



ANUNCI

A reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió Ordinària del dia 2 de juny de 2025, va aprovar l'acord següent:

Patrimoni.

Número: 1/2025/ePAT.

CESSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE PER A LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE FINS A 29 HABITATGES DESTINATS A CESSIÓ D'ÚS, EN RÈGIM D'HABITATGE COOPERATIU, DEL SOLAR DE TITULARITAT MUNICIPAL UBICAT AL SECTOR LLIMONET II I III DEL TERME DE VILANOVA I LA GELTRÚ

Relació de fets

1. En data 11 de desembre de 2024 va tenir entrada en el registre general d'aquest Ajuntament la instància NRE 2024070102, promoguda per Llar Jove, SCCL, en la que sol·licitaven: *"L'atorgament directe a LLAR JOVE, SCCL, del dret de superfície sobre el solar urbà de titularitat municipal ubicat a la Parcel·la Carrer Grallers i Carrer Gitanes situat al sector Llimonet II i III, amb la finalitat de destinar-lo a la construcció i posterior gestió d'habitatges de protecció oficial en la modalitat d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, en els règims de protecció previstos en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, amb adscripció indefinida a aquesta qualificació i ús."*
2. El Ple de la Corporació, en sessió 8 de juliol de 2024, va aprovar l'Inventari Municipal de Sòl i Habitatge de la Corporació, en el que s'inclou la finca detallada en la sol·licitud.
3. És voluntat de la corporació la constitució d'un dret real de superfície sobre cadascuna de les següents finques:

Finca	1
Inscripció registral	Nº 61065 Inscripció: 3ª Tomo: 2.543 Libro: 1.449 Folio: 15
Adreça Ubicació	i C/ Ball de Gitanes i C/ Gralles



Títol propietat	Reparcel·lació
Classificació urbanística, ús, m2 sòstre edificable	Parcel·la urbana Superfície 940,55 m2 Edificació residencial plurifamiliar Edificabilitat de 940,55m2 de sostre en pb, per ús bàsic comercial i 3.102,75 m2 de sostre en plantes pisos, per a ús bàsic de vivenda.
Ús actual	Solar urbana
Data acord aprovació inventari PMSH	08/07/2024
Titularitat Ajuntament	100%
Núm. Assentament Bé	386
Referència cadastral	3159703CF9635N0001II

4. Consta informe de la Direcció General d'Administració Local, emès amb data 7 de maig de 2025.

Normativa aplicable

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- 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.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, que aprova el Reglament de la Llei de patrimoni de les administracions públiques.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, que aprova el Reglament de Béns de les entitats locals.

Fonaments de dret

L'art 5 de la LRBRL estableix que, per al compliment dels seus fins i en l'àmbit de les seves respectives competències, les Entitats locals, d'acord amb la Constitució i les lleis, tindran plena capacitat jurídica per a adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, celebrar contractes, establir i explotar obres o serveis

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>.



públics, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes en les lleis.

En aquest mateix sentit, l'art. 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, estableix que els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.

Els béns i els drets es poden adquirir per qualsevol títol, onerós o lucratiu, de dret públic o de dret privat, d'acord amb el que estableixen les lleis.

L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.

El dret de superfície es regeix pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.

La titularitat de les construccions correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.

Com sigui que la finca en la que es pretén constituir dret de superfície forma part del patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

En concret, es pretén constituir dret de superfície mitjançant adjudicació directa i de forma onerosa, inferior al de la valoració.

En concret, l'art. 167 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, regula *Cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior* (cal entendre constitució del dret de superfície per valor inferior, per remissió expressa a aquest article per part de l'art. 171 de la mateixa norma) en els termes següents:

“Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

L'òrgan competent per a acordar la cessió gratuïta dels béns o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que



la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'administració o l'entitat transmissora”.

És permès per la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge, en el seu article 17.7, l'adjudicació o cessió directa d'aquests béns sempre que es faci en benefici d'un promotor social amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials. En aquest cas, ha estat acreditada la condició de promotor social mitjançant la corresponent homologació emesa per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que consta en l'expedient.

Tanmateix, han quedat justificades en l'expedient les motivacions que justifiquen la conveniència i oportunitat de l'operació projectada, fonamentades en les necessitats d'interès general de garantir el dret a l'habitatge, donar resposta a la demanda social d'habitatge, impulsar la revitalització urbana, estimular l'economia i la creació d'ocupació, contribució a l'ampliació del parc d'habitatge social i assequible, entre d'altres. Per tant, es considera pels mateixos motius que l'adjudicació directa és la fórmula idònia pel present cas per a procedir a la cessió del dret de superfície, essent aquesta proposta estratègica en l'assumpció de la cohesió social, empoderament i participació activa de la ciutadania, amb criteris de sostenibilitat i qualitat de vida.

La transmissió de béns i/o constitució de drets sobre patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *Inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que



comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

Les condicions a què s'han fet referència, s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Respecte l'òrgan competent, caldrà estar a la DA 2 de la Llei de contractes del sector públic, tant per a l'aprovació de l'expedient i obertura de la licitació com de la constitució del dret de superfície en les diverses finques.

En aquest sentit, els apartats 9 i 10 de l'esmentada DA 2 estableixen:

9. *En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.*
10. *Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.*

D'acord amb l'informe de valoració emès en data 28 de març de 2025 per l'arquitecte municipal, el valor actual del dret de superfície és de 3.635.270,48 €.

Com sigui que segons l'informe de valoració de data supera els 3.000.000 euros, l'òrgan competent és el Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa.

Vista la memòria d'Alcaldia, els plecs de clàusules, l'informe de urbanístic i el de valoració, i l'informe de l'Interventor.

