

ANUNCI DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Exp. 901281/25

El Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió ordinària celebrada el 25 de març de 2025, ha adoptat, entre d'altres, l'acord següent:

“ADSCRIURE I CONSTITUIR UN DRET REAL D'APROFITAMENT a favor de l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL), respecte a la finca de domini públic de titularitat metropolitana situada al carrer Carme 33B del municipi del Papiol, inscrita al Registre de la Propietat nº 2 de Sant Feliu de Llobregat, Finca 6831 Inscripció 2ª, amb referència cadastral 7782731DF1878B0001MO, qualificada urbanísticament com a sistema d'equipaments comunitaris i dotacions actuals (Clau 7a), d'acord amb el plànol adjunt.

Es tracta d'un terreny que es destinarà a la construcció i gestió d'un edifici d'habitatges protegits dotacionals, que consta a l'Inventari de Béns i Drets, a l'epígraf de béns de domini públic, destinats al servei públic, amb el número 14641, que té la següent descripció:

“Parcel·la 6831-URBANA: Terreny sensiblement rectangular de (2.763 m² 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 referència cadastral 7782735DF1878B, i amb el cementiri municipal propietat de la Diòcesi de Sant Feliu de Llobregat amb referència 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 11,17², 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.”

SOTMETRE l'expedient a informació pública durant un termini de trenta dies i, si no s'hi formulen reclamacions o al·legacions i tenir per aprovada l'esmentada adscripció i constitució del dret real d'aprofitament;

APROVAR les condicions de l'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament de conformitat amb el document annex.

FACULTAR a la Vicepresidència Executiva i/o a la Gerència per a la realització de totes les actuacions encaminades a concretar, clarificar i executar el present acord.

NOTIFICAR aquest acord a l'IMPSOL.”

Durant el període d'informació pública, l'expedient podrà ser consultat a la Secretaria General, al carrer seixanta-dos (62), número 16, edifici A, 2a planta de Barcelona en horari d'oficina de 9:00 a 14:00 hores o bé a través de mitjans electrònics, prèvia sol·licitud a través del correu secretaria@amb.cat. En ambdós casos heu de sol·licitar la vista a través del correu electrònic secretaria@amb.cat.

ANNEX**CONDICIONS REGULADORES DE L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS I LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL D'APROFITAMENT RESPECTE DEL TERRENY DE TITULARITAT METROPOLITANA SITUAT AL CARRER CARME, 33B DEL MUNICIPI DEL PAPIOL****Primera.- Objecte**

Constitueix l'objecte del contracte, l'adscripció i constitució d'un real d'aprofitament a favor de Institut Metropolità del Sòl (en endavant IMPSOL) del terreny situat carrer Carme 33B del municipi del Papiol. Es tracta d'un terreny urbà de figura rectangular que ocupa una extensió superficial de 2.763 metres quadrats.

Aquesta finca pertany a l'AMB en virtut de la mutació demanial subjectiva aprovada pel Ple de l'Ajuntament del Papiol, en sessió de xxx , i acceptada per acord del Consell Metropolità de l'AMB adoptat en sessió de 17 de desembre de 2024.

Aquesta transmissió de la propietat es va formalitzar en l'acta de lliurament i recepció de les finques signada entre ambdues administracions signada el dia 10 de juliol de 2025.

Està qualificada urbanísticament amb la clau 7a), sistema d'equipaments comunitaris i dotacions actuals

La finca està incorporada a l'inventari de béns i drets de l'AMB dins de l'epígraf de béns de domini públic, destinats al servei públic, amb el número 14641 inscrita en el Registre de la Propietat nº 2 de Sant Feliu de Llobregat, finca registral 6831.

L'informe de valoració del sòl de la finca és de 190.000 euros.

Segona.- Finalitat

La finalitat de l'adscripció i constitució d'un real d'aprofitament consisteix en la construcció i gestió, prèvia llicència municipal, per part de l'IMPSOL, d'una promoció d'habitatges dotacionals, en règim de lloguer.

Tercera.- Termini

El termini de la vigència de l'adscripció i del dret real d'aprofitament serà de 50 anys comptats des de la seva formalització.

