

Convenis – Conveni

CONVENI de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Institut Català del Sòl, per a la promoció i construcció d'habitatges amb protecció oficial i allotjaments dotacionals, de lloguer assequible, al municipi de Barcelona.

A la ciutat de Barcelona, en la data de la darrera signatura electrònica,

REUNITS

L'Hble. senyora Ester Capella i Farré, consellera de Territori de la Generalitat de Catalunya.

L'Excm. senyor Jaume Collboni i Cuadrado, alcalde-president de l'Ajuntament de Barcelona, assistit pel senyor Jordi Cases i Pallarès, secretari general de la Corporació Municipal.

INTERVENEN

L'Hble. senyora Ester Capella i Farré, consellera de Territori de la Generalitat de Catalunya, nomenada per Decret 106/2023, de 12 de juny (DOGC núm. 8934A, de 12 de juny de 2023), com a presidenta del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl (en endavant l'INCASÒL), amb NIF número Q08400001B, entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori, d'acord amb les facultats que li atorga l'article 7 de la Llei 4/80, de 16 de desembre, de creació de l'INCASÒL i de conformitat amb l'acord del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl de 21 de desembre de 2023.

L'Excm. senyor Jaume Collboni i Cuadrado, en nom i representació de l'Ajuntament de Barcelona, amb NIF número P0801900B, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, 53.1) del text refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i 13.1 b) de Carta municipal de Barcelona aprovada per la Llei 22/1998, de 30 de desembre.

El senyor Jordi Cases i Pallarès, en l'exercici de les seves funcions de fedatari i assessor legal de la Corporació Municipal, de conformitat amb allò que estableixen els articles 3 i 7 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració local amb habilitació de caràcter nacional, així com l'article 92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local.

Els compareixents, tal com intervenen, en les respectives qualitats amb què actuen, es reconeixen recíprocament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, havent arribat a un acord,

EXPOSEN

I.- La política d'habitatge és una prioritat del Govern municipal de Barcelona, alhora que és un dels eixos principals de l'actuació estatal i autonòmica.

Atesa la manca i necessitat d'habitatge protegit assequible a la ciutat de Barcelona, l'acreixement d'habitatge protegit assequible és un dels objectius del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, com ho era de l'anterior aprovat l'any 2008.

Durant aquests darrers anys, el percentatge d'habitatge públic i habitatge assequible en el conjunt de la ciutat s'ha incrementat, però de manera encara insuficient per complir l'objectiu legal de solidaritat urbana previst a l'article 73 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i satisfer les necessitats cada dia més aguditzades de les ciutadanes davant d'un mercat privat de l'habitatge distorsionat i desmesurat que, lluny d'oferir alternatives ponderades, exclou una part important de la ciutadania de l'accés a un habitatge assequible.

L'Ajuntament de Barcelona, a través de l'Institut municipal d'habitatge de Barcelona (IMHAB), ha reforçat la promoció directa d'habitatge amb l'impuls i la construcció de més de 3.700 habitatges i ha adquirit més de 1.600 habitatges en el mercat privat durant els dos darrers mandats a través de la compra per tanteig, la compra directa, permutes, convenis de cessió amb entitats financeres i expropiacions. Així mateix, ha intensificat les diferents línies de col·laboració publicoprivada ja endegades per cobrir les necessitats reals de la ciutadania i acostar-se a aquest efecte a complir el principi de solidaritat urbana esmentat, fonamental també per contribuir a assolir els objectius de l'Agenda Urbana i Desenvolupament Sostenible 2030.

Així, en els darrers mandats s'han instrumentat diversos procediments de concurrència pública per adjudicar mitjançant drets de superfícies solars públics a entitats socials principalment per a la construcció d'habitatge protegit i s'ha aprovat i implementat a partir del novembre de 2020 el conveni amb les entitats sense ànim de lucre, anomenat Conveni ESAL, que ha permès de moment mobilitzar sòl per a més de 615 habitatges.

Un altre dels projectes previstos per ampliar el parc d'habitatge assequible i de lloguer a la ciutat ha estat la creació d'una societat mixta, de capital publicoprivat, denominada Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB). Actualment s'han aportat al projecte 9 solars que permetran construir fins a 741 habitatges de lloguer assequible. Quant als objectius quantitatius de promoció d'habitatges, HMB preveu construir-ne almenys 4.500 durant els pròxims anys, 2.250 a la ciutat de Barcelona i 2.250 a la resta de municipis que formen l'àrea metropolitana.

II.- L'INCASÒL, entitat de dret públic creada per la Llei 4/1980, és l'instrument de política de sòl i habitatge de la Generalitat de Catalunya, que té com a objectiu, entre d'altres, la promoció d'habitatges amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives.

