

## ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME

### **Identificació de la sessió**

Expt Absis: 2023/58

Núm.: 6

Sessió.: ORDINÀRIA

Data: 11 de maig de 2023

Horari: 19:30 a 20H

Lloc: Sala de Plens

### **Membres de la Comissió**

#### **Assistents**

Sra. Lydia Gerónimo i Guardiola, Regidora (JXSVM) – Actua en substitució de l'Alcalde

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

#### **Excusa la seva absència**

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

Sr. Miquel Rovira i Mariné, Regidor no adscrit

#### **Secretària de la Comissió**

Glòria Duran Vives, Tècnica Auxiliar del departament

### **ORDRE DEL DIA**

**PRIMER.- RATIFICAR LA URGÈNCIA DE LA SESSIÓ.**



Atès que l'article 76 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i l'article 23 de la Llei 40/2015, de l'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector estableixen que: els membres de les Corporacions Locals i el persona al servei de les Administracions s'hauran d'abstenir en el procediment administratiu si entre ells hi ha un vincle parentiu de consanguinitat dins del quart grau o d'afinitat dins del segon, caldrà tornar a sotmetre el punt quart de la Comissió Informativa urbanística del dia 10 de maig de 2023 atès que hi ha un vincle parentiu entre el titular de la Llicència i l'Alcalde.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme acorda, per unanimitat, acceptar la ratificació de la urgència de la sessió.

**SEGON.- INFORMAR, SI ESCAU, LA LLICÈNCIA D'OBRES MAJORS NÚMERO 2023/822 PRESENTADA PER LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT A LA PARCEL·LA XX DE LA URBANITZACIÓ EL MIRADOR (CARRER XXXXXX) D'AQUEST MUNICIPI.**

VIST l'expedient número 2023/822 de Llicència Urbanística presentada a nom de XXXXXX en nom i en representació XXXXXX per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al CARRER XXXXXX (URBANITZACIÓ EL MIRADOR P-XX) d'aquest municipi.

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

**LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA**

EXP GENERAL:	2023/822
RE i DATA:	2777 de 24 de març, 3318 d'abril i 3908 de 03 de maig de 2023
INTERESSAT/DA:	XXXXXX
OBJECTE:	Llicència d'obres
Tipus d'obra:	construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat
Situació:	Carrer XXXXXX (Urbanització el Mirador P-XX)

**FETS**

En data 24 de març de 2023 en XXXXXX, en representació de XXXXXX, va presentar instància (RE 2023/2777) on es sol·licitava llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la XX de la urbanització el Mirador (carrer XXXXXX) d'aquest municipi.



En data 13 d'abril de 2023 en XXXXXX, va presentar instància (RE 2023/3318) adjuntant el justificant de pagament de:

- Impost sobre construccions, instal·lacions i obres: 13.369,45 euros.
- Taxa per llicència urbanística: 5.615,17 euros.

En data 03 de maig de 2023 en XXXXXX, en representació de XXXXXX, ha presentat instància (RE 2023/3908) adjuntant novament el projecte bàsic en substitució de l'aportat en data 24 de març de 2023 per tal d'incorporar-lo a l'expedient de referència i seguir amb el tràmit de la llicència sol·licitada.

### **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. 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 **NNSS-1986**).
4. 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 **TRNNSS-05**).
5. Pla Parcial d'Ordenació "La Plana de l'Andreu" aprovat definitivament en data 14 de desembre de 1983 i assabentat per la CTU el 2 de maig de 1990 del compliment de les condicions de l'acord de 14/12/1983 i publicat al DOGC 1323 de 27/07/1990 (en endavant **PP8**).
6. Estudi de Detall del Sector 8 del Pla Parcial d'ordenació, "La Plana de l'Andreu", aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada en data 28 de novembre de 2002 i publicat al BOPB núm. 42 de data 18/02/2003.
7. Annex a l'Estudi de Detall d'urbanització de "La Plana de l'Andreu", aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada en data 10 d'abril de 2007 i publicat al BOPB de data 20/04/2007.
8. Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (en endavant **LOE**).
9. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

