

AURORA CORRAL GARCÍA, Secretària general de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

CERTIFICO: Que el Ple de l'Ajuntament, el nombre legal de regidors i regidores del qual és de 25, va adoptar en sessió ordinària de data 25/09/2025 per majoria absoluta dels regidors i regidores presents (14 vots a favor del grup municipal PSC-CP, 4 abstencions del grup municipal ERC, 2 vots a favor del grup municipal PP, 2 vots a favor del grup municipal GuanyemC, 1 vot a favor del grup municipal ECPC-C, 1 vot a favor del grup municipal JxCdv i 1 abstenció del grup municipal VOX) l'acord següent:

“APROVACIÓ DEL CONCURS PÚBLIC PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE ONERÓS, RESPECTE DE LA FINCA REGISTRAL NÚMERO 52.174, DE PROPIETAT MUNICIPAL, PER A DESTINAR-LA A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER PER A JOVES EXP. 517/2025/0001

1. ANTECEDENTS

1.1 Planejament

Mitjançant resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 26 de febrer de 2020, es va aprovar definitivament la *“Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'entorn de l'estació de RENFE i els cinemes El Punt del municipi de Cerdanyola del Vallès”*, que va ser publicada al DOGC núm. 8074, de data 28 de febrer de 2020.

Aquesta modificació de PGM tenia per objecte la reordenació general dels terrenys urbans compresos en el triangle format per la línia del ferrocarril de RENFE, el passeig del Pont i la part posterior dels habitatges del front de l'avinguda de la Primavera. Per a l'execució de l'ordenació que estableix la MPPGM, aquesta delimita dos polígons d'actuació urbanística i, entre ells, el que és objecte del present expedient, que és el Polígon d'actuació urbanística PA 02 Cinemes el Punt.

1.2 Gestió Urbanística

D'acord amb l'article 14, apartat D de les Normes urbanístiques de la MPPGM, el polígon d'actuació es va desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

En data 30 de desembre de 2022 es va aprovar definitivament el *“Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'actuació PA 02 “Cinemes el Punt” de la Modificació Puntual de Pla General Metropolità a l'entorn de l'Estació de Renfe i Cinemes el Punt a Cerdanyola del Vallès”*.



Arran de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació esmentat, es va adjudicar a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, com a Finca Resultant número P3, corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic mig del sector, la finca que es descriu a continuació:

"Finca Resultant P3:

Descripció

Porció de terreny de figura rectangular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície 389,00 m², que constitueix la finca resultant P3 del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 02 "Cinemes el Punt" de la MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a zona d'edificació volumetria específica-nova edificació (clau 18N3 Hp). Té una edificabilitat màxima de 1.009,00 m² de sostre, dels quals un mínim de 800 m² s'ha de destinar a la construcció d'habitatge amb protecció pública de règim general, amb un nombre màxim de 10 habitatges, i la resta de sostre es pot destinar a ús comercial. Limita: al nord-est, amb terrenys del sistema ferroviari; al sud-est, amb finca resultant C4 del Projecte de reparcel·lació, destinada a sistema urbanístic d'espais lliures; al sud-oest, amb lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 13 ; i al nord-oest, en part, amb la finca resultant P2 del Projecte de reparcel·lació i, en part, amb el lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 11."

Aquesta finca es troba inscrita a l'Inventari Municipal de Béns i Drets de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, amb el número de bé 18.053 i es troba adscrita al Patrimoni Municipal de Sol, com a bé patrimonial.

1.3 Grau d'urbanització i compliment de la condició de solar

La finca de constant referència actualment no confronta amb un vial totalment urbanitzat, atès que el vial amb el que confronta, està dins d'un àmbit dels projectes d'urbanització del sector.

En data 22 de setembre de 2023 es va signar l'Acta de comprovació del replanteig , i per tant, es van iniciar les obres d'urbanització del polígon, el qual preveu uns terminis de 12 mesos i l'execució de les obres en una única fase, per tant, es pot preveure que a l'inici de les obres d'edificació, els terrenys ja tindran la consideració de solar, o bé, si fos el cas, es tramitaria la simultaneïtat de l'obra d'edificació amb les obres d'urbanització.

Per aquest motiu, per tal de portar a terme la construcció de l'edifici objecte del dret de superfície, si abans l'Ajuntament no ha rebut les obres d'urbanització, s'haurà de tramitar la llicència amb les condicions de simultaneïtat amb la urbanització que indiqui la normativa urbanística vigent.

1.4 Compatibilitat dels usos

En relació amb la compatibilitat dels usos urbanístics, l'informe tècnic signat en data 1 de juliol de 2025 esmenta:

"Planta Baixa: L'ús principal de la planta baixa és el comercial (inclòs el de bar i restauració) i terciari (oficines).

S'admeten també els usos sanitaris, (dispensaris, etc) cultural i esportiu amb un màxim de 400m². També s'admet l'ús recreatiu amb un màxim de 400 m² amb les limitacions establertes a l'ordenança. La superfície dels locals no serà inferior a 100 m² útils.

A les plantes baixes de l'edificació no s'admeten usos residencials excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges. Aquests elements computaran com a sostre residencial.

Plantes pis: L'ús principal a les plantes pis és l'habitatge plurifamiliar. S'admet també l'ús d'oficina / despatx professional, inclosos consultoris mèdics, amb un màxim de 200 m².

S'admet l'ús comercial en planta primera vinculat a la planta baixa tan sols al front del carrer de les cases catalogades de Santa Teresa per facilitar, si escau, una millor adequació."

2. DESTÍ DE LES FINQUES OBTINGUDES PER L'AJUNTAMENT PROVINENT DE CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES DEL % DELS APROFITAMENTS MITJOS DE PAU DESENVOLUPATS

2.1 Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

Vist que l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, és propietari del 100% de la finca descrita, i aquesta finca es troba classificada dins del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge, d'acord amb allò que disposa l'article 163.2 del TRLU, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sol urbà com en sol urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

La finca es transmet en la seva totalitat com un conjunt únic i no s'admetran propostes de transmissió d'una part o parts del sòl de la finca objecte de transmissió.

Amb la transmissió de la finca per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per a joves, es dona compliment a l'obligació de destinar el bé a les previsions de la normativa urbanística i d'habitatge.

D'acord amb l'article 160.5 del TRLUC, el patrimoni de sòl i habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa, desplegar , tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzat i facilitar l'adquisició de sòl no urbanitzable.

Amb la present actuació, es destinarà la finca resultant número P3 del Projecte de Reparcel·lació PA02 Cinemes, a les finalitats previstes per aquest text legal, a les finalitats descrites als apartats a, b i c de l'article 160.5 TRLUC.

2.2 Constitució del dret de superfície

El TRLU regula als articles 165 i següents a la cessió i alienació de terrenys i la constitució de drets de superfície, concretament el 167 preveu que l'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i habitatge requereix un concurs públic, excepte en els casos d'alienació directa regulats per l'article 68.

En el cas present es procedirà de la forma ordinària, mitjançant concurs públic, vist que no es justifica l'alienació directa.

L'article 171 regula el dret de superfície, i estableix que entre d'altres, els ens locals dins l'àmbit de les seves competències, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, etc...

El dret de superfície es regeix pel TRLUC, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret. Igualment la llei pel dret a l'habitatge també regula aquesta figura jurídica, la llei 12/2023, de 24 de maig, ha establert definitivament el dret de superfície com una de les tipologies prioritàries en les polítiques d'habitatge, com una alternativa a la venda.

El Codi Civil de Catalunya (CCC) defineix el dret de superfície en aquests termes:

“La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es plana i el terreny o el sòl en què es fa”. Per tant, en virtut d'aquesta figura, es pot ser propietari d'un habitatge amb plens efectes, i que la propietat del sòl la mantingui una persona diferent, en aquest cas, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Aquesta és una excepció del nostre ordenament jurídic civil, al principi de que qui és propietari del sòl també ho és del vol i del subsol.

Concretament el Codi Civil Català, a l'article 564-3.2 estableix que la constitució del dret de superfície haurà de constar necessàriament en escriptura pública, que haurà de contenir, com a mínim, les següents circumstàncies:

- a) La durada del dret de superfície, que no pot superar en cap cas els 99 anys.
- b) Les característiques essencials de la construcció futura i, el termini per a executar-la.
- c) Si les construccions que són objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i situació del sòl afectat pel dret, que han descriure's d'acord amb la legislació hipotecària i sense perjudici de les limitacions urbanístiques aplicables.
- d) El preu o entrada i el cànon que, si procedeix, hauran de satisfer els superficiaris als propietaris.

2.3. Objecte del dret de superfície



- La constitució d'un dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un termini de 75 anys.
- La redacció del projecte i documents necessaris per part de l'adjudicatària per a l'obtenció de llicència d'obres per la construcció d'un edifici destinat a habitatges de lloguer. Així com la tramitació de la qualificació provisional i definitiva dels habitatges protegits. La qualificació d'habitatges protegits serà amb caràcter indefinit.
- La construcció i promoció per part de l'adjudicatària, d'un edifici destinat a habitatges de protecció oficial de lloguer, d'acord amb l'avantprojecte presentat en l'oferta del licitador.
- La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges durant la vigència del dret de superfície transmès, d'acord amb el plec que es redacti i la normativa vigent.
- La cessió de l'ús dels habitatges construïts mitjançant règim de lloguer a favor de les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, (RSHPO en endavant), d'acord amb el que es prevegi al plec, i que constitueixi el seu domicili habitual i permanent.
- La reversió de l'edifici al titular del sòl quan finalitzi el termini de vigència del dret de superfície

2.4 Justificació i necessitat

En data 1 de juliol de 2025 s'ha emès l'informe de justificació i necessitat per part del Coordinador de l'Àmbit de Societat, que ha fet constar:

"El municipi de Cerdanyola del Vallès té la necessitat de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de les persones joves i altres col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge del municipi.

Són diverses les casuístiques que fan que calgui considerar la promoció d'habitatge de protecció oficial al municipi:

Per una banda el Dret a l'Habitatge i la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, defineixen a Cerdanyola del Vallès dins l'àrea de demanda residencial forta i acreditada.

També cal tenir en compte que el Pla Territorial Sectorial d'habitatge, estableix un objectiu de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, de manera que preveu un objectiu per al 2031 del 15% del parc immobiliari com a habitatge destinat a polítiques socials, que es concerten en el municipi de Cerdanyola del Vallès.

El Pla territorial sectorial del dret a l'habitatge i de solidaritat urbana es publica amb el DECRET 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'objecte d'aquest decret és doble, d'una banda, aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i, de l'altra, desenvolupa reglamentàriament la [Llei 18/2007, de 28 de](#)

desembre, del dret a l'habitatge, en aquells aspectes interrelacionats amb el pla que requereixen l'esmentat desenvolupament perquè es puguin aplicar i desplegar.

La finalitat d'aquest Pla és garantir que les persones que formin noves llars puguin accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat, disseny i altres aspectes atenent les necessitats i les característiques de la llar i el territori.

Aquest Pla entra en vigor el 26 d'octubre de 2024, excepte la part relativa al compliment dels objectius de solidaritat urbana, de lloguer d'hpo i de protecció oficial per a les diferents àrees, que entrarà en vigor l'1 de gener de 2025.

Les finalitats del Pla son:

- La solidaritat urbana. Això vol dir disposar en el termini de 20 anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total dels habitatges principals existents en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- L'increment del parc d'habitatges de lloguer d'hpo fins a arribar a un 9% del parc d'habitatges principals de Catalunya.

El Pla Local d'Habitatge de Cerdanyola del Vallès

El Pla Local d'Habitatge (PLH) està regulat per l'article 14 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, el qual estableix que és un document que:

Determina les propostes i compromisos que regiran en matèria de política d'habitatge al municipi.

Facilita, potencia i, finalment, porta a la concertació entre agents públics i privats i al seu compromís sobre les accions acordades.

