

ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME

Identificació de la sessió

Expt Absis: 2023/58

Núm.: 1

Sessió.: ORDINÀRIA

Data: 11 de gener de 2023

Horari: 19 a 19:15H

Lloc: Sala de Plens

Membres de la Comissió

Assistents

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

Sra. Sònia Miquel i Suñé, (JXSVM)

Sra. Esther Padilla i Enriquez, (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 DESEMBRE DE 2022.



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

SEGON.- INFORMAR, SI ESCAU, LA L·LICÈNCIA D'OBRES MAJORS NÚMERO 2022/1697 PRESENTADA PER LA SENYORA XXXXXX PER LA LEGALITZACIÓ PARCIAL I L'AMPLIACIÓ D'UN HABITATGE SITUAT AL CARRER XXXXXX NÚMERO XX DE SANT VICENÇ DE MONTALT.

VIST l'expedient número 2022/1697 de Llicència urbanística a nom de XXXXXX, en el qual sol.licita la LEGALITZACIÓ PARCIAL I AMPLIACIÓ D'UN HABITATGE EXISTENT a la finca situada al CARRER XXXXXX , NÚM. XX de Sant Vicenç de Montalt.

VIST l'informe FAVORABLE emès per l'arquitecte municipal en data 3 de gener de 2023, el qual consta degudament signat a l'expedient amb el següent contingut:

LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

Exp:	2022/1697	Interessat/da:	XXXXXX
RE i data:	2022/10976 de 23 de desembre de 2022		
Objecte:	Llicència d'obres		
Tipus d'obra:	legalització parcial i ampliació d'un habitatge existent		
Situació:	Carrer XXXXXX núm. XX		

FETS

En data **23 de desembre de 2022** en XXXXXX, en representació de na XXXXXX i mitjançant instància (RE 2022/10976) va aportar nova documentació a l'expedient 2022/1697 referent a la resposta al requeriment efectuat pel tècnic sotasignat en data 13 de desembre de 2022.

ANTECEDENTS



En data **26 de juliol de 2022** en XXXXXX , en representació de na XXXXXX i mitjançant instància (RE 2022/6287) esposava que s'adjuntava la documentació de la obra de legalització parcial i d'ampliació d'un habitatge adossat al carrer XXXXXX d'aquest municipi i sol·licitava obtenir la corresponent llicència d'obres majors. Amb la instància s'adjuntava la següent documentació:

- 1) Projecte bàsic i executiu de legalització parcial i d'ampliació d'un habitatge adossat redactat per l'arquitecte XXXXXX (amb núm. de col·legiat XXXXXX) i visat pel corresponent col·legi professional.
- 2) Estudi bàsic de seguretat i salut de legalització parcial i d'ampliació d'un habitatge adossat, signat pel tècnic redactor del projecte bàsic i executiu i visat pel corresponent col·legi professional.
- 3) Fitxa estadística de construcció d'edificis signada pel tècnic redactor del projecte bàsic i executiu.
- 4) Fitxa de característiques (document amb el què l'arquitecte dona a conèixer al COAC la superfície d'intervenció i es complimenta mitjançant el coeficients indicats pel COAC).
- 5) Document d'autoliquidació de taxes (calculat en base un PEM de 30.400€).
- 6) Document d'assumeix de la direcció facultativa de l'obra signada pel tècnic redactor del projecte bàsic i executiu i visat pel corresponent col·legi professional.

En data **30 d'agost de 2022** na XXXXXX i mitjançant instància (RE 2022/7126) va aportar els comprovants de pagament següents:

- a) Taxa per utilització de plaques, patents i distintius per un import de 24,62€.
- b) Taxa per llicències urbanístiques per un import de 510,72€.
- c) Impost sobre construccions, instal·lacions i obres per un import de 1.216€.

En data 13 de desembre de 2022 el tècnic sotasignat va emetre informe on es requeria a l'interessat l'esmena del projecte en els següents termes:

- 1) Cal considerar el porxo existent que es pretén legalitzar, com a planta baixa i per tant l'ampliació de la cuina proposada com a planta primera.
- 2) Cal justificar que la intervenció presentada respecta les condicions d'edificació fixades per la clau 4c tant pel que fa al conjunt dels 2 habitatges (com ja es fa) com pel que fa a la unitat sobre la que es vol actuar.



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, correspon a una parcel·la situada al carrer XXXXXX núm. XX d'aquest municipi (amb ref. cadastral XXXXXX). La parcel·la està subjecta a les NNSS1986, i al TRNNSS05 i està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a Zona d'edificació unifamiliar en ciutat jardí, subzona intensitat 3 (clau 4c).
2. La parcel·la on es vol 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. En la parcel·la de referència hi consten dos habitatges adossats en règim de divisió horitzontal simètrics de dues plantes (Planta Baixa i planta pis), amb una planta soterrani a l'habitatge pel qual es sol·licita llicència.
4. D'acord amb la documentació presentada, tot i que l'objecte original de la llicència era l'ampliació parcial de l'habitatge, al realitzar la consulta de la llicència amb la qual es va construir l'habitatge, no consta la planta soterrani existent. En aquest sentit, es sol·licita la legalització d'aquesta part existent (constatant que l'any 2000 ja estava edificada) i que d'acord amb els quadres de superfícies aportats representa:



