

ACTA DE SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT

Identificació de la sessió

Núm.: JGL2025/17

Caràcter: ORDINÀRIA

Data: 08/10/2025

Horari: 19.43 a 19.53 hores

Lloc: Sala de Sessions de la Casa Consistorial de Sant Vicenç de Montalt

Assistents

President: SANDOVAL CARRILLO, JAVIER (SEMPRE SANTVI)

Vocal: COMAS FIGUERAS, MÒNICA (SEMPRE SANTVI)

Vocal: DE MATA ARNALDO, MARIA ELISA (PP)

Vocal: PÉREZ SALVATIERRA, MATILDE (SEMPRE SANTVI)

Vocal: ROCAMORA TRIAS, ANTONIO (PP)

Oient: ESTER TÉRMENS CAÑABATE (SEMPRE SANTVI)

Oient: JAVIER GRANADOS ORTEGA (SEMPRE SANTVI)

Secretària

Cristina Marín Carcassona, Secretària Accidental

ORDRE DEL DIA

Primer. ACTA PENDENT D'APROVAR.

- JGL2025/16 ORDINÀRIA 18/09/2025

Segon.- CORRESPONDÈNCIA OFICIAL I DESPATX D'OFICI.

Tercer.- PRP2025/1508 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL CARRER LES FONTS, 35.

Quart.- PRP2025/1506 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN L'ENDERROC D'UN



HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA SITUAT AL CARRER MIGJORN NÚM. 32.

Cinquè.- PRP2025/1503 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA COMUNICACIÓ DE PRIMERA OCUPACIÓ DE L'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL CAMÍ DEL MIG, 19.

Sisè.- ASSUMPTE DE TRÀMIT.

Setè.- PRECS I PREGUNTES.

Primer. ACTA PENDENT D'APROVAR.

- JGL2025/16 ORDINÀRIA 18/09/2025.

La Junta de Govern Local acorda, per unanimitat, aprovar l'acta de la sessió ordinària celebrada en data 18/09/2025.

Segon.- CORRESPONDÈNCIA OFICIAL I DESPATX D'OFICI.

La senyora secretària accidental pregunta si els/les senyors/es regidors/es es donen per assabentats/des de les publicacions de més interès, aparegudes en el Diari Oficial de la Generalitat, Butlletí Oficial de la Província i el Boletín Oficial del Estado, a la qual cosa responen afirmativament.

Tercer.- PRP2025/1508 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL CARRER LES FONTS, 35

En data 23 de juliol de 2025, es sol·licita una llicència urbanística per l'execució per l'execució d'obres consistents en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada al carrer de les Fonts núm. 35 d'aquest municipi. En data 2 d'octubre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

2

El contingut del document ha estat anonimitzat per complir amb el Reglament General de Protecció de Dades relatiu a la protecció de dades de les persones físiques en el que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (RGPD).



"LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

EXPEDIENT 2025/1619

Assumpte: Informe de llicència urbanística per a l'execució d'obres

RE i data: 6971 de 23/07/2025 i següents

Adreça de les obres: Carrer les fonts núm. 35

Referència cadastral: 8620210DG5082S0001FR

Interessat/da: XXXXXXXX

Tècnic responsable: Bernat Carrau Lloveras (Nº col·legiat: 37540-3).

Descripció de les actuacions: Construcció d'un habitatge unifamiliar amb piscina

FETS I/O ANTECEDENTS

En data 23/07/2025 es sol·licita una llicència urbanística per l'execució d'obres consistents en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada al carrer de les Fonts núm. 35 d'aquest municipi.

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

Aquest informe té per objecte valorar el contingut tècnic de l'expedient per atorgar o denegar la llicència urbanística per a l'execució d'obres sol·licitada.

1. Règim d'intervenció

Les obres i les actuacions sol·licitades estan subjectes a llicència urbanística d'acord amb l'article 187.1.c) del TRLU. Als efectes de la tramitació administrativa el tipus de llicència és d'execució d'obres majors.

