

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE BLANES, L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, PER AL DESENVOLUPAMENT D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, ALS TERRENYS SITUATS A L'AVINGUDA EUROPA 2, DE BLANES

REUNITS

El senyor **Àngel Canosa Fernández**, alcalde-president de l'Ajuntament de Blanes, nomenat pel Ple del 15 de juny de 2019, assistit per la secretària accidental de la Corporació, **Neus Serra i Sala**, qui dona fe de l'acte, segons l'establert a la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

La senyora **Mercè Conesa i Pagès**, directora de l'Institut Català del Sòl (en endavant, INCASÒL).

I, el senyor **Jaume Fornt i Paradell**, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, AHC).

INTERVENEN

El senyor **Àngel Canosa Fernández** en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i de conformitat amb l'acord del Ple de l'Ajuntament de Blanes de 26 d'agost de 2021.

La senyora **Mercè Conesa i Pagès**, nomenada directora de l'INCASÒL per Acord de govern 136/2021, de 14 de setembre, publicat al DOGC número 8503, de 16 de setembre de 2021, que actua en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'INCASÒL i per l'Acord del Consell d'Administració d'aquest Institut de 2 de juliol de 2014, elevat a públic per escriptura atorgada davant del Notari de Barcelona, senyor Ramon García-Torrent Carballo, el 30 de setembre de 2014, amb número de protocol 2255, i per l'acord del Consell de Direcció de l'INCASÒL de 24 de novembre de 2021.

I, el senyor **Jaume Fornt i Paradell**, en nom i representació de l'AHC, en qualitat de director, designat per Acord de Govern 93/2020 de 14 de juliol, publicat al DOGC número 8178, de 16 de juliol de 2020; i actua en virtut de les funcions atribuïdes a l'article 2.2.h) dels estatuts de l'Agència aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre i l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'AHC.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest conveni i

EXPOSEN

I.- La Llei 4/1980, de creació de l'INCASÒL estableix, en el seu article 1.5, que l'objectiu de l'INCASÒL és, entre d'altres, la promoció de l'habitatge amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives.

Així mateix, de conformitat amb l'article 3.1.b) de la mateixa Llei, entre les funcions de l'INCASÒL s'hi troba la de promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics.

II.- L'AHC és una entitat de dret públic creada per la Llei 13/2009, de 22 de juliol, amb les funcions que defineix l'article 3, d'entre les quals, la que conté l'apartat b): Administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los o administrar-los amb l'Agència.

III.- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, té com objecte garantir el dret a tota persona accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, on el sector públic s'ha d'implicar ja sigui generant directament aquests habitatges, o bé mitjançant la col·laboració amb d'altres actors.

L'article 17.7 de l'esmentada Llei 18/2007, estableix que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b) de la mateixa -entre els quals s'hi troba l'INCASÒL- poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

IV.- L'INCASÒL ha programat per l'any 2021 l'execució de diferents promocions d'habitatge, entre les quals s'hi troba l'actuació objecte d'aquest conveni. La programació de l'actuació respon a les conclusions de l'estudi de necessitat d'habitatge de lloguer al terme municipal de Blanes que va redactar l'INCASÒL l'any 2020. L'estudi es va realitzar en atenció als següents paràmetres: la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptibles d'ocupar aquests habitatges.

V.- L'Ajuntament de Blanes és propietari d'uns terrenys de 2.023,34 m2 de superfície registral i 2.161 m2 de superfície cadastral subjectes a amidament, situats a l'Avinguda Europa 2, i que tenen la següent descripció:

DESCRIPCIÓ: Urbana, solar situat al terme municipal de Blanes, que ocupa una superfície de dos mil vint-i-tres metres, trenta-quatre decímetres quadrats, amb un sostre màxim edificable de tres mil tres-cents setanta-vuit metres, noranta-vuit decímetres quadrats, indivisible. **AFRONTA:** al nord-oest, amb l'Avinguda Europa amb un CR de tres coma seixanta-sis i quaranta-nou coma seixanta-vuit, i vint-i tres coma cinquanta-tres; al nord-est, amb carrer Ernest Lluch, en una línia recta de quinze metres setanta-dos centímetres; al sud-est, amb finca número 1, en una línia recta de vuitanta-tres metres seixanta centímetres; i al sud-oest, amb el carrer la Plantera, en una línia de quinze metres noranta centímetres.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i afeccions

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita al Registre de la Propietat de Blanes, tom 3495, llibre 906, foli 167, Inscripció 3a, finca registral 41173.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1732506DG8113S0001OA

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Residencial Plurifamiliar, illa oberta clau 5b eixample.

NATURALES: Té la condició de bé patrimonial a l'inventari de béns municipals.

S'adjunten plànols de **situació (1)** i **emplaçament (2)** on consten grafats els esmentats terrenys on s'ha de desenvolupar la promoció d'habitatges.