ACORD

PRIMER. APROVAR l'expedient per a la constitució d'un dret de superfície, mitjançant adjudicació directa a favor de LLAR JOVE, SCCL, per a la promoció i gestió de fins a 29 habitatges destinats a protecció oficial en la modalitat d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús sobre un solar de propietat municipal situat al sector conegut com "Llimonet II i III", del municipi de Vilanova i la Geltrú i descrit al punt primer de la relació de fets.



SEGON. APROVAR el plec de Plec de Clàusules jurídiques, administratives i econòmiques particulars per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície mitjançant adjudicació directa per a la promoció i gestió de fins a 29 habitatges de protecció oficial sobre el solar de propietat municipal situat al sector conegut com "Llimonet II i III", del municipi de Vilanova i la Geltrú.

TERCER. ADJUDICAR I CONSTITUIR un dret de superfície per a la promoció i gestió de fins a 29 habitatges de protecció oficial sobre el solar situat al sector conegut com a "Llimonet II i III" del municipi de Vilanova i la Geltrú, a favor de LLAR JOVE, SCCL, de conformitat amb el plec de clàusules administratives que regeix el contracte.

QUART. DISPOSAR que, de conformitat amb l'article 164.2 del Decret legislatiu 1/2010 TRLUC, els ingressos que s'obtinguin mitjançant la gestió d'aquest bé del Patrimoni municipal del sòl i d'habitatge, formen part d'aquest patrimoni i han de consignar-se en un dipòsit específic. Aquests ingressos han de destinar-se a conservar, administrar i ampliar aquest patrimoni per tal d'aconseguir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 del TRLUC.

En cap cas aquest import es podrà destinar a finançar despesa corrent.

CINQUÈ. PUBLICAR el present acord mitjançant publicació d'edictes al tauler i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), per a coneixement general i facilitar, d'acord amb el principi de transparència, l'accés de les persones interessades a l'expedient administratiu tramitat, així com per efectuar les consideracions que considerin adients, durant el termini de trenta (30) dies hàbils des de l'endemà de la darrera publicació.

SISÈ. FACULTAR l'alcalde per a la plena execució del present acord i per procedir a la signatura de tots els documents públics i privats necessaris a tal fi.

SETÈ. FORMALITZAR la constitució d'aquest dret de superfície mitjançant escriptura pública, un cop transcorregut el termini de publicació al BOPB.

VUITÈ. INSCRIURE el dret de superfície al programa de gestió patrimonial de l'Inventari de béns i drets municipals i al Registre de la Propietat, un cop protocol·litzat notarialment el dret de superfície.

NOVÈ. NOTIFICAR als interessats.

DESÈ. Peu de recurs.

Contra aquest acte, que exhaureix la via administrativa i és immediatament executiu, podeu interposar els següents recursos:

Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte, dins el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la seva notificació o, en el seu defecte, des de la seva data de publicació.

Alternativament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos



administratius de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la notificació o, en el seu defecte, des de la seva data de publicació.

Contra la resolució del recurs de reposició podeu interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de recepció de la notificació o publicació de la seva resolució, si aquesta fos expressa; si no ho fos, el termini serà de sis mesos, comptats a partir del dia següent al que es produís la desestimació presumpta del recurs.

També podeu interposar qualsevol altre recurs que considereu procedent.

ANNEX I

PLEC DE CLÀUSULES

CONDICIONS QUE HAN DE REGIR LA TRANSMISSIÓ MITJANÇANT ADJUDICACIÓ DIRECTA DEL DRET DE SUPERFÍCIE DEL SOLAR URBÀ DE TITULARITAT MUNICIPAL UBICAT A LA PARCEL·LA DEL CARRER GRALLERS I EL CARRER GITANES DEL SECTOR LLIMONET A LA COOPERATIVA LLAR JOVE, PER A LA PROMOCIÓ D'UN EDIFICI D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU.

1.- OBJECTE I FINALITAT. PROCEDIMENT I FORMA D'ADJUDICACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.

1.1. Objecte i finalitat.

L'objecte d'aquest contracte és la transmissió onerosa i la constitució d'un dret de superfície per un termini de 75 anys del solar municipal abans esmentat a favor de la Cooperativa Llar Jove, amb la finalitat de destinar-lo a la construcció i posterior gestió de 29 habitatges de protecció oficial en la modalitat d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, en els règims de protecció previstos en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, amb adscripció a aquesta qualificació i destí amb caràcter indefinit.

L'objecte d'aquesta adjudicació, comprendrà les prestacions principals següents:

- La transmissió d'un dret de superfície a favor de la Cooperativa Llar Jove per un període de 75 anys.
- La promoció i construcció per part de l'adjudicatària d'un edifici plurifamiliar d'habitatges en règim de protecció oficial sobre la finca identificada en la modalitat



d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

- La conservació, manteniment, gestió i explotació de l'edifici d'habitatges per part de l'adjudicatària durant la vigència del dret de superfície transmès, d'acord amb aquest plec de clàusules i la normativa vigent.
- La cessió en règim de cessió d'ús dels habitatges construïts a persones sòcies de la Cooperativa L'Espigall SCCL, i que estiguin inscrites en el registre de sol·licitants d'HPO per a que constitueixi el seu domicili habitual i permanent.
- La reversió dels edificis al titular del sòl quan finalitzi el termini de vigència del contracte.

1.2. Dades identificatives del solar:

Parcel·la: Parcel·la RP-3b, de 940,55m² de superfície originada en el Projecte de reparcel·lació urbanística del Polígon-3, del Pla Parcial Llimonet.