Des de l'any 2017, l'INCASÒL ha activat la programació de promocions d'obra nova d'habitatge públic a través del «Programa d'habitatges de lloguer assequible».

Aquest Programa vol actuar en municipis o sistemes urbans amb una demanda contrastada i on el mercat requereix un sobreesforç a la ciutadania per accedir a l'habitatge. Les edificacions que promou han de ser sostenibles econòmicament, amb qualitat arquitectònica i

alta eficiència energètica. El Programa aposta per minimitzar el consum del territori, és a dir, construir en la trama urbana consolidada, alhora que pretén generar activitat en el sector de la construcció i de l'arquitectura.

III.- L'Ajuntament de Barcelona, a conseqüència del desenvolupament urbanístic de diferents sectors arreu de la ciutat, disposa d'un conjunt de parcel·les que són idònies per a la implantació d'habitatges amb protecció oficial i allotjaments dotacionals per destinar-les a les finalitats objecte d'aquest conveni.

Del conjunt d'aquestes parcel·les, onze d'elles (amb un total de 637 habitatges potencials segons el planejament vigent) estan preparades per ser edificades de manera immediata.

Adicionalment, hi ha tres parcel·les més que estan sent objecte d'anàlisi per part de l'Ajuntament de Barcelona i l'INCASÒL com a resultat del conveni signat el 25 de gener de 2006, i modificat el 27 d'octubre de 2017, que preveia la formalització en dotze mesos d'una permuta per la cessió dels sòls destinats a sistemes públics -claus 6b i 7b- a la zona del Carmel afectada per l'esvoranc de 2005.

La resta de parcel·les no es troben en situació de ser edificades de forma immediata atès que no han completat el seu desenvolupament urbanístic perquè es troben pendents de l'aprovació d'algun instrument de planejament o de finalitzar el procés de gestió urbanística, principalment.

No obstant això, es preveu que en un termini aproximat de dos anys aquestes parcel·les vagin assolint la condició de solar.

IV.- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, en la versió de l'aprovació provisional, classifica la ciutat de Barcelona com a municipi de demanda residencial forta i acreditada tipus 1, i, en aquest sentit, estableix que per donar compliment al mandat de solidaritat urbana necessitarà disposar l'any 2038 del 15 % respecte del total de llars destinades a polítiques socials, així com complir l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 8 % del total del seu parc d'habitatges principals del municipi.

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

Aquesta llei disposa que els promotors socials, entre els quals es troba l'INCASÒL, poden ser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

VI.- L'Estat espanyol ha aprovat aquest any 2023 la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que estableix el marc general de drets i deures en la matèria, i que en aquest sentit reforça la necessitat de potenciar la col·laboració publicoprivada i establir un fons d'habitatge assequible, i de consolidar els parcs públics d'habitatge (article 27) i, sense perjudici del que puguin establir les Administracions territorials competents, estableix en

aquesta línia el compromís d'assolir, en el termini de vint anys, un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 20 % respecte al total de llars que resideixen en aquells municipis en què s'hagin declarat zones de mercat residencial tensionat.

Abans el Ministeri de Foment del Govern de l'Estat va aprovar el Reial decret 106/2018, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021, així com el Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID- 19 en transports i habitatge, que, en l'article 31, entre altres mesures, preveia la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer assequible en col·laboració publicoprivada i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu.

VII.- Amb tot, la possibilitat de repartir els esforços en la construcció d'habitatge protegit entre les administracions públiques competents en matèria d'habitatge en pro d'aquest objectiu cardinal d'increment de l'habitatge públic i assequible destinat a polítiques socials, i, com ja passa amb les adquisicions i compres d'habitatges a través del tanteig, esdevé del tot necessària i ineludible.

VIII.- De conformitat amb aquests antecedents, per tal d'atendre les finalitats esmentades, d'acord amb el principi de col·laboració que regeix les relacions administratives i amb l'article 8 de la Llei 18/2007, els compareixents, tal com actuen, acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

1.1 L'objecte d'aquest conveni és establir un marc de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'INCASÒL, per a la promoció i construcció d'un mínim de 1.700 habitatges/allotjaments dotacionals, amb protecció oficial i de lloguer assequible, al municipi de Barcelona, mitjançant l'atorgament a favor de l'INCASÒL per part de l'Ajuntament de Barcelona dels títols patrimonials adients que permetin el desenvolupament de les promocions d'habitatges corresponents.

