



Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

**CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE LLORET MAR,  
L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA,  
PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, DE LLOGUER  
ASSEQUIBLE, A L'AVINGUDA VILA DE BLANES 173, SECTOR SANTA CLOTILDE  
NORD, DE LLORET DE MAR**

**REUNITS**

El senyor **Jaume Dulsat i Rodríguez**, alcalde-president de l'Ajuntament de Lloret de Mar, nomenat pel Ple del 15 de juny de 2019, assistit pel/per el/la secretari/a accidental de la corporació, Carles Ros i Arpa, qui dona fe de l'acte, segons l'establert a la Llei 7/1985, Reguladora de les bases de Règim Local.

La senyora **Mercè Conesa i Pagès**, directora de l'Institut Català del Sòl (en endavant INCASÒL).

I, el senyor **Jaume Fornt i Paradell**, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant AHC).

**INTERVENEN**

El senyor **Jaume Dulsat i Rodríguez** en nom i representació de l'Ajuntament de Lloret de Mar, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i de conformitat amb l'acord del Ple de l'Ajuntament de Lloret de Mar de 15 de juny de 2019.

La senyora **Mercè Conesa i Pagès**, nomenada directora de l'INCASÒL per Acord 136/2021 de 14 de setembre de 2021, publicat al DOGC núm. 8503 de 16 de setembre de 2021 que actua en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'INCASÒL i per l'Acord del Consell d'Administració d'aquest Institut de 2 de juliol de 2014, elevat a públic per escriptura atorgada davant del Notari de Barcelona, senyor Ramon Garcia-Torrent Carballo, en data 30 de setembre de 2014, amb núm. 2255 del seu protocol i per l'acord del Consell de Direcció de l'INCASÒL de \*\*\*\*\*.

I el senyor **Jaume Fornt i Paradell**, en nom i representació de l'AHC, en qualitat de director, designat per Acord de Govern 93/2020, de 14 de juliol de 2020, publicat al DOGC núm. 8178 de 16 de juliol de 2020; i actua en virtut de les funcions atribuïdes a l'article 2.2.h) dels estatuts de l'Agència aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre i l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'AHC.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest conveni i,

**EXPOSEN**

I.- L'Ajuntament de Lloret de Mar és propietari d'uns terrenys que es consideren idonis per a desenvolupar-hi una promoció d'habitatges amb protecció oficial.

Aquests terrenys de 1.310,42 m2 de superfície registral i 1.292 m2 de superfície cadastral, subjectes a amidament, es troben situats al Polígon PAU 33, Santa Clotilde Nord, a l'Av. Vila de Blanes 173, i tenen la següent descripció:

**DESCRIPCIÓ:** Parcel·la Urbana.- Edificable, en el polígon "PAU 33- Santa Clotilde Nord", del terme municipal de Lloret de Mar, amb una superfície mil tres-cents deu metres i quaranta-dos decímetres quadrats (1.310,42 m2); Termeners: al nord, amb carretera C-682, mitjançant vial de servei; al sud, amb carrer Narcís Macià Domènec; a l'est, amb parcel·la adjudicada lletra 1 a la societat Promociones Solmar 2001, SL; i a l'oest, amb carrer de Marfull. L'edificabilitat és de 5.800,82 m2 de sostre edificable, alçada PB+5 plantes pis i amb destí a la construcció d'habitatges de protecció pública



Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

de 3.867,21 m2 de sostre edificable i 1.933,61 m2 de sostre edificable per habitatge concertat.

**CÀRREGUES I GRAVÀMENS:** Lliure de càrregues i afeccions

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar, tom 3490, llibre 369, Foli 169, Inscripció 1ª, finca registral 23931.

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 5463202DG8156S000100

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** zona volumetria específica clau 2.9.

**NATURALES:** Té la condició de bé patrimonial a l'inventari de béns municipals

II.- L'informe emès per l'arquitecte municipal de l'Ajuntament de Lloret de Mar en data 11/07/2022 recull les característiques urbanístiques de la finca, d'acord amb els següents paràmetres:

- Ubicació: Av Vila de Blanes 173
- Ref. Cadastral 5463202DG8156S000100
- Classificació: Sòl Urbà Consolidat
- Ordenació: Edificació aïllada
- Zonificació: Zona de volumetria específica (Clau 2.9) segons el plànol d'ordenació, fulls D3c de la sèrie II del POUM.

III.- L'INCASÒL és una entitat de dret públic creada per la Llei 4/1980, i l'instrument de política de sòl i habitatge de la Generalitat de Catalunya. Té, entre els seus objectius, la promoció d'habitatges amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives.