Ubicació: solar urbà edificable de forma rectangular. La finca té accés rodat pel carrer Ball de Gitanes i pel carrer de les Gralles del Pla Parcial Llimonet, Polígon III

Titularitat: Ajuntament de Vilanova i la Geltrú (P0830800I), ple domini amb un 100%.

Núm. Inventari: 386 (GPA 113)

Referència cadastral: 3159703CF9635N0001II

Finca registral núm. 61065, tom 2543, llibre 1449, foli 15, inscripció 3^a Superfície: 940,55m². 14i. RP. Zona d'edif. residencial plurifamiliar

Usos: PB comercial / PP habitatge

Edificabilitat: 940,55 m² PB ús complementari i 3.102,75 m² PP ús residencial.

El solar té caràcter de bé patrimonial de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i figura amb el núm. 386 en el corresponent Inventari del Patrimoni públic de Sòl i Habitatge aprovat en sessió del Ple Municipal de data 08/07/2024 atesa la seva cessió a l'Ajuntament com a part del 10% d'aprofitament mig del procés de reparcel·lació urbanística.

El solar s'entregarà degudament urbanitzat, sense perjudici de l'obligació de la cooperativa i de l'empresa constructora de garantir la restauració o reposició dels elements i serveis d'urbanització que puguin resultar danyats com a conseqüència de l'execució de les obres.

La transmissió es realitzarà en concepte de "cos cert", per la qual cosa no hi cabrà cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarir els preus de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent. Aquestes circumstàncies no constituïran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de



reclamació econòmica.

L'escriptura pública en què consti la transmissió del dret de superfície haurà d'establir la destinació final del mateix i el termini per a fer-la efectiva, obligant-se la superficiària a destinar el bé a la finalitat establerta i a no transmetre'l a tercers, llevat que l'Ajuntament ho autoritzi.

El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant condició resolutòria del contracte de transmissió, d'acord amb l'article 170 TRLUC, constant explícitament en l'escriptura pública i en el registre de la propietat.

2.- RÈGIM JURÍDIC, NORMATIVA APLICABLE I JURISDICCió COMPETENT.

2.1.- Règim Jurídic

La transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície és un negoci jurídic de caràcter privat patrimonial que es regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) en què es disposa la seva exclusió. Ara bé, la exclusió de la LCSP no és total ja que per determinar l'òrgan competent per la transmissió onerosa del dret de superfície sobre el bé immoble per part de les Administracions Públiques haurà d'estar-se al disposat a la DA Segona de la LCSP, o bé per resoldre els dubtes que sorgeixin en els esmentats contractes patrimonials, aplicant els principis de la LCSP.

2.2.- Normativa aplicable

Segons l'article 38 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals (RPEL), els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.

Els solars objecte de la constitució del dret de superfície estan classificats com a Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge.

La constitució del dret de superfície es regeix pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya i pel títol constitutiu del dret.

De conformitat amb l'article 17.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), els promotors socials a què fa referència l'article 51.2 de la mateixa poden ser receptors de cessions i alienacions directes de béns del patrimoni públic del sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

En aquest sentit, l'article 51.2.b) LDH estableix que tenen la condició de promotors socials d'habitatge els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de



superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.

2.3.- Jurisdicció competent

Per a la resolució de les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants, tant l'adjudicatària com l'Ajuntament, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués correspondre'ls, queden subjectes als Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional civil competents en la ciutat de Vilanova i la Geltrú. No obstant, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte i en conseqüència podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu d'acord amb la normativa reguladora d'aquesta jurisdicció.

3.- TERMINIS.

3.1.- Termini del dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de 75 anys sense possibilitat de pròrroga, a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la promoció revertirà a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La finalització del termini de cessió del dret de superfície, amb reversió a l'Ajuntament o administració competent en aquell moment s'ajustarà al previst en l'apartat 7.16 per garantir en tot cas la continuïtat del dret a l'habitatge dels usuaris, ajustant-se a la nova titularitat de l'edifici.

En l'escriptura pública s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la superficiària de destinar la promoció a habitatge de protecció oficial en règim de cessió d'ús, en el termini màxim de 10 anys des de la formalització de l'escriptura pública d'adjudicació del dret de superfície.

3.2.- Termini per a la construcció de l'edifici

3.2.1. La sol·licitud de la corresponent Llicència d'Obres, s'haurà de presentar en el termini màxim de SIS MESOS a comptar de la signatura del document públic de cessió del dret de superfície. Aquesta sol·licitud es podrà tramitar amb el Projecte Bàsic visat, així com altra documentació tècnica necessària com l'Estudi de Seguretat i Salut i altres projectes tècnics necessaris.

Per poder iniciar les obres caldrà haver presentat el corresponent Projecte Executiu degudament Visat, i la Declaració responsable conforme dit projecte no contempla modificacions substancials respecte el projecte sobre el que es concedeix la Llicència Urbanística.

3.2.2. Execució de les obres en el termini màxim de DOS ANYS, a comptar des de la concessió de la Llicència d'obres. Un cop iniciades, les obres no es podran suspendre per un període de més de DOS MESOS continuats –sense incloure períodes de



vacances laborals- o QUATRE MESOS intermitents, excepte per causes de força major.

Les obres es consideraran finalitzades el dia en que el Director de l'obra expedeixi el corresponent certificat de final d'obra i primera ocupació i es disposi de les corresponents cèdules d'habitabilitat per la totalitat dels habitatges. Un cop finalitzades les obres l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i la cooperativa Llar Jove formalitzaran una Acta protocol·lària de finalització de la promoció.

