

AMB/Exp. 902316/2024
PAP/Exp.E:2024_166

CONVENI DE COL·LABORACIÓ PER A LA FUTURA MUTACIÓ DEMANIAL SUBJECTIVA DE LA FINCA REGISTRAL Nº6831 SITUADA AL CARRER CARME 33B PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL A FAVOR DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA PER A LA PROMOCIÓ D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

REUNITS

D'una part, el senyor **Jordi Bou i Compte**, en qualitat d'Alcalde de l'**AJUNTAMENT DEL PAPIOL**, amb CIF P-0815700-J i domicili a l'Avinguda Generalitat, nº7-9, Papiol (08754).

D'altra, el senyor **Ramon Torra i Xicoy**, en qualitat de Gerent de l'**ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA** (AMB), CIF P0800258F i domicili al carrer 62, nº16-18 de Barcelona (08040).

ACTUEN

El senyor **Jordi Bou i Compte**, com Alcalde, en nom i representació de l'AJUNTAMENT DEL PAPIOL, nomenat pel Ple de l'Ajuntament en sessió 17 de juny de 2023 i assistit pel Secretari, senyor _____, en funcions d'assessorament segons disposa l'apartat i) de l'article 3.2 del Real Decret 128/2018, de 16 de març, regulador del règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació nacional, i en l'exercici de les seves funcions de fedatari i d'assessorament legal, segons l'article 92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

I, el senyor **Ramon Torra i Xicoy**, com a Gerent de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB), en nom i representació de l'AMB, nomenat per Decret de Presidència de 27 de juliol de 2023, i assistit per la Secretària Accidental, la senyora _____ també en funcions d'assessorament segons disposa l'apartat i) de l'article 3.2 del Real Decret 128/2018, de 16 de març, regulador del règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació nacional, i en l'exercici de les seves funcions de fedatari i d'assessorament legal, segons l'article 92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Les parts es reconeixen la capacitat legal necessària per obligar-se i

MANIFESTEN

I.- L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL és propietari de ple domini de la finca ubicada al carrer Carme 33B, amb la següent descripció:

- **DESCRIPCIÓ DE LA FINCA 6831:** *"Parcel·la 6831-URBANA: Terreny sensiblement rectangular de dos mil set-cents seixanta-tres metres quadrats de superfície, en sòl urbà,*

qualificat pel planejament urbanístic de sistema d'equipaments. Limita: Nord: al llarg de trenta-quatre metres i vint-i-dos metres lineals amb finca matriu de la que se segrega, propietat de la senyora Carmen Mas Poch, amb referències cadastrals 001800500DF18H0001YG i 08157A004000550000KY; a l'Est, al llarg de noranta-quatre metres deu centímetres lineals, amb les finques propietat de Clempatri SL i Elaborados Dieteticos SAU amb referencia cadastral 7782735DF1878B, i amb el cementiri municipal propietat de la Diòcesi de Sant Feliu de Llobregat amb referencia cadastral 7782732DF1878B; al Sud, al llarg de setze metres trenta-un centímetres lineals, amb el carrer del Carme, al Sud-Oest al llarg de tretze metres vuitanta-cinc metres lineals i radi de curvatura 11,17º, amb la finca destinada a vial públic de titularitat municipal; a l'Oest a llarg de vuitanta-sis metres i trenta-un metres lineals amb la finca destinada a vial públic de titularitat municipal.”

