

Acta del Ple

Identificació de la sessió

Sessió: Ple ordinari de 2 de març de 2026.

Ens: Ajuntament de Blancafort

Òrgan: Ple

Caràcter: Ordinària

President/a: Enric París Daran

Secretari/ària: Anna Sans March

Dia: 02 de març de 2026

Hora d'inici: 19:30

Hora de finalització: 20:45

Lloc: Sala de Plens

Assistents:

Sra. Judit Garcia Baltà (ERC-AM)
Sr. Albert Masalles Fabregat (ERC-AM)
Sra. Gisela Obradó Remolà (ERC-AM)
Sr. Jordi Baltà Marimon (ERC-AM)
Sra. Anna Llorc Quiles (ERC-AM)
Sr. Mireia Masalles Marquez (ERC-AM)

Constatada l'existència de quòrum legal per la seva vàlida constitució, el senyor alcalde obre la sessió, passant a tractar-se els assumptes inclosos en l'ordre del dia.

ACORDS

SECRETARIA

1. APROVAR, SI S'ESCAU, L'ACTA DEL PLE ORDINARI DE 10 DE NOVEMBRE 2025.

Queda aprovada l'acta, PER UNANIMITAT dels 7 regidors assistents.

2. APROVAR, SI S'ESCAU, L'ACTA DEL PLE EXTRAORDINARI DE DATA 3 DE DESEMBRE DE 2025.

Queda aprovada l'acta, PER UNANIMITAT dels 7 regidors assistents.

3. APROVAR, SI S'ESCAU, L'ACTA DEL PLE EXTRAORDINARI DE DATA 22 DE DESEMBRE DE 2025.

Queda aprovada l'acta, PER UNANIMITAT dels 7 regidors assistents.

4. DACIÓ DE COMPTE DELS DECRETS DE LA PRESIDÈNCIA DEL NÚM. 157 DE 2025 AL NÚM. 15 DE 2026

Es dona compte del dictamen i els 7 regidors en prenen coneixement i es donen per assabentats.

Es dona compte, en compliment de l'article 42 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals, aprovat per Reial Decret 2568/1986 de 28 de novembre, de les resolucions de la Presidència/Alcaldia, del núm. 157 de 2025 al núm. 15 de 2026, amb un total de 53.

Resum per unitats

24	Àrea Secretaria
5	Àrea intervenció
3	Sense unitat
2	Alcaldia
19	Registre

Detall dels Decrets

Núm. decret	Data	Unitat	Assumpte
2025-0000157	05 de novembre de 2025		Convocatòria de 'Ple ordinari de 10 de novembre 2025.'
2025-0000158	05 de novembre de 2025	Àrea Secretaria	Proposta de resolució de concessió de la llicència d'obres: CL Fortuny 25 Sòl POL.3 PARC.75
2025-0000159	07 de novembre de 2025	Registre	Proposta inici de la modificació de crèdit mitjançant crèdit extraordinari i suplement de crèdit 4/2025.
2025-0000160	20 de novembre de 2025	Alcaldia	Adjudicació del contracte de subministrament per la compra d'un panel interactiu i una tablet pel Centre de dia de Blancafort.
2025-0000161	20 de novembre de 2025	Alcaldia	Adjudicació del contracte menor de subministrament per a l'adquisició de llicències Microsoft 365 Business Standard amb Microsoft Teams per l'Ajuntament.
2025-	25 de novembre	Registre	Incoació d'expedient de renovació, o caducitat, de les inscripcions padronals corresponents a les persones estrangeres no comunitàries sense

0000162	de 2025		autorització de residència permanent.
2025-0000163	26 de novembre de 2025	Àrea Secretaria	Aprovació de la nòmina general del mes de novembre de 2025 i ordenació de pagaments.
2025-0000164	27 de novembre de 2025	Àrea intervenció	Aprovació de factures i ordenació de pagaments del mes de novembre de 2025.
2025-0000165	27 de novembre de 2025	Registre	Proposta aprovació definitiva de la memòria del projecte de millora de camins forestals.
2025-0000166	28 de novembre de 2025		Convocatòria de 'Sessió extraordinària del Ple de data 3 de desembre de 2025.'
2025-0000167	01 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Decret d'atorgament del tràmit d'audiència de les obres al carrer Raval de Montblanc, número 3
2025-0000168	01 de desembre de 2025	Registre	Proposta de resolució per la contractació de les obres incloses en el projecte "millora de camins forestals".
2025-0000169	01 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Devolució d'un import ingressat indegudament del rebut de l'aigua del 3r trimestre de 2025, c/ Canigó, 13
2025-0000170	03 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Devolució d'Ingrés Indegut de la taxa de lloguer de l'alberg municipal
2025-0000171	04 de desembre de 2025	Registre	Proposta d'aprovació de l'oferta pública d'ocupació de l'any 2025
2025-0000172	10 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Aprovació de les nòmines mensuals i ordenació de pagaments.
2025-0000173	10 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Aprovació de les nòmines mensuals i ordenació de pagaments.
2025-0000174	10 de desembre de 2025	Registre	Proposta inici per la contractació de l'obra per la redistribució interior d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres amb enderroc de la planta entresol (Ca L'Úrsula) situat al carrer major número 5 de Blancafort.
2025-0000175	10 de desembre de 2025	Registre	Proposta de resolució de la contractació de l'obra per la redistribució interior d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres amb enderroc de la planta entresol (Ca L'Úrsula) situat al carrer major número 5 de Blancafort.
2025-0000176	11 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Adjudicació del contracte menor d'obres per l'adaptació de la porta talla-focs al centre de dia de Blancafort.
2025-0000177	11 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Adjudicació del contracte menor d'obres per la reforma dels serveis (WC) del Centre de dia de Blancafort
2025-0000178	15 de desembre de 2025	Àrea intervenció	Resolució d'inici aprovació del pressupost 2026
2025-0000179	15 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE CONCESSIÓ DE LA LLICÈNCIA D'OBRES
	15 de		Incoació d'expedient de renovació, o caducitat, de les inscripcions padronals

