

ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME

Identificació de la sessió

Expt Absis: 2023/58

Núm.: 3

Sessió.: ORDINÀRIA

Data: 8 de març de 2023

Horari: 19:00 a 19:30H

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 8 DE FEBRER DE 2023.

VIST l'esborrany de l'Acta de la Comissió Informativa d'Urbanisme, celebrada en data 8 DE FEBRER DE 2023, els assistents acorden la seva aprovació per unanimitat.



SEGON.- INFORMAR, SI ESCAU, LA L·LICÈNCIA D'OBRES MAJORS NÚMERO 2022/1098 PRESENTADA PER EL SENYOR XXXXXX, EN REPRESENTACIÓ DE XXXXXX, PER DUR A TERME LA REFORMA I ADEQUACIÓ D'UNA NAU EXISTENT SITUADA A XXXXXX, NÚM. XX D'AQUEST MUNICIPI, PER INSTAL·LAR-HI UN SUPERMERCAT I UN CENTRE ESPORTIU.

VIST l'expedient número 2022/1098 de L·licència urbanística a nom de XXXXXX, en representació de XXXXXX, per dur a terme la reforma i adequació d'una nau existent situada a XXXXXX, NÚM. XX d'aquest municipi, per instal·lar-hi un supermercat i un centre esportiu a Sant Vicenç de Montalt.

VIST l'informe FAVORABLE emès per l'arquitecte municipal en data 8 de febrer de 2023, el qual consta degudament signat a l'expedient amb el següent contingut:

LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

Exp:	2022/1098	Interessat/da: XXXXXX
RE i data:	784 de 28 de gener de 2023	
Objecte:	L·licència d'obres	
Tipus d'obra:	reforma i adequació d'una nau existent per instal·lar-hi un supermercat i un centre esportiu.	
Situació:	XXXXXX núm. XX	

FETS

En data 28 de gener de 2023 en XXXXXX, en representació de "Superfícies de alimentació, SA" i mitjançant instància (RE 2023/784), sol·licita l·licència d'obres per dur a terme la reforma i adequació d'una nau existent situada a XXXXXX núm. XX d'aquest municipi (finca amb referència cadastral XXXXXX), per instal·lar-hi un supermercat i un centre esportiu.

Amb la instància s'aporta el Projecte Bàsic, i s'especifica que aquesta documentació substitueix tota la documentació aportada anteriorment i que consta en l'expedient.

ANTECEDENTS

Des del 10 de maig de 2022 consta a l'expedient l'aportació de diversos projectes tècnics així com documentació administrativa referent a les obres sol·licitades.

En data 01 de juny de 2022 en XXXXXX, en representació de XXXXXX i mitjançant instància (RE 2022/4580) va presentar el full d'autoliquidació de taxes d'obres majors on es preveien els següents valors (els justificants de pagament consten a l'expedient):



PEM (base imposable): 638.287,70 €

Impost sobre construccions (4% del PEM): 25.531,51 €

Taxa llicència urbanística (1,68% del PEM): 10.723,23 €

Placa d'obres majors: 24,62 €

A banda, consta informe desfavorable de Bombers, signat en data 07 de novembre de 2022 atès que les condicions de seguretat contra incendis previstes a la documentació tècnica que es va presentar no eren suficients. En data 20 de desembre de 2022 (RS2022/4406) es va sol·licitar novament *informe de control preventiu en matèria de prevenció i seguretat en cas d'incendi en establiments, activitats, infraestructures i edificis* amb la documentació tècnica que esmenava les deficiències detectades en l'informe de 07 de novembre. En data 07 de febrer de 2023 (RE2023/1162) ha tingut entrada a l'ajuntament l'**informe favorable** de prevenció d'incendis on es conclou que la documentació presentada reuneix les condicions de seguretat contra incendis que determina la reglamentació d'aplicació.

