



CODI DE VERIFICACIÓ			
PROCEDIMENT	C150 Convenis urbanístics		
EXPEDIENT NÚM.	AJT/3813/2024	DOCUMENT NÚM.	601268/2024
ÀREA	Hisenda i Urbanisme		
UNITAT	Agència de Desenvolupament Urbà		

PROTOCOL D'ACTUACIONS ENTRE L'EXCM. AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT I LA COOPERATIVA D'HABITATGES LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS A L'ÀMBIT DE LA MPPGM DELIMITAT PELS CARRERS, LEONARDO DA VINCI I DE MIQUEL ROMEU, AVINGUDA DEL CARRILET I CTRA. DEL MIG DEL MUNICIPI DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.

L'Hospitalet de Llobregat, a la data de la darrera signatura

REUNITS

D'una part, el Sr. Francesc J. Belver Vallés, amb domicili a aquests efectes, a l'Hospitalet de Llobregat, plaça de l'Ajuntament, núm. 11.

I d'una altra part, el Sr. Pedro Parra Calderón, amb DNI _____ i el Sr. Manel Fraixedas Cors, amb DNI _____, majors d'edat, amb domicili a aquests efectes a _____.

ACTUEN

El Sr. Francesc J. Belver Vallés, en la seva condició de Tinent d'Alcaldia de l'Àrea d'Hisenda i Urbanisme de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, en virtut del Decret de l'Alcaldia Presidència, núm. 9386/2023, de 20/06/2023 (BOPB 29.06.2023), de nomenament i delegació de competències, i facultat expressament per a la formalització d'aquest protocol per acord de la Junta de Govern Local, de data 30 de maig de 2024. Li assisteix en aquest acte el Sr. Fernando Aragonés Seijo, en funcions de fedatari públic, conforme preveu la disposició addicional octava, d) de la *Ley 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de las Bases de Régimen Local*.

I els Srs. Pedro Parra Calderón i Manel Fraixedas Cors, conjuntament, en nom i representació de la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL, amb CIF _____, domiciliada a _____; la qual va ser constituïda, per temps indefinit, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Don _____, en data 8 de novembre de 2002, número 935 del seu protocol. El seu objecte social i domicili actual de la mateixa resulten de l'escriptura d'aixecament a públic d'acords socials autoritzada el dia 3 de novembre de 2017, pel Notari _____, amb número 6748 de protocol i consta inscrita al Registre Territorial de Cooperatives amb el número 12.719.

Actuen en qualitat de President i Tresorer, respectivament, del Consell Rector d'aquesta cooperativa, en virtut dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector adoptats en data 26 d'octubre de 2022, aixecats a públics mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, _____, el dia 4 de novembre de 2022, amb número 6140 de protocol, inscrita en el Registro de Cooperatives de Barcelona, amb el número 12719.



Les parts, lliurement i voluntàriament, es reconeixen mútuament legal capacitat jurídica i d'obrar per subscriure aquest document i,

MANIFESTEN

I.- Que LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL és una cooperativa d'habitatges sense ànim de lucre i d'iniciativa social, homologada com a promotor social d'habitatges per la Generalitat de Catalunya, que disposa d'una solvència tècnica, acreditada per la seva dilatada experiència, de més de 25 anys, en la promoció d'habitatge protegit a diferents indrets de Catalunya.

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat i LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL, venen col·laborant, des de l'any 2005, en la promoció i construcció d'habitatge protegit, en règim cooperatiu a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat. Fruit d'aquesta col·laboració ha estat possible la promoció de les següents actuacions a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat:

TOTAL HABITATGES		434
SÒL DE L'AJUNTAMENT		
1.- CARRETERA DE COLLBLANC, 169		32 habitatges
2.- CLARA CAMPOAMOR, 14 /PG. SALVADORS		44 habitatges
3- CARRER ESTRONCI, 109		52 habitatges
4.- CARRER BATLLORI, 30-32 (en construcció)		76 habitatges
TOTAL		204 habitatges

SÒL DE L'INCASOL		
CARRER FORTUNA, 11, 13, 15 I 17		64 habitatges
PLAÇA DEL QUART, 1 /APRESTADORA, 156		55 habitatges
NARCÍS MONTURIOL, 127		51 habitatges
TOTAL		170 habitatges