2025-0000180	desembre de 2025	Registre	corresponents a les persones estrangeres no comunitàries sense autorització de residència permanent
2025-0000181	15 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Proposta de resolució de concessió de la llicència d'obres Carrer Major, 14
2025-0000182	15 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Proposta de resolució de concessió de la llicència d'obres c/ Raval de Montblanc, 13
2025-0000183	15 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Concessió llicència d'obres menors c/Clavé, 3
2025-0000184	16 de desembre de 2025		Convocatòria de 'Sessió extraordinària del Ple de data 22 de desembre de 2025.'
2025-0000185	16 de desembre de 2025	Registre	Proposta de resolució de concessió de la llicència d'obres C/ Raval de Montblanc, 5
2025-0000186	17 de desembre de 2025	Àrea intervenció	Resolució 'Subvenció Associació A.R.D.A Blancafort 2025'
2025-0000187	17 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Aprovació de la 1ª certificació de les obres de renovació de la xarxa abastament d'aigua. Fase 1. T.M. Blancafort.
2025-0000188	17 de desembre de 2025	Àrea intervenció	Concessió subvenció nominativa Associació Gegants de Blancafort any 2025.
2025-0000189	17 de desembre de 2025	Àrea intervenció	Concessió subvenció nominativa Associació Feminista de Blancafort any 2025.
2025-0000190	18 de desembre de 2025	Registre	Proposta d'acord de l'Ajuntament de Blancafort, d'adhesió a la segona pròrroga de l'acord marc de mobilitat sostenible amb destinació a les Entitats Locals de Catalunya (exp. 2019.07)
2025-0000191	22 de desembre de 2025	Registre	Proposta inici de consulta prèvia a l'elaboració d'una ordenança municipal d'administració digital.
2025-0000192	22 de desembre de 2025	Registre	Proposta d'aprovació del calendari fiscal del 2026 dels tributs que gestiona BASE.
2025-0000193	22 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Proposta d'ampliació del període de voluntària del rebut de l'aigua fins el dia 31 de gener de 2025
2025-0000194	23 de desembre de 2025	Àrea Secretaria	Aprovació de factures i ordenació de pagaments del mes de desembre de 2025.
2026-0000001	08 de gener de 2026	Àrea Secretaria	Reserva de llocs especials per a la col·locació gratuïta de propaganda electoral i de locals oficials i públics d'ús gratuït per a la celebració dels actes de la campanya electoral per a les Eleccions a Cambres Agràries de Catalunya 2026.
2026-0000002	19 de gener de 2026	Registre	Proposta de resolució per l'autorització del pas pel terme municipal de Blancafort per a la celebració de la prova de vehicles anomenada "3r. Ral·li del Trepal".
2026-	21 de gener de	Registre	Resolució d'alcaldia pel procedir al cessament del personal funcionari interí.

0000003	2026		
2026-0000004	22 de gener de 2026	Àrea Secretaria	Anul·lació i baixa d'un rebut del servei municipal d'abastament d'aigua per error en la titularitat
2026-0000005	22 de gener de 2026	Registre	Proposta de nomenament d'una Auxiliar administrativa, escala AG, Grup C, Subgrup C2, en règim de funcionària interina.
2026-0000006	22 de gener de 2026	Àrea Secretaria	Aprovació de l'actuació de sega del camí de les Carreres
2026-0000007	26 de gener de 2026	Registre	Proposta d'inici expedient morositat anual de l'exercici 2025
2026-0000008	28 de gener de 2026	Registre	Proposta de resolució per l'aprovació del projecte de les obres per la construcció de la Fase 2 d'un edifici plurifamiliar per a habitatges de lloguer jove a la Plaça dels Arbres, núm.13, de Blancafort.
2026-0000009	30 de gener de 2026	Àrea Secretaria	Aprovació de factures NPO de desembre de 2025 i ordenació de pagaments
2026-0000010	30 de gener de 2026	Àrea Secretaria	Aprovació de les nòmines del mes de gener de 2026 i ordenació de pagaments.
2026-0000011	30 de gener de 2026	Àrea Secretaria	Proposta de resolució de concessió de la llicència d'obres carrer Raval de Montblanc, número 3
2026-0000012	02 de febrer de 2026	Registre	Proposta d'adjudicació per la contractació de les obres incloses en el projecte "millora de camins forestals", mitjançant procediment obert simplificat sumari.
2026-0000013	09 de febrer de 2026	Àrea Secretaria	Adjudicació del contracte de serveis de la poda de l'arbrat municipal.
2026-0000014	23 de febrer de 2026	Registre	Proposta d'ampliació del termini d'execució de les obres del "Projecte Renovació Xarxa Abastament. Fase 1 T.M. Blancafort"
2026-0000015	23 de febrer de 2026	Àrea Secretaria	Aprovació de la 2ª certificació de les obres de renovació de la xarxa abastament d'aigua. Fase 1. T.M. Blancafort.

5. DACIÓ DE COMPTE DE L'INFORME DE MOROSITAT ANUAL DE L'EXERCICI 2025.

Es dona compte del dictamen i els 7 regidors en prenen coneixement i es donen per assabentats.

Fets

D'acord amb l'article 12.2 de la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'Impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic disposa que anualment, l'òrgan de control intern elaborarà un informe en què avaluarà el compliment de la

normativa en matèria de morositat. Afegeix que pel cas de les entitats locals, aquest informe s'elevarà al Ple.

Aquest informe s'ha de trametre a l'òrgan competent del Ministeri d'Economia i Hisenda.