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 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**).
3. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant **RPLU**).
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**).
6. Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

INFORME:

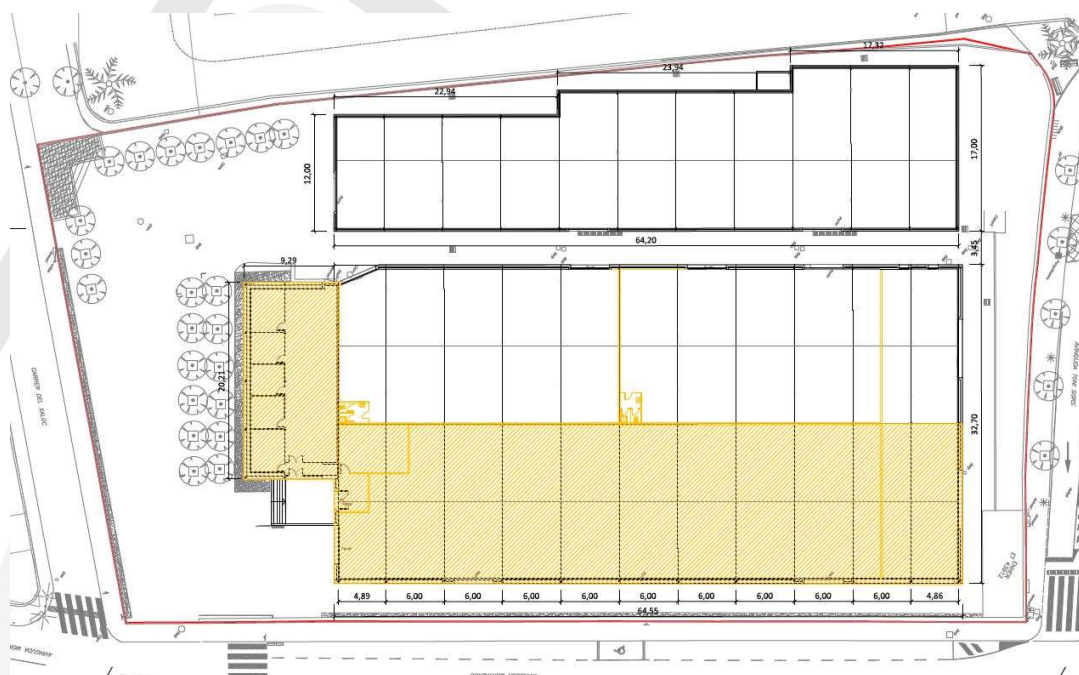
1. El projecte presentat en data 28 de gener de 2023 (RE2023/784) substitueix tota la documentació presentada anteriorment i per tant el present informe té únicament en compte aquesta darrera proposta.
2. La proposta es desenvolupa a la parcel·la situada a XXXXXX núm. XX d'aquest municipi (amb referència cadastral XXXXXX) que té una superfície de 5.466 m² (segons aixecament topogràfic). La parcel·la compleix la condició de solar, de



conformitat amb allò establert a l'article 29 del decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i d'acord amb les NNSS1986 i el TRNNSS05 de Sant Vicenç de Montalt el **règim urbanístic que li és d'aplicació** és el següent:

- Classificació del sòl: **Sòl urbà**
- Qualificació: **Zona industrial** (clau 7)

3. D'acord amb la documentació presentada, actualment la parcel·la està ocupada per diverses edificacions de tipus industrial de les quals se'n proposa enderrocar dues (la més propera a l'avinguda Montalnou i el volum adossat a l'extrem de les naus corresponent a les actuals oficines):



Elements a enderrocar

4. Pel que fa a la resta de volums, es preveu adequar-los per incloure el programa de supermercat i centre esportiu. En relació als usos, l'article 125 del TRNNSS05 estableix que son usos admesos en aquesta parcel·la l'ús comercial i esportiu, entre d'altres. A més, cal afegir que la parcel·la es troba inclosa dins la Trama Urbana Consolidada (TUC) de Sant Vicenç de Montalt. Les superfícies del programa comercial i esportiu es distribueixen de la següent manera:

Zona comercial	Superfície (m ²)	Zona esportiva	Superfície (m ²)
Accés / caixes	57,94	Accés	77,51