1.2 Les parts acorden que, en una primera fase d'aquesta col·laboració (en endavant, fase I), es desenvoluparan les promocions que poden ser edificades de forma immediata sobre les onze parcel·les següents (amb un total de 637 habitatges potencials d'acord amb el planejament vigent):

Parcel·la 1:

- Emplaçament: **c/ Binèfar, 30-40**
- Referència cadastral: 2635621DF3823F0000FO
- Finca registral: 11703
- Núm. Habitatges: 217

Parcel·la 2:

- Emplaçament: **c/ del Plom, 17**
- Referència cadastral: 7885808DF2778F0000XT
- Finca registral: 18478
- Núm. Habitatges: 88

Parcel·la 3:

- Emplaçament: **c/ Miquel Porter i Moix, 16-20**
- Referència cadastral: 8085325DF2788E0000JM
- Finca registral: 18292
- Núm. Habitatges: 80

Parcel·la 4:

- Emplaçament: **c/ Miquel Porter i Moix, 17.**
- Referència cadastral: 8085322DF2788E0000DM
- Finca registral: 18294
- Núm. Habitatges: 15

Parcel·la 5:

- Emplaçament: **c/ d'Àvila, 96-100**
- Referència cadastral: 2635621DF3823F0000FO
- Finca registral: 65244
- Núm. Habitatges: 34

Parcel·la 6:

- Emplaçament: **c/ Doctor Trueta, 130-134**
- Referència cadastral: 3130522DF3833A0000QF
- Finca registral: 64546
- Núm. Habitatges: 32

Parcel·la 7:

- Emplaçament: **c/ Sancho de Ávila, 50**
- Referència cadastral: 2434316DF3823C0000KT

- Finca registral: 64789

- Núm. Habitatges: 22

Parcel·la 8:

- Emplaçament: **c/ Marroc, 124-126**

- Referència cadastral: 3851131DF3835B0000SA

- Finca registral: 24736

- Núm. Habitatges: 21

Parcel·la 9:

- Emplaçament: **c/ Miquel Porter i Moix, 25-27**

- Referència cadastral: 8085320DF2788E0000KM

- Finca registral: 18280

- Núm. Habitatges: 84

Parcel·la 10:

- Emplaçament: **c/ de Pere IV, 113**

- Referència cadastral: 2736516DF3823F0000SO

- Finca registral: 65581

- Núm. Habitatges: 8

Parcel·la 11:

- Emplaçament: **c/ Doctor Trueta, 187-189**

- Referència cadastral: 3334912DF3833C0000RO

- Finca registral: 65760

- Núm. Habitatges: 36

S'adjunten com a **annex número 1** els certificats d'aprofitament urbanístic i com a **annex número 2** les notes simples de cadascuna de les onze parcel·les.

1.3 Les parts acorden que en cas que alguna de les parcel·les descrites en l'apartat anterior resultés afectada per alguna circumstància que impedís la constitució del dret patrimonial a favor de l'INCASÒL, l'Ajuntament de Barcelona li ho comunicarà, exposant les circumstàncies que impedeixen l'atorgament del dret, i restarà obligat a substituir-la per una altra parcel·la de la mateixa naturalesa i característiques similars.

1.4 Així mateix, les parts acorden que durant el termini de vigència d'aquest conveni es programarà la promoció de la resta de parcel·les fins a l'assoliment del nombre d'habitatges establerts a l'apartat 1.1, que en aquests moments no disposen de les condicions objectives per ser edificades, establint-se una segona fase o fases posteriors, si és necessari, de desenvolupament de la col·laboració interadministrativa (en endavant, fase II o posteriors).

1.5 La concreció d'aquestes promocions, així com les determinacions particulars de la seva execució, s'instrumentitzarà mitjançant la signatura d'un document d'addenda a aquest conveni, tal com s'estableix a la clàusula vuitena. A tal efecte, es faculta la Comissió de Govern Municipal com a òrgan competent per a la concreció de les parcel·les de les futures fases o promocions i/o els canvis de parcel·les.

Segona.- Compromisos de l'Ajuntament de Barcelona

2.1 Per a la promoció de les parcel·les que s'incorporen a la fase I, atesa la seva qualificació jurídica de béns patrimonials afectes al Patrimoni Municipal d'Urbanisme, l'Ajuntament de Barcelona es compromet a:

- Constituir un dret de superfície sobre cadascuna d'aquestes parcel·les i cedir-lo gratuïtament a favor de l'INCASÒL, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula quarta, i formalitzar-lo en el termini màxim de quinze mesos.
- Finalitzar l'execució de les obres d'urbanització del sector on s'emplacen aquestes parcel·les, en cas que aquestes obres siguin condició necessària perquè les parcel·les siguin susceptibles d'obtenir llicència de primera ocupació. Alternativament, vetllar perquè el termini i les condicions d'execució de les obres es compleixin, si aquestes són a càrrec d'un altre operador.
- Agilitar el tràmit de concessió de les llicències i permisos vinculats a la promoció que l'INCASÒL sol·liciti, prioritzant la resolució d'aquests expedients atès l'interès general d'aquestes obres.
- Col·laborar, mitjançant el Consorci d'Habitatge de Barcelona, amb l'INCASÒL en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges resultants.
- Promoure l'alliberació total de l'obligació de la reserva de places d'aparcament en les promocions de menys de cinquanta habitatges, tal com s'estableix a la clàusula cinquena.
- Acceptar la constitució de la servitud d'ús públic de l'espai no edificat de les parcel·les, no vinculat als habitatges i confrontant amb la via pública o zona verda, tal com es concreta a la clàusula cinquena.
- Establir els incentius econòmics que es concreten a la clàusula novena.