### **INFORME:**

1. El sòl on es sol·licita dur a terme les obres, correspon a la parcel·la XX de la urbanització el Mirador, situada al carrer XXXXXX d'aquest municipi i amb referència cadastral 9139002DG5093N0018HI. D'acord amb les dades disponibles a la seu electrònica de cadastre, la referència cadastral 9139002DG5093N0018HI correspon a un dels immobles en règim de divisió horitzontal que constitueixen la parcel·la cadastral 9139002DG5093N. En aquest sentit i d'acord amb l'article 4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, existeixen interessats.



La parcel·la està subjecta a les NNSS1986, Al PP8 i al TRNNSS05, que la classifiquen com a sòl urbà consolidat i la qualifiquen com a Zona de desenvolupament residencial.

En relació a les *condicions comuns a totes les zones en quant a volum, usos, higiene i estètica de les edificacions* el PP8 estableix que:

- a) L'edificabilitat màxima serà la següent:
  - Zona residencial: 9.400 m<sup>2</sup>
  - Zona d'equipaments: 2.598 m<sup>2</sup>
- b) Les alçades de l'edificació es mesuraran a partir del nivell del terreny en cada punt. No es superaran els 9,15 metres d'alçada. Les alçades es determinaran d'acord amb el que estableix l'article 58 de les NNSS-1986.
- c) Les zones no edificables d'una parcel·la es destinaran a jardí, si bé podran autoritzar-se usos de tipus esportiu complementaris descoberts. Aquests usos esportius complementaris seran de caràcter privat i individual com a complement de l'edificació residencial, i en cap cas podran suposar una modificació de l'ús residencial del sector. En el cas de conjunts residencials podran agrupar-se.
- d) En cap cas es permetrà que un ús públic o una agrupació de parcel·les donin lloc a volums superiors en un sol edifici al equivalent a 15 habitatges agrupats.
- e) Les condicions higièniques mínimes de les edificacions hauran de superar com a límit inferior les disposicions vigents sobre la "Vivienda Social".
- f) La destrucció d'arbrat per edificacions i instal·lacions complementaries, quedarà justificada als projectes respectius i estarà subjecta al tràmit de llicència. Qualsevol altre tipus de destrucció d'arbrat o jardineria únicament podrà autoritzar-se quan es garanteixi adequadament la seva reposició.
- g) Les construccions s'adaptaran al caràcter de la zona en la seva concepció estàtica, en el sentit d'adaptar-les al seu entorn físic tant topogràfic com ecològic, sense limitacions d'estil. Tot projecte d'edificació justificarà el compliment de les condicions estètiques en relació amb un estudi previ de l'entorn. Les associacions de propietaris, promotors o altres organismes que poguessin constituir-se podran imposar al seu àmbit altres limitacions complementaries.
- h) Dins dels volums edificats autoritzats, podran realitzar-se cossos d'edificació auxiliar adossats o separats de l'edificació principal, que podran reduir les distàncies a llindars. En les separacions a xarxa viària s'exigirà que per motiu de la diferència topogràfica puguin quedar totalment enterrats al terreny natural. Aquestes edificacions auxiliars tenen la única limitació d'estar inclosa, la seva edificabilitat, a la general de la parcel·la.
- i) Es disposarà un dipòsit de 9 m<sup>3</sup> d'aigua de reg per habitatge, utilitzant les aigües pluvials. Aquests dipòsits podran agrupar-se.

En relació a les condicions estètiques el PP8 estableix que:

(...) s'exigirà que totes les edificacions del sector responguin als següents criteris:

- a) Si es realitza com a una sola unitat compositiva tot el conjunt, es permetrà la màxima llibertat sota el criteri de qualitat de materials i respecte a l'ambient zonal i paisatgístic.



- b) Si es realitza com a unitats arquitectòniques aïllades, el que iniciï la construcció podrà imposar criteris estètics, compositius i de tria de materials, que hauran de seguir-se en lo bàsic pels que les segueixin.

