



PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS I APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA SEGONA MODIFICACIÓ DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE PART DE LA FINCA MUNICIPAL, SITUADA ENTRE EL CARRER PRIORAT, S/N I EL CARRER JAUME PALLARÈS, 3 DE CALAFELL, PER DESTINAR-LA A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE

Identificació del document 2022/1248

Fets

1. El 5 de setembre de 2022, el Ple de la Corporació va adjudicar (de conformitat amb la clàusula 7.1 del Plec de clàusules administratives particulars) a l'empresa de nova constitució LLOGUERÀLIA CALAFELL SL, amb CIF B10991255, per ser la millor oferta presentada, el concurs públic per la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal, situada entre el carrer Priorat, s/n i el carrer Jaume Pellarès, 3 de Calafell, per destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible.
2. El 26 d'abril de 2024, el Ple de la Corporació va resoldre la petició formulada per l'empresa LLOGUERÀLIA CALAFELL SL, titular del dret de superfície sobre la finca municipal, situada entre el carrer Priorat, s/n i el carrer Jaume Pellarès, 3 de Calafell, per destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible, en data 23 de febrer de 2024, amb registre d'entrada núm. ENTRA-2024-7427, en el sentit que s'indica a continuació:
 - a) Autoritzar la modificació de la clàusula 3.2 del Plec de clàusules jurídiques, administratives, econòmiques particulars reguladores del concurs públic per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat s/n i el carrer Jaume Pellarès, 3 del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible, i la clàusula 2.2 del Plec de condicions tècniques particulars per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat s/n i el carrer Jaume Pellarès, 3 del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial de lloguer assequible, en el sentit d'autoritzar l'inici de la construcció del segons bloc abans de finalitzar la del primer bloc, per tal de complir amb els terminis fixats per la subvenció Next Generation.

Signatura 1 de 1

MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA 27/05/2026 Tinent Estratègia Urbana

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





Fer constar que resten inalterables totes les altres clàusules reguladores d'aquest dret.

- b) Autoritzar les obres de construcció de les edificacions durant els mesos d'estiu, sense perjudici dels motius exposats en l'informe de l'arquitecte municipal, les conclusions del qual s'han reproduït en l'expositiu d'antecedents, donada la raó d'interès públic de compliment dels terminis de les subvencions dels Plans de Recuperació, Transformació i Resiliència (Fons Next Generation) de les que depèn la present actuació.
3. L'Ajuntament, d'ofici, en base a l'acord d'APROVACIÓ DEL CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE CALAFELL I LA SOCIETAT LLOGUERIALIA CALAFELL SL PER A LA GESTIÓ DE LES ADJUDICACIONS DELS PISOS DE LLOGUER ASSEQUIBLE (HPO), aprovat pel plenari de la Corporació en sessió ordinària de 29 de gener de 2026, té la voluntat de modificar les següents clàusules dels plecs del contracte en vigor.

Exactament, en concret, les clàusules 12 -lletres o) i p)- i 13 -lletra b)-. Així, on diu:

12. OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

(...)

o) D'acord amb les presents plecs, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer assequible, d'acord amb l'establert en aquestes Bases. Les persones destinatàries dels habitatges seran seleccionades d'acord el que es disposa en la clàusula 13.b) d'aquest plec.

p) Fixar com a preu màxim del lloguer el que s'estableixi en la proposta de l'adjudicatària sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de lloguer de protecció oficial, d'acord amb la normativa vigent aplicable, la proposició presentada i el contracte formalitzat amb l'Ajuntament de Calafell. Els preus de lloguer o renda inicial es podrà actualitzar d'acord amb el que es disposa al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer o normativa que el substitueixi.

(...)

13. OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT PROPIETARI DEL SÒL

(...)

b) Seleccionar els destinataris dels habitatges d'entre les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'aquest tipus d'habitatges i comunicar-ho, junt amb la resta de





dades necessàries per poder formalitzar el contracte d'arrendament, a l'adjudicatària en el termini màxim de 2 mesos des de l'obtenció de la primera utilització i ús dels respectius blocs d'edificis. Els successius destinataris dels habitatges seran també seleccionats per l'Ajuntament i hauran de ser comunicats a la superficiària en el termini de 2 mesos des que aquest notifiqui l'existència d'un habitatge buit per la terminació de l'anterior contracte d'arrendament per qualsevol causa. En els dos supòsits anteriors, si l'Ajuntament no es troba en disposició de seleccionar i oferir a la superficiària cap destinatari dels habitatges per manca de sol·licitants, en els terminis referits, ho haurà de comunicar a la superficiària per tal de que aquesta pugui llogar-lo a persona/es que no figurin inscrites en el referit Registre de sol·licitants però tenint en compte les condicions exigides en aquest - en quant a edat, solvència econòmica per fer front al lloguer, empadronament i les altres que s'hagin fixat - i amb l'obligació de respectar els límits màxims del preu de lloguer que s'estableixi en la proposta de l'adjudicatària sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de lloguer assequible, d'acord amb la normativa vigent aplicable, la proposició presentada i el contracte formalitzat amb l'administració propietària del sòl.

(...)

Hauria de disposar-se el següent redactat dels punts 12 -lletres o) i p)- i 13 -lletra b)- dels Plecs del Contracte, en els termes que s'indiquen a continuació:

12. OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

(...)

*o) D'acord amb les presents plecs, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer assequible, d'acord amb l'establert en aquestes Bases i d'acord amb el **Conveni de col·laboració que s'acordi entre l'Ajuntament i la superficiària**. Les persones destinatàries dels habitatges seran seleccionades d'acord el que es disposa en la clàusula 13.b) d'aquest plec.*

*p) Fixar com a preu màxim de referència dels lloguers, **el que es determini per metre quadrat de superfície útil, dels habitatges i espais vinculats que es qualifiquen en règim general, d'acord amb el que estableixi la proposta de l'adjudicatària, sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de lloguer de protecció oficial, d'acord amb la normativa vigent, en especial la disposició cinquena bis del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, introduïda pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, o disposicions que les substitueixin; la Qualificació provisional d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO), Expedient 43-T-0001-23; i el contracte formalitzat amb l'Ajuntament de Calafell.***

Els preus de lloguer o renda inicial es podran actualitzar d'acord amb allò que es disposa al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en





règim de lloguer, conforme sempre i en tot cas dins del marc de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la normativa vigent aplicable que la desenvolupi.

(...)

13. OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT PROPIETARI DEL SÒL

(...)

b) Encomanar a la superficiària la selecció dels destinataris dels habitatges d'entre les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'aquest tipus d'habitatges, per a poder formalitzar el contracte d'arrendament en el termini màxim de 2 mesos des de l'obtenció de la primera utilització i ús dels respectius blocs d'edificis.

Els successius destinataris dels habitatges seran també seleccionats per l'adjudicatària i hauran de ser seleccionats en el termini màxim de 2 mesos des que consti formalment l'existència d'un habitatge buit per la terminació de l'anterior contracte d'arrendament per qualsevol causa.

En els dos supòsits anteriors, si la superficiària no es troba en disposició de seleccionar i oferir cap destinatari dels habitatges per manca de sol·licitants en els terminis referits, ho haurà de comunicar a l'Ajuntament per tal de que tingui coneixement de que es procedirà a llogar-lo a persona/es que no figurin inscrites en el referit Registre de sol·licitants, però sempre i en tot cas, tenint en compte les condicions exigides en aquest -en quant a edat, solvència econòmica per fer front al lloguer, empadronament i les altres que s'hagin fixat-, i amb la obligació de respectar els límits màxims del preu de lloguer que s'estableixi en la proposta de l'adjudicatària, i sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de lloguer assequible, d'acord amb la normativa vigent aplicable, la proposició presentada, el contracte formalitzat amb l'administració propietària del sòl i la qualificació provisional d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).

4. El 12 de març de 2026, l'Alcaldia va aprovar el decret núm. 2026/1477, d'inici de l'expedient administratiu per dur a terme la modificació de la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal, situada entre el carrer Priorat, s/n i el carrer Jaume Pallarès, 3 de Calafell, per destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible.

També es requeria a l'arquitecte municipal i a l'economista de suport a Tresoreria i Intervenció perquè informin al respecte de la proposta de modificació.

5. El 18 de març de 2026, l'arquitecte municipal ha emès el seu informe.
6. El 24 de març de 2026, l'economista de suport a Tresoreria i Intervenció ha informat al respecte.