Segons la diagnosi del Pla, previsiblement, al voltant de 3.111 noves llars vindran a residir a Cerdanyola fins l'any 2025 i 911 d'aquestes noves llars –el 29,3%– no trobaran al mercat lliure solució a les seves necessitats d'habitatge, perquè no disposen d'uns ingressos inferiors als 1.653,47€ familiars mensuals nets que requereix accedir a l'habitatge lliure representatiu dels habitatges més econòmics ni d'un habitatge propi que els proporcionï ajut inicial. Aquest resultat deriva de l'existència de desequilibris qualitatius fonamentals entre oferta i demanda d'habitatge lliure.

Hi ha una manca de cobertura de les necessitats de lloguer: el mercat ofereix un 5,3% d'oferta en lloguer, però el 42,9% dels sol·licitants en demanen un.

Recentment s'ha presentat un estudi sobre el possible habitatge buit a Cerdanyola del Vallès a on s'identifica un parc d'habitatges buits d'aproximadament de 320 no ocupats. Això representa 1,34% de l'habitatge total del municipi. Tot i no ser molt elevat, és un tipus d'habitatge que mostra una realitat del parc total d'habitatge: és un parc molt envellit.

Les dificultats d'accés al mercat lliure a causa dels preus:



- El 71,4% dels sol·licitants d'habitatge lliure en propietat i el 90,6% dels sol·licitants d'habitatge lliure en lloguer estan disposats a pagar, com a màxim, un preu inferior a l'ofert pel mercat lliure.

- En el cas del lloguer, 675,71 €/mes de mitjana, versus 1.223 €/mes (també de mitjana) que ofereix el mercat.

- En el cas de la propietat, 152.582,03 € de mitjana versus més de 347.000 € (també de mitjana).

Resulta notori que més de la meitat de les noves llars precisaran un habitatge assequible en lloguer, i més de dos terços no podran accedir ni a l'habitatge assequible més econòmic.

Pel que fa a la qualitat i l'ús del parc d'habitatges de Cerdanyola, no presenta problemàtiques greus, ni de estat de conservació ni de presència d'anomalies, com ara l'infrahabitatge, la sobreocupació, però tal i com s'ha esmentat anteriorment és un parc d'habitatge força envellit. Això comporta que requereixen intervencions en matèria de rehabilitació, cal millorar la manca d'ascensor i els problemes d'accessibilitat en edificis de tres o més plantes.

Segons dades extretes del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya el municipi té una clara necessitat d'habitatge assequible degut a la forta demanda de la ciutadania i cal seguir treballant en aquesta línia i poder incrementar l'oferta pública mitjançant les actuacions i promocions necessàries i poder assolir els objectius que ens marca el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Aquestes afirmacions venen recolzades per les dades següents facilitades per part de l'Oficina Local d'Habitatge:

1. Inscrits com a sol·licitants d'HPO: 1.297 persones.
2. El Parc d'Habitatges d'HPO en règim de lloguer de l'Agència catalana de l'habitatge son els ubicats a:
 - i. C/ La Clota: 112 habitatges
 - ii. C/ Còrdova: 24 habitatges
 - iii. Els Pisos de la Mesa d'Emergència de l'Agència: 14 habitatges
3. Els Pisos de lloguer d'hpo que son propietat de l'ajuntament:
 - i. El bloc per a antics funcionaris del C/Sant Iscle: 21 habitatges dels quals:
 1. 9 estan destinats a lloguer d'hpo (7 dels quals estan ocupats i 2 s'estan rehabilitant per a poder ocupar-los)
 2. 12 encara estan ocupats per antics funcionaris.
 - ii. Els pisos comprats mitjançant el dret de Tanteig i retracte son 5: 3 ocupats amb famílies i 2 pendants de reformar per a poder ocupar-los.

De les dades exposades se n'extreu, a més, que en relació a aquesta demanda, l'oferta actual del mercat immobiliari de Cerdanyola del Vallès és molt amplia en quant a habitatges de compravenda, però en quant als habitatges de lloguer els preus son molt elevats degut en part a la intensitat que al mercat li ocasiona la proximitat amb la UAB.

Per tant, segons les dades exposades i l'estat actual del Parc d'habitatges on hi ha una clara manca d'oferta d'habitatge públic i privat amb preus assequibles, comporta que l'Ajuntament es proposi actuar incidint en diferents eixos. Un d'ells és la mobilitzant el sòl del parc d'habitatges de protecció i per aquest motiu es planteja oferir el solar de la parcel·la P3 de l'entorn dels cinemes el Punt mitjançant un dret de superfície.

I principalment, ho planteja amb la finalitat d'oferir habitatge accessible per a un sector de la població especialment sensible a aquesta realitat i necessitat d'habitatge per a poder desenvolupar el seu projecte de vida i per tant emancipar-se.

L'any 2023, es va realitzar un diagnòstic de la realitat juvenil a Cerdanyola del Vallès. En aquest estudi, es mostrava, entre d'altres, les següents propostes en relació a l'habitatge:

1. **Potenciar el Servei d'Habitatge.**
2. **Difondre els ajuts al lloguer supramunicipals per a joves.**
3. **Estudiar la viabilitat de crear una Oficina d'Habitatge Jove.**
4. **Seguir treballant per ampliar el parc d'Habitatges de Protecció Oficial i garantir-ne una proporció destinada a jovent.**

Segons l'estudi realitzat en el procés de diagnòstic¹, es mostra que el 73,1% del jovent assegura que persones del seu entorn ha hagut d'emancipar-se fora de Cerdanyola. Així mateix es mostra que la meitat del jovent dedica entre el 25 i el 50% dels seus ingressos a l'habitatge i el 27% del jovent hi dedica més del 50% dels seus ingressos. Els grups de discussió i les entrevistes assenyalen, específicament, la necessitat de comptar amb polítiques d'habitatge joves.

Aquest diagnòstic s'elabora seguint les indicacions del Pla Nacional de Joventut de Catalunya (PNJCat) 2020, que ha donat cobertura a la planificació estratègica local, plantejant els objectius i les línies estratègiques de les polítiques de joventut. Sobre la base d'aquest Pla Nacional el 2022, un cop finalitzada la pandèmia de la COVID19, a principis del 2022 s'inicia la redacció del futur de l'Estratègia 2030 que establirà les línies i àmbits de treball de les polítiques de joventut per a la pròxima dècada. S'estableixen cinc fites a aconseguir. En especial en destaquem:

- **Fita 1. Drets de les persones joves**
 - o Èxit educatiu i millora de les condicions i oportunitats educatives
 - o Ocupació digna i creixement econòmic sostenible
 - o **Dret a un habitatge digne**
 - o Garantia de salut i benestar
 - o Accés, consum i producció cultural

o Dret a la participació

I finalment, es vol fer esment al Pla Estratègic de Cerdanyola del Vallès 2021-2030.

En el seu Repte numero 1: Cerdanyola inclusiva Garantir i millorar el benestar de la ciutadania, mantenir la seva població jove i atraure'n de nova assegurant una bona convivència i el suport intergeneracional, es descriu:

L'habitatge esdevé un eix fonamental. Si bé abans de l'esclat de la crisi de la COVID-19, l'atur de llarga durada havia disminuït al municipi, encara existia un cert volum de persones treballadores pobres amb dificultats per accedir al mercat de l'habitatge de lloguer a causa dels ingressos limitats pel desacoplament entre el preu del lloguer i els ingressos familiars. De fet, de mitjana gairebé un terç de la renda dels veïns i veïnes de Cerdanyola del Vallès està destinat a l'habitatge. El pes relatiu que representa el lloguer sobre les rendes del treball és més alt a Cerdanyola del Vallès (31,3%) que a la comarca (28,7%). Cerdanyola del Vallès és el cinquè municipi de la comarca amb una menor proporció d'habitatges socials, una situació que s'arrossega arran de la crisi econòmica del 2008. Per tant, és crític el desenvolupament d'un parc d'habitatge social a la ciutat facilitaria que tothom tingui garantit l'accés a un habitatge digne.

En conseqüència entre els objectius estratègics d'aquest repte trobem:

OE 1.2. Garantir que la població jove del municipi continuï vivint i convivint a Cerdanyola del Vallès.

OE 1.5. Impulsar una política d'habitatge que garanteixi el dret de l'habitatge, l'eficiència energètica i l'adaptació a les diferents etapes vitals.

En definitiva, i tenint en compte totes les explicacions i arguments exposats a llarg d'aquest document, queda més que justificada la necessitat de la tramitació i aprovació de l'actuació en el zona de Santa Teresa de la promoció d'habitatge en règim d'HPO per a Joves fins els 35 anys."

2.5 Condicions urbanístiques i físiques de la finca objecte del dret de superfície

Les condicions físiques i urbanístiques s'han fet constar a l'informe tècnic emès en data 1 de juliol de 2025 per part de la Cap de Secció Tècnica de Llicències del Servei d'Urbanisme, en el que fa constar la descripció registral, i les dades urbanístiques següents:

*"Porció de terreny de figura rectangular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície **389,00 m²**, que constitueix la finca resultant **P3** del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 02 "Cinemes el Punt" de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a zona d'edificació volumetria específica-nova edificació (clau 18N3 Hp). Té una edificabilitat màxima de **1.009,00 m²** de sostre, dels quals un mínim de 800 m² s'ha de destinar a la construcció d'habitatge amb protecció pública de règim general, amb un nombre màxim de 10 habitatges, i la resta de*

sostre es pot destinar a ús comercial. **Limita:** al nord-est, amb terrenys del sistema ferroviari; al sud-est, amb finca resultant C4 del Projecte de reparcel·lació, destinada a sistema urbanístic d'espais lliures; al sud-oest, amb lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 13 ; i al nord-oest, en part, amb la finca resultant P2 del Projecte de reparcel·lació i, en part, amb el lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 11.”

Classificació del sòl:	Sol urbà no consolidat		
Qualificació urbanística:	Clau 18N (subjecte a Volumetria Específica de Nova Edificació) parcel·la P3 del PA 02 de la MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes El Punt.		
Planejament vigent:	Pla General Metropolità, aprovat definitivament el dia 14/07/1976, (BOPB-19/07/1976). Normes Urbanístiques i Ordenances d'Edificació del PGM. MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes El Punt, aprovada definitivament el dia 26/02/2020, (DOGC-28.02.2020).		
Està pendent de planejament derivat o reparcel·lació?		PR amb AD de data 30.12.2022	
Cal urbanitzar?	Si	És solar?	No
Tipus d'obra:	Edificació	Ús principal:	Residencial
Referència cadastral			
Expedients relacionats	376/2024/0026		

Val a dir que la finca registral número 52.174 té una superfície de 389 m2, per tant té unes dimensions idònies per garantir la viabilitat econòmica del projecte. Es tracta d'una finca en forma rectangular, que permet plantejar un edifici de 14 habitatges, destinats a lloguer assequible per a joves de fins a 35 anys.

La finca s'ubica al centre de Cerdanyola del Vallès, a una zona en ple desenvolupament i en una posició clau en el conjunt de la ciutat, vist que està molt propera a l'estació central de la ciutat, i desenvolupar una promoció d'habitatges en aquest punt va en coherència amb el model de creixement de la ciutat ja que s'actua en un barri ben equipat, que encara té capacitat per a rebre més usuaris i que, a més, amb les properes actuacions previstes esdevindrà estratègic per la seva situació al centre de la ciutat i la bona connexió amb el territori de l'Àrea Metropolitana de Barcelona a través del ferrocarril i de les línies del bus urbà.

Amb tot, l'emplaçament respon a una necessitat habitacional real a nivell de ciutat però també a nivell de barri. Un àmbit que preveu un creixement i desenvolupament important en els pròxims anys, i que ha d'anar necessàriament acompanyat d'un augment d'habitatge assequible per tal de trobar l'equilibri i la diversitat en el conjunt de la ciutat.

Igualment l'informe tècnic fa constar la descripció de l'edificació resultant:

- “En la planta baixa s'hi ubicarà un local el destí final del qual serà per a serveis municipals.