Pel que fa a les determinacions particulars per la Zona de desenvolupament residencial, el PP8 estableix:

- a) Edificabilitat màxima 9.400 m<sup>2</sup>/sostre sobre tota la zona.  
b) Habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en unitats inferiors a 15 habitatges, amb separació mínima entre grups de 3 metres.  
c) Ocupació màxima del sòl del 20% sobre tota la zona.  
d) Alçada màxima: 9,15 metres.  
e) Part mínima de parcel·la individualitzada per unitat d'habitatge: 200 metres.  
f) Aparcament obligatori d'un vehicle per cada unitat individualitzada.  
g) Prohibició dels usos industrial, comercial o públic en totes les seves modalitats.  
h) Número màxim d'unitats d'habitatge en la parcel·la: 43.  
i) Cada unitat o grup o el conjunt de totes elles, mantindrà la propietat individualitzada per habitatge d'una zona d'ús privatiu, mantenint la propietat indivisa i col·lectiva de les zones d'ús comunitari. L'agrupació o agrupacions s'inscriurà com una unitat indivisible de parts comuns i individualitzades. Als efectes de la indivisibilitat de les parcel·les mínimes, d'acord amb l'article 95 de la Llei del sòl s'estableixen dues unitats, una amb 6 habitatges i 1.311 m<sup>2</sup> edificables i una altra amb 37 habitatges i 8.089 m<sup>2</sup> edificables.  
j) El sistema de depuració i recollida d'aigües residuals serà col·lectiu mitjançant sistema de depuració propi o connectat a la xarxa municipal.  
k) Els projectes arquitectònics d'aquests conjunts, en el supòsit que siguin més d'un, respondran a un criteri rígid d'unitat compositiva.

El 28 de novembre de 2002 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall del Sector 8 del Pla Parcial d'ordenació "La Plana de l'Andreu" i es va publicar al BOPB núm. 42 de 18 de febrer de 2003. Al punt 5 de la memòria, es descriu la solució adoptada i exposa que l'estudi contempla:

- a) *La creació de dos carrers de caràcter privat. Ambdós estan situats, en la mesura del possible, paral·lels a la pendent, per tant amb orientació nord-est sud-oest. A més a més, segueixen el perfil natural del terreny i es van adaptant a la seva pendent, per això el moviment de terres per al traçat és mínim. (...)*
- b) *La zona prevista com a espai d'oci es situa entre aquests dos carrers i més concretament en el centre del solar. Per tant, serà una zona accessible tant des de la part superior com des de la inferior. S'ha projectat una escala al costat sud-est, que comunica els dos carrers salvant el desnivell que hi ha entre ells. Es tracta d'un desnivell de 14 metres.*
- c) *L'aterrossament de les diferents divisions del solar, es farà de tal manera que quedin unes superfícies lleugerament menys inclinades que les naturals per tal de disposar-hi posteriorment els habitatges amb més comoditat. Aquest aterrossament que es pot comprovar al plànol "U2" (del Projecte d'Urbanització) comporta uns reblerts i unes excavacions. (...).*

El document determinava a partir dels coeficients i ordenances d'edificació del PP8 (l'edificabilitat i l'ocupació total del sector) la implantació topogràfica de les



diferents unitats en compliment de la prescripció de l'acord d'aprovació del PP8 per part de la CTU, però no va incorporar cap desenvolupament normatiu per l'ordenació urbanística de les edificacions a través de paràmetres concrets.

En aquest sentit, la Junta de Govern Local, en sessió celebrada en data 8 de febrer de 2007, va aprovar inicialment l'Annex de l'Estudi de Detall de la Urbanització La plana de l'Andreu de Sant Vicenç de Montalt i es va obrir un termini de 20 dies d'exposició al públic per formular al·legacions, mitjançant la publicació al BOP. El 10 d'abril de 2007, al no haver-se presentat cap reclamació al respecte, es va fer públic l'acord d'aprovació definitiva. A més, en sessió de la Junta de Govern Local de 17 de maig de 2012 es va ratificar l'aprovació del document.