VI.- De conformitat amb els anteriors antecedents, per tal d'atendre les esmentades finalitats, i d'acord amb el principi de col·laboració que regeix les relacions interadministratives, els senyors compareixents, tal i com actuen, acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir els compromisos entre l'Ajuntament de Blanes, l'INCASÒL i l'AHC, amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'habitatge amb protecció oficial de lloguer al municipi de Blanes, d'acord amb el previst al POUM aprovat definitivament el 19 de novembre de 2020, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, és a dir, un màxim de 80 habitatges i les places d'aparcament que resultin d'acord amb les previsions del planejament vigent.

Segona.- Dret de superfície

L'Ajuntament de Blanes es compromet a constituir i cedir a favor de l'INCASÒL, previ els tràmits legals que corresponguin, i en el termini màxim de 12 mesos des de la signatura d'aquest conveni, un dret de superfície gratuït de setanta-cinc anys de durada, sobre i sota el nivell del sòl, de la finca descrita en l'apartat expositiu V, lliure de càrregues i gravàmens, per tal que l'INCASÒL construeixi damunt seu, un immoble en règim de protecció oficial, amb un màxim de 80 habitatges destinats íntegrament a arrendament assequible, i els aparcaments en planta baixa i soterrani que en resultin d'acord amb el planejament vigent.

Extingit el dret de superfície pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament de Blanes, les construccions i instal·lacions promogudes, en bon estat de conservació, manteniment i funcionament d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les mateixes amb el pas del temps i sense dret a cap indemnització.

La durada del dret de superfície es podrà prorrogar per un altre període no superior al màxim legal, abans de la seva finalització, i de mutu acord entre l'Ajuntament de Blanes i l'INCASÒL.

El termini per a edificar l'immoble indicat i arrendar les entitats construïdes és de quatre anys, a comptar de la data de formalització en escriptura pública del dret de superfície.

Tercera.- Compromisos de l'Ajuntament de Blanes

L'Ajuntament de Blanes mitjançant la subscripció d'aquest conveni es compromet a:

1. Atorgar, en escriptura pública, a favor de l'INCASÒL, el dret de superfície esmentat a l'anterior clàusula segona d'aquest conveni.
2. Dur a terme, amb caràcter previ a la formalització del dret de superfície, les operacions jurídiques necessàries, per tal que, en el moment de formalitzar-se, la superfície de la finca registral objecte del dret de superfície sigui coincident amb la superfície del solar qualificat com a 5b, del POUM, de Blanes.
3. Col·laborar amb l'INCASÒL i l'AHC en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges i de les places d'aparcament, amb coherència als resultats de l'estudi de demanda elaborat.

4. Col·laborar amb l'INCASÒL en el desenvolupament d'habitatge amb protecció oficial de lloguer a Blanes, mitjançant l'atorgament dels incentius que s'estableixen a la clàusula sisena d'aquest conveni.
5. Garantir que l'INCASÒL disposi, amb caràcter previ a l'inici de les obres, del certificat emès pel Registre de la Propietat que acrediti que hi ha anotació registral que indica que els terrenys es troben en zona de flux preferent, tal i com està previst en l'article 119 del POUM.
6. Subscriure amb l'AHC un conveni de cessió d'ús d'habitatges, de com a màxim el 10% de la promoció i que no superi dos habitatges per cada escala de veïns que es promogui, que es reserva per atendre necessitats socials del municipi, en el moment que els habitatges es trobin disponibles, al mateix preu que es fixi per la resta d'habitatges.

Quarta.- Compromisos de l'Institut Català del Sòl

L'INCASÒL, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Formalitzar amb l'Ajuntament de Blanes la constitució del dret de superfície esmentat a la clàusula segona d'aquest conveni.
2. Promoure la construcció dels habitatges amb protecció oficial i places d'aparcaments (en planta soterrani i planta baixa) programats en coordinació amb l'AHC, sobre la finca objecte d'aquest conveni, en règim de lloguer i amb tipologies que s'adaptaran a les necessitats detectades a l'estudi de demanda, que es podrà executar per fases.
3. Sol·licitar els permisos i llicències necessaris per l'execució de l'obra, contractant la seva direcció executiva, fent el seguiment tècnic i econòmic de l'execució de les obres i assumint els costos dels honoraris i de l'execució de les obres de construcció dels habitatges i places d'aparcament.
4. Mantenir l'immoble construït, durant la vigència del dret de superfície, en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com mantenir les condicions d'habitabilitat exigides normativament en cada moment.

