



Àrea del Territori i Sostenibilitat  
Serveis Jurídics i Administratius

Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

## MEMÒRIA D'ALCALDIA

### JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA CESSIÓ GRATUÏTA DEL DRET DE SUPERFÍCIE A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER VALLROMANES NÚM. 16-24 CANTONADA AMB EL CARRER LLEIDA I EL CARRER JOAN MIRÓ

La Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge, té com objecte garantir el dret a tota persona accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, on el sector públic s'ha d'implicar ja sigui, generant directament aquests habitatges, o bé mitjançant la col·laboració amb d'altres actors.

El context del municipi de Montornès del Vallès en matèria d'habitatge és el següent:

- Compta amb una sòlida massa crítica d'habitants (més de 15.000).
- Atrou població de la resta de la província, té proximitat amb grans nuclis de població de la comarca del Vallès Oriental (com Granollers o Mollet del Vallès) i disposa també de polígons d'activitat econòmica importants.
- Ha tingut un fort creixement recent de la població (promig de 180 nous habitants a l'any els últims 3 anys).
- Es comptabilitza un parc d'habitatge qualificat de protecció oficial reduït (1,4% del parc d'habitatges principals total), pràcticament inexistent en el cas de la modalitat de lloguer (únicament 4 unitats amb qualificació vigent de protecció oficial destinades a lloguer).
- Amb un total de 125 unitats de convivència inscrites com a demandants d'habitatge protegit en el municipi en l'actualitat, amb el 85% d'altres tramitades entre 2021 i 2022. Destaca la proporció d'inscrits de menys de 35 anys, representant més d'un terç del total.
- Qualificat segons el Decret 75/2014 i la Llei 4/2016 com a àrea de demanda forta i acreditada i segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge com àrea de demanda forta i acreditada (del tipus 1) subjecta a l'objectiu de solidaritat urbana (destinar el 15% del parc d'habitatges a polítiques socials abans dels propers 15 anys) i de lloguer social (8% del parc d'habitatges principals abans dels propers 20 anys).
- Té una previsió de creixement molt alta del nombre de llars en l'horitzó dels propers anys, d'acord amb el diagnòstic del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.
- Per aplicació del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (2022-2027) en el primer quinquenni ha de destinar un total de 193 nous habitatges a polítiques socials.
- Amb una oferta d'habitatge de lloguer molt limitada i de preus

**Àrea del Territori i Sostenibilitat  
Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

relativament alts (765€ de promig), el que exclou a la part de la demanda que no disposa dels ingressos mensuals de 2.550€ que es requereixen per tal de no destinar més del 30% dels mateixos al pagament de la quota de lloguer.

- Situat en un context Metropolità amb un gran desequilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatge de lloguer, que en la franja de menys de 800€ és especialment significativa, mentre el 67% de la demanda es situa en aquesta franja, únicament el 26% de l'oferta es troba en aquests valors.

L'Ajuntament de Montornès del Vallès és titular, com a bé patrimonial, d'una finca situada al carrer Vallromanes, 16-24 de Montornès del Vallès, Referència Cadastral 9296806DF3999N0001RP, finca que va obtenir l'Ajuntament com a cessió gratuïta dimanant d'actuació urbanística i que consta inventariada com integrant del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge. Aquesta finca permet l'edificació de 36 habitatges.

No obstant el que s'ha manifestat en relació al context en el nostre municipi, no existeix sòl qualificat de residencial per a executar promocions d' habitatges de protecció oficial, i en el que es pugui posar a disposició del municipi un major nombre d'aquesta tipologia d'habitatges, excepte en la parcel·la indicada del carrer Vallromanes.

Una de les fórmules per poder promoure habitatge públic social i assequible en sòl públic que s'ha de destinar a habitatge de protecció, quan l'administració no disposa de prou recursos públics per a promoure aquesta quantiosa inversió, és la col·laboració pública-privada en la promoció del mateix, que com abans s'ha esmentat preveu la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge.

Quan l'administració disposa de sòl públic qualificat, la cessió del dret de superfície és un mecanisme idoni de col·laboració pública-privada atès que com esta regulat a l'article 564.3 del Codi Civil Català, permet el manteniment de la titularitat sobre el sòl -que resta en mans públiques- del que s'hi ha d'erigir al damunt, garanteix per mitjà de la constitució d'aquest dret real limitat, que el titular privat d'aquest dret real pugui construir i erigir en propietat aliena -en aquest cas pública- l'edificació projectada, tenint atribuïda temporalment la propietat separada de les construccions i podent explotar-les durant la vigència del dret constituït, això si, seguint afectades al seu destí finalista a habitatge de protecció i amb el conjunt de limitacions i pactes que s'hagin establert al constituir aquest dret.