2. Verificació de la documentació aportada

Per a l'actuació sol·licitada, la documentació continguda en l'expedient és la necessària d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable i, un cop revisada, es considera suficient a excepció del document d'acceptació signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus que 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) s'ha d'aportar al moment de sol·licitar la llicència d'obres.

3. Contingut del projecte aportat

El projecte bàsic descriu les actuacions següents:

Es projecta una edificació aïllada a la parcel·la, respectant les separacions mínimes a carrer i a límits de parcel·la segons la normativa urbanística vigent, i estarà formada per planta soterrani, planta baixa i planta pis.

El projecte contempla també la construcció d'una piscina exterior descoberta, encastada en el terreny, així com la construcció de les tanques perimetrals de tancament de la parcel·la respecta de la via pública i de les parcel·les veïnes.

L'edifici presenta una construcció principal destinada a l'habitatge unifamiliar i una construcció auxiliar destinada al garatge.



El volum principal de l'habitatge té una alçada màxima de 6,50 m per la cara superior de l'últim forjat, segons l'Alçada Reguladora Màxima (ARM) que marca la normativa. Per damunt de l'ARM, es perllonga uns 60 cm la paret perimetral de tancament, que inclou tots els gruixos d'aïllament, pendents i acabat de coberta.

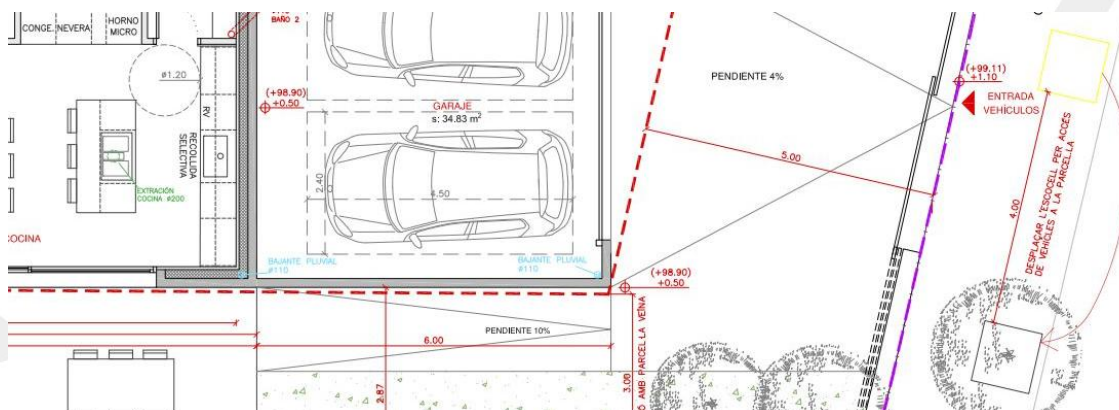
La parcel·la disposarà de dos accessos: un accés per a vianants i un accés rodat per a vehicles, ambdós amb front al carrer de les Fonts.

La zona de rebedor i distribuïdor és un gran espai obert a doble alçada i s'hi ubica l'escala que comunica amb la primera planta i amb la planta soterrani. La planta baixa desenvolupa el programa de dia, formada per un espai obert destinat a sala d'estar – menjador – cuina, des de la qual s'accedeix al porxo exterior orientat al sud-est. Aquesta planta també inclou un bany de cortesia i part del programa de nit amb l'habitació principal tipus suite que inclou la cambra higiènica completa i un vestidor.

La planta pis desenvolupa la resta del programa de nit amb una segona habitació suite de dimensions més reduïdes que inclou al seu interior una cambra higiènica completa i dues habitacions dobles que comparteixen una tercera cambra higiènica completa. En aquesta planta també s'ha previst una segona sala d'estar que complementa el programa de dia de la planta baixa.

Des de totes les estances d'aquesta planta es pot accedir a la terrassa, corresponent a la coberta de la planta baixa, des de la qual es pot accedir també directament al jardí posterior i a través d'unes escales, al nivell del jardí de la planta baixa.

