

ACTA DE SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL

REF.: 4/2025

Identificació de la sessió

Caràcter: ORDINÀRIA.
Data: 6 de març de 2025 .
Hora: de les 13:40h. a les 14:05h.
Lloc: a la sala de Juntes de l'Ajuntament.

Hi assisteixen

Carola Llauro Sastre, Alcaldessa
Maria Carmen Terradas Saborit, 1a Tinent D'alcaldia
Maria Angels Bosch Mauri, 3a Tinent D'alcaldia
Vanessa Sole Pont, Regidora

Convidats:

Carles Corbalan Comas
Anna Folch Piferrer

Secretari:

Eduard Lluzar López De Briñas, secretari general

Han excusat la seva assistència

Sergi Igual Molina, 2n Tinent D'alcaldia

Ordre del dia

- 1.- Aprovació de la darrera acta de data 20 de febrer de 2025.
- 2.- Llicències urbanístiques.
 - 2.1.- OMAJ2023000040 - Renúncia llicència per la construcció d'una nau industrial al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18.
 - 3.- Plans Urbanístics.
 - 3.1.- GAJU2024000661 - Aprovació inicial del Text Refós de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de

Dalt.

4.- Plans Especials

4.1.- Aprovació inicial del PEPPiC Vilassar de Dalt, i suspensió de llicències a l' àmbit d'aplicació

5.- Sobrevinguts.

6.- Despatx d'alcaldia i regidories.

Desenvolupament de la sessió

1.0.- Aprovació de la darrera acta de data 20 de febrer de 2025.

S'aprova l'acta de la sessió ordinària de Junta de Govern de 20 de febrer de 2025, per unanimitat, sense introduir-hi cap esmena.

2.0.- Llicències urbanístiques.

2.1.- OMAJ2023000040 - Renúncia llicència per la construcció d'una nau industrial al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18.

Explicat l'abast d'aquest tema per part de la regidora d'Urbanisme, es procedeix a votar i per unanimitat, s'adopta l'acord següent:

REFERÈNCIA DE L'EXPEDIENT: OMAJ2023000040

Assumpte

Renúncia de la llicència urbanística d'obres consistent en la construcció d'una nau industrial de nova planta, situada al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18 (7357608DF4975N0001YG / 7357609DF4975N0001GG).

Relació de fets

1. En data 4 d'abril de 2024, la Junta de Govern Local de l'ajuntament de Vilassar de Dalt va acordar concedir a BELZUN-TRI, S.L la llicència urbanística d'obres consistent en la construcció d'una nau industrial de nova planta, situada al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18.
2. En data 1 de novembre de 2024 l'interessat sol·licita la RENÚNCIA de la llicència urbanística d'obres consistent en la construcció d'una nau industrial de nova planta, situada al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18.

3. En data 7 de novembre de 2024 l'arquitecte municipal de l'ajuntament de Vilassar de Dalt ha realitzat una inspecció en aquest emplaçament i s'ha pogut comprovar que no s'han iniciat les obres emprades amb la llicència urbanística d'obres i ha emès un informe amb el contingut i la conclusió següent:

“Havent comprovat que no s'han iniciat les obres emprades amb aquesta llicència urbanística d'obres, s'informa FAVORABLEMENT a la RENÚNCIA de la llicència urbanística d'obres consistent en la construcció d'una nau industrial de nova planta, situada al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18.

Altament i pel que fa a l'anul·lació dels impostos corresponents, s'informa FAVORABLEMENT a deixar sense efecte les liquidacions corresponents a la PLACA D'OBRA, OCUPACIÓ TEMPORAL PER ENTRADES I SORTIDES, i IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES, així com també s'informa FAVORABLEMENT a deixar sense efecte la liquidació per la fiança corresponent a FIANCES URBANÍSTIQUES DE REPOSICIÓ DE SERVEIS.

Tant mateix i segons el punt 3 de l'article 8e de l'Ordenança Fiscal Núm. 5 de l'ajuntament de Vilassar de Dalt per l'any 2024 que estableix que: “... 3. Una vegada nascuda l'obligació de contribuir, no l'afectaran de cap manera la seva concessió condicionada a la modificació del projecte presentat, ni la renúncia o desistiment del sol·licitant després que se li ha concedit la llicència o s'hagi practicat la visita de comprovació en el cas de les activitats comunicades. ...”, s'informa DESFAVORABLEMENT a que es deixi sense efecte la liquidació corresponents a la TAXA DE LLICENCIES URBANÍSTIQUES.”

Fonaments de dret

Art. 94 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Proposta d'acord

1. Acceptar la renúncia de la llicència d'obres majors OMAJ2023000040, concedida a BELZUN-TRI, S.L, amb NIF B66833914, consistent en en la construcció d'una nau industrial de nova planta, situada al c/ Josep Llimona i Mayolas, 16-18 (7357608DF4975N0001YG / 7357609DF4975N0001GG).
2. Procedir a l'arxiu de l'expedient.
3. Traslladar còpia d'aquest acord al departament de gestió tributària pel seu coneixement i efectes oportuns.
4. Notificar aquest acord als interessats.

3.0.- Plans Urbanístics.

3.1.- GAJU2024000661 - Aprovació inicial del Text Refós de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt.

Explicat l'abast d'aquest tema per part de la regidora d'Urbanisme, es procedeix a votar i per unanimitat, s'adopta l'acord següent:

REF: Expedient número GAJU2024000661 – X2024002324

Assumpte

Aprovació inicial del Text Refós de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt

Relació de fets

En data 31 de maig de 2013 la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona aprovat definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, i es publica al DOGC el 7 d'octubre de 2013.

En data 21 de desembre de 2020 el Ple de l'ajuntament de Vilassar de Dalt es va aprovar definitivament el Text Refós del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt, condicionat a que s'introdueixin mitjançant un nou Text Refós que haurà d'ésser validat pel mateix òrgan de l'aprovació definitiva, d'un seguit de prescripcions.

En data 28 de gener de 2021 el ple de l'ajuntament de Vilassar de Dalt, va aprovar la validació de l'aprovació definitiva del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig, amb el l'acord següent:

“... Validar l'aprovació definitiva del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic Can Reig, promogut pel Sr. Fernando Reig Lavernia i els seus germans darrera versió del present Text Refós (E2021000493 de data 17 de gener de 2021). ...”