Finalitzat l'esmentat termini, l'AMB, si ho considera adient, garantirà la continuïtat de l'ús de l'espai objecte d'adscripció i aprofitament, destinat a habitatge dotacional, mitjançant la modalitat jurídica, els terminis i condicions que ambdues parts acordin, sempre que això sigui possible d'acord amb la legislació vigent en aquell moment.

Quarta.- Preu

Atesa la finalitat de l'adscripció i del dret real d'aprofitament, així com el caràcter d'entitat pública empresarial local de l'AMB que ostenta l'IMPSOL, l'adscripció i posterior constitució del dret real d'aprofitament tindrà caràcter gratuït.

Cinquena.- Naturalesa jurídica

Es tracta d'una adscripció i constitució d'un dret real d'aprofitament respecte d'una finca del domini públic metropolità, de conformitat amb allò que disposa l'article 214 punts 1 i 3 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Els béns de domini públic adscrits conservaran la seva qualificació jurídica originària, sense que es produeixi transmissió del domini ni desafectació.

El dret real d'aprofitament tindrà naturalesa privada.

Sisena.- Normativa d'aplicació

- 1.- L'adscripció i el dret real d'aprofitament es regiran, en primer lloc, per les presents condicions, les determinacions del planejament urbanístic, i en tot allò no previst en aquests documents per:
- 2.- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- 3.- El Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'apravà el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre.
- 4.- El Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- 5.- La Llei 3/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i el seu Reglament aprovat per Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost.
- 6.- Els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, amb caràcter supletori, d'acord amb el seu article 4.
- 7.- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- 8.- El Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.
- 9.- La normativa sectorial aplicable a aquest tipus d'equipaments.

Subsidiàriament seran aplicables, si s'escau, les altres normes del Dret Administratiu en general, i a manca d'elles, les del Dret comú.

Setena.- Responsabilitat i assegurances

L'adscripció i dret d'aprofitament tindrà efectes solament entre l'AMB i l'IMPSOL i no podrà ésser invocat per aquest a fi d'eludir o disminuir les responsabilitats derivades de les obres destinades a la construcció dels habitatges i equipament.

L'IMPSOL respondrà, d'acord amb la normativa legal aplicable, dels danys i perjudicis que, si s'escau, es produeixin a terceres persones o a l'AMB com a conseqüència de la realització de les obres de construcció, l'ocupació i ús del sòl i subsòl, de l'estat de conservació i funcionament de les instal·lacions i serveis i de l'incompliment de les normes obligatòries o, en general, de qualsevol accident que es produeixi amb independència de la causa que l'hagi provocat, encara que sigui una causa exterior i aliena-

L'AMB gaudirà d'una indemnitat total, respecte del qual no restarà en relació de dependència l'IMPSOL als efectes de possibles responsabilitats penals.

L'IMPSOL subscriurà una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de la espai objecte d'adscripció i dret d'aprofitament i les seves instal·lacions, de manera que les indemnitzacions procedents en el cas de sinistre s'aplicaran íntegrament a la seva reconstrucció i reparació.

L'IMPSOL haurà de contractar també, al seu càrrec, una pòlissa d'assegurances que garanteixi la responsabilitat civil davant de tercers, derivada de l'ocupació i ús del sòl i subsòl.

Vuitena.- Drets de l'IMPSOL

Seran drets del titular de l'adscripció i del dret d'aprofitament:

- a) Ocupar i utilitzar la finca objecte d'adscripció i dret, la possessió pacífica del qual li haurà de garantir l'AMB contra qualsevol pertorbació que, de fet o de dret, se li pugui causar.
- b) Explotar l'espai objecte d'adscripció i dret d'aprofitament d'acord amb la seva finalitat que defineix a la clàusula segona.
- c) Disposar, durant el termini de vigència de l'adscripció, del dret real d'aprofitament sobre les obres, construccions i instal·lacions fixes que hagi construït per a l'exercici de la finalitat autoritzada, atorgant-li els drets i obligacions del propietari.
- d) Hipotecar el dret real d'aprofitament o, en general, gravar-lo amb altres drets reals de garantia, a efectes exclusius de finançar les obres i instal·lacions de la promoció, amb el consentiment previ i exprés de l'AMB mitjançant acord de l'òrgan competent. En cas d'execució hipotecària el nou titular ha de complir tots i cadascun dels requisits que

estableixen les presents condicions i l'ordenament jurídic d'aplicació i s'ha de comprometre a complir les obligacions derivades del present contracte.

e) Transmetre el dret real d'aprofitament de forma directa, amb el consentiment previ i exprés de l'Àrea Metropolitana, a una altra societat mercantil de titularitat pública, entitat pública empresarial o qualsevol altre ens del sector públic institucional metropolità, o be a d'altres societats o entitats mitjançant els procediments previstos a la Llei de Contractes del Sector Públic.

