

ANUNCI DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Exp. 902897/24

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

“**ESTIMAR** les al·legacions presentades per l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial el dia 18 de desembre de 2024, dins del termini d'exposició pública, relatives a la supressió dels paràgrafs relatius al dret de tempteig dels locals en planta baixa no destinats a habitatge, i l'ampliació de tres a cinc anys, del termini en què l'IMPSOL ha de procedir a la construcció, instal·lació i posada en funcionament de la promoció dels habitatges.

APROVAR DEFINITIVAMENT L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS I LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL D'APROFITAMENT a favor de l'Institut Metropolità del Sòl i Gestió Patrimonial, respecte la finca de domini públic de titularitat metropolitana situada al carrer Ferran i Clua, 17 del municipi de Viladecans, inscrita al Registre de la Propietat nº 1 de Viladecans, Tom 1486, Llibre 842 de Viladecans, Foli 64, Finca 43894, Inscripció 2a, amb referència cadastral 7341509DF1774A0001GL, qualificada urbanísticament com a sistema d'habitatge dotacional d'acord amb el plànol adjunt.

APROVAR DEFINITIVAMENT les condicions de l'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament de conformitat amb el document annex i **FORMALITZAR-LA** en document administratiu.

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.”

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte recorregut, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci. El recurs potestatiu de reposició s'entendrà desestimat si en el termini d'un mes des de la seva presentació no es produeix resolució expressa.

Contra el present acord i sense necessitat de la reposició prèvia, també es pot interposar directament recurs contenciós-administratiu davant dels Jutjats del Contenciós-Administratiu (art. 8 LJCA, modificat per la Disposició Addicional 14 de la Llei Orgànica del Poder Judicial 19/2003, de 23 de desembre) en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci.

Contra la desestimació per silenci administratiu del recurs de reposició interposat potestativament es podrà interposar el recurs contenciós-administratiu esmentat al paràgraf anterior, en qualsevol moment a partir del dia següent en el que s'entén produït l'acte presumpte.

Això sens perjudici de la interposició de qualsevol altre recurs que s'estimi adient.

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 FERRAN I CLUA, 17 DE VILADECANS.

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 Ferran i Clua, 17 del municipi de Viladecans Es tracta d'un terreny urbà de figura rectangular que ocupa una extensió superficial de 1.092 metres quadrats.

Aquesta finca pertany a l'AMB en virtut de la mutació demanial subjectiva aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Viladecans, en sessió de 27 de juny de 2024, i acceptada per acord del Consell Metropolità de l'AMB adoptat en sessió de 23 de juliol 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 30 de juliol de 2024.

Està qualificada urbanísticament amb la clau Hd – Sistema d'Habitatge dotacional.

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 14554 i inscrita en el Registre de la Propietat nº 1 de Viladecans, al Tom 1486, Llibre 842 de Viladecans, Foli 64, Finca 43894. Inscripció 2ª.

L'informe de valoració del dret real d'aprofitament és de 198.526,65 euros.

La parcel·la està qualificada urbanísticament amb la clau Hd – Sistema d'Habitatge dotacional.

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'un màxim d'habitatges, 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 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

Seràn 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 bé 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.



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 concerta 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 subscriuguin 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.
- c) L'incompliment d'alguna de les obligacions que assumeix l'IMPSOL d'acord amb aquestes condicions. En tots els casos d'incompliment, caldrà donar audiència a l'IMPSOL i concedir-li un termini adient per a subsanar les deficiències o superar la situació infractora, transcorregut el qual sense que s'hagi superat la infracció, l'AMB podrà resoldre l'adscripció i dret d'aprofitament.
- d) La modificació de la finalitat específica que motiva l'adscripció i dret d'aprofitament prevista en la condició segona, el seu gravamen o la seva transmissió sense el consentiment previ i exprés de l'AMB, d'acord amb els punts d) i e) de la condició vuitena.
- e) El no ús de l'espai i de les instal·lacions conforme a la destinació prevista en aquestes condicions, durant un període continuat de més de sis mesos i sense causa justificada.
- f) L'incompliment del termini que preveu la condició novena punt b).

g) La resolució de l'adscripció i dret d'aprofitament acordada per l'AMB per causes d'interès públic sobrevingudes, prèvia l'oportuna notificació amb una anticipació mínima de tres mesos. en els termes establerts en la condició desena lletra b). En aquest cas, es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.

h) El mutu acord entre les parts.

i) Les altres causes d'extinció que resultin d'aquestes condicions i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

L'extinció per qualsevol causa de l'adscripció i, en conseqüència, del dret real d'aprofitament, comportarà automàticament la de qualsevol dret personal constituït per l'IMPSOL, llevat els drets derivats de l'ocupació i ús dels habitatges i la reversió a l'AMB de l'espai, lliure de càrregues, gravàmens o afectacions de cap classe, en l'estat d'ocupació que es trobi, i en bon estat de conservació i ús, i de la totalitat de les obres i instal·lacions fixes, incorporades de manera permanent a l'espai, sense dret a indemnització o compensació de cap classe, llevat el cas que preveu el punt g) anterior i sense perjudici d'allò que legalment procedeixi.

En aquest sentit, en produir-se l'extinció, l'AMB garantirà la continuïtat de l'ús dels habitatges dotacionals de la promoció, mitjançant la modalitat jurídica, els terminis i condicions que adients, sempre que això sigui possible d'acord amb la legislació vigent en aquell moment.

Dins del període dels cinc anys anteriors al venciment del termini, l'AMB practicarà la inspecció de les obres i les instal·lacions i determinarà, previ l'expedient oportú, les mesures necessàries que l'IMPSOL haurà d'executar a fi que tots els béns reverteixin a l'AMB en les condicions adequades.

Si no lliura voluntàriament la possessió del domini públic a l'AMB, aquest podrà recuperar-la per sí mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el Reglament de 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 el Secretari General 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 del contracte.

També assumirà l'import dels anuncis de la informació pública apareguts en els diaris oficials.

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.