El document incorporava un plànol d'identificació de les entitats que conformen la finca indivisible definida pel PP8 destinada a encabir 35 habitatges unifamiliars, la casa del guarda i edificacions comunitàries amb una edificabilitat global de 8.089 m<sup>2</sup> amb l'objectiu de determinar clarament el marge d'edificabilitat i ocupació de les diferents entitats integrants de la parcel·la única indivisible.

De la comparativa entre els paràmetres establerts pel planejament amb els proposats al projecte bàsic presentat en resulta el següent quadre comparatiu:

	<b>Planejament</b>	<b>Projecte</b>	<b>valoració</b>
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada	Edificació aïllada	compleix
Parcel·la mínima	200 m <sup>2</sup>	680,68 m <sup>2</sup>	compleix
Edificabilitat màx.	227,34 m <sup>2</sup>	225,75 m <sup>2</sup>	compleix
Ocupació màxima	233,45 m <sup>2</sup>	225,75 m <sup>2</sup>	compleix
ARM	9,50 m	4,60 m	compleix
Separació a vials	5,00 m	7,70 m	compleix
Separació a veïns/es	2,50 m	2,70 m	compleix
Dipòsit recollida pluvials	si	si	compleix
Aparcament	1 plaça	2 places	compleix

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. 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.
4. El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **334.236,19 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:

$$\text{Mr} = 641,00\text{€}^* \times 1,20(\text{Ct}) \times 1,60(\text{Cu}) = 1.230,72\text{€/m}^2.$$
$$1.230,72\text{€/m}^2 \times 389,70 \text{ m}^2^{**} = 479.611,58 \text{ euros.}$$

(\*) Mòdul Bàsic fixat pel COAC en vigor a partir de l'1 de gener de 2023.

(\*\*) Superfície construïda segons projecte.

Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu ascendeix a **479.611,58 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:

- 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.
- Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- 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).

En aplicació de l'Ordenança Fiscal OF-05 la base imposable que correspon aplicar és de **479.611,58 euros** i per tant caldrà fer la liquidació complementària corresponent per la diferència de l'import ja abonat.

Prèviament a poder recollir la llicència sol·licitada, en el cas que sigui concedida, caldrà:



- Presentar el justificant de pagament de:
  - a) Taxa per l'expedició de la placa indicativa d'obra major (segons O.F. número 17)
  - b) Taxa pel servei de clavegueram si s'escau (segons O.F. número 07)
  - c) Dret d'escomesa d'aigua: subministrament d'aigua i manteniment de comptadors i/o dret de comptador d'obres segons correspongui i si s'escau (segons O. número 24).
  
- 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 **9.592,23 euros**. En cas de prestar fiança, l'ingrés s'haurà de fer efectiu en el següent número de BANKIA: ES05-2038-8980-21-6400000653 o de CAIXABANK: ES14-2100-1372-90-0200000679 i presentar el rebut bancari en el moment de la recollida de la llicència d'obres.

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.

A més a més, s'adverteix al consistori que d'acord amb l'article 4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, existeixen interessats que sense haver iniciat el procediment, tenen drets que poden ser afectats per la decisió que s'adopti.

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 per l'assessor jurídic en data 15 de maig de 2023, 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), del senyor Benito Pérez (Regidor C's), el senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit), 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 previ compliment de l'informe del Serveis Tècnics.

Pren la paraula el senyor Francesc Guillem per preguntar si en les Modificacions de Planejament també es donaria el cas d'abstenció si entre ells hi ha un vincle





parentiu. El senyor Guillem demana que consti en acta la seva pregunta. El senyor Sergi Rabat li contesta que en les figures de planejament no és exactament igual ja que aquestes modificacions preval l'interès general i normalment hi ha més d'un interessat.

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

La Secretària de la Comissió,

Vist i plau,  
L'Alcalde President  
Per ordre