

En compliment de l'acord del Ple Municipal de l'ajuntament de Vilassar de Dalt del 21 de desembre de 2020, que entre altres va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el pla parcial Can Reig condicionat a la presentació i posterior validació d'un nou text refós que introduís dues prescripcions, s'adjunta el text refós complert que compleix amb el condicionat del punt 1 de l'acord.

Les modificacions introduïdes al document del pla parcial s'expliquen al primer dels documents adjunts, anomenat "20210117_0_Guia tramitació_TR0121_s.pdf".

Adicionalment a que és necessari que es validi el Text Refós del Pla Parcial Urbanístic Can Reig presentat, als efectes de que pugui entrar en vigor a tots els efectes, **cal que l'acord número 2 del Ple municipal sigui modificat en els següents termes:**

1.- En primer lloc, perquè cal aclarir que la publicació del Text Refós del Pla Parcial Can Reig referit no pot estar condicionada a "*l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització*".

Un procés de transformació urbanística consta, en síntesi, de tres fases: planejament, gestió (projectes d'urbanització i de reparcel·lació) i disciplina (atorgament de llicències). Són fases concatenades. Per tant, no es pot condicionar la publicació del Text Refós del Pla Parcial a que s'aprovi un instrument de gestió urbanística (el projecte d'urbanització). Un cop publicat el Text Refós del Pla Parcial Can Reig és quan es podrà tramitar i aprovar el projecte d'urbanització. Però aquest projecte no és pot aprovar sinó està publicat el pla que li dona cobertura i raó de ser.

Així, cal que l'acord elimini la condició de la publicació del Text Refós del Pla Parcial Can Reig a l'aprovació del projecte d'urbanització; el que cal és que quedi clar que el Text Refós del Pla Parcial Can Reig no serà executiu totalment sinó s'aprova el projecte d'urbanització. Entenem que això és una qüestió que ha de quedar diàfana.

2.- En segon lloc, es considera que la publicació del Text Refós del Pla Parcial Can Reig no ha d'estar condicionada a la presentació de la garantia del 12% del total del costos d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra urbanitzadora. La presentació d'aquesta garantia ha de ser requisit per a la publicació del projecte d'urbanització però no del Text Refós del Pla Parcial Can Reig. I això, en essència, pels següents motius:

- a) Perquè si s'exigeix la presentació d'aquesta garantia per a la publicació del Text Refós del Pla Parcial Can Reig i, posteriorment, també per a la publicació del projecte d'urbanització, s'estaria imposant, de forma contrària a l'Ordenament jurídic, una doble garantia sobre el mateix concepte.
- b) Perquè, com és obvi, el projecte d'urbanització serà el que concreti els costos d'urbanització per a l'execució material del Text Refós del Pla Parcial Can Reig. Per tant, entenem que allò raonable és que la garantia que, evidentment, ha de tenir l'Ajuntament sobre el particular sigui sobre la quantia més acotada possible.

- c) Perquè s'ha de tenir en compte (i) tant la regla del balanç costos-beneficis, (ii) com els principis d'oportunitat i de menor ingerència i menor restricció de l'actuació administrativa.

Pel que fa referència a la citada regla, la mateixa s'ha d'entendre com una manifestació del principi de proporcionalitat (per exemple, article 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) en l'exercici per part de l'Administració de les seves potestats (en el nostre cas, la urbanística) i que comporta, a mode de síntesi, el fet de que el mencionat poder públic, quan vol dictar un acte basat en alguna de les seves potestats, sempre ha d'analitzar si amb això es produeixen més beneficis que perjudicis i costos i, a més, si aquest acte és absolutament imprescindible o existeixen alternatives.

Regla, per altra banda, plenament acceptada pels nostres Tribunals a l'hora de enjudiciar si una concreta actuació administrativa (sigui de la indole que sigui) és ajustada o no a Dret.

Així, el Tribunal Suprem, encara que no parla expressament d'una tècnica o balanç sí que ha acceptat com a mecanisme de control de les decisions administratives el judici de proporcionalitat que implícitament porta aparellada la regla anteriorment exposada. Per exemple, en Sentència de 24 de novembre de 1981, l'Alt Tribunal afirma que aquesta proporcionalitat es tradueix en la cerca d'un "*<<optimun>>, mediante el empleo del <<mínimo coste en la obtención de máximo beneficio>>*".