- **INSCRIPCIÓ:** Aquesta finca es troba inscrita al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Llobregat número 2 amb les següents dades: Finca: 6831 Volum: 2870 Llibre: 110 Foli: 188 Inscripció: 1
- **TÍTOL:** Li pertany per títol d'acta d'expropiació (cessió onerosa) formalitzada en data 22 de juny de 2022 (i tramesa al Registre de la Propietat per ofici de 30 de juny de 2022).
- **CÀRREGUES:** No hi ha càrregues registrades
- **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA PARCEL·LA 6831:** Sistema Equipaments comunitaris i dotacions Actuals (Clau 7a)
- **REFERÈNCIA CADASTRAL:** 7782731DF1878B0001MO
- **INVENTARI MUNICIPAL:** Així mateix, aquesta finca es troba incorporada a l'Inventari de Béns Municipals de l'Ajuntament del Papiol, al Llibre A, subepígraf I.2.A, i codi de bé 1469, com a bé de domini públic, destinat a servei públic.
- **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA OBJECTE DE MUTACIÓ:** La parcel·la o finca registral nº6831 és la que serà objecte de la futura mutació demanial subjectiva regulada en el present conveni i on s'ubicarà la construcció dels allotjaments dotacionals que construirà l'AMB, directament o a través de l'entitat que es designi per l'administració metropolitana. La seva descripció és coincident amb la anteriorment descrita, atès que no es necessari realitzar cap segregació i/o regularització respecte de la configuració actual de la repetida finca nº6831.

II.- Que d'acord amb el DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge s'ha modificat l'art. 3j) de la Llei del dret a l'habitatge, 18/2007 amb la nova definició de l'allotjament dotacional. La definició és conseqüència de la modificació que el mateix Decret Llei opera sobre el text refós de la Llei d'urbanisme per integrar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Es tracta d'obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional, modificant el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

En concret, d'acord amb l'article 34.5 del TRLU, el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els

altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi
- d) Afectació per una actuació urbanística

III.- L'article 27 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals de Catalunya estableix, que les mutacions de domini públic poden també ser enteses com a canvi de subjecte, sense que els béns mutats perdin la seva naturalesa jurídica. Aquesta modalitat de mutació demanial subjectiva requereix l'acord de l'ens local inicialment titular del bé en el qual s'acrediti l'oportunitat del canvi.

IV.- La naturalesa d'aquest Conveni és administrativa i es regeix per allò que disposa la normativa d'aplicació, i concretament pel Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i el Capítol II del Títol IX de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

V.- És d'interès d'ambdues parts promoure allotjaments dotacionals al municipi del Papiol i a tal efecte l'Ajuntament transferirà la titularitat de l'immoble de nova configuració descrit mitjançant mutació demanial a favor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que, mantenint l'afectació a l'ús o servei públic, procedirà a la promoció i construcció dels allotjaments dotacionals públics en les condicions pactades en el present conveni.

I, en virtut dels antecedents exposats, ambdues parts,

PACTEN

PRIMER.- OBJECTE DEL CONVENI

L'objecte del present conveni és regular la mutació demanial per canvi de subjecte titular d'un bé de domini públic, actualment de propietat de L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL i que es transferirà a l'AMB, amb la finalitat d'impulsar, directament o a través de l'entitat que designi l'administració metropolitana, la construcció d'un edifici per a allotjaments dotacionals públics en la finca 6831, situada al carrer Carme nº33 del municipi del Papiol, referida anteriorment en el Manifest I.

La parcel·la on s'ubicarà la construcció és la identificada com a parcel·la 7a de 2.763 m² segons la Documentació gràfica incorporada en el present conveni com a Annex.

A efectes informatius, la valoració del sòl de la finca objecte del present conveni és de 190.000,00 € segons consta a l'acta d'expropiació (pagament i ocupació) de data 22 de juny de 2022.

La Qualificació urbanística de la finca 6831 és Sistema Equipaments comunitaris i dotacions

Actuals (Clau 7a).

L'edificabilitat màxima de la finca registral 6831, d'acord amb les previsions municipals i segons les condicions de l'entorn, s'estima en 3.459 metres quadrats de sostre aproximats, que podrà incrementar-se, si així es justifica en el instrument de planejament derivat, fins a un màxim de 5.220 metres quadrats de sostre.