- La zona de la parcel·la que el planejament determina com a no edificable de la planta baixa restarà al servei d'aquest local de serveis municipals com un espai o zona d'espera a l'aire lliure i d'accés per als seus usuaris a fi i efecte de no obstaculitzar l'espai públic d'accés als habitatges.
- En les plantes alçades (de la planta primera a la cinquena) s'hi ubicaran el nombre màxim d'habitatges possibles en el règim d'HPO que el planejament ha determinat per a la parcel·la, caldrà tenir en compte per al seu càlcul les determinacions de la disposició addicional vint-i-quatrena del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Aquest bloc disposarà d'un accés independent per als habitatges des de la façana principal i un altre accés independent per al local municipal des de la façana principal, tot i que el local pot disposar d'un accés alternatiu a través de la zona lliure d'edificació de la parcel·la en planta baixa.

I el quadre de superfícies resultants:

Planta baixa – accés habitatge (st. resid.) + local oficina	80m ² + 100 m ² (18m fe*10m)
Planta 1 ^a - 3 habitatges d'1 hab. (1 hab. Accessible)	160m ² = 30m ² ac. + 3hab (120m ²)
Planta 2 ^a - 3 habitatges d'1 dorm.	160m ² = 30m ² ac. + 3hab (120m ²)
Planta 3 ^a - 3 habitatges d'1 dorm.	160m ² = 30m ² ac. + 3hab (120m ²)
Planta 4 ^a - 3 habitatges d'1 dorm.	160m ² = 30m ² ac. + 3hab (120m ²)
Planta 5 ^a - 1 habitatge d'1 dorm + 1 hab. de 2 dorm.	160m ² = 30m ² ac. + 2hab (120m ²)
Total Residencial	880m ² (80PB+800PP)
Total no residencial – ús terciari	100m ² en PB

L'informe tècnic igualment determina el cànon a aplicar per a l'adjudicació del referit dret de superfície, que es fixa en 0,40% de l'import total percebut per la superficiària en concepte de lloguer dels 14 habitatges, en còmput anual

2.5 Normativa d'aplicació:

- L'article 22.2. q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LBRL).
- Els articles 209 i 214 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, relatiu a l'alienació i gravamen de béns patrimonials (TRLRMLC).
- Els articles 40 a 42 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, relatiu a les alienacions i actes de gravamen de béns patrimonials (RPEL).
- Els articles 107, 110, 111, 113 i 137.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en relació a l'alienació i gravamen dels béns patrimonials (LPAP).
- Els articles 564-1 a 564-6 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, reguladors del dret de superfície (CCCat).
- Els Articles 9, 26, Seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol II del Llibre 2n, i les Disposicions Addicionals 2^a i 3^a, apartat 8, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).

D'aquesta regulació són destacables les següents **consideracions jurídiques**:

Conforme el què estableix l'article 564-1 del CCCat, la superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix i el terreny o el sòl en què es fa.

Aquest dret de superfície pot recaure sobre construccions posteriors a la constitució del dret, de manera que aquest dret atribueix al seu titular la legitimació activa per a fer la construcció, d'acord amb el què preveu l'article 564-2.2 del CCCat. Per tant, la constitució d'un dret de superfície sobre una finca suposa la constitució d'un gravamen sobre aquest immoble.

En aquest cas, es considera adequada la figura jurídica del dret de superfície perquè l'Ajuntament reté la titularitat sobre la finca municipal, sobre la que constitueix el dret real i, transcorregut el termini pel qual s'atorga el dret, l'Ajuntament recupera l'immoble amb totes les millores que s'hi hagin incorporat. Per tant, és la més beneficiosa pels interessos municipals.

L'article 209.2.f) del TRLMRLC estableix que la constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar els requisits establerts per a l'alienació de béns patrimonials.

Les normes per a l'alienació de béns preveuen que el procediment ordinari és el concurs, tal i com estableix l'article 209.2.a) del TRLMRLC i l'article 137.1 de la LPAP. Igualment, l'article 107 de la LPAP estableix que els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran, per norma general, per concurs.

A més a més, és necessària la valoració pericial del tècnic municipal que acrediti la valoració dels béns o del gravamen, conforme es preveu a l'apartat e) de l'article 209.2 del TRLMRLC. En aquest cas, aquest requisit queda complimentat amb l'informe de l'Arquitecta del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de data 1 de juliol de 2025 en el qual valora el dret de superfície a constituir en **55.816€ Euros**, IVA no inclòs.

En relació als efectes fiscals, el dret de superfície és una operació que està subjecta i no exempta d'IVA de conformitat amb la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, ja que l'activitat que es realitzi al solar estarà afectat a una activitat empresarial. Per tant, a l'import del cànon que quedi fixat s'haurà d'afegir l'import corresponent al % de l'IVA, o el tipus impositiu que sigui d'aplicació en el moment que es meriti el cànon.

Així mateix, de conformitat amb el què disposa l'article 209.2.d) del TRLMRLC, atès que el dret s'ha valorat en menys de 100.000 Euros, no és necessari l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració Local, únicament l'informe de la secretària municipal.



D'altra banda, l'article 111 de la LPAP estableix que els contractes, convenis i demés negocis jurídics sobre els béns i drets patrimonials estan subjectes al principi de llibertat de pactes, sempre que no siguin contraris a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració.

No obstant, pel què fa a la constitució, l'article 113 de la LPAP estableix que la constitució de drets reals es formalitzarà en escriptura pública. La mateixa previsió fa l'article 564-3.2 del CCCat, que afegeix les circumstàncies que ha de contenir l'escriptura pública i que han estat incloses en el Plec de condicions.

Així doncs, el dret de superfície esdevindrà plenament efectiu en el moment de la signatura de l'escriptura pública de constitució del dret, moment a partir del qual, l'adjudicatari podrà fer totes les actuacions que consideri oportunes per la plena efectivitat d'aquest dret de superfície.

2.6 Procediment administratiu i òrgan competent

El dret de superfície és un dret de caràcter privat, regulat al Llibre V del Codi Civil Català, articles 564-1 a 565-6.

L'article 26.2 de la Llei de Contractes del Sector Públic estableix que els contractes privats que celebrin les Administracions Públiques es regiran, pel que fa a la seva preparació i adjudicació, en defecte de normes específiques, per la Llei de Contractes del Sector Públic i per les seves disposicions de desenvolupament, aplicant supletòriament les restants normes de dret administratiu.

D'acord amb la Disposició Addicional 2a apartat 10 de la Llei de Contractes del Sector Públic, preveu que corresponen al Ple la competència per a celebrar contractes privats i per alienar el patrimoni municipal, quan pel seu import o per la seva durada, no corresponguin al president de l'entitat. En el cas present, la durada del contracte de dret de superfície supera la durada de 4 anys que preveu l'apartat 1r de la DA 1a.

L'article 41 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, de Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, disposa que l'alienació, el gravamen o la cessió de béns han de ser acordats pel ple de la corporació.

L'article 73 estableix que en l'expedient de cessió d'us d'un bé patrimonial, la competència del qual és del Ple, ha de quedar justificada l'oportunitat i la conveniència, i s'ha d'acreditar el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica, extrems que ja han quedat acreditats a l'expedient.

Vistos els informes emesos per la secretària general de l'Ajuntament en sentit desfavorable de data 22 de setembre de 2025 i 24 de setembre de 2025 .

Vist l'informe jurídic emès per la cap de servei de Patrimoni de data 23 de setembre de 2025.

El Ple ACORDA

Primer. **APROVAR** l'expedient per a la constitució i transmissió d'un dret real de superfície valorat en 55.816 €, iva exclòs, que es constituirà sobre la parcel·la municipal P3, de les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'actuació PA 02 "Cinemes el Punt", derivada de la Modificació Puntual de Pla General Metropolità a l'entorn de l'Estació de Renfe i Cinemes el Punt a Cerdanyola del Vallès, per tal que la persona superficiària pugui construir, promocionar i gestionar la construcció d'un edifici d'habitatges de protecció oficial, per a 14 habitatges i un local.

Segon. **APROVAR** el Plec de clàusules reguladores del concurs públic per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre la finca resultant P3 del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació PA 02 "Cinemes el Punt" per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part de terceres persones en règim de lloguer per a persones joves fins a 35 anys, empadronades al municipi de Cerdanyola del Vallès, amb el redactat següent:

"PLEC DE CLÀUSULES REGULADORES DEL CONCURS PÚBLIC PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA I CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA RESULTANT P3 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA02 "CINEMES EL PUNT" PER A DESTINAR-LA A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER PER PERSONES JOVES FINS A 35 ANYS EMPADRONADES A Cerdanyola del Vallès"

1. OBJECTE, REGIM JURÍDIC I CONDICIONS CONTRACTUALS

1.1. Objecte del concurs públic

Constitueix l'objecte d'aquest concurs públic promogut per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície a 75 anys sobre el bé patrimonial constituït per la finca registral número 52.174 inscrita al Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès-1, per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part d'un tercer en règim de lloguer d'habitatge de protecció oficial, destinat a persones joves fins a 35 anys empadronades a Cerdanyola del Vallès.

Descripció del bé patrimonial que constitueix l'objecte del present concurs:

"Finca Resultant P3:

Descripció

Porció de terreny de figura rectangular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície 389,00 m², que constitueix la finca resultant P3 del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 02 "Cinemes el Punt" de la MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes



el Punt, qualificada com a zona d'edificació volumetria específica-nova edificació (clau 18N3 Hp). Té una edificabilitat màxima de 1.009,00 m2 de sostre, dels quals un mínim de 800 m2 s'ha de destinar a la construcció d'habitatge amb protecció pública de règim general, amb un nombre màxim de 10 habitatges, i la resta de sostre es pot destinar a ús comercial. Limita: al nord-est, amb terrenys del sistema ferroviari; al sud-est, amb finca resultant C4 del Projecte de reparcel·lació, destinada a sistema urbanístic d'espais lliures; al sud-oest, amb lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 13 ; i al nord-oest, en part, amb la finca resultant P2 del Projecte de reparcel·lació i, en part, amb el lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 11."

Aquesta finca es troba inscrita a l'Inventari Municipal de Béns i Drets de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, amb el número de bé 18.053 i es troba adscrita al Patrimoni Municipal de Sol, com a bé patrimonial.

El present concurs públic, compren les prestacions principals següents:

- a. La transmissió d'un dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un període de 75 anys, que es podrà prorrogar per un màxim de 15 anys més sense més cost per a la superficiària.
- b. La construcció i promoció per part de l'adjudicatària, d'un edifici d'habitatge sobre el bé patrimonial inscrit a l'inventari com a bé número 18.053, finca resultant P3 del PR PA02, Àmbit Cinemes, amb les condicions que consten a la clàusula 1.6.
- c. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges durant la vigència del dret de superfície transmès, d'acord amb aquests Plecs.
- d. El superficiari, en qualitat de titular del dret de superfície transmès, cedirà els habitatges als usuaris en regim d'ús o lloguer, és a dir amb cessió de la possessió i dret d'utilització de l'habitatge, d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya, per a ús habitual i permanent o per qualsevol altre títol de cessió de la possessió i l'ús.
- e. La reversió de l'edifici al titular del sol quan finalitzi la vigència del contracte.

1.2 Naturalesa del contracte

Es tracta d'una transmissió a favor d'un tercer d'un dret de superfície, que quedarà constituït mitjançant escriptura pública i amb la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat.

En aquest sentit, s'hi recolliran les condicions reguladores de la constitució del dret de superfície a favor de l'entitat adjudicatària, fent constar, entre d'altres, les següents qüestions: termini, cànon, conservació i manteniment de l'immoble, obligacions i drets de la superficiària i de la titular del sol, règim d'execució de les obres, destí dels habitatges, condicions resolutòries, i extinció i reversió del dret de superfície.