L'estudi redactat per la Diputació de Barcelona "Estratègies per a la promoció d'habitatge públic social i assequible" de data de juliol de 2023 situa la parcel·la del carrer Vallromanes que ens ocupa en el primer lloc en puntuació en la taula de: "Els sòls en el municipi que serien més adequats per promoure habitatge de lloguer mitjançant col·laboració público-privada i que tenen un potencial per a l'execució d'edificis plurifamiliars de més de vint (20) habitatges individualment

**Àrea del Territori i Sostenibilitat  
Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

considerats”.

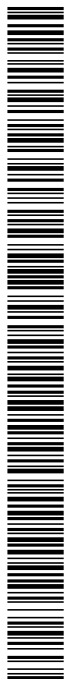
La Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge disposa que els promotors socials a què fa referència poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials. En aquest sentit, s'han mantingut converses per poder materialitzar aquest projecte amb COHABITAC, entitat constituïda com a promotor social en tant que és l'entitat coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social de lloguer de Catalunya, i es troba integrada com a federació a la taula del Tercer Sector Social de Catalunya. Segons Acord del Consell d'Administració de COHABITAC, l'entitat ha resolt que entre les entitats que en formen part, el projecte sigui desenvolupat i promogut per l'entitat que ha mostrat interès que és la “Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat” (en endavant Fundació Salas), entitat inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya pertanyent a COHABITAC, promotora d'habitatges de lloguer amb protecció oficial, sense ànim de lucre, la qual està interessada en aquell dret de superfície.

Perquè un projecte d'aquest tipus en el que els lloguers dels habitatges protegits tenen uns preus màxims limitats i perquè pogués ser viable, es feia necessari que part dels costos de construcció de les edificacions comptessin amb finançament públic o bé estiguessin subvencionats.

Per aquest motiu i com a qüestió prèvia a la decisió d'adoptar la iniciativa i a l'efecte de facilitar la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer en la parcel·la municipal del carrer Vallromanès, 16-24, per a viabilitzar el projecte, l'Ajuntament de Montornès del Vallès va presentar la iniciativa d'aquest projecte i va sol·licitar que pogués ser subvencionat pel Programa d'Ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència – Finançat per la Unió Europea- NextGenerationEU en la Comunitat Autònoma, gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El projecte s'ha presentat com a promoció en la dita parcel·la en règim de cessió de dret de superfície, de 36 habitatges de protecció oficial energèticament eficients, en tres blocs, amb destí a lloguer social, com a projecte en el que en col·laboració amb la iniciativa privada i mitjançant la cessió del dret de superfície sigui desenvolupat per una Fundació promotora d'habitatge social en règim de lloguer.

El projecte i la subvenció ha estat una iniciativa seleccionada tot i constant en l'Acord nº 64 (Programa 6) de la Comissió bilateral celebrada l'11 de Juliol de 2023 entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i l'Alcalde de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

Constatat que aquesta actuació pot ser viable, s'ha redactat una proposta de Conveni amb la Fundació Salas en el que es concreten les condicions i



**Àrea del Territori i Sostenibilitat**  
**Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

requisits d'aquell dret de superfície.

D'acord amb l'exposat, i vist que pot ser viable, queda justificat l'interès públic en la constitució d'un dret de superfície a favor de Fundació Salas, com a fundació que integra la coordinadora COHABITAC, sobre la finca de propietat municipal, situada al carrer Vallromanés núm. 16-24 i carrers Lleida i Joan Miró, amb el condicionat exposat en el paràgraf anterior.

Per la concreció d'aquesta actuació un cop efectuada la referida activitat preliminar, son necessaris els condicionants de l'aprovació de l'esmentat conveni per part municipal i de Fundació Salas, i també el condicionant de l'obtenció de la subvenció amb càrrec a fons europeus Next Generation, que haurà de sol·licitar el promotor privat un cop aprovat l'oportú expedient de cessió i constitució del dret de superfície, el conveni, i formalitzada la constitució del dret, conforme les bases de la convocatòria i iniciativa seleccionada.

Es formula doncs aquesta memòria justificativa per a la concreció de l'actuació i seguiment de l'oportú expedient, que requereix l'adopció dels acords pertinents del Ple de l'Ajuntament -com a òrgan competent per la cessió del bé patrimonial municipal que ens ocupa- acords relatius a incoació de l'expedient, aprovació del conveni i després de la tramitació pertinent en l'oportú expedient, la resolució del mateix en sessió plenària.

Document signat electrònicament