IV.- L'INCASÒL ha programat per l'any 2022 l'execució de diferents promocions d'habitatge, entre les quals s'hi troba l'actuació objecte d'aquest conveni. La programació de l'actuació respon a les conclusions de l'estudi de necessitat d'habitatge de lloguer a Lloret de Mar que ha redactat l'INCASÒL aquest mateix any. L'estudi s'ha realitzat en atenció als següents paràmetres: la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptible d'ocupar aquests habitatges.

V.- L'AHC és una entitat de dret públic creada per la Llei 13/2009, que té, entre d'altres funcions, la d'administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los o administrar-los amb l'Agència.

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

Aquesta llei disposa que els promotors socials a què fa referència -entre els quals s'hi troba l'INCASÒL- 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.

VII.- De conformitat amb els anteriors antecedents, per tal d'atendre les esmentades finalitats i d'acord amb el principi de col·laboració que regeix les relacions





Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

administrativament, els senyors compareixents, tal i com actuen, acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

## CLÀUSULES

### Primera.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir compromisos entre l'Ajuntament de Lloret de Mar, l'INCASÒL i l'AHC, amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'habitatges amb protecció oficial, de lloguer assequible, a la parcel·la municipal situada a l'Av. Vila de Blanes 173, PAU 33 – Santa Clotilde Nord, de Lloret de Mar.

### Segona.- Dret de superfície

L'Ajuntament de Lloret de Mar es compromet a constituir i cedir a favor de l'INCASÒL, prèviament als tràmits legals que corresponguin i en el termini màxim de sis mesos des de la signatura d'aquest conveni, un dret de superfície gratuït de setanta-cinc anys de durada (75), sobre i sota el nivell del sòl de la finca descrita a l'apartat expositiu I, lliure de càrregues i gravàmens i totalment urbanitzada i amb els serveis d'aigua clavegueram i escomesa de baixa tensió a peu de parcel·la, per tal que l'INCASÒL construeixi damunt seu, un immoble en règim de protecció oficial, amb un màxim de 68 habitatges destinats íntegrament a lloguer assequible, i els aparcaments previstos pel planejament vigent.

Extingit el dret de superfície pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament de Lloret de Mar, les construccions i instal·lacions promogudes, en bon estat de conservació, manteniment i funcionament d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les mateixes amb el pas del temps i sense dret a cap indemnització.

La durada del dret de superfície es podrà prorrogar per un altre període no superior al màxim legal, abans de la seva finalització, i de mutu acord entre l'Ajuntament de Lloret de Mar i l'INCASÒL.

El termini per a edificar l'immoble indicat i arrendar les entitats construïdes és de quatre anys, a comptar de la data de formalització en escriptura pública del dret de superfície, termini que es podrà prorrogar per part de l'Ajuntament de Lloret de Mar a sol·licitud de l'INCASÒL.

La constitució del dret de superfície es troba subjecta a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

L'INCASÒL, en un termini de quatre anys des de la signatura d'aquest conveni, construirà sobre la finca un immoble destinat a habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible, de 68 habitatges, i dels aparcaments i locals que en resultin d'acord amb el planejament vigent.

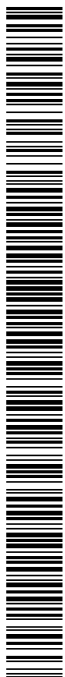
S'adjunta plànol com a **document número 1** on consten grafats els esmentats terrenys que són objecte del dret de superfície.

### Tercer.- Compromisos de l'Ajuntament de Lloret de Mar

L'Ajuntament de Lloret de Mar mitjançant la subscripció d'aquest conveni es compromet a:

1. Atorgar, en escriptura pública, a favor de l'INCASÒL el dret de superfície previst a la clàusula segona, previ tramitació del preceptiu expedient administratiu.
2. Dur a terme, amb caràcter previ a la formalització del dret de superfície, les operacions jurídiques necessàries, per tal que, en el moment de formalitzar-se, la superfície de la finca registral objecte del dret de superfície sigui coincident amb la superfície del solar de 1.293,42 m<sup>2</sup>, qualificat com a Zona de volumetria específica (clau 2.9), de Lloret de Mar.

f2c36145-2d5d-49d5-9578-9652adbac3f8



Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

3. Col·laborar amb l'AHC en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges resultants amb coherència als resultats de l'estudi de demanda elaborat.

