

04/2020



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FL4201094

<p>MARÍA DEL PILAR CABANAS TREJO NOTARIO Centro comercial Oasis, local 45. Tel. 93-894.06.09 Fax 93-894.92.36 08870 Sitges</p>
--

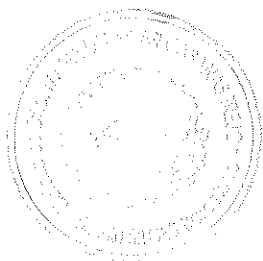
NUMERO **NOU-CENT SEIXANTA VUIT** -----

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE. -----

A Sitges, la meva residència, a onze de desembre de l'any dos mil vint. ----

Davant meu, **MARÍA DEL PILAR CABANAS TREJO** , Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, -----

-----**COMPAREIXEN**-----



LA SENYORA AURORA CARBONELL ABELLA, major d'edat, alcaldessa de l'ajuntament de Sitges, càrrec que em consta per notorietat, amb D.N.I. número 35098834Y. -----

LA SENYORA MARINA GALLEGRO SOLER, major d'edat, soltera, administrativa, amb domicili a efectes de notificacions a Vilanova i la Geltrú, Carrer Magdalena Miró 21, 2n 2a, amb D.N.I. 77.298.366 N. -----

EI SENYOR JOSEP MARIA PUIG PUIGDOMÈNECH, major d'edat, casat sota el règim legal supletori català de separació de béns, Graduat Social, amb domicili a efectes de notificacions en L'Hospitalet de Llobregat- 08906 (Barcelona), carrer Sanfeliu, número 116/baixos, amb D.N.I. i N.I.F. número 15.615.892-L. -----

EI SENYOR EDUARD BRULL ORTIZ, major d'edat, casat sota el règim

↳ Repetir a VII per no ser rescribit

04/2020



 Està especialment facultada per a aquest atorgament, en virtut dels acords adoptats en el Ple de la Corporació en sessió ordinària celebrada per mitjans telemàtics, el dia 25 de juny de 2.020, signat electrònicament pel **SENYOR OSCAR BUXERES SOLER**, Secretari General de l'Ajuntament amb el Vistiplau de l'Alcaldessa la **SENYORA AURORA CARBONELL ABELLA**, firmes les quals han estat comprovades per mi telemàticament; certificació que s'incorpora a aquesta matriu. -----



 B) La **SENYORA MARINA GALLEGO SOLER** INTERVÉ en representació de la **FUNDACIÓ GRUP QUALITAT**, amb domicili a Vilanova i la Geltrú, Carrer Magdalena Miró 21, 2n 2ª; Constituïda per temps indefinit, mitjançant escriptura autoritzada el Notari de Vilanova i la Geltrú el **SENYOR JORGE ANTONIO MILZ RAMON**, el dia 28 de desembre de 2.006, amb el número 1.837 de protocol. -----

 Inscrita en el Departament de Justícia, Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya, amb el número 2441. -----

 Amb C.I.F. número G-64442254.. -----

La seva representació i facultats li resulten dels poders atorgats al seu favor per acord del Patronat a la reunió celebrada el 18 de juliol de 2011, elevats a públics en escriptura atorgada davant el Notari de Vilanova i la Geltrú SENYOR CARLOS-JOSE SANZ IZQUIERDO el dia 22 de juliol de 2011, amb el número 853 de protocol; còpia autoritzada de la qual he tingut a la vista i li resulten facultats suficients per l'atorgament de la present escriptura. -----

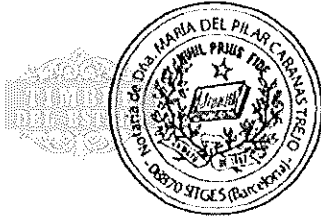
Inscrita en el Departament de Justícia, Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya, amb el número 2441. -----

Manifesta i fa constar la **SENYORA MARINA GALLEGO SOLER** que la fundació té per finalitat "atendre a objectius d'interès públic i de lluita contra l'exclusió social; facilitant l'accés a l'habitatge social, amb especial sensibilitat pels sectors més desfavorits i pels col·lectius amb risc d'exclusió, ja sigui en règim de lloguer com en règim de venda, mitjançant l'adquisició de sòl en propietat o en dret de superfície i construint-ne els habitatges"; -----

Manifesta que la seva representada entitat té el C.N.A.E. 6820. -----

Està especialment facultada per a aquest atorgament, en virtut de l'acord adoptat pel Patronat de la Fundació, de data 4 de desembre de 2020,

04/2020



segons resulta de la certificació expedida per la Secretària del Patronat, la SENYORA NURIA MUÑOZ GARCIA, , signatura que està lilegitimada pel Notari de Vilanova i la Geltrú el SENYOR CARLOS-JOSÉ SANZ IZQUIEDO, amb el vist-i-plau de la Presidenta la SENYORA MARINA GALLEGO SOLER, signatura que jo, el Notari, considero legítima a l'haver estar posade a la meva presència; incorporo a la present matriu la referida certificació. Assevera l'íntegra vigència de l'apoderament i que les facultats que té conferides no li han estat revocades, suspeses, ni limitades. -----



M'assegura la **SENYORA MARINA GALLEGO SOLER** la plena vigència i ilimitació de la seva representació, sent, segons el meu parer, suficients les seves facultats representatives per atorgar aquesta escriptura, a la vista de còpia autoritzada de les esmentades escriptures. -----

Manifesta expressament la **SENYORA MARINA GALLEGO SOLER** que les dades d'identificació de la Fundació i, especialment, l'objecte social i el domicili, no han variat pel que fa als consignats en la documentació fefaent presentada. -----

JO, EL NOTARI, faig constar expressament que he complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril, el resultat consta en consulta realitzada a l'OCP del Consell General del Notariat, manifestant el la **SENYORA MARINA GALLEGO SOLER** no haver-se modificat el resultat de la mateixa. -----

C) Els **SENYORS ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS i JOSEP MARIA PUIG PUIGDOMÈNECH**, en nom i representació de la "**FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL**";; domiciliada a Barcelona-08002, carrer Rull, número 1/baixos; constituïda per temps indefinit, mitjançant escriptura atorgada pel Notari que fou de Barcelona **SENYOR MANUEL OCAÑA CAMPOS** el 9 de desembre de 1987, amb el número 4.755 de protocol. -----

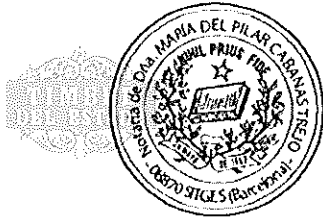
Modificats i refosos els Estatuts Socials en escriptura davant el Notari de Barcelona **SENYOR GERARDO CONESA MARTÍNEZ** el dia 12 de desembre del 2012, amb el número 2.079 de protocol; -----

Inscrita en el Departament de Justícia, Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya, amb el número 344.-----

Amb N.I.F. número G58523044- -----

Manifesten i fan constar Els **SENYORS ALFONS MARIA DE LIGORI**

04/2020



NOTARI I COL·LEGIU D'ATA DOCUMENTARIS NOTARIALS



FL4201091

THIO ORDIS i JOSEP MARIA PUIG PUIGDOMÈNECH que la fundació té per finalitat "l'atenció a persones i famílies necessitades d'ajut; especialment pels problemes d'habitatge, mitjançant la promoció d'habitatges de protecció oficial, l'acolliment residencial per a gent gran i qualsevol altra de caràcter anàleg", el qual no ha estat modificat, i que no ha variat el domicili, la forma, ni la capacitat jurídica de la seva representada societat, ni les altres circumstàncies de la mateixa respecte de les quals apareixen consignades en aquesta escriptura. -----

Manifestan que la seva representada entitat té el C.N.A.E. 4110. -----

La seva representació i facultats li resulten dels poders atorgats al seu favor per acord del Patronat a la reunió celebrada el dia 6 de juliol de 2011, elevats a públic en escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona SENYOR JUAN MANUEL PERELLÓ FONT el dia 1 de març del 2012, con el número 360 de protocol; -----

Inscrita en el Departament de Justícia, Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya, amb el número 344. -----

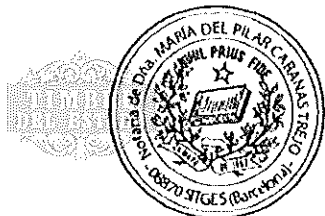
M'asseguren els **SENYORS ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS** i **JOSEP MARIA PUIG PUIGDOMÈNECH** la vigència i il·limitació de la seva representació, sent, segons el meu parer, suficients les seves facultats representatives per atorgar aquesta escriptura, a la vista de còpia autoritzada de les esmentades escriptures. -----

Manifesten expressament els **SENYORS ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS** i **JOSEP MARIA PUIG PUIGDOMÈNECH** que les dades d'identificació de la Fundació i, especialment, l'objecte social i el domicili, no han variat pel que fa als consignats en la documentació fefaent presentada. -----

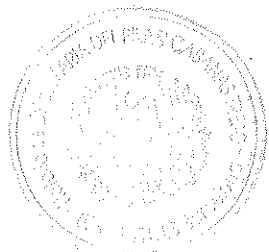
JO, EL NOTARI, faig constar expressament que he complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril, el resultat consta en consulta realitzada a l'OCP del Consell General del Notariat, manifestant els **SENYORS ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS** i **JOSEP MARIA PUIG PUIGDOMÈNECH** no haver-se modificat el resultat de la mateixa. -----

D) I el **SENYOR EDUARD BRULL ORTIZ** i el **SENYOR ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS** INTERVENEN en representació de la UTE, denominada, **FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1**, domiciliada a 08800-Vilanova i la Geltrú, Carrer Estornells, número 1; el

04/2020



seu objecte social és la promoció de l'obra necessària per construir un edifici de fins a 70 habitatges, per ser destinades en règim de lloguer, com a renda protegda sobre L'ILLA 52 DEL SECTOR PPU1 DEL PLAN PARCIAL LA PLANA SANTA BARBARA VALLPINEDA DE SITGES.", constituïda mitjançant escriptura autoritzada el dia 16 de juny de 2.020, pel Notari de Barcelona la SENYORA MARIA ARMAS HERRAEZ, amb el número 463 de protocol.



Amb C.I.F. número U01652924.

Modificat l'article 6é, els seus estatuts socials, relatiu al percentatge de participació de les dues Fundacions en la U.T.E., en virtut d'escriptura per mi autoritzada, en el dia d'avui amb el número de protocol anterior al present.

Exerceixen aquesta representació com GERENTS MANCOMUNATS de la U.T.E., càrrec per al qual van ser nomenats en la pròpia escriptura de constitució.

M'asseguren EL SENYOR EDUARD BRULL ORTIZ i el SENYOR

ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS la plena vigència i il.limitació de la seva representació, sent, segons el meu parer, suficients les seves facultats representatives per atorgar aquesta escriptura, a la vista de còpia autoritzada de l'esmentada escriptura de constitució. -----

Manifesten expressament el SENYOR EDUARD BRULL ORTIZ i el SENYOR ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS que les dades d'identificació de la societat i, especialment, l'objecte social i el domicili, no han variat pel que fa als consignats en la documentació fefaent presentada. -----

JO, EL NOTARI, faig constar expressament que he complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril, el resultat consta en consulta realitzada a l'OCP del Consell General del Notariat, manifestant el SENYOR EDUARD BRULL ORTIZ i el SENYOR ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS no haver-se modificat el resultat de la mateixa. -----

I tenint, segons el meu parer, els senyors compareixents, la legitimació i la capacitat legal necessàries per atorgar aquesta ESCRITURA DE CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE, -----

-----EXPOSEN-----

04/2020



I.- Que **AJUNTAMENT DE SITGES** és titular del ple domini de la següent finca:-----

** URBANA.- PARCEL·LA UBICADA AL TERME MUNICIPAL DE SITGES, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR ppu-1, ES TROBA DINS L'ILLA 52, I ASSENYALADA AMB EL NÚMERO 1, SITUADA EN EL CARRER DE HENRY BUCKLEY, NÚMERO 5, CARRER DE LOLA ANGLADA, NÚMEROS 12-20 I CARRER DE JACINT PICAS I CARDO, NÚMERO 4.-- ÉS LA PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 52.1 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PPU-1. LA PLANA SANTA BARBARA-VALLPINEDA DE SITGES.-----

Té figura rectangular irregular. -----

Té una superfície de 6.220 metres quadrats de sòl i està destinada parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge de preu concertat. -----

LINDA: front, Oest, en línia de 120'68 metres, vial; entrant a la dreta, en línia de 41'03 metres, sistema de recorregut de vianants i en línia de 20'68 metres, parcel·la resultant número 57.1 del Projecte de Reparcel·lació; esquerra entrant, en línia trencada de 15'54 i 26'86 metres, límit del sector mitjançant vial; fons, en línia de 121'42 metres, límit del sector. -----

Qualificació Urbanística.- Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial (Clau 12P4).-----

Edificabilitat. 5.937 metres quadrats per destinar a habitatge plurifamiliar de protecció pública, en la modalitat i habitatge de preu concertat, 4.862 metres quadrats, per a destinar a ús d'activitat econòmica en planta baixa.-

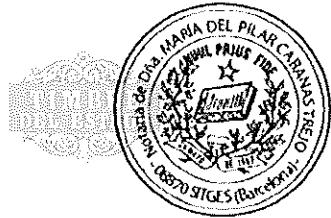
VALOR.- A efectes fiscals es valora el dret de superfície en la quantitat SET-CENTS VUITANTA-QUATRE MIL CENT CINQUANTA-CINC EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS. -----

INSCRIPCIÓ.- En el Registre de la Propietat de Sitges tom 2108, llibre 699, foli 149, finca número 36.502. -----

TÍTOL.- Cessió per reparcel·lació mitjançant certificació administrativa atorgada a Sitges, el dia 8 de juliol de 2.016. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL.- 9764401CF9696N0001KE. -----

La referència cadastral anteriorment indicada resulta de la Certificació Cadastral Descriptiva i Gràfica de l'immoble que, en compliment del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, he obtingut pels procediments telemàtics segurs habilitats de l'Oficina Virtual del Cadastre, de conformitat amb el que disposa l'apartat Sisè.6 de la Resolució de 28 d'abril de 2003 de la Direcció General del Cadastre; certificació que deixo unida a aquesta matriu. -----



FL4201088

04/2020

Concordança física i cadastral.- Als efectes del procediment d'esmena de discrepàncies relatives a la configuració o superfície prevista en l'article 18.2. del Reial Decret Esmentat Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, els compareixents, segons intervenen, manifesten la seva voluntat que no s'apliqui l'indicat procediment, dispensant-me a mi el Notari de la pràctica de les actuacions previstes en el mateix, fent constar que desconeixen en aquests moments les dades exactes de configuració i/o superfície de l'immoble a què es refereix aquesta escriptura per la qual cosa no estan en condicions de poder asseverar la identitat entre la realitat física de l'immoble i la certificació cadastral incorporada o l'existència de discrepàncies. Per això, amb la conformitat expressa dels compareixents, he procedit a descriure l'immoble en aquest document públic de conformitat amb les regles generals de la legislació notarial i hipotecària. --

Els adverteixo de l'obligació dels titulars de drets sobre béns immobles de formalitzar les declaracions conduents a la incorporació al Cadastre Immobiliari dels immobles i les seves alteracions de conformitat amb l'article 13 i concordant de l'esmentada Llei del Cadastre i sobre les

responsabilitats en què poden incórrer per la falta de presentació de declaracions, el no efectuar-les en termini, la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes, que de conformitat amb el que preveu l'article 70 de la mateixa Llei constitueix infracció tributària simple. -----

ARRENDAMENTS I POSSESIÓ.- Manifesta la part transmitent que la finca descrita es troba lliure d'arrendaments, així com de qualssevol altres ocupants en qualsevol altre concepte diferent del d'arrendament. -----

CÀRREGUES.- -----

La finca objecte d'aquesta escriptura es troba gravada amb les càrregues i gravàmens que consten en la informació registral incorporada, a què es fa remissió expressa, i de del qual contingut adverteixo a les parts que manifesten quedar plenament assabentades. -----

INFORMACIÓ REGISTRAL.- La descripció, dades registrals, titularitat i estat de càrregues, gravàmens i limitacions vigents de la finca objecte d'aquesta escriptura, expressats abans en la mateixa, resulten del títol anteriorment esmentat, de les manifestacions dels compareixents i de l'esmentada nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat competent, davant la impossibilitat tècnica d'efectuar la consulta per via telemàtica. -----

04/2020



No obstant això, adverteixo als compareixents que la situació registral existent amb anterioritat a la presentació en el Registre de la Propietat de la còpia o còpies autoritzades d'aquesta escriptura prevaldrà, en qualsevol cas, sobre la informació registral abans esmentada i sobre les manifestacions dels compareixents sobre l'estat de càrregues i gravàmens de l'immoble objecte d'aquesta escriptura. -----

Així mateix, he advertit als compareixents que la impossibilitat d'usar mitjans de comunicació telemàtics suposa risc de discordança entre la informació registral i el contingut dels llibres del Registre. -----

Exhibeixo l'esmentada informació registral als atorgants, que l'examinen i em manifesten que es donen per informats i reiteren el seu consentiment i interès per atorgar aquesta escriptura. -----

Faig constar també que, des que vaig rebre la informació registral que s'incorpora fins al moment que autoritzo aquesta escriptura, no he rebut del Registre de la Propietat comunicació alguna relativa a la finca objecte d'aquesta escriptura. -----



II.- Que en virtut de l'exposat i per tenir-ho així convingut, els senyors compareixents,-----

-----**ATORGUEN:**-----

-----**PRIMER.**-----

AJUNTAMENT DE SITGES, representat per la seva Alcaldessa, la **SENYORA AURORA CARBONELL ABELLA**, **ADJUDICA** a la **U.T.E., FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1**, representada pel **SENYOR EDUARD BRULL ORTIZ** i pel **SENYOR ALFONS MARIA DE LIGORI THIO ORDIS** un dret real de superfície sobre la totalitat de la finca descrita, que aquesta última adquireix-----

D'acord amb allò establert a la Llei Hipotecària, i donada la manca de personalitat jurídica de la **U.T.E. FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1**, tots el senyors compareixents, en els conceptes en que **INTERVENEN**, presten conformitat al present atorgament i sol·liciten, de conformitat amb allò previst a l'Article 9 de la Llei Hipotecària, la inscripció del dret de superfície adquirit a favor dels socis membres de l'**U.T.E.**, que ho són la **FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL** i la **FUNDACIÓ GRUP QUALITAT**, en la proporció en que ho són del 40,727% i 59,273%

04/2020



INSTITUTO ESPAÑOL PARA COORDINACIÓN DE PROGRAMAS



FL4201086

respectivament, i amb subjecció al règim d'administració i disposició de l'U.T.E. establerts en els seus Estatuts, en particular els articles del 18 al 24, ambdós inclosos.-----

M'exhibeixen còpies de les escriptures de constitució de l'U.T.E. i de modificació d'Estatuts, abans esmentades, de les quals resulten els percentatges de participació en la mateixa i els citats Estatuts. Manifestant els compareixents que són els vigents; còpies autoritzades dels quals s'acompanyaran a la present escriptura.-----

SEGON.-----

Aquest dret suposa la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a SETANTA HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, en règim de lloguer i d'UN LOCAL COMERCIAL, per un termini de SETANTA-CINC ANYS i una possible pròrroga de VINT-I-QUATRE ANYS, que haurà de ser expressa.-----

L'Adjudicació d'aquest dret de superfície està vinculada a què el lloguer dels habitatges no estigui per damunt dels SET EUROS per metre quadrat útil i a la reserva del DEU PER CENT dels habitatges construïts en

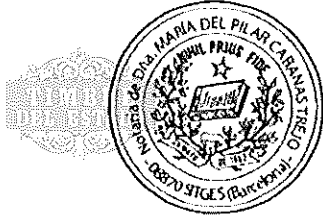
aquesta promoció a favor de persones o famílies amb risc d'exclusió, a través de la intervenció d'entitats especialitzades, que fan un seguiment social professionalitzat. -----

Dins d'aquest percentatge del DEU PER CENT, sense que tingui la consideració de cànnon la part adquirent es compromet a la cessió d'un habitatge a favor de **AJUNTAMENT DE SITGES**, al respecte del mateix no es percebrà cap renda de lloguer o import repercutible per despeses o impostos, assent aquests a càrrec de la part adquirent. -----

La U.T.E, **FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1**, podrà constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora de la realització de l'edificació i proporcionalment al desembolupament d'aquesta, en els termes establerts en aquesta escriptura, per bé que 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. -----

TERCER.- POSPOSICIÓ I CONCRECCIÓ DE LA CONDICIÓ RESOLUTÒRIA. -----

04/2020



De tal manera que totes i cadascuna de les condicions imposades en virtut d'aquesta adjudicació i que deriven de la certificació que consta transcrita a l'Atorgament Quart d'aquesta escriptura, quedaran AUTOMÀTICAMENT POSPOSADES a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, les quals hauran de constituir-se i quedar inscrites al Registre de la Propietat en un termini màxim de dos anys a contar d'aquesta data, per una responsabilitat hipotecària màxima per tots els conceptes que, en conjunt, no pot superar la xifra de DÍSSET MILIONS D'EUROS (17.000.000-€), i que hauran de tenir una durada màxima de 360 mensualitats des de la seva constitució, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'AJUNTAMENT DE SITGES, tinguin rang preferent i caràcter de primera càrrega, i cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a l'AJUNTAMENT DE SITGES per qualsevol causa durant la vigència d'aquest préstec, aquesta hipoteca continuï en vigor i essent plenament vàlida fins el moment en que el préstec estigui completament amortitzat.

Les condicions imposades en virtut d'aquesta adjudicació no afectaran els següents elements que resultaran de la divisió horitzontal de l'edificació que es durà a terme en virtut del dret de superfície i que són els següents:

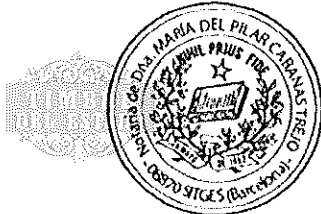
el futur local comercial de superfície aproximada 4.751 m2 ubicat a la planta baixa i, en part, a la planta soterrani, ni el futur local destinat a aparcament ubicat a la planta soterrània ubicat sota la superfície comercial i magatzem de 4.469 m2, ambdós amb accés des del carrer Jacint Picas i Cardó de Sitges. -----

QUART. -----

S'incorpora a aquesta matriu, certificació signada electrònicament pel SENYOR JOAN MANUEL FERRERA IZQUIERDO, Secretari del AJUNTAMENT DE SITGES, amb el Vistiplau de l'Alcaldeessa la SENYORA AURORA CARBONELL ABELLA, que han estat comprovades per mi, en la consten tots els pactes i condicions establertes per a la constitució del dret de superfície atorgat en aquest aquesta escriptura i que son els següents, teranscrits literalment:-----

"PRIMER.- ADJUDICAR directament i gratuïtament a la Fundació privada Família i Benestar Social i de la Fundació privada Grup Qualitat (a la UTE, que ambdues constitueixen) el dret real de superfície sobre la finca situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4 (parcel.la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Valpineda) de Sitges, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 70 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, i d'un local comercial, per una durada de **75 anys i una possible prórroga**

04/2020



de 24 anys, que haurà de ser expressa. Aquesta gratuïtat està vinculada a que el lloguer dels habitatges no estigui per sobre dels 7 EUROS metre quadrat útil i a la reserva del 10% del habitatges construïts en aquesta promocio 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 cànnon, 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 carrec de les Fundacions. -----

SEGON.- APROVAR DEFINITIVAMENT les condicions i característiques del dret real de superfície que es constitueix:-----

 Les dades identificatives de la finca sobre la que es constitueix el dret de superfície són: -----

 Dades Registrals: Tom 2108, Llibre 699, boli 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat de Sitges. La finca està descrita pel cadastre com s'ol urbà, amb superfície cadastral de 6.220 m2 i referencia cadastral

764401CF9696N0001 KE. El valor cadastral del s3l: QUATRE MILIONS
CUATRE-CENTS SETZE MIL DOS-CENTS EUROS.-----

La constituci3n del dret de superfície s'efectua amb les següents
condicions: -----

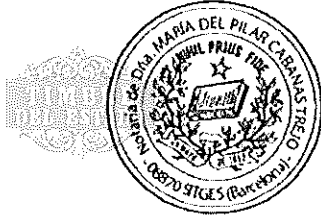
La promoci3n ser3 d'habitatge amb protecci3n oficial en r3gim de lloguer. -----
Les condicions de l'edificaci3n seran les determinades en el planejament
vigent. -----

La UTE de Fundacions privades s'obliga a executar la construcci3n de
l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a
les normes vigents en mat3ria de construcci3n i promoci3n, a la Llei de
l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislaci3n aplicable, a m3s de
la normativa que regula els Habitatges amb Protecci3n Oficial. -----

La UTE de Fundacions privades s'obliga a projectar i executar la
construcci3n de l'edifici amb l'objectiu d'assolir i d'obtenir una bona
certificaci3n energ3tica (preferiblement de categoria A), i amb aquest
objecte es prioritzaran les mesures passives enfront. les actives.-----

La construcci3n s'executar3 d'acord amb el projecte definitiu que redactaran
els t3cnics designats per la UTE de Fundacions, amb el vist-i-plau deis
t3cnics municipals. -----

04/2020

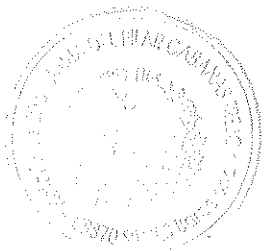


La UTE de Fundacions iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la Llicència d'Obres i aquesta haurà de sol·licitar-se en el termini màxim de sis mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.-----

El solar serà rebut per part de la UTE de les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal. -----

La UTE de Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, 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'administrado 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 creditora, de la realització de l'edificació proporcionalment al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixen en aquesta 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. -----

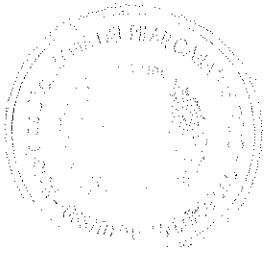
L'extinció del dret de superfície comporta, llevat de pacte en contra, la reversió de la construcció a l'administració municipal com a titular de la propietat de la finca gravada, sense que aquestes hagin de satisfer cap indemnització als superficiaris.-----

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.-----

04/2020



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 podr a ésser adjudicat directament per l'Ajuntament en virtut del previst en els articles 101, 101 bis i 102 de la 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 son el objecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges. -----

La UTE de Fundacions s'acollirà als ajusts previstos al vigent Plan estatal de Vivienda 2018-2021, per aixi tenir garantida la viabilitat econ mica de l'operació. -----

La UTE de Fundacions s'obligarà mitjançant excriptura de constitució del dret real a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim de protecció oficial. -----

El compliment d'aquestes condicions es garanteix mitjançant una condició

resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la Fundació Privada Família i Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat 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 documento 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'aprovis 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 ". -----

CINQUÈ.- DESPESES.-----

Totes les despeses i els impostos que s'originin per aquesta transmissió seran satisfets per la **FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓN TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1** -----

04/2020



PRESENTACIÓ TELEMÀTICA EN EL REGISTRE.- En compliment del que estableix l'article 249.2 del Reglament Notarial procediré a expedir còpia autoritzada electrònica, per remetre-la telemàticament, de conformitat amb l'article 112 de la Llei 24/2001, al Registre de la Propietat, amb l'objecte d'obtenir el seient de presentació d'aquesta escriptura.-----

PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL .-----

Identifico als senyors compareixents pels seus documents d'identitat abans consignats, constant les seves circumstàncies personals segons resulta de les seves manifestacions, quedant els compareixents informats del següent:-----

Les seves dades personals seran objecte de tractament en aquesta Notaria, els quals són necessaris per al compliment de les obligacions legals de l'exercici de la funció pública notarial, de conformitat amb el que preveu la normativa prevista en la legislació notarial, de prevenció del blanqueig de capitals, tributària i, si escau, substantiva que resulti aplicable a l'acte o negoci jurídic documentat. La comunicació de les

dades personals és un requisit legal, trobant-se l'atorgant obligat a facilitar les dades personals, i estant informat que la conseqüència de no facilitar tals dades és que no seria possible autoritzar o intervenir aquest document públic. Les seves dades es conservaran amb caràcter confidencial.-----

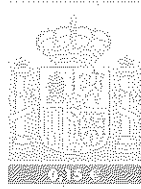
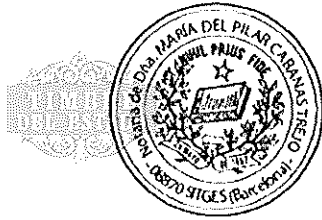
La finalitat del tractament de les dades és complir la normativa per autoritzar/intervenir aquest document, la seva facturació, seguiment posterior i les funcions pròpies de l'activitat notarial de compliment obligat, de les quals poden derivar-se l'existència de decisions automatitzades, autoritzades per la Llei, adoptades per les Administracions Públiques i entitats cessionàries autoritzades per Llei, inclosa l'elaboració de perfils precisos per a la prevenció i investigació per les autoritats competents del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme. -----

El notari farà les cessions d'aquestes dades que siguin de compliment obligat a les Administracions Públiques, a les entitats i subjectes que estipuli la Llei i, si escau, al Notari que succeeixi o substitueixi a l'actual en aquesta notaria.-----

Les dades proporcionades es conservaran durant els anys necessaris per complir amb les obligacions legals del Notari o qui li substitueixi o succeeixi. -----

Pot exercitar els seus drets d'accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i oposició al tractament per correu postal davant la Notaria autoritzant, situada a Sitges 08870, Centre Comercial Oasis, Local 45*37. Així mateix, té el dret a presentar una reclamació davant una autoritat de

04/2020



control.-----

Les dades seran tractats i protegits segons la Legislació Notarial, la Llei orgànica 15/1999 de 13 de desembre de protecció de dades de caràcter personal (o la Llei que la substitueixi) i la seva normativa de desenvolupament, i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 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.-----



INFORMACIÓ.

Especialment he informat i advertit:-----

1o.- Pel que fa a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats:-----

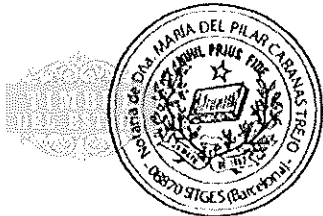
- Del tipus de gravamen aplicable al valor o preu que ha estat consignat per exclusiva i expressa voluntat dels atorgants, dels mitjans de la comprovació de valors i de la possible liquidació complementària per l'Administració Tributària al subjecte passiu atès que aquesta imposada grava el "valor real" del dret transmès o constituït en aquesta escriptura independentment del "preu" realment satisfet, i que, per aplicació de

l'article 57.1.b) de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, a l'efecte de la determinació de la base imposable, es té en consideració el valor cadastral i coeficients multiplicadors. -----

- De l'obligació del subjecte passiu de satisfer la quota tributària en el termini d'UN MES, comptant el dia de l'atorgament d'aquesta escriptura inclusivament, i presentar per a això còpia autoritzada i simple d'aquesta escriptura acompanyada amb de la pertinent autoliquidació, responsabilitat per manca de presentació o demora, i afecció de l'immoble al pagament del tribut, i del contingut de l'article 96 del Reglament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. -----

2o.- Pel que fa a l'Impost sobre Béns Immobles: que, de conformitat amb els articles 64 i 110 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, en els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable de l'IBI, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària, en els termes previstos en la Llei general tributària; i de la susceptibilitat d'exigència per derivació per a la part adquirent pel que fa als deutes existents, previs els requisits procedimentals oportuns.-----

3o.- Pel que fa a l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana: que el termini per presentar el subjecte passiu la declaració en l'Ajuntament corresponent és de trenta dies hàbils a comptar de la data d'aquest atorgament; responsabilitat per manca de presentació o presentació fora de termini, recàrrecs, i si escau, interessos de demora i



FL4201079

04/2020

sanció; i que l'article 245-5 de la Llei Hipotecària regula el "tancament registral" mentre no s'acrediti el pagament o presentació de l'Impost de conformitat amb l'article 110 del Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals.-----

4o.- Pel que fa a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i impost sobre el patrimoni: De les repercussions que el negoci jurídic formalitzat en aquesta escriptura pot ocasionar als atorgants en la liquidació de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i en l'impost sobre el patrimoni, i, especialment, he advertit a la part transmissent del possible guany patrimonial que es pugui produir per la transmissió formalitzada en aquesta escriptura en relació amb el valor declarat en el títol previ de propietat, els seus efectes i tipus de gravamen aplicables en la liquidació de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques del proper exercici.-----

-----**ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ**-----

Així el diuen i atorguen.-----

Adverteixo als compareixents el seu dret a llegir per si mateixos aquesta

escritura, dret de què no fan ús, els faig la seva íntegra lectura que, a petició expressa dels i, assabentats del seu contingut, manifesten el seu consentiment, es ratifiquen en el seu total contingut i signen en la meua presència. -----

Jo, el Notari, dono fe de la identitat dels atorgants, que aquest atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada dels atorgants i intervinents, que segons el meu parer tenen capacitat legal i legitimació per a l'atorgament d'aquest instrument públic i que manifesten haver quedat degudament informats del contingut d'aquesta escritura. -----

D'haber identificat als compareixents per mitjà dels seus documents d'identitat i de tot el que conté aquest instrument públic estès en dieciséis folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y los quince anteriores correlativos JO, EL NOTARI, EN DOY FE. -----
ESTAN LAS FIRMAS DE LOS SEÑORES COMPARECIENTES.
SIGNADO, FIRMADO: MARIA PILAR CABANAS TREJO, RUBRICADO Y
SELLADO.-----

Aplicación Arancel, Disposición adicional 3ª Ley 8/1989.