Per part de l'Àrea de Tresoreria s'ha emès l'informe on es conclou:

Primer.- Que dels pagaments realitzats durant el l'exercici 2025 s'obtenen les següents dades:

AJUNTAMENT DE BLANCAFORT

Pàgina: 1

Data: 26/01/2026

Exercici Comptable: 2025

PAGAMENTS REALITZATS EN EL TRIMESTRE - Quart trimestre

	Període mig pagament (PMP) (des)	Dintre del període legal		Fora del període legal	
		Número de pagaments	Import total	Número de pagaments	Import total
Despeses en Béns Corrents i Serveis	18	187	129.515,13	2	0,00
20. Arrendaments i Cànon	0	0	0,00	0	0,00
21. Reparació, Manteniment i conservació	9	65	15.912,90	0	0,00
22. Material, Subministraments i Altres	19	122	113.602,23	2	0,00
23. Indemnització per raó del servei	0	0	0,00	0	0,00
24. Despesa de publicacions	0	0	0,00	0	0,00
26. Treballs realitzats per institucions s.a. de lucre	0	0	0,00	0	0,00
Inversions reals	5	7	87.108,34	0	0,00
Altres Pagaments realitzats per operacions comercials	7	1	400,00	0	0,00
Pagaments realitzats pendents d'aplicar a pressupost	4	1	17,61	0	0,00
TOTAL	13	196	217.041,08	2	0,00

Segon.- Que de les factures pendents de pagar al final d'exercici 2025, s'obtenen les següents dades:

AJUNTAMENT DE BLANCAFORT

Pàgina: 1

Data: 26/01/2026

Exercici Comptable: 2025

FACTURES PENDENTS DE PAGAR AL FINAL DEL TRIMESTRE - Quart trimestre

	Període mig del pendent de pagament (PMP) (des)	Dintre del període legal a final del trimestre		Fora del període legal a final del trimestre	
		Número d'operacions	Import total	Número d'operacions	Import total
Despeses en Béns Corrents i Serveis	7	6	4.215,48	1	-333,96
20. Arrendaments i Cànon	0	0	0,00	0	0,00
21. Reparació, Manteniment i conservació	729	2	296,67	1	-333,96
22. Material, Subministraments i Altres	14	4	3.918,81	0	0,00
23. Indemnització per raó del servei	0	0	0,00	0	0,00
24. Despesa de publicacions	0	0	0,00	0	0,00
26. Treballs realitzats per institucions s.a. de lucre	0	0	0,00	0	0,00
Inversions reals	0	0	0,00	0	0,00
Altres Pagaments realitzats per operacions comercials	0	0	0,00	0	0,00
Pagaments realitzats pendents d'aplicar a pressupost	0	11	12.132,70	0	0,00
TOTAL	2	17	16.348,18	1	-333,96

Tercer.- Que els interessos de demora pagats durant l'exercici són els següents:

Exercici Comptable: 2025

INTERESSOS DE DEMORA PAGATS EN EL TRIMESTRE - Quart trimestre

	Interessos de demora pagats en el període	
	Número de pagaments	Import total interessos
Despeses en Béns Corrents i Serveis	0	0,00
Inversions reals	0	0,00
Altres Pagaments realitzats per operacions comercials	0	0,00
Pagaments realitzats pendents d'aplicar a pressupost	0	0,00
TOTAL	0	0,00

Del qual es dona compte al ple als efectes establerts en la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'Impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic

Fonaments de dret

L'article 12.2 de la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'Impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic disposa que anualment, l'òrgan de control intern elaborarà un informe en què avaluarà el compliment de la normativa en matèria de morositat. Afegeix que pel cas de les entitats locals, aquest informe s'eleva al ple.

L'art. 5. 1 apartat c) del RD 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional preveu entre les funcions de tresoreria l'elaboració dels informes que determini la normativa sobre morositat relativa al compliment dels terminis previstos legalment per al pagament de les obligacions de cada entitat local.

En conseqüència, S'ACORDA:

Primer: Donar compte al ple als efectes establerts en la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'Impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic de l'Informe de morositat de l'any 2025 de l'Ajuntament de Blancafort.

Règim de recursos:

Contra la present resolució, per tractar-se d'un acte administratiu de tràmit, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs. No obstant això, les persones interessades hi poden formular al·legacions que han de ser resoltes en l'acte d'aquest procediment que resolgui definitivament en la via administrativa.

6. DACIÓ DE COMPTE AL PLE DEL PLA ANUAL DE CONTROL DE FINANCER 2026.

Es dona compte del dictamen i els 7 regidors en prenen coneixement i es donen per assabentats.

Fets

1. La intervenció va informar sobre al necessitat d'aprovar el pla anual de control financer.
2. El ple va aprovar l'aplicació del règim simplificat de control intern.
3. La intervenció va elaborar el pla anual de control de financer per a l'exercici 2026 d'acord amb el que disposa el Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril pel qual s'aprova el règim jurídic del control intern de les entitats del sector públic local.

Fonaments de dret

1. L'article 29 del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril pel qual s'aprova el règim jurídic del control intern de les entitats del sector públic local (RCIL) estableix que el control financer de l'activitat econòmicofinancera del sector públic local s'ha d'exercir mitjançant l'exercici del control permanent i l'auditoria pública, incloent, en ambdues, el control d'eficàcia referit en l'article 213 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL).

El control permanent s'exercirà sobre l'entitat local i els organismes públics en què es realitza la funció interventora amb l'objectiu de comprovar, de forma contínua, que el funcionament de l'activitat econòmic financer del sector públic local s'ajusta a l'ordenament jurídic i als principis generals de bona gestió financer, amb l'objectiu últim de millorar la gestió en el seu aspecte econòmic, financer, patrimonial, pressupostari, comptable, organitzatiu i procedimental.

2. L'article 31 del RCIL estableix que l'òrgan interventor ha d'elaborar un Pla anual de control financer (PACF) que recollirà totes les actuacions de control permanent i d'auditoria pública a realitzar durant l'exercici.

El PACF inclourà totes aquelles actuacions que derivin d'una obligació i aquelles que anualment se seleccionin sobre la base d'una anàlisi de riscos consistent amb els objectius que es pretenguin aconseguir, les prioritats establertes per a cada exercici i els mitjans disponibles.

3. L'article 32.1.d del RCIL determina que amb caràcter obligatori es realitzaran les actuacions de control permanent previstes en les normes pressupostàries i reguladores de la gestió econòmica del sector públic local atribuïdes a l'òrgan interventor que s'indiquen a continuació. Aquestes actuacions consisteixen en:

a) L'auditoria de sistemes per verificar que els corresponents registres comptables de factures compleixen amb les condicions de funcionament que preveu la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el Sector Públic (LFE) i la normativa de desenvolupament i, en particular, que no queden retingudes factures presentades al punt general d'entrada de factures electròniques, dirigides a òrgans o entitats de la respectiva entitat, en cap de les fases del procés, establerta en l'article 12.3 de la LRCF.

b) L'informe d'avaluació del compliment de la normativa en matèria de morositat previst a l'article 12.2 de la LRCF.

c) La verificació de l'existència d'obligacions derivades de despeses realitzades o béns realitzats, o béns i serveis rebuts sense imputació pressupostària (compte 413, només sobre entitats no subjectes a auditoria de comptes), d'acord amb la DA 3^a de la Llei orgànica 9/2013, de 20 de desembre, de control del deute comercial en el sector públic.