El projecte especifica que actualment hi ha un escocell amb un arbre plantat just davant d'on es preveu la ubicació de l'entrada de vehicles a la parcel·la. En base a aquesta situació, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres per la construcció del nou habitatge i la piscina, es sol·licita permís també per desplaçar l'escocell i l'arbre fins quedar fora de l'àmbit de la porta d'accés de vehicles, és a dir, caldrà desplaçar-lo 3,00 m tal i com es preveu al plànol 02:





Es verifica que el projecte o la documentació tècnica compleix amb la normativa estatal i autonòmica aplicable que ha de ser comprovada en els procediments d'intervenció municipal. Així mateix d'acord amb l'article 34.2 del RPLU el projecte fa constar que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

El projecte tècnic presentat té la consideració de bàsic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

4. Tècnic o tècnica competent i visat col·legial

Les persones redactores del projecte presentat es consideren tècnics competents per al tipus d'obres o actuacions que es descriuen al projecte, d'acord amb l'article 10 de la Llei d'ordenació de l'edificació. Tot i que el projecte bàsic no s'ha presentat visat pel corresponent col·legi professional, s'aporta certificat col·legial del tècnic.

5. Comprovació de l'adequació dels actes a la legalitat urbanística

Els terrenys on es sol·licita l'actuació estan classificats d'urbà consolidat, són aptes per a l'edificació d'acord amb la qualificació urbanística i compleixen amb els requisits establerts a l'article 29 del TRLU per tenir la condició de solar.

El règim urbanístic de la finca on es preveuen les actuacions sol·licitades i els paràmetres urbanístics es resumeixen al següent quadre:

Classificació urbanística:	Sol urbà consolidat		
Qualificació urbanística:	Zona residencial unifamiliar aïllada (clau 9b)		
Condicions d'ordenació i edificació:			
Parcel·la mínima	800 m2	833,39 m2	COMPLEIX
Façana mínima	16 m	18,03 m	COMPLEIX
Edificabilitat neta	0,3 m2st/m2s	249,96 m2	COMPLEIX
Ocupació màxima	20%	145,08 m2	COMPLEIX
Ocupació aux	5%	36,60 m2	
Núm. de plantes	PB+1	PS+PB+1	COMPLEIX
Alçada màxima reguladora	6,5 m	6,5 m	COMPLEIX
Separació a veïns i vials	5m a vial 3m a veïns	5m a vial 3m a veïns	COMPLEIX
Aparcament	1 plaça en els habitatges de més de 150 m2 i de 2	2 PLACES	COMPLEIX



	<i>places en les de més de 200 m²</i>		
<i>Ús i tipologia</i>	<i>Habitatge unifamiliar aïllat</i>	<i>Habitatge unifamiliar aïllat</i>	COMPLEIX

Pel que fa a la cota de la planta baixa de la nova edificació, quedarà 1,00 m per sobre de la cota de referència corresponent al centre de gravetat de la planta baixa sobre el terreny existent, com regula l'article 58 de les NNUU. Concretament, el centre de gravetat de la planta baixa sobre el terreny existent correspon a la cota 97.4 (segons recent aixecament topogràfic) i per tant, la cota de paviment de planta baixa de la nova edificació serà la 98.4.

Per altre banda, també es dona compliment a l'article 42 b) on es regula que la planta soterrani és aquella el sostre de la qual es trobi a menys de 60 cm per sobre del terreny exterior; com és aquest cas ja que el sostre de la planta soterrani es troba al mateix nivell que el terreny exterior.

La proposta s'ajusta a les determinacions del planejament vigent i 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) mb les seves modificacions posteriors.

6. Autoritzacions i informes sectorials

Es considera que no és necessari demanar autoritzacions ni informes sectorials a altres administracions públiques que es considerin afectades per l'actuació pretesa.

7. Condicions de la llicència urbanística

La llicència restarà sotmesa a les condicions generals i a les particulars pròpies de l'actuació sol·licitada, que són d'obligat compliment i vinculen a la persona que en sigui titular.