2.2 Per a la promoció de les parcel·les que s'incorporaran en la fase II o posteriors, l'Ajuntament de Barcelona es compromet a:

- Promoure els instruments de planejament i gestió que siguin necessaris perquè aquestes parcel·les assoleixin la condició de solar i siguin aptes per a l'edificació.
- Subscriure amb l'INCASÒL el/s document/s d'addenda a aquest conveni que sigui/n necessari/s per programar la promoció de les noves parcel·les, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula vuitena.

- Constituir un dret de superfície sobre cadascuna d'aquestes parcel·les i cedir-lo gratuïtament a favor de l'INCASÒL en el cas de parcel·les qualificades jurídicament de béns patrimonials afectes al Patrimoni Municipal d'Urbanisme o, si escau, atorgar una concessió d'ús privatiu per a les parcel·les destinades a allotjament dotacional i que estiguin qualificades jurídicament de domini públic, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula quarta.

Tercera.- Compromisos de la Generalitat mitjançant l'INCASÒL

3.1 Per a la promoció de les parcel·les que s'incorporen en la fase I, l'INCASÒL es compromet a:

- Formalitzar amb l'Ajuntament de Barcelona la cessió del dret de superfície sobre aquestes parcel·les, d'acord amb el que s'estableix la clàusula quarta, dins del termini de quinze mesos a comptar de la signatura d'aquest conveni i de les futures addendes.
- Promoure la construcció d'habitatges/allotjaments dotacionals amb protecció oficial, de lloguer assequible, en cadascuna de les parcel·les, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula cinquena.
- Licitat la redacció dels projectes arquitectònics i, una vegada s'obtingui la llicència d'obres, iniciar la licitació de les obres de construcció dels edificis d'habitatges/allotjaments dotacionals.
- Sol·licitar les llicències i els permisos vinculats a la promoció, contractant la direcció executiva, fent-ne el seguiment tècnic i econòmic, i assumint-ne els costos dels honoraris i de l'execució.
- Impulsar, fins a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges/allotjaments dotacionals com a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.
- Mantenir els immobles construïts en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com les condicions d'habitabilitat exigides en cada moment durant la vigència del dret de superfície.
- Oferir a l'Ajuntament de Barcelona un dret d'adquisició preferent sobre els locals resultants de les promocions.
- Constituir servituds d'ús públic a favor de l'Ajuntament de Barcelona sobre l'espai lliure d'edificació de les parcel·les no vinculat als habitatges/allotjaments dotacionals, confrontant amb la via pública o zona verda, i urbanitzat d'acord amb els criteris municipals que siguin aplicables.
- Aplicar a càrrec seu les mesures que els serveis tècnics municipals determinin per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o al mateix Ajuntament, si no es realitzen o finalitzen les obres d'edificació.
- Qualsevol element de difusió i comunicació de les promocions d'habitatge que faci l'INCASÒL haurà d'incorporar obligatòriament la referència expressa al fet que els solars han estat cedits per l'Ajuntament de Barcelona. L'Ajuntament de Barcelona li facilitarà la normativa gràfica municipal.

3.2 Per a la promoció de les parcel·les que s'incorporaran en la fase II o posteriors, l'INCASÒL es compromet a:

- Subscriure amb l'Ajuntament de Barcelona el/s document/s d'addenda a aquest conveni que sigui/n necessari/s per programar la promoció de les noves parcel·les, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula vuitena.
- Formalitzar amb l'Ajuntament de Barcelona la cessió del dret de superfície o atorgament de concessió demanial, sobre aquestes parcel·les, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula quarta, dins del termini de quinze mesos a comptar de la signatura d'aquest conveni i de les futures addendes.

Quarta.- Dret real de superfície i concessió d'ús privatiu

De conformitat amb la qualificació jurídica de les parcel·les objecte d'aquest conveni, ja s'inclouen en la fase I o posteriors, i atesa la normativa patrimonial aplicable a cada tipus de béns, l'Ajuntament de Barcelona atorgarà un dret real de superfície (als béns patrimonials afectes al Patrimoni Municipal d'Urbanisme) o una concessió d'ús privatiu (als béns de domini públic) en els termes següents.