Amb la finalitat d'assolir l'objecte principal del conveni, el present document regula el següent:

a) L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL es compromet a realitzar les actuacions necessàries per a les determinacions urbanístiques d'allotjament dotacional en aquesta parcel·la objecte de mutació. Aquestes actuacions inclouen la tramitació i publicació del Pla Especial Urbanístic d'adscripció d'usos i concreció de l'allotjament dotacional a l'equipament clau 7a a l'entorn del Carrer Carme.

b) L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL procedirà a tramitar i aprovar la mutació demanial subjectiva, amb caràcter gratuït, de la parcel·la 6831 identificada al Manifesten I, situada al carrer Carme 33B, del municipi de del Papiol i grafiada en el plànol adjunt, a favor de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB), que esdevindrà el nou titular.

La finca es trobarà lliure de càrregues, gravàmens i arrendaments, sense cap condicionant mediambiental, i al corrent del pagament d'imposts i tributs.

Una vegada l'Ajuntament acordi dita mutació demanial, l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB) acceptarà la mutació demanial i adoptarà els acords necessaris per formalitzar i inscriure al corresponent Registre de la Propietat la seva titularitat sobre l'esmentada parcel·la mitjançant la signatura de l'acta de lliurament i recepció de la finca.

L'acta administrativa que acordi la mutació demanial haurà d'identificar la finca registral que en resulti objecte de mutació demanial fent constar el títol de propietat, les càrregues, la qualificació urbanística, la referència cadastral i el codi del bé dins de l'inventari municipal.

c) L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB) aprovarà l'adscripció i constituirà un dret real d'aprofitament o atorgarà una concessió demanial de la finca rebuda per mutació demanial, a favor de l'entitat designada a tal efecte.

SEGON.- DESTÍ DE LA PROMOCIÓ: ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

L'AMB a través de l'entitat que es designi promourà la construcció dels allotjaments dotacionals.

Els allotjaments dotacionals a construir seran en règim de lloguer.

TERCER.- PARTICIPACIÓ DE L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL EN EL CONCURS D'IDEES D'ARQUITECTES

L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL participarà en el concurs de idees d'arquitectes que promogui l'entitat designada per l'AMB, en la preparació prèvia de les bases i en el decurs de la deliberació de la proposta guanyadora.

Un tècnic municipal designat per l'Ajuntament formarà part de l'òrgan de selecció o jurat del

concurs d'idees d'arquitectes.

A les bases s'haurà de tenir en compte per a la valoració de les propostes presentades criteris relacionats, especialment, amb l'eficiència energètica i solucions innovadores d'arquitectura sostenible, per tal de garantir la major qualitat possible de la proposta guanyadora.

A l'òrgan de selecció o jurat del concurs d'idees d'arquitectes en formarà part un tècnic municipal designat per l'Ajuntament.

QUART.- ADJUDICACIÓ I GESTIÓ DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

Quan l'estat de desenvolupament del concurs de projectes permeti conèixer el nombre i les característiques dels habitatges, L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL i l'entitat designada per l'AMB acordaran conjuntament la participació de l'Ajuntament en la tramitació de les sol·licituds i el règim d'adjudicació d'habitatges d'acord amb les bases que es realitzaran de forma consensuada i que regiran el procediment d'adjudicació.

Així mateix, les parts convenien la possibilitat del dret d'utilització preferent per part de l'Ajuntament, d'acord amb les competències pròpies que contemplen, entre altres, l'article 84.2 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, i l'article 66.3 de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, mitjançant la formalització d'un contracte d'arrendament (o figura jurídica adient) on pugui determinar-se els habitatges -exclosos de les bases d'adjudicació- i que L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL podrà destinar a usuaris provinents dels seus serveis socials, o casos d'emergència social o realotjament.

Aquest futur contracte (o figura jurídica adient) recollirà, entre d'altres, el nombre d'habitatges a destinar a aquestes polítiques socials, la durada, així com les estipulacions econòmiques de rendes i altres despeses que seran a càrrec de l'arrendatari Ajuntament del Papiol, segons correspongui per normatives sectorials aplicables.