Aquesta validació incorpora les prescripcions descrites en l'informe de l'arquitecte municipal següents:

“... (...) - per una banda la afectació viària establerta pel POUM, que tenen els patis davanters dels habitatges situats al c/ Ravalet. - i per un altre banda les possibles afectacions urbanístiques que poden tenir el veïns de les urbanització de Sant Sebastià i la urbanització de la Fornaca, en el perímetre de l'àmbit del sector com por ser el c/ Tarragona, en tant que en un entorn d'habitatges unifamiliars, al que es pretén situar uns blocs de tres alçades. (...)”

En data 29 de setembre de 2023 es va publicar al BOPB el Text Refós del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt i en data 4 d'octubre de 2023 es va publicar al DOGC el Text Refós del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt.

En data 14 de maig de 2024, el Sr. Fernando Reig Lavernia, la Sra. Margarita Reig Lavernia i el Sr. José Reig Lavernia, com a propietaris majoritaris Pla Parcial Urbanístic Can Reig, sol·liciten la tramitació de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig fins a la seva aprovació definitiva conforme estableix el Test Refós de la Llei d' Urbanisme de Catalunya.

En data 5 de juny de 2024 el secretari general i l'arquitecte municipal de l'ajuntament de Vilassar de Dalt van emetre un informe conjunt tècnic jurídic amb la conclusió següent:

“... Conclusió

Examinada la documentació aportada en relació als Projectes d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig cal dir el següent:

PRIMER: *Pel que fa a la sol·licitud per tramitar de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt, que han presentat els germans Reig, s'ha comprovat la totalitat dels propietaris del sector i els Germans Reig, segons les dades extretes de la seu electrònica del cadastre, són propietaris del 85,74% del sector i per tant, segons l'article 171 del Regalament de la Llei d'urbanisme, tenen dret a sol·licitar la tramitació d'aquests Estatuts i Bases d'actuació.*

SEGON: *Pel que fa al projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Can Reig, aquest està compost per 53 articles i dos disposicions finals, on es determinen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació.*

S'ha comprovat que el present projecte de Estatuts presentat inclou formalment i com a mínim tot allò que determina l'article 197 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

No obstant s'hauran d'incorporar les prescripcions que s'han assenyalat en aquest informe per tal de que la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt les pugui tramitar.

També recordar que en l'article 6.- Àrea d'actuació diu que el pla parcial ha estat aprovat definitivament el data 21 de desembre de 2021, data que no es correcte, ja que va esser aprovat definitivament en data 21 de desembre de 2020, entenen que és un error material en el moment de escriure l'any:

- *caldrà esmenar-ho, i on diu “21 de desembre de 2021” s'haurà posar “21 de desembre de 2020”.*

TERCER: *Pel que fa al projecte de Bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Can Reig, aquestes estan compostades per vint-i-dos bases (22), on es determinen les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta de Compensació.*

S'ha comprovat que el present projecte de Bases d'Actuació presentat inclou tots els punts que determina l'article 198 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, menys els punts següents:

g) Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

Tenint en compte que en les bases d'Actuació presentades no s'han inclòs dites regles:

- o Caldrà incloure en les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Can Reig les regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones i les regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.*

A més s'han de corregir d'acord amb el tenor d'aquest informe per tal de que la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt les pugui tramitar.

Per tant, per tal de continuar la tramitació dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic caldrà esmenar la documentació presentada en els termes exposats anteriorment.

A més i per tal d'interrompre els terminis establerts a la legislació vigent, s'ha d'acordar per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt la suspensió de l'aprovació de les mateixes fins que es presentin per part dels promotors degudament corregides i es puguin tramitar. ...”

En data 10 de juny de 2024, es notifica als germans Reig el conjunt d'esmenes establertes en les conclusions esmentades en el punt anterior. A més també es notifica a la resta de propietaris del sector.

En data 2 de juliol de 2024 la Sra. Maria de los Angeles de Gea Martinez, com a propietària d'una finca del sector sol·licita una copia del Projecte d'Estatuts i del Projecte de Bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt. Aquesta copia li es facilitada pel personal dels SSTT de l'ajuntament de Vilassar de Dalt.

En data 7 d'agost de 2024 la Sra. Clara Oliva Fàbregas i la Sra. Maria de los Angeles de Gea Martinez van presentar un escrit en relació al projecte d'Estatuts i projecte de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt. Es aquest escrit aquestes dues propietàries del sector manifesten el següent:

SISE.- Vistos tots els antecedents referits del propi sector, i atesa la normativa de planejament urbanístic i de gestió aplicables al sector del PPU Can Reig. Procedeix que les "Bases de compensació" prevegin de forma expressa la exclusió de la comunitat reparcel·latòria de les finques números 21 i 23 del Carrer del Ravalet, amb la única condició de que de forma expressa les propietàries acceptin fer la cessió de la part dels patis davanters afectada per l'ampliació del Carrer del Ravalet.

Que igualment es prevegi que La retirada dels elements construïts al pati que resultin afectats per l'ampliació del carrer i la reposició dels tancaments de les dues finques ha d'anar a càrrec de la Junta de compensació com a cost d'urbanització, amb total indemnitat per les referides propietats de les finques números 21 i 23 del Carrer del Ravalet,

DEMANEN A L'AJUNTAMENT: Tingui per presentat aquest escrit i per fetes les alegacions i consideracions fàctiques i jurídiques que s'hi contenen i en atenció a les mateixes tingui a bé requerir als promotors dels **ESTATUTS I DE LES BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU "CAN REIG"** que incorporin un apartat específic relatiu a les finques existents en el sub-àmbit del Ravalet (zona 12a) i prevegin de forma expressa la exclusió de la comunitat reparcel·latòria de les finques números 21 i 23 del Carrer del Ravalet, amb la única condició de que de forma expressa les propietàries acceptin fer la cessió de la part dels patis davanters afectada per l'ampliació del Carrer del Ravalet, i que igualment es prevegi que La retirada dels elements construïts al pati que resultin afectats per l'ampliació del carrer i la reposició dels tancaments de les dues finques ha d'anar a càrrec de la Junta de compensació com a cost d'urbanització, amb total indemnitat per les referides propietats.