L'incompliment dels terminis anteriors serà causa de penalització i/o resolució de l'adjudicació d'acord amb allò establert en aquest plec, a excepció d'acord exprés de pròrroga pres per l'òrgan de contractació, a sol·licitud de l'adjudicatària feta prèviament a l'esgotament dels terminis.

4.- RÈGIM ECONÒMIC I FINANCER DEL DRET DE SUPERFÍCIE. CÀNON I GARANTIA.

4.1.- Finançament

La redacció dels projectes i la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges s'efectuarà exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral de qualsevol ordre que se'n derivi.

El titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca i ampliació d'hipoteca sobre el dret de superfície, en garantia de préstec o altra forma de crèdit per finançar la construcció.

L'entitat superficiària haurà de presentar la sol·licitud d'autorització d'hipoteca directament davant l'Ajuntament, desglossant i justificant el detall econòmic i condicions del préstec que es pretén, així com incloent-hi el pla econòmic- financer de viabilitat que es presentarà a l'entitat financera corresponent. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització en el cas que les condicions del préstec facin inviable el pla econòmic- financer de l'operació o posi en risc la solvència de l'entitat superficiària. L'autorització d'hipoteca haurà de comptar amb l'informe favorable de l'Interventor.

En el seu cas, l'Ajuntament podrà consentir que les condicions resolutòries establertes en les condicions reguladores del Dret de superfície quedin posposades en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre els edificis que es construïran per la superficiària i acceptar que la garantia hipotecària s'inscriui al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca o edifici construïts en compliment de la finalitat del present dret de superfície, sempre que en el mateix contracte es prevegi que:

- 1) Els imports del crèdit només es lliuraran contra certificacions d'obra executada segons pressupost i que vinguin conformades pels serveis tècnics de l'Ajuntament.



- 2) Que en cas de resolució del préstec l'Ajuntament podrà subrogar-se en la titularitat del crèdit, cancel·lar-lo total o parcialment, o bé proposar a l'entitat prestamista la subrogació en el mateix d'una altra empresa o entitat que assumeixi la condició de superficiària en les mateixes condicions i garanties previstos en aquest plec de condicions i assumeixi davant l'entitat prestamista, els drets i obligacions del contracte de préstec.

4.2.- Cànon

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament d'un cànon anual.

El preu o cànon de la cessió del dret de superfície tindrà un import total de 4.000€, a pagar en 10 anualitats de 400 €. El cànon es meritara a partir de la data en que s'hagi produït l'entrada dels usuaris cooperativistes als respectius habitatges amb la signatura dels contractes de cessió d'ús; sens perjudici dels recàrrecs i interessos que pugin correspondre en cas d'impagament o retard en el pagament. El termini de pagament serà de l'1 de gener fins el 31 de març de cada anualitat

L'import del cànon de la cessió del dret de superfície no estarà subjecte a actualització ni revisió per cap concepte, sense perjudici dels recàrrecs i interessos que pugin correspondre en cas d'impagament o retard en el pagament.

4.3.- Garantia

No és preceptiva la constitució de garantia en tant que la normativa patrimonial no exigeix la seva constitució.

5.- CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR. SOLVÈNCIA

5.1.- Capacitat i aptitud per contractar

L'adjudicació es farà a una única entitat Cooperativa d'habitatge (Llar Jove SCCL), que ha d'acreditar el compliment de les següents condicions:

- Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu l'article 65 de la LCSP;
- No estar incursa en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides en l'article 71 de la LCSP o en altra normativa sectorial, la qual cosa pot acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 85 de la LCSP;
- Acreditar la solvència requerida, en els termes establerts en aquest plec;
- Tenir entre les seves finalitats estatutàries la construcció, rehabilitació, conservació i



gestió d'habitatges, locals i edificacions per a l'aprofitament en règim de cessió d'ús i benefici dels seus cooperativistes.

- Que la cooperativa s'ha de configurar com a entitat sense ànim de lucre, d'acord amb l'establert a l'article 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de Cooperatives, i, per tant, garanteix l'accés a l'habitatge sota unes condicions econòmiques assequibles a través de la promoció d'habitatge.
- Que, la Cooperativa, hagi estat declarada, com a màxim en el moment de l'adjudicació, com a promotor social d'habitatge per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya d'acord amb el que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

5.2.- Solvència

5.2.1. La solvència econòmica i financera de la cooperativa adjudicatària s'acreditarà mitjançant la contractació d'una Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil derivada de l'exercici de l'activitat, amb una cobertura mínima de 600.000,00 €, juntament amb un compromís de renovació o pròrroga de la mateixa que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant la durada de l'autorització.

5.2.2. La solvència tècnica o professional de la cooperativa s'acreditarà mitjançant el compliment del requisit següent:

- 1) Acreditar experiència de com a mínim dues construccions, promocions i/o gestió d'edificis d'habitatges de lloguer o cessió d'ús de protecció oficial en els darrers 15 anys, comptant també els casos en què s'hagi fet una escissió posterior de la fase de la cooperativa.
- 2) S'acreditarà mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin la realització de la prestació; si s'escau, aquests certificats els ha de comunicar directament a l'òrgan de contractació l'autoritat competent.

6.- PERFECCIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE.

El contracte es perfeccionarà amb la formalització de l'escriptura pública en virtut de la qual l'adjudicatari i l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú restaran obligats al seu compliment i es posaran a disposició els solars. El termini per perfeccionar l'escriptura pública és de tres mesos des de l'adjudicació del dret de superfície.