4. L'article 29.3 del RCIL disposa que l'òrgan interventor de l'entitat local realitzarà anualment l'auditoria dels comptes anuals dels organismes autònoms locals, de les entitats públiques empresarials locals, de les fundacions del sector públic local obligades a auditar-se per la seva normativa específica i dels consorcis adscrits.

5. L'article 44 i següents de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions (LGS), estableix que es durà a terme un control financer de subvencions respecte dels beneficiaris i, si s'escau, de les entitats col·laboradores per raó de les subvencions que pugui concedir l'entitat local i els seus ens dependents.

6. L'article 12.1. de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de Transparència, accés a la informació pública i bon govern disposa que les administracions públiques publicaran els plans i programes anuals i plurianuals en els quals es fixin objectius concrets, així com les activitats, mitjans i temps previst per a la seva consecució.

En conseqüència, S'ACORDA:

Primer.- Donar compte al Ple de l'Ajuntament del Pla anual de control de finances elaborat per la intervenció, per a l'exercici 2026.

Règim de recursos:

Contra la present resolució, per tractar-se d'un acte administratiu de tràmit, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs. No obstant això, les persones interessades hi poden formular al·legacions que han de ser resoltes en l'acte d'aquest procediment que resolgui definitivament en la via administrativa.

7. APROVAR, SI S'ESCAU, LA PROPOSTA D'APROVACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DIRECTA D'UNA CONCESSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR DE LA COOPERATIVA EL CELLER D'HABITATGES S.C.C.L.

Queda aprovada la proposta d'acord, PER UNANIMITAT dels 7 regidors assistents.

Fets

Vist que l'Ajuntament de Blancafort té entre els seus objectius prioritaris la promoció i facilitació de l'accés a l'habitatge assequible per als ciutadans del municipi, d'acord amb els principis establerts en la **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge**, i la **Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial**.

Vist que la parcel·la de titularitat municipal situada a la **Plaça del Sindicat núm. 8, de Blancafort**, qualificada urbanísticament com a sòl patrimonial destinat a habitatge protegit, és idònia per al desenvolupament d'un projecte d'habitatge social en règim de protecció oficial.

Vist que, en aplicació de l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), els contractes relatius a la constitució i transmissió de drets reals sobre béns immobles poden ser adjudicats directament quan la seva finalitat sigui d'utilitat pública o interès social.

Vist que l'Ajuntament de Blancafort va aprovar i presentar el **projecte bàsic per a la construcció de 6 habitatges de protecció oficial en règim de cessió d'us** a la **convocatòria de subvencions TER/1799/2024**, per al foment de la construcció d'habitatge protegit.

Vist el conveni que es va signar per la sol·licitud d'atorgament del dret de superfície per a l'ús privatiu de sol propietat de l'ajuntament de Blancafort a la Plaça del Sindicat núm. 8, en data 20 de Març de 2024, que en la seva clàusula primera deia: "L'Ajuntament constituirà un dret real de superfície sobre el solar situat a sobre de la finca de Plaça del sindicat núm. 8 de Blancafort, a favor de la Cooperativa El Celler d'habitatges S.C.C.L., la qual promourà la construcció de 10 habitatges i un local de protecció oficial, amb els seus trasters i aparcaments, en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent."

Vist que la **Cooperativa El Celler d'habitatges SCCL**, amb número d'identificació fiscal F43973825, domiciliada a Sant Jaume dels Domenys (Tarragona), carrer Prat de la Riba, número 18, va ser constituïda en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari del Vendrell, el senyor Francisco Ofrecio Mulet, el dia 30 de desembre de 2008, número 1.063 de Protocol. INSCRITA en el Registre General de Cooperatives del Servei Territorial del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya, el dia 10 de febrer de 2009, al full número TN-1384, inscripció la, ha acreditat la seva solvència tècnica i econòmica per executar el projecte i gestionar els habitatges de protecció oficial sense afany de lucre, d'acord amb els principis establerts a la **Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya**.

Vist que El Celler d'habitatges SCCL va presentar la sol·licitud que constava de una memòria de viabilitat i projecte bàsic d'edificació, amb data 27 de juny de 2024, tal com exigeix l'article 63 del DECRET 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. L'esmentat ús està sotmès a concessió administrativa, donat que implica la modificació i transformació del domini públic, de manera que resulta d'aplicació el procediment establert als articles 61 a 70 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336 /1988, de 17 d'octubre.

Examinada la sol·licitud i la memòria indicades, s'estima pels serveis competents que, l'ocupació del domini públic sol·licitada és oportuna i no genera cap perjudici ni per al domini públic ni per als seus usuaris.

La durada sol·licitada de la concessió és de cinquanta anys i, per tant, superior als quatre anys, la qual cosa determina que la competència per al seu atorgament correspon al Ple municipal, d'acord amb els criteris indicats a l'article 22.2.n) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

L'article 64 del Reglament de patrimoni dels ens locals preveu que correspon al Ple apreciar en principi l'oportunitat de l'ocupació i, en el mateix acord, encarregar l'elaboració d'un plec de clàusules de la concessió.

Vist l'informe de la Secretaria i de la Intervenció municipal, en què es justifica la viabilitat jurídica, tècnica i econòmica de la proposta, així com la seva adequació al marc normatiu vigent.

L'expedient s'ha sotmès a informació pública pel termini de 30 dies hàbils mitjançant anunci en el BOPT i en la seu electrònica municipal per a la presentació de reclamacions o al·legacions.

Durant el termini d'informació pública, no s'han presentat al·legacions

Així mateix, en data 21 de maig de 2025 es va donar compte de la tramitació de l'expedient al Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya de conformitat amb l'art. 49.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.