SÒL DEL CONSORCI PER A LA REFORMA DE LA GRAN VIA		
CARRER AMADEU TORNER, 51-53-55		60 habitatges
TOTAL		60 habitatges

L'informe del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de la Generalitat de Catalunya, emès el 30 de setembre de 2023, refereix que un 37% de les persones inscrites en aquest Registre, son demandants d'habitatge en règim de venda. Igualment, segons les estadístiques de demanda d'habitatge protegit de la Generalitat de Catalunya, el número de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial al municipi de l'Hospitalet de Llobregat, a l'any 2022 era de 5256. D'aquestes dades s'extreu la conclusió que per tal de cobrir la demanda existent en règim de venda és necessiten més de 1.900 habitatges subjectes al règim de protecció oficial al municipi de l'Hospitalet de Llobregat.

II.- L'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableix que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la promoció d'habitatge protegit.

La llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, defineix el "dret a l'habitatge" com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional.



El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es va configurar en dita llei com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

L'article 8, de la referida llei, indica que els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge, d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i dita llei, sense perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions, entre altres, amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

El Parlament Europeu, entre d'altres, en la seva recent resolució, adoptada el 6 de juliol de 2022, sobre el Pla d'Acció de la Unió per a l'Economia Social, reconeix el paper de les organitzacions d'economia social com a operadors en sector claus com l'habitatge i senyala la importància que els estats membres promoguin el model cooperatiu.

En aquesta línia, l'article 2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, senyala la necessitat de potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, entre d'altres en les actuacions de promoció del parc d'habitatges.

III- LLAR UNIO CATALONIA, SCCL, ha comunicat la seva voluntat de promoure un edifici d'habitatges amb protecció oficial a la finca ubicada al carrer Leonardo da Vinci, 30 inclosa a l'àmbit de la MpPGM, delimitat pels carrers Leonardo da Vinci i de Miquel Romeu, avinguda del Carrilet i ctra. del Mig del municipi de l'Hospitalet de Llobregat.

IV- Que l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat és propietari, com a bé patrimonial, de la finca indicada, la descripció de la qual és la següent:

FINCA Identificada com a parcel·la 4 en el Plànol 05 "Finques Resultants" del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació de la Modificació puntual del PGM a l'àmbit delimitat pels carrers Leonardo da Vinci i de Miquel Romeu, l'avinguda del Carrilet i la carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat. Terreny urbà de de figura poligonal de 6 cares, en forma de L ajaguda, que ocupa una extensió superficial de 1.638,63 m², si bé segons coordenades aportades és de 1.638,5638 m², i LIMITA: nord, en recta de 44,54 metres amb límit del Polígon que dona front a l'avinguda del Carrilet; Sud, en recta de 17 metres amb finca resultant 6, destinada a espais lliures públics i, en una altra recta de 26,91 metres amb finca resultant 7, destinada a equipament públic; Est, en una recta de 68,33 metres, amb finca resultant 8.4 destinada a vitalitat pública, que es correspon amb el carrer Leonardo da Vinci; Oest, en dues rectes de metres 52,98 metres i 17,15 metres, respectivament, amb finca resultant 7, destinada a equipament públic.

Finca registral núm. 10870, inscrita al tom 2134, llibre 351, foli 1 del Registre de la Propietat núm. 5, a favor de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat.

TÍTOL: li pertany, en virtut de reparcel·lació, aprovada definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, el dia 31 d'octubre de 2017, pels drets que es deriven del 70,33% de la finca, aportada, de caràcter patrimonial, número 2.

Inscrita a l'Inventari de béns i drets municipals amb la qualificació jurídica de bé patrimonial.

CÀRREGUES: Gravada amb caràcter reial al pagament del Saldo de la Liquidació Provisional de la reparcel·lació per import de 486.117,36€ i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de Liquidació que a l'efecte s'aprovi, amb una quota en despesa atribuïda en el Compte de Liquidació del 21'8903%.

Part del subsol de la finca està afectat pel traçat de la línia de rodalies dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.