L'escriptura pública que elevi el contracte serà el títol de transmissió del dret de superfície descrit a la clàusula primera i tindrà naturalesa privada.

La jurisdicció civil serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte els afectes i extinció del contracte. No obstant es consideraran actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la seva preparació i adjudicació i, en conseqüència, podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora.

1.3. Procediment d'adjudicació

La transmissió dels béns amb caràcter onerosos per a la constitució del dret de superfície s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic.

L'adjudicació del contracte resultant de la licitació estarà, en aquest sentit, supeditada a l'efectiva transmissió dels solar que constitueix el bé objecte d'aquest dret de superfície.

Aquesta transmissió resta condicionada resolutoriament a un termini i a una destinació, revertint el bé a l'administració transmissora en cas de produir-se la condició resolutòria.

El document translatiu del domini ha de fixar la destinació final del bé i el termini per fer-la efectiva, i l'adquirent s'ha d'obligar en els mateixos termes, així com a no transmetre el bé per actes inter-vivos mentre no es destini a aquesta finalitat o l'administració no l'autoritzi, el que es garantirà mitjançant condició resolutòria.

Les anteriors condicions s'han de fer constar en el registre de la propietat.

1.4. Normativa aplicable

El present concurs es regirà:

- Per aquest plec de clàusules.
- Pel Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril que aprova el text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.
- Pel Reial Decret Legislatiu 781/86, de 18 d'abril, pel que s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.



- Per la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril.
- Per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, pel qual s'aprova el reglament de patrimoni dels ens locals.
- Pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC).
- Pel Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- Pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Per les restants normes de Dret Administratiu, amb caràcter supletori.
- En defecte d'aquest últim, per les normes del Dret Privat.

1.5. Termini de vigència del dret de superfície

El termini de la vigència del dret de superfície transmès serà de 75 anys. Tot i així, el titular del sol, en el moment de venciment de la durada del dret, podrà prorrogar-lo per un màxim de 15 anys més sense més cost per al superficiari, que el derivat de les despeses de formalització en escriptura de la pròrroga, sempre i quan l'habitatge i els seus elements comuns es trobin en un correcte estat de conservació i manteniment.

L'estat de l'edifici en el moment de l'extinció del dret de superfície, haurà de ser comprovat pels serveis tècnics municipals.

1.6. Condicions específiques de l'edifici d'habitatges

Condicions específiques, a banda de les previstes pel planejament urbanístic aprovat i aplicable i la legislació urbanística vigent:

Es tracta de materialitzar el màxim aprofitament a la parcel·la P3, en aquest sentit cal tenir en compte els següents aspectes:

- En la planta baixa s'hi ubicarà un local el destí final del qual serà per a serveis municipals.

- La zona de la parcel·la que el planejament determina com a no edificable de la planta baixa restarà al servei d'aquest local de serveis municipals com un espai o zona d'espera a l'aire lliure i d'accés per als seus usuaris a fi i efecte de no obstaculitzar l'espai públic d'accés als habitatges.
- En les plantes alçades (de la planta primera a la cinquena) s'hi ubicaran el nombre màxim d'habitatges possibles en el règim d'HPO que el planejament ha determinat per a la parcel·la, caldrà tenir en compte per al seu càlcul les determinacions de la disposició addicional vint-i-quatrena del text refós de la Llei d'urbanisme.

Planta baixa - accés habitatge (st.resid.) + local oficina	80m2 + 100 m2 (18m fe*10m)
Planta 1ª - 3 habitatges d'1 hab. (1 hab. Accessible)	160m2 = 30m2 ac. + 3hab (120m2)
Planta 2ª - 3 habitatges d'1 dorm.	160m2 = 30m2 ac. + 3hab (120m2)
Planta 3ª - 3 habitatges d'1 dorm.	160m2 = 30m2 ac. + 3hab (120m2)
Planta 4ª - 3 habitatges d'1 dorm.	160m2 = 30m2 ac. + 3hab (120m2)
Planta 5ª - 1 habitatge d'1 dorm + 1 hab. de 2 dorm.	160m2 = 30m2 ac. + 2hab (120m2)
Total Residencial	880m2 (80PB+800PP)
Total no residencial - ús terciari	100m2 en PB

En aquest sentit, les propostes tècniques que es presentin hauran de complir amb les determinacions fonamentals del planejament urbanístic, reflectides en les esmentades fitxes i en els certificats d'aprofitament urbanístic, per tal de poder obtenir, amb la necessària elaboració del projecte tècnic, la pertinent llicència d'obres.

Així mateix l'edifici haurà de gaudir de certificació energètica B com a mínim.

Per executar les esmentades obres, l'adjudicatària, en qualitat de titular del dret de superfície transmès i constituït, haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin.

L'edifici haurà de disposar de la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), règim general de lloguer, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sol.

1.7. La rendibilitat social dels béns.

D'acord amb l'article 7.1 de la LPAP són béns i drets de domini privat o patrimonials els que, essent de titularitat de les Administracions Públiques, no tinguin el caràcter de demanials. La gestió i administració d'aquest béns, estableix l'article 8, s'ajustarà als principis següents:

- a) Eficiència i economia en la gestió.
- b) Eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.
- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en adquisició, alienació i explotació.
- d) identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- e) Col·laboració i coordinació entre Administracions per optimitzar ús i rendiment.



A més, en el cas de Catalunya, l'article 72.3 del Reglament de Patrimoni dels ens locals assenyalava 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 de temps lliure o altres anàlogues.

Aquests béns, integrats dins el patrimoni públic del sol i habitatge, es poden 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*, 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.

2. TERMINIS PERA LA CONSTRUCCIÓ DE L'EDIFICI D'HABITATGES

La persona titular del dret de superfície disposarà de nou mesos, des de la constitució del dret de superfície al seu favor per a sol·licitar la llicència d'obres. Posteriorment, el termini per a l'inici i acabament de les obres serà el que fixi la pròpia llicència.

En qualsevol cas, el termini per a l'acabament de les obres i l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial (HPO) es fixa en un màxim de 3 anys des de concessió de la llicència de primera ocupació de l'edifici que es descriu en la clàusula 1.6. Aquest termini de 3 anys es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Si la persona adquirent (superfícieària) incompleix el termini de 3 anys fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta (habitatge de protecció oficial), l'administració o entitat transmetent 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 o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió, d'acord amb el que disposa l'article 170 del TRLUC.

3. REGIM DE LLOGUER PERA ÚS DE DOMICILI HABITUAL I PERMANENT

La persona adjudicatària serà la titular del dret de superfície constituït i arrendarà als usuaris l'habitatge per a ús de domicili habitual i permanent.

El règim d'arrendament serà l'aplicable així mateix per el termini màxim de setanta cinc anys, comptadors des de l'atorgament de l'escriptura de

constitució del dret de superfície, es cada contracte de lloguer es podrà atorgar també mitjançant escriptura pública o en document privat, abans de la transmissió de la possessió de l'habitatge a l'usuari final i es podrà inscriure en el Registre de la Propietat, si es tracta de document públic i l'arrendament es fa mitjançant la constitució d'un dret real. En tot cas s'haurà de lliurar al titular del sol copia íntegra dels contractes de lloguer. Es mantindrà com a termini màxim el que resti per finalitzar el dret de superfície constituït a favor de la superficiària. En l'esmentada escriptura o contracte s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix la superficiària en relació al dret de superfície.

Es lliurarà a l'Administració copia dels contractes d'arrendament per a ús habitual i permanent de domicili deis habitatges. En l'esmentat document s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix la superficiària davant del titular del sol en relació amb el dret de superfície i les obligacions recíproques que s'estableixen entre superficiària i usuaris.

Els contractes d'arrendament que formalitzi la superficiària amb els usuaris dels habitatges es regiran per la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans, en especial pel que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU), així com per la normativa específica d'habitatge de protecció oficial i pel present plec de clàusules reguladores.

Els contractes d'arrendament hauran de garantir, com a mínim:

- Que l'habitatge es destina a domicili habitual i permanent de l'arrendatari.
- Que el preu del lloguer no pot superar el màxim establert per a habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer.
- Que es respecten els drets i obligacions de les parts d'acord amb la LAU i la normativa sectorial aplicable en vigor.
- Que s'hi incorporen expressament les obligacions derivades del dret de superfície i del present plec, així com la previsió que, en cas d'extinció del dret de superfície, el contracte d'arrendament quedarà resolt.

4. REGIM ECONÓMIC I FINANCER

4.1. Finançament

4.1.1. La redacció dels projectes i la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

4.1.2. Els usuaris respondran davant de l'adjudicatària.



4.1.3. La titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa per part de la persona titular del dret del sol, podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada en el registre a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini de la cessió i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sol.

4.1.4 Autoritzada i constituïda la hipoteca per part de la superficiària, si aquesta incorregués en l'impagament de més de cinc venciments de dit préstec hipotecari, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre l'esmentat edifici.

En el cas que la superficiària hagués procedit a la divisió de la hipoteca entre els habitatges i aquesta incorregués en l'impagament de més de cinc venciments corresponents a un o més habitatges, també seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre aquell o aquells habitatges.

En aquest sentit, el titular del dret del sol podrà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la superficiària per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar, de forma fefaent, a la superficiària i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sol de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sol, quedant, en altre cas, oberta la via administrativa o bé la judicial per obtenir el lliurament.

La copia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de la persona titular del dret del sol al Registre de la Propietat i, consegüentment, tornar a inscriure la plena propietat a favor d'aquesta.

4.1.5. La resta de condicions específiques que tinguin a veure amb la constitució de la hipoteca sobre el dret de superfície quedaran recollides amb el detall corresponent en el propi document de constitució de la hipoteca.

4.1.6 El Valor del dret de superfície es fixa en 55.816€, iva exclòs.

4.2 Cànon

El cànon anual a satisfer per a la transmissió del dret de superfície, durant els primers anys serà del 0,40% sobre l'import total percebut en concepte de lloguers per part de la superficiària l'any anterior, amb un període de carència d'un any.

Això no obstant, cal tenir en compte que a partir de l'any 30 de la concessió del dret de superfície (moment en el que la inversió es considera amortitzada), aquest cànon restarà subjecte a revisió a fi i efecte de valorar-lo de nou conforme a la seva viabilitat segons la conjuntura i necessitats del moment.

Les licitadores que presentin propostes de cànon inferior a aquest restaran automàticament excloses del procediment.

4.3 Pressupost base de licitació

Preu Lloguer: **10,65€/m2** superfície útil

5. LICITADORS, DOCUMENTACIÓ I OFERTES

5.1. Licitadors

5.1.1. Requisits generals

Per presentar-se a la present licitació caldrà complir els següents requisits de solvència:

Solvència tècnica:

- El licitador haurà d'indicar el personal tècnic i equip multidisciplinar que, integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental...) i social.

Solvència econòmica i financera:

S'acreditarà mitjançant el compliment dels següent requisit:

- Existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a **1.473.734 €**.

Documentació que han de presentar les entitats licitadores:



Els licitadors hauran de presentar la documentació relacionada a continuació

SOBRE 1.- Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs.

a) Document Únic Europeu de Contractació (DEUC), correctament emplenat i signat electrònicament. De conformitat amb la previsió establerta en l'article 141 de la LCSP, en el "perfil de contractant" de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès està publicat el formulari DEUC en format pdf editable.

b) Acreditació pòlissa assegurances de responsabilitat civil amb l'import indicat en el punt 3.1.2.

c) Justificació de la **sol·vència tècnica** de la persona licitadora mitjançant l'aportació dels documents següents:

- Indicació del personal tècnic i equip multidisciplinari que, integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental...) i social.

Correspon a l'òrgan de contractació la valoració i suficiència de la sol·vència tècnica i econòmica.

Així mateix aquest òrgan podrà comprovar en qualsevol moment la veracitat i exactitud d'aquestes declaracions.

SOBRE 2.- Documentació avaluable mitjançant judici de valor.

