

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

Identificació de la sessió

Núm.: JGL2025/20

Caràcter: ORDINÀRIA

Data: 19/11/2025

Horari: 19.21 a 19.30 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.

- JGL2025/19 ORDINÀRIA 12/11/2025

Segon.- CORRESPONDÈNCIA OFICIAL I DESPATX D'OFICI.

Tercer. PRP2025/1749 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA A LA PARCEL·LA SITUADA A LA URBANITZACIÓ SUPERMARESME-GOLF NÚM. 32.

Quart.- PRP2025/1750 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN



HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA A LA PARCEL·LA 23 DE LA URBANITZACIÓ EL MIRADOR (CARRER DEL ROCÀ NÚM. 43).

Cinquè.- PRP2025/1751 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL SOLAR SITUAT AL CARRER VINYES D'EN MANDRI NÚM. 28.

Sisè.- PRP2025/1752 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LA LLICÈNCIA D'OBRA MAJOR PER A L'EXECUCIÓ D'OBRES I CANVI D'ÚS D'INDUSTRIAL A RESIDENCIAL D'UN EDIFICI EXISTENT SITUAT AL CARRER MOSSÈN JACINT VERDAGUER, 7 I LES OBRES DE REHABILITACIÓ D'UN ALTRE EDIFICI EXISTENT A LA FINCA SITUADA AL CARRER JOAN MIRÓ, 6.

Setè.- PRP2025/1753 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL SOLAR SITUAT AL CARRER VINYES D'EN MANDRI NÚM. 30.

Vuitè.- ASSUMPTE DE TRÀMIT.

Novè.- PRECS I PREGUNTES.

Primer. ACTA PENDENT D'APROVAR.

- JGL2025/19 ORDINÀRIA 12/11/2025

La Junta de Govern Local acorda, per unanimitat, aprovar l'acta de la sessió ordinària celebrada en data 12/11/2025.

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. PRP2025/1749 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA A LA PARCEL·LA SITUADA A LA URBANITZACIÓ SUPERMARESME-GOLF NÚM. 32.

En data 25 de març de 2025 el senyor XXXXXXXX, en representació de l'empresa KIROV SL, va presentar instància (RE 2025/2738) sol·licitant llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada a la urbanització Supermaresme-Golf núm. 32 d'aquest municipi.

En data 14 de novembre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

"LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

Exp:	2025/815	Interessat/da: KIROV SL
RE i data:	2738 de 25/03/2025 i següents	
Objecte:	Llicència d'obres	
Tipus d'obra:	construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina	
Situació:	urbanització Supermaresme-Golf núm. 32	

FETS

En data 25/03/2025 en XXXXXXXX, en representació de l'empresa KIROV SL, va presentat instància (RE 2025/2738) sol·licitant llicència d'obres per la construcció d'un



habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la situada a la urbanització Supermaresme-golf núm. 32 d'aquest municipi.

En data 29/10/2025 i 12/11/2025 en XXXXXXXX, en representació de l'empresa KIROV SL ha presentat nova documentació.

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. Pla Parcial sector 12, Can Canal, aprovat en data 17 de juny de 1992 i publicat en data 09/09/1992 i al DOGC núm. 5016 de 26/11/2007 (en endavant **PP12**).*
- 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**).*

INFORME

- 1. El sòl on es sol·licita dur a terme les obres, correspon a la parcel·la situada a la urbanització Supermaresme-Golf núm. 32 (amb ref. cadastral 8226218DG5082N0001PL) d'aquest municipi.*

*La parcel·la està subjecta a les NNSS1986, Al PP12 i al TRNNSS05 i està classificada com a sòl urbà i qualificada com a **Zona d'edificació unifamiliar aïllada (clau U.A)**.*



La finca queda inclosa a l'àmbit del Sector 12 PP "Can Canal". En relació a la situació urbanística del Sector s'informa que:

Tot i que el planejament derivat preveia el desenvolupament de l'àmbit mitjançant el sistema d'actuació per compensació, al tractar-se d'un únic propietari, la fase de gestió no va realitzar-se a través d'un projecte de reparcel·lació sinó que es va aprovar un projecte de parcel·lació. En relació a la urbanització, aquesta va anar a càrrec de "Supermaesme Golf" i consta rebuda en data 16 de febrer de 2012 (amb prescripcions tècniques que van ser solucionades segons consta a l'informe d'Urbanisme en data 22 d'octubre de 2012). En relació a les cessions, aquestes van ser acceptades segons l'acord del Ple de l'Ajuntament de 29 de juny de 2006. Van ser efectuades de manera unilateral mitjançant escriptura pública atorgada davant el notari de Mataró Guzmán Clavel i Jordà i inscrites al Registre de la Propietat de Mataró amb protocol 993 en data 21 d'agost de 2006.