En qualsevol cas, la transmissió del dret real d'aprofitament comportarà la subrogació del nou titular en la totalitat de les obligacions que resulten de les presents condicions, el compliment de les quals per part del nou titular podrà ésser fiscalitzat en tot moment per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

f) Qualsevol altra dret que es derivi d'aquestes condicions i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

Novena.- Obligacions de l'IMPSOL

Seran obligacions del titular de l'adscripció i del dret real d'aprofitament:

a) Redactar i executar al seu càrrec el projecte d'obres i instal·lacions, que s'adaptarà a les determinacions urbanístiques i tècniques corresponents, sense perjudici de les esmenes que puguin resultar de la preceptiva llicència municipal.

L'edificació s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i a les determinacions del planejament urbanístic.

b) Sol·licitar la llicència municipal d'obres, adaptant i modificant el projecte en tot allò que calgui fins a obtenir-la, executant les obres de construcció de la promoció en el termini assenyalat en la dita llicència municipal, a les determinacions de la qual s'ajustaran els treballs a realitzar, sota la supervisió dels Serveis Tècnics.

En qualsevol cas, l'IMPSOL procedirà a la construcció, instal·lació i posada en funcionament de la promoció en el termini màxim de cinc anys. En cas contrari es produirà l'extinció de de l'adscripció i dret d'aprofitament i l'AMB recuperarà la possessió de la finca.

c) Dotar a la promoció de les instal·lacions, maquinària, equipament i béns en general necessaris per al seu bon funcionament i ús.

d) Satisfer totes les despeses que comporti la construcció i ús de la promoció que aniran a compte de l'IMPSOL, amb completa indemnitat de l'AMB, inclòs les relatives al trasllat, modificació o reposició de qualsevol instal·lació de serveis i subministraments.

L'IMPSOL assumirà les obres relatives a les modificacions o desviacions que s'hagin d'introduir en els serveis públics existents en el sòl o subsòl, com conduccions elèctriques, telefòniques, enllumenat públic, clavegueram i altres canalitzacions i serveis afectats per les

obres, així com el trasllat de l'arbrat o de qualsevol instal·lació autoritzada i les dels elements urbans a instal·lar.

e) Acomplir en tot moment les normes legals i reglamentàries de qualsevol naturalesa que siguin aplicables a l'edificació, posta en funcionament, conservació i seguretat, i obtenir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la present adscripció solament tindrà efectes patrimonials, concretats en l'ocupació de la finca, sense cap altra conseqüència o significació.

Acomplir igualment les obligacions de caràcter legal o reglamentari de naturalesa laboral respecte dels seus treballadors, incloses les de previsió i seguretat social. El personal dependrà exclusivament de l'IMPSOL i no tindrà lligam administratiu, laboral o de cap altra classe amb l'AMB.

f) Acomplir les instruccions i indicacions dels serveis tècnics de l'AMB i d'altres organismes públics competents.

g) Mantenir els espais i instal·lacions en bon estat de conservació i ús, acomplint les disposicions i instruccions que al respecte pugui dictar l'AMB, que podrà efectuar les inspeccions i verificacions que consideri convenients.

h) Assumir les despeses de conservació, manteniment, neteja, seguretat i funcionament de l'edifici, instal·lacions i serveis que existeixen a la finca o puguin existir en el futur, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes de comptadors, els consums dels diversos subministraments, les despeses originades per l'activitat i, en general, totes les derivades de la utilització de l'espai i de la seva destinació a les finalitats objecte del dret, a més dels tributs de qualsevol classe que siguin legalment exigibles per l'ocupació i utilització de l'immoble i l'explotació de les activitats econòmiques que s'hi desenvolupin.