Aquest sobre ha de contenir tota la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels criteris d'adjudicació avaluable en base a judicis de valor, assenyalats en aquestes bases.

Ha de contenir:

a) Proposta arquitectònica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i de local/s comercial/s. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim de 3 pàgines i una explicació gràfica de 3 DIN-A3.

La proposta presentada haurà d'exposar:

- la racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis).

- la racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions.

- el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica.

b) Proposta tècnica relativa al desenvolupament de les obres de construcció de l'edifici, a la qual es detallaran els següents extrems: (i) Pressupost desglossat per partides, prenent com a referència l'índex de preus ITEC, de les obres de construcció dels habitatges o local/s comercial/s; (ii) Termini de finalització de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i d'inici de la cessió d'ús; (iii) Programa d'obres, en el qual es determinaran els terminis d'inici i acabament estimats de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges; (iv) Relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que l'entitat es compromet a destinar al compliment de les obligacions derivades de l'adjudicació relatives a l'execució de les obres de construcció dels habitatges.

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- El plantejament, planificació i programació de les obres de construcció.

- El termini d'execució i l'inici de l'explotació dels habitatges.

- La qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats.

c) Proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu, gestió i explotació de l'edifici d'habitatges. En aquesta es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment preventiu i correctiu, així com actuacions de gestió i explotació de lloguers/cessió d'ús que el licitador es compromet a dur a terme respecte de l'edifici d'habitatges, i que serà especificativa del mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació, manteniment i gestió.

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- el pla de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície.

- el pla de manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps.

- la gestió de lloguers o cessió d' i explotació de l'edifici periodificat en el temps.

ADVERTIMENT: La documentació que conte el sobre núm. 2 no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre relatiu a la



documentació avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules, sobre núm. 3. L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

SOBRE 3 .- Documentació avaluable de forma automàtica.-

Aquest sobre ha de contenir la documentació acreditativa per a la ponderació del criteri avaluable de forma automàtica, següent:

- Preu mensual del lloguer o altre règim de cessió d'ús per habitatge (euros/m2 superfície útil)

6. INFORMACIÓ, PRESENTACIÓ D'OFERTES, TERMINI DE LICITACIÓ

6.1) Fase inicial: Convocatòria.

L'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès anunciarà el dret de superfície a què es refereix aquest plec de condicions, en el perfil del contractant.

L'anunci farà referència a la informació relativa al dret de superfície, així com al termini de presentació d'ofertes.

6.2) Presentació de les ofertes.

a) Publicitat. L'Ajuntament de Cerdanyola anunciarà la licitació a què es refereix aquest plec de condicions en el Perfil del contractant de la pàgina web.

L'anunci farà referència a la informació necessària a consultar per a concursar, així com el termini de presentació d'ofertes i el dia en què tindrà lloc l'acte públic d'obertura dels sobres.

b) Convocatòria i termini de presentació d'ofertes.

El procediment obert es publicarà a la web, i podrà presentar oferta qualsevol entitat privada sense ànim de lucre interessada, concedint a tal efecte un termini per la presentació d'ofertes.

Les proposicions es presentaran en la forma, termini i lloc indicats a l'anunci de licitació, mitjançant l'eina integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública Catalunya de accessible en el perfil de contractant.

Les entitats que presentin la seva oferta fora del termini especificat no seran preses en consideració.

c) Tots els licitadors hauran d'assenyalar, en el moment de presentar llurs propostes, un domicili, un telèfon i una adreça de correu electrònic per

notificacions, comunicacions i en general, per totes les relacions que es derivin del concurs.

d) La presentació a la licitació suposa l'acceptació incondicional per part del licitador del contingut de la totalitat de les condicions que es contenen en el present Plec, sense cap tipus de reserva, així com de la declaració responsable de què reuneix els requisits i condicions que s'hi exigeix, gaudint tota la documentació esmentada de caràcter contractual. La manca d'aquests, permetrà a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès a revocar l'adjudicació en qualsevol moment.

6.3) Mitjans de comunicació electrònics

De conformitat amb el que s'estableix en les disposicions addicionals quinzena i setzena, en aquesta licitació serà obligatori l'ús de mitjans electrònics, informàtics o telemàtics per desenvolupar totes les fases del procediment de contractació, incloses les que hagin de fer als licitadors i/o candidats, entre d'altres la presentació de les ofertes. **Les proposicions que no es presentin per mitjans electrònics, en la forma que determina aquest plec, seran excloses.**

La presentació de proposicions es farà únicament a través de la plataforma VORTAL, l'accés a la qual és gratuït, trobant-se disponible a:

<https://community.vortal.biz/PRODSTS/Users/Login/Index?currentLanguage=ca&SkinName=aytocerdanyoladelvalles>

D'acord amb la disposició addicional quinzena de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que es derivin per mitjans exclusivament electrònics (e-NOTUM).

És important que els licitadors verifiquin **amb antelació suficient, abans de la signatura i enviament de les proposicions**, els requisits de programari per a la presentació de proposicions a través de la plataforma VORTAL: JAVA, sistema operatiu, navegador (actualment l'explorador Google Chrome és incompatible amb JAVA), etc.

Es pot verificar i actualitzar gratuïtament la versió de JAVA accedint a la pàgina del fabricant <http://java.com/es/download/installed.jsp>.

Pel que fa al sistema operatiu i altres configuracions dels equips, la comprovació es pot fer polsant sobre l'enllaç:

<https://next.vortal.biz/prodpt1businessline/common/systemrequirementsvalidadorcommon/index> o sobre l'opció "Validació del sistema" disponible en el peu de pàgina d'accés a la plataforma.

Si es tenen dubtes sobre la versió de JAVA a utilitzar i/o sobre la configuració dels equips i/o dificultats amb la signatura, pot contactar amb el Servei



d'Atenció al Client de VORTAL a través del correu info@vortal.es o a través del 91 789 65 57 de dilluns a divendres de 8.00 a 18.00 h.

Per accedir a la plataforma, els licitadors que no estiguin donats d'alta hauran de registrar-se a la mateixa adreça www.vortalgov.es, polsant el botó "Login", de tal manera que:

- Hauran de polsar "Donar-se d'alta" i complimentar el registre d'usuari.
- Registrar l'empresa, o associar-se a una empresa existent a la plataforma.
- Finalment, si és el cas, sol·licitar un certificat d'autenticació emès per VORTAL, gratuït, per accedir a la plataforma i a la informació detallada del procediment.

Es pot obtenir més informació sobre els tràmits electrònics relatius al registre en el mateix portal, contactant amb el Servei de Gestió de Clients de VORTAL al número 91 789 65 57 o a través de correu electrònic: info@vortal.es, en horari de dilluns a divendres de 8.00 a 18.00 hores.

Una vegada efectuat el registre gratuït en la plataforma de licitació electrònica VORTAL, tal com s'indica en el present plec, s'han de seguir els passos següents:

1. Dirigir-se a la pàgina d'accés a la plataforma de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès en el següent enllaç:
<https://community.vortal.biz/PRODSTS/Users/Login/Index?currentLanguage=ca&SkinName=aytocerdanyoladelvalles>
2. Accedir a l'apartat "Buscar licitacions" on trobarà la informació relativa a aquest i altres expedients de l'ajuntament. Seleccionar i copiar el número de l'expedient.
3. Accedir a la plataforma mitjançant l'usuari i la contrasenya definits en el procés de registre, i enganxar el número d'expedient en el cercador disponible per a tal fi a l'Àrea de treball. Prémer sobre la lupa per realitzar la cerca.
4. Per accedir a tota la informació del procediment, polsar a "Detall".

Després de polsar a "Estic interessat", per enviar l'oferta haurà de polsar a "Les meves ofertes", en el botó "crear oferta":

1. A la pestanya "Informació general", introduir una referència per a la seva oferta.
2. A la pestanya "Formulari de resposta" haurà de contestar les preguntes en cadascun dels sobres, si n'hi ha, en què haurà de complimentar els preus de la seva oferta, tenint en compte els criteris indicats a les columnes "Descripció" i "Unitats".
3. A la pestanya "Documents" haurà d'adjuntar tota la documentació requerida en el present plec, dins els sobres corresponents.

4. Una vegada contestat el formulari de resposta, haurà de pulsar el botó "Tancar formulari".

Una vegada fets tots els passos anteriors, haurà de pulsar el botó "Finalitzar oferta". Posteriorment, haurà de pulsar el botó "Firmar tots" i seleccionar un certificat reconegut per a la firma de documents.

Els licitadors o candidats hauran de firmar mitjançant signatura electrònica reconeguda, vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de Certificació que garanteixi la identitat i integritat del document, l'oferta i tots els documents associats a la mateixa, en els que sigui necessària la firma de l'apoderat, de conformitat amb el que estableix la Llei 59/2003, de 19 de desembre, i demés disposicions de contractació pública electrònica, a excepció d'aquells documents que acreditin la constitució de la garantia provisional, quan sigui procedent, que hauran de ser en tot cas originals.

La firma electrònica reconeguda, segons l'article 3 de la Llei 59/2003, de 19 de desembre, de firma electrònica, és la firma electrònica avançada basada en un certificat reconegut (vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de Certificació) i generada mitjançant un dispositiu segur de creació de firma (per exemple, DNI electrònic, o altres targetes criptogràfiques que recullin els requisits establerts a la norma de referència).

Els certificats reconeguts acceptats per la plataforma VORTAL són:

1. ACCV
2. DNI electrònic
3. IZEMPE
4. ANCERT
5. Camerfirma
6. CATCert
7. FNMT - CERES
8. FIRMA PROFESSIONAL

És important que els licitadors verifiquin amb antelació suficient, abans de la signatura i enviament de les proposicions, que el certificat està correctament instal·lat a l'ordinador i que es poden signar documents.

Per verificar que es pot firmar electrònicament a la plataforma, una vegada s'ha indicat estar interessat i s'ha començat a crear la proposició, es portarà a terme la comprovació següent:

1. Anar a "Documents de l'oferta"
2. A "Altres annexes" clicar a "Afegir documents"
3. Seleccionar i afegir un arxiu/document
4. Si el document es firma correctament la informació de la firma es visualitzarà a la columna corresponent
5. Eliminar el document si no és necessari per completar l'oferta



A continuació, haurà de clicar a “Xifrar i enviar”, de tal manera que tota l’oferta, i la documentació associada a la mateixa, quedarà xifrada, sense que es pugui accedir al seu contingut fins que es constitueixi degudament la mesa de contractació. Seguidament, apareixerà una finestra en què s’hauran d’acceptar les recomanacions per a l’enviament de l’oferta a la plataforma, i per acabar, haurà de polsar el botó “Presentar”.

Si de cas s’interromp el servei per causes tècniques, aquesta s’anunciarà als potencials usuaris del Registre amb l’antelació màxima possible. Si la interrupció no és programada, sempre que sigui possible, l’usuari visualitzarà en el seu accés un missatge en què es comunicui aquesta circumstància.

Les proposicions extemporànies seran excloses, a no ser que s’acrediti que la presentació fora de termini és per raons operatives de la pròpia plataforma.

S’entendrà complert el termini si s’inicia la transmissió dins del mateix i finalitza amb èxit.

Una vegada presentada una proposició a través de la plataforma VORTAL, es generarà un avís de recepció electrònic que garantirà la data, hora i contingut de l’oferta.

La presentació de les proposicions presumeix l’acceptació incondicionada pel licitador o candidat del contingut de la totalitat dels plecs sense excepció.

Cada licitador no podrà presentar més d’una proposició. Un cop presentada una proposició no es pot retirar fins que no s’efectuï l’adjudicació. Tampoc podrà subscriure cap proposició en unió temporal amb altres empresaris si ho ha fet de forma individual o figurar en més d’una UTE. La infracció d’aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les proposicions per ell subscriïdes.