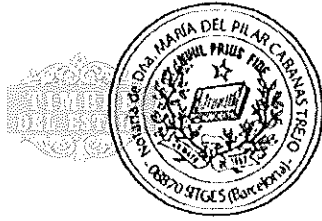
Base cálculo: 784.155,40 euros, 784.155,40 euros, 784.155,40 euros

Nº Aranceles aplicados: 2, 4, 7 y Norma 8ª

DERECHOS Y SUPLIDOS: 2.475,91 euros

NOTA: En Sitges EL MISMO DÍA DE SU AUTORIZACIÓN expido copia autorizada electrónica; de conformidad con lo previsto en el artículo 112.1

04/2020



de la Ley 24/2001. DOY FE. -----

DILIGENCIA.- En Sitges, mi residencia, a once de diciembre de dos mil veinte. -----

YO, MARIA DEL PILAR CABANAS TREJO, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Catalunya, -----

-----HAGO CONSTAR:-----

El mismo día de su otorgamiento, remití al Registro de la Propiedad competente copia autorizada electrónica de la escritura precedente, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Notarial, cuya recepción y confirmación provisional de presentación telemática en el Libro Diario constan en los justificantes que incorporo al final de esta escritura. -----

Del contenido de esta diligencia extendida en el presente folio de timbre del Estado de uso exclusivo notarial, yo el Notario, DOY FE.-----

SIGNADO FIRMADO: MARIA DEL PILAR CABANAS TREJO, RUBRICADO Y SELLADO. -----

DILIGENCIA.- En Sitges, mi residencia, a doce de diciembre de dos mil veinte. -----

YO, MARIA DEL PILAR CABANAS TREJO, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Catalunya, -----



-----HAGO CONSTAR:-----

El mismo día de la autorización de la presente diligencia, he recibido del Registro de la Propiedad competente confirmación de la presentación definitiva en el Libro Diario de la escritura precedente, tal y como consta en el justificante que incorporo al final de esta escritura. -----

Del contenido de esta diligencia extendida en el presente folio de timbre del Estado de uso exclusivo notarial, yo el Notario, DOY FE. -----

SIGNADO FIRMADO: MARIA DEL PILAR CABANAS TREJO,
RUBRICADO Y SELLADO.-----

SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA

04/2020



Na Núria Muñoz García, amb NIF 40.993.210-B, en la seva qualitat de Secretari del Patronat de la FUNDACIÓ PRIVADA GRUP QUALITAT, amb CIF G-64442254 i domiciliada a Vilanova i la Geltrú, Carrer Magdalena Miró 21, 2n 2a,

CERTIFICA:

Que en data 4 de desembre de 2020 i en el domicili social de la Fundació, va tenir lloc la reunió del seu Patronat, amb assistència de la totalitat dels seus patrons, sota la presidència de na Marina Gallego Soler i actuant com a Secretari na Núria Muñoz García, càrrecs que ambdós ocupaven en aquesta data, en la qual i per unanimitat s'han adoptat els acords següents, els quals consten al llibre d'actes pertinent, havent estat aprovada l'acta per unanimitat dels membres del Patronat a la finalització de la sessió:

"Primer.- Projecte d'Habitatge Social a Sitges.

S'informa a tots els compareixents dels avanços en la cessió d'un dret de superfície per part de l'Ajuntament de Sitges i a favor de la Unió Temporal d'Empreses denominada "Fundacions Família i Benestar Social-Grup Qualitat, Unió Temporal d'Empreses, Llei 18/1982 Número 1".

Se'ls facilita esborrany de l'escriptura de formalització de la cessió del dret de superfície, per part de l'ajuntament de Sitges a favor de l'esmentada Unió Temporal d'Empreses.

Per unanimitat dels presents, s'acorda facultar indistintament a tots els patrons per tal que, indistintament, puguin atorgar escriptura pública de cessió del dret de superfície relatiu a la promoció de 70 habitatges per a ser destinats en règim d'arrendament amb renda protegida, sobre l'illa 52 del sector PPU1 del Pla Parcial La Plana-Santa Barbara-Vallpineda de Sitges, formalitzant davant de notari l'escriptura que atorgarà l'Il·lustre Ajuntament de Sitges a favor de l'esmentada UTE i a favor de les dues fundacions que la componen, convenint la resta de termes i condicions que més cònyinguin a la fundació.

Al mateix temps, se'ls facultat expressament per tal que puguin subscriure, indistintament, els documents públics o privats que siguin necessaris a tal fi, fins i tot els de subsanació, aclariment o correcció dels anteriors.

Segon.- Lectura i aprovació de l'acta de la sessió.

Per la unanimitat dels Patrons i prèvia lectura, s'aprova l'acta de la sessió del Patronat"

I per a que així, signo el present certificat a Barcelona, a 4 de desembre de 2020, amb el vist i plau del President.

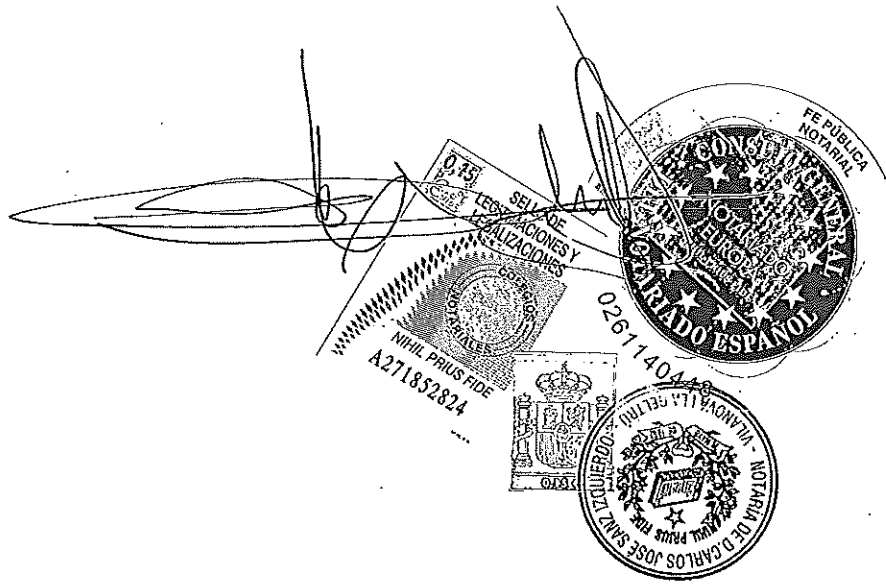
El Secretari

Núria Muñoz García

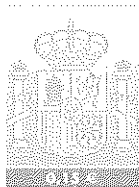
Vist i plau

Marina Gallego Soler
President

TESTIMONIO DE LEGITIMACIÓN DE FIRMAS (Corresponde al asiento número 211 del Libro Indicador Sección 2').
Yo, CARLOS JOSE SANZ IZQUIERDO, Notario de Vilanova i la Geltrú, del Ilustre Colegio de Catalunya, DOY FE: que considero legitima la firma que antecede de DOÑA NURIA MUÑOZ GARCIA con dni 409932108 por ser por mi conocida.
En Vilanova i la Geltrú, siete de diciembre de dos mil veinte.



04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

OSCAR BUXERES SOLER, secretari general de l'Ajuntament de Sitges (Barcelona)

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada per mitjans telemàtics el dia 25 de juny de 2020, va adoptar, entre d'altres, els següents acords:

"REGIDORIA D'URBANISME

19.3.- APROVACIÓ, SI S'ESCAU, DE L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DEL CONTRACTE DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA 52 DEL PPU-1, SITUADA A LA CANTONADA DEL CARRER LOLA ANGLADA 12-20 I CARRER JACINT PICAS I CARDÓ, 4 A FAVOR DE LA FUNDACIONS PRIVADES FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL I GRUP QUALITAT. APROVACIÓ DEFINITIVA, SI S'ESCAU, DEL LES CONDICIONS QUE REGIRAN AQUEST DRET REAL (1598-000001-000418/2020).-

Antecedents:

1.- El Pla de Mandat 2015-2019, document estratègic que recollia els principals objectius polítics que donaven resposta a les prioritats del Govern, va definir com a prioritària la política d'Habitatge Social durant aquell període. I en aquesta línia, l'esmentat Pla va establir, entre d'altres, les següents accions específiques:

- Enllestir i impulsar el Pla Local d'Habitatge i potenciar el funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH)
- Convocar ajuts per al·loguer
- Dissenyar el model d'habitatge social, en especial a les finques derivades de la reparcel·lació de la Plana i Santa Bàrbara
- Promoure la construcció d'habitatge social per a joves i famílies necessitades
- Crear el Parc d'habitatge d'Emergència

2.- A tal efecte, el Pla Local de l'Habitatge (PLH) de Sitges va ser aprovat inicialment per Acord de ple del dia 30 de maig de 2016 i, mitjançant acord plenari de data 27 d'octubre de 2016, es va aprovar definitivament.

El Pla Local d'habitatge es va plantejar com un document de caràcter analític (en analitzar i diagnosticar la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (en definir les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (en desenvolupar i proposar programes d'actuacions).

Cal destacar que el Programa 1 del PLH –Creació d'habitatge assequible– i, més particularment, l'actuació 1.1 Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Valpineda, van definir les línies mestres de l'actuació vers la problemàtica de la manca d'habitatge social. En aquest pla parcial l'Ajuntament disposa de 6 parcel·les d'HPO per a desenvolupar la política d'habitatge marcada.

3.- En data 27 d'abril de 2017 l'Oficina Local d'Habitatge va encarregar la redacció d'un treball d'assistència tècnica en matèria d'habitatge protegit per a avaluar les diferents opcions de desplegament dels terrenys per edificar HPO.



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és Còpia electrònica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://siga.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per OSCAR BUXERES SOLER, Data: 25/06/2020 22:28:43 CEST

Signat electrònicament per AURORA CARBONELL ABELLA, Data: 25/06/2020 09:10:45 CEST



Aquest estudi de desplegament del PLH 2017-2019 va ser lliurat en data 20 de setembre de 2017 i centrava les propostes i opcions per a desenvolupar l'HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda, en la mesura que eren les parcel·les de disponibilitat més immediata.

L'esmentat treball va ser presentat a Govern, a la Junta de portaveus i al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat.

L'estudi plantejava tres possibles opcions de desplegament del Programa 1 del PLH – Creació d'habitatge assequible– i més particularment l'actuació 1.1 de l'Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda:

- OPCIÓ 1: PROMOCIÓ I GESTIÓ PÚBLIQUES
- OPCIÓ 2: PROMOCIÓ I GESTIÓ PRIVADES
- OPCIÓ 3: PROMOCIÓ I GESTIÓ PÚBLIC-PRIVADES

Les tres opcions es basaven en una promoció conjunta dels àmbits de les parcel·les 49,50,51 i 52 , tot i que eren aplicables a promocions més reduïdes.

Arrel d'aquest estudi es van realitzar reunions amb el Govern, Junta de Portaveus i Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, on el redactor de l'estudi va exposar les línies generals , així com les debilitats i fortaleces de cada opció.

4.- A partir de les reunions mantingudes, es planteja la necessitat d'elaborar els plecs per a fer front a la licitació del contracte per a projecte i obra destinada a la construcció dels HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1.

Amb aquest objecte, des de l'Oficina Local d'Habitatge es va contractar una empresa externa (Vanture Ess, SL) per a l'assessorament en el procés que havia de conduir fins a la redacció dels plecs per a l'adjudicació del projecte i les obres de construcció i gestió dels habitatges de protecció oficial.

Ahora, atenent les especials característiques del projecte i les exigències de justificació i elaboració dels Plecs tècnics i administratius establerts per la nova Llei 9/2017, de contractes del sector públic, i d'acord amb el previst per l'article 115 de la referida llei, tant per part de l'OLH com per part de l'assessor contractat es va considerar necessari realitzar una consulta preli minar de mercat, amb la finalitat de d'obtenir la informació necessària per a preparar correctament l'esmentada licitació.

5.- En data 05 de juny de 2018 es presenta a la Junta de Portaveus l'Assessorament tècnic en l'elaboració de plecs de condicions tècniques d'HPO, i arrel d'aquesta reunió en data 9 de juliol de 2018 es signa Decret del Batlle número 661/18, de constitució i designació dels membres del Comitè Estratègic i del Comitè de Seguiment del projecte, l'execució i la gestió global del contracte d'obres de l'HPO en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-11.

I a la sessió constitutiva del Comitè Estratègic de data 12 de juliol 2018, es va fer palesa la necessitat de l'abans esmentada Consulta Preliminar de mercat sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) i es va aprovar el qüestionari de l'esmentada consulta, que es va publicar en data del 22 d'agost fins el 20 de setembre de 2018.



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://sica.pcs.sitges.cat/validacio>

04/2020

FL4201075



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

En l'esmentat procediment de consulta es van convidar trenta-cinc societats i cooperatives possibles interessades en participar en una convocatòria a aquest efecte. De les esmentades trenta-cinc empreses, només onze van respondre contestant el formulari sotmès a la seva consideració.

I en data 23 d'octubre de 2018, el Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge de la Corporació va emetre "Informe tècnic sobre RESULTATS DE LA CONSULTA PRELIMINAR DE MERCAT sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO) de l'AJUNTAMENT DE SITGES".

6.- Aquests resultats i Informe es van presentar al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat (CATS) en data 20 de novembre de 2018. I l'esmentat Consell va arribar a les següents conclusions:

- La licitació de contracte hauria de contemplar en els plecs la modificació de l'ordenació urbanística, bé mitjançant estudi de volums, bé mitjançant modificació puntual del pla parcial a les illes 49, 50 i 51, règims general i especial, sent aquest estudi imprescindible per accedir a la següent fase de valoració en el concurs. Aquesta modificació de l'ordenació urbanística hauria d'esgotar l'edificabilitat màxima proposada en cada illa, o bé, cas de modificació puntual del pla parcial, la totalitat de les tres illes, així com el nombre d'habitatges permesos.
- Respecte a la illa 52, de règim concertat, s'hauria de mantenir l'ordenació actual i s'hauria de presentar avantprojecte de l'edifici en la licitació.
- S'haurien de licitar un total d'habitatges a partir de 200; nombre que resulta dels 70 habitatges de la illa 52, règim concertat, i sent la resta dels necessaris per cobrir aquesta quantitat els resultants de l'ordenació dels volums de les illes 49,50 i 51, primordialment de l'ordenació de la illa 51, règims general i especial, limitant el concurs a la quantitat d'habitatges resultants de la suma d'ambdues illes.
- El projecte de la illa 52, una vegada obtinguda la llicència municipal, s'executaria com a fase I de la promoció, independentment de la resolució de l'ordenació de volums proposada a la resta d'illes, les quals es podran iniciar simultàniament, prèvia llicència municipal. A la sol·licitud de llicència s'incorporaria l'estudi de volums de l'illa que completés el contracte.

I afegeix una consideració: el Consell considera el règim de lloguer com el més adient per les necessitats d'habitatge del municipi.

7.- En data 22 novembre 2018 es va reunir el Comitè estratègic. D'aquesta sessió es van derivar les consideracions següents -als efectes que al present expedient interessin-:

*Idees comunes i compartides:



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és una còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://www.sitges.cat>



- El règim jurídic d'ocupació dels habitatges de promoció pública ha de ser en tot cas, el de lloguer a preu protegit.
- L'Ajuntament ha de garantir, sigui quina sigui la forma de promoció d'aquest habitatge, la titularitat de la propietat.
- Els volums de les illes tancades del sector, cal que esdevinguin illes obertes al passatge públic.
- Cal atendre una forma ràpida de poder generar habitatge públic protegit.
- La forma preferible de promoció és la plenament pública, si bé es poden atendre altres formes de gestió si permeten una ràpida disposició d'habitatge públic en el mercat.

Pla d'actuació:

- Reserva per a promoció i gestió pública 100%: Davant de les dificultats tècniques, organitzatives, jurídiques, de gestió i financeres que la construcció i gestió d'habitatge públic pot plantejar, s'estableix un sector específic per aquesta finalitat, amb les següents previsions:
 - o S'inicia, tan bon punt sigui possible, un concurs públic per a l'elaboració del projecte constructiu d'habitatge públic en una parcel·la que es determini (tècnicament la més adequada és la 42, que està tocant a Can Pei).
 - o S'inicien gestions amb agents públics que puguin aportar mestratge i capacitat de gestió (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb les quals poder convenir una fórmula de participació, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti. En atenció a la maduresa i capacitat organitzativa, s'avaluarà que, tant l'edificació com la gestió del parc sigui efectuada de forma exclusiva per l'Oficina Local d'Habitatge.
- Reordenació de volums: S'inicia un concurs públic per tal que sigui possible reordenar les illes tancades (49, 50 i 51), sense que aquesta tramitació posi en perill una ràpida disposició en el mercat de pisos assequibles de lloguer, mitjançant modificació puntual del Pla Parcial.
- Actuació immediata: S'inicia un concurs públic per a la construcció i gestió d'habitatge públic en règim de lloguer a l'illa 52, mitjançant dret de superfície, a fi de garantir la propietat dels terrenys i de les finques resultants. Es valorarà tècnicament, en atenció als criteris de celeritat, organitzatius, econòmics o d'altres que es determinin, la possibilitat d'incloure en aquest concurs la reordenació de volums, construcció i gestió de la resta d'illes".

8.- En informe conjunt signat pel Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge i per la Directora de l'Àrea de Promoció i Territori de data 20 de desembre de 2018 es detalla tot el treball intens efectuat pels diferents òrgans que han intervingut (Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, Junta de Portaveus i Comitè Estratègic del Projecte), així com també el resultat i valoració tècnica de la Consulta prèvia formulada als agents econòmics. Aquest informe és la base per el dictamen que es va sotmetre a deliberació i aprovació en el Ple extraordinari a que es refereix el següent apartat.



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f

Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'Octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://www.sitges.cat/validacio>

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL

PPU-1

9.- El Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 17 de gener de 2019 va adoptar l'Acord sobre desplegament de polítiques d'habitatge públic del municipi de Sitges.

Certament, es va plantejar la necessitat d'arribar a un compromís i un consens polític municipal i a una actuació pública continuada i a llarg termini en matèria d'habitatge. En aquest sentit, tots els grups municipals van compartir la necessitat d'arribar a acords i compromisos que consolidessin el treball dut a terme i que permetessin materialitzar les polítiques públiques en actuacions concretes.

I aquest consens havia de poder perllongar-se en el temps més enllà del mandat, de forma tal que impliqués la seva realització no només al Consistori Municipal d'aquell moment i legislatura, sinó també als Consistoris dels propers anys, implicant a tots els Grups Municipals en la seva execució.

L'acord de desplegament de les polítiques d'habitatge públic a Sitges es va construir sobre els següents eixos bàsics:

- 1.- El desenvolupament del PPU1, que oferia l'oportunitat òptima per començar a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial a la vila, d'acord amb les previsions del Pla Local d'Habitatge.
- 2.- El sistema preferent per a la construcció i gestió de l'habitatge havia de ser el públic, tot i valorant la necessitat de millorar els actuals recursos tècnics, organitzatius i financers, per tal que això fos possible.
- 3.- A l'efecte d'obtenir una ràpida disposició d'habitatge, es considerava pertinent arribar a un acord de col·laboració amb el sector privat, fet que era possible, com havia quedat patès a la consulta preliminar realitzada.
- 4.- Les illes 49, 50 i 51, havien de ser objecte d'una reordenació que permetés l'ús públic dels seus espais interiors, amb l'objectiu, alhora, de millorar els elements estètics i ambientals.
- 5.- Calia crear i dimensionar adequadament un Servei Local d'Habitatge per a què l'Oficina Local d'Habitatge desplegués plenament les competències sobre habitatge.
- 6.- Calia actualitzar la normativa municipal vigent en matèria d'habitatge, per adaptar-la als nous requeriments legals, socials i de transparència.
- 7.- En relació a l'execució i gestió pública d'habitatge s'havia de cercar la cooperació d'altres agents públics amb competència (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb els quals poder convenir fórmules de col·laboració, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resultés.
- 8.- Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i afavorir una baixada dels preus del lloguer a la vila, donada la dificultat de l'accés a l'habitatge i a l'encariment del mateix, calia formular una modificació urbanística que permetés incrementar el nombre d'habitatges protegits.

Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08870 Sitges (Barcelona) - Tel: 93 420 10 74 - Fax: 93 420 10 75 - www.sitges.cat



CSV: 1932129f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és una còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, de la seva e-habilitació per ser comprovada a l'adreça <https://sede.sitges.cat/sede>



9.- Els pressupostos municipals havien d'incloure dotació suficient per a les polítiques d'habitatge, que incloguessin tant l'adquisició i construcció d'habitatge per a finalitats públiques, com les ajudes directes per a l'accés al mercat de lloguer per part de la ciutadania. A aquests efectes, els romanents que se'n derivessin per superàvit de la gestió econòmica municipal tindrien com a destinació preferent les polítiques d'habitatge.

I a partir dels anteriors eixos o principis, es van prendre un seguit d'Acords de desplegament de polítiques d'habitatge al municipi de Sitges, alguns dels quals van ser:

"PRIMER.- Execució i gestió d'habitatge públic de lloguer.

S'estableix com a forma d'execució i gestió preferent la íntegrament pública, encomanant al Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge la redacció dels corresponents plecs per a procedir a la licitació, mitjançant concurs públic, del Projecte Bàsic i Executiu en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda.

SEGON.- Reordenació illes 49, 50 i 51 PPU-1

Es disposarà una reordenació i un estudi de densitat d'edificabilitat de les illes 49, 50 i 51 PPU-1 que permeti l'ús públic dels seus espais interiors, tot encomanant al Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge la redacció de les bases d'un concurs d'idees com a element previ a l'execució de l'habitatge protegit de les esmentades illes.

TERCER.- Execució i gestió d'habitatge públic en règim de col·laboració públic-privada

S'estableix com a forma d'execució i gestió d'habitatge públic la col·laboració públic-privada com a sistema per a un ràpid accés a l'habitatge, en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, sota els següents criteris generals:

*El règim de lletania ha de ser el lloguer
El termini màxim de recuperació del domini públic (sòl i vol) ha de ser 75 anys.
La possibilitat de disposició immediata d'habitatge de propietat municipal per a ús social.
La reducció màxima en els preus de lloguer públic".*

10.- El Pla d'Actuació Municipal 2019-2023, principal instrument de planificació estratègica del govern per a la seva acció durant aquesta legislatura, dins de l'Eix 1 Garantia de Drets i Qualitat de vida, estableix com Objectiu Estratègic: 1.3. Revertir l'emergència habitacional i garantir l'accés a un habitatge digne.

Ahora, dins aquest Objectiu estratègic, estableix com a Objectiu operacional "Dotar-nos d'habitatge públic en règim de lloguer en sòl municipal (La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda) destinat a llars adultes, persones grans, joves i famílies amb risc de pèrdua de l'habitatge".

11.- En data 14 de febrer de 2020, la Regidora d'Habitatge emet Memòria en la motiva l'interès municipal de constituir el dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4, així com justifica com fer-ho i la decisió de fer-ho de forma directa amb entitats sense ànim de lucre.



04/2020



PPU-1 PPU-1 PPU-1 PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FL4201073



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

L'esmentada Memòria consta en l'expedient administratiu.

12.- En data 14 de febrer de 2020 emet Informe el Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, amb el vist-i-plau de la Directora de l'Àrea sobre la necessitat de promoure un edifici d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer i de l'interès municipal de constituir el dret de superfície a les parcel·les situades al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4; al carrer Mestre Manuel Torrent, 13-19 (carrer de l'abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, 2-8); i al carrer Felip Font i Falp, 61-67.

A l'esmentat informe, entre d'altres extrems es justifica la solució adoptada en les conclusions del Pla Local d'Habitatge i en l'acord tercer del Ple de data 17 de gener de 2019, segons els quals l'Oficina Local d'Habitatge havia de cercar formes que permetessin:

1. El règim de tinença ha de ser el lloguer
2. El termini màxim de recuperació del domini públic (sòl i vol) ha de ser 75 anys.
3. La possibilitat de disposició immediata d'habitatge de propietat municipal per a ús social.
4. La reducció màxima en els preus de lloguer públic.

Dins de les diverses formes de cessió temporal de la propietat la que resultava més adient era el dret de superfície, atès que permet temps suficient per amortitzar la inversió i és títol susceptible d'inscripció en el Registre de la Propietat, el que facilita a l'entitat que realitzi l'obra a obtenir crèdits hipotecaris. Aquest dret de superfície podia ser atorgat per 75 anys més una pròrroga de 24 anys (no s'excedeix, doncs, el termini màxim legalment permès de 99 anys), donant així compliment al criteri 2, permetent el règim de tinença de lloguer expressat en el criteri 1.

Així mateix, es valorava de forma positiva l'oportunitat d'una adjudicació àgil que permetés donar compliment al criteri 3 (articles 17.7, 18, 51 Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).

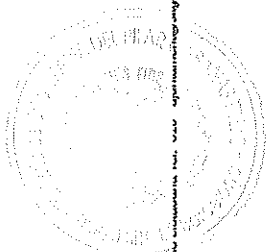
A més, ajuts existents per promocions d'habitatges de lloguer recollits en el Plan Estatal de Vivienda, permetien una reducció molt important en la renda màxima de lloguer d'aquests habitatges, situant-la en 7 €/m2 útil de superfície de l'habitatge, donant compliment al criteri 4.

Amb més, es justifica el compliment del Pla Local d'Habitatge pel que fa a la necessitat de la promoció pública i de lloguer entre 80 i 150 habitatges al PPU-1, a executat entre el 2on i 6 anys posterior a l'aprovació de dit Pla, amb el cost de la promoció i gestió assumit per un agent extern a l'Ajuntament.

Igualment, dit Informe justifica i motiva el no establiment de cànon a les entitats adjudicatàries dels drets de superfície.

13.- L'esmentat Cap de Departament emet Informe tècnic de data 14 de febrer de 2020, complementari a l'Informe sobre la necessitat de promoure un edifici d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer i de l'interès municipal de constituir el dret de superfície a la Parcel·la 52 del PPU-1, situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4.

Ajuntament de Sitges - Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge - Oficina Local d'Habitatge



CSV: 1922128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquesta document és una còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, de la seva estructura pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.sitges.cat/validador>



14.- En data 14 de febrer de 2020, l'arquitecte tècnic adscrit a l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, emet Informe en relació a la valoració del Dret de superfície sobre la parcel·la 52 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4. L'esmentat informe, estableix que dit valor és de 126,07 €/m². Valor que aplicat als 6.220,00 m² de superfície, dona un total de 784.155,40 €.

15.- En data 14 de febrer de 2020, la Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, emet Informe exposant els antecedents i disposicions legals o reglamentàries en què fonamenta el present expedient; informe conclou que s'informa favorablement a l'aprovació de la constitució mitjançant l'adjudicació directa a favor de les diferents Fundacions Privades d'uns drets reals de superfície, amb caràcter gratuït i per una durada de 75 anys, amb una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa, sobre les finques corresponents a les parcel·les número 42, 52 i 54 de l'àmbit del PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges, per a la promoció de sengles edificis d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer.

Igualment, dit informe estableix les condicions que hauran d'establir els títols de constitució de dits drets de superfície.

16.- En mèrits de tot l'anterior, el ple de la corporació de data 28 de febrer de 2020, va adoptar, entre d'altres, els següents Acords:

" PRIMER.- APROVAR la constitució mitjançant adjudicació directa a favor de la Fundació privada Família i Benestar Social i de la Fundació privada Grup Qualitat (a la UTE, que ambdues constituïran) d'un dret real de superfície sobre la finca situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4 (parcel·la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda) de Sitges, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 70 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, i d'un local comercial, 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% del 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 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges La finca està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb superfície cadastral de 6.220 m² i referència cadastral 764401CF9696N0001KE. El valor cadastral del sòl: 4.416.200,00 €.

Descripció: URBANA: parcel·la ubicada al terme municipal de Sitges, a l'àmbit del sector PPU-1; es troba dins l'illa 52 i resta assenyalada amb el número 1 (Consistent, en conseqüència, en la parcel·la resultant núm. 52.1 del Projecte de Reparcel·lació del sector PPU-1 de Sitges). De figura rectangular irregular, té una superfície de 6.220 m² de sòl i resta destinada, parcialment, a la



04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL

PPU-1

construcció d'habitatges de protecció pública, en la modalitat d'habitatge de preu concertat. LIMITA: al front (Oest), en una línia de 120,68 m, amb vial; entrant, a la dreta, en una línia de 41,03 m, amb sistema recorregut de vianants, i en una línia de 20,68 m, amb parcel·la resultant núm. 57.1 del present Projecte de Reparcel·lació; entrant, a l'esquerra, en una línia trencada de 15,54 m i de 26,86 m, amb límit del sector, mitjançant vial; i al fons, en una línia de 121,42 m, amb límit del sector.

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 una bona certificació energètica (preferiblement 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 Família i Benestar Social i Grup Qualitat lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.
- La UTE de Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, 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 superficialaris les despeses de cancel·lació registral de la mateixa.



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f

Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 33/2015, de 1 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://www.sitges.cat/verificacio>



- 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 superficialaris.
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 el 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 excriptura 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 Privada Família i Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat 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'aprovis 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 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges a favor de la Fundació Privada Família i Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de la parcel·la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda) de Sitges situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó.

QUART.- ESTABLIR que per part de les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat 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 declari 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-.



04/2020



Ajuntament
de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

SISÈ.- DONAR PUBLICITAT als acords precedents mitjançant publicació d'edicta 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 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.

SETÈ.- SOL-LICITAR, amb caràcter previ a la resolució del present expedient, informe a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb l'establert en l'art. 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, amb remissió de l'expedient administratiu complet".

17.- Aquests acords es van sotmetre a informació pública mitjançant publicació d'edicta a l'e - tauler i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), de data 9 de març de 2020, per a coneixement general i facilitar 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.

Tanmateix, el Reial Decret 463/2020, de 14 de març, va declarar l'estat d'alarma a l'Estat per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada de la propagació del coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19). I a la seva Disposició Addicional Tercera disposava:

"1. Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

2. La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. No obstante lo anterior, el órgano competente podrá acordar, mediante resolución motivada, las medidas de ordenación e instrucción estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves en los derechos e intereses del interesado en el procedimiento y siempre que éste manifieste su conformidad, o cuando el interesado manifieste su conformidad con que no se suspenda el plazo.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, desde la entrada en vigor del presente real decreto, las entidades del sector público podrán acordar motivadamente la continuación de aquellos procedimientos administrativos que vengan referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los hechos justificativos del estado de alarma, o que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios.

5. La suspensión de los términos y la interrupción de los plazos a que se hace referencia en el apartado 1 no será de aplicación a los procedimientos administrativos en los ámbitos de la afiliación, la liquidación y la cotización de la Seguridad Social.

6. La suspensión de los términos y la interrupción de los plazos administrativos a que se hace referencia en el apartado 1 no será de aplicación a los plazos tributarios, sujetos a normativa especial, ni afectará, en particular, a los plazos para la presentación de declaraciones y autoliquidaciones tributarias".



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f

Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a la direcció: informacio@sitges.cat



Per tant, es va entendre suspès el termini d'informació pública de l'expedient en la data de la publicació al BOE de dita norma (el mateix dia 14 de març).

En data 29 d'abril de 2020, Codi de registre: E /006901-2020, entra en aquesta Corporació Instància presentada pels legals representants de les corresponents fundacions sol·licitant la continuació dels expedients, fonamentant-ho en que la viabilitat dels projectes depenien de l'obtenció dels ajuts previstos al Plan de Vivienda; subvencions quina convocatòria es va fer l'any passat per decret publicat en data 25 de juny de 2019 (de fet, a la data de la present proposta ja estan convocats). Conseqüentment, resultava evident el risc que la suspensió del termini de exposició pública.