- 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 aportada, es projecta la construcció d'un habitatge unifamiliar amb piscina. L'habitatge es desenvolupa en una sola planta amb un*



disseny que prioritza la funcionalitat i la comoditat dels seus usuaris. L'organització dels espais segueix una distribució clara, diferenciant la zona de dia, destinada a les activitats socials i familiars, de la zona de nit, enfocada al descans i la intimitat.

La superfície construïda total de l'habitatge és de 159 m².

4. *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.*
5. *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
<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>	<i>Edificació aïllada</i>	<i>compleix</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>800 m²</i>	<i>800 m²</i>	<i>compleix</i>
<i>Façana mínima</i>	<i>18 m</i>	<i>> 42 m</i>	<i>compleix</i>
<i>Separació mínima</i>	<i>A vial: 5 m A veïns: 3m</i>	<i>A vial: >5 m A veïns: 3m</i>	<i>compleix</i>
<i>Edificabilitat màx.</i>	<i>0,20 m²s/m²s</i>	<i>159 m²</i>	<i>compleix</i>
<i>Ocupació màxima</i>	<i>20%</i>	<i>159 m²</i>	<i>compleix</i>
<i>Ocupació auxiliar (porxos)</i>	<i>5%</i>	<i>40 m²</i>	<i>compleix</i>
<i>ARM</i>	<i>6,50 m</i>	<i>5 m</i>	<i>compleix</i>
<i>Núm. plantes</i>	<i>PB+1</i>	<i>PB</i>	<i>compleix</i>

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 **223.245,20 euros**, el qual es considera ajustat a les actuacions previstes.*



CONCLUSIONS

Vista la documentació presentada, el tècnic sotasignat **informa favorablement** a la sol·licitud presentada, considerant procedent l'atorgament de la llicència demanada, amb les següents condicions particulars:

- 1) L'efectivitat de la llicència quedarà condicionada a l'aportació del 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).

Prèviament a l'inici de l'execució de les obres caldrà aportar:

- a) Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- d) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- e) 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.

A més s'informa que 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 **4.464,90 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX**.

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."

En data 17 de novembre 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 a la urbanització Supermaresme-Golf núm. 32, d'aquest municipi, condicionada a l'aportació del 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

8

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).



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 al compliment de les prescripcions establertes pels Serveis Tècnics Municipals i amb les següents condicions:

Prèviament a l'inici de l'execució de les obres caldrà aportar:

- a) Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- d) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- e) 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.

A més s'informa que 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 **4.464,90 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX**.

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, perquè en el termini de quinze dies a partir de la recepció de la present notificació, emeti la corresponent carta de pagament i faci arribar la notificació al contribuent, per mitjans telemàtics o mitjançant correu certificat, sense que sigui necessari que aquest es desplaci a les oficines de l'ORGT per a recollir la liquidació.

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.- PRP2025/1750 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA A LA PARCEL·LA 23 DE LA URBANITZACIÓ EL MIRADOR (CARRER DEL ROCÀ NÚM. 43).

En data 26 de maig de 2025 el senyor XXXXXXXX, en representació de la senhora XXXXXXXX, va presentar instància (RE 2025/4285) sol·licitant llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la 23 de la urbanització el Mirador (carrer del Rocà núm. 43) d'aquest municipi.

En data 17 de novembre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

“LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

EXPEDIENT 2025/1886

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

RE i data: 4825 de 26/05/2025 i següents

Adreça de les obres: Carrer del Rocà 43 (Urbanització el Mirador P-23)

Referència cadastral: 9139002DG5093N0023KP.