Les empreses que pretenguin licitar podran requerir informació addicional sobre els plecs en les condicions establertes a l’article 138.3 LCSP. Les respostes emeses respecte aclariments dels plecs i resta de documentació reguladora de la licitació es publicarà de forma agregada sense identificar l’emissor de la consulta en el perfil de contractant. Les respostes tindran caràcter vinculant.

Les consultes que efectuïn els licitadors interessats en aquesta convocatòria ÚNICAMENT s’hauran de fer a través de la següent adreça de correu electrònic contractacio@cerdanyola.cat.

Es recomana que en el termini d’exposició pública, es formulin les consultes tan aviat com sigui possible, abans dels sis darrers dies hàbils del termini. Les preguntes efectuades en aquests darrers dies de presentació de les ofertes, podran no ser contestades si no hi ha temps material per detectar la consulta

i poder redactar la resposta. En cap cas es contestaran les consultes que arribin en els últims tres dies del termini.

Les respostes a les consultes efectuades durant el termini de presentació de propostes seran publicades en el perfil del contractant i tindran caràcter vinculant, per tal de garantir la igualtat i la concurrència en el procediment.

6.4) Publicitat del procediment i documentació a presentar

La present licitació es publicarà mitjançant el corresponent anunci en el perfil de contractant, sent el termini de presentació d'ofertes, de **vint dies** a comptar des del següent a la publicació de l'anunci de licitació en el perfil de contractant i es podrà realitzar durant les 24 hores del dia, tots els dies de la setmana, inclosos els festius, excepte l'últim dia del termini en el que la seva presentació es podrà tramitar fins a les 14.00 hores.

Les empreses licitadores, per participar en aquesta licitació, han de presentar les seves proposicions i documents, de forma exclusiva, a través de la plataforma VORTAL:

[https://community.vortal.biz/PRODSTS/Users/Login/Index?
currentLanguage=ca&SkinName=aytocerdanyoladelvalles](https://community.vortal.biz/PRODSTS/Users/Login/Index?currentLanguage=ca&SkinName=aytocerdanyoladelvalles)

Les ofertes s'han de presentar dins de **TRES SOBRES** virtuals, identificats amb els números 1, 2 i 3., segons el què s'indica a la clàusula 5 del present plec de clàusules.

La documentació d'aquests sobres **ha d'estar signada per l'empresa licitadora o persona que la representi**, i s'ha d'incloure un índex amb la relació de documents adjunts, ordenats numèricament, de conformitat amb l'art. 140 de la LCSP.

Les empreses licitadores podran indicar en el sobre que correspongui quina informació de la seva proposició té caràcter confidencial, sense que, en cap cas, pugin declarar com a tal l'oferta econòmica ni els documents que siguin accessibles públicament. L'òrgan de contractació garantirà la confidencialitat de la informació expressament així designada sempre que s'ajusti a les condicions establertes a l'article 133 de la LCSP.

Cadascun dels sobres presentats per l'empresa ofertant únicament ha d'incloure la documentació per a la qual està destinat. D'aquesta manera, si dins d'un sobre s'inclou informació que permet el coneixement anticipat d'una part de l'oferta, infringint així el secret de la mateixa, implicarà l'exclusió de la licitació.

Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició. Un cop presentada una proposició no es pot retirar fins que no s'efectuï l'adjudicació. Tampoc podrà subscriure cap proposició en unió temporal amb altres empresaris si ho ha fet



de forma individual o figurar en més d'una UTE. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les proposicions per ell subscrietes.

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada del contingut del plec i la declaració conforme reuneix tots i cadascun dels requisits per contractar.

Les proposicions han d'anar acompanyades de la documentació següent:

Mesa de contractació

Es constituirà la Mesa de contractació de conformitat amb l'art. 65.3 i la Disposició addicional segona 7a de la LCSP,

La Mesa de contractació estarà integrada pels membres següents:

President/a: Inmaculada Viera Hernández, Coordinadora de l'Àmbit de Recursos, o en substitució Santiago Costa Arranz, Coordinador General.

Vocals: Aurora Corral Garcia, Secretària general.

Marta Rubio Ortiz, Interventora accidental, o en substitució Susanna Ortega Montes, cap de Secció de Fiscalització.

Estefania Aguado Figueras, cap de la Secció Tècnica de Llicències i Disciplina, o en substitució Pilar Garcia Duran, Cap del Servei de Patrimoni

Secretària: Maria Raña Calviño, cap del Servei de Contractació i Compres, o en substitució Francisca Pérez Mesa, cap de Secció de Contractació.

Responsable del contracte. De conformitat amb la previsió establerta en l'article 62 de la LCSP, les persones responsables del contracte serà la Cap del Servei de Patrimoni i, en qualitat de tal li correspon la supervisió de l'execució del contracte, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries per tal d'assegurar la correcta realització de la prestació pactada.

La persona responsable del contracte podrà dictar instruccions escrites atorgant al contractista un termini de deu dies hàbils per al seu compliment, sent immediatament executives. Aquestes instruccions configuren les obligacions d'execució de les prestacions indicades al present plec, conjuntament amb el seu clausulat.

Obertura de pliques

L'obertura dels sobres es farà a través de la plataforma electrònica de contractació pública VORTAL, es farà quatre dies després de l'acabament de presentació de proposicions, a les 10.00 hores a la Casa Consistorial.

De conformitat amb el que estableix l'art. 157 de la LCSP l'obertura dels sobres **no es realitzarà en acte públic**, atès que en la licitació s'utilitzen exclusivament mitjans electrònics.

El sistema informàtic que suporta la plataforma VORTAL té un dispositiu que permet acreditar fefaentment el moment de l'obertura dels sobres i el secret de la informació que hi estigui inclosa.

Aquest dia la Mesa de contractació procedirà a l'obertura del sobre núm. 1, qualificant la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs a que es refereix els art. 140 i 141 de la LCSP, i es procedirà a l'obertura del sobre comprensiu de la documentació per a la ponderació dels criteris d'adjudicació avaluables en base a **judicis de valor**. Tot seguit, remetrà el contingut d'aquest sobre als serveis tècnics competents per la seva avaluació prèvia.

Emès l'informe tècnic de valoració dels criteris subjectes a judici de valor, la Mesa de contractació, novament constituïda, donarà a conèixer la ponderació assignada a aquests criteris i procedirà a l'obertura del sobre núm. 3, comprensiu de la "proposició econòmica i documentació per a la ponderació dels criteris d'adjudicació **avaluables de forma automàtica**". Atès que en la valoració es tenen en compte criteris diferents al preu, abans d'efectuar la corresponent proposta, es sol·licitaran els informes tècnics que es considerin adients.

A continuació, la Mesa de contractació formularà a l'òrgan de contractació la corresponent proposta d'adjudicació al licitador que hagi presentat la millor oferta, de conformitat amb l'art. 145 LCSP.

7. CRITERIS DE VALORACIÓ.

Els criteris de valoració de les proposicions que s'utilitzaran a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin seran els següents:

7.1. Contingut del sobre 2.

Criteris que depenen d'un judici de valor. Fins a 40 punts

A) Per la valoració de la proposta arquitectònica, tot contemplant els mínims previstos en les bases de la licitació en el conjunt dels aspectes que li són propis: arquitectònics, constructius i ambientals. **fins a 15 punts:**

- Es valorarà la racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis): (fins a 10 punts)

- Es valorarà la racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions: (fins a 5 punts).



B) Per la valoració de la proposta tècnica relativa a: fins a 10 punts

-Valoració de la proposta tècnica relativa al plantejament, planificació i programació de les obres de construcció tenint en compte el seu correcte desenvolupament, el termini d'execució i el inici de l'explotació dels habitatges tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats. (fins a 5 punts)

- Es valorarà el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica que superin el nivell mínim exigít de B++: (fins a 5 punts)

C) Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment, gestió i explotació del conjunt de l'edifici (habitatges, local, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin compondre) durant el termini del dret de superfície tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats. Fins a 15 punts:

- Per la proposta d'un pla de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície. (fins a 5 punts)

- Per la proposta del pla de manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps. (fins a 5 punts)

- Per la proposta de gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificat en el temps. (fins a 5 punts)

7.2. Contingut del sobre 3.

Criteris avaluables de forma automàtica. Fins a 60 punts.

Els criteris que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:

Únic. Preu de lloguer o cessió d'ús més baix respecte el preu màxim del lloguer de protecció de règim general a Cerdanyola del Vallès.

El **preu de lloguer o cessió d'ús màxim de licitació** es fixa en el preu màxim de la renda mensual dels habitatges de protecció oficial destinats a lloguer en règim general a Cerdanyola del Vallès i que ascendeix a 10,65 €/ m2 de superfície útil mensuals.

S'atribuirà la màxima puntuació (60 punts) a la proposició admesa que ofereixi un preu de lloguer més baix respecte el preu màxim de licitació (10,65 €/ m2 de superfície útil mensuals).

La puntuació de la resta d'ofertes econòmiques serà proporcional, amb el ben entès que la proposició econòmicament més avantatjosa obtindrà 60 punts i l'oferiment de les condicions econòmiques mínimes previstes es correspon amb una puntuació de 0 punts.

La puntuació obtinguda resultarà de l'aplicació de la fórmula següent:

$$\text{Punts} = ((\text{preu de lloguer màxim de licitació} - \text{import del lloguer ofert licitador}) / (\text{preu de lloguer màxim de licitació} - \text{import de lloguer millor ofert})) \times 60$$

Tots els percentatges, d'alces i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

8. ADJUDICACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE.

En el termini de quinze dies hàbils a comptar des de la notificació del requeriment, el licitador que hagi presentat la millor oferta haurà de presentar la documentació que se li requereixi.

La persona licitadora presentarà la documentació acreditativa que es relaciona a continuació:

- **DNI o NIF** de qui subscrigui la proposició.
- Escriptura pública de constitució o modificació de l'entitat sense ànim de lucre licitadora, degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els sigui exigible.
- **Escriptura pública de nomenament de càrrec social o poder notarial per representar a la persona o entitat** degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els hi sigui exigible.
- La documentació que acrediti la representació i facultats de la persona licitadora que sigui l'adjudicatària - llevat que estigui inscrit al Registre de Licitadors de la Generalitat de Catalunya - haurà de ser validada per l'ajuntament prèviament a la formalització del contracte, sens perjudici de les responsabilitats en què aquell hagi pogut incórrer relatives a la validesa d'aquest document en la data final del termini per a la presentació de proposicions.
- **Si es tracta d'empreses pertanyents a altres estats membres de la Unió Europea**, s'exigirà que acreditin les condicions exigides per l'Estat corresponent.
- Si aquesta legislació exigeix una autorització especial o la pertinença a una determinada organització per poder prestar el servei, hauran



d'acreditar que compleixen aquest requisit.

- **Si es tracta d'empreses no comunitàries** s'haurà d'aportar tota la documentació que especifica la LCSP.

I la documentació acreditativa de trobar-se, si s'escau, al corrent en el compliment:

a) De les obligacions tributàries (amb l'Agència Tributaria i amb l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès)

b) De les obligacions amb la Seguretat Social

c) Del pagament de l'impost sobre activitats econòmiques, si escau. En tots els casos caldrà aportar la documentació següent:

c1) Si l'adjudicatària és subjecte passiu de l'impost sobre activitats econòmiques i està obligada a pagar aquest impost, haurà de presentar el document de l'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent amb l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte o l'últim rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa en la matrícula de l'impost.

c2) Si l'adjudicatària es troba en algun supòsit d'exempció recollit en l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aportarà una declaració responsable especificant legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.

En cas de no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que l'adjudicatària retira la seva oferta, procedint-se en aquest cas a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes.

Complimentat adequadament el requeriment, es procedirà a l'adjudicació de la licitació mitjançant resolució de l'òrgan de contractació.

Publicitat del projecte adjudicat.

L'adjudicació del dret de superfície es notificarà a les empreses licitadores i alhora es publicarà en el perfil del contractant.

L'adjudicatària quedarà autoritzada des de la notificació de l'adjudicació per a:

1.- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic a construir en aquell solar.