Atenent a aquesta sol·licitud, el Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada per mitjans telemàtics el dia 6 de maig de 2020, va aprovar la continuació de la tramitació dels expedients d'adjudicació directa dels contractes de dret de superfície sobre la parcel·la 52 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4, a favor de les fundacions privades "Família i Benestar Social" i "Grup Qualitat"; sobre la parcel·la 42 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Mestre Manuel Torrens, 15 i el carrer Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, números 2-8, a favor de les fundacions privades "Fundació Salas per l'accessibilitat" i "Fundació Noulloc Habitatge Social"; i sobre la parcel·la 54 del PPU-1, situada al carrer Felip Font i Falp, número 65, de Sitges, a favor de les fundacions privades "Fundació Salas per l'accessibilitat" i "Fundació Noulloc Habitatge Social", i d'aprovació inicial de les condicions que han de regir aquests drets reals.

Aquest Acord es va publicar a l'e-tauler i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), de data 15 de maig de 2020, reiniciant-se des d'aquella data el còmput d'aquest termini.

En data 22 de juny de 2020 ha finalitzat el termini senyalat d'informació pública, sense que s'hagi presentat cap alegació en relació al present expedient, segons certificat que consta a l'expedient.

18.- En compliment amb el que s'establia a l'apartat Setè de l'Acord del ple de data 28 de febrer de 2020 abans transcrit, s'ha sol·licitat informe a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb l'establert en l'art. 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, amb caràcter previ a la resolució del present expedient.

Dita Direcció General ha emès el corresponent Informe en data 15 de juny de 2020, que consta a l'expedient, en el que es conclou:

"CONCLUSIÓ:

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per l'Ajuntament de Sitges i en la normativa que és d'aplicació, s'informa favorablement la constitució d'un dret real de superfície sobre la parcel·la 52 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, de titularitat municipal, essent aquesta la finca registral número 36.502, inscrita al Tom 2108, Llibre 699, Foli 149, del Registre de la Propietat de Sitges número 1; atorgat gratuïtament a favor de l'UTE constituïda per la Fundació privada Família i Benestar Social i la Fundació privada Grup Qualitat, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 70 habitatges de protecció oficial i un local comercial; sempre que



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és Copia autoritzada segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://sorpella.sitges.cat/validacio>

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor, i es tinguin en compte les consideracions legals esmentades a l'informe".

Normativa aplicable:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques -LPAP-.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic -LCSP 2017-.
- Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals -RBEL-.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- 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 (TRLMC), articles 209 i 214.1, relatius a la constitució de drets reals o gravamen.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en aplicació supletòria.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en aplicació supletòria.
- Codi Civil català (Llei 5/2016), disposicions aplicables del codi civil, legislació hipotecària pertinent i altres normes de dret privat. El caràcter de dret comú que tenen les disposicions del Codi civil de Catalunya, comporta que el dret civil català és el dret primerament o preferentment aplicable a Catalunya.
- Article 107.5 del Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària.
- Llei 21/2014, del 29 de desembre, del protectorat de les fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública.
- Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).
- OF05 de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) i OF 07 Taxa per Llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'Urbanisme de l'ajuntament de Sitges.

Fonaments:

Atès que és d'interès municipal, en desenvolupament de les polítiques d'habitatge, el desenvolupament dels objectius del Pla Local de l'Habitatge de Sitges, aprovat inicialment en sessió plenària de 30 de maig de 2016 i definitivament mitjançant acord plenari de data 27 d'octubre de 2016. Per tant, l'interès públic i motivació per tal de dur a terme l'expedient de constitució del dret de superfície es troba en l'esmentat Pla Local de l'Habitatge.



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f

Aquest document és Còpia autèntica segons la Llei 38/2015, de 1 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a la pàgina <http://sedejuntadesitges.es/validador>



Atès que el Pla Local de l'Habitatge és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnòsi de la situació de l'habitatge a Sitges i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. Aquest instrument està adreçat a la ciutadania en general, però en particular a col·lectius determinats amb necessitats especials i a les persones i famílies en situació d'urgència social.

Atès que l'ajuntament de Sitges actualment és propietari mitjançant cessió obligatòria gratuïta del sòl urbanitzat corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector (Pla Parcial Urbanístic PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda), formalitzada en Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per Acord de la Junta de Govern Local de data 11 de novembre de 2015, publicat al BOPB de data 30 de desembre de 2015 i degudament inscrit al Registre de la Propietat.

La parcel·la objecte del present acord és la parcel·la 52, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada números 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, número 4, està qualificada urbanísticament d'Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial (Clau 12P4); i està inscrita al Tom 2.108, Llibre 699, Foli 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges La finca està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb una superfície cadastral de 6.220 m2 i amb la referència cadastral 764401CF9696N0001KE. El valor del sòl segons dades cadastrals: 4.416.200,00 €.

Vista la Memòria de la Regidora d'Habitatge de data 14 de febrer de 2020, motivant l'interès municipal de constituir el dret de superfície de la parcel·la situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4, resultant de la reparcel·lació del sector del Pla Parcial Urbanístic PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, així com justificant com fer-ho i la decisió de fer-ho de forma directa amb entitats sense ànim de lucre.

Vist l'informe tècnic emès en data 14 de febrer de 2020 pel Cap del Departament del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, amb el vist-i-plau de la Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, proposa la iniciació d'un expedient per a la constitució d'un dret de superfície a favor d'una (o més) entitats sense ànim de lucre que tingui la capacitat professional i econòmica per a dur a terme la inversió i el manteniment i gestió dels immobles, segons el que preveuen els articles 17.7 i 51 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, que consta a l'expedient.

Atès que per tal de dur a terme la constitució del dret de superfície és necessari instruir l'expedient corresponent, de conformitat amb el que preveuen l'article 209 del 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, i l'article 49 del Reglament de patrimoni dels ens locals, de 17 d'octubre de 1988.

Vist l'informe emès per l'arquitecte tècnic municipal adscrit a l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, en relació a la valoració del Dret de superfície sobre la parcel·la 52

Ajuntament de Sitges - Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge - Oficina Local d'Habitatge



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és Copia a l'ús personal segons l'article 17 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre de la seva redacció inicial pel seu compliment a l'edició
<http://ajuntament.sitges.cat/informacio>

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓN DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4.

Vist que l'informe tècnic, emès en data 14 de febrer de 2020 pel Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, complementari a l'Informe sobre la necessitat de promoure un edifici d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer i de l'interès municipal de constituir el dret de superfície a la Parcel·la 52 del PPU-1, era favorable a la proposició constructiva presentada per les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, que figura a l'expedient amb una previsió d'inversió d'import 15.150.000 euros (IVA inclòs).

Vist l'informe emès per la Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, en compliment del que disposa l'article 172 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, favorable a la constitució del dret de superfície a favor d'una o més entitats sense ànim de lucre per dur a terme la promoció d'un edifici d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, amb sostre comercial, a la parcel·la 52 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4. Essent que en el mateix informe es determinen les condicions que per imperatiu legal s'han d'establir per la constitució del dret de superfície, de conformitat amb l'article 564.3 del Codi Civil de Catalunya.

(Atès que per acord plenari de data 28 de febrer de 2020 es va acordar l'aprovació de la constitució mitjançant adjudicació directa a favor de la Fundació privada Família i Benestar Social i de la Fundació privada Grup Qualitat (a la UTE, que ambdues constituïran) d'un dret real de superfície sobre la finca situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4 (parcel·la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda) de Sitges, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 70 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, i d'un local comercial, 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% del 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.

Igualment, es van aprovar les condicions i característiques del dret real de superfície, que s'han de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió.

Atès que durant el període d'exposició pública no s'ha presentat cap al·legació o consideració en relació al present expedient, segons consta a certificat emès en data 23 de juny de 2020, que consta a l'expedient.

Vist l'informe FAVORABLE de la Direcció general d'Administració Local de data 15 de juny de 2020, quina conclusió s'ha transcrit literalment en el present acord.



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquesta signatura és Còpia i no té cap validesa jurídica. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://portal.sitges.cat/validador>



Vist el Decret d'Alcaldia Núm.656/2019, de data 4 de juliol de 2019, relatiu a la periodicitat de les sessions de la Junta de Govern Local, a la delegació d'atribucions en favor de la Junta de Govern Local, a la creació de regidories i delegació d'atribucions en favor dels seus titulars.

Vist el Decret d'Alcaldia Núm.782/2019, de data 25 de juliol de 2019, de modificació de les delegacions en favor de la Junta de Govern Local i en favor de les Regidories.

Vist el Decret d'Alcaldia Núm.1438/2019, de desembre de 2019, de modificació de les delegacions en favor de la Junta de Govern Local i en favor de les Regidories.

Vist l'article 204.5 del Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, que aprova el text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, en relació a l'article 114.3 m) de la mateixa norma; la Disposició Addicional 2a de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic i l'article 52 q) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril que aprova el Text refós de la Llei Municipal de Catalunya, en relació a l'article 114.3 lletra f) de la mateixa llei, que determinen la competència del Ple en la constitució del dret de superfície que es porta a aprovació.

Vistes les conclusions de l'informe-proposta es proposen els següents

ACORDS:

PRIMER.- ADJUDICAR directament i gratuïtament a la Fundació privada Família i Benestar Social i de la Fundació privada Grup Qualitat (a la UTE, que ambdues constituïran) el dret real de superfície sobre la finca situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4 (parcel·la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda) de Sitges, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 70 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, i d'un local comercial, per una durada de 75 anys i una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa. Aquesta gratuïtat està vinculada a que el lloguer dels habitatges no estigui per sobre dels 7 €/m2 útil i a la reserva del 10% del 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.- APROVAR DEFINITIVAMENT les condicions i característiques del dret real de superfície que es constitueix:

A) Dades identificatives de la finca sobre la que es constitueix el dret de superfície són:

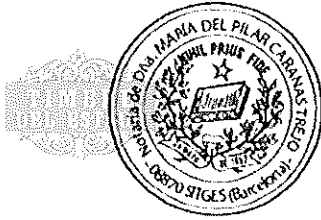
Dades Registrals: Tom 2108, Llibre 699, Folí 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges La finca està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb superfície cadastral de 6.220 m2 i referència cadastral 764401CF9696N0001KE. El valor cadastral del sòl: 4.416.200,00 €.

Descripció: URBANA: parcel·la ubicada al terme municipal de Sitges, a l'àmbit del sector PPU-1; es troba dins l'illa 52 i resta assenyalada amb el número 1



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és Còpia a l'exterior segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça:
<http://traspeta.sitges.cat/validacio>

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

(Consistint, en conseqüència, en la parcel·la resultant núm. 52.1 del Projecte de Reparcel·lació del sector PPU-1 de Sitges). De figura rectangular irregular, té una superfície de 6.220 m² de sòl i resta destinada, parcialment, a la construcció d'habitatges de protecció pública, en la modalitat d'habitatge de preu concertat. LIMITA: al front (Oest), en una línia de 120,68 m, amb vial; entrant, a la dreta, en una línia de 41,03 m, amb sistema recorregut de vianants, i en una línia de 20,68 m, amb parcel·la resultant núm. 57.1 del present Projecte de Reparcel·lació; entrant, a l'esquerra, en una línia trencada de 15,54 m i de 26,86 m, amb límit del sector, mitjançant vial; i al fons, en una línia de 121,42 m, amb límit del sector.

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 una bona certificació energètica (preferiblement 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 Família i Benestar Social i Grup Qualitat lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.
- La UTE de Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, 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.



CSV: 1952128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
 Arxivat d'últim 45 Còpies a: <http://arxivada.registre.fabrica27.de.tu.lui.v3r2015.de/1>
 d'octubre.La seva autoritat pot ser comprovada a Ta Sreça
<http://www.sitges.cat/ve/dacio>

17



Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08880 Sitges (T) 937000000 - (F) 937000001 - (E) info@ajuntament.sitges.cat

- 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 superficialaris 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 superficialaris.
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 Privada Família i Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat 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'aprovis 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 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges a favor de la Fundació Privada Família i



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquest document és Còpia autoritzada segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://camp.sitges.cat/valida>

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat, fixant com data màxima per a aquesta formalització el dia 30 de setembre de 2020.

QUART.- ESTABLIR que per part de les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat 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.- REALITZAR l'oportuna anotació d'aquest dret real a l'Inventari municipal.

SISÈ.- HABILITAR a l'alcaldia, en representació de l'Ajuntament, per a la signatura de tots els documents públics i privats que siguin necessaris, i per a la realització de totes les actuacions que siguin necessàries per a l'execució d'aquest Acord.

SETÈ.- NOTIFICAR els acords precedents a les persones interessades."

L'Alcaldesa sotmet la proposta a votació, quedant aprovada per unanimitat:

- Vots a favor: 21 que corresponen als grups polítics municipals d'Esquerra Republicana de Catalunya (4), Junts per Sitges (4), Socialista-CP (3), Ciutadans (3), Sitges Grup Independent (2), Guanyem (2), Nou Horitzó (1), Comuns Verds de Sitges (1) i El Margalló (1).
- Vots en contra: Cap.
- Abstencions: Cap.

I per a la seva constància a l'expedient, emeto el present certificat, amb l'advertiment de l'article 206 del RD 2568/1986, de 28 de novembre, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, per ordre i amb el vistiplau de la senyora alcaldessa.

Sitges, a data de la signatura electrònica

Vist i plau
L'alcaldesa
Aurora Carbonell i Abella



CSV: 1932128f-e088-4486-b85f-e14bacda9d1f
Aquesta còpia pública es crea a partir de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, i la seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://siga.sitges.cat/validacio>



JOAN MANEL FERRERA IZQUIERDO, secretari general de l'Ajuntament de Sitges
(Barcelona)

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de febrer de 2020,
va adoptar, entre d'altres, els següents acords:

REGIDORIA D'HABITATGE

7.- APROVACIÓ, SI S'ESCAU, DE L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DEL CONTRACTE DE
DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA 52 DEL PPU-1, SITUADA A LA
CANTONADA DEL CARRER LOLA ANGLADA 12-20 I CARRER JACINT PICAS I
CARDÓ, 4 A FAVOR DE LES FUNDACIONS PRIVADES FAMÍLIA I BENESTAR
SOCIAL I GRUP QUALITAT. APROVACIÓ INICIAL, SI S'ESCAU, DEL LES
CONDICIONS QUE REGIRAN AQUEST DRET REAL (1598-00001-000418/2020).-

Antecedents:

1.- El Pla de Mandat 2015-2019, document estratègic que recollia els principals
objectius polítics que donaven resposta a les prioritats del Govern, va definir com a
prioritària la política d'Habitatge Social durant aquell període. I en aquesta línia,
l'esmentat Pla va establir, entre d'altres, les següents accions específiques:

- Enllestir i impulsar el Pla Local d'Habitatge i potenciar el funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH)
- Convocar ajuts per al lloguer
- Dissenyar el model d'habitatge social, en especial a les finques derivades de la reparcel·lació de la Plana i Santa Bàrbara
- Promoure la construcció d'habitatge social per a joves i famílies necessitades
- Crear el Parc d'habitatge d'Emergència

2.- A tal efecte el Pla Local de l'Habitatge (PLH) de Sitges va ser redactat entre el
segon trimestre de 2015 i el primer trimestre 2016, fruit d'un conveni d'assistència
entre la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Sitges.

El Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de maig de 2016 va
aprovar inicialment l'esmentat Pla Local d'Habitatge i, mitjançant acord plenari de data
27 d'octubre de 2016, es va aprovar definitivament.

El Pla Local d'habitatge es va plantejar com un document de caràcter analític (en
analitzar i diagnosticar la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (en
definir les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (en desenvolupar i
proposar programes i actuacions).

La necessitat d'habitatge protegit es va reflectir en la següent taula – que hauria de ser
la base, amb el consens del departament de Benestar i Família, per la qual s'haurien
de regir, en quant als percentatges de les diferents tipologies d'habitatge, les
promocions que es desenvolupessin per atendre aquesta demanda:-

Oficina Local d'Habitatge de Sitges - Pla de Mandat 2015-2019 - Antecedents - 1598-00001-000418/2020 - 04/03/2020 09:21:21 CET

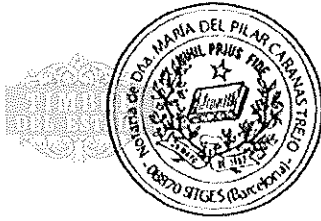


CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2
d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça
<https://sede.paj.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per TCAI P
AURORA CARBONELL ABELLA. Data:
04/03/2020 09:21:21 CET

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO. Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

Emancipació del jovent	376-472 habitatges
Llars adultes	119 habitatges
Habitatges adequats gent gran	45-67 habitatges
Reallotjaments, desnonaments	15 habitatges (o bé solucions habitacionals en allotjaments col·lectius)
Nous habitatges d'inserció	2 habitatges

Cal destacar que el Programa 1 del PLH –Creació d'habitatge assequible– i, més particularment, l'actuació 1.1 Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda, van definir les línies mestres de l'actuació vers la problemàtica de la manca d'habitatge social. En aquest pla parcial l'Ajuntament disposa de 6 parcel·les d'HPO per a desenvolupar la política d'habitatge marcada.

3.- En data 27 d'abril de 2017 l'Oficina Local d'Habitatge va encarregar la redacció d'un treball d'assistència tècnica en matèria d'habitatge protegit per a avaluar les diferents opcions de desplegament dels terrenys per edificar HPO.

Aquest estudi de desplegament del PLH 2017-2019 va ser lliurat en data 20 de setembre de 2017 i centrava les propostes i opcions per a desenvolupar l'HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda, en la mesura que eren les parcel·les de disponibilitat més immediata.

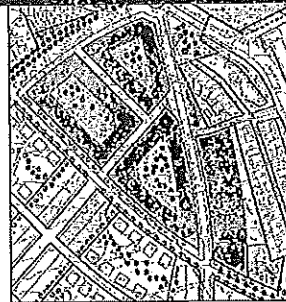
L'esmentat treball va ser presentat a Govern, a la Junta de portaveus i al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat.

L'estudi plantejava tres possibles opcions de desplegament del Programa 1 del PLH – Creació d'habitatge assequible– i més particularment l'actuació 1.1 de l'Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda:

OPCIÓ -1 PROMOCIÓ I GESTIÓ PÚBLIQUES

L'Ajuntament finança el 100% de la promoció al solar sota la clau 12P4 o a un dels solars sota la clau 12P5, i l'Oficina Local d'Habitatge en gestiona els habitatges resultants.

Aquesta opció requeriria una inversió important per part de l'Ajuntament, i obligaria a ampliar la plantilla de l'OLH o la creació d'una societat per a la gestió del futur parc públic d'habitatge.



Tipus d'habitatge	Cost de construcció (€)	Cost de gestió (€)	Inversió total (€)
70 + comercial	12 M€	559€	469.560€
482	50,5 M€	458€	2.649.072€



CSV: Ad27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia e. Mòbil segons l'article 27 de la Llei 20/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://traspaceta.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA ZOUERDO, Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



OPCIÓ 2 - PROMOCIÓ I GESTIÓ PRIVADES

L'Ajuntament fa un dret de superfície al solar 12P4 i/o a un dels solars de 12P5, i deixa la promoció i gestió en mans d'un tercer.

Aquesta opció permetria a l'Ajuntament mobilitzar els seus solars d'HPO en un període relativament curt sense necessitat d'augmentar el pressupost de l'àrea d'habitatge i garantint l'ús social dels habitatges durant la vigència del contracte.

Alguns promotors d'HPO ho veuen factible, mentre que d'altres consideren que la utilització de la figura del dret de superfície pot incrementar els costos de finançament de la promoció.



Tipus d'habitatge	Número d'habitatges	Cost de construcció es preveu Ajuntament	Costs d'operació i manteniment	Altres costos de gestió i manteniment
12P4	70 + comercial	0	559€	17,9
12P5	482	0	458€	20,6

OPCIÓ 3 - PROMOCIÓ I GESTIÓ PÚBLIC PRIVADES

L'Ajuntament fa una permuta amb un tercer i deixa en mans d'aquest la promoció i gestió.

Aquesta opció permet a l'Ajuntament mobilitzar els seus solars d'HPO en un període relativament curt sense necessitat d'augmentar el pressupost de l'àrea d'habitatge, però en aquest cas l'ús social dels habitatges queda limitat a la durada de la protecció del sòl o al període que s'acordi amb el soci privat.

L'Ajuntament disposaria d'uns habitatges propis fruit de la permuta que permetria a l'OLH disposar dels seu propi programa d'habitatge assequible.



Tipus d'habitatge	Número d'habitatges Ajuntament	Número d'habitatges privats	Cost de construcció es preveu Ajuntament	Costs d'operació i manteniment	Altres costos de gestió i manteniment
12P4	16	54 + comercial	0	559€	107.328€
12P5	77	405	0	458€	423.192€
12P4 i 12P5	46	70 + comercial	0	559€ per lloguers privat, 458€ per lloguers Ajuntament	252.816€

Les tres opcions es basaven en una promoció conjunta dels àmbits de les parcel·les 49,50,51 i 52, tot i que eren aplicables a promocions més reduïdes.

Arrel d'aquest estudi es van realitzar reunions amb el Govern, Junta de Portaveus i Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, on el redactor de l'estudi va exposar les línies generals, així com les debilitats i fortaleses de cada opció.

4.- A partir de les reunions mantingudes, es planteja la necessitat d'elaborar els plecs per a fer front a la licitació del contracte per a projecte i obra destinada a la construcció dels HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://traspala.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANUEL
FERRERA I ZOUERDO, Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

Amb aquest objecte, des de l'Oficina Local d'Habitatge es va contractar una empresa externa (Vanture Ess, SL) per a l'assessorament en el procés que havia de conduir fins a la redacció dels plecs per a l'adjudicació del projecte i les obres de construcció i gestió dels habitatges de protecció oficial.

Alhora, atenent les especials característiques del projecte i les exigències de justificació i elaboració dels Plecs tècnics i administratius establerts per la nova Llei 9/2017, de contractes del sector públic, i d'acord amb el previst per l'article 115 de la referida llei, tant per part de l'OLH com per part de l'assessor contractat es va considerar necessari realitzar una consulta preliminar de mercat, amb la finalitat de d'obtenir la informació necessària per a preparar correctament l'esmentada licitació.

5.- En data 05 de juny de 2018 es presenta a la Junta de Portaveus l'Assessorament tècnic en l'elaboració de plecs de condicions tècniques d'HPO, i arrel d'aquesta reunió en data 9 de juliol de 2018 es signa Decret del Batlle número 661/18, de constitució i designació dels membres del Comitè Estratègic i del Comitè de Seguiment del projecte, l'execució i la gestió global del contracte d'obres de l'HPO en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-11.

I a la sessió constitutiva del Comitè Estratègic de data 12 de juliol 2018, es va fer palesa la necessitat de l'abans esmentada Consulta Preliminar i es va aprovar el qüestionari de l'esmentada consulta.

Aquesta Consulta Preliminar de mercat sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) va ser publicada en data 22 d'agost de 2018 i el termini de presentació de les propostes va finalitzar el dia 20 de setembre de 2018.

En l'esmentat procediment de consulta es van convidar trenta-cinc societats i cooperatives possibles interessades en participar en una convocatòria a aquest efecte. De les esmentades trenta-cinc empreses, només onze van respondre contestant el formulari sotmès a la seva consideració.

En data 23 d'octubre de 2018, el Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge de la Corporació va emetre "Informe tècnic sobre RESULTATS DE LA CONSULTA PRELIMINAR DE MERCAT sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO) de l'AJUNTAMENT DE SITGES". A l'esmentat document es recullen una sèrie de conclusions de la consulta realitzada; entre d'altres, les següents:

Es planteja bàsicament com fórmula jurídica la permuta, el que implica la pèrdua de la propietat del sòl i dels immobles per part de la Corporació, sens perjudici del preu del sòl que es pagaria mitjançant l'adjudicació a favor de l'Ajuntament d'un determinat nombre d'immobles.

Les empreses participants veien com a prioritari el règim de tinença de la venda, fins el punt que alguna de les empreses no participaria en una licitació en la que dit règim fos el de lloguer, i que la resposta àmpliament majoritària ho faria en tot cas combinant ambdós règims (venda i lloguer).

A manca de major concreció en els números de les operacions, la permuta en favor de l'ajuntament en qualsevol de les parcel·les i opcions estaria al voltant del 20%.



QSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2
d'octubre i la seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça
<https://sorpela.sitges.cat/valida.do>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17:33:47 CET



- No es pot valorar l'assumpció per part dels consultats del plus de despesa que suposarien solucions constructives basades en el concepte "cero emissions", autosostenibilitat o qualificació energètica A dels edificis.
- Es proposen bàsicament pisos de dos i tres dormitoris.

6.- Els resultats de l'esmentada Consulta prèvia es van presentar al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat (CATS) en data 20 de novembre de 2018. I l'esmentat Consell va arribar a les següents conclusions:

- o La licitació del contracte hauria de contemplar en els plecs la modificació de l'ordenació urbanística, bé mitjançant estudi de volums, bé mitjançant modificació puntual del pla parcial a les illes 49, 50 i 51, règims general i especial, sent aquest estudi imprescindible per accedir a la següent fase de valoració en el concurs. Aquesta modificació de l'ordenació urbanística hauria d'esgotar l'edificabilitat màxima proposada en cada illa, o bé, cas de modificació puntual del pla parcial, la totalitat de les tres illes, així com el nombre d'habitatges permesos.
- o Respecte a la illa 52, de règim concertat, s'hauria de mantenir l'ordenació actual i s'hauria de presentar avantprojecte de l'edifici en la licitació.
- o S'haurien de licitar un total d'habitatges a partir de 200; nombre que resulta dels 70 habitatges de la illa 52, règim concertat, i sent la resta dels necessaris per cobrir aquesta quantitat els resultants de l'ordenació dels volums de les illes 49, 50 i 51, primordialment de l'ordenació de la illa 51, règims general i especial, limitant el concurs a la quantitat d'habitatges resultants de la suma d'ambdues illes.
- o El projecte de la illa 52, una vegada obtinguda la llicència municipal, s'executaria com a fase I de la promoció, independentment de la resolució de l'ordenació de volums proposada a la resta d'illes, les quals es podran iniciar simultàniament, prèvia llicència municipal. A la sol·licitud de llicència s'incorporaria l'estudi de volums de l'illa que completés el contracte.

I afegeix una consideració: el Consell considera el règim de lloguer com el més adient per les necessitats d'habitatge del municipi.

7.- En data 22 novembre 2018 es va reunir el Comitè estratègic. D'aquesta sessió es van derivar les consideracions següents -als efectes que al present expedient interessen-:

"Idees comunes i compartides:

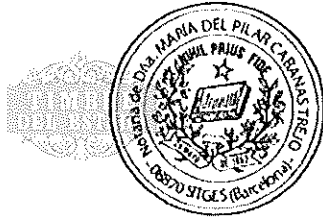
- El règim jurídic d'ocupació dels habitatges de promoció pública ha de ser en tot cas, el de lloguer a preu protegit.
- L'Ajuntament ha de garantir, sigui quina sigui la forma de promoció d'aquest habitatge, la titularitat de la propietat.
- Els volums de les illes tancades del sector, cal que esdevinguin illes obertes al passatge públic.
- Cal atendre una forma ràpida de poder generar habitatge públic protegit.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.ajuntament.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERREIRA LLOQUERDO - Data: 03/03/2020 17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

- La forma preferible de promoció és la plenament pública, si bé es poden atendre altres formes de gestió si permeten una ràpida disposició d'habitatge públic en el mercat.

Pla d'actuació:

- Reserva per a promoció i gestió pública 100%: Davant de les dificultats tècniques, organitzatives, jurídiques, de gestió i financeres que la construcció i gestió d'habitatge públic pot plantejar, s'estableix un sector específic per aquesta finalitat, amb les següents previsions:
 - o S'inicia, tan bon punt sigui possible, un concurs públic per a l'elaboració del projecte constructiu d'habitatge públic en una parcel·la que es determini (tècnicament la més adequada és la 42, que està tocant a Can Pei).
 - o S'inicien gestions amb agents públics que puguin aportar mestratge i capacitat de gestió (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb les quals poder convenir una fórmula de participació, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti. En atenció a la maduresa i capacitat organitzativa, s'avaluarà que tant l'edificació com la gestió del parc sigui efectuada de forma exclusiva per l'Oficina Local d'Habitatge.
- Reordenació de volums: S'inicia un concurs públic per tal que sigui possible reordenar les illes tancades (49, 50 i 51), sense que aquesta tramitació posi en perill una ràpida disposició en el mercat de pisos assequibles de lloguer, mitjançant modificació puntual del Pla Parcial.
- Actuació immediata: S'inicia un concurs públic per a la construcció i gestió d'habitatge públic en règim de lloguer a l'illa 52, mitjançant dret de superfície, a fi de garantir la propietat dels terrenys i de les finques resultants. Es valorarà tècnicament, en atenció als criteris de celeritat, organitzatius, econòmics o d'altres que es determinin, la possibilitat d'incloure en aquest concurs la reordenació de volums, construcció i gestió de la resta d'illes".

8.- En informe conjunt signat pel Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge i per la Directora de l'Àrea de Promoció i Territori de data 20 de desembre de 2018 es detalla tot el treball intens efectuat pels diferents òrgans que han intervingut (Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, Junta de Portaveus i Comitè Estratègic del Projecte), així com també el resultat i valoració tècnica de la Consulta prèvia formulada als agents econòmics. Aquest informe és la base per el dictamen que es sotmetrà a deliberació i aprovació, en el seu cas, en el Ple extraordinari a que es refereix el següent apartat.

9.- El Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 17 de gener de 2019 va adoptar l'Acord sobre desplegament de polítiques d'habitatge públic del municipi de Sitges.

Certament, es va plantejar la necessitat d'arribar a un compromís i un consens polític municipal i a una actuació pública continuada i a llarg termini en matèria d'habitatge. En aquest sentit, tots els grups municipals van compartir la necessitat d'arribar a acords i compromisos que consolidessin el treball dut a terme i que permetessin materialitzar les polítiques públiques en actuacions concretes.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-712c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.sitges.cat/sede>

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IQUERDO. Data: 03/03/2020 17:55:47 CET



Aquest consens havia de poder perllongar-se en el temps més enllà del mandat, de forma tal que impliqués la seva realització no només al Consistori Municipal d'aquell moment i legislatura, sinó també als Consistoris dels propers anys, implicant a tots els Grups Municipals en la seva execució.

L'acord de desplegament de les polítiques d'habitatge públic a Sitges es va construir sobre els següents eixos bàsics:

- 1.- El desenvolupament del PPU1, que oferiria l'oportunitat òptima per començar a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial a la vila, d'acord amb les previsions del Pla Local d'Habitatge.
- 2.- El sistema preferent per a la construcció i gestió de l'habitatge havia de ser el públic, tot i valorant la necessitat de millorar els actuals recursos tècnics, organitzatius i financers, per tal que això fos possible.
- 3.- A l'efecte d'obtenir una ràpida disposició d'habitatge, es considerava pertinent arribar a un acord de col·laboració amb el sector privat, fet que era possible, com havia quedat palès a la consulta preliminar realitzada.
- 4.- Les illes 49, 50 i 51, havien de ser objecte d'una reordenació que permetés l'ús públic dels seus espais interiors, amb l'objectiu, alhora, de millorar els elements estètics i ambientals.
- 5.- Calia crear i dimensionar adequadament un Servei Local d'Habitatge per a què l'Oficina Local d'Habitatge desplegués plenament les competències sobre habitatge.
- 6.- Calia actualitzar la normativa municipal vigent en matèria d'habitatge, per adaptar-la als nous requeriments legals, socials i de transparència.
- 7.- En relació a l'execució i gestió pública d'habitatge s'havia de cercar la cooperació d'altres agents públics amb competència (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb els quals poder convenir fórmules de col·laboració, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resultés.
- 8.- Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i afavorir una baixada dels preus del lloguer a la vila, donada la dificultat de l'accés a l'habitatge i a l'encariment del mateix, calia formular una modificació urbanística que permetés incrementar el nombre d'habitatges protegits.
- 9.- Els pressupostos municipals havien d'incloure dotació suficient per a les polítiques d'habitatge, que incloguessin tant l'adquisició i construcció d'habitatge per a finalitats públiques, com les ajudes directes per a l'accés al mercat de lloguer per part de la ciutadania. A aquests efectes, els romanents que se'n derivessin per superàvit de la gestió econòmica municipal tindrien com a destinació preferent les polítiques d'habitatge.

ajuntament de sitges - Pla Local d'Habitatge - 1598-000001-000418/2020 - Constitució de Dret de Superfície per la Construcció d'HPO al PPU-1



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia Autèntica segons l'article 27 de la Llei 33/2015, de 2
d'octubre, i a seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça
<https://ca.pelsitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17:53:17 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-00001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

I a partir dels anteriors eixos o principis, es van prendre un seguit d'Acords de desplegament de polítiques d'habitatge al municipi de Sitges, alguns dels quals van ser:

"PRIMER.- Execució i gestió d'habitatge públic de lloguer.