A tal efecte, amb caràcter previ a la formalització del contracte d'arrendament (o figura jurídica adient), l'Ajuntament haurà de notificar a l'entitat designada per l'AMB la seva voluntat de disposar dels d'habitatges així com determinar en el seu escrit la quantitat i destí dels mateixos.

CINQUÈ.- ACTUACIONS A REALITZAR

En execució dels acords pactats en el present conveni, les principals actuacions a dur a terme per les parts seran:

Per part de l'Ajuntament:

1. Aprovació de la mutació demanial subjectiva de la finca a favor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
2. Participació en el concurs d'idees d'arquitectura per a la selecció del projecte d'edificació i del planejament especial urbanístic que permeti la seva ordenació, en la fase de redacció de les bases i en la fase de selecció dels candidats, en els termes recollits al present

conveni.

3. Dur a terme la tramitació de les actuacions urbanístiques adequades i eficaces perquè la finca registral 6831 pugui ser objecte d'allotjament dotacional.
4. Informació i atorgament de la llicència d'obres corresponent a la construcció de l'edifici d'allotjaments dotacionals des de la seva sol·licitud per part de l'AMB o l'entitat designada.
5. Col·laboració i coordinació amb altres ens per garantir el dret a un habitatge digne, adequat i accessible.
6. Donar publicitat al procés d'adjudicació d'habitatges i registrar les sol·licituds en l'Oficina d'Atenció Ciutadana o en l'Oficina Local d'Habitatge.
7. Previsió dels ajuts necessaris per garantir a les famílies en situació de vulnerabilitat l'accés a un habitatge com a suport bàsic.
8. L'assumpció pressupostària de les contraprestacions econòmiques que s'acordin en arrendament dels habitatges que es destinaran a finalitats socials d'acord amb la clàusula quarta del present conveni.

Per part de l'AMB, directament o a través de l'entitat designada per l'administració metropolitana:

1. Acceptar la mutació demanial subjectiva gratuïta de la finca i adoptar els acords necessaris per formalitzar l'acta de lliurament i recepció de la finca i inscriure-la al seu nom al Registre de la Propietat.
2. Aprovar l'adscripció del bé de domini públic i constituir d'un dret real d'aprofitament a favor de l'entitat designada o l'atorgament d'una concessió demanial a favor de la mateixa.
3. Impulsar el Concurs d'idees d'arquitectes, amb la participació de L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL en els termes establerts al present conveni.
4. Encarregar al guanyador del concurs la redacció del projecte bàsic i executiu d'edificació i del Pla Especial Urbanístic d'adscripció d'usos i concreció de l'allotjament dotacional a l'equipament clau 7a a l'entorn del Carrer Carme.
5. Donar l'impuls necessari perquè l'Ajuntament pugui dur a terme la tramitació de les actuacions urbanístiques escaients perquè finca registral 6831 del Registre de la Propietat 2 de Sant Feliu de Llobregat pugui ser objecte de mutació demanial.
6. Sol·licitar la llicència d'obres de l'equipament d'allotjaments dotacionals.
7. Licitat i impulsar al seu càrrec les obres de construcció de l'edifici.
8. Realitzar la gestió de l'adjudicació dels habitatges segons les Bases consensuades amb l'Ajuntament, així com el corresponent sorteig i la posterior explotació. En detall, la gestió dels contractes de lloguer i el manteniment de l'immoble durant l'activitat dotacional.

SISÈ.- REVERSIÓ

Si els bé transmès en el present conveni no es destina als usos previstos en un termini de 5 anys des de la inscripció al Registre de la Propietat a nom de l'AMB de la futura parcel·la 6831 revertiran automàticament de ple dret al patrimoni de l'Ajuntament. La reversió serà efectiva mitjançant acta notarial que constati els fets i una vegada aquesta sigui notificada legalment. Tanmateix, a l'aprovació de mutació demanial subjectiva a favor de l'AMB, l'Ajuntament establirà que aquesta condició resolutòria es posposarà al préstec hipotecari necessari per finançar les obres de construcció de la promoció d'acord amb allò establert a l'acord Vuitè del

present conveni, de tal manera que l'hipoteca sobre el dret real limitat quedarà inscrita amb rang preferent a la condició resolutòria.