La formalització es durà a terme en escriptura pública que s'ajustarà a les condicions de l'adjudicació davant el notari designat per l'Ajuntament i l'adjudicatari haurà d'inscriure obligatòriament en el Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú el dret de superfície al seu càrrec.



La superficiària assumirà les despeses i tributs que es generin per la constitució del dret de superfície, per les despeses de l'escriptura pública, de la seva inscripció registral preceptiva i del seu compliment, de conformitat amb la normativa aplicable; així com de la cancel·lació del mateix dret i les seves condicions resolutòries al final del termini del dret de superfície.

Així mateix, aniran a càrrec de la superficiària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

Abans de la signatura de l'escriptura pública de formalització i posada a disposició del dret de superfície, el superficiari i l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú signaran una acta de comprovació de les finques objecte del dret de superfície.

Si per causes imputables a l'adjudicatari no es pot formalitzar el contracte, l'Administració podrà acordar la resolució del mateix. S'inclou expressament com a causa imputable a l'adjudicatari l'aplaçament, canvi o modificació en més de dues ocasions de la reserva de dia i hora amb el notari que correspongui per la signatura del document públic, així com la no compareixença a la notaria el dia i hora que correspongui.

7.- OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA.

Seran obligacions i drets de la superficiària, sens perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten de la normativa d'aplicació, les següents:

7.1.- La Promoció i construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges, aparcaments, trasters i altres espais comuns sobre la finca descrita, destinats a habitatges de protecció oficial en règim de cessió d'ús, segons resulti de la Memòria i el projecte constructiu que la superficiària haurà de presentar per obtenir la corresponent llicència d'obres.

7.2.- Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar en el solar objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats. Així mateix, caldrà que el projecte disposi del vistiplau de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú.

7.3.- Condicions específiques de l'edifici d'habitatges

7.3.1. El nombre màxim d'habitatges de la promoció vindrà determinat per el planejament vigent del moment.

7.3.2. El programa funcional d'habitatges garantirà una oferta diversificada tant en tipologies com en superfícies per respondre a les diferents necessitats de les persones usuàries.

7.3.3. Es preveurà una distribució equilibrada d'habitatges de diferents dimensions, des



d'una habitació fins a tres habitacions, per afavorir la mixtura social i donar resposta a diferents models de convivència. Les superfícies útils dels habitatges s'adequaran a cada tipologia, assegurant en tots els casos uns espais dignes i funcionals que compleixin amb els estàndards d'habitabilitat.

7.3.4. Nombre d'habitatges adaptats: 1

7.3.5. Els habitatges hauran de complir el Decret vigent de condicions mínimes d'habitabilitat.

7.4.- Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que es produeixi a la finca adjudicada o a tercers, quedant l'Ajuntament exonerat de tota responsabilitat civil, administrativa, laboral i/o altres.

7.5.- L'Ajuntament restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que subscrigui la superficiària amb altres

7.6.- Al pagament de les taxes i impostos que gravin la construcció de l'edifici, així com l'impost de béns immobles sense perjudici de les bonificacions que puguin contemplar les Ordenances fiscals corresponents per aquest tipus d'edificacions i pels seus usos.

7.7.- Mantenir els edificis en les degudes condicions de seguretat i habitabilitat durant tota la vigència de la cessió

7.8.- Subscriure una assegurança de continent i de contingut, així com de responsabilitat civil derivada de l'ús dels habitatges arrendats.

7.9.- La conservació i la gestió-administració del conjunt de l'edifici i els seus elements comuns i en especial dels espais comunitaris, així com de les places d'aparcament i trasters. La gestió inclourà la redacció i signatura del contractes de cessió d'ús als cooperativistes els terminis d'aquests, la gestió de cobraments i devolucions de quotes i altres pròpies de la gestió i l'administració d'una cooperativa d'habitatge.

7.10.- Executar i desenvolupar el Projecte Cooperatiu i social que figura com a Annex a aquest Plec.

7.11.- Informar amb la màxima transparència, tant a l'Ajuntament com a la ciutadania, sobre les condicions per accedir a la cessió d'ús dels habitatges i sobre les despeses que, si s'escau, hauran d'assumir els cessionaris, així com de qualsevol altre aspecte que pugui afectar a la cessió d'ús. Aquesta obligació s'entén tant en el moment previ a la subscripció dels contractes de cessió d'ús com durant la vigència d'aquests.

7.12.- Pel que fa als destinataris dels habitatges, la cooperativa destinarà com a mínim



un 10% dels habitatges per a cooperativistes joves (de 16 a 35 anys) i un mínim de 15% per a cooperativistes majors de 65 anys. Almenys un membre de cada unitat de convivència a qui s'adjudiqui l'habitatge haurà d'haver estat empadronat almenys durant tres anys al municipi de Vilanova i la Geltrú, dins dels quinze anys anteriors a la data de signatura del document de cessió del dret de superfície. En l'adjudicació dels habitatges i la ponderació dels ingressos s'aplicaran els coeficients establerts en l'article 4.2 del Decret 75/2013, de 27 de maig.

7.13.- Els cooperativistes als que s'adjudiqui el dret d'ús dels habitatges hauran d'haver estat prèviament inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatges de Protecció oficial. D'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, els habitatges es destinaran a habitatge habitual i permanent i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús.