S'estableix com a forma d'execució i gestió preferent la integrament pública, encomanant al Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge la redacció dels corresponents plecs per a procedir a la licitació, mitjançant concurs públic, del Projecte Bàsic i Executiu en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda.

SEGON.- Reordenació illes 49, 50 i 51 PPU-1

Es disposarà una reordenació i un estudi de densitat d'edificabilitat de les illes 49, 50 i 51 PPU-1 que permeti l'ús públic dels seus espais interiors, tot encomanant al Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge la redacció de les bases d'un concurs d'idees com a element previ a l'execució de l'habitatge protegit de les esmentades illes.

TERCER.- Execució i gestió d'habitatge públic en règim de col·laboració públic-privada

S'estableix com a forma d'execució i gestió d'habitatge públic la col·laboració públic-privada com a sistema per a un ràpid accés a l'habitatge, en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, sota els següents criteris generals:

- El règim de tinença ha de ser el lloguer
- El termini màxim de recuperació del domini públic (sòl i vol) ha de ser 75 anys.
- La possibilitat de disposició immediata d'habitatge de propietat municipal per a ús social.
- La reducció màxima en els preus de lloguer públic".

10.- El Pla d'Actuació Municipal 2019-2023, principal instrument de planificació estratègica del govern per a la seva acció durant aquesta legislatura, dins de l'Eix 1 Garantia de Drets i Qualitat de vida, estableix com Objectiu Estratègic: 1.3. Revertir l'emergència habitacional i garantir l'accés a un habitatge digne.

Alhora, dins aquest Objectiu estratègic, estableix com a Objectiu operacional "Dotar-nos d'habitatge públic en règim de lloguer en sòl municipal (La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda) destinat a llars adultes, persones grans, joves i famílies amb risc de pèrdua de l'habitatge".

11.- En data 14 de febrer de 2020, la Regidora d'Habitatge emet Memòria en la motiva l'interès municipal de constituir el dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4, així com justifica com fer-ho i la decisió de fer-ho de forma directa amb entitats sense ànim de lucre. En aquest sentit, es transcriu literalment l'esmentada Memòria:

"Memòria sobre la necessitat de promoure uns edificis d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer i de l'interès municipal de constituir el dret de superfície a les parcel·les situades al carrer Mestre Manuel Torrens, 15 (carrer Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, números 2-8), al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4, i al carrer Felip Font i Falp, número 65, de Sitges.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquesta document és Còpia autèntica registrada el 27 de febrer de 2020, de 2
pàgines. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça
https://sistema.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERREIRA ESCUJERDO, Data: 03/03/2020
17:53:41 CET



1.- Sobre les característiques dels solars.

La proposta que presenta la Regidoria d'Habitatge fa referència a tres parcel·les situades a la zona de La Plana, Santa Bàrbara i Vallpineda (sector urbanístic PPU-1), que sumen un total de fins a 175 habitatges distribuïts en 3 fases: una primera de fins a 70, una de fins a 43 i, finalment, una de fins a 62 immobles.

PLÀNOL DEL PPU-1



Els solars objecte de la present Memòria es corresponen concretament amb les parcel·les 42, 52 i 54 de l'àmbit del PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges, situades al carrer Mestre Manuel Torrens, 15 (carrer Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, números 2-8), al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Plcas i Cardó, 4, i al carrer Felip Font i Falp, número 65. Lluïses Referències cadastrals són: 8957901CF9695N0001SO, 764401CF9696N0001KE i 767901CF9696N0001UE, respectivament.

El Pla parcial PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda va ser aprovat definitivament per Acord del Ple de la Corporació en sessió de 20 de juliol de 2009 i publicat al BOPB núm. 223 de data 17 de setembre de 2009. El Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda, va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 11 de novembre de 2015 -publicació al BOPB en data 30 de desembre de 2015- i el Projecte d'urbanització del Pla parcial PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de data 13 d'abril de 2011 -publicació al BOPB de data 3 d'agost de 2011-. Actualment s'està tramitant una Modificació puntual del PPU-1, La Plana – Santa Bàrbara – Vallpineda, en quant a les normes urbanístiques del l'àmbit d'actuació urbanística del PPU1 – aprovada inicialment per la Junta de Govern Local en data 15 de Maig de 2019-.

D'acord amb el planejament vigent les finques objecte d'aquesta Memòria estan classificades de sòl urbà i qualificades d'Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial, Clau 12P4 –parcel·la 52-, i Habitatatge protegit en ordenació de volums, Clau 12P3 –parcel·les 42 i 54-. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a la construcció d'habitatge sotmes al règim de protecció de l'habitatge concertat de la Llei pel Dret a l'Habitatge, on a més s'estableix en una de les parcel·les l'ús d'activitat comercial en la planta baixa de la parcel·la edificable, amb les edificabilitats netes màximes següents:

Ajuntament de Sitges - Plaça de Sant Joan, 1 - 08880 Sitges (Barcelona) - Tel: 93 520 00 00 - www.sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és una còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZOUERDO. Data: 03/03/2020
17:53:41 CET



Ajuntament
de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

La parcel·la 42: de sòl residencial de 1,00 m² sostre/ m² sòl (total 3679,00 m², segons projecte reparcel·lació i PPU -1 i una ocupació màxima del 45%;

La parcel·la 52: de sòl residencial de 0,977 m² sostre/ m² (total 5937 m²) i 0,782 m² sostre/ m² sòl de sòl comercial (total 4862 m²) i una ocupació màxima del 45%; i

La parcel·la 54: de sòl residencial 1,00 m² sostre/ m² sòl (total 5256 m², segons projecte reparcel·lació i PPU -1) i una ocupació màxima del 45%.

La parcel·la 42 està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb una superfície cadastral de 3.679 m² i referència cadastral 8957901CF9695N0001SO.

El valor del sòl segons dades cadastrals: 1.128.388,80 €.

La parcel·la 52 està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb una superfície cadastral de 6.220 m² i referència cadastral 764401CF9696N0001KE

El valor del sòl segons dades cadastrals: 4.416.200,00 €

La parcel·la 54 està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb una superfície cadastral de 5.256 m² i referència cadastral 767901CF9696N0001UE

El valor del sòl segons dades cadastrals: 1.611.984,00 €

2.- Motivació del Pla Local de l'Habitatge.

El Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de maig de 2016, va aprovar inicialment el Pla Local de l'Habitatge de Sitges i, mitjançant acord plenari de data 27 d'octubre de 2016, es va aprovar definitivament.

Aquest Pla Local de l'Habitatge (PLH) va ser redactat entre el segon trimestre de 2015 i el primer trimestre 2016, fruit d'un conveni d'assistència entre la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Sitges i es va plantejar com un document de caràcter analític (en analitzar i diagnosticar la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (en definir les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (en desenvolupar i proposar programes i actuacions).

La necessitat d'habitatge protegit es va reflectir en la següent taula:

Emancipació del jovent	376-472 habitatges
Llars adultes	119 habitatges
Habitatges adequats gent gran	45-67 habitatges
Reallotjaments, desnonaments	15 habitatges (o bé solucions habitacionals en allotjaments col·lectius)
Nous habitatges d'inserció	2 habitatges

Aquesta es planteja com la base, amb el consens del departament de Benestar i Família (actualment Departament de Drets Socials), per la qual s'hauran de regir, en quant els percentatges de les diferents tipologies d'habitatge, les promocions a desenvolupar per atendre aquesta demanda d'habitatge públic.

L'esmentat Pla, dins de l'apartat d'Anàlisi i Diagnosi, i concretament en relació a la situació de l'habitatge al municipi, arriba entre d'altres a les següents conclusions:



CSV: 4d27a119-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és una còpia digital segona part de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a cadastre: <https://catastro.cajacosta.cat/>

S'at electronicament per JOAN MANUEL
FERRERA (ZOLPEROO), Data: 03/03/2020
17.53.47 CET



- És necessari fer una intervenció en matèria d'habitatge integral i comuna pel municipi però diferenciada territorialment, especialment centrada en el nucli de Sitges i adaptada a les necessitats i possibilitats de cada àmbit.
- El model urbanístic local és coherent amb el model territorial segons el Pla Territorial Parcial Metropolità de Barcelona. La ubicació d'habitatge públic que recomanava el PTPMB coincideix amb les previsions del PPU-1 La Plana-Sta Bàrbara-Vallpineda. En la resta del nucli de Sitges, el PTPMB estableix una estratègia de creixement moderat.
- La pressió turística i la gran demanda d'habitatge per part de població forana d'alt poder adquisitiu fan que els preus tant de compra com de lloguer siguin molt més elevats que els dels municipis de l'entorn. I la diferència de preus provoca una fuga de població cap a municipis veïns, especialment de gent jove en edat d'emancipació. Aquest és un problema greu que dificulta el rejuveniment de la població resident.
- És cert que el flux de sortida queda àmpliament compensat pel flux d'entrada de població estrangera o de població autòctona procedent sobretot de l'àrea metropolitana barcelonina; però aquest fenomen està produint un cert procés de gentrificació en alguns barris del municipi, amb l'arribada de nous habitants d'alt nivell socioeconòmic.
- Durant els anys del "boom" immobiliari l'activitat constructora va ser important però va tenir un aterratge més suau que en altres indrets, de manera que el nombre d'habitatges nous buïts es inferior al de altres localitats properes. Per tipologies, es van construir sobretot habitatges plurifamiliars i de superfície gran, destinats sobretot a demanda forana de població benestant.
- Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge:

- i. Al municipi hi ha diverses promocions d'habitatge protegit (...). Les promocions destinades a lloguer representen un 67% del parc d'HPO construït en els darrers 10 anys i estan gestionades per empreses privades. La gran majoria (75%) dels habitatges de protecció de venda són de preu concertat i no s'ha fet cap habitatge protegit de règim especial.
- ii. Els habitatges de lloguer gestionats per Habitatge Assequible de La Caixa (237 unitats, el que representa el 78% del parc de lloguer) estan tots ocupats i hi ha llista d'espera, amb una mitjana temporal d'ocupació de 4 anys. Els ocupants no han d'estar empadronats necessàriament a Sitges.
(Cal apuntar, però que aquestes dades del PLH no es corresponen amb la situació actual, ja a la data de la present Memòria La Caixa ja s'ha liberalitzat els habitatges, si bé és cert que els manté en un programa propi de lloguer assequible)
- iii. Els demandants no són només menors de 35 anys (44,8%) o majors de 65 (7,2%), als quals anava destinat inicialment el programa, sinó que hi ha una proporció important (48%) de persones adultes entre 35 i 65 anys.
- iv. L'oferta i la demanda d'habitatge al mercat lliure presenta les següents característiques:

- o Pel que fa a l'obra nova, hi ha una demanda alta d'habitatges i una bona sortida al mercat, però cal seguir amb una contenció de preus donat que hi ha un sostre màxim a partir del qual la demanda "nacional" no pot afrontar. (...)
- o El preu mig de venda de tot el municipi d'habitatge de nova construcció és un preu molt alt respecte els municipis de l'entorn.
- o I pel que fa a l'habitatge de segona mà, hi ha una oferta molt important en pràcticament tots els barris, si bé es dona la paradoxa que el preu de venda de

Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08880 Sitges (T) 937001100 - (F) 937001101 - www.sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 58/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://siga.pelsitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17:53:37 CET



Ajuntament
de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

l'habitatge de segona mà és superior al preu de venda de l'obra nova.

- o *Pel que fa als preus del lloguer, també hi ha una variabilitat molt gran segons el barri. El preu mig del municipi es situa en els 11,7 €/mes/m2.*

- *A banda de l'habitatge protegit i d'un habitatge d'inserció de la Creu Roja, la vocació social de l'oferta existent és nul·la. La possibilitat de destinar els habitatges al lloguer turístic, encara que sigui per temporades curtes, fa que sigui difícil la conversió dels pisos al mercat social.*
- *No obstant gran quantitat de sòl apte per a la construcció d'HPO i l'efectiva construcció del mateix, l'HPO no pot solucionar totes les mancances del municipi en matèria d'habitatge, perquè hi ha col·lectius que requereixen altres solucions que han de passar per habitatges de lloguer social, habitatges dotacionals o d'emergència, entre altres. També cal tenir en compte les dificultats de finançament que implica la construcció d'habitatges, així com les dificultats d'accés a crèdits o hipoteques per als futurs demandants d'HPO de venda.*
- *A l'apartat "La capacitat d'intervenció municipal", es marquen una sèrie d'ítems, com és la necessitat de promoure habitatge social com un element de cohesió social. I, en aquest sentit, la voluntat municipal de fomentar l'habitatge assequible, amb preferència per a l'habitatge de protecció en règim de lloguer, i que la gestió i la promoció, en la mesura que sigui possible, estigui en mans d'agents públics.*

Igualment, es posa de manifest la propera disposició a favor de la Corporació d'una important quantitat de sòl de titularitat municipal destinat a habitatge protegit provinent de propers desenvolupaments urbanístics; en particular el PP1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda.

Tanmateix, també destaca l'esmentat Pla que en l'actualitat l'Ajuntament no disposa de recursos humans ni materials suficients per promoure i gestionar un eventual parc d'habitatges de lloguer d'habitatge protegit, gestionar els serveis ara delegats a l'oficina comarcal o per la mobilització social del parc privat buit i la promoció de la rehabilitació i millora dels habitatges. No obstant l'anterior, tampoc aposta per una gestió privada.

I a partir dels esmentat anàlisi i diagnòstic, el PLH passa a dissenyar un Pla d'accions, que es basa en una sèrie d'objectius estratègics, entre els que destaca, als efectes d'aquesta Memòria el de "Promoure la creació d'habitatge assequible en qualsevol de les seves modalitats, preferentment habitatge públic i de lloguer, enfocat a les necessitats dels col·lectius amb majors problemes. Aquests habitatges poden provenir tant de la construcció de nova edificació com de la reconversió d'habitatges existents amb finalitats socials. Aquestes accions han d'estar encaminades a: evitar la fúga de població a municipis veïns, especialment població jove; obtenir un parc de lloguer assequible per a persones amb pocs recursos i/o provinents de desnonaments; obtenir habitatges per a emergències socials; afavorir que el desenvolupament del planejament urbanístic satisfaci les necessitats d'habitatge assequible per a la població de Sitges. En les noves promocions d'habitatges sobre sòl de titularitat pública al PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, es pretén, a més, que els habitatges tinguin alts nivells d'eficiència energètica i que es destinin a una tipologia de llars el més diversa possible, tant pel que fa als ingressos com a les franges d'edat.

I pel que fa als Objectius específics fixats per al desplegament del PLH cal destacar que el Programa 1 del PLH –Creació d'habitatge assequible– i, més particularment, l'actuació 1.1 Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda, van definir les línies mestres de l'actuació vers la problemàtica de la manca d'habitatge social. En aquest pla parcial l'Ajuntament disposa de 6 parcel·les d'HPO per a desenvolupar la política d'habitatge marcada.



CSV: 4d27a1f8-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest codi QR és Qr a adreça segons l'acte 21 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre, de la seva aplicació pot ser consultada a l'adreça <https://sede.sitges.cat/portal/portal>

Sigat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 05/03/2020
17.53:47 CET



3.- El punt de partida d'aquesta proposta: l'acord de ple de 17 de gener de 2019.

El Ple de la Corporació, en data de 17 de gener de 2019, va adoptar, per unanimitat, l'Acord sobre desplegament de polítiques d'habitatge públic del municipi de Sitges. En el mateix s'estableix la prioritat de l'Habitatge com a política pública i defineix, d'entre les accions a desenvolupar, el desplegament del Pla Local de l'Habitatge amb ocasió de la urbanització del sector del PPU-1 esseñt el compromís i el consens polític municipal allò que ens permetrà mantenir una acció contínua en el desplegament d'una actuació pública en matèria d'habitatge. Específicament, s'enumeren les característiques bàsiques que hauran de guiar qualsevol actuació:

1. "El Desenvolupament del PPU-1 ens ofereix l'oportunitat òptima per començar a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial a la vila, d'acord amb les previsions del Pla Local d'Habitatge.
2. El sistema preferent per a la construcció i gestió de l'habitatge ha de ser el públic, tot i valorant la necessitat de millorar els actuals recursos tècnics, organitzatius i financer, per tal que això sigui possible.
3. A l'efecte d'obtenir una ràpida disposició d'habitatge, es considera pertinent arribar a un acord de col·laboració amb el sector privat, fet que és possible, com ha quedat palès a la consulta preliminar realitzada.
4. Les illes 49, 50 i 51 han de ser objecte d'una reordenació que permeti l'ús públic dels seus espais interiors, amb l'objectiu, alhora, de millorar els elements estètics i ambientals.
5. Cal crear i dimensionar adequadament un Servei Local d'Habitatge per a què l'Oficina Local d'Habitatge desplegui plenament les competències sobre habitatge.
6. Cal actualitzar la normativa municipal vigent en matèria d'habitatge, per adaptar-la als nous requeriments legals, socials i de transparència.
7. En relació a l'execució i gestió pública d'habitatge es cercarà la cooperació d'altres agents públics amb competència (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona,...) i amb els quals poder convertir fórmules de col·laboració, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti.
8. Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i afavorir una baixada dels preus del lloguer a la vila, donada la dificultat de l'accés a l'habitatge i a l'encariment del mateix, cal formular una modificació urbanística que permeti incrementar el nombre d'habitatge protegits.
9. Els pressupostos municipals inclouran dotació suficient per a les polítiques d'habitatge que incloguin l'adquisició i construcció d'habitatge per a finalitats públiques com les ajudes directes per l'accés al mercat de lloguer per part de la ciutadania. A aquests efectes, els romanents que se'n deriven per superàvit de la gestió econòmica municipal tindran com a destinació preferent les polítiques d'habitatge."

En la mateixa línia, el Pla d'Acció Municipal 2019 – 2023, situa les polítiques d'habitatge en l'Eix 1, Garantia de Drets i Qualitat de Vida i concretament en l'Objectiu Estratègic 1.3. Revertir l'emergència habitacional i garantir l'accés a un habitatge digne. Així, mateix s'estableix, d'entre els Objectius Operatius vinculats a l'Habitatge, "Dotar el municipi de Sitges d'habitatge públic accessible destinat a col·lectius amb dificultats per accedir-hi", on es defineixen com a mesura prioritària, "Dotar-nos d'habitatge públic en règim de lloguer en sòl municipal destinat a llars adultes, persones grans, joves i famílies amb risc de pèrdua de l'habitatge" (www.pam.sitges.cat).

4.- Definició de les propostes.

Com s'ha apuntat, aquesta regidoria proposa una primera promoció d'HPO en la parcel·la 52 del PPU-1, mitjançant la constitució d'un dret de superfície a 75 anys, prorrogable de mutu acord. Posteriorment, però simultàniament a la gestió de l'esmentat projecte, es proposa tirar endavant les altres dues promoció d'HPO corresponents a les parcel·les 42 i 54 mitjançant la



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://sede.gesta.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/10/2020
17.53.47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

mateixa fórmula de la constitució de sengles drets reals pel mateix termini i llur adjudicació directa.

Aquesta fórmula permet que l'Ajuntament mantingui la titularitat del sòl que, a més, segons la nova normativa, no perdrà mai la qualificació urbanística d' HPO, i permetrà la construcció i futura gestió dels habitatges en la seva totalitat en règim de tinença de lloguer.

D'altra banda, es proposa que les promotores i responsables posteriors de la gestió dels immobles siguin quatre Entitats Sense Ànim de Lucre (ESAL). A banda de que aquesta tipologia d'operadors s'ajusten perfectament a les característiques bàsiques de la promoció anteriorment descrites, una de les principals avantatges i particularitats de la proposta és que permet operar amb una gran rapidesa, ja que en ser ESAL tant la legislació d'Habitatge (articles 17.7 i 51 de de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge) com la legislació urbanística (article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) preveuen la cessió directa del sòl a una entitat sense ànim de lucre per tal de realitzar promocions d'Habitatge de Protecció Oficial. És a dir, permeten constituir la relació entre l'Ajuntament i aquestes directament, a través de l'adjudicació directa de l'esmentat dret de superfície i de la formalització d'un conveni d'execució del mateix. Per tant, no s'ha de recórrer a la concurrència pública.

En aquest punt cal recalcar que, amb més, a través d'aquesta modalitat de relació entre Ajuntament i Entitats, l'Ajuntament té la capacitat i l'oportunitat -no desaproveitada- de treballar conjuntament amb les promotores durant el disseny, concreció i condicions d'implementació de la proposta. D'aquesta manera, més enllà de fer-ne el seguiment pertinent durant el seu desplegament, i sense perdre la capacitat d'establir-ne les condicions i característiques dels receptors/es finals, i la transparència de la convocatòria i l'adjudicació dels pisos que en resultin, es té l'oportunitat de definir les característiques dels immobles que en resultin.

Certament, ateses les conclusions i objectius ressenyats en els apartats anteriors de la present Memòria del Pla Local de l'Habitatge de Sitges 2016-2021, es considera que aquesta primera promoció habitatge públic hauria de desplegar-se de manera que compregués una diversitat de tipologia d'habitatges que permetés destinar-los a començar a cobrir totes les tipologies o necessitats d'habitatge protegit que es constaten a Sitges: habitatge per a gent jove, per a llars adultes i per a gent gran.

Ahora, caldria trobar una fórmula que habilites a l'Ajuntament per a disposar de cert nombre d'habitatges per a poder fer front a necessitats de reallojaments derivats de desnonaments i altres situacions d'emergència social, així com per a destinar-los a habitatges d'inserció. En aquest punt, es considera que es podrien destinar a aquestes necessitats el voltant del 10% dels habitatges construïts, havent-se d'habilitar la fórmula per a garantir aquesta disponibilitat d'habitatges, de comú acord amb les fundacions promotores.

Finalment, són objecte de treball i de desplegament tècnic i que s'incorporen al present projecte com a proposta de màxims:

- La rebaixa del preu del mòdul que correspon a la tipologia d'HPO previst a la normativa urbanística. La qualificació urbanística actual determina un règim concertat dels Habitatges de Protecció Oficial resultants, els quals tenen un mòdul de 8,89€/m². L'objectiu és assolir un preu de 7€/m², d'acord amb el Pla de l'Habitatge 2018 - 2021 de la Generalitat de Catalunya, per sota, fins i tot, del règim general (7,28€).
- L'assoliment de la certificació energètica A, ampliant allò establert normativament, que obligaria a construir sota paràmetres de certificació energètica B.
- Posar gratuïtament a disposició i/o facilitar la gestió per part de la Corporació d'un nombre determinat d'habitatges.



CSV: A027a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
 Aquesta signatura és Còpia i Autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre, ja que autèntica pot ser comprovada a l'eSITGE.
 https://sigitge.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament per JOAN BANEL
 FERRERA EQUIBERDO - Data: 03/09/2020
 11:51:47 CET



La formalització de la relació entre l'Ajuntament de Sitges i les ESAL, establint les condicions bàsiques, anteriorment descrites, d'aquesta relació és el que serà objecte de la proposta de dictamen que s'eleva al Ple Municipal per a la seva aprovació, si s'escau.

Cal dir que aquestes Entitats amb les que s'està treballant el projecte que ens ocupa són quatre: la Fundació Família i Benestar Social, la Fundació Grup Qualitat, la Fundació Nou Lloc i la Fundació privada Salas. Ens referim a les mateixes en l'apartat d'Exploració de mercat.

5.- **Avaluació econòmica de la promoció a realitzar a les diferents parcel·les.**

L'estudi econòmic del desenvolupament de la construcció i posada en servei de l'edifici corresponent a la parcel·la 52, a grans trets, es pot avaluar a partir de les següents premisses:

- (A) L'avantprojecte base de l'estudi, encara amb caracter previ, preveu el desenvolupament d'un socol comercial sobre el que parteixen 5 torres residencials de planta baixa més tres plantes pis.

En les plantes d'aquestes torres s'ubicaran fins les 70 unitats d'habitatge previstes a la normativa vigent. Aquests habitatges disposaran d'un rebedor, una sala d'estar-menjador-culina, un/dos o tres dormitoris i un/dos banys

Les superfícies aniran aproximadament des dels 40-45 m2 útils corresponents a un habitatge de d'un dormitori, els 55-60 m2 útils el de dos dormitoris, fins als 75-80 m2 útils dels habitatges de tres dormitoris.

Es disposa també d'un local comercial de 4.862 m2, amb entrada independent des de l'exterior.

Finalment, garatge-aparcament, en el que es preveuen un total de 264 places de cotxe, 30 de motocicleta i 140 de bicicleta, indicant que 194 de les places d'aparcament esmentades estan vinculades al local de planta baixa.

Els habitatges es situen a les diferents plantes: Planta Baixa i Plantes 1ª, 2ª, 3ª.

- (B) De l'estudi tècnic realitzat, es considera com a producte resultant el següent:

Entitat	Unitats	Superfície	m2/entitat
Habitatges	70	4.572 m2 útils	65 m2 útils
Local Comercial	1	4.862 m2 construïts	
Aparcaments	264 cotxe 30 moto	5.740 m2 construïts	
	140 bici		

s'han previst els següents costos de construcció:

- Es preveu un cost de construcció de 1.000-€/m2 sobre rasant i de 450,-€/m2 el sota rasant.
- Els anomenats "altres costos de construcció" (que comprenen els honoraris de tècnics en projecte i obra, gestió, assegurances, Llicències amb bonificació, despeses d'obra nova i divisió horitzontal, etc..) seran, segons l'estudi, al voltant del 22% del total cost.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Accés obert a la Còpia a l'Oficina d'Informació 21 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://sede.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANUEL FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020 17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

- Així mateix, cal tenir en compte altres costos associats -Interessos carència del préstec promotor o IVA (que s'ha de considerar més cost al no ser recuperable)- que s'incorporen al cost previst.

En conjunt aquestes despeses suposen:

Construcció	11.200.000	76,43%
Habitatges		5.850.000
Aparcament		2.800.000
Local comercial		2.450.000
ET		100.000
Altres costos de construcció	3.225.000	22,01%
Despesa financera	225.000	1,56%
Total Cost Previst	14.650.000	100%
IVA projecte*		500.000
Total cost + IVA	15.150.000	

L'IVA del projecte calculat atenció a que el desenvolupament del projecte es realitza amb una UTE de Fundacions (Fundació Família i Benestar Social + Fundació Grup Qualitat) que actuarà com a promotora i les mateixes Fundacions que, posteriorment en desfer-se la UTE, seran les adjudicatàries dels habitatges i actuaran com a explotadores.

L'IVA, entesa la UTE com entitat promotora i no explotadora es dedueix, mentre que en el moment de la transmissió dels habitatges a les Fundacions que actuaran com a explotadors de forma individual, el tipus impositiu de l'IVA es del 4%.

De no fer-ho així, l'import a pagar en concepte d'IVA seria de 1.600.000,-€ i la inversió total de 16.250.000,-€, fet que convertiria el desenvolupament en inviable econòmicament.

- (C) El finançament: El finançament previst compta amb la demanda de finançament a entitats bancàries, el suport dels ajuts públics vigents per a la promoció i gestió d'habitatge social, amb la venda del dret de superfície del local comercial i, per acabar de completar-ho, amb l'aportació de fons per part de les Fundacions.

Detall del finançament promotor previst:

- Finançament: Qualificació de HPO Règim General en lloguer.
- Cost de construcció: 15.150.000,-€
- Finançament previst: 11.600.000,-€
- Termini: 25 anys
- Tipus d'interès: Variable, sent l'inicial Euribor + 2,5%
- Quota prevista: 630.448,€/any

L'import corresponent al préstec, en fase d'explotació, es veurà reduït per la venda del dret de superfície del local comercial, passant a ser del voltant de 6.350.000,-€, amb una quota hipotecària prevista de 347.000,-€ anuals.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
 No es pot documentar el Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.sitges.cat/validador>

S'ignat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IZQUIERDO. Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



Detall del Plan de Vivienda: Es voluntat de la Corporació i de es Fundacions minorar les rendes de lloguer, inicialment previstes com lloguer d'habitatge protegit modalitat concertat (8,89,-€/m2 útil) a un import més assequible aprofitant les avantatges que pot oferir acollir-se al Plan de Vivienda.

El Plan de Vivienda, regulat pel Real Decreto Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, preveu atorgar un ajut de 300,-€/m2 útil d'habitatge als projectes de promoció d'habitatge protegit en lloguer, sempre i quan es compleixin determinades condicions que el projecte en curs compleix sobradament.

La més remarcable de les condicions imposades, i volgudes per ambdues parts, és que el lloguer dels habitatges no pot estar per sobre dels 7,-€/m2 útil, el que suposa una reducció de més del 20% de la renda final que els usuaris hauran d'abonar per cada habitatge.

Atenent a la previsió d'obtenir fins a 4.572 m2 útils d'habitatge, l'import previst a percebre com a subvenció per aquest concepte es aproximadament de 1.371.000,-€.

Venda del dret de superfície del local comercial i aparcament vinculat: Es preveu la venda del local comercial, un cop finalitzada l'obra, a un operador per un import de 6.200.000,-€. Aquesta venda, donat que el seu preu de venda es molt similar al total dels costos que se li haurien d'imputar, no considerem que generi cap marge.

Aportació de fons propis: caldrà completar les necessitats de capital del projecte amb l'aportació de Fons Propis per part de les Fundacions per un import aproximat de 1.200.000,-€.

	Total costos	15.150.000	100%
(D) Gestió:	Venda Local comercial	6.200.000	40,92 %
	Finançament bancari*	6.379.000	42,10 %
	Subvenció Plan de Vivienda	1.371.000	9,04%
	Fons Propis Fundacions*	1.200.000	7,92%

Despeses d'explotació:

- Despeses de comunitat: Correspon a les despeses generals d'administració de l'immoble i s'ha fixat el seu import en el 10% sobre la renda, d'acord a experiències prèvies de gestió.
- Tributs: Realitzat càlcul estimatiu.
- Quota Hipotecària: 347.000,-€, d'acord al préstec hipotecari segons import, carència, termini i tipus d'interès abans ressenyats.
- Despeses de manteniment i reposició: Aplicables durant tot el període d'explotació.
- Morositat: Es preveu una minoració del 4% sobre ingressos anuals de lloguer per aquest concepte.
- Desocupació: Es preveu una minoració del 4% sobre ingressos anuals de lloguer per aquest concepte.

A excepció de les quotes hipotecàries, que son constants, la resta de despeses s'actualitzen amb l'IPC (considerat el 1%) anualment.

Ingressos d'explotació:



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 35/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.sitges.cat/validacio>

S'ha signat electrònicament per JOAN MANUEL
FERRERA IGOUERDO. Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

- **Rendes:** Procedents dels habitatges (7€/m² útil, que s'incrementarà anualment amb l'IPC) i dels annexes (el 60% de l'anterior pels metres de superfície dels mateixos).
- **Tributs:** Aquells que siguin repercutibles
- **Despeses de comunitat:** Es fixen en el 10% sobre la renda mensual

Tots els ingressos previstos s'actualitzen amb l'IPC (considerat el 1% en estudi) anualment.

Resultat d'explotació: En atenció al resultat d'explotació previst, s'arriba a la consideració que els resultats d'explotació previstos que, sempre futurs e incerts, no preveuen que es pugui arribar a recuperar els fons propis aportats (1.240.000,-€) fins passats més de 27 anys des de l'inici del projecte

L'estudi econòmic del desenvolupament de la construcció i posada en servei de l'edifici corresponent a la parcel·la 42, a grans trets, es pot avaluar a partir de les següents premisses:

- (A) La parcel·la 42 té un sostre residencial assignat de 3.679m², amb una volumetria de PB+3PP. Per les normes edificatòries del sector aquesta volumetria té un límit de 30m de longitud màxima dels blocs, amb el que haurà de distribuir-se en 2 o 3 volums edificats.

La densitat assignada a la parcel·la es de fins a 43 habitatges i es preveu esgotar-la. La superfície construïda mitja dels habitatges es d'aproximadament 85-90m² construïts, incloent la part proporcional de zones comuns, el que equivaldrà a una superfície útil mitja de 60-65m². S'estima aconseguir una superfície útil total de 2.900m², el que implica un rati d'eficiència de 78,83%, superior al rati habitual estimat del 75%.

