



Àrea del Territori i  
Sostenibilitat  
Serveis Jurídics i  
Administratius

Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

## ACORD

Número d'expedient: TSAG2023000524

El Ple, en sessió celebrada en data 5 d'octubre de 2023, ha aprovat per majoria, el següent acord:

**“Aprovar la incoació d'expedient de cessió gratuïta del dret de superfície en la parcel·la del c. Vallromanès, 16-24, i aprovar inicialment la proposta de Conveni per a l'establiment de les condicions de la Constitució del dret de superfície a signar amb la Fundació Salas i COHABITAC.**

Atès que l'Ajuntament de Montornès del Vallès disposa en propietat com a bé patrimonial d'una parcel·la situada al carrer Vallromanès, 16-24, amb referència cadastral 9296806DF3999N0001RP, quina propietat s'ostenta per cessió obligatòria i gratuïta de caràcter urbanístic, que consta a l'inventari municipal amb el núm. de bé 3311, i que s'integra en el Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

Atès el contingut de la **“Memòria d'Alcaldia Justificativa de la conveniència i oportunitat de la cessió gratuïta del dret de superfície a la parcel·la situada al carrer Vallromanès núm. 16-24 Cantonada amb el carrer Lleida i el carrer Joan Miró”**, document que porta data de 22 de setembre de 2023.

Atès que en la memòria referida es proposa que la cessió gratuïta del dret de superfície s'efectuï directament a favor de Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat (en endavant Fundació Salas), com a integrant de l'entitat Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (en endavant COHABITAC), entitat del Tercer Sector.

Atès que s'ha redactat una **proposta de conveni** a signar entre l'Ajuntament de Montornès del Vallès i les entitats Fundació Salas i COHABITAC, anomenat **“Conveni per a l'establiment de les condicions de la Constitució d'un dret de superfície, en relació a la parcel·la del carrer Vallromanès nº 16-24 cantonada amb carrer Lleida i carrer Joan Miró, provinent del patrimoni municipal del sòl i habitatge de Montornès del Vallès”**, conveni que estableix les condicions de la cessió i constitució del dret de superfície sobre l'esmentada finca.

Atès que la part expositiva de la proposta de conveni a signar, justifica el marc jurídic que permet la cessió gratuïta i directa del dret de superfície sobre un bé patrimonial de titularitat pública que forma part del patrimoni municipal del sòl i d'habitatge a entitat sense ànim de lucre.

Aquest marc jurídic esta conformat per les següents disposicions:



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

-El Ministeri de Foment del Govern de l'Estat va aprovar el Reial Decret 106/2018, pel que es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021. I darrerament el Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte del COVID19 en transports i habitatge, que en el seu article 31, entre d'altres mesures, preveu la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer assequible en col·laboració pública i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu. Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya va aprovar en data 27 de maig, el decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge i el 23 de desembre de 2019 el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge. En ambdues disposicions es preveuen polítiques de suport a l'habitatge de protecció oficial. Aquest conjunt de disposicions continuen en vigor després de l'aprovació per part de l'Estat de la Ley 12/2023, de 24 de maig, por el Derecho a la Vivienda.

-La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per Llei 18/2007, de 28 de desembre, en desenvolupament de la competència exclusiva atribuïda a l'Estatut de Catalunya en matèria d'habitatge, determina a l'article 4 que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans. Els serveis d'interès general poden ser proveïts directament per l'Administració o indirecta mitjançant els instruments que li atorga l'ordenament jurídic.

-El Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya preveu que una figura adient per transmetre el patrimoni públic del sòl i l'habitatge és el dret de superfície, conservant-ne l'Administració la propietat del sòl i revertint l'obra construïda a l'Administració en finalitzar el termini del dret de superfície.

En l'article 166 de normes generals per a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge punts 1 i 2 s'exposa:

*1-La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulti de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.*

*2-Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són*



**Àrea del Territori i  
Sostenibilitat  
Serveis Jurídics i  
Administratius**

Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

*integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.*

L'article 167 punt 1 de cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior a llur valoració prevista en el cas del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH), en favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari contempla:

*1-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'article 168 punt 1 regula l'adjudicació directa del PMSH:

*1-La cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.*

L'article 171 regula el dret de superfície:

*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 per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.*

-La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals i en concret l'article 564-3 de Constitució del dret de superfície, disposa:



**Àrea del Territori i  
Sostenibilitat  
Serveis Jurídics i  
Administratius**

Exp. gral.: X2023006412  
Exp. tipus: TSAG2023000524

*Poden constituir el dret de superfície els propietaris i els altres titulars de drets reals possessoris que tinguin lliure disposició de la finca afectada.*

*La constitució del dret de superfície ha de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:*

*La durada del dret de superfície, que no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.*

*Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per a fer-la.*

*Si les construccions o les plantacions que són objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i la situació del sòl afectat pel dret, que s'han de descriure d'acord amb la legislació hipotecària i sens perjudici de les limitacions urbanístiques aplicables.*

*El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris.*

-En el cas de la cessió gratuïta, el Reglament de Patrimoni dels ens Locals, article 49, la permet a entitats privades sense ànim de lucre i que els destinin a fins d'utilitat pública.

**49.1 Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials:**

- a) A altres administracions o entitats públiques.
- b) A entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

**49.2 L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local, i ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o les institucions beneficiàries han de destinar els béns, amb expedient previ en el qual consti:**

- a) La finalitat de la cessió, i que aquesta es fa en benefici de la població de l'ens local, en els termes de l'article 49.1.b).
- b) La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ens local el domini o el condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.
- c) La certificació del secretari de la corporació en la qual consti que els béns figuren a l'inventari aprovat per l'ens local amb l'esmentada qualificació jurídica.
- d) El dictamen subscrit per un tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local.