8. Terminis:

Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat.

En la sol·licitud de llicència, no es declaren uns terminis màxims per a l'execució de les obres ni per acabar-les. En aquest sentit, s'estableixen els següents terminis màxims, es consideren proporcionats per executar les obres que descriu el projecte tècnic, en proporció a la seva entitat i a la complexitat dels treballs preparatoris, d'acord amb normativa urbanística aplicable:

- Terminis per començar les obres: 1 any*
- Terminis per acabar les obres: 3 anys*



9. Pressupost d'execució material de les obres

El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **383.841,12 euros**, el qual es considera adient i que s'ajusta per dur a terme les actuacions previstes.

CONCLUSIONS

Tenint en compte l'exposat en aquest informe, es considera que la documentació de caràcter tècnic compleix amb la legalitat urbanística aplicable, i que la documentació aportada és suficient, sempre que s'aporti prèviament a la seva concessió:

- 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).

Per tot això, es considera que procedeix informar **favorablement** respecte de l'atorgament de la llicència urbanística per a l'execució d'obres sol·licitada salvant el dret de la propietat i sense perjudicis a tercers.

D'acord amb l'Ordenança fiscal núm. 5 "Impost sobre construccions, instal·lacions i obres" el termini màxim per fer l'ingrés del pagament provisional a compte de l'ICIO conclou, en tot cas, deu dies després de la notificació de la concessió de la llicència.

Per tant, dins aquest termini, caldrà presentar el justificant del pagament de l'ICIO tenint en compte que la base imposable és de 383.841,12 euros.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres, caldrà aportar:

- 1) 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.
- 2) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic-executiu presentat. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- 3) Estudi bàsic de seguretat i salut Visat pel corresponent Col·legi Professional.
- 4) Programa de control de qualitat Visat pel corresponent Col·legi Professional.
- 5) Document d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel corresponent col·legi professional.
- 6) 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.



- 7) *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 7.676,82 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200XXXXXX.*

Pel que fa a les actuacions previstes a la via pública s'executaran amb les següents condicions particulars:

- 1) El nou escocell tindrà les mateixes característiques i prestacions que l'actual. Caldrà replantar l'arbre i si no és possible, plantar-ne un d'iguals característiques (espècie i grandària).*
- 2) 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.*
- 3) La reposició del paviment de formigó serà igual que l'existent.*
- 4) Les rases per la vorera, a poder ser, tindran una amplada mínima de 0,40m.*
- 5) El replè d'aquestes es farà amb terres compactades mecànicament.*
- 6) 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.*
- 7) Els acabats de l'obra executada hauran de ser pulcres, segons el criteri dels Serveis Tècnics Municipals.*
- 8) L'obertura i tancament de la rasa s'haurà de portar a terme amb un màxim de dos dies.*
- 9) La rasa haurà d'estar degudament senyalitzada.*
- 10) 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.*
- 11) Practicarà inspecció el tècnic d'obres, serveis i subministrament de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.*
- 12) La rasa oberta no podrà ser coberta amb sorra.*
- 13) 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."

En data 6 d'octubre de 2025, l'assessor jurídic ha emès informe favorable, que consta degudament signat a l'expedient.



Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme, dictamina favorablement **PROPOSAR A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL** l'adopció dels següents acords:

Primer.- Concedir la llicència urbanística prèvia per realitzar les obres consistents en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada al carrer de les Fonts núm. 35 d'aquest municipi, condicionada al compliment de les prescripcions establertes pels Serveis Tècnics Municipals, sempre que s'aporti prèviament, el 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) i amb les següents condicions:

- Caldrà presentar el justificant del pagament de l'ICIO tenint en compte que la base imposable és de 383.841,12 euros.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres, caldrà aportar:

- 1) 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.
- 2) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic-executiu presentat. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- 3) Estudi bàsic de seguretat i salut Visat pel corresponent Col·legi Professional.
- 4) Programa de control de qualitat Visat pel corresponent Col·legi Professional.
- 5) Document d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel corresponent col·legi professional.
- 6) 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.
- 7) 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 7.676,82 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200XXXXXX.