Així mateix demanem que l'Ajuntament vulgui convocar una reunió presencial entre els promotors de dita Junta de Compensació del PPU Can Reig i les propietàries de les referides finques números 21 i 23 del Carrer del Ravalet, amb participació activa dels representants polítics i tècnics de l'Ajuntament, per tal de tractar la proposta anterior i buscar el màxim consens en relació a la implementació de la mateixa.

En data 28 de setembre de 2024 el Sr. Salvador Llujan Lerma, en representació dels Germans Reig presenta un Projecte d'Estatuts i un Projecte de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt modificats segons el requeriment d'esmenes de l'ajuntament de Vilassar de dalt, sol·licitant que es tramitin i s'aprovin aquests projectes.

En data 17 d'octubre de 2024 l'ajuntament de Vilassar de Dalt dona trasllat als germans Reig de l'escrit presentat per la Sra. Clara Oliva Fàbregas i la Sra. Maria de los Angeles de Gea Martinez.

En data 23 d'octubre de 2024 el Sr. Reig va presentar un escrit tornant a presentar el Projecte d'Estatuts i un Projecte de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt modificats segons el requeriment d'esmenes de l'ajuntament de Vilassar de dalt i manifestant el següent:

"... Que es procedeixi a donar forma a les Bases i Estatuts (document 3) que s'adjunten de nou amb les correccions indicades per l'Ajuntament. En vermell les que s'eliminen i en groc les afegides. Per així poder procedir a la constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Can Reig. ..."

En data 20 de novembre de 2024 l'arquitecte municipal de l'ajuntament de Vilassar de Dalt emet informe amb un segon requeriment amb la conclusió següent:

“... Examinada la documentació aportada en relació al Text Refós dels Projectes d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig cal dir el següent:

*- **PRIMER:** Pel que fa al projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Can Reig, aquest està compost per 53 articles i dos disposicions finals, on es determinen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació.*

S'ha comprovat que el present projecte de Estatuts presentat inclou formalment i com a mínim tot allò que determina l'article 197 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

No obstant s'hauran d'incorporar les prescripcions que s'han assenyalat en aquest informe per tal de que la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt les pugui tramitar.

Concretament caldrà esmenar el següent:

Article 7

I pel que fa a l'esmena de l'article 7.2 b), tot i que s'ha introduït una esmena, aquesta no reflecteix el que el colia dir.

Caldrà llavors modificar l'aparat 7.2 b) de la manera següent:

“... Aprovar les Bases d'Actuació i els Estatuts, així com les modificacions de les mateixes que s'acordin per la Junta, així com també aprovar de manera prèvia o simultània al pro-jecte d'equidistribució el del projecte d'urbanització. ...”

Article 11

Tot i que s'ha introduït una part de nom l'esmentada llei, caldrà introduir tot el nom sencer d'aquesta llei

Per tant caldrà llavors modificar l'aparat 11.2 de la manera següent:

“... 11.2.- Els propietaris no promotors de la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi bé durant el període d'informació pública dels Estatuts i les Bases d'Actuació –per la qual seran citats personalment-; bé, en el termini d'un mes a partir de la notificació individualitzada de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'Actuació; o bé, en el termini de quinze dies hàbils (d'acord amb l'article 30 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, en endavant LPAC) des de la comunicació fefaent de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació. ...”

Article 37

Tot i que s'ha introduït “el substitueixin”, per que s’entengui millor caldria posar hi “els hi substitueixin”.

Per tant caldrà llavors modificar l’aparat 37.2 de la manera següent:

“... 37.2.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria sempre que el nombre de membres assistents sigui superior a la meitat dels que el componen. En segona convocatòria, mitja hora després, serà vàlida la constitució del Consell, qualsevol que sigui el nombre d’assistents, essent preceptiva la presència del President i el Secretari, o de qui legalment els hi substitueixin. ...”

Article 38

Tot i això, no s’ha substituït a la resta del document el concepte de “cànon” per “percentatge”, ja que a la legislació urbanística vigent a Catalunya no existeix el concepte : “cànon”.

Per tant caldrà llavors en tot el document el concepte de “cànon” per “percentatge”.

Article 46

En aquest punt no s’ha introduït l’esmena fent referència al RGR.

Per tant caldrà llavors modificar l’aparat 46.3 de la manera següent:

“... 3.- El termini per a realitzar aquests desemborsaments seran el que determini el RGR –a partir de la seva comunicació- mitjançant correu electrònic amb acusament de rebuda, burofax o carta certificada amb justificant de recepció. ...”

Disposició final:

En aquesta disposició segona s’ha escrit BOP i s’hauria de escriure BOPB.

Per tant caldria esmenar aquesta disposició final amb el redactat següent:

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que per l’Assemblea General s’acordi, requerirà, així mateix, l’aprovació de l’Ajuntament de Vilassar de Dalt, publicació en el BOPB i la seva inscripció al registre corresponent per a poder tenir plens efectes. ...”

*- **SEGON:** Pel que fa al projecte de Bases d’actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Can Reig, aquestes estan composades per vint-i-dos bases (22), on es determinen les regles d’incorporació, execució i liquidació dels efectes de l’actuació de la Junta de Compensació.*

No obstant s’hauran d’incorporar les prescripcions que s’han assenyalat en aquest informe per tal de que la Junta de Govern Local de l’Ajuntament de Vilassar de Dalt les pugui tramitar.

Concretament caldrà esmenar el següent:

Base SISENA:



S'ha de canviar els termes de la taxació conjunta tal i com s'ha expressat en un apartat anterior. ...”

Per tant caldrà esmenar aquesta base en els termes ja expressats en els articles 5, 7 i 17 el projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig.

Base VINTENA:

Tot i que sembla que s'hagi esmenat aquest punt, no ha estat literalment.

Caldrà llavors esmenar aquest punt literalment amb el redactat següent:

“... sempre que l'autoritzi prèviament l'Ajuntament i amb l'aportació de les garanties establertes per la legislació vigent.” ...”