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA 27/05/2026 Tinent Estratègia Urbana



Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





7. De conformitat amb la normativa vigent, amb caràcter previ a aprovar un expedient de modificació cal donar audiència a les parts interessades.
8. El 27 de març de 2026, el decret d'Alcaldia núm. 2026/1810 va concedir un termini de 10 dies hàbils d'audiència a LLOGUERÀLIA CALAFELL SL, perquè manifesti la seva conformitat o no amb la proposta de modificació de la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal, situada entre el carrer Priorat, s/n i el carrer Jaume Pallarès, 3 de Calafell, per destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible.
9. El 14 d'abril de 2026, amb registre general d'entrada núm. ENTRA-2026-15149, l'empresa LLOGUERÀLIA CALAFELL SL ha entrat una instància presentant al·legacions en les que l'empresa LLOGUERÀLIA CALAFELL SL planteja el següent en la frase: *"La promotora no repercutirà l'IBI als llogaters dels habitatges de les promocions de lloguer assequible.."*, introduint la següent: *"...a no ser que el marc normatiu vigent a cada moment ho permeti."* I, d'altra banda, proposa al següent paràgraf: *"La Corporació es compromet, durant tota la vigència del dret de superfície, a sotmetre al Ple municipal la decisió favorable de bonificació potestativa de l'IBI que li insti la promotora"*, proposa afegir el següent: *"Sí, per qualsevol causa -incloent la finalització de la vigència del Conveni-, deixa d'aplicar-se l'esmentada bonificació, la Promotora tindrà dret a presentar la corresponent reclamació patrimonial de reequilibrio financer del dret de superfície."*
10. El 21 de maig de 2026, el Secretari emet informe jurídic en relació a la proposta de resposta a les al·legacions i aprovació definitiva de la segona modificació de la constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal, situada entre el carrer Priorat, s/n i el carrer Jaume Pallarès, 3 de Calafell, per destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible, proposant una estimació parcial de les al·legacions presentades.

Fonaments de dret

1. La legislació aplicable és la següent:
 - a) Article 47 de la Constitució espanyola.
 - b) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - c) Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions (LGS).





- d) Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, regulador del reglament de la Llei General de Subvencions.
- e) Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim Jurídic del sector públic (articles 40 i 47, fins a l'article 53).
- f) Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- g) Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- h) Decret 75/2014, de 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge.
- i) Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- j) 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.
- k) Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.
- l) Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment.
- m) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local.
- n) Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abans, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- o) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- p) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- q) Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya (en endavant, CCCat), relatius als drets reals i la resta de normes de dret civil reguladores del dret de superfície, en particular, les del Reglament Hipotecari.





- r) Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC).
- s) Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme.
- t) Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- u) Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 135/1995, de 24 de març, que aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.
- v) Resolució TER/1029/2023, de 27 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next Generation EU.

2. La constitució de drets de superfície es configura en l'article 564-1 CCCat, relatiu a drets reals, com un dret real limitat sobre finca aliena que atorga temporalment la propietat separada de les construccions o plantacions que hi siguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl en què es fa. En el seu article 564-4 CCCat, punt 1, s'estableix que *" els superficialis i els propietaris de la finca poden establir, en tot moment, el règim dels seus drets respectius."*

3. Per altra banda, l'article 171 TRLUC estableix que els ens locals poden, en l'àmbit de les seves competències, constituir drets de superfície en terrenys de la seva propietat per a construir habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics. El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.

La titularitat de les construccions a què es refereix l'article número 171.1 correspon a les persones superficiàries pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil de Catalunya. En el cas que els terrenys a què fa referència l'article 171.1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.

Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA
27/05/2026
TINENT ESTRATÈGIA URBANA

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





- 4. El dret de superfície també ve regulat en els articles 53 i següents del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- 5. L'article 24 LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.
- 6. L'article 25.1.a) LCSP indica que tindran caràcter administratiu els contractes següents, sempre que es celebrin per una Administració Pública: *a) els contractes d'obra, de concessió d'obra, concessió de serveis, subministrament i serveis.*

El mateix article 25.1, en el seu apartat b), determina que tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculats al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de l'específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quant a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