Sala de vendes	748,62	Recepció	14,43
Venda de pa / cafeteria	54,40	Oficina	14,80
Seccions	54,22	Magatzem	8,62
Cambres frigorífiques	34,83	Neteja	3,00
Obrador fruita	6,39	Magatzem material	5,94
Oficina	9,15	Sala de fitness	522,39
Bany públic	6,16	Activitats dirigides	198,29
Bany accessible	8,80	Vestuari 1	85,00
Magatzem	102,87	Vestuari 2	83,00
Vestuari 1	8,62		
Vestuari 2	8,62		
Sala de màquines fred	10,34		
Total comercial	1.110,96	Total esportiu	1.012,98

5. A grans trets, el programa comercial es desenvolupa amb una zona de vendes on els productes estaran ubicats en prestatgeries a les que s'hi podrà accedir a través de passadissos i una zona de magatzem, destinada a proveir la zona de vendes i que inclourà a més la sala de fred, els vestidors i les oficines.

Pel que fa al programa esportiu es distribueix en 3 zones funcionals: zona d'accés, vestuaris i zona esportiva que es proposa diàfana amb un espai de fitness, una zona d'activitats dirigides i una de cycling.

En relació al compliment dels paràmetres d'edificació establerts per la clau 7 (zona industrial), queden resumits al següent quadre-resum:

Condicions d'edificació	Planejament vigent	projecte	valoració
Ocupació màxima	60% (=3.279,60m ²)	40% (=2.198m ²)	compleix
ARM	6,50m	6,50m	compleix
Edificabilitat màxima	1,20 m ² st/m ² s (=6.559m ²)	2.198m ²	compleix
Façana mínima	10m	31,86m	compleix
Aparcament	69 places	73 places	compleix

Tot el programa proposat es desenvolupa en planta baixa i l'accés rodat a la parcel·la es realitza des de l'Avinguda Montalnou. L'espai exterior de la parcel·la es dedica íntegrament a aparcament i circulació de vehicles de clients. De les places d'aparcament previstes, 4 seran adaptades i 2 estaran preparades per la recàrrega de vehicles elèctrics.

Vista la justificació anterior, **les actuacions a executar s'ajusten a les determinacions establertes pel planejament vigent.**



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. La parcel·la limita amb la carretera local BV-5034 de titularitat de la Diputació de Barcelona. L'Ordenança reguladora de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona, publicada en el BOPB de 22 de març de 2018, delimita les zones de protecció de les carreteres i, per tant, les zones on és necessari l'obtenció d'autorització per a poder-hi dur a terme una actuació, ja sigui una obra o qualsevol altra activitat. Pel que fa a la parcel·la objecte del present informe, queda afectada per la **zona d'afectació (22m)**.
8. D'acord amb l'article 17 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, *d'ordenació dels equipaments comercials*, la implantació e l'activitat que es pretén dur a terme està sotmesa al règim de comunicació. En aquest sentit, i segons l'article 14 del mateix decret, abans de l'obertura de l'establiment l'Ajuntament haurà de vetllar perquè, la persona sol·licitant hagi presentat la comunicació corresponent (juntament amb la documentació a què fa referència l'article 18 del decret) davant l'autoritat competent.
9. El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **678.798,88 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'adequació de les naus que es mantenen és el següent:

$$\text{Mr} = 511,00\text{€/m}^2 \times 0,9(\text{Ct}) \times 1,00 (\text{Cu}) = 459,9\text{€/m}^2 \\ 459,9\text{€/m}^2 \times 2.204 \text{ m}^2 = \mathbf{1.013.619,60 \text{ euros.}}$$

Pel que fa a la part que s'enderroca, té un volum construït de 7.049,68m³. 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 preveu enderrocar és el següent:

$$\text{Pr} = 7.049,68 \times 511,00\text{€/m}^2 \times 0,10(\text{Ct}) \times 0,10(\text{Cu}) = \mathbf{36.023,86 \text{ euros.}}$$



Per tant, com que en aplicació dels mòduls l'import del pressupost és superior al presentat per l'interessat, s'informa que la base del pagament a compte resultant de l'autoliquidació provisional hauria de ser de **1.049.643,46 euros** i caldrà realitzar una liquidació complementaria.

CONCLUSIONS

Vist lo anterior, **s'informa favorablement** la sol·licitud presentada proposant-se l'atorgament de la llicència municipal salvant el dret de la propietat i sense perjudicis a tercers i amb les següents condicions particulars:

- a) Cal aportar l'Informe previ de la Diputació de Barcelona ja que les obres es volen dur a terme en una parcel·la afectada parcialment per la zona d'afectació de la xarxa viària local.
- b) Cal aportar el Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.
- c) Cal aportar el document d'acceptació signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus i els perillosos (fibrociment). 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).