Segon.- Aprovar la liquidació de la Taxa de placa d'obres majors per un import de 24,62€ i comunicar a l'Organisme de Gestió Tributària, per què emeti la corresponent carta de pagament al contribuent, per mitjans telemàtics o postals.

Tercer.- Notificar el present acord a l'interessat requerint-lo perquè en el termini de quinze dies a partir de la recepció de la present notificació, passi a recollir l'oportuna llicència.

La Junta de Govern Local acorda, **per unanimitat**, aprovar els acords transcrits anteriorment.

Quart.- PRP2025/1506 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN L'ENDERROC D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA SITUAT AL CARRER MIGJORN NÚM. 32.

En data 27 de gener de 2025, es sol·licita una llicència urbanística per l'execució d'obres consistents en l'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada al carrer Migjorn núm. 32 d'aquest municipi.

En data 2 d'octubre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

"LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

EXPEDIENT 2025/192

Assumpte: Informe de llicència urbanística per a l'execució d'obres

RE i data: 644 de 27/01/2025 i següents

Adreça de les obres: Carrer Migjorn núm. 32

Referència cadastral: 9340201DG5094S0001ZL

Interessat/da: XXXXXXXXX

Tècnic responsable: Victòria Casacuberta de la Rosa (núm. col·legiat: 15879-8), Carlos Matías Sendra (núm. col·legiat: 18506-1) i Casacuberta Matías Arquitectes, S.L.P.

Descripció de les actuacions: Enderroc d'un habitatge unifamiliar amb piscina.

FETS I/O ANTECEDENTS



En data 27/01/2025 es sol·licita una llicència urbanística per l'execució d'obres consistents en l'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada al carrer Migjorn núm. 32 d'aquest municipi.

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**).*
- 8. Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament a l'àmbit de la UA8, Rocar Nord aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 04 de juny de 2021 i publicada al DOGC de 05/07/2021 (en endavant **mNNSS21**).*

INFORME

Aquest informe té per objecte valorar el contingut tècnic de l'expedient per atorgar o denegar la llicència urbanística per a l'execució d'obres sol·licitada.

1. Règim d'intervenció

Les obres i les actuacions sol·licitades estan subjectes a llicència urbanística d'acord amb l'article 187.1.c) del TRLU. Als efectes de la tramitació administrativa el tipus de llicència és d'execució d'obres majors.

2. Verificació de la documentació aportada

Per a l'actuació sol·licitada, la documentació continguda en l'expedient és la necessària d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable i, un cop revisada, es considera suficient.

3. Contingut del projecte aportat

12

El contingut del document ha estat anonimitzat per complir amb el Reglament General de Protecció de Dades relatiu a la protecció de dades de les persones físiques en el que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (RGPD).



El projecte presentat preveu la demolició total de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina que es situa a la finca amb referència cadastral 9340201DG5094S0001ZL situada al carrer Migjorn núm. 32 d'aquest municipi.

L'any de construcció segons la fitxa cadastral és 1975 i l'edifici no disposa de cap tipus de catalogació ni protecció urbanística.

Segons el projecte, les superfícies i volum total que es preveu enderrocar son:

<i>Planta 0</i>	<i>147 m2</i>
<i>Planta 1</i>	<i>358 m2</i>
<i>Planta 2</i>	<i>75 m2</i>
<i>Aparcament</i>	<i>88 m2</i>
<i>Porxo</i>	<i>195 m2</i>
<i>Piscina</i>	<i>75 m2</i>
<i>Superfície total a enderrocar:</i>	<i>938 m2</i>
<i>Volum total a enderrocar:</i>	<i>2.880,50 m3</i>

4. Tècnic o tècnica competent i visat col·legial

Les persones redactores del projecte presentat es consideren tècnics competents per al tipus d'obres o actuacions que es descriuen al projecte, d'acord amb l'article 10 de la Llei d'ordenació de l'edificació i el projecte s'ha presentat visat pel corresponent col·legi professional.