Referència cadastral: 5893955DF2759D0001GB

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca té una edificabilitat de 7.733,30 m² de sostre, dels quals 7.257,83 m² de sostre estan qualificats de zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18). L'edificabilitat de 7.733,30 m² destinada a habitatge es distribueix de la següent forma: 4.132,74 m²st destinats a habitatge de protecció oficial i 3.125,09 m²st destinats a habitatge de preu concertat. A més, es destinen 475,47 m²st a ús comercial. I finalment, 1.000 m²st en planta baixa estan destinats a equipament públic. El nombre màxim d'habitatges admès en aquesta parcel·la és de 91, dels quals 52 han de ser de protecció oficial i 39 de preu concertat.

	m ² sostre
Habitatges de protecció de preu concertat HPC	4.132,74
Habitatges de protecció en règim general HPO	3.125,09
LOCAL comercial	475,47
Subtotal	7.733,30
LOCAL EQUIPAMENT (no computable en edificabilitat)	1.000,00
SOSTRE TOTAL	8.733,30

La citada finca es troba a l'àmbit de la Modificació Puntual del PGM delimitat pels carrers Leonardo da Vinci i de Miquel Romeu, l'avinguda del Carrilet i la carretera del Mig, aprovada definitivament el 29 de gener de 2008, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques (DOGC 18/06/2008).

El projecte de reparcel·lació ha estat aprovat per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, el 31 d'octubre de 2017 (BOPB 16.11.2017).

La urbanització del sector es troba executada i lliurada a l'Ajuntament en data 2 de juny de 2021, a excepció de part de les obres complementaries dels espais interior d'illa.

V.- Atès que part del subsol de dita finca està afectat pel traçat de la línia de rodalies dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament té previst instar una nova Modificació Puntual del PGM que, sense alterar substancialment l'edificabilitat atribuïda a la mateixa, permeti reubicar dita finca fora de l'espai ocupat pel traçat de la línia de rodalies, per tal de possibilitar l'edificació del subsol i del sòl de forma més coherent amb l'entorn ferroviari i l'ús residencial, així com l'edificació del local d'equipament també en coherència amb els terrenys confrontants destinats igualment a equipament públic (clau 7b).

Llar Unió Catalònia SCCL redactarà una proposta per a l'esmentada Modificació Puntual de PGM i els documents urbanístics necessaris, d'acord amb les determinacions dels serveis tècnics municipals. Una vegada redactada aquesta proposta, i prèvia emissió dels corresponents informes favorables, l'Ajuntament de l'Hospitalet tramitarà la Modificació Puntual del PGM i, en el seu cas la correlativa Operació Jurídica Complementària, per a la seva aprovació definitiva.

Una vegada aprovada definitivament l'expressada modificació del planejament i, en el seu cas, la correlativa Operació Jurídica Complementària, l'Ajuntament inclourà la finca resultant de la mateixa, a l'empara del que preveu l'article 223. 1.c) Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu Patrimoni municipal del sòl i d'habitatge.

VI.- La Llei 33/2003, del 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques, prescriu a l'article 137.4 que les administracions poden acordar l'adjudicació directa per a l'alienació de béns immobles a entitats sense afany de lucre i també en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge assequible. En aquest mateix sentit també es preveu aquesta forma l'alienació de béns immobles de les entitats locals a l'article 49.1b) del Decret 336/1988, del 17 d'octubre, Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.



Als articles 42, 47 i 48 de l'esmentat Decret es regula la possibilitat d'alienació directa del béns patrimonials a títol de permuta i, més concretament, la possibilitat de permutar béns presents amb d'altres de futurs.

I finalment la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, senyala al seu article 17.7 que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b de la mateixa llei poden ésser receptors d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

L'esmentat article 51.2.a) estableix expressament que tenen la condició de promotors socials d'habitatges les cooperatives d'habitatges i LLAR UNIÓ CATALÚNIA, SCCL ha obtingut l'homologació expressa com a promotor social d'habitatge mitjançant Resolució del Director de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya de data 12 de febrer de 2019.