La retirada del fibrociment de tots els volums existents s'haurà de dur a terme abans d'iniciar els treballs d'enderroc i mitjançant una empresa registrada al Registre d'Empreses amb Risc d'Amiant, RERA, que disposi d'un pla de treball aprovat per l'autoritat laboral per a l'execució dels treballs. L'empresa que desenvolupi els treballs haurà de presentar un pla de treball que haurà d'aprovar l'autoritat laboral abans de l'inici dels treballs amb amiant. L'administració laboral disposa de 45 dies naturals per resoldre i notificar, mitjançant resolució administrativa específica, cada pla de treball presentat.

- d) Cal realitzar una liquidació complementaria de l'autoliquidació provisional presentada, aplicant el tipus impositiu a la base de 1.049.643,46 euros i ingressant a compte la diferència respecte l'autoliquidació realitzada en data 01 de juny de 2022.

Es proposa que la llicència d'obres s'atorgui sense perjudici a les condicions particulars complementàries que puguin derivar de la tramitació de l'expedient d'activitats. Per tot plegat, el sol·licitant podrà dur a terme les obres sota la seva responsabilitat i assumint el risc que les condicions particulars del tràmit esmentat pugui implicar canvis en l'obra inicialment prevista.



A més a més, s'informa que serà **condició indispensable per iniciar les obres** l'aportació de següent documentació:

- e) 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.
- f) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. En cas que hi hagi diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- g) Estudi de seguretat i salut signat per un tècnic competent.
- h) Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- i) Nomenament del constructor contractista de les obres a realitzar i còpia d'alta a l'IAE.
- j) 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.
- k) En cas que sigui necessari instal·lar una grua-torre, caldrà aportar el corresponent projecte tècnic de la instal·lació signat per tècnic competent, la declaració responsable de la posada en servei, l'assegurança de cobertura de responsabilitat civil i acta d'inspecció i certificat de la instal·lació.

A més, prèviament a l'inici de les obres 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 **20.992,86 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200000679**.

Abans de l'obertura de l'establiment, caldrà justificar haver presentat la comunicació juntament amb la documentació corresponent a què fan referència els articles 17 i 18 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, *d'ordenació dels equipaments comercials*.

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 FAVORABLE emès en data 17 de febrer de 2023 per l'Assessor Jurídic el qual consta degudament signat a l'expedient.

Pren la paraula la senyora Padilla per recordar que havíem tingut una modificació de NNSS damunt la taula per encabir habitatge en aquesta finca. Que el seu grup era partidari de no posar un supermercat i per tant el seu vot serà en contra d'aquest projecte. El senyor Garralaga li contesta que aquest consistori no pot prohibir aquesta llicència perquè segons planejament vigent es poden fer aquestes actuacions.

Pren la paraula el senyor Pérez per exposar que estar a favor del què ha dit la senyora Padilla però s'abstindrà a la seva votació.



Pren la paraula el senyor Guillem. Manifesta que estem parlant d'una llicència urbanística. Que els dos informes dels serveis tècnics són favorables i per tant, no veu cap inconvenient per passar-la per Junta de Govern Local.

Pren la paraula el senyor Martínez. Manifesta que en cap moment va pensar en tenir un supermercat en aquesta finca per això el va qualificar en el Poum anterior com a Equipament privat, clau 8. Per aquest motiu s'abstindrà.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme acorda, per majoria absoluta, amb el vot en contra de la senyora Esther Padilla (Regidora PSC) i amb l'abstenció del senyor Benito Pérez (Regidor C's), el senyor Miquel Àngel Martínez (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.- INFORMAR, SI ESCAU, LA LLICÈNCIA D'OBRES MAJORS NÚMERO 2023/17 PRESENTADA PER EL SENYOR XXXXXX, PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA A LA FINCA SITUADA AL CARRER XXXXXX, NÚM. X DE SANT VICENÇ DE MONTALT.

