

Exp. 901184/24

CONVENI PER A LA MUTACIÓ DEMANIAL SUBJECTIVA DE LA FINCA DE NOVA CONFIGURACIÓ SITUADA AL CAMÍ DELS FRARES PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE TIANA A FAVOR DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA PER A LA PROMOCIÓ D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS.

REUNITS

D'una part, el senyor ISAAC SALVATIERRA PUJOL, Alcalde de l'AJUNTAMENT DE TIANA.

D'altra, el senyor Ramon Torra i Xicoy, Gerent de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB).

ACTUEN

D'una part, l'Ill·lm. Sr. Isaac Salvatierra Pujol, com Alcalde de l'AJUNTAMENT DE TIANA, amb CIF 38.125.818Y i domicili fiscal a la plaça de la Vila nº 1 , en nom i representació del qual actua, assistit pel Secretari, senyor _____ en exercici de la funció d'assessorament i de fe pública que li atribueix el RDL 5/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, i pels arts. 2 i 3 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, regulador del Règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació nacional.

D'altra part, el Sr. Ramon Torra i Xicoy, com a Gerent de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB), en nom i representació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en virtut del seu nomenament per resolució de la Presidència de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de 17 d'octubre de 2023, i de conformitat amb la delegació de competències atorgada per Decret Presidència de 16 de maig de 2024, publicada al Butlletí Oficial de la Província de 22 de maig d'enguany, per a representar la Institució en la signatura de convenis

L'assisteix en aquest acte la senyora _____ secretària accidental de l'AMB, nomenada per resolució de la Direcció General d'Administració Local de data 23 de febrer del 2024, actuant en funcions de fe pública segons disposa l'apartat i) de l'article 3.2 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació nacional, i en exercici de les seves funcions de fedatari i d'assessorament legal preceptiu, segons preceptua l'article 92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

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

MANIFESTEN

I. L'AJUNTAMENT DE TIANA és propietari del ple domini de la finca amb la descripció següent:

- **FINCA CAMÍ DELS FRARES. Identificació de la finca matriu:**

EMPLAÇAMENT: Carrer dels Frares, 29-33

IDENTIFICACIÓ: Reserva d'equipaments clau 7b Cals Frares D-21

INSCRIPCIÓ: Aquesta finca es troba inscrita al Registre de la Propietat de MATARÓ 1 amb les següents dades i descripció registral:

Finca Registral: 8802 Volum: 3355 Llibre: 194 Foli: 169

"Parcel·la D-21, Terrenys situat al terme municipal de Tiana, dins la Urbanització Camí Mig d'Alella, 2ª fase, assenyalada amb el número D-21 en el plànol d'adjudicació i amb una superfície de 5.476,75. Limita: al nord, amb la finca V-24 adjudicada a l'Ajuntament de Tiana; a l'est, amb el carrer A (carrers de Cals Frares); al sud amb Cals Frares; i a l'Oest amb el límit exterior del sector"

CÀRREGUES:

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

ESTAT POSSESSORI: La finca es troba parcialment ocupada pels equipaments municipals "El Cau" i "L'espai Diòptria"

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL:

- CLASSIFICACIÓ: Sòl urbà Consolidat.
- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: *Sistema Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local Clau 7b*

CONDICIONS GENERALS D'EDIFICACIÓ*

**(pendents de determinació per PEU d'adscripció d'usos i concreció dels equipaments àmbit reserva equipaments clau 7b Riera d'en Font)*

Sup. Sòl cadastral : 5.631 m2 sòl

Sup. Sòl registral: 5.476,75 m2

Sup. Sostre : (Índex Edificabilitat 1,06m2st/m2sòl) Estimats 5.805 m2st

REFERÈNCIA CADASTRAL: 9228302DF3992G0001SS

La naturalesa de domini públic del terreny s'acredita, a manca de inscripció en l'inventari de béns i drets de l'Ajuntament de Tiana, mitjançant un certificat emès per la Secretària de l'Ajuntament de Tiana, de 23 d'abril de 2024, en el que fa constar que a l'expedient hi ha un informe de l'arquitecte municipal acreditatiu de la demanialitat del terreny descrit anteriorment, en haver-lo adquirit per cessió urbanística obligatòria.