Vist que en data 26 de maig de 2025, es va enviar a la Generalitat de Catalunya per sol·licitar l'emissió de l'informe preceptiu sobre la idoneïtat del projecte en matèria urbanística i social, avaluant la seva adequació als objectius establerts en la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, així com la seva compatibilitat amb la Llei 12/2015 de cooperatives sense afany de lucre. Un cop han transcorregut el termini de 10 dies que la llei estableix per emetre informe a través de mitjans electrònics, es procedeix a continuar en l'expedient.

En data 2 de juliol de 2025 el Departament de la Presidència dona resposta a la dació de compte del dia 21 de maig de 2025 comunicant el següent:

Vist el contingut de l'expedient, ens en donem per assabentats i us comuniquem que, de la informació tramesa hem de concloure que la cessió gratuïta del bé immoble referenciat no s'ajusta a la legalitat, i caldria esmenar els defectes assenyalats als paràgrafs anteriors, en particular, pel que fa al mètode emprat per calcular el valor del dret de superfície i la seva actualització, la manca de l'informe preceptiu del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, així com la manca d'acreditació del caràcter de cooperativa sense ànim de lucre de la societat El Cellar d'Habitatges S.C.C.L.

Per aquets motius, es requereix a la Cooperativa El Cellar d'habitatges SCCL, manca de documentació, i per part de l'Ajuntament s'esma la resta de documentació sol·licitada.

En data 13 de novembre del 2025, El Cellar d'Habitatges S.C.C.L, presenta la resolució del Departament d'Empresa i Treball de data 6 de novembre de 2025 on resol:

Qualificar favorablement l'acord pres a l'assemblea general de la cooperativa EL CELLER D'HABITATGES, SCCL del dia 29/08/2025 de rectificar i aclarir el contingut del certificat emès en data 30/03/2025, la redacció de la qual no reflectia amb exactitud l'acord adoptat per l'assemblea general universal celebrada el 24 de març de 2025.

L'acord real de l'Assemblea va consistir en aprovar la modificació dels estatuts socials per afegir-hi una disposició addicional que recull, **de manera íntegra i literal**, el contingut de l'article 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives, amb l'objectiu que la cooperativa adquireixi la condició d'entitat sense ànim de lucre a tots els efectes legals, segons consta a l'escriptura pública mencionada al segon fet d'aquesta resolució.

En data 7 de gener del 2026, es va enviar a la Generalitat de Catalunya per sol·licitar l'emissió de l'informe preceptiu sobre la idoneïtat del projecte en matèria urbanística i social, avaluant la seva adequació als objectius establerts en la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, així com la seva compatibilitat amb la Llei 12/2015 de cooperatives sense afany de lucre. Un cop han transcorregut el termini de 10 dies que la llei estableix per emetre informe a través de mitjans electrònics, es procedeix a continuar en l'expedient.

En data 2 de febrer de 2026, s'emet l'informe de la valoració pericial del dret de superfície sobre la finca referenciada, i segons el requeriment del Departament de la Presidència de data 2 de juliol de 2025.

En data 12 de febrer de 2026, un cop obtinguda tota la documentació requerida, es va donar compte de la tramitació de l'expedient al Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 49.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

D'acord amb el que disposa la normativa vigent en matèria d'habitatge, urbanisme i contractació pública, el Ple de la Corporació,

Per tot això, l'Alcalde sotasignat, proposa al Ple municipal l'adopció dels següents:

Fonaments de dret

La normativa aplicable és:

- a. Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC).
- b. Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel del Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RPEL)
- c. Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- d. Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- e. 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.
- f. 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 (d'ara endavant, RD 817/2009).
- g. 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 (d'ara endavant, RGLCAP).

h. Decret Legislatiu 1/201 O, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

i. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

j. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

k. Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

l. 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.

Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha sotmès a informació pública per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, i se n'ha de donar compte al Departament de Governació de la Generalitat, d'acord amb els articles 211.2 del TRLMRLC i 49.3 del RPEL.

L'òrgan competent per acordar la cessió gratuïta de béns immobles patrimonials és el ple de la corporació per majoria absoluta, d'acord amb l'article 47.2.ñ de la LRBRL i 214.2 del TRLMRLC.

En conseqüència, S'ACORDA:

PRIMER. Adjudicar directe i gratuïtament a la Cooperativa El Celler d'habitatges SCCL el dret de superfície del sol per un període de 50 anys, sobre la finca de titularitat municipal situada a Plaça del Sindicat número 8 de Blancafort, amb l'objectiu de projectar, construir i gestionar un edifici de 10 habitatges de protecció oficial i 1 local en règim de lloguer assequible, d'acord amb el projecte bàsic presentat per aquest Ajuntament a la convocatòria TER/1799/2024, i amb subjecció a les condicions fixades en el contracte que s'adjunta en el present acord i que serà subscrit per l'alcalde i el representant de la Cooperativa El Celler d'habitatges SCCL, davant la secretaria d'aquest Ajuntament.

SEGON.- Disposar que si el bé immoble que s'adjudica no es destina a l'ús previst en el termini de cessió fixat o deixa d'estar-hi destinat al mateix fi, en els terminis fixats, revertirà automàticament de ple dret al patrimoni d'aquest Ajuntament, essent, en tal cas, suficient estendre una acta notarial de constatació de la no destinació, que serà notificada en forma legal, perquè la reversió produeixi efecte, i sens perjudici del dret de l'Ajuntament a rebre, si escau, el valor dels danys i perjudicis causats i el del detriment experimentat pels béns.

TERCER:- Disposar la formalització de la concessió del dret de superfície en escriptura pública un cop finalitzat el període d'exposició pública i rebuda la conformitat del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

QUART. Facultar expressament l'alcalde de Blancafort perquè pugui signar tots els documents públics i privats necessaris per a l'execució i formalització d'aquest acord.

CINQUÈ- Realitzar la corresponent rectificació del Llibre Inventari de béns.

SISÈ.- Notificar l'acord a la Cooperativa El Celler d'habitatges SCCL.

Règim de recursos:

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu, en el termini de 2 mesos des de la notificació, davant el Tribunal d'Instància de Tarragona, Secció contenciosa administrativa.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva notificació

8. APROVAR, SI S'ESCAU, LA MOCIÓ DE REBUIG AL TANCAMENT DE L'EMPRESA INTERNATIONAL PAPER I DS SMITH.

Queda aprovada la proposta d'acord, PER UNANIMITAT dels 7 regidors assistents.