Interessat/da: XXXXXXXX

Tècnic responsable: Javier Calzada Bau (Nº Col·legiat: 24914-9)

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

FETS I/O ANTECEDENTS

1. En data 26/05/2025 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 23 de la urbanització el Mirador (carrer del Rocà núm. 43) d'aquest municipi.
2. En data 12/04/2024 es va aprovar inicialment la Modificació de l'Annex normatiu de l'Estudi de detall de la urbanització “La Plana de l'Andreu”, de Sant Vicenç de Montalt i es va decretar la corresponent suspensió d'atorgament de llicències.
3. Un cop aprovada definitivament la modificació anterior, en data 04/09/2025 i mitjançant RE2025/8069 l'interessat presenta projecte bàsic modificat.

10

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).



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. 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**).
9. 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.
10. 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.
11. Modificació de l'Annex normatiu de l'Estudi de detall de la urbanització "La Plana de l'Andreu", de Sant Vicenç de Montalt, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada en data 28 de gener de 2025, publicada al BOPB de 06/02/2025 i amb la conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 18 de juliol de 2025 (en endavant **mAnnexED**).

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.

11

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).



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

El projecte bàsic descriu les actuacions següents:

La construcció projectada consta d'un volum adossat al carrer interior de la urbanització, en substitució de terres, que acull un garatge des d'on s'accedeix a una planta soterrani destinada a instal·lacions i a la planta baixa i planta pis. A la planta baixa es desenvolupa el programa funcional de l'habitatge en la seva zona de dia (estar-menjador-cuina) i un bany de cortesia, i a la planta pis es desenvolupa la zona de nit, amb 4 habitacions, 3 banys, un estudi i un vestidor.

Es projecte també, la construcció d'una piscina amb una superfície de 33,21 m² està a nivell de planta baixa.

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 mitjançant RE2025/8069 té la consideració de bàsic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació..

4. Tècnic o tècnica competent i visat col·legial

La persona redactora del projecte presentat es considera tècnic competent 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. Amb la sol·licitud, s'aporta certificat col·legial del tècnic redactor.

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 de desenvolupament residencial	
Condicions d'ordenació i edificació:		
Part mínima de parcel·la	200 m2	COMPLEIX
Edificabilitat neta	227,34 m2	COMPLEIX
Ocupació màxima	185,81 m2	COMPLEIX
Núm. de plantes	PB	COMPLEIX
Alçada màxima reguladora	6,5 m (PB+1)	COMPLEIX
Separació a veïns i vials	5m a vial 2,5m a veïns	COMPLEIX
Aparcament	1 plaça	COMPLEIX
Coberta	Inclinada (màx. 30%)	COMPLEIX
Ús i tipologia	Habitatge unifamiliar aïllat	COMPLEIX



Fragment del plànol normatiu de la mAnnex ED amb indicació de l'edificabilitat, ocupació i distàncies a llinars de la parcel·la núm. 23 de la urbanització.

Cal afegir que el PP8 estableix que caldrà seguir els criteris estètics, compositius i de tria de materials de la resta d'habitatges ja construïts, responant així a un criteri rígid d'unitat compositiva.



A més, el PP8 estableix que cada habitatge ha de disposar d'un dipòsit de 9 m³ d'aigua de reg, utilitzant les aigües pluvials.

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 **350.000,00 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:



$Mr = 646,00\text{€} \times 1,20(\text{Ct}) \times 1,60(\text{Cu}) = 1.240,32\text{€/m}^2$
 $1.240,32\text{€/m}^2 \times 408,90 \text{ m}^2 = 507.166,84 \text{ euros}$.

(*) Mòdul Bàsic fixat pel COAC en vigor a partir de l'1 de gener de 2025.

(**) Superfície construïda segons projecte.

Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu ascendeix a **507.166,84 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 condicionada a que prèviament s'aporti:

- El projecte bàsic signat pel tècnic redactor, que haurà de preveure la instal·lació d'un dipòsit de 9 m^3 d'aigua de reg, utilitzant les aigües pluvials.
- 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 **507.166,84 euros** i per tant caldrà fer la liquidació complementaria corresponent per la diferència de l'import ja abonat en concepte de taxa per la llicència urbanística.
- Caldrà presentar el justificant de pagament de l'ICIO (calculat sobre la base imposable del punt anterior).

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

- 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.
- Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.



- e) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- f) Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- g) 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 10.143,33 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.