L'article 160.5.c) i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya faculden a les Administracions Públiques que gestionen el respectiu Patrimoni Públic del Sòl i de l'Habitatge a alienar els béns que integren aquest patrimoni a favor d'entitats privades sense ànim de lucre per atendre necessitats d'equipament comunitari.

En conseqüència, LLAR UNIÓ CATALÚNIA, SCCL és susceptible d'alienació directa al seu favor, per títol de venda, de la finca patrimonial indicada, que haurà estat prèviament inclosa voluntàriament per l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat, en el seu patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per tal que dita cooperativa la destini a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de venda general, amb l'obligació de construir i lliurar a l'Ajuntament l'equipament en planta baixa previst al Planejament.

VII.- Ambdues parts acorden dur a terme el present Protocol d'Actuacions relatiu a la finca que anteriorment s'ha descrit, que es regirà per les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- Objecte

És objecte del present Protocol d'Actuacions establir les condicions per a la transmissió directa futura, a títol de venda, previ acord municipal, per part de L'AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT i a favor de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÚNIA SCCL, del ple domini de la parcel·la resultant de la reubicació de la finca descrita en l'expositiu III del present protocol, amb destí a la construcció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial en règim general, local comercial, aparcaments, i un equipament municipal en la planta baixa de l'edifici.

SEGONA.- Finalitats

El sostre residencial que finalment disposarà la parcel·la es destinarà, íntegrament, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim general, amb destí a la venda.

Tanmateix a la planta baixa de l'edifici la cooperativa construirà un equipament municipal que, una vegada finalitzades les obres de l'edifici, haurà de lliurar a l'Ajuntament.

L'edificabilitat que està prevista que disposi la nova parcel·la resultant de la reubicació de l'actual, serà, aproximadament, la descrita a l'expositiu tercer. No obstant, fruit de la Modificació Puntual del PGM pendent de tramitar, per tal d'encaixar de forma més eficient la parcel·la i poder destinar-la als usos anteriorment descrits, podrà experimentar alguna variació d'escassa significació.



A dit efecte, Llar Unió Catalònia SCCL redactarà una proposta per a l'esmentada Modificació Puntual de PGM i els documents urbanístics necessaris, d'acord amb les determinacions dels serveis tècnics municipals. Una vegada redactada aquesta proposta, i prèvia emissió dels corresponents informes favorables, l'Ajuntament de l'Hospitalet tramitarà la Modificació Puntual del PGM i, en el seu cas la correlativa Operació Jurídica Complementària, per a la seva aprovació definitiva.

Una vegada aprovada definitivament l'expressada modificació del planejament i, en el seu cas, la correlativa Operació Jurídica Complementària, l'Ajuntament inclourà la finca resultant de la mateixa, a l'empara del que preveu l'article 223. 1.c) Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu Patrimoni municipal del sòl i d'habitatge.

TERCERA.- Condicions de la transmissió de la parcel·la i de lliurament del local a la planta baixa de l'edifici futur amb destí a equipament municipal

Prèvia l'adopció del corresponent acord municipal de l'òrgan competent, l'AJUNTAMENT transmetrà a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL la parcel·la municipal resultant, pel preu i en els termes fixats per l'Ajuntament. La transmissió de la parcel·la es materialitzarà sempre que les condicions establertes siguin acceptades per LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL.

QUARTA.- Característiques de les construccions

La tipologia, característiques constructives, i serveis que haurà de complir l'edificació que promogui la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL en la parcel·la objecte de futura transmissió s'adequarà en tot moment a allò previst en la legislació d'habitatges en règim de protecció oficial, subjectes a l'obtenció de la corresponent qualificació en règim general amb destí a la venda, en els termes que siguin exigibles i a l'obtenció de la corresponent llicència municipal segons els continguts del planejament de l'àmbit.

L'equipament municipal a construir en la planta baixa de l'edifici serà lliurat, previ acord municipal de l'òrgan competent, amb els acabats que posteriorment definirà l'Ajuntament, en atenció a l'activitat que es desenvoluparà en el mateix, els quals seran detallats en l'escriptura d'alienació de la finca.

CINQUENA.- Intervenció de tercers

Restarà prohibida la cessió per part de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL de qualsevol dret i deure resultant d'aquest Protocol a favor de tercers.