Fets

Relativa a la defensa de l'activitat industrial i l'ocupació davant l'anunci de tancament de les plantes de packaging de Valls i Montblanc.

El ple de l'ajuntament de Blancafort presenta aquesta proposta d'acord i a instància dels comitès d'empresa de les plantes de packaging de Valls i Montblanc, legítims representants de les persones treballadores, arran de l'anunci de tancament comunicat per la direcció del grup.

En el marc de la seva funció de defensa de l'ocupació, de l'activitat industrial i de l'impacte social i territorial associat, els comitès d'empresa han sol·licitat formalment la implicació dels ajuntaments de la comarca amb l'objectiu d'activar tots els mecanismes institucionals disponibles que permetin explorar alternatives reals i viables al tancament anunciat.

En aquest context, la direcció del grup International Paper, com empresa matriu i responsable última de les decisions estratègiques, conjuntament amb DS Smith, com a part integrant del procés de fusió i reorganització industrial a Europa, ha comunicat la seva decisió de procedir al tancament de les plantes de packaging situades als municipis de Montblanc (Conca de Barberà) i de Valls (Alt Camp).

Aquesta decisió no respon a una manca de demanda ni a la inviabilitat estructural del sector, sinó que s'inscriu en una estratègia corporativa global vinculada a un procés de concentració empresarial internacional, amb trasllat directe de costos socials, laborals i territorials a l'àmbit local.

Impacte econòmic i social

Les plantes de Montblanc i Valls donen ocupació directa a aproximadament 200 persones treballadores, a més de generar ocupació indirecta a través de proveïdors, serveis auxiliars i activitat logística associada, constituint un actiu industrial estratègic per a la Conca de Barberà, per a l'Alt Camp i per al conjunt del Camp de Tarragona.

Cal destacar la solera i trajectòria històrica d'ambdues instal·lacions: la planta de Valls compta amb més de 75 anys d'activitat industrial continuada, mentre que la planta de Montblanc supera els 50 anys de trajectòria productiva.

Aquesta llarga implantació evidencia un arrelament profund al territori, una acumulació de coneixement tècnic i industrial al llarg de dècades i una contribució sostinguda al desenvolupament econòmic i social de les zones afectades.

El tancament comportaria la pèrdua irreversible d'aquest coneixement i del talent especialitzat associat, ja que, en absència d'altres indústries del sector del packaging al Camp de Tarragona, la recol·locació d'aquests perfils professionals altament qualificats no és viable dins del mateix territori, afavorint processos de deslocalització laboral i desindustrialització estructural.

Context sectorial i normatiu

El sector del packaging es troba actualment en una fase clara de creixement, impulsada per l'augment del comerç electrònic, la substitució progressiva de materials menys sostenibles, la demanda d'envasos reciclables i la transició cap a models de producció més eficients i circulars. Aquest context es veu reforçat pel nou marc normatiu en matèria d'envasos i residus d'envasos, que promou la proximitat productiva, la reutilització i la reducció d'emissions associades al transport.

Durant la pandèmia de la COVID-19, el sector del packaging va ser declarat activitat bàsica i essencial, i les plantes de Valls i Montblanc van mantenir l'activitat productiva sense interrupció, adaptant processos i torns per garantir el subministrament de béns de primera necessitat sense aturar-se ni un sol dia, en benefici del conjunt de la societat.

Context corporatiu recent

Les informacions públiques recents indiquen que International Paper ha anunciat un procés de divisió del grup en dues empreses diferenciades, una d'àmbit nord-americà i una altra d'àmbit europeu (EMEA), amb un horitzó temporal aproximat de 12 a 15 mesos. Aquest anunci

evidència que el grup es troba en plena redefinició del seu perímetre societari i del seu mapa industrial, fet que fa especialment necessari extremar la prudència i la transparència abans d'adoptar decisions irreversibles que afectin plantes concretes al territori.

Paral·lelament, aquesta reordenació corporativa s'ha vist acompanyada de processos de reestructuració i càrrecs associats a deterioraments d'actius, fet que obliga a distingir clarament entre els efectes de decisions corporatives globals i els resultats operatius reals de les plantes, i a exigir informació desagregada per centre productiu.

A més, l'operativa de les plantes de Valls i Montblanc depèn d'un sistema de distribució de comandes centralitzat a nivell de grup, que condiciona el mix de producte, la tipologia de client i el valor afegit assignat, sense capacitat real d'influència per part de la gestió local, afectant directament el seu compte de resultats.

A finals de 2024 i durant el primer semestre de 2025, la direcció corporativa va implementar una política comercial de prioritització de clients basada en un enfocament de tipus Pareto (80 /20), que va comportar la desatenció d'una part important de la cartera, incloent-hi clients arrelats al territori. Aquesta estratègia va derivar en la pèrdua de més de 400 clients, no per manca de demanda, sinó per una decisió corporativa deliberada, fet que desvirtua qualsevol anàlisi de rendibilitat basada en els resultats recents.

Assignació de costos i transferència de valor

Les plantes assumeixen costos estructurals corresponents a oficines centrals i departaments corporatius, sobre els quals no tenen capacitat de decisió, generant càrrecs negatius recurrents en els seus comptes de resultats. Addicionalment, el grup tendeix a concentrar el valor afegit en la fabricació del paper, que és venut internament a les plantes de packaging a preus superiors als de mercat, mitjançant polítiques de preus interns (transfer pricing) que traslladen artificialment marge cap a la divisió paperera i deterioren la rendibilitat aparent de les plantes de packaging.

Aquest conjunt de decisions corporatives construeix un relat de manca de viabilitat que no és atribuïble al potencial industrial ni a la gestió local, sinó a criteris globals orientats a optimitzar el resultat del grup.

Antecedents sectorials i estructura de mercat

El sector ha estat objecte d'actuacions sancionadores per part de les autoritats de competència per pràctiques contràries al funcionament lliure del mercat. Sense formular cap acusació concreta, els comitès d'empresa expressen una preocupació legítima davant la possibilitat que, en àmbits d'alta concentració industrial com el corredor mediterrani, puguin persistir dinàmiques de mercat excessivament concentrades o poc transparents.