L'objectiu del projecte serà que un 50% aproximat dels habitatges sigui de 2 dormitoris (entre 50 i 55 m² útils) i l'altre 50% de 3 dormitoris (entre 70 i 75m² útils). A la planta baixa s'ubicaran alguns habitatges singulars, per adaptar la planta tipus als condicionants dels accessos i serveis comuns

Es preveu, d'acord amb la normativa urbanística i a les necessitats del programa funcional una plaça d'aparcament per habitatge i, sempre que sigui factible, un traster per habitatge. Es podria contemplar la possibilitat de que aquestes places s'ubiquessin a la superfície de la parcel·la, a l'espai no edificat.

La resta de la parcel·la es condicionarà per l'ús col·lectiu de la comunitat, excepte els espais que confrontin amb els habitatges de planta baixa, que disposaran d'un espai d'ús privat.

- (B) **Característiques econòmiques:** Els costos previstos són els següents

1.- Solar. Costos adquisició	16.130€ (0,28%)
2.- Construcció i subministres.	4.556.400€ (78,56%)
3.- Altres costos (Licències, impostos, Tècnics, Serveis, Assegurances)	584.323€ (10,07%)
4.- Costos comercials	0€ (0%)
5.- Despeses generals	399.577€ (6,89%)
6.- Costos financers (fase promoció)	89.242€ (1,54%)
7.- Marge de seguretat i desviacions	154.328€ (2,66%)

TOTAL COSTOS PREVISTOS

5.800.000€ (100%)



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és una còpia electrònica segons l'article 27 de la Llei 39/2010, de 2 d'octubre, de l'EAC i té la mateixa validesa que el document original signat electrònicament.

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IGQUIERDO, Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



El preu final d'adquisició de l'edifici per part de la Fundació serà de 5.800.000€. A aquest preu s'haurà d'afegir l'IVA del 4%, equivalent a 232.000€. Així, el cost d'adquisició de l'edifici per part de la Fundació serà, IVA inclòs, de 6.032.000€.

(C) El Financament:

El financament de l'adquisició s'estructura en 3 parts:

- **Préstec hipotecari** 80% s/preu de venda = **4.640.000€**

Es preveu obtenir un préstec hipotecari de Triodos Bank per un import mínim equivalent al 80% del preu d'adquisició de l'edifici.

- **Subvenció** 300€/m2 s/ 2.900m2 útil = **870.000€**

La promoció necessita acollir-se a les subvencions previstes al Pla de l'habitatge per la promoció de lloguer social en règim de lloguer (300€ per m2 útil d'habitatge)

- **Fons propis** **522.000€**

La Fundació Noulloc aportarà dels seus fons propis la resta de l'import dels costos que no queda cobert pel préstec hipotecari ni per la subvenció.

Cal remarcar que l'obtenció de la subvenció pública vinculada al Pla de l'habitatge 2018-2021 es imprescindible per garantir la viabilitat econòmica de la promoció.

El financament en fase promoció procedeix de les mateixes fonts:

- La fundació fa una aportació inicial per cobrir les despeses de la posta en marxa de la promoció (projectes, llicències i altres)
- La subvenció es rep en un 40% quan es disposa del dret d'adjudicació i l'obra iniciada. Un altre 40% es cobra durant l'execució de l'obra i l'altre 20% en el moment en que comença l'explotació. Amb aquests imports es van cobrint la resta de les despeses al llarg de la promoció.
- El préstec hipotecari permet cobrir el 100% dels costos de construcció.

(D) Resultat de l'explotació:

Ingressos d'explotació:

- **Preus de lloguer:** Els habitatges: a 7€/m2 útil
Les places d'aparcament en soterrani: a 43,75€/ut (12,5m2 x 3,5€/m2)
Les places d'aparcament en superfície (en cas d'existir): a 21,87€/ut (12,5m2 x 1,75€/m2)
Els trasters (en cas d'existir) a 3,5€/m2 útil
- Amb aquestes dades i el metratge útil estimat i les places d'aparcament i trasters previstos, els ingressos teòrics màxims de l'edifici son de 280.623€/any.
- Es considera una quota d'habitatges buits i impagats total del 5%, es a dir, uns ingressos del 95% del màxim teòric. Això suposaria uns ingressos anuals de 266.592€.

Ajuntament de Sitges - Poble Nou - C. Nova, 44 - 08011 Sitges - Tel. 937 200447 - Fax 937 200448 - www.sitges.cat - info@sitges.cat - 08011 Sitges - Tel. 937 200447 - Fax 937 200448 - www.sitges.cat - info@sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia Autèntica segons l'art. 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.puntacitica.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MATEU
FERRERA LOUQUERO, Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

Despeses d'explotació:

Es preveuen unes despeses globals del 12,7% s/els ingressos previstos. Aquest import inclou les despeses ordinàries, les despeses extraordinàries, les despeses i quotes comunitàries dels habitatges desocupats, les despeses de gestió, les assegurances i altres despeses imputables a l'edifici. 12,7% s/ 266.592€ = 33.857€/any (2.821€/mes).

Així el marge de caixa al servei del deute es de 232.735€.

Quota hipotecària: Es preveu l'obtenció del préstec hipotecari a 30 anys, a un tipus d'interès del 2%. La quota hipotecària resultant es de 207.701€/any.

Cash flow: Amb aquesta previsió d'ingressos i despeses d'explotació i la quota hipotecària indicada, el marge de cash flow anual es de 25.033€.

El marge de caixa al servei del deute suposa un 1,12 de la quota hipotecària, just per sobre del mínim del que exigeix l'entitat bancària per la concessió del préstec.

(E) **Marge d'explotació:** El marge d'explotació de l'operació es mínim.

- No es pot permetre un increment dels costos, doncs no s'aconseguiria més finançament bancari;
- Es necessària una ocupació i cobrament sobre el 95% del total, per cobrir els mínims de garantia del cobrament de l'entitat bancària.
- El cash flow es mínim per cobrir qualsevol desviament de l'estudi i les previsions previstes.

Finalment, en relació a l'estudi econòmic del desenvolupament de la construcció i posada en servei de l'edifici corresponent a la parcel·la 54, cal destacar:

(A) Parcel·la 54, es correspon amb un solar amb una superfície de 5.256m², de forma trapezoidal, Es troba en fase d'urbanització, si bé, el present projecte parteix de la base del solar completament urbanitzat.

Aquesta parcel·la 54 té un sostre residencial assignat de 5.256m², amb una volumetria de PB+3PP. Per les normes edificatòries del sector aquesta edificabilitat es distribueix en 4 volums rectangulars.

La densitat assignada a la parcel·la es de fins a 62 habitatges i es preveu esgotar-la. La superfície construïda mitja dels habitatges es d'aproximadament 85-90m² construïts, incloent la part proporcional de zones comuns, el que equivaldrà a una superfície útil mitja de 60-65m². S'estima aconseguir una superfície útil total de 4.100m², el que implica un rati d'eficiència de 78,0%, superior al rati habitual estimat del 75%.

També es preveu, d'acord amb la normativa urbanística i a les necessitats del programa funcional una plaça d'aparcament per habitatge i, sempre que sigui factible, un traster per habitatge. Es podria contemplar la possibilitat de que aquestes places s'ubiquessin a la superfície de la parcel·la, a l'espai no edificat.

La resta de la parcel·la es condicionarà per l'ús col·lectiu de la comunitat, excepte els espais que confrontin amb els habitatges de planta baixa, que disposaran d'un espai d'ús privat.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia a l'adreça segons l'article 27 de la Llei 36/2015, de 2 d'octubre, i la seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://portal.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL TERRERA DOQUERDO, Data: 04/03/2020 11:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

El finançament en fase promoció procedeix de les mateixes fonts:

- La fundació fa una aportació inicial per cobrir les despeses de la posta en marxa de la promoció (projectes, llicències i altres)
- La subvenció es rep en un 40% quan es disposa del dret d'adjudicació i l'obra iniciada. Un altre 40% es cobra durant l'execució de l'obra i l'altre 20% en el moment en que comença l'explotació. Amb aquests imports es van cobrint la resta de les despeses al llarg de la promoció.
- El préstec hipotecari permet cobrir el 100% dels costos de construcció.

(D) Resultat de l'explotació:

Amb aquestes dades i el metratge útil estimat i les places d'aparcament i trasters previstos, els ingressos teòrics màxims de l'edifici són de 397.782€/any.

Es considera una quota d'habitatges buits i impagats total del 5%, es a dir, uns ingressos del 95% del màxim teòric. Això suposaria uns ingressos anuals de 377.893€. Cal dir que la Fundació ha obtingut aquest any 2019 una mitja del 98% dels ingressos totals de les promocions que té en explotació.

Ingressos d'explotació:

- Preus de lloguer: Els habitatges: a 7€/m2 útil
Les places d'aparcament en soterrani: a 43,75€/ut (12,5m2 x 3,5€/m2)
Les places d'aparcament en superfície (en cas d'existir): a 21,87€/ut (12,5m2 x 1,75€/m2)
Els trasters (en cas d'existir) a 3,5€/m2 útil
- Amb aquestes dades i el metratge útil estimat i les places d'aparcament i trasters previstos, els ingressos teòrics màxims de l'edifici són de 397.782€/any
- Es considera una quota d'habitatges buits i impagats total del 5%, es a dir, uns ingressos del 95% del màxim teòric. Això suposaria uns ingressos anuals de 377.893€.

Despeses d'explotació:

Es preveuen unes despeses globals del 12,7% s/els ingressos previstos. Aquest import inclou les despeses ordinàries, les despeses extraordinàries, les despeses i quotes comunitàries dels habitatges desocupats, les despeses de gestió, les assegurances i altres despeses imputables a l'edifici. 12,7% s/ 377.893€ = 47.992€/any de despesa (4.000€/mes aproximadament).

Així el marge de caixa al servei del deute es de 329.900€.

Quota hipotecària: Es preveu l'obtenció del préstec hipotecari a 30 anys, a un tipus d'interès del 2%. La quota hipotecària resultant es de 297.227€/any.

Cash flow: Amb aquesta previsió d'ingressos i despeses d'explotació i la quota hipotecària indicada, el marge de cash flow anual es de 32.673€.

El marge de caixa al servei del deute suposa un 1,11 de la quota hipotecària, just per sobre del mínim del que ens exigirà l'entitat bancària per la concessió del préstec.

(E) Marge d'explotació: El marge d'explotació de l'operació es mínim.

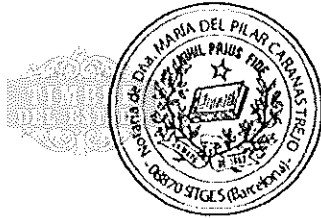
Oficina Local Habitatge - www.sitges.cat - Tel: 937000000 - Fax: 937000000 - Correu: ofh@sitges.cat - Carrer de l'Estació, 1 - 08880 Sitges (Barcelona)



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autoritzada segons l'article 27 de la Llei 39/2016, de 2 d'Octubre. La seva verificació pot ser consultada a l'adreça: <https://campes.sitges.cat/verifica>

Signat electrònicament per JOAN MARCEL
FERRERA GONZALEZ - Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

Dins de les diverses formes de cessió temporal de la propietat la que resulta més adient és el dret de superfície, atès que permet temps suficient per amortitzar la inversió i és títol inscribible en el Registre de la Propietat, el que facilita a les entitats que realitzin l'obra a obtenir crèdits hipotecaris.

El dret de superfície pot ser atorgat per 75 anys més una pròrroga de 24, de forma que no s'excedeixin el 99 anys previstos en la normativa.

Arran el ajuts existents per promocions d'habitatges de lloguer recollits en el "Plan Estatal de Vivienda", convé agilitar l'atorgament dels drets de superfície per tal que les entitats que realitzin la inversió es puguin acollir a la convocatòria vigent.

El requisits del Pla Estatal són bàsicament:

- *El projectes hauran de disposar de qualificació energètica mínima B i estar destinats a arrendament mínim de 25 anys.*
- *Ajuts: 300 €/m2 útil d'habitatge. (1.370.000 €).*
- *Renda màxima: 7€/m2 útil d'habitatge + Annexes + Despeses i serveis repercutibles.*

Valorant de forma positiva l'oportunitat d'una adjudicació àgil, el articles 17.7, i 51 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, abans esmentats, preveuen la cessió directa del sòl a una entitat sense ànim de lucre per tal de realitzar promocions d'Habitatge de Protecció Oficial.

Al respecte, l'article 17.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge estableix que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.b) de la mateixa Llei poden ésser receptors de cessions directes a títol gratuït i d'alineacions directes de béns del patrimoni públic dels sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

Aquest dret de superfície es pot adjudicar a qualsevol de les quatre Fundacions ressenyades en aquesta Memòria, o a una UTE constituïda per qualsevol d'aquestes Fundacions.

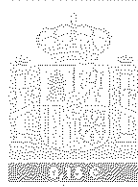
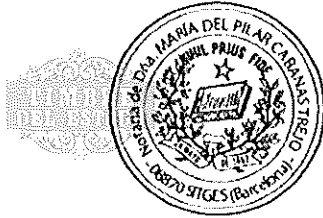
Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08001 Sitges - T. 934700000 - F. 934700001 - www.sitges.cat - of@sitges.cat - www.sitges.cat



GSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
 El present document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://sede.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IZQUERDO, Data: 03/03/2020 17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

- Opció 1 PROMOCIÓ I GESTIÓ PÚBLIQUES, en la que l'Ajuntament finançava el 100% de la promoció;
- Opció 2 PROMOCIÓ I GESTIÓ PRIVADES, en la que l'Ajuntament constitueix un dret de superfície i deixa la promoció i gestió en mans d'un tercer; i
- Opció 3 PROMOCIÓ I GESTIÓ PÚBLIC-PRIVADES, en la que l'Ajuntament permuta amb un tercer i deixa en mans d'aquest la promoció i gestió.

L'esmentat treball va ser presentat a Govern, a la Junta de portaveus i al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, que van plantejar la necessitat d'elaborar els plecs per a fer front a la licitació del contracte per a projecte i obra destinada a la construcció dels HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1.

I, atenes les especials característiques del projecte i les exigències de justificació i elaboració dels Plecs tècnics i administratius establerts per la nova Llei 9/2017, de contractes del sector públic, de conformitat amb l'article 115 de la referida llei, es va considerar necessari realitzar una consulta preliminar de mercat, amb la finalitat de d'obtenir la informació necessària per a preparar correctament l'esmentada licitació.

En aquesta Consulta Preliminar de mercat, publicada el 22 d'agost de 2018 fins el dia 20 de setembre de 2018, es van convidar trenta-cinc societats i cooperatives, possibles interessades en participar en una convocatòria a aquest efecte. De les esmentades trenta-cinc empreses, només onze van respondre contestant el formulari sotmès a la seva consideració.

En el que als efectes de la present Memòria interessa, cal destacar les següents conclusions que de dita consulta, reflectides en l'"Informe tècnic sobre RESULTATS DE LA CONSULTA PRELIMINAR DE MERCAT sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO) de l'AJUNTAMENT DE SITGES", emès en data 23 d'octubre de 2018 pel Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge de la Corporació:

- Es planteja bàsicament com fórmula jurídica la permuta, el que implica la pèrdua de la propietat del sòl i dels immobles per part de la Corporació, sens perjudici del preu del sòl que es pagaria mitjançant l'adjudicació a favor de l'Ajuntament d'un determinat nombre d'immobles.
- Les empreses participants veien com a prioritari el règim de tinença de la venda, fins el punt que alguna de les empreses no participaria en una licitació en la que dit règim fos el de lloguer, i que la resposta àmpliament majoritària ho faria en tot cas combinant ambdós règims (venda i lloguer).
- A manca de major concreció en els números de les operacions, la permuta en favor de l'ajuntament en qualsevol de les parcel·les i opcions estaria al voltant del 20%.
- No es pot valorar l'assumpció per part dels consultats del plus de despesa que suposarien solucions constructives basades en el concepte "zero emissions" autosostenibilitat o qualificació energètica A dels edificis.
- Es proposen bàsicament pisos de dos i tres dormitoris.

Els resultats de l'esmentada Consulta prèvia es van presentar al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat (CATS) en data 20 de novembre de 2018. I l'esmentat Consell va arribar, entre d'altres, a la conclusió que el règim de lloguer era el més adient per les necessitats d'habitatge del municipi.

En data 22 novembre 2018 es va reunir el Comitè estratègic per el desenvolupament de les polítiques d'HPO i d'aquesta sessió es van derivar les consideracions següents –als efectes que a la present Memòria interessin:-

"Idees comunes i compartides:



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://sede.sitges.cat/portal/portal>

Símbol electrònic emès per JOAN MANEL FERRERA I ZOUVERDO. Data: 03/12/2020 17:53:47 CET



- El règim jurídic d'ocupació dels habitatges de promoció pública ha de ser en tot cas, el de lloguer a preu protegit.
- L'Ajuntament ha de garantir, sigui quina sigui la forma de promoció d'aquest habitatge, la titularitat de la propietat.
- Els volums de les illes tancades del sector, cal que esdevinguin illes obertes al passatge públic.
- Cal atendre una forma ràpida de poder generar habitatge públic protegit.
- La forma preferible de promoció és la plenament pública, si bé es poden atendre altres formes de gestió si permeten una ràpida disposició d'habitatge públic en el mercat.

Pla d'actuació:

- Reserva per a promoció i gestió pública 100%: Davant de les dificultats tècniques, organitzatives, jurídiques, de gestió i financeres que la construcció i gestió d'habitatge públic pot plantejar, s'estableix un sector específic per aquesta finalitat, amb les següents previsions:
 - o S'inicia tan bon punt sigui possible, un concurs públic per a l'elaboració del projecte constructiu d'habitatge públic en una parcel·la que es determini (tècnicament la més adequada és la 42, que està tocant a Can Pei).
 - o S'inicien gestions amb agents públics que puguin aportar mestratge i capacitat de gestió (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb les quals poder convenir una fórmula de participació, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti. En atenció a la maduresa i capacitat organitzativa, s'avaluarà que, tant l'edificació com la gestió del parc sigui efectuada de forma exclusiva per l'Oficina Local d'Habitatge.
- Reordenació de volums: S'inicia un concurs públic per tal que sigui possible reordenar les illes tancades (49, 50 i 51), sense que aquesta tramitació posi en perill una ràpida disposició en el mercat de pisos assequibles de lloguer, mitjançant modificació puntual del Pla Parcial.
- Actuació immediata: S'inicia un concurs públic per a la construcció i gestió d'habitatge públic en règim de lloguer a l'illa 52, mitjançant dret de superfície, a fi de garantir la propietat dels terrenys i de les finques resultants. Es valorarà tècnicament, en atenció als criteris de celeritat, organitzatius, econòmics o d'altres que es determinin, la possibilitat d'incloure en aquest concurs la reordenació de volums, construcció i gestió de la resta d'illes".

Finalment, el Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 17 de gener de 2019, va adoptar l'Acord sobre desplegament de polítiques d'habitatge públic del municipi de Sitges, acordant, entre altres punts, que "s'estableix com a forma d'execució i gestió d'habitatge públic la col·laboració públic-privada com a sistema per a un ràpid accés a l'habitatge, en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Valpineda, sota els següents criteris generals:

El règim de tinença ha de ser el lloguer

El termini màxim de recuperació del domini públic (sòl i vol) ha de ser 75 anys.

La possibilitat de disposició immediata d'habitatge de propietat municipal per a ús social.

La reducció màxima en els preus de lloguer públic.

Doncs bé, des de gener de 2019 s'ha fet nova exploració de mercat per tal de trobar alguna entitat, amb o sense ànim de lucre que estigüés disposada a dur a terme la promoció de qualsevol de les illes d'HPO del PPU-1 complint amb els requisits imposats pel Ple de la corporació; bàsicament, que estigüessin disposats a promocionar HPO en mèrits d'un dret de

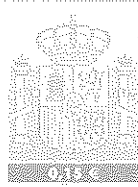
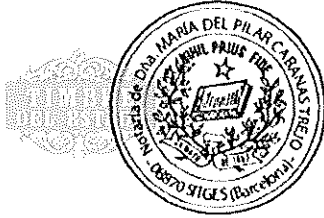
Ajuntament de Sitges - Pla d'actuació - 1598-00001-000418/2020 - www.sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://ca.psta.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO - DNI: 04032020
17.53.47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL

PPU-1

superfície (i no a través d'una permuta de propietats) i quin règim de tinença fos el de lloguer. I en aquest context, com ja resultava de les consultes prèvies realitzades, hom no ha trobat més que entitats sense ànim de lucre quin objecte social era, precisament, la promoció d'HPO sota la fórmula d'habitatges de lloguer.

En aquesta recerca s'ha contactat amb altres administracions; especialment, amb l'ajuntament de Sant Feliu de Llobregat, ajuntament amb una trajectòria en habitatge públic semblant al nostre i que recentment havia aconseguit tirar endavant amb èxit un projecte d'habitatge de promoció pública en condicions i exigències similars a les preteses per la nostra Corporació. Igualment s'ha contactat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com administració impulsora de referència.

D'altra banda, i pel que fa a entitats sense ànim de lucre, cal dir que diverses d'aquestes entitats sense ànim de lucre consultades (cooperatives) han posat com a condició per a fer aquesta promoció i manteniment dels habitatges que prèviament l'ajuntament els alienés el terreny o que el cedís l'ús en propietat –tot i que temporalment limitada–, però no la constitució d'un dret de superfície; alhora, la tinença d'aquests tercers –cooperativistes– seria com a cessionaris durant el temps que durés aquesta cessió (és a dir, que el règim de tinença no seria el de lloguer).

Les úniques entitats que han considerat viable assumir el cost de la construcció i el manteniment i gestió d'un edifici de protecció oficial destinat al lloguer han estat: la Fundació Família i Benestar Social, la Fundació Nou Lloc i Fundació Salas i la Fundació Grup Qualitat, que són les úniques promotores d'habitatge social que han presentat projectes que reuneixen tots els requisits establerts en l'Acord de Ple extraordinari sobre Habitatge del passat gener de 2019.

8.- La idoneïtat de les Fundacions proposades.

La Fundació Família i Benestar social (FIBS) és una entitat benefica, sense ànim de lucre, de tipus assistencial.

L'article 2 dels seus Estatuts Socials disposa que "La Fundació tindrà per finalitat l'atenció a les persones i famílies necessitades d'ajut, especialment per als problemes de l'habitatge, mitjançant la promoció d'habitatges de protecció oficial, l'acolliment residencial per a fent gran i qualsevol altre de caràcter anàleg. Les seves finalitats s'exerciran principalment a Catalunya".

La Fundació va ser creada l'any 1987 i té una gran experiència en la promoció i gestió d'habitatges assequibles en virtut de la normativa de protecció oficial i en règim de lloguer.

En aquest sentit, i des de l'any 1993 han construït més de 3000 habitatges en cinquanta municipis catalans.

Actualment la Fundació disposa de més de 450 habitatges de lloguer, repartits entre les següents poblacions: Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Gavà, Vilafranca del Penedès, Solsona, Guissona, Reus, Torelló, Sant Pere de Torelló, Bagà, Sant Hilari i Santa Coloma de Queralt.

La Fundació Nou Lloc Habitatge Social és una entitat sense ànim de lucre Qualificada com a Promotora Social per al Generalitat de Catalunya, que té com a finalitat la promoció d'Habitatge amb Protecció Oficial en règim de lloguer.

Segons l'article 3 dels seus Estatuts, aquesta Fundació té com a objectius d'interès general:

- La construcció d'habitatge amb protecció oficial amb destinació lloguer.
- La promoció i desenvolupament d'habitatges tutelats per cobrir necessitats de persones grans que viuen soles.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://siga.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA LOQUERDO, Dues: 03/3/2020
17:53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

persones necessitades, mitjançant convenis de col·laboració amb institucions públiques, com és el Consell Comarcal del Garraf; i 2) la col·laboració amb entitats del tercer sector, per tal de incidir en les necessitats d'habitatge pels col·lectius més desfavorits, mitjançant fórmules, com ara, el conveni que, des de fa anys manté a Fundació amb Càritas.

Cal destacar també la seva àmplia experiència en la promoció d'habitatge. Compta en el seu haver amb la construcció de 621 habitatges d'HPO en diferents promocions arreu de Catalunya, en municipis com ara a Bellver de Cerdanya, Canet de Mar, Cunil, Igualada, La Molina, La Seu d'Urgell, Lleida, Manresa, Mataró Pulgèrdà, Salou, Tortosa, Valls, Vilafranca del Penedès o Vilanova i la Geltrú, entre d'altres municipis.

Totes tres entitats compleixen, doncs, amb els requisits per a ésser adjudicatàries directes de sòl, en atenció a l'objecte social que consta descrit en llurs respectius estatuts, així com l'homologació com a Promotores Socials (article 51 i concordants de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge), emesa per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Conseqüentment, resulta evident que les tres entitats poden ser agents idonis per a dur a terme les actuacions projectades, en la mesura que totes tres s'han destacat per haver impulsat amb iniciativa social i sense ànim de lucre varis projectes d'habitatge destinats als col·lectius més necessitats. I en aquest context, té molt de sentit que l'Ajuntament encomani a les fundacions ressenyades el desenvolupament de la promoció, construcció i gestió dels habitatges projectats. Es tracta d'un projecte d'interès públic que pot ser desenvolupat per unes entitats sense ànim de lucre amb un objecte social determinant per a la preservació d'aquell interès públic.

9.- Condicions del dret de Superfície.

Per tal de facilitar la rendibilitat econòmica i social d'aquesta operació convé:

- El dret de superfície ha de tenir una durada de 75 anys, renovables per 24 anys més, fins assolir el màxim de 99 anys previst a la normativa.
- No s'hauria de fixar un preu entrada, ni cap cànon als superficialaris a favor de l'Ajuntament. L'absència de cànon s'hauria de vincular a què en les condicions del dret de superfície aparegués un habitatge construït a favor de l'ajuntament.
- El dret de superfície s'atorga sobre tots els solars, amb les següents característiques:

PARCEL·LA 42:

Edifici Habitatges de protecció oficial:

Edificabilitat neta màx.: 1,00 m² sostre/ m² sòl (total 3679,00 m² segons projecte reparcel·lació i PPU-1).

Ocupació màx.: 45%

Gàlils d'edificació fixats als plànols núm. 14

Planta soterrani:

Podrà ser un 10% superior a la definida per l'ocupació de l'edificació principal respectant separacions mínimes a front de carrer. Podran superar excepcionalment aquesta ocupació quan sigui necessari per a complir el nombre mínim de places d'aparcament en una sola planta. S'ajustarà a les condicions establertes a l'article 27 de la Modificació del Pla Parcial.

Altura reguladora màx.: 14,55 m

Nombre màx. plantes: PB+3PP

Aparcament: 1 plaça de vehicle per cada habitatge



CSV: 4d27af18-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af

Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://ca.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IZQUIERDO. Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



1 plaça motocicleta per cada 200 m² de sostre
construït.

2 bicicletes per habitatge.

Densitat d'habitatges: 43 habitatges

Usos admesos: Habitatge en regim de protegit concertat

Trasters

Garatge en les plantes soterrani.

PARCEL·LA 52:

Edifici Habitatges de protecció oficial i comercial:

Edificabilitat neta màx.: 0,977 m² sostre/ m² sòl residencial 5937 m²

0,782 m² sostre/ m² sòl comercial 4862 m² segons
projecte reparcel·lació i PPU -1.

Ocupació màx.: 45%

Gàl·l·ls d'edificació fixats als plànols núm. 14a amb alineació obligatòria
en P.B. a vial.

Planta soterrani: Podran abastar íntegrament la projecció dels volums
edificables en Planta Baixa. S'ajustarà a les condicions
establertes a l'article 27 de la Modificació del Pla
parcial.

Altura reguladora màx.: 14,55 m

Nombre màx. plantes: PB+3PP

Separacions mínimes:

Aparcament:

1 plaça de vehicle per 100 m² de construcció

1 plaça motocicleta per cada 200 m² de sostre destinats
a habitatge.

2 bicicletes per habitatge.

Densitat d'habitatges 70 habitatges

Usos admesos: Habitatge en regim de protegit concertat

Trasters

Garatge en les plantes soterrani.

Comercial

Es tindrà en compte que la regulació de les activitats
econòmiques siguin compatibles amb la residència, tal i
com s'especifica als articles 85 a 89 de les NNUU.
Activitat econòmica en la categoria I segons el POUM
de Sitges.

El local comercial es podrà cedir o traspasar a un explotador durant el termini
que duri el dret de superfície.

PARCEL·LA 54:

Edifici Habitatges de protecció oficial:

Edificabilitat neta màx.: 1,00 m² sostre/ m² sòl (total 5256,00 m² segons
projecte reparcel·lació i PPU -1).

Ocupació màx.: 45%

Gàl·l·ls d'edificació fixats als plànols núm. 14a amb alineació obligatòria
en P.B.

Planta soterrani: Podrà ser un 10% superior a la definida per l'ocupació
de l'edificació principal respectant separacions mínimes
a front de carrer. Podran superar excepcionalment
aquesta ocupació quan sigui necessari per a complir el

Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08880 Sitges (T) 937 00 00 00 - (F) 937 00 00 00 - www.sitges.cat - www.ajuntamentdehitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 33/2015, de 2
d'octubre, Llei 33/2015, de 2 d'octubre, de l'Impuls del Sistema d'Administració Electrònica
i de l'Accés a la Informació de les Administracions Públiques.

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO - Data: 01/03/2020
17:53:47 CET



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-00001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

nombre mínim de places d'aparcament en una sola planta. S'ajustarà a les condicions establertes a l'article 27 de la Modificació del Pla Parcial.

Altura reguladora màx.: 14,55 m
Nombre màx. plantes: PB+3PP
Aparcament: 1 plaça de vehicle per cada habitatge
1 plaça motocicleta per cada 200 m² de sostre construït.
2 bicicletes per habitatge.

Densitat d'habitatges: 62 habitatges
Usos admesos: Habitatge en regim de protegit concertat
Trasters
Garatge en les plantes soterrani.

10.- Temporalització de la present proposta.

La present proposta ha estat presentada a la Junta de Portaveus, convocada amb caràcter extraordinari el dia 10 de febrer del 2020.

L'objectiu és que s'aprovi inicialment l'adjudicació directa del dret de superfície en favor de les esmentades entitats, així com les condicions bàsiques de l'esmentat dret, en la sessió plenària de data 28 de febrer de 2020.

Aquest acord s'ha de sotmetre a informació pública per un període de 30 dies hàbils per a la presentació, en el seu cas, d'al·legacions. Igualment, l'expedient s'ha de sotmetre a Informe preceptiu de la Direcció General d'Administracions Locals amb caràcter previ a la seva aprovació definitiva que, atenent als temps previstos, podria ser en el Ple ordinari del mes de maig de 2020.

Una vegada aprovat definitivament l'expedient, s'aportarà per part dels superficiaris el projecte bàsic de l'edifici en el termini màxim de 6 mesos i s'atorgarà llicència d'obres en un termini màxim de 8 mesos.

La Construcció de la primera promoció, que seria la corresponent a la parcel·la 52, es preveu que tingui una durada de fins a 30 mesos.

Les demés promocions començarien amb un decalatge entre les mateixes d'uns sis mesos, aproximadament, i s'executarien en el termini màxim fixat en les respectives llicències d'obres.

Segons proposta realitzada per les Fundacions, tant a la Parcel·la 42 com la 54 es preveu l'inici de l'obra en un termini de 60 dies des de la concessió de la llicència d'obres. El termini previst d'execució de sengles obres en aquest cas seria d'uns 18 mesos cadascuna. I un cop finalitzada les obres es tramitaria tota la documentació necessària per poder arrendar els habitatges (Certificat Final d'obra, Acte notarial de Final d'obra, Qualificació definitiva, Bolletins tècnics, etc.) actuacions per a les que es preveu un termini de durada d'uns 2 mesos.

En conjunt el desenvolupament de la promoció fins a l'entrega definitiva dels habitatges requeriria d'un període de 28 a 32 mesos, en funció del període de tramitació de la llicència municipal d'obres.

Per últim, cal apuntar que per tal de fer un seguiment del desplegament de la proposta (redacció del projecte, memòria d'actuació i convocatòries) es convocarà el Comitè Estratègic del Projecte, amb representació política i tècnica.

Data i signatura electrònica"



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://siga.sede.sspa.es/siga/siga.jspx>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA DOLQUERDO, Data: 03/03/2020
17:53:47 CET



12.- En data 14 de febrer de 2020 emet Informe el Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, amb el vistiplau de la Directora de l'Àrea sobre la necessitat de promoure un edifici d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, i de l'interès municipal de constituir el dret de superfície a la parcel·la situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4, carrer Mestre Manuel Torrent, 13-19 (carrer de l'abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, 2-8) i carrer Felip Font i Falp, 61-67.