Quadre de superfícies segons llicència original en m ²		Quadre de superfícies actuals (legalització) en m ²	
		Sala 2	35,59
		Dormitori 4	9,56
		Distribuïdor 3	7,43
		Bany 4	3,68
		Superfície útil interior total	56,26
		Superfície construïda	97,19
		Planta Soterrani	
Estar Menjador	36,85	Estar Menjador	36,85
Distribuïdor 1	8,96	Distribuïdor 1	8,96
Cuina	13,36	Cuina	13,36
Safareig	16,28	Safareig	16,28
Bany 1	3,84	Bany 1	3,84
Sup. útil interior total	79,29	Sup. útil interior total	79,29
Porxo 1	3,79	Porxo 1	3,79
		Porxo 2	38,06
		Superfície construïda	128,26
		Planta Baixa	
Dormitori 1	15,45	Dormitori 1	15,45
Dormitori 2	12,37	Dormitori 2	12,37
Dormitori 3	15,92	Dormitori 3	15,92
Distribuïdor 2	5,67	Distribuïdor 2	5,67
Bany 2	3,66	Bany 2	3,66
Bany 3	5,17	Bany 3	5,17
Sup. útil interior total	58,24	Sup. útil interior total	58,24
Terrassa 1	5,41	Terrassa 1	5,41
Terrassa 2	5,09	Terrassa 2	5,09
Superfície construïda	75,57	Superfície construïda	75,57
Planta Primera		Planta Primera	
Superfície construïda total	181,89	Superfície construïda total	279,08

El reconeixement de la planta soterrani i baixa existents representen un increment de 97,19m² de la superfície construïda total de l'habitatge.

5. A banda, es pretén dur a terme una ampliació del volum edificat per fer-hi una cuina. Aquesta es proposa construir sobre el porxo (que es vol legalitzar i que te la



consideració de planta baixa) i suposaria un increment de 38,58m² de la superfície construïda total de l'habitatge.

6. Pel que fa al compliment de la normativa urbanística, el projecte presentat contempla l'estat final dels 2 habitatges existents en la parcel·la:

	Planejament	Projecte	valoració
Parcel·la mínima	800 m ²	1.800,3 m ²	<i>compleix</i>
Edificabilitat màxima	0,40 m ² s/m ² s	499,55 m ²	<i>compleix</i>
Ocupació màxima	20%	254,25 m ²	<i>compleix</i>

L'article 105 del TRNNSS05 que regula l'agrupació dels habitatges estableix que:

- a) *S'admetrà l'agrupació de l'habitatge a les zones d'edificació unifamiliar amb un màxim de 12 unitats.*
- b) *La parcel·la resultant de l'agrupació serà la suma de les parcel·les mínimes unitàries d'acord amb la zonificació fixada i es respectaran les corresponents condicions d'edificació.*

En aquest sentit, el projecte presentat en data 23 de desembre de 2022 justifica que la intervenció presentada respecta les condicions d'edificació fixades per la clau 4c tant pel que fa al conjunt dels 2 habitatges com pel que fa a la unitat sobre la que es vol actuar.

7. Pel que fa a les seves prestacions, l'edifici compleix amb els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE Llei 38/1999), desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006) amb les seves modificacions posteriors així com les determinacions del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, per qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
8. 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.**



9. El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **130.498,76 euros** i contempla les obres d'ampliació proposades (35.143,71 euros) i la zona que es vol legalitzar (95.355,05 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."

En aplicació dels mòduls que, per a cada tipus d'edificacions, obres o instal·lacions, s'estableixen a l'annex de l'Ordenança, el pressupost resultant per l'ampliació és el següent:

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

$$981,12\text{€/m}^2 \times 35,82 = \mathbf{35.143,71 \text{ euros.}}$$

Pel que fa a la part que es vol legalitzar, té una superfície construïda de 97,19m². En aplicació dels mòduls que, per a cada tipus d'edificacions, obres o instal·lacions, s'estableixen a l'annex de l'Ordenança, el pressupost resultant de la part que es vol legalitzar (amb una superfície construïda de 97,19m²) és el següent:

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

$$981,12\text{€/m}^2 \times 97,19 = \mathbf{95.355,05 \text{ euros.}}$$

Per tant, la base per aplicar el tipus impositiu ascendeix a **130.498,76 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 a l'aportació de la següent documentació:

- a) 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).

Serà condició per poder iniciar les obres, l'aportació de la següent documentació:

- b) 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.
- c) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- d) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- e) Assumpte de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- f) 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.

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 **130.498,76 euros** i per tant caldrà fer la liquidació complementària 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 **3.000 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 de gener de 2023 per l'Assessor Jurídic el qual consta degudament signat 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), el senyor Benito Pérez (Regidor C's), el Senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit) i el senyor Robert Subirón (Regidor no adscrit), emetre informe FAVORABLE i es recomana a la Junta de Govern Local la seva aprovació.

TERCER.- PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes a tractar.

Finalment, no havent més assumptes a tractar, el senyor Alcalde aixeca la sessió a un quart 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