**49.3 Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, i se n'ha de donar compte al Departament de Governació de la Generalitat.**



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

-La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, preveu en l'article 137, l'adjudicació directa del patrimoni públic a entitats sense afany de lucre i en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge.

**Artículo 137. Formas de enajenación.**

*La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa.*

(...)

*4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:*

*b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.*

-El text refós de la Llei de Règim Local i en el seu article 209 referent a alienació i gravamen, disposa:

*Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:*

*a) L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs.*

*b) (...)*

*c) Es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.*

-D'acord amb l'article 51.2 b) de la Llei 28/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya, tenen caràcter de promotor social d'habitatge :

*"b) 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'aquests 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.*

I específicament l'article 17 punt 7 de la dita Llei, estableix:

*"17.7 Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2 b) poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sol i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials."*



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

Atès que es considera adient l'inici de l'expedient de cessió gratuïta i directa del dret de superfície sobre la finca de titularitat municipal integrant del Patrimoni Municipal del Sòl i d'habitatge de l'Ajuntament situada al carrer Vallromanes, 16-24, conforme les finalitats indicades en la Memòria esmentada en els atesos anteriors, a fi i efecte que sigui edificada pel superficiari construint-hi habitatge de protecció en règim de lloguer.

Atès que es considera adient que la cessió del dret de superfície s'efectuï de forma gratuïta i directa a l'entitat sense ànim de lucre Fundació Salas, com a entitat integrant de COHABITAC, per mitjà de l'aprovació de conveni.

Atès que el motiu que justifica que la cessió per aquest mitjà s'efectuï de forma directa a l'esmentada Fundació Salas, rau en les necessitats que es volen satisfer, motiu previst a l'article 209.2 c) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. La iniciativa de promoció en règim protegit i de lloguer no podia ser viable si no comptava amb aportació de fons públics, i en aquest cas no ha estat possible la licitació en un règim diferent atès que s'han cercat com a iniciativa fons públics consistents en subvenció amb càrrec a fons europeus Next Generation i amb iniciativa público-privada, amb els terminis exigents de l'obtenció d'aquestes subvencions, de manera que per a permetre l'accés a oferta d'habitatge assequible de lloguer i en uns terminis curts i amb urgència, als veïns i veïnes del municipi, en aquesta parcel·la destinada a habitatge protegit, s'ha optat, comptant amb que la iniciativa ha estat seleccionada, i és urgent l'adjudicació directa a l'entitat sense ànim de lucre amb experiència en aquest tipus de promocions que s'ha mostrat favorable a la mateixa amb la recerca dels fons subvencionats i es compromet amb els terminis urgents en l'aplicació d'aquests fons.

Vistos els informes de la Interventora Municipal, de 21 de setembre de 2023, de l'Arquitecta municipal de 22 de setembre de 2023 i de la Secretària accidental de 22 de setembre de 2023, que consten a l'expedient.

Vistos els preceptes abans esmentats,

Vista la *"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.*

Vista la proposta de conveni a signar entre l'Ajuntament de Montornès del Vallès i les entitats Fundació Salas i COHABITAC, anomenat *"Conveni per a l'establiment de les condicions de la Constitució d'un dret de superfície, en relació a la parcel·la del carrer Vallromanes nº 16-24 cantonada amb carrer Lleida i carrer Joan Miró, provinent del patrimoni municipal del sòl i habitatge de Montornès del Vallès".*



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

D'acord amb les competències que m'atorga la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovada pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, al Ple de la Corporació, PROPOSO:

Primer. Aprovar la incoació d'expedient de cessió gratuïta del dret de superfície en la parcel·la del c. Vallromanès, 16-24, amb referència cadastral 9296806DF3999N0001RP, quina propietat s'ostenta per cessió obligatòria i gratuïta de caràcter urbanístic, que consta a l'inventari municipal amb el núm. de bé 3311, i que s'integra en el Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, a l'objecte que sigui edificada i destinada a promoció d'habitatges de protecció en règim de lloguer.

Segon. Aprovar de forma inicial la proposta de "*Conveni per a l'establiment de les condicions de la Constitució d'un dret de superfície, en relació a la parcel·la del carrer Vallromanès nº 16-24 cantonada amb carrer Lleida i carrer Joan Miró, provinent del patrimoni municipal del sòl i habitatge de Montornès del Vallès*" a signar amb la Fundació Salas i COHABITAC, que consta a l'expedient.

Tercer. Notificar els presents acords a Fundació Salas i a COHABITAC.

Quart. Exposar al públic l'expedient de la cessió gratuïta del dret de superfície de dita parcel·la així com el referit conveni de cessió directa, pel termini de trenta (30) dies, comptats des de la data de publicació del pertinent Edicte al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, publicant-lo també al web municipal i a l'e-Tauler, als efectes de complir amb el principi de transparència i que es puguin presentar les al·legacions que s'estimin pertinents.

Cinquè. Simultàniament a l'exposició pública, tot i adjuntant la documentació prescrita, sol·licitar el preceptiu informe a la Direcció General d'Administració Local del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

Sisè. L'acord definitiu sobre la cessió del dret de superfície i aprovació definitiva del conveni, s'adoptarà en sessió plenària posterior un cop finalitzat el termini d'exposició pública i obtingut l'informe relacionats en l'acord precedent.

Setè. Comunicar aquest acord als departaments interessats per al seu coneixement i efectes adients."

Document signat electrònicament