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 transit 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 17 de novembre 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 23 de la urbanització el mirador (carrer del Rocà núm. 43), d'aquest municipi, condicionada a l'aportació del 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 al compliment de les prescripcions establertes pels Serveis Tècnics Municipals i amb les següents condicions:

- a) El projecte bàsic **signat** pel tècnic redactor, que haurà de preveure la instal·lació d'un dipòsit de 9 m³ d'aigua de reg, utilitzant les aigües pluvials.
- b) En aplicació de l'Ordenança Fiscal OF-05 la base imposable que correspon aplicar és de **507.166,84 euros** i per tant caldrà fer la liquidació complementària corresponent per la diferència de l'import ja abonat en concepte de taxa per la llicència urbanística.
- c) Caldrà presentar el justificant de pagament de l'ICIO (calculat sobre la base imposable del punt anterior).

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

- a) Presentació del Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.



- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- d) Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- e) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- f) Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- g) 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 **10.143,34 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX**

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, perquè en el termini de quinze dies a partir de la recepció de la present notificació, emeti la corresponent carta de pagament i faci arribar la notificació al contribuent, per mitjans telemàtics o mitjançant correu certificat, sense que sigui necessari que aquest es desplaci a les oficines de l'ORGT per a recollir la liquidació.

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.- PRP2025/1751 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL SOLAR SITUAT AL CARRER VINYES D'EN MANDRI NÚM. 28.

En data 25 de març de 2025 el senyor XXXXXXXXX, en representació de l'empresa CANALDA FACTORY S.L., va presentar instància (RE 2025/2740) sol·licitant llicència d'obres per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al solar situat al carrer Vinyes d'en Mandri núm. 28, d'aquest municipi.



En data 14 de novembre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

"LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

EXPEDIENT 2025/782

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

RE i data: 2740 de 25/03/2025 i següents

Adreça de les obres: Carrer Vinyes d'en Mandri núm. 28

Referència cadastral: 8728309DG5082N0001XL

Interessat/da: CANALDA FACTORY SL

Tècnic responsable: XXXXXXXX (Nº Col·legiat: 26763-5)

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

FETS I/O ANTECEDENTS

1. En data 25/03/2025 es sol·licita una llicència urbanística per l'execució d'obres consistents en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al solar situat al carrer Vinyes d'en Mandri núm. 28 d'aquest municipi.
2. En data 10/06/2025 s'aporta nova documentació i es sol·licita la llicència d'obres corresponent.

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.

3. Contingut del projecte aportat

El projecte bàsic i executiu presentat descriu les actuacions següents:

Es projecta la construcció d'un habitatge unifamiliar de planta baixa i primera, amb coberta plana. A la planta baixa hi ha el rebedor, sala-menjador, la cuina i un dormitori. A la planta primera hi ha tres dormitoris, dos banys i un espai obert al distribuïdor. La coberta allotja instal·lacions de telecomunicacions i clima, mentre que l'aerotèrnia es situa en un petit recinte del pàrquing.

Es projecte també la construcció d'una piscina amb una superfície de 21 m² a nivell de planta baixa.

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.

20

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 tècnic presentat mitjançant RE2025/5368 té la consideració de bàsic i executiu d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

4. Tècnic o tècnica competent i visat col·legial

La persona redactora del projecte presentat es considera tècnic competent 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. Amb la sol·licitud, s'aporta certificat col·legial del tècnic redactor.

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 unifamiliar aïllada (clau 9b)	
Condicions d'ordenació i edificació:		
Parcel·la mínima	800 m2	COMPLEIX
Edificabilitat neta	0,3 m2st/m2s	COMPLEIX
Ocupació màxima	20%	COMPLEIX
Núm. de plantes	PB+1	COMPLEIX
Alçada màxima reguladora	6,5 m	COMPLEIX
Separació a veïns i vials	5m a vial 3m a veïns	COMPLEIX
Aparcament	1 plaça	COMPLEIX
Façana mínima	16m	COMPLEIX
Ús i tipologia	Habitatge unifamiliar aïllat	COMPLEIX

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). La documentació presentada es considera suficient.



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. 70 del plànol de referència del document aprovat l'any 2003. La cota d'implantació de la planta baixa per aquesta parcel·la es la +109. El projecte presentat situa la planta baixa a la cota +108 metres.

