

**CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL,  
L'AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE  
CATALUNYA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNS 36 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS,  
SOTMESOS AL RÈGIM DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER  
AL CARRER BORRELL**

D'una banda, el senyor Albert Civit i Fons, director de a la l'Institut Català del Sòl, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

D'una altra banda, el senyor Oriol Lozano i Rocabruna, alcalde - president de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

I, el senyor Jaume Fornt i Paradell, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

**INTERVENEN**

El senyor Albert Civit i Fons, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, en qualitat de director, nomenat per Acord del Govern de la Generalitat en la sessió 24 / 2018 de 26 de juny, publicat al DOGC número 7652 de 28 de juny de 2018; i actua en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, 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 Garcia-Torrent Carballo, en data 30 de setembre de 2014, amb número de protocol;

El senyor Oriol Lozano i Rocabruna, intervé en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, com alcalde - president, en virtut de les facultats que li atorga l'article 53.1 a) 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, i per l'acord del Ple de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans.

I el senyor Jaume Fornt i Paradell, en nom i representació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en qualitat de directora, designada per l'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'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

## EXPOSEN

**I.-** La Llei 4/1980, de creació de l'Institut Català del Sòl estableix, en el seu article 1.5, que l'objectiu de l'Institut Català del Sòl és, entre 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'Institut Català del Sòl s'hi troba la de promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics.

**II.-** L'Agència de l'Habitatge de Catalunya 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 a 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 be mitjançant la col·laboració amb d'altres sectors.

**IV.-** Que, d'acord amb l'exposat, l'Institut Català del Sòl ha programat per l'any 2020 l'execució de diferents promocions d'habitatge, entre les quals s'hi troba l'actuació objecte d'aquest conveni.

L'Institut Català del Sòl ha efectuat un estudi de demanda d'habitatge de lloguer al terme municipal de Palau-Solità i Plegamans, 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; identificant el solar que al següent punt expositiu es descriurà com a òptim per desenvolupar les polítiques de lloguer assequible que l'Institut Català del Sòl du a terme.

**V.-** Que, l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans és propietari de la següent finca de sòl urbà consolidat que té la següent descripció:

**Descripció.-** Solar destinat a equipaments públics (GV-2), de superfície tres mil quatre-cents setanta-cinc metres quadrats. Situat al sector La Pineda de Sant Roc del terme municipal de Palau de Plegamans. Limita al nord i oest amb vial, sud i est amb finca Llargués. Referència cadastral 1352101DG3015S0001RE. Aquesta finca no es troba coordinada amb cadastre

**Inscripció.-** Consta inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell número 4, tom 3456, llibre 163, Foli 91, Inscripció 1a, finca registral 7484.

**Títol.-** 100% del ple domini per títol de cessió obligatòria per reparcel·lació

**Càrregues i gravàmens.-** Lliure de càrregues

**Referència cadastral.-** 1352101DG3015S0001RE

**Naturalesa.-** Actualment té la naturalesa de **bé de domini públic**.

**VI.-** Que, per adaptar les condicions de l'actual qualificació urbanística de la parcel·la esmentada a l'anterior punt expositiu V d'aquest conveni, l'Ajuntament té previst impulsar i tramitar el corresponent instrument de planejament que permeti un canvi en l'actual ús assignat com a Equipament cultural-social i religiós, per adaptar-lo al d'allotjament dotacional i fixi les condicions d'edificació de la parcel·la i també de titularitat del sòl i de l'edificació a construir sobre la mateixa, assignant a la parcel·la uns 3.024 m<sup>2</sup>/st, aproximadament, que permetin, en tot cas, la construcció d'un mínim de 36 habitatges, tot preveient els aparcaments necessaris en superfície a la mateixa parcel·la.

Per altra banda, si resultés necessari, s'instrumentaria la desafectació del bé com a demanial i la seva transformació en bé patrimonial en l'Inventari de béns municipals.