La parcel·la D-21 està pendent de ser lotitzada en les subparcel·les resultants V, Ecr i Ead. Essent aquesta darrera, identificada com a **Ead**, la destinada a equipament d'allotjament dotacional objecte de la futura mutació demanial subjectiva regulada en el present conveni i on s'ubicarà la construcció dels allotjaments dotacionals.

L'Ajuntament de Tiana haurà de tramitar, prèviament les operacions urbanístiques escaients, la segregació registral de la parcel·la d'Equipaments D-21 en les parcel·les: parcel·la V (destinada a vialitat per tal de l'accés a la finca **Ecr**), parcel·la **Ecr** (destinada a equipament cultural recreatiu ja materialitzat) i parcel·la **Ead** (Equipament destinat a allotjament dotacional).

La parcel·la Ead de superfície de sòl estimada 3.466 m² sòl i previsió de 5.379 m² aproximats de sostre segons dades informades pels serveis tècnics municipals, serà la parcel·la objecte de mutació demanial amb l'AMB i on s'ubicaran els allotjaments dotacionals que construirà l'AMB, directament o a través de l'entitat que es designi per l'administració metropolitana.

- **Identificació de la finca objecte de mutació Ead de nova configuració:**

La descripció de la finca de nova configuració Ead serà la següent:

“La parcel·la de nova configuració es trobarà situada en l'àmbit de la Urbanització Camí Mig d'Alella 2^a fase, de superfície estimada 3466,75m²

Tindrà façana en línia de 135,00m. al carrer Cals dels Frares, limitant al nord, amb la finca V-24 adjudicada a l'Ajuntament de Tiana, a l'est, amb carrer de Cals Frares, al sud, amb finca V (vial) de nova creació, i al oest amb finca Ecr.

Càrregues. La finca queda afectada per servitud de pas que es concretarà una vegada definits els projectes arquitectònics. L'objecte de dita servitud es garantir l'accés peatonal des de el carrer de Cals Frares a la finca Ecr, i per altre banda garantir l'accés peatonal a l'esmentada finca des de l'espai públic situat a l'entorn de la promoció d'habitatge social anomenat Habitatges de Can Jordana”

La qualificació urbanística de la finca de nova configuració Ead serà la mateixa que la parcel·la D-21. *Sistema Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local Clau 7b*; i sobre la mateixa es concretarà l'ús d'allotjament dotacional, així com els paràmetres d'ordenació que regularan l'ordenació a través del *PEU d'adscripció d'usos i concreció dels equipaments àmbit reserva equipaments clau 7b Riera d'en Font*.

S'adjunta Annex Croquis proposta de segregació/parcel·lació de finques.

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

En concret, d'acord amb l'article 34.5 del TRLU, el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural,

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

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

- III. L'article 27 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals de Catalunya estableix, en efecte, que les mutacions de domini públic poden també ser enteses com a canvi de subjecte, sense que els béns mutats perdin la seva naturalesa jurídica. Aquesta modalitat de mutació demanial subjectiva requereix l'acord de l'ens local inicialment titular del bé en el qual s'acrediti l'oportunitat del canvi.
- IV. La naturalesa d'aquest Conveni és administrativa i es regeix per allò que disposa la normativa d'aplicació, i concretament pel Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i el Capítol II del Títol VIII de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- V. És d'interès d'ambdues parts promoure allotjaments dotacionals al municipi de Tiana, i a tal efecte l'Ajuntament transferirà la titularitat de l'immoble de nova configuració descrit mitjançant mutació demanial a favor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, qui, mantenint l'afectació a l'ús o servei públic, procedirà a la promoció i construcció dels allotjaments dotacionals públics en les condicions pactades en el present conveni.

I, en virtut dels antecedents exposats, ambdues parts,

PACTEN

PRIMER.- OBJECTE DEL CONVENI

L'objecte del present conveni és regular la mutació demanial per canvi de subjecte titular d'un bé de domini públic, actualment de propietat de l'Ajuntament de Tiana i que es transferirà a l'AMB, amb la finalitat d'impulsar, directament o a través de l'entitat que designi l'administració metropolitana, la construcció d'un edifici per a allotjaments dotacionals públics en una part de la parcel·la D-21, situada al Camí dels Frares núm. 29-33, del municipi de Tiana, referida anteriorment en el Manifest I. En concret, en la que resulti la parcel·la Ead, una vegada practicada la segregació de la finca matriu.