VIST l'expedient número 2023/17 de Llicència urbanística a nom del senyor XXXXXX, per dur a terme la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la finca situada al carrer XXXXXX, NÚM. X de Sant Vicenç de Montalt.

VIST l'informe FAVORABLE emès per l'arquitecte municipal en data 15 de febrer de 2023, el qual consta degudament signat a l'expedient amb el següent contingut:

LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

Exp.	2023/17	Interessat/da: XXXXXX
RE i data:	2022/11170 de 31 de desembre de 2022, 517 de 18 de gener i 913 de 31 de gener de 2023	
Objecte:	Llicència d'obres	
Tipus d'obra:	Construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina	
Situació:	Carrer XXXXXX núm. X	

FETS

En data **31 de desembre de 2022** en XXXXXX, mitjançant instància (RE 2022/11170) va sol·licitar llicència d'obres majors per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat



amb piscina a la parcel·la situada al carrer XXXXXX núm. X d'aquest municipi. Amb la instància s'aportava el projecte bàsic.

En data **18 de gener de 2023 i 31 de gener de 2023** en XXXXXX, mitjançant instàncies (RE 2023/517 i RE2023/913) va aportar nova documentació per incorporar a l'expedient consistent en:

1. Projecte bàsic modificat en substitució del presentat el 31 de desembre de 2022 redactat per l'arquitecte XXXXXX (col·legiat COAC 48.964/6) sense signar ni visar.
2. Estudi de seguretat i salut redactat i signat pel tècnic redactor del projecte bàsic.
3. Assumeix de direcció de l'obra (en tràmit) signat pel tècnic redactor del projecte bàsic.
4. Fitxa de característiques.
5. Full de dades estadístiques.
6. 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 5.919,56€.
 - c) Impost sobre construccions, instal·lacions i obres per un import de 15.394,36€.

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. X d'aquest municipi (amb ref. cadastral XXXXXX). La parcel·la està subjecta a les NNSS1986, i al TRNNS05 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. D'acord amb la documentació presentada, es projecta la construcció d'un habitatge unifamiliar que es desenvolupa en planta soterrani, planta baixa i planta pis. El programa funcional de l'habitatge es distribueix entre la planta baixa i la planta pis mentre que el soterrani es destina a aparcament. A més es preveu la construcció d'una piscina a l'espai lliure de la parcel·la.
4. De la comparativa entre els paràmetres establerts pel planejament amb els proposats al projecte bàsic presentat en resulta el següent quadre comparatiu:

	Planejament	Projecte	valoració
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada	Edificació aïllada	<i>compleix</i>
Parcel·la mínima	800 m ²	962,09 m ²	<i>compleix</i>
Façana mínima	20 m	40,45 m	<i>compleix</i>
Separació mínima	A vial: 5 m A veïns: 4m	A vial: >5 m A veïns: >4m	<i>compleix</i>
Edificabilitat màxima	0,40 m ² s/m ² s	243,70 m ² (<0,40)	<i>compleix</i>
Ocupació màxima	20%	170,54 m ² (<20%)	<i>compleix</i>
ARM	7 m	6,30 m	<i>compleix</i>
Núm. plantes	PB+1	PB+1	<i>compleix</i>

5. 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.

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. El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **352.354,93 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'actuació és el següent:

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

$$981,12\text{€}/\text{m}^2 \times 408,72^* = \mathbf{401.003,36 \text{ euros.}}$$

**Superfície construïda segons projecte*

Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu ascendeix a **401.003,36 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) Cal que el projecte bàsic estigui signat pel tècnic redactor i si no es presenta visat pel corresponent col·legi professional, cal adjuntar un certificat de col·legiació del tècnic.
- b) 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:

- c) 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.
- d) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- e) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- f) Assumpte de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- g) 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 aplicació de l'Ordenança Fiscal OF-05 la base imposable que correspon aplicar és de **401.003,36 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 **8.020,06 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200000679**.

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 replè 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 trànsit 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.

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 17 de febrer 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) i el senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit), emetre informe FAVORABLE i es recomana a la Junta de Govern Local la seva aprovació.