- 7. Tant la clàusula 3.2 del Plec de clàusules jurídiques, administratives, econòmiques particulars reguladores del concurs públic per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat s/n i el carrer Jaume Pallarès, 3 del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible (en endavant, PCAP), com la clàusula 2.2 del Plec de condicions tècniques particulars per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat s/n i el carrer Jaume Pallarès, 3 del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial de lloguer assequible (en endavant, PPT), preveuen la construcció dels dos blocs, en dues fases.
- 8. Segons la clàusula 15 PCAP, i en relació a la modificació del dret de superfície:

"15.1. Causes:

Tant l'execució de les obres com la gestió dels habitatges s'ha de dur a terme a risc i ventura del contractista, però per causes de caràcter excepcional i atesa la durada

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA
27/05/2026
TINENT ESTRATÈGIA URBANA

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	



del contracte i el principi de llibertat de pactes es podran modificar les condicions fixades en aquests plecs. Les causes taxades són:

- Aprovació de normes o ordres per part de l'Ajuntament que canviïn la naturalesa i/o el funcionament ordinari del contracte.
- Aprovació de normativa general o sectorial per part d'altres instàncies i /o administracions que provoqui un trencament substancial de l'economia i gestió del contacte.
- Situacions de cas fortuït, força major o risc imprevisible.
- Aparició de desperfectes que no siguin responsabilitat del constructor i que suposin unes despeses de manteniment superiors a les normals.
- Execució de noves obres ordenades per la Corporació municipal per adaptar els habitatges a noves necessitats que ara no es preveuen i amb el pas dels anys poden ser necessàries.
- Congelació dels preus del lloguer per part de l'autoritat competent que facin que es produeixi un desequilibri financer.

15.2. El procediment per acordar les modificacions serà el següent:

S'instarà d'ofici o a instància del superficiari. Es farà una descripció raonada dels motius amb el càlcul econòmic corresponent que justifiqui que es produeix o es pot produir una situació de desequilibri econòmic financer. La Corporació municipal avaluarà la proposta, podent fer servir perits o assessors externs i en donarà una resposta a la mateixa. En cas de no haver-hi acord el superficiari tindrà un termini d'al·legacions de 15 dies hàbils. Un cop resoltes les al·legacions s'estarà a lo acordat per la corporació sense perjudici de procedir a la resolució del contracte si el superficiari no hi està d'acord."

9. De conformitat amb la disposició addicional 2a de la LCSP, l'òrgan competent per a l'aprovació de l'expedient és el Ple de la Corporació, ja que el valor de la transmissió supera el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost i l'import de tres milions d'euros.

A la vista de la valoració tècnica sobre constitució del dret de superfície, que ascendeix a 11.317.747,88.-€, i en atenció a la durada d'aquest, l'òrgan competent per a efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, d'acord amb la citada Disposició Addicional Segona serà el Ple.

En relació al quòrum exigible, en el supòsit d'alienacions que siguin competència del Ple, resulta exigible la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA
27/05/2026
TINENT ESTRATÈGIA URBANA

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	



(art. 47.2.m) LRBR) quan la seva quantia excedeixi del 20% dels recursos ordinaris del pressupost, sent en els altres casos suficient la majoria simple.

La Comissió Informativa d'Estratègia Urbana amb els vots a favor dels regidors/es dels grups municipals del PSC, PP i el regidor no adscrit senyor Marc Casellas Garcia, les abstencions dels regidors/es dels grups municipals d' ERC, UAM,VOX i la CUP, proposen al Ple de la Corporació, l'adopció dels següents acords:

1. Estimar parcialment les al·legacions presentades per LLOGUERÀLIA CALAFELL SL en base a l'informe jurídic emès pel Secretari de la Corporació, del qual se'n trametrà una còpia a l'empresa per al seu coneixement.
2. Modificar el contracte del dret de superfície sobre la finca municipal, situada entre el carrer Priorat, s/n i el carrer Jaume Pallarès, 3 de Calafell, per destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible, en el sentit que s'indica a continuació:
 - a) Autoritzar la modificació de les clàusules 12 -lletres o) i p)- i 13 -lletra b)- dels Plecs del Contracte en els següents termes:

12. OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

(...)

o) D'acord amb les presents plecs, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer assequible, d'acord amb l'establert en aquestes Bases i **d'acord amb el Conveni de col·laboració que s'acordi entre l'Ajuntament i la superficiària**. Les persones destinatàries dels habitatges seran seleccionades d'acord el que es disposa en la clàusula 13.b) d'aquest plec.