La part de la parcel·la on s'ubicarà la construcció és la identificada com a subparcel·la Ead segons resulti de l'instrument de planejament derivat redactat i tramitat a l'efecte, a l'àmbit delimitat per la finca matriu, *PEU d'adscripció d'usos i concreció dels equipaments àmbit reserva equipaments clau 7b Riera d'en Font*.

A efectes informatius, la valoració del sòl de la finca de nova configuració (futura parcel·la Ead) objecte del present conveni és de 461.682,28 € segons consta a l'Informe de Valoració emès per la Tècnica de Gestió Urbanística de l'IMPSOL, signat en data 06.05.24.

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

a) L'AJUNTAMENT DE TIANA es compromet a realitzar les actuacions prèvies necessàries per a la segregació de la parcel·la D-21 en les parcel·les V, Ecr i Ead i la seva inscripció en el Registre de la Propietat. Aquestes actuacions prèvies inclouen la redacció i tramitació del *PEU d'adscripció d'usos i concreció dels equipaments àmbit reserva equipaments clau 7b Riera d'en Font*, així com la tramitació de l'actuació urbanística que correspongui que autoritzi la nova configuració de la finca Ead que resulti així com la inscripció d'aquesta parcel·la objecte de mutació al Registre de la Propietat, sense càrregues, per poder fer efectiva la mutació demanial.

b) L'AJUNTAMENT DE TIANA procedirà a tramitar i aprovar la **MUTACIÓ DEMANIAL SUBJECTIVA** de la finca de nova configuració Ead emplaçada al Camí de Cals Frares, descrita en el Manifest I, del municipi de Tiana, a favor de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB), que esdevindrà el nou titular.

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

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

La mutació demanial no es podrà fer efectiva fins que no s'hagin realitzat les actuacions prèvies establertes a l'apartat a) relatives a la concreció de l'ordenació detallada pel planejament derivat i la segregació amb configuració de la nova finca Ead. L'acta administrativa que acordi la mutació demanial haurà d'identificar la finca registral que en resulti objecte de la dita mutació fent constar el títol de propietat, les càrregues, la qualificació urbanística, la referència cadastral i el codi del bé dins de l'inventari municipal.

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

SEGON.- DESTÍ DE LA PROMOCIÓ: ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

L'AMB a través de l'entitat que es designi promourà la construcció dels allotjaments dotacionals. Aquests allotjaments dotacionals seran en règim general de lloguer.

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

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

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

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

QUART.- ADJUDICACIÓ I GESTIÓ DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

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

Així mateix, les parts acorden que mitjançant la formalització d'un contracte de cessió en arrendament es determinaran els habitatges que l'Ajuntament de Tiana podrà destinar a usuaris provinents dels seus serveis socials o casos d'emergència social i el règim aplicable a aquests casos.

Aquest futur contracte de cessió temporal de l'ús d'habitatge recollirà, entre d'altres, el nombre d'habitatges a destinar a aquestes polítiques socials, així com les estipulacions econòmiques de rendes i altres despeses a càrrec de l'arrendatari Ajuntament de Tiana segons correspongui per normatives sectorials aplicables.

CINQUÈ.- ACTUACIONS A REALITZAR

En desenvolupament d'aquest conveni s'hauran de dur a terme, entre d'altres, les actuacions següents:

Per part de l'Ajuntament:

1. Dur a terme la redacció i la tramitació de les actuacions urbanístiques adequades i eficaces per a configurar la parcel·la Ead objecte de mutació demanial, així com tots els tràmits necessaris per inscriure registrament la nova finca que en resulti.
2. Aprovació de la mutació demanial subjectiva de la finca a favor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
3. Participació en el concurs d'idees d'arquitectura per a la selecció del projecte d'edificació, tant en la fase de redacció de les bases com a la fase de selecció dels candidats, en els termes recollits al present conveni.