SISENA.- Tempteig i retracte convencional

Prèvia l'adopció del corresponent acord municipal de l'òrgan competent, es constituirà a favor de l'AJUNTAMENT, o persona o entitat que l'AJUNTAMENT designi, un dret de tempteig i retracte, de configuració real, en les segones i successives transmissions dels habitatges, pel termini màxim que senyala l'article 568-13 la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, que serà prorrogat, successivament, durant tot el termini de vinculació de l'habitatge al règim de protecció oficial. Aquest dret es farà constar, mitjançant anotació, en el Registre de la Propietat.

El règim de transmissions dels habitatges es regularà per tot allò disposat a la normativa aplicable als habitatges amb protecció oficial que sigui d'aplicació.

La reserva dels drets que es contemplen en els apartats anteriors es recolliran expressament en contractes i documents públics.



SETENA.- Condicions Resolutòries

L'escriptura pública de transmissió de parcel·la municipal haurà d'incorporar les previsions que disposa l'art. 170 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme, en redacció donada per la Llei 3/2012, relativa a les condicions resolutòries a que s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge.

VUITENA.- Formes d'extinció

Amb caràcter general, es podrà instar la resolució del present protocol en virtut de les següents circumstàncies:

- a) Per assoliment del l'objectiu del protocol.
- b) Per mutu acord de les parts.
- c) Per incompliment de LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL

NOVENA.- Bonificacions

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, mitjançant l'adopció del corresponent acord municipal de l'òrgan competent, acordarà les corresponents bonificacions en les taxes i impostos municipals fins allà on li permetin les ordenances fiscals per raó de la destinació dels solars a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

ONZENA.- Interpretació i jurisdicció

Totes les qüestions que pugin sorgir en ordre a la interpretació i execució del present protocol corresponen als òrgans de govern de les parts signatàries i es sotmetran, en cas de litigi, al coneixement dels òrgans de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa competents.

DOTZENA.- Vigència

El Protocol d'Actuacions tindrà una vigència de quatre anys, a comptar des de la data de la seva signatura, i podrà ser prorrogat de forma automàtica per un termini de quatre anys més

TRETZENA.- Signatura del protocol

Aquest Protocol d'Actuacions serà signat per les parts intervinents en un termini màxim d'un mes a partir de la data de la seva aprovació per la Junta de Govern Local.

CATORZENA.- Formalització de la transmissió de la parcel·la en escriptura pública

La transmissió de la parcel·la municipal, resultant de la reubicació de la finca descrita en l'expositiu Tercer d'aquest Protocol d'Actuacions, s'efectuarà en escriptura pública de compravenda, un cop complint els següents requisits:

- a) L'aprovació definitiva, per part de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya, de la Modificació del planejament necessària per reubicar la finca.
- b) L'aprovació definitiva de l'operació jurídica complementària que resulti de la Modificació del planejament anterior.
- c) La incorporació de la finca resultant de les actuacions anteriors en el Patrimoni municipal de Sòl i d'Habitatge de l'Ajuntament de l'Hospitalet de LL.



d) La transmissió de la parcel·la, a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL estarà subjecta a l'aprovació per part de l'òrgan municipal competent. Així mateix, per aquest mateix acord es determinarà el preu, la forma de pagament de la parcel·la i altres condicions de la transmissió.

I, en prova de conformitat, les parts signen el present Protocol d'Actuacions en tots els seus fulls, per triplicat exemplar, en el lloc i data que figura en l'encapçalament.

Aquest protocol ha estat aprovat per la Junta de Govern Local de data 30 de maig de 2024

Pedro Parra Calderón
LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL
President

PEDRO PARRA
CALDERON Fecha:
2024.06.03
13:23:27

Manel Fraixedas Cors
LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL
Tresorer

FRAIXEDAS CORS
MANUEL - Fecha:
2024.06.03
16:10:14

Signat digitalment per:
El tinent d'alcaldia de l'Àrea
d'Hisenda i Urbanisme
Francesc J. Belver Vallés
03-06-2024 17:50

Signat digitalment per:
El vicesecretari-secretari
tècnic de la Junta de Govern
Local
04-06-2024 00:37