Cinquena.- Compromisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'AHC, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Qualificar, en els termes previstos a la normativa vigent, els habitatges resultants com habitatges de protecció oficial, destinats a lloguer.
2. Definir conjuntament amb l'Ajuntament de Blanes els criteris d'adjudicació dels habitatges i places d'aparcament.
3. Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges i places d'aparcament resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent.
4. Formalitzar, gestionar i visar els contractes subscrits amb les persones que resultin adjudicatàries en el procés d'adjudicació, de conformitat amb la normativa civil i la normativa aplicable en matèria d'habitatge amb protecció oficial.
5. Dur a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges i places d'aparcament titularitat de l'INCASÒL objecte d'aquest conveni.

6. Subscriure amb l'Ajuntament de Blanes un conveni de cessió d'ús d'habitatge, de com a màxim el 10% de la promoció i que no superi dos habitatges per cada escala de veïns, que es promogui per atendre necessitats socials del municipi, en el moment que els habitatges es trobin disponibles, i al mateix preu que es fixi per la resta d'habitatges.

Sisena.- Taxes i impostos

L'Ajuntament de Blanes assumirà el pagament de tots els impostos, taxes i canons que gravin: la constitució del dret de superfície, la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com de qualsevol altres tributs locals que poguessin generar-se fins a la plena disponibilitat dels habitatges i places d'aparcament, per part dels seus usuaris.

No s'exigirà a l'INCASÒL cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que poguessin resultar afectats per la construcció dels habitatges i places d'aparcaments, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si s'escau.

La constitució del dret de superfície es troba subjecte a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

Setena.- Despesa econòmica

El cost total aproximat de la construcció, inclosos honoraris i despeses de la promoció, s'estima en 9,61M€ (sense IVA).

Vuitena.- Finançament

En compliment del disposat a l'article 110 de la Llei 26/2010 de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya es preveu que, segons consta en el certificat d'existència de crèdit de 24 de novembre de 2021, emès pel director Econòmic Financer de l'INCASÒL, es comprova l'existència de crèdit suficient a la partida pressupostària 4310/610.0001 "Inversions en edificis i altres construccions per compte propi", del vigent pressupost de despeses de l'INCASÒL i que és l'adequat per atendre les obligacions derivades d'aquest conveni per part de l'INCASÒL.

Novena.- Vigència i efectes

D'acord amb el que disposa l'article 49.h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, el conveni serà vigent i produirà efectes durant el termini de quatre anys comptadors des de la data de la seva signatura electrònica, i podrà ser prorrogat abans de la seva finalització i de manera unànime per les parts per un termini de fins a quatre anys addicionals.

La vigència i eficàcia d'aquest conveni resta condicionada a la seva aprovació pel Consell de Direcció de l'INCASÒL i pel Ple de l'Ajuntament de Blanes i, per tant, l'inici de la vigència i eficàcia serà a partir de la data de l'última aprovació per qualsevulla de les parts signatàries. Així mateix, se n'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'INCASÒL.

El conveni desplegarà els seus efectes durant el temps en el qual estigui vigent el dret de superfície que configura el seu objecte i fins a la seva cancel·lació.

Desena.- Causes de resolució

Aquest conveni es podrà extingir per alguna de les clàusules següents:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat en la clàusula novena, i si escau, de les seves pròrroques.
- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de 15 dies.
- e) Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part, amb una antelació mínima de 3 mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- g) Les generals establertes per la legislació vigent.

Onzena.- Seguiment i control del conveni

Es crea una Comissió de seguiment del conveni integrada:

- Per part de l'INCASÒL, un representant de la Direcció d'Operacions.
- Per part de l'Ajuntament de Blanes, un representant designat per part de l'Ajuntament de Blanes.
- Per part de l'AHC, un representant de la Direcció de Promoció de l'Habitatge.

La secretaria d'aquesta Comissió serà gestionada per l'Ajuntament de Blanes, procedint a les corresponents convocatòries, actes i acompliment d'acords.

Dotzena.- Naturalesa i règim jurídic

Aquest conveni té caràcter administratiu i es regeix pel que estableix la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Tretzena.- Controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni, amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau a la via judicial. Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts es sotmetran expressament als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu que correspongui per llei.

Catorzena.- Aprovació del conveni

Aquest conveni ha estat aprovat pel Consell de Direcció de l'INCASÒL, el 24 de novembre de 2021 i pel Ple de l'Ajuntament de Blanes celebrat el 26 d'agost de 2021. Així mateix, s'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'INCASÒL.

Quinzena.- Publicitat

D'acord amb l'article 110.3, de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb l'article 14.3, de la Llei 19/2014 de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'haurà de publicar en el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya, i en el Portal de la Transparència de l'INCASÒL, així com als diferents portals de transparència que considerin l'Ajuntament de Blanes i l'AHC.

També es publicarà en el DOGC la data de l'aprovació del conveni pel Consell de Direcció de l'INCASÒL i la data de la seva signatura, fent-se constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en l'abans esmentat Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya i en els referits portals de transparència.