7.14.- La reserva d'1 habitatge a favor de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú per tal de ser destinat a cobrir les polítiques socials d'habitatge. Aquesta reserva s'articularà per mitjà d'un conveni en que l'Ajuntament assumirà directament el pagament a la Cooperativa de l'import equivalent a la cessió d'ús -segons els preus que resultin aplicables segons els mòduls aprovats per la Generalitat de Catalunya per habitatges en lloguer protegit de règim general- així com de les quotes de manteniment ordinari dels espais i elements comuns de l'habitatge estigui o no ocupat i sigui quin sigui el preu que l'Ajuntament cobri dels ocupants. L'Ajuntament es reserva el dret de cobrar directament dels ocupants l'import del lloguer i de les despeses comunitàries que consideri oportú als ocupants, en funció de les seves polítiques socials.

Es reserva a l'Ajuntament el dret preferent d'arrendament sobre els habitatges, fins a un màxim de 3, que, en el marc d'aquest acord, quedin lliures o disponibles, en les mateixes condicions econòmiques i contractuals que haurien estat ofertes a tercers.

7.15.- La cooperativa haurà de comunicar a l'Ajuntament, en el termini màxim de 3 mesos des de l'expedició del certificat final d'obra, les circumstàncies personals dels cooperativistes als que es proposi adjudicar el dret d'ús dels habitatges i altra documentació acreditativa de que compleixin els requeriments dels punts 7.12 i 7.13 anteriors, cas de no complir-se l'Ajuntament en denegarà l'adjudicació. Els successius ocupants seran també proposats per la cooperativa, amb compliment de les mateixes condicions, en un termini màxim de 3 mesos des de la finalització de l'anterior contracte per qualsevol causa.

7.16.- El termini d'adjudicació del dret d'ús dels respectius habitatges als cooperativistes inicials i successius es programarà d'acord amb la durada del dret de superfície. No obstant, la formalització de nous contractes, el venciment dels quals sigui posterior a la data d'extinció del dret de superfície, seran plenament vàlids, havent de subrogar-se per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú o qui en tingui les competències, establint els contractes pertinents a la nova situació jurídica, donant en conseqüència continuïtat als contractes de cessió d'ús fins el termini contractualment establert d'acord amb la legislació en matèria d'arrendaments urbans.



7.17.- La cessió incorporarà l'obligació de tenir sempre ocupats els habitatges, si bé s'admetrà la desocupació temporal d'habitatges en concret per termini màxim de tres mesos, en cas de canvi d'ocupant, obres de manteniment, millora o remodelació.

7.18.- Fer efectiva la reversió dels edificis a l'Ajuntament o administració titular del sòl quan finalitzi el termini de vigència del dret de superfície, en condicions previstos en la legislació civil i administrativa reguladora del dret de superfície i en el contracte.

7.19.- Percepcions econòmiques per la cessió d'ús dels habitatges i dels annexos

- L'import màxim serà el que resulti de les resolucions i instruccions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que corresponguin a "Habitatges de protecció oficial – Règim General- En lloguer o cessió d'ús" ZONA A, aplicable al municipi de Vilanova i la Geltrú, vigents en el moment de fer els primers contractes de cessió d'ús als cooperativistes.
- Es podran aplicar les actualitzacions del preu de la cessió d'ús que s'autoritzi per la normativa general o sectorial aplicable als habitatges de protecció, i que aprovi la cooperativa en la forma estatutàriament prevista.

7.20.- La Cooperativa té el dret a percebre de les persones usuàries, així com de l'Ajuntament pel que fa a l'habitatge que s'ha reservat de gestionar directament, les aportacions periòdiques en concepte de cànon pel dret d'ús i per fer front a les despeses ordinàries de funcionament i manteniment de l'edifici, inclosos els elements comuns i els serveis complementaris de l'edifici segons els acords adoptats pels òrgans de la cooperativa previst estatutàriament, com ara: els consums dels espais comuns i comuns complementaris, manteniment dels elements de l'edifici (instal·lacions, ascensor, elements contra-incendis, plaques fotovoltaiques,...), la neteja i manteniment ordinari i en el seu cas la seguretat passiva.

També es podran percebre, addicionalment a l'anterior, les despeses administratives de gestió en el benentès que aquesta quota de gestió no podrà ser superior al 3 % de la contraprestació que es satisfaci per la cessió d'ús de cada habitatge.

Queden expressament exclosos de les quantitats previstes en aquest apartat les despeses extraordinàries, tals com la substitució de les instal·lacions i serveis comuns, entre els quals, l'ascensor, així com obres extraordinàries.

7.21.- La cooperativa podrà percebre directament de l'Ajuntament o de les altres administracions competents en matèria d'habitatge o de serveis socials, les ajudes per protecció de famílies usuàries vulnerables tant pel pagament de les contraprestacions per la cessió d'ús dels habitatges com les ajudes familiars al manteniment de la llar i similars que s'acordin per les administracions competents.

7.22.- També podrà percebre directament els ajuts i subvencions a la construcció d'habitatges protegits, habitatges cooperatius, edificació sostenible, o a l'aplicació de



plans socials i de dinamització de vida comunitària i altres a les que pugui optar.

8.- OBLIGACIONS I DRETS DEL PROPIETARI DEL SÒL.

Seràn obligacions i drets del propietari del sòl, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició de la superficiària la finca adjudicada, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest plec de clàusules.
- b) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la superficiària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes condicions i del seu eventual incompliment.

9.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES.

9.1.- Causes generals de resolució del dret de superfície

De conformitat amb l'article 170 TRLUC, les condicions resolutòries a que s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge són:

"1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.



3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix."