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 **295.373,00 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:

$$Mr = 646,00\text{€} \times 1,20(\text{Ct}) \times 1,60(\text{Cu}) = 1.240,32\text{€/m}^2.$$

$$1.240,32\text{€/m}^2 \times 238 \text{ m}^2 = 295.196,16 \text{ euros}.$$

(*) Mòdul Bàsic fixat pel COAC en vigor a partir de l'1 de gener de 2025.

(**) Superfície construïda segons projecte.

Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu és la declarada per l'interessat i correspon a **295.373,00 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 condicionada a que prèviament s'aporti:

- a) Document d'acceptació signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus. En aquest document hi ha de constar el codi del gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per la posterior gestió d'acord amb la Disposició final Primera del RD 210/2018 de 6 d'abril de 2018 que modifica l'apartat c) de l'article 11 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC).

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



- a) *Presentació del Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.*
- b) *Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic i executiu. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.*
- c) *Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- d) *Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- e) *Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- f) *Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- g) *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 5.907,76 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.*

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 transit 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 17 de novembre 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 al solar situat al carrer Vinyes d'en Mandri núm. 28, d'aquest municipi, condicionada a l'aportació del 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 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:

- a) Presentació del Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic i executiu. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- d) Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.



- e) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- f) Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- g) 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 **5.907,76 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.**

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, perquè en el termini de quinze dies a partir de la recepció de la present notificació, emeti la corresponent carta de pagament i faci arribar la notificació al contribuent, per mitjans telemàtics o mitjançant correu certificat, sense que sigui necessari que aquest es desplaci a les oficines de l'ORGT per a recollir la liquidació.

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.

Sisè.- PRP2025/1752 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LA LLICÈNCIA D'OBRA MAJOR PER A L'EXECUCIÓ D'OBRES I CANVI D'ÚS D'INDUSTRIAL A RESIDENCIAL D'UN EDIFICI EXISTENT SITUAT AL CARRER MOSSÈN JACINT VERDAGUER, 7 I LES OBRES DE REHABILITACIÓ D'UN ALTRE EDIFICI EXISTENT A LA FINCA SITUADA AL CARRER JOAN MIRÓ, 6.

En data 28 de maig de 2025, el senyor XXXXXXXX, en representació del señor XXXXXXXX, va presentar instància (RE 2025/4920) sol·licitant llicència d'obres per l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial d'un edifici existent situat al Carrer Mossèn Jacint Verdaguer 7 d'aquest municipi i les obres de rehabilitació d'un altre edifici existent a la finca situada al carrer Joan Miró 6, d'aquest municipi.



En data 9 de juliol de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

"LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

EXPEDIENT 2025/1331

Assumpte: Informe de llicència urbanística per a l'execució d'obres i canvi d'ús d'industrial a residencial

RE i data: 4920 de 28/05/2025

Adreça de les obres: Carrer Mossèn Jacint Verdaguer 7 i Carrer Joan Miró 6

Referència cadastral: 9636815DG5093N0001MJ i 9636803DG5093N0001AJ

Interessat/da: XXXXXXXXX

Tècnic responsable: XXXXXXXXX (núm. col·legiat al COAC 73683-1)

Descripció de les actuacions: Canvi d'us a residencial i obres de rehabilitació i reforma de nau existent.

FETS I/O ANTECEDENTS

1. En data 28/05/2025 es sol·licita una llicència urbanística per l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial d'un edifici existent situat al Carrer Mossèn Jacint Verdaguer 7 d'aquest municipi i les obres de rehabilitació d'un altre edifici existent a la finca situada al carrer Joan Miró 6 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 cédula 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

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) i e) del TRLU. Als efectes de la tramitació administrativa el tipus de llicència és de canvi d'ús i 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

El projecte bàsic preveu el canvi d'ús a residencial d'un edifici existent d'ús industrial ubicat al carrer Mossèn Jacint Verdaguer núm. 7 d'aquest municipi així com les obres necessàries per fer efectiu el canvi d'ús proposat. D'acord amb el projecte presentat el programa de l'habitatge resultant del canvi d'ús disposarà de:

En planta baixa:

- *Estar-menjador-cuina*
- *Aparcament*
- *Oficina*
- *Lavabo*
- *Traster*
- *Altell (no habitable)*

En planta primera:

- *5 dormitoris amb bany (4 d'ells amb vestidor)*
- *Sala de jocs*
- *Lavabo*
- *Distribuïdor*



La superfície útil interior d'aquest nou habitatge serà de 670,65 m² i la construïda de 767,80 m².