5. Comprovació de l'adequació dels actes a la legalitat urbanística

Els terrenys on es sol·licita l'actuació estan classificats com a sòl urbà no consolidat i qualificats de zona d'edificació unifamiliar en ciutat jardí, subzona 4d Rocar Nord.

L'any 2021 es va aprovar la Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament a l'àmbit de la UA8, Rocar Nord que s'ha de desenvolupar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. A dia d'avui encara no s'ha aprovat inicialment el Projecte de Reparcel·lació (moment que comportarà la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte).

L'article 125 del TRLU estableix el següent:



1. *L'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.*
2. *A partir de l'inici de l'expedient de reparcel·lació, i mentre no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els terrenys afectats se subjecten al règim d'usos i obres provisionals. Pel que fa a les edificacions existents implantades legalment, **si poden executar, entre d'altres, les obres relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits per llurs valors o característiques específiques.***

6. Autoritzacions i informes sectorials

Es considera que no és necessari demanar autoritzacions ni informes sectorials a altres administracions públiques que es considerin afectades per l'actuació pretesa.

7. Condicions de la llicència urbanística

La llicència restarà sotmesa a les condicions generals i a les particulars pròpies de l'actuació sol·licitada, que són d'obligat compliment i vinculen a la persona que en sigui titular.

8. Terminis:

Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat.

En la sol·licitud de llicència, no es declaren uns terminis màxims per a l'execució de les obres ni per acabar-les. En aquest sentit, s'estableixen els següents terminis màxims, es consideren proporcionats per executar les obres que descriu el projecte tècnic, en proporció a la seva entitat i a la complexitat dels treballs preparatoris, d'acord amb normativa urbanística aplicable:

- *Termini per començar les obres: 1 any*
- *Termini per acabar les obres: 3 anys*

9. Pressupost d'execució material de les obres

*El pressupost de referència (PEM) presentat per l'interessat ascendeix a **34.200,00 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:

$$Pr = V \times Mb \times Ct \times Cu.$$

$$Pr = 2.880,50^* \times 646,00\text{€/m}^2 \times 0,10 \times 0,10 = 18.608,03$$

**Volum segons projecte*

Definicions:

V: Volum de l'edifici en m³. Per a naus o magatzems d'altures de planta superiors a 4 metres, es considerarà el volum d'aquesta altura per planta.

Mb: Mòdul bàsic d'actuació fixat pel COAC, vigent en el moment de meritació

Ct: Coeficient corrector que pondera la tipologia de la construcció, instal·lació o obra.

Cu: Coeficient corrector que pondera l'ús projectat.

Pr: Pressupost de referència, que serà la suma de les valoracions parcials.

*Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu correspon al pressupost presentat per l'interessat que ascendeix a **34.200,00 euros***

CONCLUSIONS

*Tenint en compte l'exposat en aquest informe, es considera que la documentació de caràcter tècnic compleix amb la legalitat urbanística aplicable, i que la documentació aportada és suficient. Per tot això, es considera que procedeix informar **favorablement** respecte de l'atorgament de la llicència urbanística per a l'execució d'obres sol·licitada salvant el dret de la propietat i sense perjudicis a tercers.*

Amb caràcter previ a l'execució de les obres, caldrà aportar 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 ES1421001372900200XXXXXX.

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

- 1) 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.*
- 2) La reposició del paviment de formigó serà igual que l'existent.*
- 3) Les rases per la vorera, a poder ser, tindran una amplada mínima de 0,40m.*



- 4) *El replè d'aquestes es farà amb terres compactades mecànicament.*
- 5) *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.*
- 6) *Els acabats de l'obra executada hauran de ser pulcres, segons el criteri dels Serveis Tècnics Municipals.*
- 7) *L'obertura i tancament de la rasa s'haurà de portar a terme amb un màxim de dos dies.*
- 8) *La rasa haurà d'estar degudament senyalitzada.*
- 9) *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.*
- 10) *Practicarà inspecció el tècnic d'obres, serveis i subministrament de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.*
- 11) *La rasa oberta no podrà ser coberta amb sorra.*
- 12) *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."