2.- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació inclourà necessàriament una menció específica al caràcter públic del solar propietat de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès adjudicat mitjançant la present licitació.

9. FORMALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La formalització del dret de superfície s'efectuarà en document públic dins el termini de màxim de 2 mesos, a comptar des del següent a aquell en què hagi rebut la notificació de l'adjudicació.

La constitució del dret de superfície serà instrumentada mitjançant escriptura pública.

Les despeses i impostos que s'originin per la constitució del dret de superfície, fins la seva inscripció preceptiva en el Registre de la Propietat, aniran a càrrec de la Superficiària.

10. CONDICIONS GENERALS DELS DRETS DE SUPERFÍCIE

10.1. Objecte i finalitat

L'objecte del contracte resultant de la licitació és la constitució per part de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès d'un dret de superfície a favor de l'entitat que resulti adjudicatària del concurs (en endavant, Superficiària), per a la construcció d'una promoció d'habitatges destinats a lloguer d'hpo per a persones joves sobre la finca descrita a l'annex.

L'entitat adjudicatària serà la titular del dret de superfície constituït i cedirà l'ús dels habitatges a persones inscrites en el registre de sol·licitants d'hpo, per a ús de domicili habitual i permanent.

10.2. Condicions del dret de superfície

10.2.1. Objecte

L'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès constituirà a favor de la Superficiària un dret de superfície sobre la finca descrita a l'annex del plec per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges destinats a persones joves fins a 35 anys empadronades al municipi de Cerdanyola del Vallès, inscrites al registre de sol·licitants d'hpo, en règim de lloguer.



La Superficiària podrà destinar els habitatges a lloguer, d'acord amb la normativa vigent i amb el present plec de clàusules.

10.2.2. Termini

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de 75 anys a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície, amb la possibilitat de sol·licitar una pròrroga per 15 anys més. Un cop finalitzat el termini, la propietat superficialitària revertirà a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

En l'escriptura pública s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la Superficiària de destinar la promoció edificada a atendre les necessitats d'habitatge per a joves empadronats a Cerdanyola del Vallès, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable, a les presents Bases i a l'oferta formulada per l'adjudicatària.

10.2.3. Terminis per a la construcció de l'edifici d'habitatges

La persona titular del dret de superfície disposarà de 9 mesos, des de la constitució del dret de superfície al seu favor, per a sol·licitar la llicència d'obres. Posteriorment, el termini per a l'inici i acabament de les obres serà el que fixi la pròpia llicència.

En qualsevol cas, el termini per a l'inici de les obres serà de 12 mesos i l'acabament de les obres es fixa en un màxim de 3 anys, ambdós des de l'atorgament de la llicència. Aquest termini de 3 anys es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Si la persona adquirent (Superficiària) incompleix el termini de 3 anys fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta (habitatge per a joves), l'administració o entitat transmetent poden 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, corresponguin d'acord amb el que disposa la LCSP.

10.2.4. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la Superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament de l'import anual que resulti d'aplicar el coeficient de 0,40 a l'import total anual del lloguer dels habitatges que es generi cada any + IVA, revisable a partir de l'any 30è, any en el qual s'entén que ja s'haurà amortitzat la inversió. S'estableix 1 any de carència des de la data de concessió de la llicència de primera ocupació de l'edifici.

El cànon s'exigirà en règim de liquidació durant el primer trimestre de cada exercici, i s'haurà d'abonar en el termini fixat en l'article 62.2 de la Llei 58/20023, de 17 de desembre, general tributària.

El cànon s'actualitzarà cada any i es modificarà en la mateixa proporció en que hagi variat durant els dotze mesos precedents l'Índex de Preus al Consum pel conjunt de l'Estat que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi, servint com a base la renda actualitzada durant l'any anterior.

10.2.5. Obres i instal·lacions

La finca sobre la que es constitueix el dret de superfície es transmet en l'estat actual.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La Superficiària haurà de realitzar les obres de l'edifici, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals, d'acord amb el calendari previst i d'acord amb la proposta oferta per l'adjudicatari.

La superficiària haurà de constituir un règim de propietat horitzontal a la finca resultant, amb 15 entitats diferenciades: els 14 habitatges i 1 local.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat municipal, sense indemnització o compensació de cap mena.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb la normativa vigent i les disposicions incloses a les presents Bases.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, la Superficiària disposarà del termini establert.

En cas d'incomplir-se aquest termini, es produirà l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès recuperarà el ple domini i la possessió de la finca. Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per la propietat. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície.

El còmput total del termini del dret de superfície en cap cas podrà excedir del termini màxim legal previst (99 anys).

10.2.6. Despeses de manteniment i funcionament



Durant la vigència del dret de superfície, la Superficiària assumirà les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

La Superficiària assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

En tot cas, si malgrat això, l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la Superficiària.

Així mateix, aniran a càrrec de la Superficiària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravitar sobre la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

10.2.7. Despeses i tributs

La Superficiària assumirà les despeses i tributs que es generin de la constitució del dret de superfície i de la seva posterior elevació a públic, del seu compliment i inscripcions registrals, de conformitat amb la normativa aplicable.

11. OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

Seran obligacions i drets de la Superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquestes Bases i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a. Donar compliment a l'oferta arquitectònica i tècnica presentada i adjudicada.
- b. Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats.
- c. Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici per a la promoció d'habitatges destinats a joves i el local, d'acord amb les previsions de les presents Bases i respectant el planejament vigent.
- d. La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de

l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents.

e. Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, llicències, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat.

Seran igualment a càrrec de la Superficiària les despeses que s'originin pels següents conceptes:

- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.
- Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
- Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
- Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
- Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
- Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
- I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i el local quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.

f. Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.

g. Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el plec.

h. Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de l'ajuntament i d'altres organismes públics competents.

i. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.



j. D'acord amb el present plec, obtenir el consentiment previ i exprés de l'ajuntament per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.

k. D'acord amb el present plec, prèvia l'autorització expressa de l'ajuntament es podrà gravar el dret de superfície amb hipoteca, o altres drets reals de garantia.

l. Cal dur a terme, la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.

m. Formalitzar en escriptura pública, al seu càrrec, l'obra nova i divisió en propietat horitzontal, i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.

n. D'acord amb el present plec, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent per a persones inscrites en el registre de sol·licitants d'hpo, que hauran de ser joves fins a 35 anys empadronats a Cerdanyola del Vallès.

o. Fixar com a preu màxim del lloguer el que s'estableixi en la proposta adjudicatària sense que pugui excedir del mòdul vigent per metre quadrat útil fixat per als habitatges de protecció oficial de lloguer en règim general. Els preus del lloguer s'actualitzaran anualment, en la data en que es compleixi cada any de vigència del contracte, segons l'Índex de Preus al Consum, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística o qualsevol altre organisme que el substitueixi.

p. La construcció de l'edifici, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i posterior ús i gaudi de l'edifici serà per a la Superficiària de la finca.

La Superficiària de la finca es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament els ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. L'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'entitat adjudicatària als proveïdors o d'altres.

q. La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'ajuntament o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de la propietat i de l'Ajuntament, respecte dels quals la Superficiària no restaran en relació de dependència, a efectes penals.

A aquests efectes, la Superficiària de cadascuna de la finca haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys

materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles.

També asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca adjudicada i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.

r. Els contractes que la Superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.

s. En els contractes de qualsevol classe que la Superficiària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.

t. Adjudicar els habitatges resultants a persones inscrites en el registre de sol·licitants d'hpo.

u. No autoritzar el sotsarrendament dels habitatges o de parts d'ells.

v. Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.

w. La Superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

x. Abonar el cànon anual durant tot el termini en què estigui constituït el dret de superfície, pròrrogues incloses, amb excepció del termini de carència previst en aquest plec.

y. Formar part de les comissions de seguiment i control dels drets de superfície adjudicats, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.

z. Les altres obligacions resultants d'aquest plec i de la normativa aplicable.

12. OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès



Seran obligacions i drets de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

a. Posar a disposició de la Superficiària la finca adjudicada, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest plec.

b. Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la Superficiària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes Condicions i del seu eventual incompliment.

c. L' Ajuntament de Cerdanyola del Vallès autoritzarà de forma expressa a la superficiària per tal que sobre la finca descrita, pugui constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor de qualsevol entitat de crèdit o de serveis financers per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la promoció i construcció dels habitatges i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització de la construcció i proporcional al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixen en l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès podrà autoritzar la posposició de les condicions resolutòries que s'imposin a l'escriptura respecte de la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, prèvia sol·licitud i justificació de la posposició per part de la superficiària, i consentir que la hipoteca que es constitueixi tingui rang preferent a les obligacions i condicions pactades en aquesta escriptura.

Autoritzada i constituïda la hipoteca per part de la superficiària, si aquesta incorregués en l'impagament de més de cinc venciments de dit préstec hipotecari, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre l'esmentat edifici.

En el cas que la superficiària hagués procedit a la divisió de la hipoteca entre els habitatges i aquesta incorregués en l'impagament de més de cinc venciments corresponents a un o més habitatges, també seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre aquell o aquells habitatges.

En aquest sentit, el titular del dret del sol podrà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la superficiària per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar, de forma

feuent, a la superficiària i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sol de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sol, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La copia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de la persona titular del dret del sol al Registre de la Propietat i, consegüentment, tornar a inscriure la plena propietat a favor d'aquesta.

La resta de condicions específiques que tinguin a veure amb la constitució de la hipoteca sobre el dret de superfície quedaran recollides amb el detall corresponent en el propi document de constitució de la hipoteca

d. L'ajuntament de Cerdanyola del Vallès podrà exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la superficiària, directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes obligacions i del seu eventual incompliment.

e. Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.

13. EXECUCIÓ DE LES OBRES

La Superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges i la construcció del local i a la posterior destinació dels habitatges al règim de lloguer d'hpo.

La Superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges per a joves, d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis, en els terminis següents, sempre que la Superficiària compti amb la prèvia i efectiva disponibilitat jurídica i material de la finca adjudicada i d'acord amb el calendari previst.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la Superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per



raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca adjudicada, a tercers, a l'Ajuntament quedant l'Ajuntament exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'ajuntament de Cerdanyola del Vallès restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre la Superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la Superficiària a tots els efectes.

L'edifici s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable en la zona, obligant-se la Superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

La Superficiària s'obliga a comunicar a l'Administració el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de similars característiques durant l'execució de les obres, havent d'atenir-se a allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. La Superficiària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que l'Arquitecte Director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. La Superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzades les obres l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès i la Superficiària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

El termini per efectuar la Comunicació de la primera utilització i ús de l'edificació dels habitatges construïts sobre la finca adjudicada objecte del dret de superfície podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície.

Si la Superficiària incompleix el termini fixat per efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edificació dels habitatges construïts sobre la finca adjudicada objecte del dret de superfície, l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret

de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície, d'acord amb el que disposa la LCSP.

Correspon a l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès o en qui aquesta delegui o designi:

- Les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres.
- Requerir a la Superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la Superficiària, així com auditar el compliment d'aquestes Bases.

14. DESTÍ I GESTIÓ DELS HABITATGES

14.1. Condicions generals

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva, a habitatge habitual i permanent per a persones fins a 35 anys inscrites en el registre de sol·licitants d'hpo i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús.

La Superficiària adjudicarà els habitatges als usuaris, mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de Superficiària.

Els contractes que, en relació als habitatges, concerti la Superficiària amb tercers, de caràcter translatiu, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions pe l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès, excepte aquells dimanants de la subrogació dels drets de la Superficiària, com a titulars del dret de superfície en adquirir el domini dels habitatges com a superficiaris. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

En els contractes d'arrendament per a ús habitual i permanent de domicili dels habitatges s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix l'adjudicatari davant del titular del sòl en relació amb el dret de superfície i les obligacions recíproques entre cedent i cessionari.