Més clara és la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala de lo Contenciós-Administratiu, de 6 d'abril de 2006. Així, la Sentència indicada, analitzant la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics estableix (FJ 11º) que si bé la mateixa "*se concibe habitualmente, en la jurisprudencia y en la doctrina, como ausencia absoluta de justificación, es asimismo cierto que cualquier justificación que se dé, aun cuando aisladamente considerada sea o pueda parecer plausible, no será siempre válida; porque, para serlo, la justificación de la decisión pública debe no sólo existir, sino además ser suficiente,*" a continuació afegeix que: "*dicha suficiencia conecta, de nuevo, con el segundo límite al que nos referíamos: el de la realidad de los hechos. La suficiencia en la justificación exige, en efecto, la aplicación de la regla del balance costes-ventajas, manifestación del más amplio principio general de la proporcionalidad. Dicho principio (...) comporta la exigencia de que la decisión que se adopte comporte unos beneficios para el interés general que, sopesados, sean objetivamente superiores a los perjuicios que, para el interés privado o incluso para otros intereses generales contrapuestos al perseguido por la Administración en el caso concreto, cause dicha actuación. (...) Lo que queremos decir, en suma, es que no todo sacrificio para los intereses particulares estará sin más, a priori, justificado ante el ejercicio de la potestas variandi, sino que éste, para ser legítimo, debe ponderar y sopesar*

adecuadamente el sacrificio a otros intereses públicos y privados (...). Por lo demás, esta vertiente del balance costes-ventajas, en lo que a la ponderación con otros intereses públicos respecta, se halla asimismo estrechamente ligado a la necesaria eficiencia en la asignación y uso de los recursos públicos (art. 31 CE y art. 3 de la Ley 30/92)."

En suma, la tècnica del balanç costos-beneficis serveix per comprovar les diverses alternatives possibles i ha de servir per enjudiciar si la decisió adoptada és o no l'òptima, això és, determinar si és incorrecta. I especialment serà així quan existeixi un sacrifici excessiu o innecessari dels drets del particular.

Per altra banda, en relació amb els citats principis d'oportunitat i de menor ingerència i menor restricció en l'actuació administrativa, que entenem que ha de complir aquest Ajuntament, és interessant portar a col·lació el que estableix l'article 6 del Decret de 17 de juny de 1955, que aprovava el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, del següent tenor literal: "*1. El contenido de los actos de intervención será congruente con los motivos y fines que los justifiquen. 2. Si fueren varios los admisibles, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual*".

La Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1999, indica que el que estableix aquest precepte era aplicable quan els actes possibles de l'Administració són varis, tots igualment lícits en principi, hipòtesi en la que s'ha d'escollir l'acte menys restrictiu dels drets de l'administrat.

Igual d'interessant ens resulta tractar el que disposen els articles 2.3 i 3.2 del Decret català 179/1995, de 13 de juny, d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, que estableix, el primer referit en general a l'activitat administrativa dels ens locals que "*[q]uan siguin diverses les formes d'actuació administrativa aplicables, s'ha d'utilitzar la que sigui més adequada a la finalitat de l'interès local i a la naturalesa de l'activitat que es tracti de realitzar i la menys onerosa per als ciutadans*", i el segon referit a l'activitat d'intervenció dels citats ens que "*[l]'activitat d'intervenció dels ens locals s'ha d'ajustar als principis de legalitat, igualtat, proporcionalitat i congruència amb els motius i els fins que justifiquen la potestat per intervenir, el respecte a la llibertat individual i la menor onerositat per als ciutadans*".

Així les coses, l'Administració quan actua s'ha de sotmetre al principi de menor restricció i ingerència i valorar si la seva actuació és o no oportuna.

D'acord amb l'article 10.1 de la Constitució Espanyola, les mesures d'intervenció que adopti l'Administració no només han de ser adequades sinó que a més han de ser necessàries per emparar els fins als quals es dirigeix, obligant a tal ens a escollir les mesures menys lesives per als destinataris de l'activitat d'intervenció.