Així mateix cal que projecte de Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt inclogui tots els punts que determina l'article 198 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i concretament manquen els següents:

g) Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

Per tant, per tal de continuar la tramitació dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic caldrà esmenar la documentació presentada en els termes exposats anteriorment. ...”

En data 31 de desembre de 2024 el Sr. Salvador Lujan Lerma, en representació dels germans Reig i redactor dels document presenta un segon Text Refós de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt.

Aquest text refós encara no conté totes les esmenes anteriorment descrites i se li comunica al tècnic redactor del document que no s'han introduït totes les esmenes del projecte.

En data 22 de gener de 2025 el Sr. Salvador Lujan Lerma, en representació dels germans Reig i redactor dels document presenta un tercer Text Refós de les Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt.

En data 7 de febrer de 2025 l'arquitecte municipal de l'ajuntament de Vilassar de Dalt emet informe del tercer Text Refós presentat el 22 de gener de 2025 pel Sr. Lujan amb la valoració i conclusió següents:

“Valoració de la documentació aportada

Examinada la documentació aportada en relació al TERCER Text Refós dels Projectes d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de



Can Reig cal dir el següent, anteriorment dit, presentat pel Sr. Fernando Reig Lavernia, la Sra. Margarita Reig Lavernia i el Sr. José Reig Lavernia en relació a la constitució de la Junta de Compensació del polígon únic del sector urbanístic definit pel POUM de Vilassar de Dalt, anomenat Pla Parcial Urbanístic Can Reig, i en compliment el que estableix la legislació vigent en la matèria s'emet el present informe.

PRIMER: Comprovació de les emenes efectuades en el TERCER Text Refós projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig

Pel que fa al projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig presentat, aquest haurà de contenir les circumstàncies mínimes que determina l'article 197 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit el TERCER Text refós presentat incorpora les esmenes efectuades de la manera següent:

Pel que fa al l'article 7:

Es va notificar l'esmena següent:

"... Article 7

I pel que fa a l'esmena de l'article 7.2 b), tot i que s'ha introduït una esmena, aquesta no reflecteix el que el volia dir.

Caldrà llavors modificar l'aparat 7.2 b) de la manera següent:

"... Aprovar les Bases d'Actuació i els Estatuts, així com les modificacions de les mateixes que s'acordin per la Junta, així com també aprovar de manera prèvia o simultània al projecte d'equidistribució el projecte d'urbanització."

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment la esmena a l'article 7.2b

Per tant, s'ha introduït aquesta esmena a l'article 7

Pel que fa al l'article 11:

Es va notificar l'esmena següent:

".. Article 11

Tot i que s'ha introduït una part de nom l'esmentada llei, caldrà introduir tot el nom sencer d'aquesta llei

Per tant caldrà llavors modificar l'aparat 11.2 de la manera següent:

"... 11.2.- Els propietaris no promotors de la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi bé durant el període d'informació pública dels Estatuts i les Bases d'Actuació –per la qual seran citats personalment-; bé, en el termini d'un mes a partir de la notificació individualitzada de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'Actuació; o bé, en el termini de quinze dies hàbils (d'acord amb l'article 30 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, en

endavant LPAC) des de la comunicació fefaent de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació. ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment la esmena a l'article 11.2

Per tant, s'ha introduït aquesta esmena a l'article 1.

Pel que fa al l'article 37:

Es va notificar l'esmena següent:

“... Article 37

Tot i que s'ha introduït “el substitueixin”, per que s'entengui millor caldria posar hi “els hi substitueixin”.

Per tant caldrà llavors modificar l'aparat 37.2 de la manera següent:

“... 37.2.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria sempre que el nombre de membres assistents sigui superior a la meitat dels que el componen. En segona convocatòria, mitja hora després, serà vàlida la constitució del Consell, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i el Secretari, o de qui legalment els hi substitueixin. ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment la esmena a l'article 37.2

Per tant, s'ha introduït aquesta esmena a l'article 37.

Pel que fa al l'article 38:

Es va notificar l'esmena següent:

“... Article 38

Tot i això, no s'ha substituït a la resta del document el concepte de “cànon” per “percentatge”, ja que a la legislació urbanística vigent a Catalunya no existeix el concepte: “cànon”.

Per tant caldrà llavors en tot el document el concepte de “cànon” per “percentatge”.

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment la esmena tant a l'article 38 com a la resta del Text Refós.

Per tant, s'ha introduït aquesta esmena tant a l'article 38 com a la resta del Text Refós.

Pel que fa al l'article 46:

Es va notificar l'esmena següent:



“... Article 46

En aquest punt no s’ha introduït l’esmena fent referència al RGR.

Per tant caldrà llavors modificar l’aparat 46.3 de la manera següent:

“... 3.- El termini per a realitzar aquests desemborsaments seran el que determini el RGR –a partir de la seva comunicació- mitjançant correu electrònic amb acusament de rebuda, burofax o carta certificada amb justificant de recepció. ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment la esmena a l’article 46
Per tant, s’ha introduït aquesta esmena a l’article 46.

Pel que fa a la Disposició final:

Es va notificar l’esmena següent:

“... Disposició final:

En aquesta disposició segona s’ha escrit BOP i s’hauria de escriure BOPB.

Per tant caldria esmenar aquesta disposició final amb el redactat següent:

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que per l’Assemblea General s’acordi, requerirà, així mateix, l’aprovació de l’Ajuntament de Vilassar de Dalt, publicació en el BOPB i la seva inscripció al registre corresponent per a poder tenir plens efectes. ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment l’esmena a Disposició final

Per tant, s’ha introduït aquesta esmena a la Disposició final

SEGON: Comprovació de les emenes efectuades en el projecte de Bases d’Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig

Pel que fa al projecte de Bases d’Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig presentat, aquest haurà de contenir les circumstàncies mínimes que determina l’article 198 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme.

En aquest sentit el TERCER Text refós presentat incorpora les esmenes efectuades de la manera següent:

Pel que fa a la Base SISENA:

“... Base SISENA:

S'ha de canviar els termes de la taxació conjunta tal i com s'ha expressat en un apartat anterior. ...”

