS I PREGUNTES

Pren la paraula el senyor Benito Pérez (Regidor C's). Li han fet arribar queixes del carrer Avets i vol saber en quina situació es troba el sector. El senyor Alcalde li respon que aquest sector no estar executat i per urbanitzar l'han de tirar



endavant els propietaris. Pren la paraula el senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit) per explicar les actuacions que s'han anat fent durant els anys que ha estat Alcalde.

Pren la paraula el senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit). Pregunta en quina situació es troba el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El senyor Alcalde li respon que es troba en la mateixa situació que el mes anterior. També comenta que el POUM no anirà al Ple d'octubre.

Finalment, no havent més assumptes a tractar, el senyor Alcalde aixeca la sessió a dos quarts i cinc de vuit de la tarda, de la qual estenc, com a secretària, aquesta acta.

La Secretària de la Comissió,

Vist i plau,
L'Alcalde President