És rellevant observar que no s'hagi facilitat fins ara un procés obert i transparent de venda de les plantes a tots els operadors potencialment interessats, fet que podria respondre a la voluntat de preservar quotes de mercat o capacitat d'influència territorial, limitant l'entrada de nous actors i condicionant artificialment l'oferta i la demanda.

El tancament de dues plantes de packaging a la demarcació de Tarragona comportaria que l'embalatge necessari per al teixit productiu local hagués de ser importat d'altres territoris, amb l'increment corresponent de costos logístics, emissions i impacte ambiental, contradient els objectius de sostenibilitat i proximitat productiva.

Per tot plegat, el possible tancament de les plantes de Valls i Montblanc no pot desvincular-se de la responsabilitat directa de les decisions preses per les direccions d'International Paper i DS Smith, ni pot considerar-se una decisió estrictament industrial o local.

Fonaments de dret

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local
- 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.
- Article 97 del RD 2568/1986 de 28 de novembre, pel que s'aprova el reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

En conseqüència, S'ACORDA:

1. Manifestar el seu suport explícit als comitès d'empresa i a les persones treballadores afectades, així com al teixit productiu i social del territori.
2. Instar la Generalitat de Catalunya a considerar les plantes de Valls i Montblanc com a d'interès industrial estratègic territorial (DIET).
3. Sol·licitar l'activació immediata d'una taula de mediació i re industrialització.

4. Requerir a International Paper i DS Smith la suspensió immediata de qualsevol decisió irreversible i establir una moratòria efectiva del procés de tancament, atesa la divisió anunciada del grup en una empresa americana i una d'europea, fins a disposar d'un pla industrial europeu clar i verificable
5. Exigir informació completa i desagregada per planta, incloent-hi costos corporatius imputats, polítiques de preus interns i criteris d'assignació de comandes.
6. Requerir que s'explorin totes les alternatives industrials possibles, inclosa la venda de les instal·lacions a tercers interessats en condicions transparents.
7. Donar trasllat del present acord a la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Tarragona, al Consell d'Alcaldes i Alcaldesses de la Conca de Barberà i de l'Alt Camp, als grups empresarials International Paper i DS Smith i a la resta de les administracions i organismes competents.
8. Instar els ajuntaments de la Conca de Barberà, de l'Alt Camp i la Diputació de Tarragona a adherir-se al present acord.

Règim de recursos:

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu, en el termini de 2 mesos des de la notificació, davant el Tribunal d'Instància de Tarragona, Secció contenciosa administrativa.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva notificació

Informes d'alcaldia

9. EL SENYOR ALCALDE, ENRIC PARÍS DARAN, INFORMA DELS SEGÜENTS ASSUMPTES:

Avui hem rebut la visita institucional de la delegada del Govern, la Sra. Lucía López, a Blancafort. Durant la trobada li hem traslladat la nostra preocupació per la situació de la

carretera C-14, així com per la qüestió sanitària, tant pel que fa al consultori de Blancafort com al CAP de Montblanc i a l'Hospital Pius de Valls. També hem abordat temes relacionats amb l'habitatge i amb l'estatut dels municipis rurals.

Pel que fa a les obres de renovació de la xarxa d'aigua, ens trobem ja a les acaballes. S'ha hagut de reduir l'actuació en alguns carrers per poder ajustar el projecte a l'import de la subvenció, atès que han sorgit imprevistos durant l'execució, com la presència de pedra al subsol i altres sobre costos associats a l'obra. S'han prioritzat els carrers de l'artèria principal i s'han deixat els secundaris per a una fase posterior. Tot i això, la xarxa ha quedat sectoritzada amb vàlvules per facilitar una futura fase 2.

També s'han licitat les obres de Cal Úrsula. La primera empresa que va quedar com adjudicatària ha presentat la renúncia, i ja ens hem posat en contacte amb la segona classificada. Aquesta setmana ens reunirem per concretar l'inici de les obres i el termini d'execució, tenint en compte que la data límit és el 30 de setembre.

Fa 15 dies, representants del Consorci d'Aigües de Tarragona (CAT) ens han visitat per parlar de la concessió vigent. Durant l'any 2025 hem superat la dotació mensual tots els mesos i, a partir del mes de maig, la penalització per excedir la concessió serà més elevada. Confiam que, amb la renovació de la xarxa, es puguin reduir les pèrdues d'aigua. En qualsevol cas, caldrà valorar la possibilitat d'incrementar la dotació assignada a Blancafort.

En el darrer Consell d'Alcaldes i Alcaldesses es va presentar el PLATER (Pla Territorial per a les Energies Renovables). Se'ns va facilitar un plànol del terme municipal on s'indiquen les zones aptes i prioritàries per a la instal·lació de parcs fotovoltaics i parcs eòlics. L'objectiu del PLATER estableix que l'any 2050 Blancafort arribi a produir 28,1 MW.

La proposta va ser àmpliament criticada per diverses alcaldies. Durant la sessió es va mostrar el mapa de Catalunya, on es podia observar que la zona de la província de Tarragona és una de les més afectades en aquest plantejament.

Quan s'obri el període d'al·legacions, ens organitzarem a nivell comarcal per presenta-les conjuntament.

D'altra banda, la setmana passada, des de Concactiva ens van presentar el projecte Activem Pobles. Aquesta iniciativa té com a objectiu identificar espais municipals que l'Ajuntament pugui cedir per desenvolupar serveis que actualment no tenim al poble i que puguin ser útils per a la ciutadania.

En aquest sentit, es va mostrar l'espai de l'antiga oficina de Cellers Domenys per valorar la possibilitat de convertir-lo en un espai de coworking.

Precs i Preguntes

10. CAP.

Cap.

En no haver-hi altres assumptes per tractar, l'alcalde aixeca la sessió. En dono fe.