En qualsevol cas, es preveurà una reserva, en primera adjudicació, de més del 25% del total dels habitatges destinada per a joves fins a 35 anys, i de fins al 25% dels habitatges per a contingents especials. L'antiguitat mínima d'empadronament que podrà exigir-se als sol·licitants no podrà superar els tres anys d'acord amb el que estableix l'article 100.4 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

4. Establir els incentius econòmics que es concreten a la clàusula sisena d'aquest conveni.
5. L'Ajuntament es compromet a realitzar les obres d'urbanització que corresponguin al carrer del Marfull, que confronta amb la finca objecte de constitució i cessió del dret de superfície, per tal d'ajustar la realitat a la previsió del planejament vigent. En cas necessari realitzarà la desviació dels serveis urbanístics que actualment creuen la finca cap al sòl qualificat de sistema viari. Aquests treballs s'hauran de realitzar per part de l'Ajuntament de Lloret de Mar abans que l'INCASÒL liciti les obres d'edificació de la promoció d'habitatges objecte d'aquest conveni.

#### Quarta.- Compromisos de l'Institut Català del Sòl

L'INCASÒL, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Formalitzar amb l'Ajuntament de Lloret de Mar la constitució i cessió del dret de superfície esmentat a l'anterior clàusula segona.
2. Promoure la construcció d'habitatges amb protecció oficial, de lloguer assequible, sobre la finca objecte de constitució i cessió del dret de superfície. La promoció s'ha de programar en coordinació amb l'AHC i les tipologies d'habitatges s'han d'adaptar al resultat de l'estudi de necessitats d'habitatge elaborat per l'INCASÒL. L'execució de la construcció es pot portar a terme per fases
3. Sol·licitar els permisos i llicències necessaris per l'execució de l'obra, contractant la seva direcció executiva, fent el seguiment tècnic i econòmic de l'execució de les obres i assumint els costos dels honoraris i de l'execució de les obres de construcció dels habitatges i places d'aparcament.

Una vegada s'obtingui la llicència d'obres, s'iniciarà la licitació de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges, preveient que tindran una durada aproximada de 24 mesos.

f2c36145-2d5d-49d5-9578-9652adbac3f8



Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

4. Mantenir els immobles construïts en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com mantenir les condicions d'habitabilitat exigides normativament en cada moment, durant la vigència del dret de superfície.

#### **Cinquena.- Compromisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**

L'AHC, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Qualificar, en els termes previstos a la normativa vigent, els habitatges resultants com habitatges amb protecció oficial, de règim genèric, destinats a lloguer.
2. Definir conjuntament amb l'Ajuntament de Lloret de Mar els criteris d'adjudicació dels habitatges, que seran adjudicats en règim de lloguer. Es preveurà una reserva, en primera adjudicació, de més del 25% del total dels habitatges destinada per a joves fins a 35 anys, i de fins el 25% dels habitatges per a contingents especials.
3. Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent i els acords establerts a l'efecte amb l'Ajuntament de Lloret de Mar.
4. Formalitzar, gestionar i visar els contractes subscrits amb les persones que resultin adjudicatàries en el procés d'adjudicació, de conformitat amb la normativa civil i la normativa aplicable en matèria d'habitatge amb protecció oficial.
5. Dur a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges titularitat de l'INCASÒL objecte d'aquest conveni.

#### **Sisena.- Taxes i impostos**

L'Ajuntament de Lloret de Mar concedirà les bonificacions dels impostos i les taxes municipals fins allà on li permetin les ordenances fiscals, tant pel que fa a la constitució i cessió del dret de superfície a favor de l'INCASÒL, com la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, d'entrada de vehicles, l'exercici d'activitats, així com de qualsevol altres tributs locals i taxes que poguessin generar-se i que hagi de fer front l'INCASÒL per tal de materialitzar la construcció i ús efectius dels habitatges protegits fins a la plena disponibilitat dels mateixos per part dels seus usuaris.

En concret, l'Ajuntament de Lloret de Mar concedirà la bonificació del 95% de la quota de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) que consta a l'Ordenança Fiscal núm. 6 aplicable a l'exercici 2022.

Pel que fa al restant % d'aquests impostos així com a la resta d'impostos i de taxes municipals no bonificats d'acord amb les ordenances fiscals, l'Ajuntament de Lloret de Mar, en el marc de la política de foment de l'habitatge protegit al seu municipi, admesa en la legislació local i per tal de fer viable l'actuació, es compromet a assumir els imports que hagi de fer front l'INCASÒL pels conceptes esmentats al primer paràgraf d'aquest acorden, amb l'abonament previ per part de l'INCASÒL, si escau.

