



EDICTE

Que en sessió ordinària del Ple de la Corporació, celebrada el passat dia 28 de febrer de 2020 es va adoptar els següents acords:

ACORDS:

PRIMER.- APROVAR la constitució mitjançant adjudicació directa a favor de la Fundació privada “Fundació Salas per l’accessibilitat” i de la “Fundació Noulloc Habitatge Social” (a la UTE, que ambdues constituïran) d’un dret real de superfície sobre la finca situada a la cantonada del carrer Mestre Manuel Torrens, número 15, i carrer Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, números 2-8 (parcel·la 42 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda) de Sitges, per a la promoció, construcció i explotació d’un edifici de fins a 43 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, per una durada de 75 anys i una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa, amb caràcter gratuït, vinculada aquesta gratuïtat a que el lloguer dels habitatges no estigui per sobre dels 7 €/m2 útil i a la reserva del 10% dels habitatges construïts en aquesta promoció a favor de persones o famílies amb risc d’exclusió, a través de la intervenció d’entitats especialitzades, que en fan un seguiment social professionalitzat. Dins d’aquest percentatge del 10%, sense que tingui la consideració de cànon, les Fundacions es comprometen a la cessió d’un habitatge a favor de l’Ajuntament de Sitges, al respecte del mateix no es percebrà cap renda de lloguer o import repercutible per despeses o impostos, essent aquests a càrrec de les Fundacions.

SEGON.- ESTABLIR que les condicions i característiques del dret real de superfície que es constitueix són les següents: A) Dades identificatives de la finca sobre la que es constitueix el dret de superfície són: Dades Registrals: Tom 2108, Llibre 699, Foli 99, Finca número 36477 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges. La finca està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb superfície cadastral de 3.679 m2, i referència cadastral 8957901CF9695N0001SO. El valor del sòl segons dades cadastrals: 1.128.388,80 €. Descripció: URBANA: parcel·la ubicada al terme municipal de Sitges, a l'àmbit del sector PPU-1; es troba dins l'illa 42 i resta assenyalada amb el número 1 (Consistent, en conseqüència, en la parcel·la resultant núm. 42.1 del Projecte de Reparcel·lació del sector PPU-1 de Sitges). De figura triangular irregular, té una superfície de 3.679 m2 de sòl i resta destinada, totalment, a la construcció d'habitatges de protecció pública, en la modalitat d'habitatge de preu concertat. LIMITA: al front (Est), en una línia de 45,15 m, amb vial; entrant, a la dreta, en una línia de 143,63 m, amb vial (carrer per a vianants); entrant, a l'esquerra, en una línia de 142,81 m, amb vial; i al fons, en una línia de 7,69 m, amb vial.

Propietat en ple domini de l'Ajuntament de Sitges.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

B) La constitució del dret de superfície s'efectua amb les següents condicions:

- La promoció serà d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer.
- Les condicions de l'edificació seran les determinades en el planejament vigent.



- La UTE de Fundacions privades s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial.
- La UTE de Fundacions privades s'obliga a projectar i executar la construcció de l'edifici amb l'objectiu d'assolir l'objectiu d'obtenir la certificació energètica de categoria A, i amb aquest objecte es prioritzaran les mesures passives enfront les actives.
- La construcció s'executarà d'acord amb el projecte definitiu que redactaran els tècnics designats per la UTE de Fundacions, amb el vist-i-plau dels tècnics municipals.
- La UTE de Fundacions iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la Llicència d'Obres i aquesta haurà de sol·licitar-se en el termini màxim de sis mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.
- El solar serà rebut per part de la UTE de les Fundacions Privades Fundació Salas per l'accessibilitat i de la Fundació Noulloc Habitatge Social, lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.
- La UTE de Fundacions Privades Fundació Salas per l'accessibilitat i de la "Fundació Noulloc Habitatge Social, mitjançant el document públic de transmissió, s'han d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats. La UTE de Fundacions no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració ho autoritzi.
- La UTE de Fundacions podrà transmetre els seus drets i obligacions, totalment o parcialment, a les Fundacions que en formen part. Altrament, si fos a una tercera entitat, caldria la prèvia autorització de l'Ajuntament i en base al procediment que s'especifiqui en la transmissió. El procediment inclourà l'eventualitat d'una manca de resposta per part de l'Administració, que haurà d'interpretar-se com a conformitat amb la transmissió.
- La UTE de Fundacions podrà constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa, i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat de creditora, de la realització de l'edificació i proporcionalment al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de cessió de Dret de Superfície, si bé aquesta hipoteca s'haurà d'extingir en qualsevol cas abans de l'extinció del dret de superfície, sent a càrrec dels superficiaris les despeses de cancel·lació registral de la mateixa.
- L'extinció del dret de superfície comporta, llevat de pacte en contra, la reversió de la construcció a l'administració municipal com a titular de la propietat de la finca gravada, sense que aquestes hagin de satisfer cap indemnització als superficiaris. L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret. El dret no s'extingeix si la construcció l'han feta els titulars del dret de superfície i es perd. En aquest cas, els titulars la poden reconstruir o refer.
- Els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, i un 10% dels



habitatges podrà ésser adjudicat directament per l'Ajuntament en virtut del previst en els articles 101, 101 bis i 102 Llei 18/2007.

- La UTE de fundacions s'obliga a informar a l'ajuntament d'una forma regular del procés de desenvolupament de la promoció en els seus diferents apartats com són el projecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges.
- La UTE de Fundacions s'acollirà als ajuts previstos al vigent Plan estatal de Vivienda 2018 – 2021, per així tenir garantida la viabilitat econòmica de l'operació.
- La UTE de Fundacions s'obligarà mitjançant escriptura de constitució del dret real a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim de protecció oficial.

C) El compliment d'aquestes condicions es garanteix mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la "Fundació Salas per l'accessibilitat" i la "Fundació Noulloc Habitatge Social" incompleixen els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració 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 estableixi en el document públic de transmissió. 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'aprovisi una modificació del planejament urbanístic general que comportés 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) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

TERCER.- PROCEDIR a la protocol·lització notarial i a la inscripció al Registre de la Propietat, de la constitució del dret real de superfície de la finca registral 36477 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges a favor de les Fundacions Privades "Fundació Salas per l'accessibilitat" i "Fundació Noulloc Habitatge Social", procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de la parcel·la 42 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda) de Sitges situada a la cantonada del carrer Mestre Manuel Torrens, número 15, i carrer Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, números 2-8.

QUART.- ESTABLIR que per part de les Fundacions Privades "Fundació Salas per l'accessibilitat" i "Fundació Noulloc Habitatge Social" es procedeixi a presentar en un termini no inferior a 6 mesos anterior a la finalització de les obres de construcció de l'edifici destinat a habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer el marc i els paràmetres a tenir en compte, que afectaran als criteris d'accés als habitatges i a la gestió social de l'edifici.

CINQUÈ.- APROVAR que es declarin les obres i edificacions derivades de l'execució del present projecte com d'especial interès i utilitat municipal i social per al municipi, amb l'objecte d'obtenir la màxima bonificació de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) -OF05-, com de la Taxa per Llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'Urbanisme -OF07-.

SISÈ.- DONAR PUBLICITAT als acords precedents mitjançant publicació d'edictes a l'e - 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



AURORA CARBONELL I ABELLA
Alcaldessa.