

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

EDICTE de 17 de febrer de 2023, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referent al municipi de Vilassar de Mar.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 3 de febrer de 2023, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2022/78588/B

Pla especial urbanístic d'habitatges d'ús turístic, al terme municipal de Vilassar de Mar

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona adopta l'acord següent:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic d'habitatges d'ús turístic, de Vilassar de Mar, promogut i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2022/78588/B&set-locale=ca>

CVE-DOGC-A-23048017-2023

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 17 de febrer de 2023

Ariadna Carmona Martínez

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic d'habitatges d'ús turístic, de Vilassar de Mar

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat_23.048.017.pdf](#)

(23.048.017)

NORMES URBANÍSTIQUES

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC, DE VILASSAR DE MAR

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Pla especial urbanístic

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic és la regulació urbanística dels habitatges d'ús turístic (d'ara endavant, "HUT") al terme municipal de Vilassar de Mar.

En aquest sentit, de conformitat amb el que disposen els articles 67.3 del Decret legislatiu 1/2010 i 92.2 del Decret 305/2006, el Pla especial estableix limitacions a la implantació dels HUT per ordenar-ne la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general.

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial urbanístic abasta la totalitat del terme municipal de Vilassar de Mar, segons es detalla als plànols com a "Àmbit del Pla".

Article 3. Marc legal

El Pla especial es formula en compliment de la possibilitat prevista als articles 67.3 del Decret legislatiu 1/2010 i 92.2 del Decret 305/2006.

Igualment, el Pla especial té en consideració i respecta les previsions del Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilassar de Mar (DOGC núm. 2982, de 27.9.1999).

Article 4. Contingut

El Pla especial està integrat pels documents següents:

- I. Memòria de la informació
- II. Memòria de l'ordenació
- III. Informe ambiental i d'avaluació econòmica
- IV. Normativa
- V. Plànols

Article 5. Interpretació

Les determinacions d'aquest Pla i concretament d'aquestes normes s'interpretaran d'acord amb aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context específic, tinguin en compte el seu esperit i la seva finalitat.

Article 6. Obligatorietat

Les determinacions i disposicions del Pla especial urbanístic seran vinculants a tots els efectes.

Article 7. Vigència

Aquest Pla especial urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província i tindrà vigència indefinida.

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS HUT

Article 8. Definició

Tenen la consideració d'HUT els regulats pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o la normativa que el substitueixi.

Article 9. Requisits i règim jurídic

Per a què un habitatge pugui operar com a HUT ha de reunir els requisits establerts al Decret 75/2020 o la normativa que el substitueixi, així com la resta de normativa que li sigui d'aplicació, en especial l'ordenança municipal que a l'efecte pugui aprovar-se.

Igualment, el règim jurídic d'aplicació a un HUT serà el que resulti de la normativa esmentada.

Article 10. Condicions d'emplaçament dels HUT

Per a l'establiment de nous HUT caldrà complir de forma conjunta les condicions següents:

1. Que l'ús d'habitatge estigui admès pel planejament vigent.
2. Que es compleixi amb la densitat màxima d'HUT de la zona on s'ubiqui, sempre i quan no es superi la densitat màxima d'HUT del municipi, d'acord amb el que es preveu a l'article 12.
3. Que els estatuts de l'immoble no ho prohibeixin expressament.

Article 11. Delimitació de zones a efectes d'aquest Pla especial urbanístic

El present Pla especial urbanístic delimita les zones següents, que s'identifiquen en els plànols d'Ordenació o.01, o.02 i o.03:

1. **Nucli històric:** es tracta de la zona urbana consolidada pel teixit del casc antic històric amb un creixement dels inicis fins aproximadament l'any 1836, on predominen les edificacions alineades a vial i amb la qualificació urbanística de casc antic (clau 10).
2. **Nucli antic:** es tracta de la zona urbana consolidada i de creixement compacte que acaba conformant la resta del nucli antic de Vilassar de Mar, i que es duu a terme fins aproximadament el 1900. Tipològicament manté un creixement alineat a vial com l'anterior que a vial i que urbanísticament està qualificat quasi íntegrament de casc antic (clau 10), amb algunes zones d'eixample (clau 12).
3. **Eixample:** és la zona d'extensió urbana que es troba a continuació de la zona del nucli antic (1a corona), i comprèn el creixement del que podríem anomenar com de l'eixample de Vilassar de Mar, amb una estructura de carrers que conformen grans illes i una tipologia de blocs, principalment de tipologia aïllada. Aquesta part del teixit urbà es consolida entre 1950 i l'any 2000. A continuació, i fins a l'actualitat, es consolida la seva perifèria amb el desenvolupament dels plans parcials previstos al Pla general. Urbanísticament es tracta d'una zona on predominen les edificacions en illa oberta i tancada d'eixample (clau 12), de volumetria definida (clau 11) i edificacions aïllades unifamiliars i plurifamiliars de ciutat jardí (clau 13), amb els usos predominants d'habitatge.
4. **Zona alta:** és la que comprèn la zona amb menys creixement del municipi, clarament distingible físicament i que així ho reconeix urbanísticament el Pla general. Es tracta de la resta de terrenys fins al límit del terme municipal, terrenys classificats, en la seva major extensió, de sòl no urbanitzable, i on també s'inclou la part de sòl urbà industrial de la banda nord, en la qual només

és possible la implantació d'habitatges d'ús turístic en els pocs habitatges existents.

Article 12. Densitat màxima d'habitatges d'ús turístic

El nombre màxim d'habitatges d'ús turístic admissible per a cada zona és el que resulta d'aplicar el percentatge següent al nombre d'habitatges total de cada zona segons la base de dades de l'IBI municipal en la data de presentació de la declaració responsable d'inici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic o sol·licitud de permís equivalent:

SECTOR	DENSITAT EN PERCENTATGE RESPECTE DEL TOTAL HABITATGES IBI
NUCLI HISTÒRIC	0,3906%
NUCLI ANTIC	0,3906%
EIXAMPLE	3,1250%
ZONA ALTA	15,8203%
TOTAL MUNICIPI	2,4889%

Article 13. Base de dades de l'IBI i cens d'habitatges

A efectes d'aplicar les determinacions d'aquest Pla especial urbanístic, l'Ajuntament de Vilassar de Mar mantindrà permanentment actualitzada la base de dades de l'IBI i el cens d'HUT.

A petició de qualsevol interessat, l'Ajuntament informará sobre la disponibilitat de places per HUT a una o unes finques concretes.

Article 14. Caducitat del permís d'activitat de l'HUT

L'Ajuntament pot declarar la caducitat o suspensió de la declaració responsable d'inici d'activitat quan no s'hagi iniciat sense causa justificada, o en el cas que, en qualsevol moment de la seva vigència, aturi l'activitat durant més de dotze mesos ininterromputs. També si es dona el cas, per motius tècnics, ambientals, d'incompliment de la normativa dels HUT o de seguretat de les persones, degudament raonats, en un termini inferior a l'establert a la resolució comunicada al titular.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única. Règim aplicable als HUT existents

Els HUT existents que no compleixin amb els requisits i condicions d'emplaçament referits als articles 9, 10 i relacionats d'aquest Pla especial urbanístic, estaran en situació d'ús disconforme i se'ls aplicarà el règim de l'ús disconforme del Decret legislatiu 1/2010 i normativa relacionada. Tot i això, es permetran les transmissions del HUT en situació d'ús disconforme.

Quan en una de les zones delimitades en aquest Pla especial se superi la densitat màxima d'HUT permesa, tots els HUT existents en la zona es consideraran en situació d'ús disconforme, i se'ls aplicarà el règim de l'ús disconforme del Decret legislatiu 1/2010 i normativa relacionada, fins que la densitat compleixi amb el màxim aplicable.