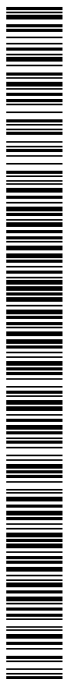
Per altra banda, l'Ajuntament de Lloret de Mar no ha d'exigir a l'INCASÒL cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que puguin resultar afectats per la construcció dels habitatges, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si escau.

#### **Setena.- Despesa econòmica**

El cost aproximat de la construcció, inclosos honoraris i despeses de la promoció, s'estima en 9,72 M€ (sense IVA), d'acord amb l'estimació elaborada per l'INCASÒL.

f2c36145-2d5d-49d5-9578-9652adbac3f8





Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

#### Vuitena.- Finançament

En compliment del dispostat a la Llei 26/2010, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i segons consta en el certificat d'existència de crèdit emès pel director Econòmic Financer de l'INCASÒL, es comprova l'existència de crèdit suficient a la partida pressupostària 4310/610.0001 "Inversions en edificis i altres construccions per compte propi", del vigent pressupost de despeses de l'INCASÒL i que és l'adequat per atendre les obligacions derivades per l'INCASÒL d'aquest conveni.

#### Novena.- Seguiment i control del conveni

Es crea una Comissió de seguiment del conveni integrada:

- Per part de l'INCASÒL, un representant de la Direcció d'Operacions.
- Per part de l'Ajuntament de Lloret de Mar, un representant designat per l'Ajuntament de Lloret de Mar.
- Per part de l'AHC, un representant de la Direcció de Promoció de l'Habitatge.

La secretaria d'aquesta Comissió serà gestionada per l'Ajuntament de Lloret de Mar, procedint a les corresponents convocatòries, actes i acompliment d'acords.

Aquesta comissió s'ha de reunir tantes vegades com les parts considerin oportú, ha de vetllar perquè el conveni s'executi en els seus termes i intentarà resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment dels mateixos.

#### Desena.- Naturalesa i règim jurídic

Aquest conveni té caràcter administratiu i es regeix pel que estableix la Llei 26/2010, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i per la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic.

#### Onzena.- Controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni, amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau a la via judicial.

Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts es sotmetran expressament als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu que correspongui per llei.

#### Dotzena.- Vigència i efectes

D'acord amb el que disposa la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic, el conveni serà vigent i produirà efectes durant el termini de quatre anys comptadors des de la data de la seva signatura electrònica, i podrà ser prorrogat abans de la seva finalització i de manera unànime per les parts, per un termini de fins a quatre anys addicionals.

La vigència i eficàcia d'aquest conveni resta condicionada a l'aprovació del Consell de Direcció de l'INCASÒL, el Ple de l'Ajuntament de Lloret de Mar i, per tant, l'inici de la vigència i eficàcia serà a partir de la data de l'última aprovació per qualsevulla de les parts signatàries. Així mateix, se n'ha de donar compte al Consell d'Administració de l'INCASÒL següent.

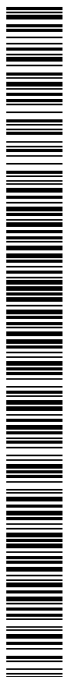
#### Tretzena.- Aprovació del conveni

Aquest conveni, en la seva redacció actual, ha estat aprovat pel Consell de Direcció de l'INCASÒL el \*\*\*\*\* i pel Ple de l'Ajuntament de Lloret de Mar celebrat el \*\*\*\*\*. Així mateix, s'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'INCASÒL.

#### Catorzena.- Causes de resolució

Aquest conveni es podrà extingir per alguna de les clàusules següents:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat, i si escau, de les seves pròrrogues.



Ajuntament de  
Lloret de Mar



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de 15 dies.
- e) Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part amb una antelació mínima de 3 mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- g) Les generals establertes per la legislació vigent.

#### Quinzena.- Conformitat de les parts

Les persones compareixents, tal i com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se reciprocament al seu compliment.

#### Setzena.- Publicitat

D'acord amb l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb l'article 14.3 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'haurà de publicar al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya, i al portal de transparència de l'INCASÒL i al de l'Ajuntament de Lloret de Mar; i així mateix s'ha de publicar al DOGC la data de l'aprovació del conveni per part del Consell de Direcció de l'INCASÒL i la data de la seva signatura, i fer-hi constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en l'abans esmentat Registre de convenis de col·laboració i cooperació i en els referits portals de transparència.

Les parts vetllaran per la tramesa del conveni de col·laboració a la Sindicatura de Comptes, de conformitat el previst per la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic.

I, en prova de conformitat, les parts signen aquest conveni electrònicament.

f2c36145-2d5d-49d5-9578-9652adbac3f8