**VII.-** Que, 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.

## **ACORDEN**

### **Primer.- Objecte**

L'objecte d'aquest conveni és establir els compromisos entre l'Institut Català del Sòl, l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'una promoció d'allotjament dotacional en règim de lloguer al municipi, sotmesa al règim dels habitatges amb protecció oficial.

### **Segon.- Dret de superfície/concessió administrativa**

L'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans constituirà i cedirà a l'Institut Català del Sòl, amb caràcter gratuït, un dret de superfície o una concessió administrativa per adjudicació directa, per l'ús privatiu del domini públic, sobre i sota d'una porció de terreny de 3.024 m<sup>2</sup> de superfície aproximada de la finca descrit al punt expositiu V d'aquest conveni, lliure de càrregues i gravàmens, totalment urbanitzada i amb els serveis d'aigua, clavegueram i escomesa de baixa tensió a peu de parcel·la. La superfície es concretarà d'acord amb les necessitats que es derivin de l'avantprojecte que es redacti.

S'adjunta plànol com a **document número 1** on consta grafiada l'esmentada porció de terreny de 3.024 m<sup>2</sup> de superfície aproximada.

El dret de superfície o concessió administrativa serà formalitzat mitjançant escriptura pública o document administratiu, respectivament, un cop esdevingui executiu l'instrument de planejament esmentat al punt expositiu VI d'aquest conveni i en el termini màxim de dos mesos a comptar des de dita executivitat. La durada del dret de superfície o concessió administrativa serà de 75 anys a comptar des de la signatura de l'escriptura o document administratiu de constitució del dret i, extingit aquest, pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament els terrenys, 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.

Tanmateix, la durada del dret de superfície o concessió administrativa es podrà prorrogar abans de la seva finalització de mutu acord per les parts un altre període no superior al màxim legal.

### **Tercer.- Compromisos de l'Institut Català del Sòl**

L'Institut Català del Sòl, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

- a) Col·laborar amb l'Ajuntament en la definició, en l'instrument de planejament esmentat al punt expositiu VI d'aquest conveni, de les condicions d'edificació de la parcel·la i de l'edificació a construir sobre la mateixa, en els termes definits al referit expositiu.
- b) Promoure la construcció de l'edifici d'allotjament dotacional al municipi, sotmesa al règim dels habitatges amb protecció oficial, en coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 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, sempre i quan les condicions d'edificació de la parcel·la permetin la construcció d'un mínim de 36 unitats d'habitatge (3.024 m<sup>2</sup>/st aproximadament).
- c) 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 el costos dels honoraris i de l'execució de les obres de construcció dels habitatges o allotjaments.
- d) Els habitatges seran adjudicats en règim de lloguer per a persones amb residència habitual i permanent al municipi de Palau-Solità i Plegamans. L'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges serà assumit per la Generalitat a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La definició dels criteris d'adjudicació es fixarà conjuntament amb l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En qualsevol cas, l'antiguitat mínima d'empadronament que podrà exigir-se als sol·licitants no podrà superar els tres anys.

#### **Quart.- Compromisos de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans**

L'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

- a) Concertar amb l'Institut Català del Sòl la definició, en l'instrument de planejament esmentat al punt expositiu VI d'aquest conveni, de les condicions d'edificació de la parcel·la i de l'edificació a construir sobre la mateixa, en els termes esmentats al referit punt expositiu.
- b) Formalitzar a favor i amb l'Institut Català del Sòl el dret de superfície o la concessió administrativa per adjudicació directa, per l'ús privatiu del domini públic, ambdós de caràcter gratuït, esmentats a l'acorden segon d'aquest conveni.
- c) Concertar amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges resultants, amb coherència als resultats de l'estudi de demanda anteriorment esmentat.
- d) Col·laborar amb l'Institut Català del Sòl en el desenvolupament del lloguer residencial al seu municipi, mitjançant l'atorgament dels incentius que s'estableixen a la clàusula sisena d'aquest conveni.