L'esmentat informe disposa:

"(...)

III.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Com s'ha argumentat anteriorment, mitjançant les conclusions del Pla Local d'Habitatge i de l'acord tercer del Ple de data 17 de gener de 2019, l'Oficina Local d'Habitatge ha de cercar formes que permetin:

1. El règim de tinença ha de ser el lloguer
2. El termini màxim de recuperació del domini públic (sòl i vol) ha de ser 75 anys.
3. La possibilitat de disposició immediata d'habitatge de propietat municipal per a ús social.
4. La reducció màxima en els preus de lloguer públic.

Dins de les diverses formes de cessió temporal de la propietat la que resulta més adient és el dret de superfície, atès que permet temps suficient per amortitzar la inversió i és títol susceptible d'inscripció en el Registre de la Propietat, el que facilita a l'entitat que realitzi l'obra a obtenir crèdits hipotecaris. El dret de superfície pot ser atorgat per 75 anys més una prorroga de 24 anys, de forma que no s'excedeixin el 99 anys previstos en la normativa, donant així compliment al criteri 2, permetent el règim de tinença de lloguer expressat en el criteri 1. Així mateix, es valora de forma positiva l'oportunitat d'una adjudicació àgil que permeti donar compliment al criteri 3. Els articles 17.7, 18, 51 Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme preveuen la cessió directa del sòl a una entitat sense ànim de lucre (ESAL) per tal de realitzar promocions d'HPO.

A més ajuts existents per promocions d'habitatges de lloguer recollits en el Plan Estatal de Vivienda, permeten una reducció molt important en la renda màxima de lloguer situant a aquesta en un valor de 7 €/m2 útil de superfície de l'habitatge, donant compliment al criteri 4. El requisits del Pla Estatal són bàsicament:

- a) El projectes hauran de disposar de qualificació energètica mínima B i estar destinats a arrendament mínim de 25 anys.
- b) Renda màxima de lloguer: 7€/m2 útil d'habitatge + Despeses i serveis repercutibles.

Així mateix atorguen uns ajuts de 300 €/m2 de superfície útil d'habitatge al promotor per a permetre donar compliment als requisits esmentats per acollir-se al Pla Estatal de Vivienda. Tot i així caldria agilitzar l'atorgament del dret de superfície per tal que l'entitat que realitzi la inversió es pugui acollir a la convocatòria vigent de l'any en curs, 2020.

Tanmateix s'ha de donar compliment a la justificació de la solució adoptada i a allò que estableix el Pla Local d'Habitatge, reflectit en el punt I.2.1. d'aquest informe:

Promoció pública i de lloguer entre 80 i 150 habitatges al PPU-1, a executar entre el 2on i 6 anys posterior a l'aprovació del Pla Local d'Habitatge amb el cost de la promoció i gestió assumit per un agent extern a l'Ajuntament.

I atès que les parcel·les de titularitat pública:

- Parcel·la - 42: Carrer Mestre Manuel Torrents, 13-19 (Carrer de l'Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, 2-8)

Ajuntament de Sitges - Pla Local d'Habitatge - 1598-00001-000418/2020 - www.sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre, i s'ha autènticat per ser comprovada a l'adreça <http://sindicatpista.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANUEL FERRERA IZOUERDO. Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

- Parcel·la – 52 : Carrer Lola Anglada, 12-20 cantonada Carrer Jacint Cardó, 4
 - Parcel·la – 54 : Carrer Felip Font i Falp, 61-67
- tenen una densitat màxim de 175 habitatges, repartida de la següent manera:
- Parcel·la – 42: 43 habitatges
 - Parcel·la – 52 : 70 habitatges
 - Parcel·la – 54 : 62 habitatges

IV.- JUSTIFICACIÓ I MOTIVACIÓ SOBRE EL NO ESTABLIMENT DE CÀNON A LES ENTITATS ADJUDICATÀRIES DELS DRETS DE SUPERFÍCIE.

Del propi projecte i de les condicions d'atorgament del dret de superfície resulta que els immobles es destinaran a una finalitat d'interès social i general amb l'afegit que el preu del lloguer al que es comprometen les entitats, en virtut del Plan Estatal de Vivienda, és gairebé un preu un 20% inferior del corresponent al règim jurídic d'HPO concertat, segons el planejament urbanístic vigent, resultant 7 euros/m2 superfície útil a la proposta front el 8,89 euros/m2 superfície útil que permet la legislació d'HPO per a un règim concertat, situant-lo inclòs per sota del règim general que és de 8,28 euros/m2 superfície útil.

A més a més, les Fundacions han presentat llurs projectes amb propostes de disseny dels edificis, amb les seves qualitats i acabats, que tindran com a objectiu aconseguir una qualificació energètica A, incorporant sistemes passius i actius d'estalvi energètic i sostenibilitat. Lògicament això implica un increment de cost de la promoció, per sobre del legalment exigít. És evident el compromís social de les Fundacions vers l'estalvi futur en despeses per als usuaris, malgrat dites Fundacions han de suportar aquest increment de cost i inversió dintre de l'estructura econòmica de la promoció.

Finalment, si valorem els resultats d'explotació previstos que s'han presentat s'arriba a la consideració que ells mateixos, amb més sempre amb futurs incerts, ja preveuen que no es pugui arribar a recuperar els fons propis aportats per cadascuna d'aquestes Fundacions, fins passats, en dos dels casos, més de 27 anys des de l'inici del projecte.

Aquesta proposta de no establiment de cànon a les entitats sense ànim de lucre (ESAL) es fonamenta en que, en el cas de Catalunya, l'article 72.3 del Reglament de Patrimoni dels ens locals assenyala que prima la rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, com ara: la prestació de serveis socials; la promoció i la reinserció socials; les activitats culturals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació dels temps lliure o altres anàlogues.

D'acord amb el que disposa l'article 167.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i d'acord amb els articles 17.8 i 51.2.c) de la LDH, aquest béns, integrats dins el patrimoni públic del sòl i habitatge, es poden cedir gratuïtament o alienar per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatges de caràcter social, necessitats òbvies en el nostre municipi.

Per tant, es justifica i motiva no establir cànon a les entitats sobre les que es pretén constituir els drets de superfície i que la seva durada en l'explotació de l'edifici en règim de lloguer per sota del preu del règim concertat sigui una durada de 75 anys, amb possibilitat de pròrroga per 24 anys més, essent un total de 99 anys.

Aquest informe és favorable a l'adjudicació directa del sòl per dur a terme el present projecte en els termes exposats a entitats sense ànim de lucre com les analitzades en el present informe, respecte de las quals es preveu una inversió d'import de 15.150.000 euros (IVA inclòs) en la parcel·la 52; de 6.032.000 euros (IVA inclòs) en la parcel·la 42 i de 8.632.000 euros (IVA inclòs) en la parcel·la 54, resultant una inversió total de 29.814.000 euros (IVA inclòs).

V.- PROPOSTA



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a la direcció: <http://ajuntament.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17.53:47 CET



Es sol licita al centre gestor que gestioni el patrimoni municipal que:

- **PRIMER:** s'iniciï l'expedient per la constitució del dret de superfície a favor d'entitats sense ànim de lucre (ESAL) que tinguin la capacitat professional i econòmica de dur a terme la inversió i el manteniment, seguint les previsions dels articles 17.7, 18 i 51 Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- **SEGON:** aquest dret de superfície a favor d'entitats sense ànim de lucre (ESAL) es constitueixi sobre les parcel·les 42, 52 i 54 del PU 1 La Plana – Santa Bàrbara – Vallpineda, per tal de donar compliment de l'acord tercer del Ple de data 17 de gener de 2019 i a les directrius marcades pel Pla Local d'Habitatge pel que fa al desplegament de les polítiques d'habitatge protegit, així com al Pla d'Acció Municipal 2019 – 2023, on situa les polítiques d'habitatge en l'Eix 1, Garantia de Drets i Qualitat de Vida i concretament en l'Objectiu Estratègic 1.3. Revertir l'emergència habitacional i garantir l'accés a un habitatge digne.
- **TERCER:** No s'estableixi canon al dret de superfície a les d'entitats sense ànim de lucre (ESAL) intervinents en les promocions d'HPO a executar sobre les parcel·les 42, 52 i 54 del PU 1 La Plana – Santa Bàrbara – Vallpineda.

La formalització del dret de superfície haurà de concretar les finalitats i les condicions de la cessió d'acord amb l'expedient patrimonial que es tramiti, fonamentalment en:

- Constitució de dret de superfície en favor de les entitats sense ànim de lucre (ESAL), per un termini de 75 anys més una pròrroga de 24 anys, de forma que no s'excedeixin el 99 anys previstos (article 171 Decret Legislatiu 1/2010 i Codi civil català).
- Les propostes de disseny dels edificis, es projectaran amb qualitats i acabats, que tindran com a objectiu aconseguir una qualificació energètica A, incorporant sistemes passius i actius d'estalvi energètic i sostenibilitat.
- La promoció serà d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer.
- Les condicions d'edificació seran les determinades en el planejament vigent.
- El solar serà rebut per part de les entitats sense ànim de lucre (ESAL) lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.
- Els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial propi de l'Ajuntament i a les convocatòries obertes per l'Ajuntament a tal efecte.
- Un 10% dels habitatges podrà ésser adjudicat directament per l'Ajuntament en virtut del previst en els articles 101.1 i 102 Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.
- Les entitats sense ànim de lucre (ESAL) s'acollirà als ajuts previstos al vigent Plan estatal de Vivienda 2018-2021 per així tenir garantida la viabilitat econòmica de l'operació.

Aquest és l'informe que segons el meu lleial saber i entendre emeto i, per a que així consti ho signo a Sitges a la data de la signatura electrònica

Data i signatures electròniques"

13.- Igualment, l'esmentat Cap de Departament emet Informe tècnic de data 14 de febrer de 2020, complementari a l'Informe sobre la necessitat de promoure un edifici d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer i de l'interès municipal de constituir el dret de superfície a la Parcel·la 52 del PPU-1, situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jaçint Picas i cardó, 4.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és una còpia electrònica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça:
<http://sede.pcupla.sitges.cat/valido>

Signat electrònicament per JOAN MANUEL
FERRERA I ZUQUERDO, Data: 03/03/2020
17.53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

14.- En data 14 de febrer de 2020, l'arquitecte tècnic adscrit a l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, emet Informe en relació a la valoració del Dret de superfície sobre la parcel·la 52 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4. L'esmentat informe, diu literalment:

" INFORME DE VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DE LA FINCA 52 DE L'ÀMBIT DEL PPU.1 LA PLANA OEST - SANTA BÀRBARA - VALLPINEDA DE SITGES , SITUADA AL CARRER LOLA ANGLADA NÚM. 12-20 CANTONADA AL CARRER DE JACINT PICAS I CARDÓ 4

DADES GENERALS:

EMPLAÇAMENT:	<i>Parcel·les 52</i> C/ Lola Anglada núm. 12-20 C/ De Jacint Picas i Cardó 4
PETICIONARI:	AJUNTAMENT DE SITGES .

DRETS DE SUPERFÍCIE: DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES

El dret de superfície es defineix en l'article 35 de la Llei 8/2007 del Sòl com el que "atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions en la rasant i en el vol i el subsòl d'una finca allena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També es pot constituir dit dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, atribuïnt al superficiari la propietat temporal de les mateixes, sense perjudici de la propietat separada de titular del sòl

El dret de superfície és un dret real que es preveu en el Reial Decret Llei 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl (arts. 40 i 41) i en el Reglament hipotecari (art. 16.1. urbà i art. 30.3. rústic).

El dret de superfície faculta una persona, superficiari, per construir en sòl allè.

El superficiari és propietari de l'edificat i té obligació de realitzar la construcció compromesa en un termini determinat; i si així s'ha establert, pagar també al propietari del terreny un cànon o preu. El dret de superfície es pot constituir a títol gratuït.

Aquest dret és, excepte quan en el títol constitutiu s'hagués establert una altra cosa, lliurement transmissible "inter vius" i "mortis causa", i pot ser sotmès a gravamen (hipoteca).

La durada del dret de superfície és la que s'estableixi en el seu títol constitutiu. No obstant això, en el reglament hipotecari s'estableix una durada màxima de 75 anys, quan el dret és concedit pels ajuntaments o altres organismes públics; i de 99 anys quan està convingut entre particulars. En la Llei de sòl de 2008 el termini màxim establert és de 99 anys.

Transcorregut el termini establert es produeix la reversió de l'edificat, sense cap indemnització, que passa a ser propietat del amo del solar, llevat de pacte en contra, quedant resolts els drets personals o reals existents sobre la finca.

**CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
PLANEJAMENT VIGENT:**

• Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUm, de Sitges, aprovat definitivament el Text Refós en data 30 de març de 2006 en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 16 de novembre i publicat al DOGC núm. 4640 de data 24 de maig de 2006.



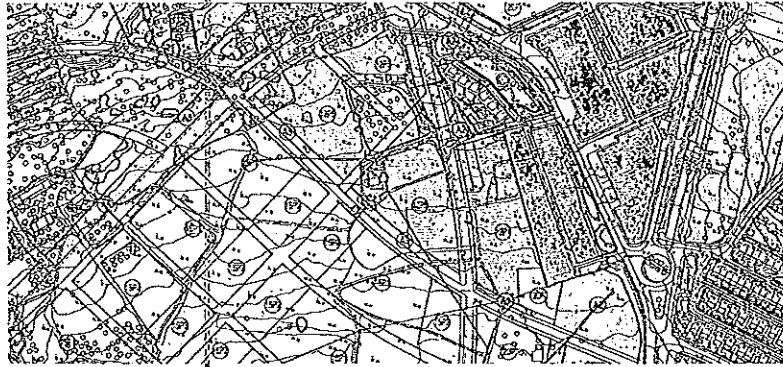
CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és copia electrònica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://siga.pelsitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANUEL
FERRERA I ZOUVERDO . Data: 03/03/2020
17:53:47 CET



- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XII) relativa a la Normativa urbanística i a les Ordenances d'edificació, aprovat definitivament el Text Refós en data 31 d'octubre de 2012 en compliment de l'acord de 4 d'octubre de 2010 i publicat al DOGC núm. 6.307 de data 4 de febrer de 2013.
- Pla parcial PPU.1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda,, aprovat definitivament pel Ple de la Corporació en sessió de 20 de juliol de 2009, publicat al BOPB núm. 223 de data 17 de setembre de 2009.
- Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial PPU.1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 11 de novembre de 2015, publicat al BOPB de data 30 de desembre de 2015.
- Projecte d'urbanització del Pla parcial PPU.1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 13 d'abril de 2011, publicat al BOPB de data 3 d'agost de 2011.
- LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC 1, LA PLANA – SANTA BÀRBARA – VALLPINEDA, EN QUANT A LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PPU 1, en tramitació, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 15 de Maig de 2019

EMPLAÇAMENT:



SITUACIÓ PARCEL·LA:

Parcel·les 52

C/ Lola Anglada núm. 12-20
C/.De Jacint Picas i Cardó 4

Referència cadastral: 9764401CF9696N

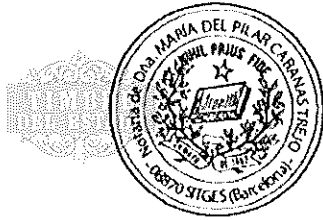
Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08880 Sitges - Tel. 9347 20011 / Fax 9347 20010 - www.sitges.cat - 0934720011 - 0934720010



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autògrafa signada l'11 de 27 de la Llei 38/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://sica.sitges.cat/validacio>

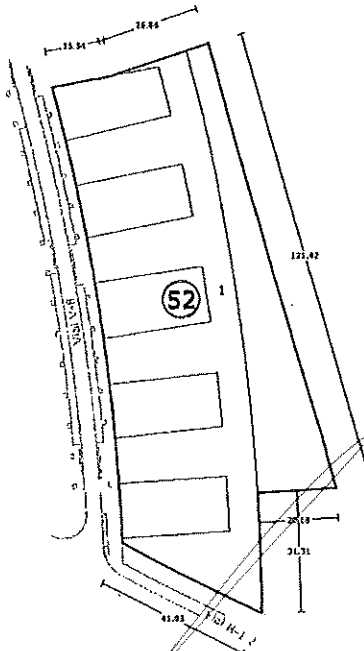
Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA ZOMERDO, Data: 03/10/2020 17:53:47 CET

04/2020



Ajuntament
de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1



Amb
ILLA 52

OP4	Parcel·la	Sup. Parcel·la	Sol comunitari	% sol com.	STC residencial	STC comercial	Total STC	Nº hab.	Plantes
Par·lamiar protegit amb ús comercial	1	6.220,00			5.937,00	4.862,00	10.799,00	70	PB+3
TOTAL	6.220,00	6.220,00	0,00	0,00%	6.937,00	4.862,00	10.799,00	70	

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

D'acord amb el planejament vigent la finca sobre la que es sol·licita Certificat disposa del següent aprofitament urbanístic:

1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
Sol urbà
2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial.
Clau 12P4
3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I USOS SEGONS POUM
3.1 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ



CSV: Ad27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és una còpia autòntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a la pàgina <http://sede.ajuntament.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IZQUIERDO , Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada .Aquesta zona ordena les edificacions destinades a la construcció d'habitatge sotmès al règim de protecció de l'habitatge concertat de la llei pel dret a l'habitatge, on a més s'estableix l'ús d'activitat econòmica en la planta baixa de la parcel·la edificable .
Parcel·la mínima:	800 m ² (*)
Façana mínima:	20 m(*)
Edificabilitat neta màx.:	0,977 m ² sostre/m ² sòl residencial 5937 m ² segons projecte reparcel·lació i PPU -1. 0,782 m ² sostre/m ² sòl comercial 4862 m ² segons projecte reparcel·lació i PPU -1.
Ocupació màx.:	45% Gàl·lils d'edificació fixats als plànols núm. 14a amb alineació obligatòria en P.B. a vial. (**)
Planta soterrani:	Podran abastar íntegrament la projecció dels volums edificables en Planta Baixa . S'ajustarà a les condicions establertes a l'article 27 de la Modificació del Pla parcial.
Altura reguladora màx.:	14,55 m La coberta serà plana i damunt d'aquesta s'admeten elements tècnics de les instal·lacions i les comunicacions verticals, amb les limitacions establertes als articles 30 i 38
Nombre màx. plantes:	PB+3PP
Separacions mínimes:	Segons gàl·lils plànol 14a. (**) 12,67 m
Entre blocs :	
Aparcament:	1 plaça de vehicle per 100 m ² de construcció 1plaça motocicleta per cada 200 m ² de sostre destinats a habitatge. 2 bicicletes per habitatge.
Densitat d'habitatges	70 habitatges
Usos admesos:	Habitatge en regim de protegit concertat Trasters Garatge en les plantes soterrani. Comercial Es tindrà en compte que la regulació de les activitats econòmiques siguin compatibles amb la residència, tal i com s'especifica als articles 85 a 89 de les NNUU. Activitat econòmica en la categoria I segons el POUM de Sitges .
Tanques:	Les tanques de la parcel·la es formalitzen com un element compostiu general del pla parcial, en el projecte d'urbanització. Les tanques podran ser opaques fins a l'alçada màxima de 0,60 m i vegetals amb tancaments transparents, tipus reixa o tela metàl·lica fins a l'alçada màxima de 2,00 m. En parcel·les amb pendents el punt més desfavorable no excedirà en la part opaca més d'un metre. La seva alçada total en aquest cas serà de 2,40 m . El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

(*) La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 15 m de diàmetre .

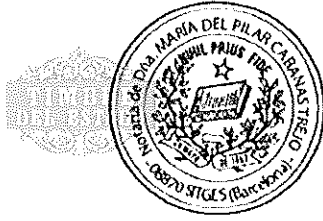
(**) Plànol de gàl·lib. Alineació obligatòria en Plant Baixa a façana .



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és una còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 38/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://sede.sitges.cat/validacio>

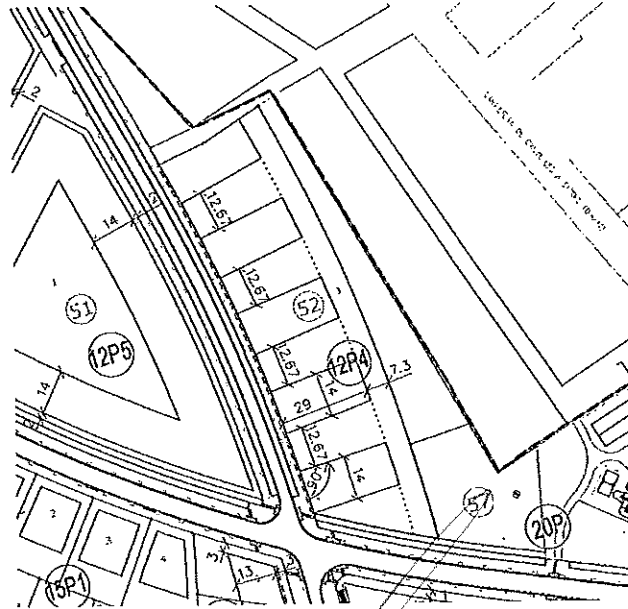
Sigat i elaborat per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO . Data: 03/03/2020
17:33:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1



OBSERVACIONS:

POUM

- Sense perjudici de l'acompliment de les disposicions del punt anterior, les condicions d'edificació resten regulades al Volum VII i VIII de la Normativa Urbanística del POUM, publicada a al Web Municipal a l'adreça:

Delimitació

- La parcel·la objecte del present certificat no es troba inclosa en cap sector ni polígon d'actuació urbanística per desenvolupar.

Gestió urbanística integrada

- La Parcel·la 52 objecte del present certificat no té pendent l'execució de la urbanització del sector.

Condició de Solar

- La Parcel·la 52 objecte del present certificat té la consideració de solar d'acord amb l'article 29. del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

CÀLCUL VALOR DE SUPERFÍCIE:

El Reglament de Valoracions no desenvolupa els articles 40 i 41 de l'Text Refós aprovat per RDL 2/2008. Per això no hi ha una fórmula o mètode de valoració d'aplicació obligada i es poden realitzar diferents aproximacions a aquest valor que han d'estar fonamentades en un equilibri de prestacions i contraprestacions, lliurement pactades entre superficiari i propietari i que poden ser molt diverses.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica reglada l'article 17 de la Llei 39/2010, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://portal.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17:53:47 CET



Una característica determinant en l'estimació del seu valor és la temporalitat ineludible de el dret de superfície. Atènt a l'equilibri de prestacions i contraprestacions entre propietari i superficiari, es distingeixen, les següents:

PROPIETARI

TERRENY. Cedeix l'ús de el terreny de forma temporal, recuperant la plena propietat a la fi del termini estipulat. Podria entendre que aporta al superficiari l'equivalent a el lloguer d'un immoble el valor actual, en el moment de formalitzar el dret de superfície, és el valor residual del sòl.

CONSTRUCCIONS. El superficiari construirà lliurement al sòl, d'acord amb l'estipulat, havent de reintegrar en el termini estipulat el terreny i el que s'hagi construït en ell. El valor actual de les construccions que cedirà el superficiari al propietari serà el determinat actualitzant, descomptant, el valor del que s'ha construït menys l'amortització d'aquests béns construïts corresponent al dret de superfície. El superficiari no cedeix el valor de les construccions, ni tan sols el valor residual de les construccions, sinó el valor actual el valor residual de les construccions que, en molts casos, estarà proper a zero.

PREU. A més haurà de pagar una renda o una quantitat a preu fet, el valor actual ha de ser també estimat.

L'equilibri financer, l'equilibri entre prestacions i contraprestacions es dona quan aquests valors assignats a una i altra banda contractant s'igualen. És a dir:

TERRENY = CONSTRUCCIONS + PREU

O, dit amb més precisió:

VALOR ACTUAL DELS INTERESSOS REPORTATS PER UN CAPITAL IGUAL A EL VALOR RESIDUAL DEL SÒL DURANT EL TERMINI DEL DRET DE SUPERFÍCIE (Aportació del propietari)	=	VALOR ACTUAL DEL VALOR RESIDUAL DE LES CONSTRUCCIONS REALITZADES PEL superficiari	+	VALOR ACTUAL DE LES CONTRAPRESTACIONS DINERÀRIES REALITZADES PEL superficiari
---	---	---	---	---

D'aquesta igualtat hauríem aclarir el segon sumant de el segon membre i, dins d'aquest sumant, les contraprestacions dineràries (S) que és el que interessa conèixer en el moment de tancar un pacte de constitució de el dret de superfície. Aquesta suma (S), podrà fer-se efectiva en un sol pagament realitzat en el moment de constituir el dret de superfície o en pagaments mensuals (M) o amb qualsevol altra periodicitat pactada o qualsevol altra combinació equivalent en termes financers.

Això genera algunes dificultats:

- Estimació de la taxa d'interès d'actualització per als diferents valors econòmics manejats, expressada en tant per u (i).
- Estimació de la taxa de variació de la renda procedent de la valor residual del sòl cedit temporalment.
- Estimació de la taxa de rendibilitat dels béns immobles de lloguer.

Ajuntament de Sitges - Poble Nou - 11014 - 08000 Sitges - Tel: 938211000 - Fax: 938211001 - www.sitges.cat - www.ajuntamentdesitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia electrònica signada el 21 de febrer de 2020, a les 11:03:20.
https://sede.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA I ZOUERDO - Data: 03/03/2020 17:03:47 CET

04/2020



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

- Estimació de la valor residual de les construccions a la fi del termini de el dret de superfície. Si no es coneix o no es pot precisar els projectes a dur a terme amb el detall suficient, no hauria de poder-se acceptar un valor diferent a zero, excepte garanties constituïdes a contrari (C).

En l'aproximació calculada s'ha considerat que el valor residual del sòl pot considerar equivalent a una renda perpètua constant. Com el dret es constitueix per un termini determinat, es pot prendre el valor d'aquesta renda anual i procedir a estimar el seu valor actual capitalitzant la renda constant durant el termini de la durada del dret de superfície, evitant, d'aquesta manera, la dificultat d'operar amb rendes variables indeterminades. Evidentment, es tracta d'una aproximació.

Com que el valor actual del sòl s'ha calculat pel mètode residual, aquest valor podem considerar equivalent a una renda anual perpètua de quantia R, a el tipus d'interès i.

Si considerem que a l'extingir-se el dret de superfície, reverteix a favor de el propietari del terreny les construccions realitzades pel superficiari i que aquestes tindran lliavors un determinat valor residual, C, podem obtenir una aproximació a la valor de el dret de superfície constituït durant n anys com la resta de dos termes: primer, el minuend, el valor actual d'una renda anual postpagable de quantia R, al tipus i, durant n anys; i segon, el subtrahend, el valor actual el valor residual de les edificacions, equivalent a el valor de les construccions i edificacions realitzades pel superficiari pendents d'amortitzar, C, descomptat a el moment actual. Per simplificar, suposem que els costos inicials de les construccions i edificacions són els estimats per al càlcul de la valor residual del sòl i que s'amortitzen uniformement durant el període de vida de les mateixes (per defecte 75 anys).

L'equivalència entre el valor residual del sòl i una renda anual postpagable constant i perpètua, pot expressés per l'equació:

$$R = \text{Valor residual del sòl (VR)} \cdot i$$

On VR és el valor residual del sol i i la taxa d'interès lliure de risc expressada en tant per un.

Com el dret de superfície es constitueix per termini determinat, el seu valor econòmic ve donat pel valor actual d'aquesta renda R anual postpagable, a l'interès i, durant n anys, serà:

$$V.A. = VR \cdot i \cdot [1 - (1 + i)^{-n}] / i$$

i, simplificant:

$$V.A. = VR \cdot [1 - (1 + i)^{-n}]$$

Aquest seria el valor econòmic del dret de superfície si no es valoren les construccions construïdes pel superficiari, o si es consideressin completament amortitzades al termini final del dret de superfície (o no es construeix res o es retiren les construccions i instal·lacions realitzades reposant el terreny al seu estat inicial).

Així, per a $n = 0$, un dret de superfície inexistent o un dret de superfície de durada zero:

$$V.A. = VR \cdot [1 - (1 + i)^{-0}] = VR \cdot [1 - (1 + i)^{-0}] = VR \cdot [1 - 1] = VR \cdot 0 = 0$$

El dret de superfície inexistent, per la seva durada, té un valor zero.

En canvi, tot i que no és possible legalment, podem imaginar un dret de superfície perpetu o una successió indefinida de diferents drets de superfície, per a $n = \text{infinit}$:

$$V.A. = VR \cdot [1 - (1 + i)^{-\infty}] = VR \cdot [1 - (1 + i)^{-\infty}] = VR \cdot [1 - 1 / \text{infinit}] = VR \cdot [1 - 0] = VR \cdot 1 = VR$$



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c844af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 30/2015, de 2 d'octubre, de la sèrie de modificacions per a la competència de l'Administració de l'Estat.
Inscripció a l'Inscripció de l'Administració de l'Estat

Signat electrònicament per JOAN MANEL FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020 17:53:47 CET



És a dir, la quantia V.A. estarà compresa, com era d'esperar, entre zero i el valor del sòl, en funció de el nombre d'anys pels quals es constitueix el dret de superfície i la taxa lliure de risc.

No obstant això, el propietari, a l'extinció de el dret de superfície constituït no només hi haurà obtingut la retribució abans esmentada, sinó que també farà seva la propietat de tot el construït en el terreny. El valor d'aquesta propietat pot ser negatiu (construcció en ruïna que cal demolir i desenrunar fins a deixar el terreny en la seva situació inicial), valor nul o menyspreable (sense valor de construccions i instal·lacions) o positiu si, com és normal, hi ha un valor de construccions i instal·lacions pendent d'amortitzar. Aquest valor (C), amb el seu signe, ha de descomptar-se del valor econòmic (V.A.) estimat anteriorment.

El valor del dret de superfície, S, s'obté restant a aquesta quantitat, el valor pendent d'amortitzar de les edificacions i construccions realitzades (C), descomptades en el moment actual.

$$S = VR. [1 - (1 + i)^{-n}] - C \cdot (1 + i)^{-n}$$

No obstant això, el més habitual és abonar el valor econòmic actual de el dret de superfície en forma d'una renda mensual durant el període de vigència de el dret real constituït. Per estimar la seva quantia, establim la següent equivalència financera:

$$S = VR. [1 - (1 + i)^{-n}] - C \cdot (1 + i)^{-n} = 12 \cdot M \cdot [1 - (1 + (i / 12))^{-12 \cdot n}] / i$$

D'on obtenim fàcilment el valor de la mensualitat, M, que s'ha d'abonar per satisfer el dret de superfície.

$$M = S \cdot i / (12 \cdot [1 - (1 + (i / 12))^{-12 \cdot n}])$$

Aplicats els càlculs a la finca 52 de l'àmbit del PPU.1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges, resultat :

- Preu de venda (PVA) actual del metre quadrat de producte final sense IVA: 3.654,67 euros (segons Annex 1)
- Cost d'urbanització del metre quadrat de sòl urbanitzable: 0,0 euros
- Cost total d'execució material del m2 de producte final: 2.361,71 euros (segons Annex 2)
- Edificabilitat: 1,7361 metres quadrats de sostre per m2 de sòl
- Taxa percentual d'interès de descompte: 1
- Durada del dret de superfície, en anys: 75
- Temps de vida útil de les construccions i edificacions estipulades: 75 anys
- Valor residual del m2 de sòl urbanitzable brut, sense IVA. o impost de transmissions patrimonials: 239,74 euros.

- Valor teòric del dret de superfície: 126,07 euros/m2 (pagament únic al constituir).
- Valor teòric del dret de superfície: 0,19 euros / mes per m2 de superfície de sòl (pagament mensual durant el període de vigència).

Així doncs, el Valor del Dret de Superfície calculat de la finca 52 de l'àmbit del PPU.1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges, situada al carrer Lola Anglada núm. 12-20 cantonada amb el carrer de Jacint Picas i Cardó 4, resulta :

$$6.220,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 126,07 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 784.155,40 \text{ €}$$

Data i signatura"



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre, de la seva e-Administració i pot ser comprovada a l'adreça: <https://www.sitges.cat/valdacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO - Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

15.- En data 14 de febrer de 2020, la Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, emet Informe exposant els antecedents i disposicions legals o reglamentàries en què fonamenti el present expedient; informe que es transcriu en la seva literalitat:

L'esmentat informe conclou el següent:

"(..)