14.2. Condicions aplicables al lloguer dels habitatges

El preu màxim del lloguer serà el que s'estableixi en la proposta adjudicatària sense que pugui excedir del mòdul vigent per metre quadrat útil fixat per als habitatges de protecció oficial de lloguer en règim general.

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comportarà la resolució dels contractes de lloguer sense tenir dret els



llogaters a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer. No obstant això, l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadores, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert.

14.3. Explotació del local no vinculat a l'habitatge

L'explotació del local no vinculat als habitatges respectarà, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès en relació a les activitats i usos que es desenvolupin en el mateix i d'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent. Dit local de superfície mínima 100 metres quadrats, s'haurà de cedir a l'ajuntament de Cerdanyola.

15. CONDICIONS RESOLUTÒRIES

Sense perjudici de l'establert a les presents Bases en relació al règim d'execució de les obres, s'estableix com a condició resolutòria del dret de superfície l'incompliment de les següents obligacions:

- a. Executar les obres incomplint els termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b. L'incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències per un període superior a 6 mesos.
- c. Si els habitatges construïts en compliment de les finalitats del dret de superfície no compleixen la normativa vigent en el termini previst.
- d. En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- e. La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
- f. La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
- g. La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès per a verificar el compliment de les condicions del present plec o la inexactitud en aquesta documentació.
- h. La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.
- i. L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.

j. L'incompliment de l'obligació de destinar els habitatges a residència habitual dels usuaris, quan aquest incompliment vingui motivat per l'actuació negligent o culposa per part de la superficiària.

k. Mantenir els habitatges desocupats per un període superior a tres mesos per causa imputable a la Superficiària.

l. L'incompliment greu de la obligació de manteniment adequat de l'edifici. A aquest efecte, s'assimilarà a un incompliment greu de la obligació de manteniment la manca de realització de qualsevol operació preceptivament exigible d'acord amb la normativa, i que suposi un cost superior a 3.000.- €.

m. La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficiari, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).

n. La manca d'assistència a les reunions de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.

o. La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.

L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès l'existència de l'esmentat incompliment.

p. La cessió, l'alienació o el gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització prèvia i expressa de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

q. La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.

r. L'establiment en els contractes d'arrendament, de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs i en l'oferta presentada per la superficiària.

s. La declaració de concurs de creditors de la superficiària.

t. En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la Superficiària d'acord amb aquest Plec. Es considerarà "incompliment greu" qualsevol incompliment del present plec que doni lloc a un estalvi o benefici il·legítim per a la superficiària superior a 10.000 euros, o que doni lloc a un perjudici a l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès per import superior a aquesta xifra.

Totes elles seran causes de resolució del dret de superfície imputables a la Superficiària.

Qualsevol dels anteriors incompliments, en tenir la consideració de greus, podran donar lloc a la resolució del contracte per incompliment de la



superficiària, i per tant, sense dret a indemnització. Aquesta resolució, quedarà emparada per la conseqüent condició resolutòria, que s'establirà en l'escriptura de constitució del dret de superfície, i que quedarà condicionada als dits incompliments.

L'incompliment per part de la Superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles els plànols i Memòria de l'Arquitecte director de las obres, Llicències, Projectes, etc.).

Per a aquest supòsit de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès, valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès a la Superficiària, en el termini d'un any a comptar des de la resolució del dret de superfície, un setanta-cinc per cent de la valoració resultant, amb pèrdua per a la Superficiària del vint-i-cinc per cent del valor de l'obra executada.

Així mateix, s'estableix com a condició resolutòria el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes a què fa referència l'article 97.2.a) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi haurà prou amb el requeriment per via administrativa o notarial a la Superficiària, notificant la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció de l'esmentat requeriment.

No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de la Superficiària es deu a casos fortuïts o força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per a executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

16. EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

16.1. Causes d'extinció del dret de superfície

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

1. La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
2. La reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
3. La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i la Superficiària.
5. La resolució acordada per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la Superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
6. L'extinció de la personalitat jurídica de la Superficiària, amb l'avertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

16.2. Efectes generals de l'extinció del dret de superfície

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a la Superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en les presents Bases.

En cas d'extinció o resolució del dret de superfície, abans que la Superficiària acabi la construcció de l'edifici, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, recuperat el ple domini de la finca objecte del dret de superfície, quedarà subrogada en els drets i obligacions d'aquelles, havent de continuar les obres fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, la Superficiària hagi subscrit per a finançar la construcció, sempre que existeixi disponibilitat pressupostària.

Si l'extinció del dret de superfície es produís abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès abonarà a la Superficiària l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu autoritzat, amb la deducció de possibles defectes d'obra i sense cap tipus de



càrrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Si l'extinció es produís amb posterioritat, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès abonarà a la Superficiària

l'import de les obres fetes d'acord amb els preus del projecte autoritzat, amb deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i les instal·lacions, així com de l'amortització econòmica de les obres calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins el moment de l'extinció. La quantitat resultant serà abonada d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari, amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció dels habitatges i els locals, si s'escau.

Si la Superficiària no lliura voluntàriament a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits de la recuperació d'ofici o desnonament, amb les despeses corresponents a càrrec de la Superficiària.

17. PENALITATS

17.1. Generalitats

L'incompliment de les obligacions contingudes en el plec i en el contracte, comportarà la imposició al superficiari de les penalitzacions establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

El regim de penalitzacions s'aplicarà per part de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès podrà iniciar, tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment previst en el present plec.

El regim d'incompliments i penalitzacions previst en aquesta clàusula, és independent de les infraccions i sancions alienes al vincle pròpiament superficiari, que es regiran pels seus propis principis i normes. Tanmateix, quan l'incompliment revesteixi el caràcter de delictes o falta, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès podrà posar els fets en coneixement de l'òrgan competent.

La signatura del contracte per part del superficiari implicarà l'acceptació del règim de penalitzacions recollit en aquesta clàusula.

Els incompliments del superficiari, als efectes del règim de penalitzacions, es classifiquen en greus i lleus.

17.2. Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

- a) Executar les obres incomplint els termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) L'Incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències per un període superior a 6 mesos.
- c) Els habitatges construïts en compliment de les finalitats del dret de superfície no compleixen la normativa vigent en el termini previst.
- d) En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- e) La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
- f) La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
- g) La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès per a verificar el compliment de les condicions del present plec o la inexactitud en aquesta documentació.
- h) La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.
- i) L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
- j) L'incompliment de l'obligació de destinar els habitatges a residència habitual dels usuaris, quan aquest incompliment vingui motivat per l'actuació negligent o culposa per part de la superficiària.
- k) Mantenir els habitatges desocupats per un període superior a tres mesos per causa imputable a la Superficiària.
- l) L'Incompliment greu de la obligació de manteniment adequat de l'edifici. A aquest efecte, s'assimilarà a un incompliment greu de la obligació de manteniment la manca de realització de qualsevol operació preceptivament exigible d'acord amb la normativa o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador, i que suposi un cost superior a 3.000.- €.



m) La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficiari, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).

n) La manca d'assistència a les reunions de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.

o) La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.

L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès l'existència de l'esmentat incompliment.

p) La cessió, l'alienació o el gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

q) La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.

r) L'establiment en els contractes d'arrendament, de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs i en l'oferta presentada per la superficiària.

s) La declaració de concurs de creditors de la superficiària.

t) En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la Superficiària d'acord amb aquest Plec. Es considerarà "incompliment greu" qualsevol incompliment del present plec que doni lloc a un estalvi o benefici il·legítim per a la superficiària superior a 10.000 euros, o que doni lloc a un perjudici a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès per import superior a aquesta xifra.

u) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspassar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.

v) No satisfer les obligacions laborals, de seguretat social, i/o de naturalesa tributària per part del superficiari, o bé no contractar o no satisfer la prima de l'assegurança de l'edifici incomplint el disposat en el present plec.

w) No respectar en l'execució de la obra i/o durant la seva explotació, els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs i/o a la proposta de l'adjudicatari, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte. També la manca de realització d'aquelles operacions de manteniment que siguin preceptives, d'acord amb la normativa aplicable.

x) No subministrar a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès la informació que aquesta pogués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació i/o obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

y) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

z) Incórrer en quatre infraccions lleus.

17.3. Incompliments Lleus

Constitueixen incompliments lleus:

a) La manca de respecte als usuaris dels habitatges.

b) La infraocupació dels habitatges. Es considerarà que existeix aquesta infraocupació quan es mantinguin desocupats per causes imputables al superficiari un percentatge superior al 33% dels habitatges per un termini superior a 6 mesos.

c) La manca de la realització d'operacions de manteniment de l'edifici, diferents dels incompliments greus.

d) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.

e) Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es pugui considerar incompliment greu.

17.4. Import de les Penalitats

Els incompliments del superficiari es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

a) Incompliments lleus seran sancionats amb una penalitat de fins a 3.000 €.

b) Els incompliments greus seran sancionats amb una penalitat d'entre 3.001 a 60.000 €.

c) Les penalitats seran imposades per acord de la Comissió de seguiment, i prèvia audiència i contradicció dels elements de prova per part del superficiari, que tindrà dret a ser escoltat, presentar documentació i ser assistit pels seus assessors legals, en la sessió que tingui lloc per a la imposició de la penalitat que pertoqui.

En la imposició de penalitzacions caldrà guardar la deguda adequació entre la gravetat de l' incompliment i la penalització aplicada, considerant especialment els següents criteris de graduació: i) El tipus d'incompliment, ii)



la importància econòmica, iii) l'existència d' intencionalitat, iv) la naturalesa dels perjudicis causats amb motiu del mateix, v) la reincidència al incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa, i vi) el benefici obtingut pel superficiari.

L'import de les penalitzacions s'actualitzarà anualment de conformitat amb la variació experimentada per l'IPC (aplicable a l'actualització dels contractes d'arrendament) o l'índex que el substitueixi.

Per a imposar una penalitat, prèviament la Comissió de seguiment haurà de donar un tràmit d'audiència a l'adjudicatari, per un termini mínim de 15 dies, per tal que aquest formuli al·legacions. L'acord que s'adopti per a atorgar aquest tràmit, caldrà que especifiqui clarament els fets i proves en els quals es fonamenta la imposició de la penalitat que es proposa.

Formulades les al·legacions o, en el seu cas, transcorregut aquest termini, la Comissió de Seguiment adoptarà la decisió que correspongui.

L'import de la penalitat imposada per la Comissió de Seguiment, serà exigible al superficiari en el termini d'un mes des de la seva notificació.

18. SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions de la Superficiària serà avaluat per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès. En virtut del seguiment i control es podrà:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la Superficiària i que han estat avaluats alhora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la Superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la Superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici, habitatges, i locals construïts per la Superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i locals construïts per la Superficiària.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquestes Bases reguladores.

Tot això sense perjudici dels drets i obligacions que aquest plec de condicions i la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès."

Tercer. **APROVAR** la convocatòria del concurs públic indicat a l'apartat segon, amb subjecció al plec de clàusules reguladores i a la normativa de contractació administrativa, i publicar l'anunci de licitació al perfil del contractant de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i publicar l'acord al BOPB i al tauler d'anuncis municipal, per un termini de 20 dies hàbils, amb l'avertiment que en cas que es produïssin al·legacions contra el plec de clàusules, aquestes s'hauran de resoldre prèviament a l'adjudicació del contracte. Si no es formulen al·legacions contra aquest acord, aquest esdevindrà aprovat definitivament sense necessitat d'acord exprés.

Quart. **FACULTAR** el senyor alcalde, tan àmpliament com en dret sigui possible, per a la tramitació i signatura de tots els documents que siguin preceptius per a l'executivitat dels acords precedents. "

I perquè així consti als efectes oportuns es lliura aquest certificat, amb l'avertiment que determina l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals vigent.

La Secretària General
Aurora Corral García

Cerdanyola del Vallès, a data de signatura electrònica.