#### **Cinquè.- Compromisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

- Qualificar, en els termes previstos a la normativa vigent, els habitatges resultants com habitatges de protecció oficial, de règim genèric, destinats a lloguer.
- Definir conjuntament amb l'Ajuntament els criteris d'adjudicació dels habitatges.
- Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent i els acords establerts a l'efecte amb l'Ajuntament..
- 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 que s'escaigui.
- Dur a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges objecte d'aquest conveni.

#### **Sisè.- Taxes i impostos**

L'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans assumirà el pagament de tots els impostos i taxes municipals que les Ordenances fiscals del municipi li permetin subvencionar o aplicar exempcions i bonificacions, tant pel que fa a la constitució del dret de superfície o concessió administrativa a favor de l'Institut Català del Sòl, com la construcció de les edificacions i l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com de qualsevol altres tribut local que pogués generar-se fins a la plena disponibilitat dels habitatges per part dels seus usuaris.

No s'exigirà a l'Institut Català del Sòl cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que poguessin resultar afectats per la construcció dels habitatges, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si s'escau.

### **Setè.- Despesa econòmica**

El cost total estimat de la promoció de l'edifici serà de 3.800.000 € (IVA inclòs), la qual inclou les despeses derivades de la construcció de la promoció i els honoraris corresponents que es desglossa en els següents conceptes:

- 3.050.000 € per la construcció de la promoció, inclosa la despesa d'urbanització de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la.
- 370.000 € d'honoraris tècnics per la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció.
- 380.000 € d'altres despeses necessàries per la promoció de l'edifici, on s'inclouen entre d'altres les despeses de gestió de l'Institut Català del Sòl, les connexions amb els serveis urbanístics bàsics i estudis geotècnics i topogràfics.

### **Vuitè.- 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 data 16 de juny de 2020, emès pel director Econòmic Financer de l'Institut Català del Sòl, 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'Institut Català del Sòl i que és l'adequat per atendre les obligacions derivades per l'Institut Català del Sòl d'aquesta addenda.

### **Novè.- Seguiment i control del conveni**

Es crea una comissió de seguiment del conveni integrada:

- Per part de l'Institut Català del Sòl, un representant de la Direcció d'Operacions.
- Per part de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, un representat de l'Ajuntament
- Per part de l'Agència Catalana de l'habitatge, un representat de la Direcció de Promoció de l'habitatge.

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

Aquesta Comissió es reunirà tantes vegades com les parts considerin oportú, vetllarà perquè el conveni s'executi en els seus termes i intentarà resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i compliment d'aquest conveni.

## **Desè.- 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 i per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

## **Onzè.- 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 se sotmetran expressament als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós- administratiu que correspongui per llei.

## **Dotzè.- Vigència i efectes**

Aquest conveni tindrà una vigència de 4 anys a partir de la seva signatura electrònica i aprovació. No obstant, en qualsevol moment abans de la finalització del termini previst, les parts podran acordar la seva pròrroga expressa per un termini de fins quatre anys addicionals.

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.

## **Tretzè.- Aprovació del conveni**

Aquest conveni, en la seva redacció actual, ha estat aprovat pel Consell de Direcció de l'Institut Català del sòl, en data 9 de desembre de 2020 i pel Ple de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans en data 30 de juliol de 2020. Així mateix, se n'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl

## **Catorzè.- 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 precedent, 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 tres 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.

### **Quinzè.- Conformitat de les parts**

El senyors compareixents, tal 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.

### **Setzè.- Publicitat**

En aplicació de l'article 110.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques, aquest Conveni es publicarà en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al web del Registre general de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat. 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, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic

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



Oriol Lozano i Rocabruna  
Alcalde - President de l'Ajuntament  
de Palau – Solità i Plegamans



Albert Civit i Fons  
Director de l'Institut Català del Sòl



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