VIII. Conclusions

Per tot l'argumentari precedent, i revisada la documentació presentada s'informa favorablement a:

1.- Aprovar la constitució mitjançant l'adjudicació directa a favor de la Fundació Privada Família i Benestar Social, la Fundació privada Grup Qualitat i la Fundació privada Nou Lloc Habitatge Social d'uns drets reals de superfície, amb caràcter gratuït i per una durada de 75 anys, amb una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa, sobre les finques següents:

- a) finca situada al carrer Mestre Manuel Torrens, 15, cantonada amb el carrer Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau, números 2-8 (parcel la número 42 de l'àmbit del PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges), inscrita al Tom 2108, Llibre 699, Foli 99, Finca número 36477 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges, per a la promoció d'un edifici d'habitatge de protecció oficial, en règim de lloguer;
- b) finca situada a la cantonada del carrer Lola Anglada números 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, número 4 (parcel la número 52 de l'àmbit del PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges), inscrita al Tom 2108, Llibre 699, Foli 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges, per a la promoció d'un edifici de comercial i habitatge de protecció oficial, en règim de lloguer; i
- c) finca situada al carrer Felip Font i Falp, número 65 (parcel la número 54 de l'àmbit del PPU-1 La Plana Oest – Santa Bàrbara – Vallpineda de Sitges), inscrita al Tom 2108, Llibre 699, Foli 157, Finca número 36506 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges, per a la promoció d'un edifici d'habitatge de protecció oficial, en règim de lloguer.

2.- Els títols de constitució de dret de superfície hauran d'establir les condicions exposades a l'apartat IV del present Informe.

3.- Caldrà procedir a la protocolització notarial i a la inscripció al Registre de la Propietat, de la constitució dels drets reals de superfície de les finques registrals números número 36477, 36502 i 36506 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges, a favor de la Fundació Privada Família i Benestar Social, la Fundació privada Grup Qualitat i la Fundació privada Nou Lloc Habitatge Social, procedint a inscriure a l'Inventari de béns municipal les esmentades constitucions de drets reals de superfície de les parcel·les descrites.

4.- Les Fundacions Privades Família i Benestar Social, Grup Qualitat i Nou Lloc Habitatge Social haurà de presentar en el termini que s'estableixi a l'acord, el marc i els paràmetres a tenir en compte, que afectaran al projecte bàsic dels edificis i a la seva gestió social.

Ajuntament de Sitges - Poble Nou - Plaça de l'Església, 1 - 08870 Sitges - Tel. 9347 20017 - www.sitges.cat - www.ajuntamentde-sitges.cat



CSV: Ad27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af

Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 38/2015, de 2 d'agost, i a seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://acampela.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN JUANDEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17:53:41 CET



5.- *Publicar els acords del Ple on s'acordi la constitució dels referits drets de superfície 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 interessades a l'expedient administratiu tramitat, així com per efectuar les consideracions que considerin adients, durant el termini fins l'eficàcia de l'acord.*

Per tant, a judici del Informant i vist lo anteriorment exposat, s'informa FAVORABLEMENT i per tant pot continuar-se la tramitació de l'expedient."

Normativa aplicable:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques -LPAP-.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic -LCSP 2017-.
- Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals -RBEL-.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- 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 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en aplicació supletòria.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en aplicació supletòria.
- Codi Civil català (Llei 5/2016), disposicions aplicables del codi civil, legislació hipotecària pertinent i altres normes de dret privat. El caràcter de dret comú que tenen les disposicions del Codi civil de Catalunya, comporta que el dret civil català és el dret primerament o preferentment aplicable a Catalunya.
- Article 107.5 del Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària.
- Llei 21/2014, del 29 de desembre, del protectorat de les fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública.
- Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMC).
- OF05 de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) i OF 07 Taxa per Llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'Urbanisme de l'ajuntament de Sitges.

Ajuntament de Sitges - Pàgina 4 de 4 - 15/09/2020 10:00:00 - www.sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://siga.peta.sitges.cat/aficio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO . Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



OFICINA LOCAL HABITATGE
1598-000001-000418/2020
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

Fonaments:

Atès que és d'interès municipal, en desenvolupament de les polítiques d'habitatge, el desenvolupament dels objectius del Pla Local de l'Habitatge de Sitges, aprovat inicialment en sessió plenària de 30 de maig de 2016 i definitivament mitjançant acord plenari de data 27 d'octubre de 2016. Per tant, l'interès públic i motivació per tal de dur a terme l'expedient de constitució del dret de superfície es troba en l'esmentat Pla Local de l'Habitatge.

Atès que el Pla Local de l'Habitatge és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnòstic de la situació de l'habitatge a Sitges i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. Aquest instrument està adreçat a la ciutadania en general, però en particular a col·lectius determinats amb necessitats especials i a les persones i famílies en situació d'urgència social.

Atès que l'ajuntament de Sitges actualment és propietari mitjançant cessió obligatòria gratuïta del sòl urbanitzat corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector (Pla Parcial Urbanístic PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda), formalitzada en Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per Acord de la Junta de Govern Local de data 11 de novembre de 2015, publicat al BOPB de data 30 de desembre de 2015 i degudament inscrit al Registre de la Propietat.

La parcel·la objecte del present acord és la parcel·la 52, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada números 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, número 4, està qualificada urbanísticament d'Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial (Clau 12P4); i està inscrita al Tom 2108, Llibre 699, Folí 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges. La finca està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb una superfície cadastral de 6.220 m2 i amb la referència cadastral 764401CF9696M0001KE. El valor del sòl segons dades cadastrals: 4.416.200,00 €.

Vista la Memòria de la Regidora d'Habitatge de data 14 de febrer de 2020, motivant l'interès municipal de constituir el dret de superfície de la parcel·la situada al carrer Lola Anglada 12-20, cantonada carrer Jacint Picas i Cardó, 4, resultant de la reparcel·lació del sector del Pla Parcial Urbanístic PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, així com justificant com fer-ho i la decisió de fer-ho de forma directa amb entitats sense ànim de lucre.

Vist l'informe tècnic emès en data 14 de febrer de 2020 pel Cap del Departament del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, amb el vist-i-plau de la Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, proposa la iniciació d'un expedient per a la constitució d'un dret de superfície a favor d'una (o més) entitats sense ànim de lucre que tingui la capacitat professional i econòmica per a dur a terme la inversió i el manteniment i gestió dels immobles, segons el que preveuen els articles 17.7 i 51 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, i l'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, abans transcrit en la seva literalitat.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c844af
Aquest document és Còpia Autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <http://sede.sitges.cat/verificador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZOUERDO. Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

Ajuntament de Sitges - Plaça de l'Església, 1 - 08870 Sitges - T. 93 530 11 00 - F. 93 530 11 01 - www.sitges.cat - info@sitges.cat - www.sitges.cat



Atès que per tal de dur a terme la constitució del dret de superfície és necessari instruir l'expedient corresponent, de conformitat amb el que preveuen l'article 209 del 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, i l'article 49 del Reglament de patrimoni dels ens locals, de 17 d'octubre de 1988.

Vist l'informe emès per l'arquitecte tècnic municipal adscrit a l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, en relació a la valoració del Dret de superfície sobre la parcel·la 52 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4.

Vist que l'informe tècnic, emès en data 14 de febrer de 2020 pel Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, complementari a l'Informe sobre la necessitat de promoure un edifici d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer i de interès municipal de constituir el dret de superfície a la Parcel·la 52 del PPU-1, era favorable a la proposició constructiva presentada per les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, que figura a l'expedient amb una previsió d'inversió d'import 15.150.000 euros (IVA inclòs).

Vist l'informe emès per la Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori i Habitatge, en compliment del que disposa l'article 172 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, abans transcrit en la seva literalitat, favorable a la constitució del dret de superfície a favor d'una o més entitats sense ànim de lucre per dur a terme la promoció d'un edifici d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, amb sostre comercial, a la parcel·la 52 del PPU-1, situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4. Essent que en el mateix informe es determinen les condicions que per imperatiu legal s'han d'establir per la constitució del dret de superfície, i en aquest sentit, de conformitat amb l'article 564.3 del Codi Civil de Catalunya s'estableix que haurà de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:

- La durada del dret a construir o plantar, 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 superficialaris als propietaris.

Vist el Decret d'Alcaldia Núm.656/2019, de data 4 de juliol de 2019, relatiu a la periodicitat de les sessions de la Junta de Govern Local, a la delegació d'atribucions en favor de la Junta de Govern Local, a la creació de regidories i delegació d'atribucions en favor dels seus titulars.

Vist el Decret d'Alcaldia Núm.782/2019, de data 25 de juliol de 2019, de modificació de les delegacions en favor de la Junta de Govern Local i en favor de les Regidories.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia i s'ha fet segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://eap.peseta.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN IVARRELL
PRESIDENTA D'ACORDADA - Data: 03/05/2020
17:53:47 CET



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-00001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

Vist el Decret d'Alcaldia Núm.1438/2019, de desembre de 2019, de modificació de les delegacions en favor de la Junta de Govern Local i en favor de les Regidories.

Vist l'article 204.5 del Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, que aprova el text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, en relació a l'article 114.3 m) de la mateixa norma; la Disposició Addicional 2a de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic i l'article 52 q) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril que aprova el Text refós de la Llei Municipal de Catalunya, en relació a l'article 114.3 lletra f) de la mateixa llei, que determinen la competència del Ple en la constitució del dret de superfície que es porta a aprovació.

Vist l'informe de Secretaria núm. 010/2020 (amb codi CSV 5d08f215-698a-41a2-85ba-77267f3eb313), que es transcriu a continuació:

"INFORME SECRETARIA NÚM. 010/2020

Joan Manel Ferrera Izquierdo, secretari general de l'Ajuntament de Sitges passa a emetre el següent informe

ANTECEDENTS

El Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 17 de gener de 2019 va adoptar l'Acord sobre desplegament de polítiques d'habitatge públic del municipi de Sitges.

L'acord de desplegament de les polítiques d'habitatge públic a Sitges es va construir sobre els següents eixos bàsics:

- 1.- El desenvolupament del PPU1, que oferia l'oportunitat òptima per començar a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial a la vila, d'acord amb les previsions del Pla Local d'Habitatge.
- 2.- El sistema preferent per a la construcció i gestió de l'habitatge havia de ser el públic, tot i valorant la necessitat de millorar els actuals recursos tècnics, organitzatius i financers, per tal que això fos possible.
- 3.- A l'efecte d'obtenir una ràpida disposició d'habitatge, es considerava pertinent arribar a un acord de col·laboració amb el sector privat, fet que era possible, com havia quedat patès a la consulta preliminar realitzada.
- 4.- Les illes 49, 50 i 51, havien de ser objecte d'una reordenació que permetés l'ús públic dels seus espais interiors, amb l'objectiu, alhora, de millorar els elements estètics i ambientals.
- 5.- Calia crear i dimensionar adequadament un Servei Local d'Habitatge per a què l'Oficina Local d'Habitatge desplegués plenament les competències sobre habitatge.
- 6.- Calia actualitzar la normativa municipal vigent en matèria d'habitatge, per adaptar-la als nous requeriments legals, socials i de transparència.
- 7.- En relació a l'execució i gestió pública d'habitatge s'havia de cercar la cooperació d'altres agents públics amb competència (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb els quals poder convenir fórmules de col·laboració, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resultés.
- 8.- Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i afavorir una baixada dels preus del lloguer a la vila, donada la dificultat de l'accés a l'habitatge i a l'encariment del mateix, calia formular una modificació urbanística que permetés incrementar el nombre d'habitatges protegits.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document de l'Oficina local s'origina l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2
d'Octubre La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça
<https://sede.sitges.cat>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO, Data: 03/03/2020
17:53:47 CET



9.- Els pressupostos municipals havien d'incloure dotació suficient per a les polítiques d'habitatge, que incloguessin tant l'adquisició i construcció d'habitatge per a finalitats públiques, com les ajudes directes per a l'accés al mercat de lloguer per part de la ciutadania. A aquests efectes, els romanents que se'n derivessin per superàvit de la gestió econòmica municipal tindrien com a destinació preferent les polítiques d'habitatge.

I a partir dels anteriors eixos o principis, es van prendre un seguit d'Acords de desplegament de polítiques d'habitatge al municipi de Sitges, alguns dels quals van ser:

PRIMER.- Execució i gestió d'habitatge públic de lloguer.

SEGON.- Reordenació illes 49, 50 i 51 PPU-1

TERCER.- Execució i gestió d'habitatge públic en règim de col·laboració públic-privada.

El Pla d'Actuació Municipal 2019-2023, principal instrument de planificació estratègica del govern per a la seva acció durant aquesta legislatura, dins de l'Eix 1 Garantia de Drets i Qualitat de vida, estableix com Objectiu Estratègic: 1.3. Revertir l'emergència habitacional i garantir l'accés a un habitatge digne.

Ahora, dins aquest Objectiu estratègic, estableix com a Objectiu operacional "Dotar-nos d'habitatge públic en règim de lloguer en sòl municipal (La Plana-Santa Bàrbara- Vallpineda) destinat a llars adultes, persones grans, joves i famílies amb risc de pèrdua de l'habitatge".

Per donar compliment a l'anterior els serveis municipals proposen la constitució d'un dret de superfície en favor d'entitats sense ànims de lucre a través d'una concessió directa del Patrimoni Municipal del Sòl.

NORMATIVA APLICABLE

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

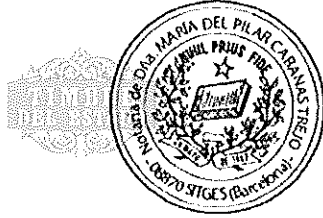
CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

L'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), corresponent al dret de superfície, preveu que els ens locals poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris 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; i que en el cas que aquests terrenys integrin el 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 TRLUC, referents a la transmissió del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge (en endavant PMSH).
Ahora afegeix que el dret de superfície es regeix pel propi TRLUC, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret; i que els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és propietat pública segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça:
<http://aca.pelsitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA GONZÁLEZ. Data: 03/02/2020
17:53:47 CET



Ajuntament de Sitges

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

En primer lloc, cal tenir present que l'article 165 TRLUC exposa que "la transmissió de béns dels 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 aquesta llei".

En aquest sentit, l'article 166.2 TRLUC estableix que "les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestonen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són 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".

Així, l'article 167.1, referent a la cessió gratuïta, diu que el PMSH es pot cedir gratuïtament (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". Alhora, l'article 168.1, referent a l'adjudicació directa, exposa que "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".

Per "entitat urbanística especial" cal entendre, d'acord amb l'art. 22.1 TRLUC, a més de l'Institut Català del Sòl, "els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts".

D'acord amb la literalitat d'aquest precepte, una fundació sense ànim de lucre no es pot considerar "entitat urbanística especial". Malgrat l'exposat, l'article 167.1 TRLUC, transcrit anteriorment, contempla les entitats privades sense ànim de lucre com a possibles receptores de cessions gratuïtes del PMSH "per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social".

Així mateix, l'article 166.2 TRLUC, també exposat anteriorment, exceptua del concurs públic (procediment ordinari) els "supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa".

D'aquesta manera, cal entendre que la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH) és "legislació aplicable en matèria d'habitatge", essent que l'article 17.7 d'aquesta norma, corresponent a la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, fa constar que "els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b 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".

A aquest efecte, el referit article 51.2 LDH (apartats a i b) estableix que tenen la condició de promotors socials d'habitatges:

"a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.
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'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."

D'acord amb l'exposat, la fundació o fundacions sense ànim de lucre sí podrien ser receptores de cessió gratuïta d'aquest dret de superfície (sempre que es compleixin les condicions referides) per a la construcció HPO.



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document forma part de l'Arxíu de la Diputació de Lleida segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça: <https://portal.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MARTEL
PEREIRA IZQUIERDO, D'una: 01/03/2020
11:53:47 CET



Pel que fa al procediment, cal tenir present els preceptes 165 a 171 TRLUC exposats, amb especial observança de l'article 167.2 i 170.2 TRLUC. Així mateix, atès que l'art. 209.2.f) TRLMRLC disposa que "la constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació", caldrà donar compliment a l'exposat en aquest precepte. En conseqüència, la principal normativa aplicable a la constitució del dret de superfície, a més de la ja exposada del TRLUC, la trobem al citat article 209 del TRLMRLC -pel que fa a la constitució del gravamen- i 211 i següents del TRLMRLC -pel que fa a la cessió gratuïta d'aquest dret de superfície-, l'article 40 i següents del RPEL, així com, als articles 53 i 54 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i l'article 564-1 a 5 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

En aplicació de l'art 49 del Decret 336/1988, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública durant un termini de 30 dies hàbils.

Pel que fa a la fundació sense ànim de lucre beneficiària del dret de superfície, caldrà aportar un certificat acreditatiu que figura inscrita en el Registre d'Associacions/Fundacions/Altres Entitats de la Generalitat de Catalunya, com a entitat sense ànim de lucre.

Finalitzat el tràmit d'informació pública i amb la proposta de resolució de les al·legacions que, si s'escau, es presentin, es sotmetrà a l'Informe de la DGAL.

Finalment, l'Informe de la DGAL és preceptiu en base a l'article 209 del 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 (en endavant TRLMRLC), pel que fa al gravamen de béns patrimonials (constitució del dret de superfície) sempre que la valoració d'aquest gravamen excedeixi els 100.000 euros, com és el cas.

Respecte l'òrgan competent, previ dictamen de la Comissió informativa caldrà quòrum de majoria absoluta del Plenari en l'acord inicial i definitiu.

Es tot el que cal informar sens perjudici d'un altre criteri millor fonamentat en dret.

*Sitges, a data de la signatura electrònica
Joan Manel Ferrera Izquierdo
Secretari general"*

Vistes les conclusions de l'informe-proposta es dictaminen favorablement els següents

ACORDS:

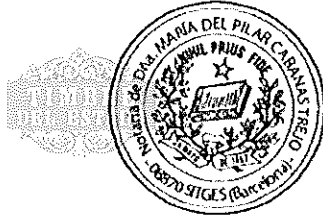
PRIMER.- APROVAR la constitució mitjançant adjudicació directa a favor de la Fundació privada Família i Benestar Social i de la Fundació privada Grup Qualitat (a la UTE, que ambdues constituïran) d'un dret real de superfície sobre la finca situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó, 4 (parcel·la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda) de Sitges, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 70 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, i d'un local comercial, 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% del 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



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 17 de la Llei 39/2016, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://sede.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO. Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

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 149, Finca número 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges La finca està descrita pel cadastre com sòl urbà, amb superfície cadastral de 6.220 m2 i referència cadastral 764401.CF9696N0001KE. El valor cadastral del sòl: 4.416.200,00 €.

Descripció: URBANA: parcel·la ubicada al terme municipal de Sitges, a l'àmbit del sector PPU-1; es troba dins l'illa 52 i resta assenyalada amb el número 1 (Consistent, en conseqüència, en la parcel·la resultant núm. 52.1 del Projecte de Reparcel·lació del sector PPU-1 de Sitges). De figura rectangular irregular, té una superfície de 6.220 m2 de sòl i resta destinada, parcialment, a la construcció d'habitatges de protecció pública, en la modalitat d'habitatge de preu concertat. LIMITA: al front (Oest), en una línia de 120,68 m, amb vial; entrant, a la dreta, en una línia de 41,03 m, amb sistema recorregut de vianants, i en una línia de 20,68 m, amb parcel·la resultant núm. 57.1 del present Projecte de Reparcel·lació; entrant, a l'esquerra, en una línia trencada de 15,54 m i de 26,86 m, amb límit del sector, mitjançant vial; i al fons, en una línia de 121,42 m, amb límit del sector.

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 una bona certificació energètica (preferiblement 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 vistiplau 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.

Ajuntament de Sitges - Plaça de Catalunya, 1 - 08880 Sitges - Tel: 93 52 00 00 - Fax: 93 52 00 01 - www.sitges.cat - info@sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és còpia autèntica signada el dia 27 de la 1a 352015, de 2
02020. La seva autenticitat pot ser comprovada a través de
<https://portal.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MARCEL
FERRERA LOUQUERO - Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

52



- El solar serà rebut per part de la UTE de les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.
- La UTE de Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat, 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 superficialaris 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 superficialaris.
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 Privada Família i Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat incompleixen els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració pot exigir el compliment

Ajuntament de Sitges - Puzos/000001 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020 - 1598-000001-000418/2020



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644ef
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 26/2015, de 2 d'octubre. La seva autènticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://sedejunta.sitges.cat/validador>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO - Data: 03/09/2020
17:53:47 CET

04/2020



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL PPU-1

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'aprovis 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 36502 del Registre de la Propietat número 1 de Sitges a favor de la Fundació Privada Família i Benestar Social i la Fundació Privada Grup Qualitat, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de la parcel·la 52 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda) de Sitges situada a la cantonada del carrer Lola Anglada 12-20 i carrer Jacint Picas i Cardó.

QUART.- ESTABLIR que per part de les Fundacions Privades Família i Benestar Social i Grup Qualitat es procedeix 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 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.

SETÈ.- SOL·LICITAR, amb caràcter previ a la resolució del present expedient, informe a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb l'establert en l'art. 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, amb remissió de l'expedient administratiu complet.

VUITÈ.- ESTABLIR que per part de l'alcaldia, en representació de l'Ajuntament, es procedirà a la signatura de tots els documents públics i privats que siguin necessaris, i a la realització de totes les actuacions que siguin necessàries per a l'execució d'aquesta Resolució.

NOVÈ.- NOTIFICAR els acords precedents a les persones interessades .

L'Alcaldessa sotmet la proposta a votació amb el següent resultat:

catalunyanitat.com - catalunya.com - catalunya.net - catalunya.org - catalunya.cat - catalunya.es - catalunya.eu - catalunya.info - catalunya.mobi - catalunya.tel - catalunya.tv - catalunya.me - catalunya.mobi - catalunya.tel - catalunya.tv - catalunya.me - catalunya.mobi - catalunya.tel - catalunya.tv - catalunya.me



CSV: 4d27a1f8-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és lliure de càrrega segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre. La seva signatura pot ser comprovada a l'adreça: <https://ca.peta.lloger.gov.cat/verificacio>

Signat electrònicament per JOAQUIM FERRERA IZQUIERDO, DNI: 03092020 17.53:47 CET



**Ajuntament
de Sitges**

OFICINA LOCAL HABITATGE

1598-000001-000418/2020

CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE PER LA CONSTRUCCIÓ D'HPO AL
PPU-1

- **Vots a favor:** 21 que corresponen als grups polítics municipals d'Esquerra Republicana de Catalunya (4), Junts per Sitges (4), Socialista-CP (3), Ciutadans (3), Sitges Grup Independent (2), Guanyem (2), Nou Horitzó (1), Comuns Verds de Sitges (1) i El Margalló (1).
- **Vots en contra:** Cap.
- **Abstencions:** Cap.

L'Alcaldeessa declara aprovats per unanimitat dels regidors presents els acords transcrits més amunt.

I perquè així consti lluro el present certificat per ordre i amb el vist-i-plau de l'Il·lma. Sra. Alcaldeessa.

Sitges, signat electrònicament

Vist i plau
L'alcaldeessa
Aurora Carbonell i Abella

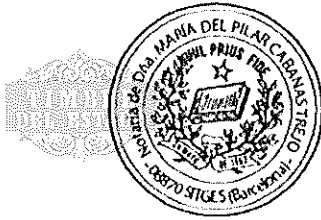
ajuntament de sitges - mode: llum - m. llum. 44 - veu tv sitges - tel. vau / 200.44.000 - gub. municipal de sitges - www.sitges.cat - @sitges - www.sitges.cat - @sitges - www.sitges.cat



CSV: 4d27a1f9-0134-4a0f-b4d0-7f2c21c644af
Aquest document és Còpia autèntica segons l'art 27 de la Llei 38/2015, de 2 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <http://copipeta.sitges.cat/validacio>

Signat electrònicament per JOAN MANEL
FERRERA IZQUIERDO. Data: 03/03/2020
17:53:47 CET

04/2020



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FL4201039

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

FL4200949

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

04/2020

Sitges: SIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE
Peticionario: Oscar Marcos Sánchez Ferreiro de Sitges

finca de Sitges nº: 36502
(CRU: 08107000709192)

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela ubicada en el término municipal de Sitges, en el ámbito del sector PPU-1; se encuentra dentro de la isla 52 y está señalada con el número 1, sita en Carrer de Henry Buckley, cinco, Carrer de Lola Anglada, doce-veinte y Carrer de Jacint Picas i Cardó, cuatro. Consiste en la parcela resultante número 52.1 del Projecte de Reparcel·lació Sector PPU-1, La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda de Sitges. De figura rectangular Irregular, tiene una superficie de seis mil doscientos veinte metros cuadrados de suelo y está destinada parcialmente, a la construcción de viviendas de protección pública, en la modalidad de vivienda de precio concertado. LINDA: frente, Oeste, en una línea de ciento veinte metros sesenta y ocho centímetros, con vial; entrando, a la derecha, en una línea de cuarenta y un metros tres centímetros, con sistema de recorrido de peatones, y en una línea de veinte metros sesenta y ocho centímetros, con parcela resultante número 57.1 del presente Proyecto de Reparcelación; entrando, a la izquierda, en una línea quebrada de quince metros cincuenta y cuatro centímetros y de veintiséis metros ochenta y seis centímetros, con límite del sector, mediante vial; fondo, en una línea de ciento veintidós metros cuarenta y dos centímetros, con límite del sector. Calificación urbanística: Vivienda protegida en ordenación de volúmenes con uso comercial (Clave 12P4). Edificabilidad: cinco mil novecientos treinta y siete metros cuadrados para destinar a vivienda plurifamiliar de protección pública, en la modalidad de vivienda de precio concertado; cuatro mil ochocientos sesenta y dos metros cuadrados para destinar a uso de actividad económica en planta baja.

TITULARIDAD

LA ENTIDAD AJUNTAMENT DE SITGES en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por CESION POR REPARCELACION mediante certificación administrativa otorgada en SITGES el 8 de Julio de 2016 por AJUNTAMENT DE SITGES.
- Inscripción: 1ª en el Tomo: 2108 Libro: 699 Folio: 149 de fecha 08/09/2016.

CARGAS

Obligaciones urbanísticas: La finca del presente número queda AFECTA al cumplimiento de la obligación de conservar y mantener la urbanización en las condiciones y términos establecidos en el artículo 68.7 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.- FORMALIZADA en escritura otorgada en SITGES de fecha 8 de Julio de 2016 autorizada por el Notario AJUNTAMENT DE SITGES de SITGES. - CONSTITUIDA en la inscripción 1ª, con la fecha 8 de Septiembre de 2016.

Afecta a la revisión del Impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 1. 1.

SIN MAS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

- Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
- No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.
- Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
- No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
- Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
- No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

Petición número 2557 del año 2020 del registro, número 9 del año 2020 del notario de Sitges Doña María Pilar Cabanas Trejo, expedida con fecha 02/12/2020 8:03:38.

Honorarios NOTA: 9,02€
IVA (21%)
TOTAL: 10,91€



FIN DE LA NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES
NOTA SIMPLE
SIN GARANTÍA

EN CASO DE DISCORDANCIA ENTRE ESTA NOTA Y EL CONTENIDO DE LOS LIBROS DEL REGISTRO, PREVALECE ESTE ÚLTIMO EN TODO CASO.
ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO.
LA NOTA SIMPLE NO SE REFIERE A LAS LIMITACIONES DEL LIBRO DE ALTERACIONES EN LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN, Artº 332 del Reglamento Hipotecario.
Si hubiera algún derecho o afectación caducado será cancelado conforme al artº 353.3 del Reglamento Hipotecario.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACIÓN DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMÁTICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS (BOE 27/02/1998)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo con la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

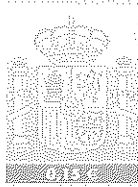
-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dao@corpma.es



04/2020



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FL4201038



SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA 3

Referencia catastral: 9764401CF9696N0001KE



Localización: CL LOLA ANGLADA 16 Suelo 08870 SITGES [BARCELONA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

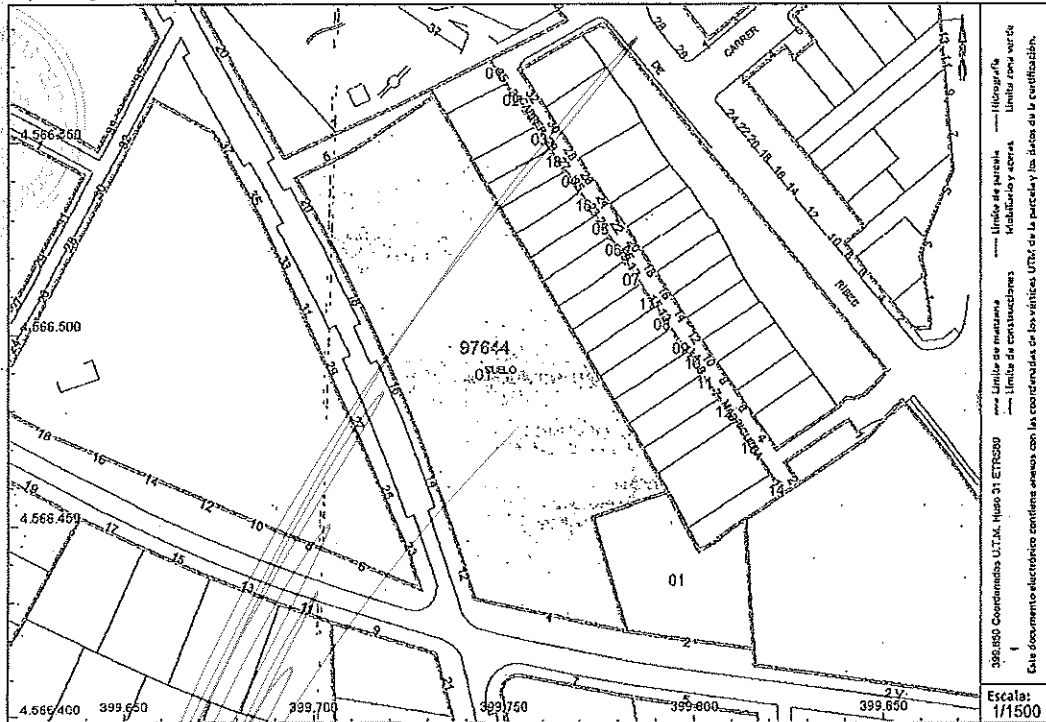
Valor catastral [2020]: 4.416.200,00 €
Valor catastral suelo: 4.416.200,00 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad
Apellidos Nombre / Razón social
AYUNTAMIENTO DE SITGES

NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
P0827000A	100,00% de propiedad	PZ AYUNTAMIENTO 08870 SITGES [BARCELONA]



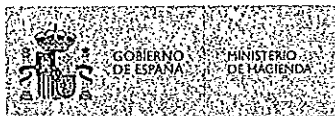
Superficie gráfica: 6.220 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 227 DE SITGES [Barcelona]
Finalidad: notarial
Fecha de emisión: 13/10/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 52MRZ2B20K5IV86T (verificable en https://www.sedecatastro.cb.ces) | Fecha de firma: 13/10/2020



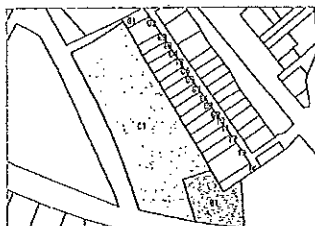


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9764401CF9696N0001KE

RELACION DE PARCELAS COINCIDENTES

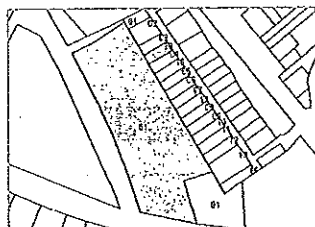


Referencia catastral: 9764601CF9696N0001EE

Localización: CL JACINT PICAS I CARDO 2
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VEINTIOCHO MIL SETECIENTAS CUARENTA Y SIETE, SL	B58522533	CL BEETHOVEN 15 PR.04 PT.1 08021 BARCELONA [BARCELONA]

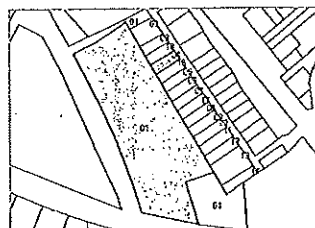


Referencia catastral: 9967018CF9696N0001SE

Localización: CL MADRIGUERA 27 Km.88,70
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FORNAS CANALES PILAR	37899094Q	CL SANT GAUDENCI 15 08870 SITGES [BARCELONA]

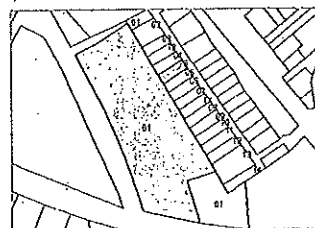


Referencia catastral: 9967004CF9696N0001TE

Localización: CL MADRIGUERA 25
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GRABULOSA GIRONES FERMI	35031285P	CL MADRIGUERA 25 08870 SITGES [BARCELONA]