A més, la sol·licitud contempla la rehabilitació d'una nau annexa a l'edifici anterior de 76,95 m² de superfície construïda i que actualment es troba connectada interiorment a l'anterior ubicada al carrer Joan Miró núm. 6.

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.

El projecte tècnic presentat té la consideració de bàsic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, i per tant, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració atorgant el projecte d'execució esmentat i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.

4. Tècnic o tècnica competent i visat col·legial

La persona redactora del projecte bàsic presentat es considera tècnic competent 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 bàsic 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 d'urbà, 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:	<i>Sol urbà consolidat</i>
Qualificació urbanística:	<i>Zona d'edificació unifamiliar en ciutat jardí, Subzona intensitat 1 (clau 4a)</i>



*Tal i com el projecte presentat manifesta, els edificis es troben en situació de **volums disconformes**.*

En aquest sentit, l'article 108 del TRLU estableix que s'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c, on es preveu que els planejaments urbanístics poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzable

A més, s'especifica que s'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

En quant a les obres autoritzables en els edificis en volum disconforme, la disposició transitòria primera del TRNNSS05 estableix que es podran realitzar les obres de consolidació, modernització i reparació necessàries, encara que la seva voluntat sigui disconforme amb allò que s'estableix en aquestes Normes, sempre que no se superi el volum autoritzat per la llicència en virtut de la qual es van construir.

En relació a les actuacions previstes a l'edifici situat al carrer Mossèn Jacint Verdaquer núm. 7:

Pel que fa a l'ús residencial (habitatge unifamiliar) el planejament municipal, a l'article 104 l'estableix com a ús permès en la zona d'edificació unifamiliar en ciutat jardí.

En aquest sentit, i tal i com justifica el projecte presentat, la proposta d'actuació es basa principalment en la recuperació de l'edifici, rehabilitant i consolidant les edificacions per modernitzar el conjunt i els seus espais interiors, sense modificar el volum existent.

Per tant, tant el canvi d'ús com les obres previstes es consideren autoritzables.

En relació a les actuacions previstes a l'edifici situat al carrer Joan Miró núm. 6:

La proposta preveu rehabilitar la coberta així com executar alguna obertura nova en la façana que dona al pati privat. A més, es preveu adequar l'interior per permetre usos complementaris als de l'habitatge (al que està connectat interiorment) però sense la necessitat de modificar-ne l'ús actual i en cap cas necessaris pel desenvolupament del programa residencial de l'edifici que si que passarà a ser d'ús residencial. Per tant, les obres previstes es consideren autoritzables.

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 182.000 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:

*Obres i canvi d'ús (Mossèn Jacint Verdaguer núm. 7):
 $Mr = 646,00\text{ €/m}^2 \times 0,50(\text{Ct}) \times 1,60(\text{Cu}) = 516,8 \text{ €/m}^2$.
 $516,8 \text{ €/m}^2 \times 767,80^* = 396.799,04 \text{ euros}$.
Superfície construïda segons projecte



Obres (Miró núm. 6):

$Mr = 646,00\text{ €/m}^2 \times 0,50(\text{Ct}) \times 0,70(\text{Cu}) = 226,1 \text{ €/m}^2$.

$226,1 \text{ €/m}^2 \times 76,95^* = 17.398,39 \text{ euros}$.

**Superfície construïda segons projecte*

*Per tant, la base sobre la que aplicar el tipus impositiu correspon al pressupost obtingut en aplicació dels mòduls establerts en la ordenança corresponent i que ascendeix a **414.197,43 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 pel canvi d'ús a residencial i les obres necessàries per dur-lo a terme a l'edifici situat al carrer Mossèn Jacint Verdaguer núm. 7 i per les obres previstes a l'edifici situat al carrer Joan Miró núm. 6 d'aquest municipi salvant el dret de la propietat i sense perjudicis.*

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, cal presentar el justificant del pagament de la liquidació complementària corresponent per la diferència de l'import ja abonat en concepte de taxa per la llicència urbanística i la liquidació de l'ICIO tenint en compte que la base imposable és de 414.197,43 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. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.*
- 3) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- 4) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*



- 5) *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.*
- 6) *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 8.283,94 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.*

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.”