4.1. Dret real de superfície per a béns patrimonials afectes al Patrimoni Municipal d'Urbanisme

4.1.1 L'Ajuntament de Barcelona es compromet a constituir i cedir a favor de l'INCASÒL, en el termini màxim de quinze mesos a comptar de la signatura d'aquest conveni o de les futures addendes, un dret real de superfície amb caràcter gratuït respecte del sòl, vol i subsol de cadascuna de les parcel·les de naturalesa patrimonial. En aquest sentit, tramitarà el corresponent expedient administratiu per a l'aprovació per l'òrgan municipal competent.

4.1.2. Les parcel·les relacionades a l'apartat 1.2 es cediran totalment urbanitzades, amb tots els serveis urbanístics a peu de parcel·la, i d'acord amb la descripció i l'estat de càrregues que consta en les notes simples que s'adjunten.

En el cas de la parcel·la 10, on es troba una estació transformadora dins la parcel·la, l'Ajuntament de Barcelona s'encarregarà de la seva retirada abans de la formalització de la constitució i cessió del dret de superfície sobre la parcel·la.

En el cas de la parcel·la 11, on hi ha una xemeneia catalogada a l'espai lliure de l'interior de la parcel·la i recau sobre el promotor l'obligació de garantir un pas que doni accés a l'espai al voltant de la xemeneia, aquesta concreció així com la seva gestió, serà objecte d'anàlisi i d'acord en seu de la Comissió tècnica prevista a la clàusula 12.2.

4.1.3 La constitució i cessió del dret de superfície es formalitzarà en escriptura pública o mitjançant acta administrativa i restaran subjectes a les determinacions següents:

- El termini del dret de superfície serà de setanta-cinc anys a comptar de la data de la seva formalització. Finalitzat aquest termini, les construccions i instal·lacions promogudes per l'INCASÒL es revertiran a l'Ajuntament de Barcelona en bon estat de conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les construccions i instal·lacions amb el pas del temps.
- El termini per edificar i posar en funcionament la promoció serà el màxim de cinc anys a comptar de la formalització del dret. En el cas de les promocions de més de cent

cinquanta habitatges, aquest termini es podrà ampliar per acord de la comissió de seguiment, a

- S'incorporarà com a obligació de l'INCASÒL el termini concret per sol·licitar la llicència.
- El dret real de superfície, ateses la seva finalitat i la personalitat de la superficiària, tindrà caràcter gratuït.
- La constitució del dret de superfície es troba subjecta a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

4.2 Concessió d'ús privatiu per a béns de domini públic

4.2.1 L'Ajuntament de Barcelona es compromet a atorgar a favor de l'INCASÒL, en el termini màxim de quinze mesos a comptar de la signatura d'aquest conveni o de les futures addendes, una concessió d'ús privatiu amb caràcter gratuït respecte del sòl, vol i subsol de cadascuna de les parcel·les que siguin béns de domini públic. En aquest sentit, tramitarà el corresponent expedient administratiu per a l'aprovació per l'òrgan municipal competent.

4.2.2 La concessió d'ús privatiu es formalitzarà en escriptura pública o mitjançant acta administrativa i restarà subjecta a les determinacions següents:

- El termini de la concessió d'ús privatiu serà de cinquanta anys.
- Aquest termini, abans de la seva finalització, es podrà prorrogar per un període de 25 anys. Finalitzat aquest termini, les construccions i instal·lacions promogudes per l'INCASÒL es revertiran a l'Ajuntament de Barcelona en bon estat de conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les construccions i
- En cas que no es produís la pròrroga de la concessió d'ús privatiu per la durada de setanta-cinc anys des de la primera concessió, l'Ajuntament de Barcelona adquirirà a l'INCASÒL l'immoble promogut sobre el solar pel valor de l'edificació, un cop depreciada la seva antiguitat i estat de conservació.
- El termini per edificar i posar en funcionament la promoció serà el màxim de cinc anys a comptar de la formalització de la concessió. En el cas de les promocions de més de cent cinquanta habitatges, aquest termini es podrà ampliar per acord de la comissió de seguiment, a proposta de la tècnica.
- S'incorporarà com a obligació de l'INCASÒL el termini concret per sol·licitar la llicència.
- La concessió, ateses la seva finalitat i la personalitat de la concessionària, tindrà caràcter gratuït.
- L'atorgament de la concessió no es troba subjecte a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

Cinquena.- Promoció dels habitatges/allotjaments dotacionals

5.1 L'INCASÒL, sobre cadascuna de les parcel·les, promourà un immoble d'habitatges/allotjaments dotacionals amb protecció oficial en règim de lloguer, d'acord amb les fites següents:

- Inici del concurs públic per a la redacció del projecte arquitectònic: tres mesos des de la signatura del conveni o les futures addendes.