Per tant caldrà esmenar aquesta base en els termes ja expressats en els articles 5, 7 i 17 el projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig. ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha suprimit el segon i tercer paràgraf del punt 2 de la base SISENA que tenia el redactat següent:

“... Preferiblement a l'expropiació per la no incorporació a la Junta, aquesta optarà per l'ocupació de les finques propietat del no incorporat en els termes que estableix l'article 156 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i tirar endavant amb la reparcel·lació repercutint als propietaris no adherits els drets i obligacions derivades d'aquesta.

Les finques expropiades per manca d'incorporació dels seus propietaris a la Junta es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics en la data d'iniciació de l'expedient de just-i-preu, de conformitat amb les previsions del procediment general de la Llei d'Expropiació Forçosa, o bé, en el seu cas, per acord de l'Ajuntament i a petició de la Junta, pel de taxació conjunta. ...”

I l'ha substituït per punt 3 de la base SISENA amb el redactat següent:

3.- El procediment d'expropiació, sens perjudici, en el seu cas, del procediment d'ocupació directa, és l'establert en la legislació urbanística per a actuacions aïllades o, per acord de l'Ajuntament i a petició de la Junta, el de taxació conjunta en el cas que hi hagi una pluralitat de propietaris o una pluralitat de finques.

- També es podrà instar l'expropiació de les finques propietat d'aquells membres que, integrats en l'Entitat, incompleixin alguna de les obligacions a que fa referència la Base número 15.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en l'epígraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per despeses d'urbanització suportades, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades pel funcionament normal de l'Entitat.

El present TERCER Text Refós presentat ha esmenat la base SISENA en els termes ja expressats en els articles 5, 7 i 17 el projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig

Per tant, s'ha introduït aquesta esmena a la Base SISENA

Pel que fa a la Base VINTENA:



“... Base VINTENA:

Tot i que sembla que s’hagi esmenat aquest punt, no ha estat literalment.

Caldrà llavors esmenar aquest punt literalment amb el redactat següent:

“... sempre que l’autoritzi prèviament l’Ajuntament i amb l’aportació de les garanties establertes per la legislació vigent.” ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït literalment l’esmena a la Base VINTENA

Per tant, s’ha introduït aquesta esmena a la Base VINTENA

Pel que fa a la darrera esmena:

“... Així mateix cal que projecte de Bases d’Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt inclogui tots els punts que determina l’article 198 del Reglament de la Llei d’Urbanisme i concretament manquen els següents:

g) Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

i) Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues. ...”

El present TERCER Text Refós presentat ha introduït aquestes esmenes de la forma següent:

“... Base ONZENA – Valoració de càrregues i drets

1.-Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s’ajustarà, segons el dret de què es tracti, a allò establert a la legislació expropiadora, en les normes del Dret Civil català aprovat el dia 1 de gener de 2018 o Administratiu i, en el seu defecte, al règim legal de l’Impost de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídic Documentats.

2.-Pel que fa a la valoració dels immobles que es construeixin quan la Junta estigui facultada per edificar, es tindrà en compte la seva condició de lliures o protegits i entre aquests darrers si es consideren de protecció oficial o concertats, segons les reserves determinades en el Pla parcial i reflectides en la Reparcel·lació. El producte immobiliari d’habitatge protegit no ultrapassarà el preu màxim vigent a l’efecte en el moment de la seva transmissió. La situació del sòl per a l’edificació d’ habitatge de renda lliure, seguirà les determinacions del Pla Parcial i la reparcel·lació.

3.-La reparcel·lació determina un compte provisional de liquidació. En el moment de la recepció definitiva de les obres per part de l’Ajuntament, s’establirà el compte definitiu de liquidació. L’escreix o el defecte respecte del compte

provisional s'efectuarà amb els mateixos percentatges que atorguen drets als propietaris i es procedirà a la seva liquidació.

El procés de la reparcel·lació, materialitzat en el compte de liquidació provisional garanteix que no hi hagi beneficis ni pèrdues, si no equidistribució justa en funció de les respectives aportacions. ...”

“... Base DIVUITENA – Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants

1.- Per a la distribució entre els propietaris integrants de la comunitat de reparcel·lació de les finques resultants, inclosos els corresponents a les finques adquirides mitjançant expropiació, es redactarà, per part de la Junta de Compensació, el corresponent Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb l'article 119 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'Urbanisme de Catalunya, que es presentarà paral·lelament davant d'ambdós ajuntaments per a la seva tramitació.

2.- L'adjudicació de finques resultants als membres de la Junta s'efectuarà d'acord amb els seus drets aportats i seguint les determinacions específiques i compensacions contingudes al Pla Parcial i convenis existents.

3.- El Projecte de Reparcel·lació podrà adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

4.- En cap cas es podran adjudicar com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima que determini el planejament.

5.- Els titulars dels percentatges de participació que no assolissin el mínim necessari per obtenir una finca edificable resultant, s'agruparan perquè se'ls hi adjudiqui una en comunitat proindivisa, fent expressió en el títol d'adjudicació de la quota corresponent a cada propietari o, alternativament, el Projecte de Reparcel·lació determinarà una indemnització en metàl·lic.

No obstant, si la quantia d'aquests drets de forma individual no assolís el 15% de la parcel·la mínima, l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte del Projecte de Reparcel·lació.

6.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se aquestes a preu de mercat i serà el Projecte de Reparcel·lació el que fixi el valor unitari de l'aprofitament i s'haurà de recollir en el mateix les compensacions econòmiques.

En aquells casos on la Junta estigui facultada per edificar i vendre a terceres persones, els criteris de valoració i adjudicació seran els mateixos que els emprats en tot el procediment reparcel·latori. ...

Per tant, es considera que s'han introduït aquestes esmenes a les Bases ONZENA i DIVUITENA

Conclusió

Com ja dit en l'aparat de anterior -valoració de la documentació aportada-, s'han introduït les esmenes del segon i tercer requeriment en el TERCER Text Refós dels projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig.

Per tant, s'informa FAVORABLEMENT al TERCER Text Refós i es proposa que es procedeixi a continuar la tramitació per a l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig.”