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 l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial d'un edifici existent situat al Carrer Mossèn Jacint Verdaguer 7 d'aquest municipi i les obres de rehabilitació d'un altre edifici existent a la finca situada al carrer Joan Miró 6, d'aquest municipi, condicionada al compliment de les prescripcions establertes pels Serveis Tècnics Municipals i amb les següents condicions:

- a) En aplicació de l'Ordenança Fiscal OF-05 la base imposable que correspon aplicar és de **414.197,43 euros** i per tant caldrà fer la liquidació complementaria corresponent per la diferència de l'import ja abonat en concepte de taxa per la llicència urbanística i la liquidació de l'ICIO.

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. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- 3) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- 4) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- 5) 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.
- 6) 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 **8.283,94 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.**

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, perquè en el termini de quinze dies a partir de la recepció de la present notificació, emeti la corresponent carta de pagament i faci arribar la notificació al contribuent, per mitjans telemàtics o mitjançant correu certificat, sense que sigui necessari que aquest es desplaci a les oficines de l'ORGT per a recollir la liquidació.

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.

Setè.- PRP2025/1753 APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA CONSISTENT EN LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA AL SOLAR SITUAT AL CARRER VINYES D'EN MANDRI NÚM. 30.

En data 5 de juny de 2025, el senyor XXXXXXXXX, en representació del senyor XXXXXXXXX, va presentar instància (RE 2025/5254) sol·licitant llicència d'obres



per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al solar situat al carrer Vinyes d'en Mandri núm. 30, d'aquest municipi.

En data 17 de novembre de 2025, l'arquitecte municipal, ha emès informe favorable amb el següent contingut:

"LLICÈNCIA URBANÍSTICA PRÈVIA

EXPEDIENT 2025/1409

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

RE i data: 5254 de 05/06/2025 i següents

Adreça de les obres: Carrer Vinyes d'en Mandri núm. 30

Referència cadastral: 8728310DG5082N0001RL

Interessat/da: XXXXXXXXX

Tècnic responsable: XXXXXXXXX (Nº Col·legiat: 43833-2) i XXXXXXXXX (Nº Col·legiat: 49222-1)

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

FETS I/O ANTECEDENTS

1. En data 05/06/2025 es sol·licita una llicència urbanística per l'execució d'obres consistents en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al solar situat al carrer Vinyes d'en Mandri núm. 30 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 cédula 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.

3. Contingut del projecte aportat

El projecte bàsic i executiu presentat descriu les actuacions següents:

Es tracta de realitzar un únic edifici unifamiliar que incorpora un garatge i un accés rodat directe des del carrer a la planta soterrani i una piscina a la zona del jardí a nivell de la planta baixa. Tant l'accés a peu com l'accés de vehicles es proposa pel carrer Vinyes d'en Mandri, ambdós a la part baixa de la parcel·la, en planta soterrani. L'edificació a grans trets es proposa com un gran prisma rectangular de PB i P1a.

La planta soterrani, se situa a la cota 103.95 i té una alçada lliure de 2.61 m per a la previsió de pas d'instal·lacions. Aquesta planta és la planta d'accés a l'edifici quan s'arriba en vehicle, hi ha l'aparcament i el nucli vertical d'escales i ascensor que comunica amb la resta de plantes. La planta es troba soterrada respecte el nivell definitiu del terreny i només disposa d'una façana en direcció el carrer Vinyes d'en Mandri (orientació nord-est).



La planta baixa, se situa a la cota 107.00. Al centre de la planta s'ubica el rebedor el qual s'accedeix des de la façana nord-oest després de pujar unes escales exteriors des del carrer Vinyes d'en Mandri. A mà esquerra entrant hi trobem un distribuïdor que comunica amb un bany, un safareig, el nucli vertical d'escales i ascensor i al fons un estudi que també pot servir d'habitació addicional. Entrant a mà dreta hi trobem l'estar-menjador-cuina totalment diàfan. La cuina es disposa en dues barres paral·leles al fons de l'estança. El menjador es troba a la part més propera a la cuina i conjuntament amb l'estar disposa d'una gran obertura porxada a la façana sud-est.