- Sol·licitud de llicència d'obres: vint-i-quatre mesos des de signatura del conveni o les futures addendes.
- Atorgament de la llicència: sis mesos des de la seva sol·licitud. En aquest termini no computaran aquells períodes que l'INCASÒL necessiti per completar la documentació requerida pels serveis municipals.
- Inici de les obres: set mesos des de l'obtenció de la llicència d'obres.
- Finalització de les obres: vint-i-quatre mesos des del seu inici.
- Posada en funcionament de la promoció: tres mesos després de la finalització d'obres.

5.2 Si l'INCASÒL, vençut el termini de quinze mesos establert a la clàusula quarta, no pot promoure l'edificació prevista perquè no disposa del sòl o bé o perquè, tenint aquesta disponibilitat, no pot tirar endavant la promoció prevista per l'aparició d'impediments físics o tècnics que afectin la parcel·la, se'l rescabalarà de la despesa efectuada per la convocatòria del concurs d'arquitectura i per la redacció del projecte d'obres, prèvia justificació d'aquesta despesa, de la forma següent:

- Per part de l'Ajuntament de Barcelona, si es deu a una causa imputable a aquest.
- A parts iguals, entre l'Ajuntament de Barcelona i l'INCASÒL, si es deu a causes no imputables a cap dels dos.

5.3 Aquelles promocions d'habitatge/allotjaments dotacionals que disposin de certificació energètica "A" i que tinguin un nombre d'habitatges inferior a cinquanta quedaran alliberades de fer la reserva d'aparcament d'acord amb les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i amb l'Ordenança Metropolitana d'Edificació.

Per a la resta de promocions que disposin de certificació energètica "A", es reservarà una plaça d'aparcament per cada quatre habitatges o una sola planta soterrani, en funció de l'anàlisi tècnica i econòmica que es realitzi en cada cas.

5.4 L'execució de la construcció de les promocions de més de cent habitatges/allotjaments dotacionals es podrà portar a terme per fases.

5.5 L'Ajuntament de Barcelona vetllarà per l'agilització del tràmit de concessió de les llicències i els permisos vinculats a la promoció; en concret, assignarà la tramitació de les llicències d'obres derivades d'aquest conveni a l'equip tècnic específic encarregat dels projectes d'habitatge de promotors públics i, d'altra banda, identificarà una interlocució tècnica única com a referent d'aquests expedients.

Sisena.- Qualificació, adjudicació i gestió dels habitatges/allotjaments dotacionals

6.1 L'INCASÒL tramitarà davant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la qualificació, en els termes previstos a la normativa vigent, dels habitatges resultants com a habitatges amb protecció oficial, destinats a lloguer, tant de manera provisional com definitiva.

6.2 Els criteris d'adjudicació dels habitatges es definiran juntament amb el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Pel que fa a les reserves, es tindrà en compte el previst en el pla de l'habitatge de Barcelona vigent en aquell moment, i en qualsevol cas es preveurà una reserva mínima, en primera adjudicació, del 30 % del total dels habitatges destinada a joves menors de trenta-cinc anys, o el que escaigui en modificacions futures.

6.3 En cas que l'Ajuntament de Barcelona ho sol·liciti, es podrà reservar una part d'aquests habitatges per destinar-los a polítiques específiques d'habitatge municipals. La formalització d'aquesta reserva es farà mitjançant conveni entre l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, previ a l'inici del procediment d'adjudicació corresponent.

6.4 El procediment d'adjudicació dels habitatges resultants en règim de lloguer el durà a terme el Consorci d'Habitatge de Barcelona, d'acord amb els criteris acordats juntament amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

6.5 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya serà l'encarregada de la formalització, la gestió i el visat dels contractes subscrits amb les persones que resultin adjudicatàries.

6.6 L'INCASÒL durà a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges resultants a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Setena.- Locals