En data 27 de febrer de 2025 el secretari general de l'ajuntament de Vilassar de Dalt emet informe del tercer Text Refós presentat el 22 de gener de 2025 pel Sr. Lujan amb la conclusió següent:

“Conclusions

1r.- Tenint en compte que al document ara presentat s'han introduït les esmenes del segon i tercer requeriment en el TERCER Text Refós dels projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig.

2n.- Per tant, s'informa FAVORABLEMENT aquest **3r Text Refós** i es proposa que es procedeixi a continuar la tramitació per a l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig.

3r.- L'òrgan cometent per a l'aprovació d'aquest projecte d'Estatuts i bases d'actuació del sector de Pla parcial de Can reig, polígon únic, és la Junta de Govern Local de l'Ajuntament per delegació de l'alcaldia en Decret 1771, de 30 de juny de 2023 (BOPB 25/7/2023).”

Fonaments de dret

Legislació aplicable

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i la Modificació per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de reallotjament.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Reial Decret 1093/97, del 4 de juliol, sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

- Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova el text refós de la Llei hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer), modificada varies vegades, la darrera per la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre).

Planejament urbanístic vigent

- El planejament urbanístic vigent al que esta sotmès aquesta parcel·la és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 2013 i publicat al DOGC el dia 7 d'octubre de 2013.
- Pla parcial urbanístic Can Reig de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament en data 22 de gener de 2021 i publicat en el BOPB en data 29 de setembre de 2023 i al DOGC en data 4 d'octubre de 2023.

Resolució

1. Aprovar inicialment el Tercer Text Refós dels projectes d'Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació Pla Parcial Urbanístic de Can Reig presentat el 22 de gener del 2025 pel Sr. Salvador Lujan Lerma en representació del Sr. Fernando Reig Lavernia, el Sr. José Reig Lavernia i la Sra. Margarida Reig Lavernia.
2. Sotmetre el Projecte d'Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic de Can Reig a informació pública durant pel termini d'un mes a partir de l'endemà de la publicació en el BOP de Barcelona. Aquest anunci també es publicarà al diari El Punt-Avui, i a l'e-tauler (pàgina web municipal).

Durant aquest període, l'expedient quedarà a disposició en les dependències dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt (Camí de Mataró, 10) de 9 a 14h i de dilluns a divendres, per tal que qualsevol persona el pugui examinar o obtenir-ne còpies i, si escau, per a que presenti les al·legacions que es considerin pertinents.

3. Notificar individualment aquest acord als interessats que consten a l'expedient.
4. Comunicar el present acord al Departament de Serveis Territorials, al Departament de Secretaria i al Departament de Comunicació.

4.0.- Plans Especials

4.1.- Aprovació inicial del PEPPiC Vilassar de Dalt, i suspensió de llicències a l' àmbit d'aplicació

Explicat l'abast d'aquest tema per part de la regidora d'Urbanisme, es procedeix a votar i per unanimitat, s'adopta l'acord següent:

REF: Expedient número GAJU2025000660 – X2025000895

Assumpte

Aprovació inicial del Pla Especial de Protecció de Patrimoni i Catàleg de Béns Arquitectònics, Històrics i Ambientals de Vilassar de Dalt, PEPPiC Vilassar de Dalt, així com la corresponent suspensió de llicències a l'àmbit d'aplicació.

Expedient

X2025000895 – GAJU2025000660

Relació de fets

1. En data 29 de maig de 2024 es va adjudicar el contracte del serveis per a la revisió i actualització del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Històric i Ambiental de Vilassar de Dalt, a FORTIÀ ARQUITECTES.
2. En data 11 de desembre de 2024, FORTIÀ ARQUITECTES, equip redactor de la revisió i actualització del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Històric i Ambiental de Vilassar de Dalt va presentar la fase 0: estudi preliminar i treball de camp del present Pla Especial Urbanístic.
3. En data 20 de febrer de 2025, FORTIÀ ARQUITECTES, equip redactor de la revisió i actualització del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Històric i Ambiental de Vilassar de Dalt va presentar la fase 1: Quadres resum i documentació per aprovació inicial.
4. En data 27 de febrer de 2025, l'arquitecte municipal ha emès dos informes envers aquest tema, - que consten a l'expedient-, un sobre el document i un altre pel que fa a la possibilitat de suspendre cautelament les llicències en l'àmbit d'influència del Pla especial amb les conclusions següents:

a) En relació al document:

“Conclusió

Examinada la documentació del Pla Especial Urbanístic presentat pel FORTIÀ ARQUITECTES, equip redactor de la revisió i actualització del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Històric i Ambiental de Vilassar de Dalt es conclou el següent:

- que la metodologia emprada per a la anàlisi dels elements patrimonials i la seva catalogació és molt acurada i encertada.
- que l'esforç i la cura de l'equip redactor del present Pla Especial per determinar tots els elements incorporats en el present catàleg es valora molt positivament, ja que es partia d'una base molt bona, que és el Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA) de Vilassar de Dalt vigent, però que patia indeterminacions gràfiques pel moment en que es va

redactar i és aquesta actualització amb el mitjans actuals que fa que es puguin determinar d'una manera molt més acurada cadascun dels elements patrimonials.

- que els 259 elements patrimonials incorporats en el present document, majoritàriament són els que ja havien estat catalogats en el Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA) de Vilassar de Dalt vigent, on alguns elements del PEPAA vigent s'han donat de baixa ja que ja no existeixen (arbres caiguts, etc...) o que s'ha considerat que no calia catalogar-los, i d'altres que s'han incorporat de nou, com per exemple arquitectura contemporània del segle XX.

- que com ja s'ha dit anteriorment el present document té una metodologia molt acurada i això es reflexa també en tots els nivells de protecció dels elements catalogats, anant d'un nivell de protecció total (nivell 1- integral), passant per un nivell de conservació (nivell 2) un nivell de protecció parcial (nivell 3), un nivell de Protecció ambiental (nivell 4), un nivell de protecció documental (nivell 5) i finalment un nivell de protecció de Zones d'Expectativa Arqueològica (nivell 6). I que en cada element patrimonial i segons el seu nivell protecció s'establirà unes pautes d'actuació segon sigui el cas.