Les parts vetllaran per la tramesa del Conveni de col·laboració a la Sindicatura de Comptes, de conformitat amb l'article 53, de la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic.

Setzena.- Conformitat de les parts

Les persones compareixents, tal i com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

I, en prova de conformitat, les parts signen aquest conveni electrònicament.

Àngel Canosa Fernández
Alcalde – president de l'Ajuntament de Blanes

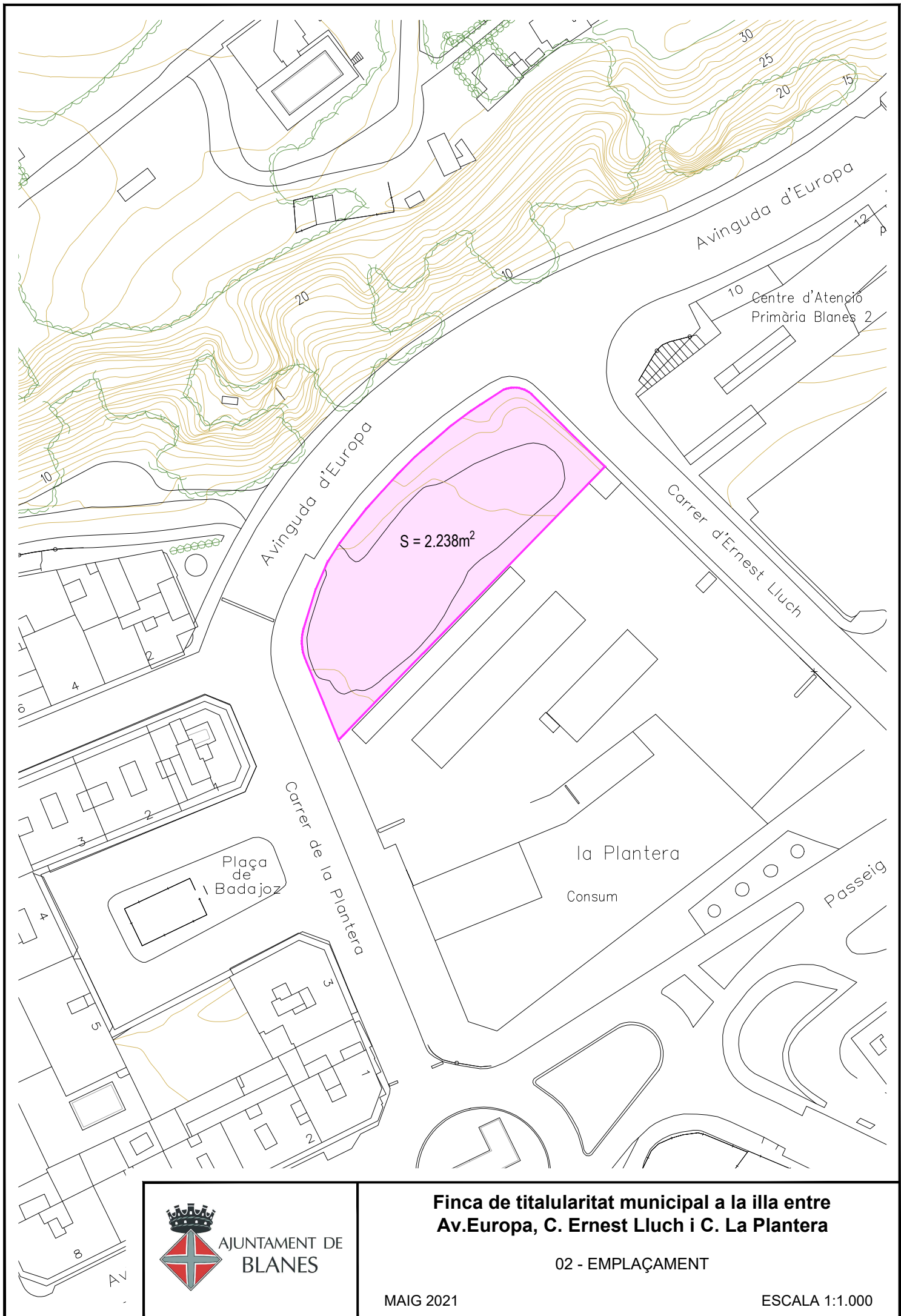
Mercè Conesa i Pagès
Directora de l'Institut Català del
Sòl

Jaume Fornt i Paradell
Director de l'Agència de Habitatge de Catalunya

En dona fe,
Neus Serra i Sala
Secretària accidental de
l'Ajuntament de Blanes



ESCALA 1:7.500



AJUNTAMENT DE
BLANES

**Finca de titularitat municipal a la illa entre
Av.Europa, C. Ernest Lluch i C. La Plantera**

02 - EMPLAÇAMENT

MAIG 2021

ESCALA 1:1.000