7.1 L'Ajuntament de Barcelona tindrà un dret d'adquisició preferent sobre els locals que resultin en cada promoció.

7.2 Per instrumentalitzar aquesta adquisició, les parts acorden el següent:

- L'Ajuntament de Barcelona, en el termini màxim de dotze mesos des de la signatura d'aquest conveni o de les futures addendes, manifestarà sobre quins locals té interès d'exercir el dret d'adquisició preferent.
- En el moment en què el projecte executiu estigui redactat, l'INCASÒL comunicarà a l'Ajuntament de Barcelona el preu estimat del local.
- El preu del local s'obtindrà de la suma del cost de l'obra, de les despeses per a la seva execució (honoraris de projecte, la direcció d'obres, la legalització d'instal·lacions i despeses generals), de les despeses de gestió de l'INCASÒL (un 8 % sobre el pressupost de les obres) més l'IVA corresponent.
- El preu no incorporarà cap marge de benefici o lucre empresarial, de tal manera que la quantia a satisfer es limitarà a obtenir el rescabament corresponent dels costos suportats per a la consecució del producte final.
- L'Ajuntament de Barcelona disposarà de tres mesos per manifestar la seva voluntat d'adquisició del local. Posteriorment, s'instruirà l'expedient corresponent per a l'aprovació d'aquesta operació patrimonial per part de l'òrgan competent, en el termini màxim de quatre mesos. Fins que no es produeixi aquesta aprovació, el compromís d'adquisició del local no serà ferm.
- La transmissió del local d'equipament s'efectuarà, mitjançant escriptura pública, com una reversió parcial anticipada del dret de superfície a favor de l'Ajuntament de Barcelona.

7.3 L'Ajuntament de Barcelona manifestarà el seu interès, així com la seva voluntat d'adquisició dels locals, en seu de la comissió tècnica del conveni prevista a la clàusula dotzena.

Vuitena.- Fase II o posteriors de desenvolupament del conveni

8.1 En la mesura que les parcel·les assoleixin la condició de solar i siguin aptes per edificar, la comissió tècnica del conveni proposarà la seva programació i l'elevarà a la comissió de seguiment del conveni per a la seva aprovació.

8.2 Aquesta nova programació implicarà l'establiment de la fase II o posteriors de col·laboració interadministrativa i caldrà que es formalitzi en un document d'addenda d'aquest conveni.

L'addenda tindrà com a objecte principal la concreció de les parcel·les que passaran a ser promogudes per l'INCASÒL, remetent-se a aquest conveni pel que fa als compromisos que assumeixen tant l'Ajuntament de Barcelona com l'INCASÒL en les noves promocions.

Si la singularitat de l'actuació en concret ho requereix, el document d'addenda podrà establir els compromisos addicionals que siguin necessaris.

Novena.- Foment de l'habitatge amb protecció oficial

9.1 L'Ajuntament de Barcelona concedirà, si escau, a l'INCASÒL els beneficis fiscals regulats en la llei i les ordenances fiscals aplicables als impostos i taxes municipals relatives a la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com qualsevol altre tribut local i taxa que pugués generar-se i que hagi de fer front l'INCASÒL per tal de materialitzar la construcció i l'ús efectiu dels habitatges protegits i allotjaments dotacionals fins a la plena disponibilitat d'aquests per part dels seus usuaris.

9.2 L'Ajuntament de Barcelona no ha d'exigir a l'INCASÒL cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que puguin resultar afectats per la construcció dels habitatges i allotjaments dotacionals, amb el benentès que l'INCASÒL assumirà aquesta reposició.

Desena.- Despesa econòmica

El cost aproximat de la construcció, inclosos els honoraris i les despeses de les promocions que es desenvoluparan en la fase I de col·laboració, s'estima en 82,81 M€ (més IVA), d'acord amb l'informe emès pels serveis tècnics de l'INCASÒL.

Onzena.- Finançament

11.1 La despesa econòmica per a l'INCASÒL derivada d'aquest conveni és per un import aproximat de 82,81 M€ (més IVA), que afecta cinc exercicis pressupostaris.

11.2 Aquesta despesa amb caràcter pluriennal que comporten les obligacions financeres derivades d'aquest conveni serà dotada pressupostàriament per l'INCASÒL per a les anualitats 2024, 2025, 2026, 2027 i 2028, fins a la seva finalització, amb càrrec a la partida pressupostària 4310/610.0001 "Inversions en edificis i altres construccions per compte propi", del pressupost vigent de l'INCASÒL.

11.3 La inversió per l'INCASÒL pel total de les promocions fins a assolir els 1.700 habitatges previstos a la clàusula primera s'estima en 221 M€ (més IVA). La dotació pressupostària, i les seves previsions anuals, es concretaran a les addendes previstes a la clàusula vuitena.

Dotzena.- Seguiment i control del conveni

Per al seguiment del desenvolupament dels compromisos establerts en el conveni, es creen dos espais de seguiment i control:

12.1 Comissió de seguiment

Es preveu la creació d'aquesta comissió amb l'objectiu de vetllar perquè el conveni s'executi en tots els seus termes i per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la seva interpretació i compliment.

Aquesta comissió estarà integrada per:

- Per part de l'Ajuntament de Barcelona, per dos representants de les Gerències de:
 - Urbanisme i Habitatge
 - Recursos i Transformació Digital
- Per part de l'INCASÒL, per dos representants de la direcció d'Operacions.