- que el quadre resum de tots elements catalogats els classifica de la següent manera:

44 elements en l'apartat de patrimoni arquitectònic, conjunts (CA)

108 elements en l'apartat de patrimoni arquitectònic, elements (EA)

38 elements en l'apartat de patrimoni arqueològic, (APR)

30 elements en l'apartat de patrimoni sociocultural i etnològic (BSE)

11 elements en l'apartat de patrimoni natural (BN)

18 elements en l'apartat de patrimoni ambiental-paisatgístic (AMP)

- que el pla especial urbanístic presentat conté la documentació que estableix la llei d'urbanisme i el seu reglament, tot i que en alguns punts no està totalment desenvolupada.

- que el passat 25 de febrer de 2025, la Comissió de Patrimoni de Vilassar de Dalt, d'entre altres punts, va analitzar el present pla especial urbanístic i va concloure el següent:

“... Punt 2. Estat dels treballs per la revisió del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt

En Xavi Soriano comenta que l'equip de Josep Maria Fortià és molt disciplinat en les tasques de reconeixement i sistematització de les fitxes del catàleg. Cal comentar que s'han fet cinc visites al territori amb presència dels responsables de patrimoni i que hem obert totes les portes possibles.

S'informa que l'Ajuntament ha de fer una aprovació inicial per donar tràmit a la subvenció que tenim concedida de la Diputació de Barcelona. Cal tenir present que aquesta aprovació inicial comportarà una suspensió de llicències d'una durada d'un any.

En aquest primer document cataloguen 259 elements, donant la protecció integral només als que ja estan reconeguts com a BCIN. Entenem aquest primer document com un anàlisi previ que caldrà treballar a fons en tots els seus àmbits.

Cada fitxa haurà de tenir els criteris d'intervenció, i per tant caldrà treballar amb deteniment els continguts conjuntament amb l'equip.

L'Enric Ortega comenta que en el moment de la concessió a aquest equip es va valorar que plantejaven alguna sessió participativa. En el moment en que es determini de tota l'elaboració del catàleg cal donar veu a la participació ciutadana per detectar possibles propostes per ampliar el catàleg. L'Enric recorda que el Mapa de Patrimoni contempla 400 entrades.

En Marc Manzano comenta que és important concretar l'àmbit del casc urbà i marcar pautes d'intervenció que siguin coherents amb l'entorn.

Quan tinguem el document més definit la comissió ja entrarà a avaluar els diferents apartats, ara per ara es valora positivament que es realitzi una primera aprovació inicial per part de la Junta de Govern i poder complir els terminis que marca la subvenció de Diputació de Barcelona. ...”

Altrament i tot i que el present Pla Especial Urbanístic en alguns punts de la seva documentació no estan totalment desenvolupada, es considera que el quadre resum de tots elements catalogats compleix amb les expectatives patrimonials encomanades a l'equip redactor tot i que en el transcurs de la tramitació del present pla especial urbanístic caldrà fer contínuament una revisió i valoració de tots els elements catalogats presentats i el seu nivell de protecció.

Així mateix i segons la valoració de la proposta, el present pla especial urbanístic s'adequa i desenvolupa les directrius encarregades a l'equip redactor, tant en el seu anàlisi com amb el quadre resum dels elements catalogats, així com de la seva classificació i nivell de protecció.

Per tant, s'informa FAVORABLEMENT a l'aprovació inicial de la proposta de Pla Especial de Protecció de Patrimoni i Catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals (PEPPiC) de Vilassar de Dalt amb el ben entès que aquesta aprovació inicial és l'inici de la tramitació d'aquest document urbanístic, i que caldrà a partir d'aquesta aprovació inicial abordar un procés de participació ciutadana complet i caldrà alhora sol·licitar informes consultius als organismes sectorials que es concretaran d'acord les indicacions de l'equip redactor del present document.

Finalment, i amb aquesta aprovació inicial del Pla Especial de Protecció de Patrimoni i Catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals (PEPPiC) de Vilassar de Dalt, caldrà proposar els elements patrimonials que haurien de ser objecte de suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, i que consten en el quadre resum del present pla especial i que queden grafits en el plànol annex de suspensió de tramitacions i llicències.”

b) En relació a la suspensió cautelarment les llicències en l'àmbit d'influència:

“Proposta de suspensió de tramitacions i llicències

Exposat quant precedeix, i segons les determinacions de l'equip redactor del Pla Especial Urbanístic de protecció del patrimoni i Catàleg de catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals PEPPiC de Vilassar de Dalt, s'estima procedent que s'adopti els següents acords:

Exposat quant precedeix, s'estima procedent que adoptin els següents acords:

- ASSUMIR la proposta de suspensió continguda en aquest informe i plànol annex, a efectes de motivació de l'art. 35 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.
- SUSPENDRE, de conformitat amb l'art. 73.1 del TRLUC i d'acord amb les determinacions de l'informe i plànol elaborats per l'equip redactor del PEPPiC que consten a l'expedient, les



llicències de parcel·lació, enderroc, obra nova, ampliació i reforma, que suposin una alteració de la configuració arquitectònica de les actuals edificacions; en els àmbits identificats en els plànols que s'annexen.

- SUSPENDRE, igualment, les llicències per a gran rehabilitació o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici, i l'increment de volum o sostre edificable; en els àmbits de sòl urbà identificats en els plànols que s'annexen, si bé amb exclusió d'aquelles petites obres de reformes per el manteniment, l'ornat, la salubritat i l'adequació dels processos de producció, així com obres de manteniment que siguin necessàries per a tal finalitat.

- PRECISAR que aquesta suspensió té per objecte permetre --en tots els àmbits que s'assenyalen susceptibles d'ésser executats prèvia l'aprovació dels instruments de planejament o de gestió en cada cas previstos en el planejament vigent, i també l'àmbit objecte de suspensió de llicències esmentades en el punt anterior-- estudiar acuradament la seva compatibilitat amb els objectius que persegueix el PEPPIC, evitant la consolidació d'iniciatives o instruments de planejament o, si s'escau, de gestió que poguessin condicionar el nou model urbanístic.