Son també condicions resolutòries, i per tant, d'extinció del dret de superfície:

- a) Incompliment dels terminis de sol·licitud de Llicència, d'inici i d'execució de les obres, d'acord amb l'establert a la clàusula 3.2 d'aquest plec, per un període superior a 6 mesos.
- b) Cessió, alienació o gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització expressa de l'Ajuntament.
- c) Si les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres
- d) L'incompliment de l'obligació de posada en cessió d'ús dels habitatges desocupats per termini superior a 6 mesos, sense causa justificada.
- e) L'incompliment per part de la superficiària dels deures de conservació i rehabilitació que respecte els habitatges i els elements comuns estableixi la normativa vigent.
- f) La falta de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament superior a 3 mesos un cop finalitza el termini de pagament fixat en aquest plec.
- g) L'incompliment dels terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, facultant a l'Ajuntament per a exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos tenint en compte les penalitzacions establertes en aquest plec i que, si escau, s'establiran en el document públic de transmissió.
- h) Condició resolutòria expressa: el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.
- i) La imposició de qualsevol sanció per incompliment molt greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.

Les condicions resolutòries facultaran a l'Ajuntament per donar per resolt el dret de superfície, recuperant aquest la plena propietat de les finques i de les accessions fins aleshores produïdes.

9.2.- Causes d'extinció del dret de superfície

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

- La finalització del termini pel qual s'ha constituït.



- La consolidació del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a l'Ajuntament, amb una antelació mínima d'un any.
- Per mutu acord entre l'Ajuntament i la Superficiària.
- La resolució acordada per la propietat del sòl per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
- L'extinció de la personalitat jurídica de la Superficiària, amb l'avertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per l'Ajuntament.
- La concurrència de motiu suficient per al naixement del dret a l'exercici de la condició resolutòria a favor de l'Ajuntament, en aplicació de les condicions resolutòries i previsions d'aquests Plecs i de la legislació vigent.
- També s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals (564-6 del Codi Civil Català: quan ho digui el mateix títol de constitució, per la pèrdua del bé en qüestió, per consolidació o per renúncia del seu titular (article 532-1 CCCat).
- Com a excepció a l'anterior, no serà causa d'extinció del dret de superfície el traspàs que tingui causa en la fusió o escissió de la superficiària, sempre que la societat resultant sigui una cooperativa d'habitatges o una cooperativa integral d'habitatges i de consum i que en ambdós casos, la titularitat del dret de superfície correspongui a la cooperativa i aquesta adjudiqui a les persones sòcies el dret d'ús dels habitatges

9.3.- Efectes generals de l'extinció del dret de superfície

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a la superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en aquest plec de clàusules.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari, amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció dels habitatges, si s'escau. Per tant, la propietat podrà subrogar -se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec o bé procedir a la seva cancel·lació, tot això d'acord amb la clàusula 4 del present Plec.



No obstant l'Ajuntament, haurà de subrogar -se en la posició de la superficiària respecte els arrendaments i cessions d'ús vigents, d'acord amb la seva legislació.

Si la superficiària no lliura voluntàriament la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú podrà recuperar -lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament, amb les despeses corresponents a càrrec de la Superficiària.

10.- PENALITZACIONS.

L'incompliment de les obligacions contingudes en el contracte, comportarà la imposició a la superficiària de les penalitzacions establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats. El règim de penalitzacions s'aplicarà per part de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, l'Ajuntament podrà iniciar, tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment previst en el present plec.

Quan l'incompliment revesteixi el caràcter de delictes o falta, l'Ajuntament podrà posar els fets en coneixement de l'òrgan competent. La signatura del contracte per part del superficiari implicarà l'acceptació del règim de penalitzacions recollit en aquesta clàusula. Els incompliments del superficiari, als efectes del règim de penalitzacions, es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

10.1.- Incompliments molt greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments molt greus:

- a) L'incompliment dels terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta d'acord amb la clàusula 3.

10.2.- Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

- a) Incomplir els terminis màxims per a executar la obra i/o per a demanar-ne les llicències necessàries per a la seva construcció i posada en condicions d'utilització.
- b) No pagar dins del termini establert, el cànon anual aplicable.
- c) L'incompliment de l'obligació de posada en cessió d'ús dels habitatges desocupats per termini superior a cinc mesos, sense causa justificada.
- d) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspasar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.



- e) No satisfer les obligacions laborals, de seguretat social, i/o de naturalesa tributària per part del superficiari, o bé no contractar o no satisfer la prima de l'assegurança de l'edifici incomplint el disposat en el present plec.
- f) No respectar en l'execució de la obra i/o durant la seva explotació, els paràmetres establerts en els plecs, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte. També la manca de realització d'aquelles operacions de manteniment que siguin preceptives, d'acord amb la normativa aplicable o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador.
- g) La no participació en la Comissió de seguiment, l'obstrucció de les funcions de dita Comissió o l'incompliment de les seves instruccions o ordres.
- h) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
- i) Ésser sancionat amb sanció administrativa ferma per una infracció greu o molt greu de la Llei 18/2007 o la norma que la substitueixi, en relació a qualsevol dels habitatges integrants de l'edifici.
- j) No resoldre reiteradament (més de tres incidències en tres mesos consecutius) les incidències que hagin estat objecte de reclamació per part dels usuaris dels habitatges que integren la construcció.
- k) Incórrer en quatre infraccions lleus.

10.3.- Incompliments lleus

Constitueixen incompliments lleus:

- a) La manca de respecte als usuaris dels habitatges.
- b) L'incompliment de l'obligació de posada en cessió d'ús dels habitatges desocupats per termini entre tres i cinc mesos, sense causa justificada.
- c) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.
- d) Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es pugui considerar incompliment greu.

10.4.- Import de les Penalitats

Els incompliments del superficiari es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

- a) Incompliments lleus seran sancionats amb una penalitat de fins a 3.000 €.