QUART.- INFORMAR, SI ESCAU, LA L·LICÈNCIA D'OBRES MAJORS NÚMERO 2022/2217 PRESENTADA PER EL SENYOR XXXXXX, EN REPRESENTACIÓ DE XXXXXX, PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AMB PISCINA A LA FINCA SITUADA AL CARRER XXXXXX, NÚM. XX DE SANT VICENÇ DE MONTALT.



VIST l'expedient número 2022/2217 de Llicència urbanística a nom del senyor XXXXXX, en representació de XXXXXX, per a la construcció d'una habitatge unifamiliar amb piscina a la finca situada al carrer XXXXXX, número XX de Sant Vicenç de Montalt.

VIST l'informe FAVORABLE emès per l'arquitecte municipal en data 17 de febrer de 2023, el qual consta degudament signat a l'expedient amb el següent contingut:

LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

Exp:	2022/2217	Interessat/da:	XXXXXX
RE i data:	8256 de 10 d'octubre de 2022 i 40 de 3 de gener de 2023		
Objecte:	Sol·licitud de llicència urbanística prèvia		
Tipus d'obra:	Construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina		
Situació:	XXXXXX núm. XX		

FETS

En data **03 de gener de 2023** XXXXXX, en representació XXXXXX ha presentat instància (RE 2023/40) on exposa que un cop rebut el requeriment d'esmena per la llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer XXXXXX núm. XX d'aquest municipi, aporta el projecte bàsic refós visat i signat amb les esmenes requerides i sol·licita que es concedeixi la llicència demanada.

ANTECEDENTS

En data **10 d'octubre de 2022** XXXXXX, en representació de XXXXXX va presentar instància (RE 2022/8256) on es sol·licitava llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer XXXXXX núm. XX d'aquest municipi.

Amb la instància s'adjuntava:

- 1) Autorització per a la representació
- 2) Full autoliquidació taxes
- 3) Projecte Bàsic visat i signat per l'arquitecte XXXXXX (amb núm. de col·legiat XXXXXX)
- 4) Estudi de Seguretat i Salut visat i signat
- 5) Fitxa de característiques del Projecte



- 6) Assumeix Direcció d'Obra visat i signat
- 7) Assumeix Direcció d'Execució visat i signat
- 8) Assumeix Coordinació de Seguretat visat i signat
- 9) Programa control de qualitat visat i signat
- 10) Qüestionari d'estadística signat

En data **15 de novembre de 2022** el tècnic sotasignat va emetre informe on es proposava requerir a l'interessat que esmenés el projecte presentat, situant el nivell de planta baixa a la cota +113 metres.

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 XXXXXX núm. XX (amb referència cadastral XXXXXX) 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 amb garatge i piscina de 6,5 x 3 metres. L'edifici projectat consta de planta soterrani, planta baixa i planta primera. Segons la documentació tècnica aportada en data 3 de gener de 2023, que substitueix l'anterior s'informa que:

La Planta Soterrani es situarà a la cota +110.00. En aquesta planta s'ubicarà un Garatge per a dos cotxes amb una zona per a la ubicació de la maquinària interior d'aerotèrmia, una cambra per a les instal·lacions de la piscina i altres, una cambra per a la maquinària de l'ascensor, un Safareig i una zona de Traster / Magatzem. Aquesta planta tindrà una alçada total interior de 2,70 metres. Es disposarà d'una escala interior i un ascensor de comunicació amb les plantes superiors.

La Planta Baixa es situarà a la cota +113. En aquesta planta s'ubicarà l'accés principal a l'habitatge, una Sala d'Estar-Menjador, una Cuina, un Despatx, un total de 2 Dormitoris dobles, un Aseo de cortesia i un Bany complet. Totes aquestes estances seran practicables.

Es disposarà d'una escala interior i un ascensor de comunicació amb la Planta Soterrani i amb la Planta Primera. A més hi haurà un Porxo cobert davant de la zona de Sala d'Estar. Aquesta planta tindrà una alçada total interior de 3.05 metres.

A la mateixa cota de la Planta Baixa es construirà una piscina descoberta de 21,00m² de làmina d'aigua.

La Planta Primera es situarà a la cota +116.35. En aquesta planta hi trobem 2 Dormitoris dobles tipus suite, amb Bany i Vestidor. A més cada Dormitori disposarà d'una Terrassa exterior transitable Aquesta planta tindrà una alçada total interior de 2.85 metres.



