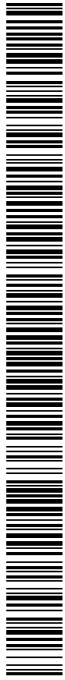


DOCUMENT Certificat	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: c6f6ce39-7fcb-4487-958f-08252b6d6a49 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082140_2025_2162496 Data d'impressió: 16/02/2026 11:52:23 Pàgina 1 de 5	SIGNATURES 1.- Eduard Lluzar López de Briñas (TCAT) (Secretari general), 11/12/2025 18:11 2.- Carola Llauro Sastre (TCAT) (Alcaldeessa), 11/12/2025 18:18	



Àrea de serveis generals i econòmics

Eduard Lluzar López de Briñas, secretari de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt,

CERTIFICO: que el Ple, en sessió ordinària del dia 27 de novembre de 2025, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, va adoptar, entre d'altres, i per majoria absoluta amb 7 vots a favor (6 d'Ara Vilassar i 1 del PSC), 2 abstencions (2 de la CUP) i 4 vots en contra (3 de Junts per Vilassar i 1 del PP), l'acord següent:

“

REF: Expedient número GAJU2025004959

Assumpte

Inici de la licitació per a la concessió demanial de la rehabilitació edifici Rajolers.

Relació de fets

L'Ajuntament de Vilassar de Dalt vol destinar l'edifici municipal Els Rajolers, situat a la Plaça de la República Catalana 7, a habitatge dotacional per emancipació de joves.

Per part de l'equip de govern i els Serveis Tècnics Municipals es va elaborar un Estudi de Viabilitat per a la rehabilitació i gestió posterior de l'edifici d'habitatges Els Rajolers.

En sessió plenària del 26/06/2025 es va aprovar inicialment l'Estudi de Viabilitat que avalua la *“Concessió d'obres per a la seva transformació en un edifici d'habitatges i posterior explotació dels habitatges de l'edifici de propietat municipal i amb una classificació de be demanial i una classificació urbanística de Equipament d'habitatges dotacionals (clau Dot)”*.

Aquest Estudi de viabilitat es va publicar al Butlletí oficial de la província de Barcelona (BOPB) el 7 de juliol de 2025, donant-se un termini de 30 dies per a la presentació d'al·legacions.

En data 12/08/2025, amb registre d'entrada E20250008446, la Fundació Habitat 3 va presentar al·legacions a l'aprovació inicial de l'Estudi de Viabilitat per a la concessió d'obres de transformació d'Els Rajolers en habitatges i la seva posterior explotació.

El ple va acceptar les al·legacions presentades i va modificar el règim jurídic plantejat inicialment, -una concessió d'obres i serveis regulada per la LCSP- a una concessió demanial i per tant regulada per la legislació patrimonial.

Per tant, l'Ajuntament en reconsiderar la seva posició i modificar el règim a una concessió demanial va demanar al secretari l'elaboració d'un plec de condicions administratives que acompanyés a les prescripcions tècniques elaborades pels SSTT municipals i que consten a l'expedient.

Tota vegada que el cost de rehabilitar l'edifici i construir els habitatges no és pot recuperar íntegrament amb la percepció a futur dels ingressos de lloguer, i tenint en compte també

DOCUMENT Certificat	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: c6f6ce39-7fcb-4487-958f-08252b6d6a49 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082140_2025_2162496 Data d'impressió: 16/02/2026 11:52:23 Pàgina 2 de 5		SIGNATURES 1.- Eduard Lluzar López de Briñas (TCAT) (Secretari general), 11/12/2025 18:11 2.- Carola Llauro Sastre (TCAT) (Alcaldeessa), 11/12/2025 18:18



**Ajuntament
Vilassar de Dalt**

Àrea de serveis generals i econòmics

que el local-magatzem resultant serà utilitzat per l'Ajuntament, es fa necessari un copagament del cost de les obres.

El cost de construcció/gran rehabilitació i dels honoraris de projecte i direcció d'obres per portar-ho a terme, calculat a la Memòria/Estudi de viabilitat econòmica és d'un total de 844.867,55 € (IVA inclòs) desglossat de la forma següent:

- Cost de construcció : 752.560,86€ (IVA inclòs)
- Honoraris professionals : 92.306,69€ (IVA inclòs)

L'aportació de l'Ajuntament dependrà de la baixa que, en el seu cas, ofereixin els licitadors, però inicialment seria de 430.960€ (IVA inclòs) dels quals:

- 420.000€ (IVA inclòs), son la estimació de l'aportació municipal a la reconstrucció del edifici.
- I, 10.960€ (IVA inclòs) les despeses financeres inicials fins que comenci l'explotació dels lloguers de l'edifici per part del concessionari

L'òrgan competent és el ple de l'Ajuntament d'acord amb l'article 22 i 47.2 j) de la LRBR, arts. 52 i 114.3 g) del TRLLUC, art. 60.2 del Reglament de Patrimoni dels ens locals, tot l'anterior en concordança amb l'article la DA 2a i 3a de la LCSP.

Fonaments de dret

Normativa estatal estable:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal
- **Ley 29/1994, d' Arrendamientos Urbanos**
- Ley 27/1999, de Cooperativas
- R.D. 235/2013 por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios
- **RDL7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**
- L5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y Real decreto 309/2019 de desarrollo.
- Reglament de bens de les entitats locals.