- EXCLOURE de la suspensió les sol·licituds d'atorgament de llicències per a l'obertura, instal·lació o l'ampliació d'activitats o usos concrets, i la comunicació prèvia per a l'exercici d'activitats admès amb anterioritat a l'executivitat de l'acord de suspensió, sempre i quan la concessió d'aquestes llicències no afecti els valors arquitectònics, històrics o ambientals que aquest Pla Especial Urbanístic vol preservar.

- DETERMINAR que els àmbits de suspensió són els delimitats i grafiats en el plànol que figuren en l'expedient, elaborats de conformitat amb l'article 73.3 del TRLUC.

- DETERMINAR, també, a l'empara de l'article 74.1 del TRLUC, que el termini de la suspensió serà, com a màxim, d'un any, a comptar des de l'endemà de la darrera publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un dels diaris de més tiratge d'aquesta província i en el web municipal.

En funció del desenvolupament dels treballs del nou PEPPIC, es podrà acordar, abans del transcurs de l'any de la suspensió potestativa, l'aixecament de la suspensió d'atorgament de llicències i tramitacions en àmbits concrets quan no es consideri necessari mantenir-la, així com l'ampliació de la suspensió a àmbits quan així s'estimi necessari, convenient o oportú per raons de noves recerques i treballs d'investigació pendents, visites de camp que es puguin realitzar, així com l'estudi de compatibilitats amb el marc urbanístic vigent i futur, i necessitats actuals.

PUBLICAR l'acord de suspensió de tramitació d'instruments urbanístics i llicències mitjançant anunci en el tauler d'edictes, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un dels diaris de més tiratge de la província i en el web municipal.”

5. En data 28 de febrer de 2025, el secretari general de l'ajuntament de Vilassar de Dalt, ha emès un informe jurídic sobre el procediment a seguir amb les conclusions següents:

“Conclusions

1r.- Tenint en compte el document de Pla especial ara presentat conté els elements formals i materials del document i que l'arquitecte municipal es mostra conforme amb



el projecte de pla especial de referència elaborat per l'equip FORTIÀ ARQUITECTES, el que subscriu també l'informa favorablement.

2n.- L'òrgan competent per a l'aprovació inicial d'aquest projecte de Pla especial és la Junta de Govern Local de l'Ajuntament per delegació de l'alcaldia en Decret 1771, de 30 de juny de 2023 (BOPB 25/7/2023).

3r.- L'ajuntament ha d'acordar "ex lege" i necessàriament la suspensió de llicències tal i com s'estableix a l'article 73.2 ja ressenyat i si es donen els supòsits que preveu i que el que subscriu entén que es donen al cas que ens ocupa.

4t.- La tramitació procedimental de l'expedient urbanístic és l'assenyalada en el paràgraf corresponent dels antecedents i per tant, la aprovació provisional serà competència del ple una vegada s'hagi complimentat la informació pública amb les publicacions i la petició dels informes sectorials corresponents."

6. Tal i com diu el secretari general a les conclusions del seu informe L'òrgan competent per a l'aprovació inicial d'aquest projecte de Pla especial és la Junta de Govern Local de l'Ajuntament per delegació de l'alcaldia en Decret 1771, de 30 de juny de 2023 (BOPB 25/7/2023).

Fonaments de dret

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i modificacions posteriors.
- Decret 305/2006 (RLUC), de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (LPCC) (DOGC de 11.10.1993).
- Llei 6/2022, del 7 d'abril, de modificació de la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català, per a la preservació dels establiments emblemàtics.
- Decret 78/2002, de 5 de març, reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, aprovat per (DOGC de 13.3.2002, amb correcció d'errades en el DOGC núm. 3915, d'01/07/2003).
- Decret 60/2008, de 18 de març, pel qual es modifica el Decret 276/2005, de 27 d desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
- Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i la biodiversitat.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.



- Article 21.1.j) i 22.2.c) de la Llei 7/1985 de dos d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (en aquest informe LRBRL)
- Art. 52.2.c) i 53.1.s) Del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TrLLMC).

Proposta d'acord

1. Aprovar inicialment el Pla Especial de Protecció de Patrimoni i Catàleg de Béns Arquitectònics, Històrics i Ambientals de Vilassar de Dalt, PEPPiC Vilassar de Dalt en els termes que consten en l'expedient.
1. Obrir un període d'informació pública d'un mes,- comptador des de la darrera publicació d'aquest acord-, mitjançant anunci en el tauler d'edictes de l'Ajuntament, en el tauler virtual (pàgina web municipal), en el BOP i al diari El Punt-Avui. Durant aquest període l'expedient quedarà a disposició de qualsevol que el vulgui examinar o obtenir-ne còpies per a que es presentin les al·legacions que es considerin pertinents.
2. Informar que els documents sotmesos a informació pública restaran al públic en els dependències dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament (Camí de Mataró, 10) de 9 a 14h, durant el termini d'audiència pública.
3. Suspendre,- en els termes explicitats per par de l'arquitecte municipal en el seu informe que consta als antecedents d'aquest acord -, l'atorgament d'aprovacions, autoritzacions i llicències urbanístiques per a les àrees del territori objecte del planejament, les noves determinacions de les quals suposin modificació del règim urbanístic vigent. La durada de la suspensió serà de dos anys com a màxim, o de menor termini si amb anterioritat a aquets període la figura de planejament és aprovada definitivament. L'àmbit de suspensió es publicarà conjuntament amb l'aprovació inicial.
4. Sol·licitar informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, si s'escau, que l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició sectorial autoritzi un termini més llarg.
5. Concloua la informació pública, remetre les al·legacions presentades als Serveis Tècnics i a l'equip redactor per al seu informe i posterior aprovació provisional per l'òrgan competent de l'Ajuntament.

5.0.- Sobrevinguts.

No n'hi ha hagut.

6.0.- Despatx d'alcaldia i regidories.

No n'hi ha hagut.

I, sense més temes a tractar, l'alcaldeessa aixeca la sessió, de la qual, com a secretari, n'estenc la present acta.

El secretari
Eduard Lluzar López de Briñas

L'alcaldeessa,
Carola Llauro Sastre

Document signat electrònicament.