La submissió dels principis citats és una actitud necessària que han de seguir les Administracions Públiques davant del plantejament de l'exercici de qualsevol potestat, també la urbanística. No només és necessari que existeixi una llei que habiliti el seu exercici sinó que, en el cas concret i atenent a totes les circumstàncies concurrents, resulta fonamental que s'analitzi si realment dictar un acte és necessari o no.

No es tracta de que concorri de forma abstracta la causa legal que habiliti a dictar l'acte; no, més aviat el contrari, del que es tracta és que encara concorri tal requisit s'ha de plantejar si realment l'acte està justificat o no (per ser legal o no, per ser proporcional o no, etc.).

Doncs bé, en el present cas, s'ha de considerar que l'òptim és l'exigència de la garantia indicada en l'acord municipal per a la publicació del projecte d'urbanització derivat del Text Refós del Pla Parcial Can Reig ja que, el contrari, seria establir una càrrega onerosa als propietaris i als promotors del Pla no justificada en aquests moments de situació econòmica i pandèmia i, en especial, tenint en compte que ens trobem a l'inici del procés de transformació urbanística, essent més lògic que la garantia s'imposi en el moment d'iniciar el procés de gestió urbanística.

A més, això evidentment no perjudica als interessos generals que ha de defensar aquest Ajuntament, ja que sempre tindrà garantit l'import més concret, com s'ha dit abans, dels costos d'urbanització amb el projecte d'urbanització (i és que, notis, que si no es diposita aquesta garantia amb el projecte d'urbanització ni aquest es podrà executar ni, òbviament, es podran donar llicències d'edificació, per la qual cosa aquest Ajuntament tindrà les degudes salvaguardes). Així mateix, això possibilitarà que amb la publicació del Text Refós del Pla Parcial Can Reig es pugui donar inici a un procés de transformació urbanística necessari pels interessos generals urbanístics del municipi.

- d) A més, aquesta possibilitat entenem que és ajustada a l'article 107.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix:

“3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.” (el subratllat i la majúscula són nostres per a ressaltar-ho convenient).

Com és pot veure, entenem que és possible que la garantia sigui exigida tant per a la publicació del planejament com del projecte d'urbanització.

3.- En tercer lloc, el termini de tres (3) mesos per aportar la garantia al que fa referència l'acord del ple de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt cal que sigui corregit, atès que el termini mínim per aportar aquesta garantia per l'obligat és d'un (1) any.

Així, l'article 106.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix:

“3. La constitució de la garantia a què fa referència l'article 107.3 és condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada. El termini per a acreditar la constitució de la garantia davant l'administració urbanística que pertoqui és d'un any. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi acreditat, l'administració ha de requerir a les persones obligades que compleixin llur obligació i els ha d'advertir que, si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat, la tramitació del pla resta sense cap efecte, d'acord amb el que s'estableixi per reglament.” (el subratllat és nostre).

Per tant, el termini mínim per a acreditar la constitució de la garantia davant l'administració urbanística que pertoqui ha de ser d'un (1) any i no tres (3) mesos, amb l'advertència de que transcorregut aquest termini sense que s'hagi acreditat, l'administració ha de requerir a les persones obligades que compleixin llur obligació i els ha d'advertir que, si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat, la tramitació del pla resta sense cap efecte.

En definitiva, entenem que cal que amb la validació del Text Refós del Pla Parcial Can Reig s'acordi:

A.- Publicar el Text Refós del Pla Parcial Can Reig sense necessitat de que s'aprovi el projecte d'urbanització.

B.- Publicar el Text Refós del Pla Parcial Can Reig sense necessitat de constituir la garantia a que fa referència l'article 107.3 de la Llei d'Urbanisme, tot establint la condició de que aquesta garantia sí que serà necessària per a la publicació de l'aprovació del projecte d'urbanització.

C.- En tot cas, que el termini mínim per a acreditar la constitució de la garantia davant l'Ajuntament ha de ser d'un (1) any i no tres (3) mesos, amb l'advertència de que transcorregut aquest termini sense que s'hagi acreditat, l'administració ha de requerir a les persones obligades que compleixin llur obligació i els ha d'advertir que, si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat, la tramitació del pla resta sense cap efecte.