En tot cas, si malgrat això l'AMB realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo en la part que correspongui.

i) Declarar l'obra nova de la promoció i la seva divisió en propietat horitzontal.

j) Destinar l'espai objecte d'adscripció i dret d'aprofitament a l'ús propi i específic que constitueix la seva finalitat, mantenint en tot moment el nivell de qualitat exigible a un edifici d'aquesta naturalesa.

k) Qualsevol altre obligació que es derivi d'aquestes condicions i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

Desena.- Facultats de l'AMB

L'AMB té les següents facultats:

a) Fiscalitzar-ne la gestió, inspeccionar en tot moment l'execució de les obres i instal·lacions a fi i efecte de comprovar si s'ajusten al projecte corresponent i a la qualitat exigible pel que



fa als materials i elements constructius i dictar, si s'escau, les disposicions oportunes per al bon funcionament i seguretat de l'edifici.

b) Deixar sense efecte l'adscripció i dret d'aprofitament abans del termini acordat per causes d'interès públic sobrevingudes, prèvia notificació a l'Institut, amb una anticipació mínima de tres mesos, prèvia la incoació de l'expedient contradictori i sense perjudici de la indemnització procedent.

c) Declarar resolta l'adscripció i dret d'aprofitament en els casos previstos en les presents condicions.

d) L'AMB es reserva, sense indemnització o compensació de cap mena, el dret d'utilitzar l'espai per a la instal·lació de conduccions, canalitzacions o cablejats de qualsevol classe, sempre que la dita instal·lació sigui compatible amb la destinació de l'espai a la finalitat que motiva la present adscripció.

e) Qualsevol altre dret que es derivi d'aquestes condicions i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

Onzena.- Relacions amb tercers

La gestió dels habitatges per part de l'IMPSOL es podrà realitzar de forma directa o indirecta mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de titular de l'adscripció i del dret real d'aprofitament..

En els contractes que l'IMPSOL concerti amb tercers, que tindran caràcter privat i no seran, en cap cas, font d'obligacions per a l'AMB, haurà de figurar, com a clàusula expressa, que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Administració Metropolitana. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se l'adscripció pel venciment del seu termini.

En aquest marc de la contractació amb tercers, podrà l'IMPSOL encarregar i transferir la gestió dels habitatges a altres persones o entitats, sense que això comporti de cap manera la transmissió total o parcial de la seva condició de titular de l'adscripció i dret real d'aprofitament ni l'alteració de la relació jurídica entre l'AMB i l'IMPSOL el qual garantirà, però, en tot moment la gestió unitària de l'espai adscrit.

En els contractes laborals que es subscriguin per a l'explotació del servei es farà constar expressament que la reversió a l'AMB de les instal·lacions no implicarà la successió d'empresa prevista per l'Estatut dels Treballadors.

Dotzena.- Extinció i reversió

L'adscripció i el dret real d'aprofitament s'extingiran en els casos següents:

- a) El transcurs del termini fixat a la condició tercera.
- b) El desistiment o renúncia, amb un preavís a l'AMB de tres mesos.

Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de l'IMPSOL. El desnonament inclourà en el seu cas, la retirada de totes les instal·lacions i materials que hagués de retirar l'IMPSOL anant també al seu càrrec aquestes despeses.

Tretzena.- Obres inacabades

Si l'extinció del contracte es produeix com a conseqüència de la no realització o finalització de les obres, l'IMPSOL s'obliga a aplicar al seu càrrec les mesures que els Serveis Tècnics metropolitans determinin per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o a la pròpia AMB.

Això serà sense perjudici de la reversió a l'AMB prevista a la condició anterior per a tots els casos d'extinció.

Catorzena.- Formalització

L'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament es formalitzarà mitjançant document administratiu i del seu contingut en donarà fe la secretaria de l'AMB.

Quinzena.- Despeses i tributs

Aniran a càrrec de l'IMPSOL les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de l'atorgament de l'adscripció.

Setzena.- Jurisdicció

L'ordre jurisdiccional civil de la ciutat de Barcelona serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació a la preparació i adjudicació del contracte i, com a conseqüència, aquests podran ésser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu de l'esmentada ciutat.