p) Fixar com a preu màxim de referència dels lloguers, **el que es determini per metre quadrat de superfície útil, dels habitatges i espais vinculats que es qualifiquen en règim general, d'acord amb el que estableixi la proposta de l'adjudicatària, sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de lloguer de protecció oficial, d'acord amb la normativa vigent, en especial la disposició cinquena bis del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, introduïda pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, o disposicions que les substitueixin; la Qualificació provisional d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO), Expedient 43-T-0001-23; i el contracte formalitzat amb l'Ajuntament de Calafell.**

Els preus de lloguer o renda inicial es podran actualitzar d'acord amb allò que es disposa al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA
27/05/2026
TINENT ESTRATÈGIA URBANA

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	



promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer conforme, sempre i en tot cas, dins del marc de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la normativa vigent aplicable que la desenvolupi.

La promotora no podrà repercutir l'IBI als llogaters dels habitatges de les promocions de lloguer assequible, a menys que es produeixi un canvi en el marc legislatiu o criteri jurisprudencial, o es produeixi una modificació de les bases de subvenció dels Fons Next Generation.

Igualment, la Corporació es compromet, durant tota la vigència del dret de superfície, a sotmetre al Ple municipal la petició que li insti la promotora superficiària de concedir una bonificació potestativa de l'IBI, d'acord amb la normativa tributària. Si, per qualsevol causa, deixa d'aplicar-se l'esmentada bonificació, la Promotora podrà instar l'estudi de possibles modificacions del contracte del dret de superfície per assegurar la viabilitat del mateix, sempre que el possible desequilibri econòmic no derivi del risc i ventura del propi negoci jurídic, ni de la satisfacció dels pagaments deguts en l'àmbit tributari o d'altre classe."

(...)

13. OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT PROPIETARI DEL SÒL

(...)

b) Encomanar a la superficiària la selecció dels destinataris dels habitatges d'entre les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'aquest tipus d'habitatges, per a poder formalitzar el contracte d'arrendament en el termini màxim de 2 mesos des de l'obtenció de la primera utilització i ús dels respectius blocs d'edificis.

Els successius destinataris dels habitatges seran també seleccionats per l'adjudicatària i hauran de ser seleccionats en el termini màxim de 2 mesos des que consti formalment l'existència d'un habitatge buit per la terminació de l'anterior contracte d'arrendament per qualsevol causa.

En els dos supòsits anteriors, si la superficiària no es troba en disposició de seleccionar i oferir cap destinatari dels habitatges per manca de sol·licitants en els terminis referits, ho haurà de comunicar a l'Ajuntament per tal de que tingui coneixement de que es procedirà a llogar-lo a persona/es que no figurin inscrites en el referit Registre de sol·licitants, però sempre i en tot cas, tenint en compte les condicions exigides en aquest -en quant a edat, solvència econòmica per fer front al lloguer, empadronament i les altres que s'hagin fixat-, i amb la obligació de respectar els límits màxims del preu de lloguer que s'estableixi en la proposta de l'adjudicatària, i sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de lloguer assequible, d'acord amb la normativa vigent aplicable, la proposició presentada, el contracte formalitzat amb l'administració propietària del sòl i la qualificació provisional d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA 27/05/2026 Tinent Estratègia Urbana

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	



(...)

- b) Fer constar que resten inalterades totes les altres clàusules reguladores d'aquest dret en la documentació contractual.
- 3. Notificar aquest acord al titular del dret de superfície afectat.
- 4. Publicar aquest acord en el Perfil del contractant de l'Ajuntament de Calafell.
- 5. Peu de recurs: contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant de la secció contenciosa del Tribunal d'instància de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la seva notificació. Alternativament i de forma potestativa, es podrà interposar recurs especial en matèria de contractació davant del Tribunal Català de Contractes del Sector Públic en el termini de quinze dies hàbils a comptar des del dia següent al de la darrera publicació de l'anunci de licitació.

El Tinent d'Alcalde d'Estratègia Urbana

Signatura 1 de 1
MIGUEL ÀNGEL PERIN TIENDA 27/05/2026 TINENT ESTRATÈGIA URBANA



Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	22be7f8127f94952ac9a06bfda6379f5001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