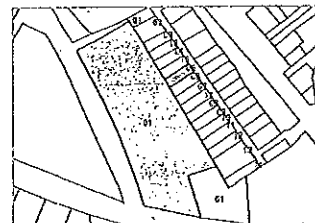


Referencia catastral: 9967016CF9696N---

Localización: CL MADRIGUERA 23
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9967005CF9696N---

Localización: CL MADRIGUERA 21
SITGES [BARCELONA]

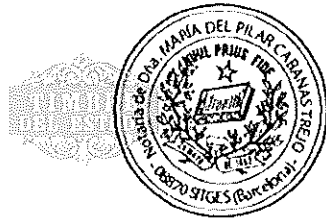
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 524FZB520K5V88T (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 13/10/2020



04/2020



MODELO EXCLUSIVO PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



FL4201037



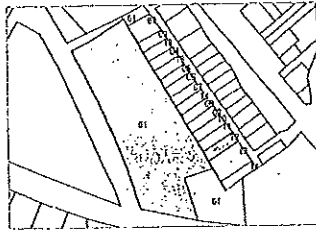
SECRETARÍA DE ESTADO DE LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9764401CF9696N0001KE

REGISTRACIÓN DE PARCHES DE COMUNIDADES

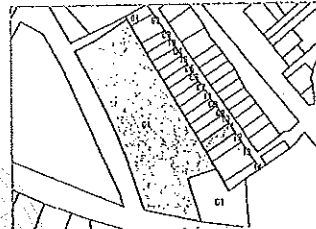


Referencia catastral: 9967012CF9696N0001RE

Localización: CL MADRIGUERA 5
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social: FERRER TERUEL FRANCISCA
NIF: 38038211F
Domicilio fiscal: CL MADRIGUERA 5
08870 SITGES (BARCELONA)

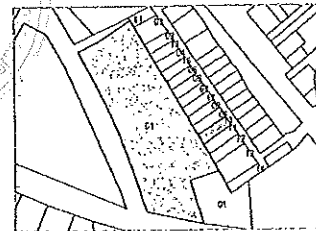


Referencia catastral: 9967011CF9696N-----

Localización: CL MADRIGUERA 7
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
NIF: [REDACTED]
Domicilio fiscal: [REDACTED]

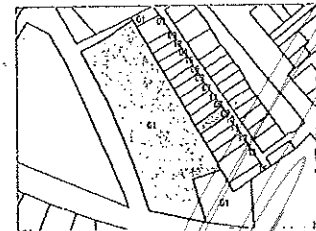


Referencia catastral: 9967010CF9696N-----

Localización: CL MADRIGUERA 9
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
NIF: [REDACTED]
Domicilio fiscal: [REDACTED]

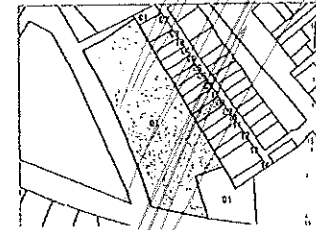


Referencia catastral: 9967009CF9696N0001RE

Localización: CL MADRIGUERA 11
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social: ESTELA SORRIBES ANTONIO
NIF: 38258546R
Domicilio fiscal: CL BALEARS 12 Es:C PE01
PE01 EL ARENAL-LLUCMAJOR
07600 LLUCMAJOR (ILLES BALEARS)



Referencia catastral: 9967008CF9696N-----

Localización: CL MADRIGUERA 13
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
NIF: [REDACTED]
Domicilio fiscal: [REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 52116E2B620KSJVB8T (verificable en https://www.sedocatastro.cob.es) | Fecha de firma: 13/10/2020



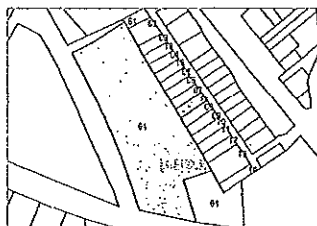


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9764401CF9696N0001KE

RELACION DE PARCELAS CONTIGUAS

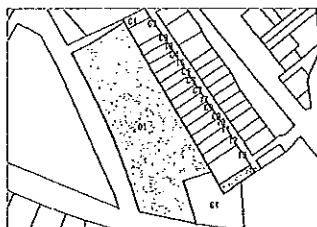


Referencia catastral: 9967017CF9696N0001EE

Localización: CL MADRIGUERA 15
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VALERA PÉREZ ANDRÉS	38259839Y	CL CARDENAL VIDAL BARRAQUER 15 Es:1 Pl:01 Pl:01 08870 SITGES [BARCELONA]

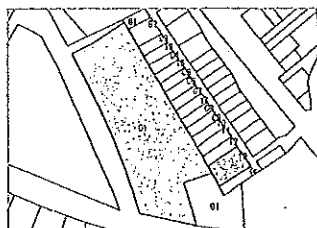


Referencia catastral: 9967014CF9696N0001EE

Localización: CL MADRIGUERA 1
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

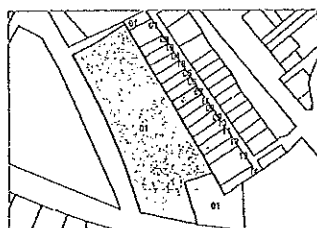


Referencia catastral: 9967013CF9696N0001EE

Localización: CL MADRIGUERA 3
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

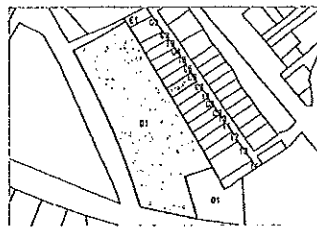


Referencia catastral: 9967007CF9696N0001OE

Localización: CL MADRIGUERA 17
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VALERA PÉREZ MONTSERRAT	37589205Y	CL MADRIGUERA 17 08870 SITGES [BARCELONA]



Referencia catastral: 9967006CF9696N0001OE

Localización: CL MADRIGUERA 19
SITGES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 52MRZB6ZOK5JV6ST (verificable en https://www.sedcatastro.gob.es) | Fecha de firma: 13/10/2020



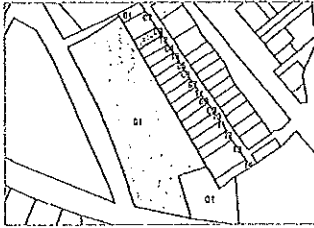
04/2020



SECRETARÍA DE ESTADO PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y CATASTRAL**

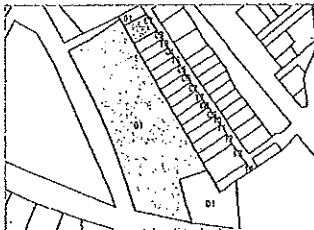
Referencia catastral: 9764401CF9696N0001KE



Referencia catastral: 9967003CF9696N----

Localización: CL MADRIGUERA 29
SITGES (BARCELONA)

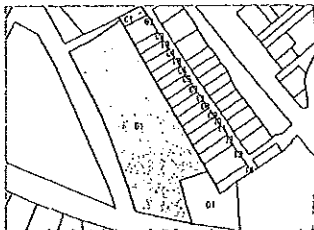
Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 9967002CF9696N----

Localización: CL MADRIGUERA 31 N2-33
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 9967001CF9696N0001QE

Localización: CL MADRIGUERA 35
SITGES (BARCELONA)

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal
LLANSÓ QUESADA ARTURO 52219001P CL MADRIGUERA 35
08870 SITGES (BARCELONA)

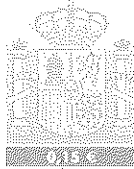


Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 52MFRZ620K5JV66T (verificable en https://www.sede.catastro.dob.es) | Fecha de firma: 19/10/2020



Fecha: 11/12/2020
Hora: 11:37:42
Año: 2020
Número: 0

04/2020



Comunicación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

Datos Entrada

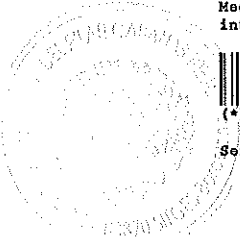
Nº Entrada: 8003
Fecha: 11/12/2020 Hora: 11:37:42
Naturaleza: Escritura Pública
Nº Protocolo: 968 / 2020
Notario: MARÍA PILAR CABANAS TREJO
Presentante: MARIA PILAR CABANAS TREJO

Datos Presentación

Asiento: 29 Diario: 97
Fecha Presentación: 11/12/2020

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SITGES a día once de Diciembre del año dos mil veinte,

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 208107184EPD8DEA

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 208107184EPD8DEA

[Handwritten signature]

Notificación Registral Fehaciente
de Asiento de Presentación

JUAN SEGOVIANO ASTABURUAGA, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada

N° Entrada: 8003
N° Protocolo: 968 / 2020
Notario: MARÍA PILAR CABANAS TREJO
Presentante: MARIA PILAR CABANAS TREJO

Datos Presentación

Asiento: 29 Diario: 97
Fecha Presentación: 11/12/2020

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JUAN CARLOS SEGOVIANO ASTABURUAGA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SITGES a día doce de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 20810719DA168AE1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 20810719DA168AE1

04/2020



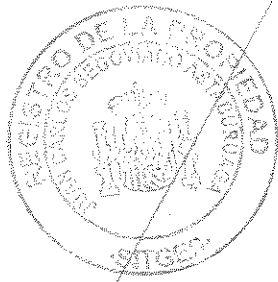
ES PRIMERA COPIA TOTAL Y EXACTA DE LA MATRIZ NUMERO AL PRINCIPIO INDICADO DE MI PROTOCOLO, POR MI AUTORIZADA, A LA QUE ME REMITO Y EN LA QUE QUEDA ANOTADA ESTA EXPEDICION. -----

LA EXPIDO EN SITGES, EL VEINTITRÉS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, PARA U.T.E. FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓN TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1 EN SESENTA y UN FOLIOS DE PAPEL TIMBRADO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, EL PRESENTE y LOS SESENTA SIGUIENTES CORRELATIVOS. DOY FE. -----

[Handwritten signature]



REGISTRO





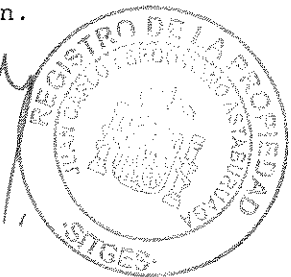
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

El Registrador que subscriu previa qualificació de la escriptura otorgada el onze de desembre de dos mil vint, davant la Notario de Sitges la senyora María del Pilar Cabanas Trejo, amb el n° 968 de protocolo, i els seus complementaris, **CERTIFICA** que ha practicat amb data d'avui la inscripció del dret real de superfície a favor de **FUNDACIÓ FAMILIA I BENESTAR SOCIAL** en un cuarenta enteros setecientas veintisiete milésimas por cien y la **FUNDACIÓ GRUP QUALITAT** en un cincuenta y nueve enteros doscientas setenta y tres milésimas por cien, en virtud de copia telemática, en la inscripció 2a. de la finca 36.502 de Sitges, (CRU: 08107000709192) al full 149 del llibre 699 de Sitges, volum 2108 de l' Arxiu.

Sitges a tres de febrer de dos mil vint-i-un.

El Registrador,


Juan Segoviano Astaburuaga



El documento telemático fue calificado con la siguiente nota:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SITGES

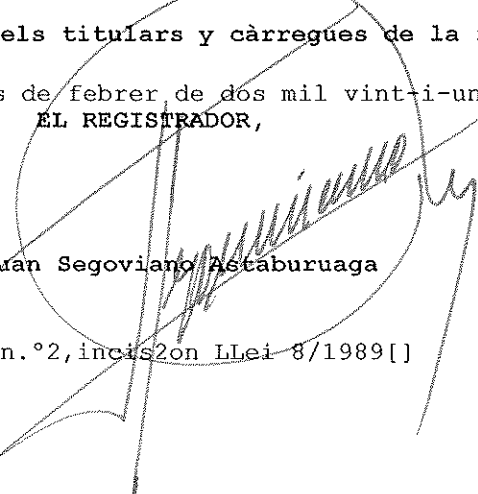
El Registrador que subscriu previa qualificació de la copia autoritzada electrònica de la escriptura otorgada el onze de desembre de dos mil vint, davant la Notario de Sitges la senyora María del Pilar Cabanas Trejo, amb el n° 968 de protocolo, i els seus complementaris, ha practicat amb data d'avui la inscripció 2a de la finca 36.502 de Sitges (CRU: 08107000709192), al full 149, del llibre 699 de Sitges, volum 2.108 de l'Arxiu, en virtud de tot això, ha quedat inscrit el dret real de superfície sobre la finca a favor de **FUNDACIÓ FAMILIA I BENESTAR SOCIAL** en un cuarenta enteros setecientas veintisiete milésimas por cien y la **FUNDACIÓ GRUP QUALITAT** en un cincuenta y nueve enteros doscientas setenta y tres milésimas por cien, por un plazo de setenta y cinco años con posible prórroga de veinticuatro años, y con la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** en garantía de las obligaciones pactadas, el **DERECHO DE REVERSIÓN**, las **PROHIBICIONES DE DISPONER** y la **RESERVA DE RANGO HIPOTECARIO** en favor de futuras hipotecas.

Els assentaments practicats están sota la salvaguarda del Tribunals i produeixen en favor dels titulars indicats els efectes previstos en la legislació vigent.

S' acompanya nota simple dels titulars y càrregues de la finca.

Sitges a tres de febrer de dos mil vint-i-un.

EL REGISTRADOR,


Don Juan Segoviano Astaburuaga

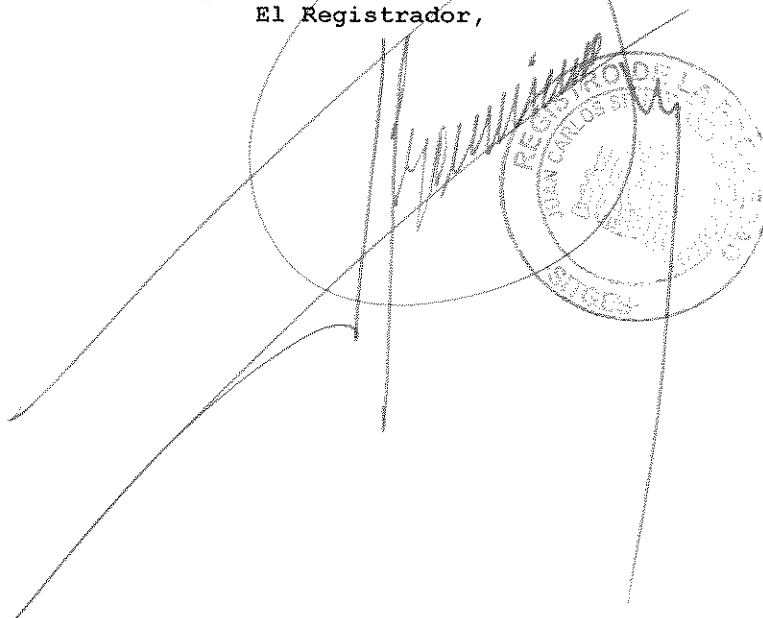


Base: Declarada[] Fiscal[] D.A. 3ª n.º 2, incís 2on LLei 8/1989[]
Nº Aranzel: 1; 2; 3; 4.-
Total Honoraris:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

CERTIFICO: Que se ha comprobado en la Oficina de este Registro la presentación telemática de la declaración-liquidación del impuesto correspondiente a este documento, archivándose carta de pago según lo dispuesto en los artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria, habiendo sido validada telemáticamente la carta de pago aportada.

Sitges, 3 de febrero de 2021
El Registrador,



The image shows a handwritten signature in black ink, which is partially obscured by a circular stamp. The stamp is a seal of the 'REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES' and contains the name 'JUAN CARLOS SERRA' and the date '1983'. The signature is written over the stamp and extends to the left and downwards.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Sitges: TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

finca de Sitges nº: 36502
(CRU: 08107000709192)

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela ubicada en el término municipal de Sitges, en el ámbito del sector PPU-1; se encuentra dentro de la isla 52 y está señalada con el número 1, sita en Carrer de Henry Buckley, cinco, Carrer de Lola Anglada, doce-veinte y Carrer de Jacint Picas i Cardó, cuatro. Consiste en la parcela resultante número 52.1 del Projecte de Reparcel.lació Sector PPU-1, La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda de Sitges. De figura rectangular irregular, tiene una superficie de seis mil doscientos veinte metros cuadrados de suelo y está destinada parcialmente, a la construcción de viviendas de protección pública, en la modalidad de vivienda de precio concertado. **LINDA:** frente, Oeste, en una línea de ciento veinte metros sesenta y ocho centímetros, con vial; entrando, a la derecha, en una línea de cuarenta y un metros tres centímetros, con sistema de recorrido de peatones, y en una línea de veinte metros sesenta y ocho centímetros, con parcela resultante número 57.1 del presente Proyecto de Reparcelación; entrando, a la izquierda, en una línea quebrada de quince metros cincuenta y cuatro centímetros y de veintiséis metros ochenta y seis centímetros, con límite del sector, mediante vial; fondo, en una línea de ciento veintiún metros cuarenta y dos centímetros, con límite del sector. **Calificación urbanística:** Vivienda protegida en ordenación de volúmenes con uso comercial (Clave 12P4). **Edificabilidad:** cinco mil novecientos treinta y siete metros cuadrados para destinar a vivienda plurifamiliar de protección pública, en la modalidad de vivienda de precio concertado; cuatro mil ochocientos sesenta y dos metros cuadrados para destinar a uso de actividad económica en planta baja. Referencia Catastral: 9764401CF9696N0001KE.

TITULARIDAD

LA ENTIDAD AJUNTAMENT DE SITGES en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por CESION POR REPARCELACION mediante certificación administrativa otorgada en SITGES el 8 de Julio de 2016 por AJUNTAMENT DE SITGES.
- Inscripción: 1ª en el Tomo: 2108 Libro: 699 Folio: 149 de fecha 08/09/2016.

CARGAS

Obligaciones urbanísticas: La finca del presente número queda **AFFECTA** al cumplimiento de la obligación de conservar y mantener la urbanización en las condiciones y términos establecidos en el artículo 68.7 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.- **FORMALIZADA** en escritura otorgada en SITGES de fecha 8 de Julio de 2016 autorizada por el Notario AJUNTAMENT DE SITGES de SITGES. - **CONSTITUIDA** en la inscripción 1ª, con la fecha 8 de Septiembre de 2016.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 1.

DERECHO DE SUPERFICIE a favor de **FUNDACIO FAMILIA I BENESTAR SOCIAL** en cuanto al **cuarenta enteros setecientos veintisiete milésimas por cien del DERECHO DE SUPERFICIE** que supone la promoción, construcción y explotación de un edificio de hasta **setenta viviendas de protección oficial, en régimen de alquiler y de un local comercial, por un plazo de setenta y cinco años y una posible prórroga de veinticuatro años**.- **FORMALIZADA** en escritura otorgada en SITGES de fecha 11 de Diciembre de 2020 autorizada por el Notario DOÑA MARÍA PILAR CABANAS TREJO de SITGES. - **CONSTITUIDA** en la inscripción 2ª, con la fecha 3 de Febrero de 2021.

DERECHO DE SUPERFICIE a favor de **FUNDACIO GRUP QUALITAT** en cuanto al **cincuenta y**

nueve enteros doscientas setenta y tres milésimas por cien del DERECHO DE SUPERFICIE que supone la promoción, construcción y explotación de un edificio de hasta setenta viviendas de protección oficial, en régimen de alquiler y de un local comercial, por un plazo de setenta y cinco años y una posible prórroga de veinticuatro años.- FORMALIZADA en escritura otorgada en SITGES de fecha 11 de Diciembre de 2020 autorizada por el Notario DOÑA MARÍA PILAR CABANAS TREJO de SITGES. - CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, con la fecha 3 de Febrero de 2021.

CODICION RESOLUTORIA: El derecho real de superficie se constituye bajo las condiciones que resultan de la escritura que se inscribe y su cumplimiento esta garantizado con condición resolutoria expresa de tal manera que si las fundaciones incumplen los plazos fijados, o no se destina a la finalidad establecida, la administración puede exigir su cumplimiento o resolver el contrato, con el restablecimiento de los daños y el pago de los intereses. Se establece además que en el plazo de cinco años y antes de edificar los terrenos se apruebe una modificación del plan urbanístico. Esta condición resolutoria quedará pospuesta a la hipoteca o hipotecas que se constituyan.- FORMALIZADA en escritura otorgada en SITGES de fecha 11 de Diciembre de 2020 autorizada por el Notario DOÑA MARÍA PILAR CABANAS TREJO de SITGES. - CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, con la fecha 3 de Febrero de 2021.

DERECHO DE REVERSION: La extinción del derecho de superficie comporta, siempre y cuando no haya pacto en contra, la reversión de la construcción a la administración municipal como titular de la propiedad de la finca gravada, sin que deban satisfacer ninguna indemnización a los superficiarios.- FORMALIZADA en escritura otorgada en SITGES de fecha 11 de Diciembre de 2020 autorizada por el Notario DOÑA MARÍA PILAR CABANAS TREJO de SITGES. - CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, con la fecha 3 de Febrero de 2021.

PROHIBICIONES DE DISPONER: La UTE de Fundaciones no podrá transmitir los bienes adquiridos a terceras personas por actos "inter vivos" mientras no los destine a esa finalidad, siempre y cuando el administrador lo autorice. La UTE de Fundaciones podrá transmitir sus derechos y obligaciones, totalmente o parcialmente, a las Fundaciones que forman parte. En el caso que fuera una tercera entidad, se necesita la previa autorización de l'Ajuntament y en base al procedimiento que se especifique en la transmisión. El procedimiento incluirá la eventualidad de que una falta de respuesta por parte de la administración, deberá interpretarse como conformidad con la transmisión.- FORMALIZADA en escritura otorgada en SITGES de fecha 11 de Diciembre de 2020 autorizada por el Notario DOÑA MARÍA PILAR CABANAS TREJO de SITGES.- CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, con la fecha 3 de Febrero de 2021.

RESERVA DE RANGO HIPOTECARIO: La U.T.E FUNDACIONS FAMILIA I BENESTAR SOCIAL-GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES LLEI 18/82 NUMERO 1, podrá constituir una hipoteca, una ampliación de la misma y/o segunda hipoteca, para financiar la construcción, en los términos establecidos en la escritura, si bien esta hipoteca deberá queda extinguida en cualquier caso antes de la extinción del derecho de superficie, siendo a cargo de los superficiarios los gastos de cancelación registral de la misma. Todas y cada una de las condiciones impuestas en virtud de esta adjudicación quedarán AUTOMÁTICAMENTE POSPUESTAS a la hipoteca o hipotecas que se constituyan, las cuales tendrán que constituirse y quedar inscritas en el Registro de la Propiedad en un plazo máximo de dos años a contar de la fecha de la escritura que se inscribe, por una responsabilidad hipotecaria máxima por todos los conceptos que, en conjunto, no puede superar la cifra de DIECISIETE MILLONES De EUROS, y que tendrán que tener una duración máxima de 360 mensualidades desde su constitución, de forma que esta o estas, sin ulterior intervención del AYUNTAMIENTO DE SITGES, tengan rango preferente y carácter de primera carga, y caso de operarse la reversión del derecho de superficie al AYUNTAMIENTO DE SITGES por cualquier causa durante la vigencia de este préstamo, esta hipoteca continúe en vigor y siendo plenamente válida hasta el momento en que el préstamo esté completamente amortizado.- FORMALIZADA en escritura otorgada en SITGES de fecha 11 de Diciembre de 2020 autorizada por el Notario DOÑA MARÍA PILAR CABANAS TREJO de SITGES. - CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, con la fecha 3 de Febrero de 2021.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la

inscripción/anotación 2.

SIN MAS CARGAS

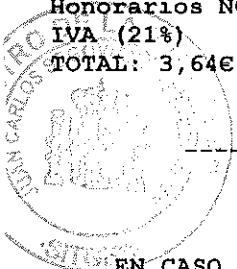
DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

Honorarios NOTA: 3,01€

IVA (21%)

TOTAL: 3,64€



FIN DE LA NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES
NOTA SIMPLE
SIN GARANTÍA

EN CASO DE DISCORDANCIA ENTRE ESTA NOTA Y EL CONTENIDO DE LOS LIBROS DEL REGISTRO, PREVALECE ESTE ÚLTIMO EN TODO CASO.

ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO.

LA NOTA SIMPLE NO SE REFIERE A LAS LIMITACIONES DEL LIBRO DE ALTERACIONES EN LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN. Artº 332 del Reglamento Hipotecario.

Si hubiera algún derecho o afección caducado será cancelado conforme al artº 353.3 del Reglamento Hipotecario.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACIÓN DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMÁTICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS (BOE 27/02/1998)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo con la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión

o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo con la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



NIF del subjecte passiu

Cognoms i nom del subjecte passiu

Número de justificant

600

G64442254

FUNDACIO PRIVADA GRUP QUALITAT

6060445838456

Dades dels béns

Municipi

SITGES

Província / País

BARCELONA / ESPANYA

Tipus de bé

SU

Descripció del bé

PARCEL.LA UBICADA A SITGES, ILLA 52 NUMERO

Via pública / Nom del paratge

HENRY BUCKLEY

1

Número / Polígon

5

Escala, pis / Parcel·la

Codi postal

0,8,8,7,0

Superfície

6220,00

 m² Ha

Referència cadastral

9764401CF9696N0001KE

Valor total declarat del bé

7 8 4 1 5 5,4 0

Valor declarat de la part adquirida

7 8 4 1 5 5,4 0

2

Tipus de bé

Descripció del bé

Via pública / Nom del paratge

Número / Polígon

Escala, pis / Parcel·la

Codi postal

Superfície

 m² Ha

Referència cadastral

Valor total declarat del bé

Valor declarat de la part adquirida

Autoliquidació

Codi de la tarifa

B T U B

Desglossament de la base imposable (1)
(garanties hipotecàries i altres)

Base imposable

 1

7 8 4 1 5 5,4 0

Reducció

%

 2

Base liquidable

 1-2 3

7 8 4 1 5 5,4 0

Principal

Interessos

Costes

Altres

a) Tipus impositiu

Tipus impositiu

 400 1 0,0 0 0%

b) Escala d'arrendaments i valors

De

fins a

 401

Resta

a

€ per cada

 402

Total

c) Quota fixa

Grandeses i títols nobiliaris

Quota fixa

(marqueu amb una X)

d) Escala AJD

Fins a

al

%

 403

De

fins a

al

%

 404

De

fins a

al

%

 405

Total

Quota segons modalitat a) b) c) o d) 4

0,0 0

Bonificació de la quota

%

 5Quota resultant 4 - 5 - 6 6

0,0 0

Interessos de demora

 7

Recàrrec

%

 8Total a Ingressar 6 + 7 + 8 9

0,0 0

Observacions

NIF del subjecte passiu

G64442254

Cognoms i nom del subjecte passiu

FUNDACIO PRIVADA GRUP QUALITAT

Número de justificant

6060445838456

600

Dades dels béns

Municipi SITGES

Província / País BARCELONA / ESPANYA

Tipus de bé	Descripció del bé	Via pública / Nom del paratge
SU	PARCEL.LA UBICADA A SITGES, ILLA 52 NUMERO	HENRY BUCKLEY

1	Número / Polígon 5	Escala, pis / Parcel·la	Codi postal 08870	Superfície 6220,00	<input checked="" type="checkbox"/> m ² <input type="checkbox"/> Ha
Referència cadastral 9764401CF9696N0001KE		Valor total declarat del bé 784155,40	Valor declarat de la part adquirida 784155,40		

2	Número / Polígon	Escala, pis / Parcel·la	Codi postal	Superfície	<input type="checkbox"/> m ² <input type="checkbox"/> Ha
Referència cadastral		Valor total declarat del bé	Valor declarat de la part adquirida		

Autoliquidació

Codi de la tarifa B T U B

Base imposable 1 784155,40

Reducció , % 2

Base liquidable 1-2 3 784155,40

Desglossament de la base imposable 1
(garanties hipotecàries i altres)

Principal	,
Interessos	,
Costes	,
Altres	,

a) Tipus impositiu

Tipus impositiu 400 10,000%

b) Escala d'arrendaments i valors

De	fins a	401	,
Rest a	a	€ per cada	402
		Total	,

c) Quota fixa

Grandeses i títols nobiliaris

Quota fixa
(marqueu amb una X)

d) Escala AJD

Fins a	al	,	%	403	,
De	fins a	al	,	%	404
De	fins a	al	,	%	405
		Total			

Quota segons modalitat a) b) c) o d) 4 0,00

Bonificació de la quota , % 5

Quota resultant 4-5-A 6 0,00

Interessos de demora 7

Recàrrec , % 8

Total a ingressar 6+7+8 9 0,00

Observacions

Podeu verificar l'autenticitat d'aquest document mitjançant el CSV 3H23V3T9816905F8095G a la seu electrònica de l'ATC a http://atc.gencat.cat/csv

ECF-600N-3

Exemplar per a la persona interessada/Administració

Agència Tributària de Catalunya

Delegació / Oficina liquidadora (1)

Oficina Virtual

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats



CPR: 9055050

Espai reservat per a l'Administració

Agència Tributària de Catalunya
Oficina Virtual

Número d'Expedient : 20210000052461

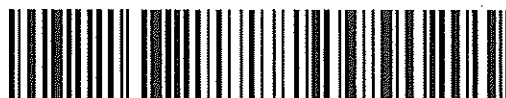
Data de Presentació 12/01/2021 11:10

Subjecte passiu	Total de persones subjectes 2	(5) Data de la meritació 11 / 12 / 2020	No subjecte Codi	Exempt o subjecte bonificat <input checked="" type="checkbox"/> Codi	Prescrit <input type="checkbox"/>
------------------------	--------------------------------------	---	----------------------------	--	--

(2) NIF / CIF G 6 4 4 4 2 2 5 4

Cognoms i nom o raó social FUNDACIO PRIVADA GRUP QUALITAT

6060445838456



(3) Via pública **Número Esc. Pis Porta**
CR MAGDALENA MIRO 21 2 2
Codi postal **Municipi** **Província País**
0 8 8 0 0 VILANOVA I LA GELTRÚ BARCELONA ESPANYA

(4) Data de naixement **Percentatge** **Telèfon** **Adreça electrònica**
59,2730 931521052 SSAIZ@GRUPQUALITAT.COM

Transmitent **Total de persones transmissors** 1

NIF / CIF P 0 8 2 7 0 0 0 A Cognoms i nom o raó social AJUNTAMENT DE SITGES
Via pública **Número Esc. Pis Porta** **Codi postal** **Municipi**
PL DE L AJUNTAMENT 0 8 8 7 0 SITGES
Província BARCELONA **País** ESPANYA **Data de naixement** **Percentatge** 100,0000

Dades del document

Notarial Privat **Notari/ària o autoritat** **Número de protocol** **Data del document**
CABANAS TREJO, MARÍA PILAR 968 11 / 12 / 2020
 Judicial Administratiu **Descripció de l'operació** **Lloc d'atorgament**
CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFICIE SITGES (BARCELONA)

Liquidació complementària

Núm. darrera autoliquidació **Data de presentació** **Quota Ingressada** **Codi de la tarifa** B T U B
Total a ingressar 6 7 8 9 0 9 0

Representant/Presentador/a

NIF / CIF G 6 4 4 4 2 2 5 4
Cognoms i nom o raó social FUNDACIO PRIVADA GRUP QUALITAT
Via pública **Número Esc. Pis Porta**
CR MAGDALENA MIRO 21 2
Codi postal **Municipi** **Província País**
0 8 8 0 0 VILANOVA I LA GELTRÚ BARCELONA ESPANYA
Telèfon **Adreça electrònica**
931521052 SSAIZ@GRUPQUALITAT.COM

Aquesta autoliquidació s'ha presentat a través de la Seu electrònica de l'Agència Tributària de Catalunya

Ingrés

Ingrés efectuat en entitat col·laboradora, a favor del Tresor de la Generalitat, compte restringit de recaptació de tributs de la Generalitat.
Càrrec en compte **En efectiu**
Codi compte client **Entitat** **Sucursal** **DC** **Número de compte** **Import** 0 0 0

Aquest document no té validesa sense la certificació mecànica de l'autoliquidació practicada.

Exemplar per a la persona interessada/Entitat Col·laboradora/Carta de pagament

Podem verificar l'autenticitat d'aquest document mitjançant el CSV 3H23V3T98I5905F8095G a la seu electrònica de l'ATC a <http://atc.gencat.cat/csv>

ATC-600N-3