Normativa estatal conjuntural i d'emergència:

- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- **RD106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**

DOCUMENT Certificat	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: c6f6ce39-7fcb-4487-958f-08252b6d6a49 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082140_2025_2162496 Data d'impressió: 16/02/2026 11:52:23 Pàgina 3 de 5		SIGNATURES 1.- Eduard Lluzar López de Briñas (TCAT) (Secretari general), 11/12/2025 18:11 2.- Carola Llauro Sastre (TCAT) (Alcaldeessa), 11/12/2025 18:18



**Ajuntament
Vilassar de Dalt**

Àrea de serveis generals i econòmics

- L1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- L4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas
- L25/2015 de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social
- RDL1/2017 de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo
- RD-L7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Normativa catalana estable:

- **Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge** i normativa de desenvolupament normatiu (ITES, condicions d'habilitat i cèdula d'habilitat, avalloguer, RSHPO, accessibilitat, habitatges d'ús turístic...)
- Llei 19/2015 d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya
- Llei 3/2017 del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes
- **Llei 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya**
- Llei 22/2010 Codi de consum de Catalunya
- Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya
- Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.
- Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.
- Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

DOCUMENT Certificat	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: c6f6ce39-7fcb-4487-958f-08252b6d6a49 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082140_2025_2162496 Data d'impressió: 16/02/2026 11:52:23 Pàgina 4 de 5		SIGNATURES 1.- Eduard Lluzar López de Briñas (TCAT) (Secretari general), 11/12/2025 18:11 2.- Carola Llauro Sastre (TCAT) (Alcaldessa), 11/12/2025 18:18



Àrea de serveis generals i econòmics

Normativa catalana conjuntural:

- Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge
- Mesures de foment: convocatòries anuals de prestacions, ajuts i subvencions (pagament del lloguer, rehabilitació habitatges, gestió del parc públic)
- D. Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària
- Llei 14/2015 de creació de l'impost sobre els habitatges buits i Decret 183/2016, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits
- Llei 24/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (**suspesa parcialment pel TC**)
- Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial
- LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- DECRET LLEI 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19.
- DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Proposta d'acord

1. Aprovar els plecs de condicions tant administratiu com tècnics que regularan la concessió demanial de la rehabilitació de l'edifici "Rajolers" i exposar-ho al públic per un termini de trenta dies hàbils al BOP de Barcelona, a l'E-tauler i a la web municipal, per tal que es puguin presentar les al·legacions i suggeriments convenients. En el cas de què no es presenti cap al·legació en el termini exposat aquest acord esdevindrà automàticament definitiu, sense necessitat de cap altre acord.
2. Iniciar la licitació, - tot condicionant-la al resultat de l'exposició pública dels plecs expressada a l'apartat anterior-, per concurs de la concessió demanial consistent en la redacció d'un projecte d'obres i l'execució del mateix per a la rehabilitació de l'edifici anomenat ELS RAJOLERS situat a La Plaça de la República Catalana, núm.7 de Vilassar de Dalt. Caldrà tenir en compte que la licitació es publicarà al perfil del contractant un cop transcorregut el termini d'exposició pública dels plecs de condicions i s'hagin resolt, si s'escau, les possibles al·legacions que es presentin.



Àrea de serveis generals i econòmics

3. Autoritzar la despesa d'un import de **430.960€** (IVA inclòs) amb càrrec a les partides del pressupost de 2026 i 2027 d'acord amb els imports i anualitat següents, segons les previsions de l'art. 174.5 de la Llei d'hisendes locals:

Anual.	Aplicació pressupostària	Consignació prevista (€)
2026	2026-03-15210-6320000	255.000,00
2027	2027-03-15210-6320000	175.960,00
TOTAL		430.960,00

Sobre aquestes aplicacions pressupostàries es produirà la corresponent autorització de despeses a futur.

No obstant això, l'adjudicació del contracte quedarà subjecta a l'existència de crèdit adequat i suficient per finançar les obligacions econòmiques derivades del mateix en els pressupostos dels exercicis 2026 i 2027, sotmetent, addicionalment, l'adjudicació a la condició suspensiva de l'efectiva consolidació dels recursos que han de finançar l'execució d'aquest obres.

4. Condicionar i per tant suspendre la seva executivitat la concessió demanial per a l'execució del projecte de rehabilitació a l'efectiva aprovació per part del ple municipal de l'expressat projecte d'obres.
5. Condicionar també l'execució a l'entrada en vigor d'acord amb la legislació urbanística vigent del Pla especial d'assignació d'usos de l'edifici dels Rajolers, actualment en tramitació.
6. Delegar en l'Alcaldia,- tant àmpliament com sigui necessari en dret -, tots els actes de els tràmit fins a l'aprovació del projecte d'obres prèvia a l'execució de la concessió demanial de l'execució de l'obra.
7. Publicar aquest acord al BOPB, a l'E-tauler, al portal de transparència i a la web municipal als efectes adients".

I, perquè consti, expedeixo aquest certificat, amb el vistiplau de l'alcaldeessa.

El secretari
Eduard Lluzar López de Briñas

Vist i plau
L'alcaldeessa
Carola Llauro Sastre

Document signat electrònicament.