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	Edif. aïllada Clau 9b	Edif. aïllada Clau 9b	
Perímetre regulador	5m carrer / 3m veïns	5m carrer / 3m	compleix
Alçada reguladora	PB+ 1PP (6,5m)	PB+ 1PP (6,5m)	compleix
Parcel·la mínima	800 m ²	801,30 m ²	compleix
Ocupació	20% (160 m ²)	160,22 m ²	compleix
Ocupació edif. auxiliar	5% (40 m ²)	-	compleix
Edificabilitat	0,3 (240 m ²)	239,64 m ²	compleix
Alçada mínima entre Ús	Min. 2,5 m	2,85 m	compleix
Ús	Habitatge unifamiliar	Habitatge	compleix
Façana mínima	16 m	19,96 m	compleix

5. Pel que fa a les seves prestacions l'edifici compleix els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

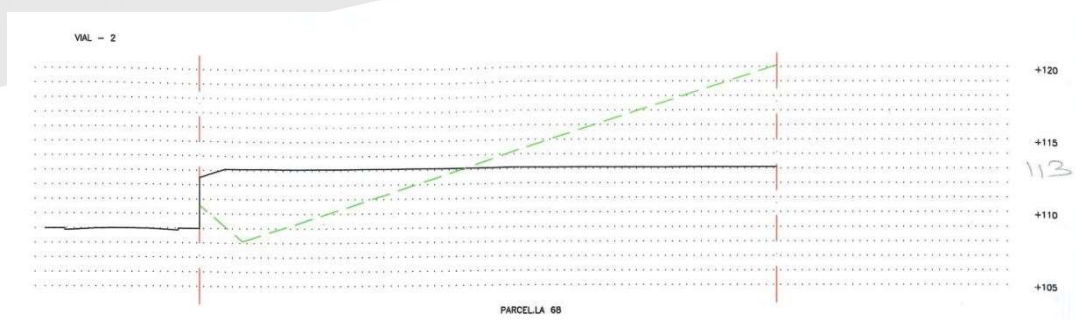
6. Pel que fa a la cota d'implantació de la planta baixa, s'informa que mitjançant Decret d'alcaldia de 12 de juny de 2003 es va aprovar l'autorització dels moviments de terres en l'àmbit del PP13. El document tenia l'objectiu de recollir els requisits necessaris per permetre l'accés i ubicació dels 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. 68 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 +113. El projecte presentat, s'ajusta al que estableix el document, situant la planta baixa a la cota +113 metres.

7. 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**.
8. El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **355.000,00 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."



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'actuació és el següent:

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

$$981,12\text{€/m}^2 \times 340,88^* = 334.444,14 \text{ euros.}$$

**Superfície construïda segons projecte*

Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu correspon al pressupost presentat per l'interessat de 355.000,00 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, que serà també requisit indispensable per a l'inici de l'execució de les obres:

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



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 **7.100 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200000679**.

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

- m) 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.
- n) La reposició del paviment de formigó serà igual que l'existent.
- o) Les rases per la vorera, a poder ser, tindran una amplada mínima de 0,40m.
- p) El replè d'aquestes es farà amb terres compactades mecànicament.
- q) 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 trànsit quedi en les mateixes condicions que la resta.
- r) Els acabats de l'obra executada hauran de ser pulcres, segons el criteri dels Serveis Tècnics Municipals.
- s) L'obertura i tancament de la rasa s'haurà de portar a terme amb un màxim de dos dies.
- t) La rasa haurà d'estar degudament senyalitzada.
- u) 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.
- v) Practicarà inspecció el tècnic d'obres, serveis i subministrament de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.
- w) La rasa oberta no podrà ser coberta amb sorra.
- x) 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.

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 14 de març 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) i el senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit), emetre informe FAVORABLE i es recomana a la Junta de Govern Local la seva aprovació.

CINQUÈ.- PRECS I PREGUNTES

Pren la paraula el senyor Francesc Guillem (regidor no adscrit) per agrair al departament d'urbanisme l'exposició dels plànols dels expedients amb el projector.

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

La Secretària de la Comissió,

Vist i plau,
L'Alcalde President