Podrà assistir a les sessions el personal tècnic que sigui convocat per qualsevol de les parts, a l'efecte d'assessorar les parts del conveni.

La secretaria d'aquesta comissió l'ha de gestionar l'Ajuntament de Barcelona, amb les corresponents convocatòries, actes i compliment d'acords. Es reunirà com a mínim una vegada l'any, així com les vegades que les parts considerin escaients.

12.2 Comissió tècnica

Es preveu la creació d'aquesta comissió amb l'objectiu de fer un seguiment operatiu dels compromisos establerts al conveni i, en concret, dels calendaris d'execució previstos a les clàusules cinquena i setena, vetllant especialment per resoldre els problemes o les incidències que puguin comprometre la promoció i el compliment dels calendaris.

En aquest sentit, si l'Ajuntament de Barcelona no pot donar compliment al compromís patrimonial sobre les parcel·les de la clàusula primera (apartat 1.2), ho posarà en coneixement d'aquesta comissió, que valorarà la situació i la idoneïtat del nou emplaçament proposat, elevat a la comissió de seguiment la proposta definitiva, que s'inclourà en el següent document d'addenda que s'aprovi.

Així mateix, aquesta comissió tindrà per objecte analitzar quina és la millor manera de garantir l'accés a l'espai lliure de la parcel·la 11 on es troba ubicada l'antiga xemeneia catalogada, la gestió d'aquest accés, així com qui s'encarrega del manteniment de l'element catalogat. L'acord sobre aquesta qüestió, preferentment, vincularà aquest element catalogat a l'ús municipal del local de la planta baixa.

Aquesta comissió també tindrà la missió d'analitzar el grau de desenvolupament de les parcel·les que no han quedat incorporades en la fase I i de proposar-ne la programació per a la fase II o ulteriors a la comissió de seguiment.

Aquesta comissió tècnica estarà integrada per:

- Per part de l'Ajuntament de Barcelona, tres representants de:
 - Gerència Urbanisme
 - Gerència IMHAB
 - Direcció de Patrimoni
- Per part de l'INCASÒL, tres representants de la Direcció de Projectes.

Podrà assistir a les sessions el personal tècnic que sigui convocat per qualsevol de les parts, a l'efecte d'assessorar les parts del conveni.

La secretaria d'aquesta comissió l'ha de gestionar l'INCASÒL, qui s'encarregarà de convocar i aixecar acta de les reunions. Es reunirà tres cops l'any, així com les vegades que les parts considerin escaients.

Tretzena.- Naturalesa i règim jurídic

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

Catorzena.- Controvèrsies

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

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

Quinzena.- Vigència i efectes

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

Setzena.- Aprovació del conveni

Aquest conveni, en la seva redacció actual, ha estat aprovat pel Consell d'Administració de l'INCASÒL el 21 de desembre de 2023 i pel Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona el 22 de desembre de 2023.

Dissetena.- Causes de resolució

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

- a) Compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat i, si escau, de les seves pròrroques.
- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el

compliment efectiu i, en cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de quinze dies.

- e) Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part amb una antelació mínima de tres mesos, perquè hi hagi causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- g) Les generals establertes per la legislació vigent.

Divuitena.- Conformitat de les parts

Les compareixents, tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, n'aproven tots els punts i s'obliguen recíprocament a complir-lo.

Dinovena.- Publicitat

19.1 D'acord amb l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb l'article 14.3 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'ha de publicar al Registre de Convenis de Col·laboració i Cooperació de la Generalitat, i al Portal de Transparència de l'Ajuntament de Barcelona i de l'INCASÒL.

19.2 També s'ha de publicar al DOGC la data de l'aprovació del conveni per part del Consell d'Administració de l'INCASÒL i la data de la seva signatura, i s'hi ha de fer constar expressament que el seu contingut íntegre està publicat al Registre de Convenis de Col·laboració i Cooperació abans esmentat, i als portals de transparència referits.

Igualment, caldrà publicar-lo a la Gasetta Municipal de l'Ajuntament de Barcelona.

19.3 Les parts han de vetllar per la tramesa del conveni de col·laboració a la Sindicatura de Comptes, de conformitat el que preveu la Llei 40/2015 de règim jurídic del sector públic.

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

Segueixen les signatures de les persones intervinents, la darrera de les quals és de data 15 de gener de 2024.

Ester Capella i Farré, consellera de Territori de la Generalitat de Catalunya i presidenta del Consell d'Administració de l'INCASÒL.

Jaume Collboni i Cuadrado, alcalde-president de l'Ajuntament de Barcelona.

Jordi Cases i Pallarès, secretari general de l'Ajuntament de Barcelona.