En data 6 d'octubre de 2025, l'assessor jurídic ha emès informe favorable, que consta degudament signat a l'expedient.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme, dictamina favorablement **PROPOSAR A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL** l'adopció dels següents acords:

Primer.- Concedir la llicència urbanística prèvia per realitzar les obres consistents en l'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada al carrer Migjorn núm. 32 , d'aquest municipi, condicionada al compliment de les prescripcions establertes pels Serveis Tècnics Municipals, i amb les següents condicions:

Amb caràcter previ a l'execució de les obres, caldrà aportar:



- 1) 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 6.712,59 euros al número de compte CAIXABANK ES1421001372900200XXXXXX.

Segon.- Aprovar la liquidació de la Taxa de placa d'obres majors per un import de 24,62€ i comunicar a l'Organisme de Gestió Tributària, per què emeti la corresponent carta de pagament al contribuent, per mitjans telemàtics o postals.

Tercer.- Notificar el present acord a l'interessat requerint-lo perquè en el termini de **quinze dies** a partir de la recepció de la present notificació, passi a recollir l'oportuna llicència.

La Junta de Govern Local acorda, **per unanimitat**, aprovar els acords transcrits anteriorment.

Cinquè.- PRP2025/1503 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA COMUNICACIÓ DE PRIMERA OCUPACIÓ DE L'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL CAMÍ DEL MIG, 19.

En data 8 de desembre de 2024, es sol·licita llicència de primera ocupació parcial, per les obres de construcció d'un habitatge aïllat amb piscina situat al Camí del Mig núm. 19 d'aquest municipi.

En data 1 d'octubre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

“COMUNICACIÓ DE PRIMERA OCUPACIÓ

Exp:	2022/37	Interessat/da:	XXXXXXXXXX
RE i data:	10810 de 08/12/2024		
Objecte:	Primera ocupació		
Tipus d'obra:	Construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina		
Situació:	Camí del Mig núm. 19		



FETS

L'objecte d'aquest informe és donar resposta a la sol·licitud de llicència de primera ocupació parcial presentada per en XXXXXXXX mitjançant instància (RE2024/10810) de 8 de desembre de 2024, per les obres de construcció d'un habitatge aïllat amb piscina situat al camí del mig núm. 19 d'aquest municipi. Amb la instància s'aporten els documents del final d'obra.

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. 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**).

ANTECEDENTS

En data 20 d'abril de 2022 es va atorgar la llicència d'obres per la construcció d'un habitatge aïllat amb piscina situat al camí del mig núm. 19 d'aquest municipi.

INFORME

1. De la documentació presentada amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació parcial de l'edifici, se'n desprèn que **no s'han introduït modificacions substancials**

18

El contingut del document ha estat anonimitzat per complir amb el Reglament General de Protecció de Dades relatiu a la protecció de dades de les persones físiques en el que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (RGPD).



respecte el projecte que va obtenir la corresponent llicència. En el certificat final d'obra emès per l'arquitecte director d'obra i del director d'execució d'obra s'afirma que:

- a) L'edificació ressenyada s'ha fet sota la seva direcció, de conformitat amb el projecte objecte de la llicència i la documentació tècnica que el complementa, i pot ser utilitzada d'acord amb les instruccions d'ús i manteniment de conformitat a la normativa que li sigui d'aplicació.
 - b) Que l'habitatge construït reuneix els requisits mínims d'habitabilitat segons l'annex 1 del Decret 141/2012 d'acord amb la legislació vigent de la Generalitat de Catalunya i les disposicions concordants que li són d'aplicació.
 - c) Que les obres de construcció han finalitzat en data 31 d'octubre de 2024.
 - d) Que resta pendent l'execució de la piscina.
2. El dia **30 de gener de 2025** es va realitzar visita d'inspecció a l'habitatge, apreciand-se que les obres executades s'ajusten bàsicament al projecte que va obtenir llicència d'obres i que únicament restava pendent l'execució de la piscina prevista al jardí, fet que no impedeix l'ús de l'habitatge que es considera acabat. També s'aprecia que els elements urbans estan en bones condicions.
3. En posterioritat a la visita d'inspecció i mitjançant instància amb registre d'entrada 2025/1587 l'interessat ha aportat nova documentació, corresponent a al certificat de la gestió de terres, runes i altres residus de la construcció en instal·lació autoritzada i els plànols asbuït de l'obra executada.
4. D'acord amb l'article 187 del TRLU, la primera utilització i ocupació parcial dels edificis està subjecte a llicència urbanística. No obstant l'article 187bis del TRLU estableix que la primera utilització i ocupació dels edificis està subjecte a comunicació prèvia.

En aquest cas, cal tenir en compte que l'edifici està acabat íntegrament i que per tant, tot i que el sol·licitant demana una llicència urbanística de primera ocupació parcial, el tràmit que correspon és el de comunicació prèvia.

CONCLUSIONS

D'acord amb l'article 187bis del TRLU, la primera utilització i ocupació dels edificis està **subjecte a comunicació prèvia**. En el cas que ens ocupa, no es tracta d'una primera utilització i ocupació parcial ja que l'edifici es troba acabat i només resta l'execució de la piscina prevista al jardí.

El certificat final d'obra i d'habitabilitat aportat està expedit per l'arquitecta directora de l'obra, Eva Sánchez i Bardaji (col. núm. 44196), i per la directora de l'execució d'aquesta, l'arquitecta tècnica Esther Talaya de las Heras (col. núm. 8326). Està visat pels Col·legis professionals corresponents amb dates 21 i 28 de novembre de 2024 respectivament. D'acord amb el certificat presentat:



- La data certificada del finiment de les obres executades és el 31 d'octubre de 2024.
- Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte, amb el qual es va obtenir la corresponent Llicència d'obres majors, en data 20 d'abril de 2022, i la documentació tècnica que el complementa, a excepció de la piscina, que resta pendent d'executar.

*En base als extrems anteriors **aquests serveis tècnics es donen per assabentats de la primera utilització i ocupació parcial de l'habitatge unifamiliar aïllat situat al camí del mig núm. 19 d'aquest municipi.***

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.”

En data 6 d'octubre de 2025 , l'assessor jurídic ha emès informe favorable, que consta degudament signat a l'expedient.

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme, dictamina favorablement **PROPOSAR A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL** l'adopció dels següents acords:

Primer. Requalificar la sol·licitud de llicència de primera ocupació parcial presentada pel Sr. XXXXXXXX en data 8 de desembre de 2024 (RE núm. 2024/10810) i tenir per formulada a tots els efectes comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de l'habitatge unifamiliar aïllat situat al carrer Camí del Mig núm. 19.

Segon. Prendre coneixement de la comunicació efectuada pel Sr. XXXXXXXX per a la primera utilització i ocupació de l'habitatge situat al carrer Camí del Mig núm. 19.

Tercer. Recordar a l'interessat que l'Ajuntament es reserva la potestat de comprovar, controlar i inspeccionar les actuacions subjectes a comunicació prèvia.

Quart. Notificar el present acord a l'interessat.

Sisè.- ASSUMPTE DE TRÀMIT.



No es tracta cap tema en aquest punt de l'ordre del dia.

Setè.- PRECS I PREGUNTES.

No es formulen ni precs ni preguntes.

La Junta de Govern Local acorda, **per unanimitat**, aprovar els acords transcrits anteriorment.

Finalment, l'alcalde president aixeca la sessió, de la qual estenc, com a secretària, aquesta acta.

La Secretària

Vist i plau,
El President