SETÈ.- SUFICIÈNCIA FINANCERA

L'esmentada promoció serà viable sempre i quan l'AMB, en el seu cas l'entitat designada, disposin del finançament necessari, i es compleixi el principi de suficiència financera.

VUITÈ.- RESOLUCIÓ DEL CONVENI I INCOMPLIMENTS

En cas d'incompliment de les actuacions que s'han compromès les parts signants la part no incomplidora podrà optar per resoldre aquest conveni.

En aquest cas les parts s'hauran de retornar, recíprocament, les prestacions obtingudes. Concretament, en cas d'incompliment per part de L'AJUNTAMENT DEL PAPIOL, aquest haurà d'indemnitzar les despeses en que hagin incorregut l'administració metropolitana i/o l'entitat designada; en concret, sufragar els costos generats del concurs d'idees en el cas que no es procedeixi a formalitzar la mutació demanial subjectiva, així com els de redacció del projecte bàsic i del projecte executiu, i els costos associats per a la redacció d'aquests (topogràfics, geotècnics, OCT, etc). En cas d'incompliment d'AMB o de l'entitat designada es produirà la reversió automàtica prevista a l'art 50.1 del Decret 336/1988, i l'AMB o l'entitat designada es comprometen a atorgar els documents adients a efecte de facilitar aquesta reversió automàtica de la mutació demanial. En el supòsit que s'arribi a l'execució hipotecària del bé immoble i la reversió pactada no pugui fer-se efectiva per la preferència registral de la càrrega hipotecària d'acord el pacte sisè, les parts arbitraran els mecanismes adients per tal que fixar l'import a rebre per l'Ajuntament en concepte d'indemnització.

A més de la resolució per incompliment, seran causes d'extinció del conveni les previstes a l'article 51 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

NOVÈ.- VIGÈNCIA DEL CONVENI

Per al compliment de l'objecte i les actuacions recollides al present conveni, el seu termini de vigència serà de 4 anys, prorrogables per 4 anys més per acord unànim de les parts.

DESÈ.- MODIFICACIÓ DEL CONVENI

La modificació del contingut del conveni requerirà l'acord unànim de les parts.

ONZÈ.- SEGUIMENT

Per a garantir la coordinació entre les parts, portar el control de les actuacions i resoldre els problemes que se suscitin en la interpretació i compliment del Conveni, es crea una Comissió de Seguiment, formada pels següents representants de totes dues entitats:

Per l'Ajuntament del Papiol:

- Arquitecta cap d'àrea del Departament de Serveis Tècnics Territorials, o persona en qui es delegui.
- Secretari/a o Tècnic/a d'administració general (Departament de Secretaria General), o persona en qui es delegui.

Per l'AMB o de l'entitat designada per l'administració metropolitana:

- El Coordinador tècnic de l'IMPSOL o persona en qui delegui
- El Cap del Servei Jurídic Administratiu de l'IMPSOL o persona en qui delegui

La Comissió de Seguiment es reunirà a petició de qualsevol de les parts.

A les reunions de la Comissió podran assistir altres persones, per acord de les parts, la presència de les quals es consideri convenient per al compliment de les funcions que té encomanades.

DOTZÈ.- RESOLUCIÓ DE CONTROVÈRSIES

Ambdues parts han acordat sotmetre les divergències que poguessin sorgir a la jurisdicció i tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa de la ciutat de Barcelona.

TRETZÈ.- REGISTRE I PUBLICACIÓ

L'AMB donarà compliment de la tramesa d'aquest conveni al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya, en nom de totes les parts signatàries.

I en prova de conformitat les parts signen aquest acord mitjançant signatura digital, considerant-se la data d'aquest conveni la de la darrera signatura.