La planta primera, es situa a la cota 110.05. A través de l'escala s'accedeix a un distribuïdor connectat a un distribuïdor que porta a les diferents estances de la planta. Igual que en la planta baixa es disposa d'un habitació a una banda i dos banys, un vestidor i dues habitacions més a l'altra banda. L'habitació situada al fons, és tipus suite amb accés privat a un dels banys i al vestidor i, a més, també disposa d'una sortida en planta a l'exterior a una terrassa que forma part de la coberta de planta baixa que no s'edifica. Aquesta terrassa disposa d'un petit vol d'uns 90cm i està connectada amb una terrassa del terreny que servirà de jardí a planta primera.

El quadre de superfícies construïdes per planta és el següent:

	<i>habitatge</i>	<i>garatge</i>	Total:
<i>Planta soterrani</i>	13,11 m ²	33,06 m ²	46,17 m²
<i>Planta baixa</i>	102,07 m ²		102,07 m²
<i>Planta primera</i>	85,26 m ²		85,26 m²
Total:	200,44 m²	33,06 m²	233,50 m²

Es projecte també la construcció d'una piscina amb una superfície de 25,08 m² a nivell de planta baixa.

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 mitjançant RE2025/5368 té la consideració de bàsic i executiu d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

4. Tècnic o tècnica competent i visat col·legial

La persona redactora del projecte presentat es considera tècnic competent 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. No obstant, amb la sol·licitud, no s'aporta certificat col·legial del tècnic redactor i el projecte bàsic no està signat.



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 unifamiliar aïllada (clau 9b)	
Condicions d'ordenació i edificació:		
Parcel·la mínima	800 m2	COMPLEIX
Edificabilitat neta	0,3 m2st/m2s	COMPLEIX
Ocupació màxima	20%	COMPLEIX
Núm. de plantes	PB+1	COMPLEIX
Alçada màxima reguladora	6,5 m	COMPLEIX
Separació a veïns i vials	5m a vial 3m a veïns	COMPLEIX
Aparcament	2 places	COMPLEIX
Façana mínima	16m	COMPLEIX
Ús i tipologia	Habitatge unifamiliar aïllat	COMPLEIX

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). La documentació presentada es considera suficient.

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. 71 del plànol de referència del document aprovat l'any 2003. La cota d'implantació de la planta baixa per aquesta parcel·la es la +107. El projecte presentat situa la planta baixa a la cota +107 metres.

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 **288.568,98 euros** i s'ha calculat en base els mòduls que, per a cada tipus d'edificacions, obres o instal·lacions, s'estableixen a l'annex de la corresponent Ordenança.*

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 condicionada a que prèviament s'aporti:

- a) Certificat col·legial dels tècnics redactors del projecte bàsic.*
- 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).*

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

- a) Presentació del Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.*
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic i executiu. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.*
- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- d) Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- e) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- f) Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.*
- g) 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 5.771,37 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.*

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 17 de novembre 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 al solar situat al carrer Vinyes d'en Mandri núm. 30, d'aquest municipi, condicionada a l'aportació del 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 al compliment de les prescripcions establertes pels Serveis Tècnics Municipals i amb les següents condicions:



- a) Certificat col·legial dels tècnics redactors del projecte bàsic.
- b) Caldrà presentar el justificant de pagament de l'ICIO

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

- a) Presentació del Projecte Executiu Visat pel corresponent Col·legi Professional que haurà de ser sotmès a la conformitat d'aquests Serveis Tècnics i incorporarà el contingut establert en l'Annex 1 de la part 1 del Codi Tècnic de l'Edificació.
- b) Certificat del tècnic responsable que el projecte d'execució s'ajusta al contingut del projecte bàsic i executiu. Les diferències s'hauran d'enumerar i descriure.
- c) Programa de control de qualitat signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- d) Assumeix de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- e) Assumeix de la direcció d'execució de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- f) Designació de Coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució d'obra signat per un tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional.
- g) 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 **5.771,37 euros al número de compte CAIXABANK ES14210013729002000XXXXX.**

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, perquè en el termini de quinze dies a partir de la recepció de la present notificació, emeti la corresponent carta de pagament i faci arribar la notificació al contribuent, per mitjans telemàtics o mitjançant correu certificat, sense que sigui necessari que aquest es desplaci a les oficines de l'ORGT per a recollir la liquidació.

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.



Vuitè.- ASSUMPTE DE TRÀMIT.

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

Novè.- PRECS I PREGUNTES.

No es formulen ni precs ni preguntes.

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

La Secretària

Vist i plau,
El President