4. Informació i atorgament de la llicència d'obres corresponent a la construcció de l'edifici d'allotjaments dotacionals des de la seva sol·licitud al registre municipal per part de l'AMB o l'entitat designada.
5. Col·laboració i coordinació amb altres ens per garantir el dret a un habitatge digne, adequat i accessible.
6. Donar publicitat al procés d'adjudicació d'habitatges i registrar les sol·licituds en l'Oficina d'Atenció Ciutadana o en l'Oficina Local d'Habitatge.
7. Previsió dels ajuts necessaris per garantir a les famílies en situació de vulnerabilitat l'accés a un habitatge com a suport bàsic.
8. Assumpció pressupostàriament de les contraprestacions econòmiques que s'acordin per la cessió en arrendament dels habitatges que es destinaran a finalitats socials d'acord amb la clàusula quarta del present conveni.

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

1. Acceptació la mutació demanial subjectiva gratuïta de la finca i adoptar els acords necessaris per formalitzar l'acta de lliurament i recepció de la finca i inscriure-la al seu nom al Registre de la Propietat.
2. Aprovació de l'adscripció del bé de domini públic a favor de l'entitat designada i constituir d'un dret real d'aprofitament a favor de la mateixa.
3. Impulsar el Concurs d'idees d'arquitectes, amb la participació de l'Ajuntament de Tiana en els termes establerts al present conveni.
4. Encarregar al guanyador del concurs la redacció del projecte bàsic i executiu d'edificació. Un cop redactat el projecte bàsic i executiu de l'edificació, s'acordarà conjuntament el règim de l'adjudicació dels habitatges d'acord amb la clàusula quarta del present conveni.
5. Sol·licitar la llicència d'obres de l'equipament d'allotjaments dotacionals.
6. Licitat i impulsar al seu càrrec les obres de construcció de l'edifici.
7. Realitzar la gestió de l'adjudicació dels habitatges segons les Bases consensuades amb l'Ajuntament, així com el corresponent sorteig i la posterior explotació. En detall, la gestió dels contractes de lloguer i el manteniment de l'immoble durant l'activitat dotacional.

SISÈ.- REVERSIÓ

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

SETÈ.- SUFICIÈNCIA FINANCERA

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

VUITÈ.- RESOLUCIÓ DEL CONVENI I INCOMPLIMENTS

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

En aquest cas les parts s'hauran de retornar, recíprocament, les prestacions obtingudes. Concretament, en cas d'incompliment per part de l'Ajuntament de Tiana, aquest haurà d'indemnitzar les despeses en que hagin incorregut l'administració metropolitana i/o l'entitat designada; en concret, sufragar els costos generats del concurs d'idees en el cas que no es procedeixi a formalitzar la mutació demanial subjectiva, així com els de redacció del projecte bàsic i del projecte executiu, i els costos associats per a la redacció d'aquests (topogràfics, geotècnies, OCT, etc). En cas d'incompliment d'AMB o de l'entitat designada es produirà la reversió automàtica prevista a l'art 50.1 del Decret 336/1988, i l'AMB o l'entitat designada es comprometen a atorgar els documents adients a efecte de facilitar aquesta reversió automàtica de la mutació demanial.

En el supòsit que s'arribi a l'execució hipotecària del bé immoble i la reversió pactada no pugui fer-se efectiva per la preferència registral de la càrrega hipotecària d'acord amb la clàusula sisena, les parts arbitraran els mecanismes adients per tal que fixar l'import a rebre per l'Ajuntament en concepte d'indemnització.

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

NOVÈ.- VIGÈNCIA DEL CONVENI

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

DESÈ.- MODIFICACIÓ DEL CONVENI

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

ONZÈ.- SEGUIMENT I RESOLUCIÓ DE CONTROVÈRSIES

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

Per l'Ajuntament:

- Arquitecte cap d'àrea de Serveis Territorials, o persona en qui delegui

- Tècnic d'administració general de Serveis Territorials o persona en qui delegui

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

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

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

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

DOTZÈ.- RESOLUCIÓ DE CONTROVÈRSIES

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

TRETZÈ.- REGISTRE I PUBLICACIÓ

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

Per tal que així consti, i com a prova de conformitat, les parts signen aquest conveni.