- b) Els incompliments greus seran sancionats amb una penalitat d'entre 3.001 a 60.000 €.
- c) Els incompliments molt greus seran sancionats amb una penalitat d'entre 60.001 € a 300.000 €.

Les penes seran imposades per acord de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, i prèvia audiència i contradicció dels elements de prova per part del superficiari, que tindrà dret a ser escoltat, presentar documentació i ser assistit pels seus assessors legals, en la sessió que tingui lloc per a la imposició de la pena que pertorqui.

En la imposició de penes s'haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat de l'incompliment i la pena aplicada, considerant especialment els següents criteris de graduació:

- i. El tipus d'incompliment,
- ii. la importància econòmica,
- iii. l'existència d'intencionalitat,
- iv. la naturalesa dels perjudicis causats amb motiu del mateix,
- v. la reincidència a l'incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa, i
- vi. el benefici obtingut pel superficiari.

Per a imposar una pena, el responsable del contracte emetrà un informe especificant clarament els fets i proves en els quals es fonamenta la imposició de la pena que es proposa i l'òrgan competent de l'Ajuntament atorgarà un tràmit d'audiència al superficiari, per un termini mínim de 10 dies hàbils, per tal que aquest formulï al·legacions.

Formulades les al·legacions o, en el seu cas, transcorregut aquest termini, l'òrgan competent adoptarà la decisió que correspongui.

L'import de la pena imposada per l'òrgan competent, s'haurà de fer efectiu pel superficiari en el termini màxim d'un mes des de la seva notificació.

11.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE.

El responsable del contracte serà el o la Cap del servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú.

12.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL.

El compliment de les obligacions de la superficiària serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per dos representants de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú (cap del servei d'Habitatge i cap del servei de Patrimoni) i dos representants de la superficiària.



Correspon a les comissions de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la superficiària i que han estat avaluats a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici, habitatges construïts per la superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte aquests habitatges.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest plec de clàusules.
- g) Aprovar un Protocol, de comú acord amb la superficiària, que reguli la gestió de les situacions d'impagament de rendes de lloguer o quantitats assimilades per part dels arrendataris o cessionaris dels habitatges i els drets i les obligacions de les parts en relació a aquests incompliments. Les comissions de seguiment i control exerciran les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions d'aquest plec així com la normativa en vigor. Les comissions de seguiment i control estaran presidides per un representant de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, que tindrà vot diriment. Les comissions de seguiment i control treballaran de forma continuada durant tota la vigència del dret de superfície i podran reunir-se cada vegada que les convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys dos cops l'any.

13.- REVERSIÓ.

Una vegada extingit el dret de superfície per qualsevol de les causes previstes en aquest plec o contemplades en la legislació vigent, revertiran a la propietat de l'Ajuntament totes les obres i instal·lacions incorporades de forma permanent, efectuades pel superficiari, sense dret a cap tipus d'indemnització.

S'exclouen de la reversió l'utilatge no permanent propietat de la entitat, sempre i quan el seu desallotjament no menyscabi ni deteriori les instal·lacions fixes reversibles.

La reversió haurà de produir-se en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, i lliure de càrregues i gravàmens, sense que el superficiari tingui dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe.

L'Ajuntament a través de la comissió tècnica de seguiment, adoptarà les disposicions encaminades a què el lliurament dels béns es verifiqui en les condicions anteriorment



esmentades, com poden ser, entre d'altres, les obres o treballs de reparació o reposició; a aquest efecte, l'Ajuntament efectuarà una inspecció tècnica per l'esmentada comissió amb una antelació mínima d'un any a la finalització del termini del dret de superfície, i determinarà les obres, treballs i reparacions precises per deixar els equipaments i edificacions compreses en l'àmbit del dret de superfície en perfecte estat d'utilització i funcionament.

Les deficiències que els serveis tècnics municipals observin en l'estat de conservació de l'establiment, seran objecte de requeriment a l'entitat per a la seva esmena de manera voluntària mitjançant les corresponents instruccions emeses per la comissió tècnica i concedint amb aquesta finalitat el corresponent termini.

En cas de no realitzar-ho voluntàriament el superficiari, s'esmenaran de manera subsidiària per la Corporació municipal, reservant-se aquesta les accions administratives i judicials tendents al cobrament i/o execució de l'obligació per part de la superficiària.

El superficiari haurà de deixar lliure i buit el bé en el termini de 5 mesos a comptar de la notificació de l'acord pertinent, amb les seves instal·lacions en perfecte estat d'ús i a disposició de l'Ajuntament, el qual podrà, si no el desallotja voluntàriament l'interessat, procedir al desallotjament amb el rescabament a favor de l'Ajuntament i per part de la entitat, de les despeses que se'n puguin ocasionar.

Si l'edifici o altres construccions annexes s'arruïnessin abans de la seva reversió a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, el superficiari estarà obligat a realitzar al seu càrrec les obres de nova construcció o de reparació necessàries per garantir-ne la seguretat i funcionalitat.

En els casos d'extinció del dret de superfície per incompliment del superficiari, l'acord que declari la seva resolució decidirà sobre la indemnització dels danys i perjudicis que el superficiari hagués causat a l'Administració municipal.

14.- POLÍTICA DE PROTECCIÓ DE DADES I CONFIDENCIALITAT.

La Cooperativa, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte, s'obliga al compliment de tot allò que estableix la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, a la normativa de desenvolupament i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016 (RGPD), relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.

La qual cosa s'informa als efectes oportuns.



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Secretaria General
Servei de Patrimoni

Vilanova i la Geltrú, 9 de juny de 2025

Isidre Martí Sardà
Secretari General