La secretària interventora

Anna Sans March

Alcalde

Enric París Daran



ANNEX: CONTRACTE PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA A PLAÇA DEL SINDICAT NUMERO 8 DE BLANCAFORT

REUNITS

Per una banda, el senyor Enric París Daran, alcalde president de l'Ajuntament de Blancafort, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Per altra banda, el senyor Jose Maria Giro Roca, amb D.N.I. 39.822.059C, actuant com a President del Consell Rector de l'entitat Consell Rector de l'Entitat "EL CELLER D'HABITATGES, S.C.C.L.", amb Número d'Identificació Fiscal F43973825, domiciliada a Sant Jaume dels Domenys (Tarragona), carrer Prat de la Riba, número 18. Va ser constituïda en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari del Vendrell, el senyor Francisco Ofrecio Mulet, el dia 30 de desembre de 2008, número 1.063 de Protocol. Inscrita en el Registre General de Cooperatives del Servei Territorial del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya, el dia 10 de febrer de 2009, al full número TN-1384, inscripció 1ª.

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

EXPOSEN

I.- Que, l'Ajuntament de Blancafort, té com a un dels seus principals objectius, facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes de Blancafort, promovent l'atorgament d'un dret de superfície per a l'ús privatiu del domini públic dins d'espai a l'adreça Plaça del Sindicat numero 8, en el terme municipal de Blancafort, per a destinar-la a la construcció d'una promoció de 10 habitatges dotacionals de lloguer protegit i 1 local durant tot el temps de durada del dret de superfície amb les característiques i perímetres establerts en el planejament vigent i en el regim establert de la normativa aplicable, i la seva gestió.

Que, en el marc d'aquell objectiu, està fent cerca i executant fórmules de promoció que afavoreixin la construcció d'habitatges, per part d'entitats, tant públiques com a privades, amb suficient capacitat tècnica i econòmica, que permetin la viabilitat de les actuacions previstes.

II.- Que amb data 27 de juny del 2024 es dona entrada al Registre d'aquest ajuntament d'una instància general amb numero de registre 9015-1629946/2024, per part de la societat cooperativa "El Celler d'habitatges SCCL" amb numero d'identificació fiscal F43973825, la qual exposa:

"En el marc de l' article 247 de la Llei de Contractació del Sector Públic, que regula les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres, però també s'aplica al contracte de concessió de serveis. La Cooperativa Celler d'habitatges sccl, amb NIF: F43973825, domiciliada al carrer Prat de la Riba 18 de Sant Jaume del Domenys, Tarragona, té interès de promoure la concessió de sol públic municipal a Blancafort per un projecte de HPO de 10 habitatges de lloguer assequible o en cessió d'ús, amb l'objectiu de explotar durant 50 anys l'edifici en lloguer assequible d'HPO, en un sol de titularitat patrimonial, municipal, i per tant concórrer a impulsar el concurs de concessió del dret de superfície d'aquest sol situat a la Plaça del Sindicat numero 8 de Blancafort per iniciativa privada. I per tant es fa en l'elaboració i presentació d'un «estudi de viabilitat» (art. 247.5 LCSP), que adjuntem a la present instància. Estudi de viabilitat com a document preparatori fonamental per a la posterior licitació de



Ajuntament de Blancafort

Conca de Barberà

Plaça Vella, 5
43411 – Blancafort

e-mail: aj.blancafort@altanet.org
[http:// www.blancafort.altanet.org](http://www.blancafort.altanet.org)

Tel. 977 892015
CIF. P4302900H

concessions i que conté les dades, anàlisis, informes o estudis que desenvolupen la finalitat i justifiquen la viabilitat de la concessió, així com els seus avantatges (art. 247.1 LCSP). Conjuntament a l'estudi de viabilitat, adjuntem el projecte bàsic de Projecte de l'edifici d'habitatges plurifamiliar, de HPO de 10 habitatges de lloguer assequible o en puguin ser necessaris perquè en pugui fer us per la seva presentació per la sol·licitud de l'ajut que regula la convocatòria per a la concessió de subvencions en règim de concurrència pública competitiva per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2024, definida per la Resolució TER /1799/2024 i Sol·licita: Es registri la presentació de l'estudi de viabilitat, amb el document de Excel que el justifica, i un annex de projecte bàsic d'edificació, i s'elevi a l'òrgan competent, que disposarà de tres mesos (ampliables fins a sis), per analitzar el document i decidir si procedeix la seva tramitació. (art. 247.5 LCSP)."

III.- Que la cooperativa *El Cellar d'Habitatges SCCL*, assumirà el desenvolupament del projecte esmentat. L'Ajuntament de Blancafort procedirà, en conseqüència, a la tramitació de la concessió administrativa del dret de superfície en favor de l'entitat *El Cellar d'habitatges SCCL*, en els termes i condicions que es determinin en l'acte administratiu corresponent, garantint la seguretat jurídica, d'acord amb la normativa aplicable.

IV.- Que, el Ple de la Corporació, va acordar incoar el procediment de constitució d'un dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa, sobre les finca situada a la Plaça del Sindicat número 8, d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació de un edifici, de 10 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, segons normativa d'aplicació.

Que, així mateix, s'acorda donar publicitat a aquells acords mitjançant publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona (BOPT), per a coneixement general i facilitar, d'acord amb el principi de transparència, l'accés de les persones interessades a l'expedient administratiu tramitat, així com per efectuar les consideracions que considerin adients, durant el termini de trenta (30) dies hàbils des de l'endemà de la darrera publicació. En cas que una altra entitat manifesti interès dins del termini públic de 30 dies establert, l'Ajuntament podrà valorar la possibilitat de sotmetre la concessió a un procés competitiu, sempre d'acord amb la legislació vigent.

V.- Que, en el marc del procediment s'han mantingut converses amb diferents Fundacions còpsant, per una banda, que existeixen molt poques entitats que es dediquin a fer promocions d'habitatges i, per altra que, que la situació econòmica actual, les nombroses iniciatives municipals de creació d'habitatge i les inversions compromeses, fan que no puguin assumir noves promocions.

No obstant, havent contactat l'entitat *El Cellar d'habitatge SCCL* (en endavant la cooperativa), s'ha mostrat interessada en col·laborar amb l'Ajuntament per fer realitat el projecte de la promoció d'un edifici de 10 habitatges a la parcel·la situada a la Plaça del Sindicat núm. 8, d'aquest terme municipal.

VI.- Que, la cooperativa, és una entitat d'iniciativa social, sense ànim de lucre i, així mateix, està inscrita al Registre de Registre General de Cooperatives del Servei Territorial del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya.

Que, en aquest sentit, les parts convenen les condicions i requisits d'aquest dret de superfície, en base a les següents



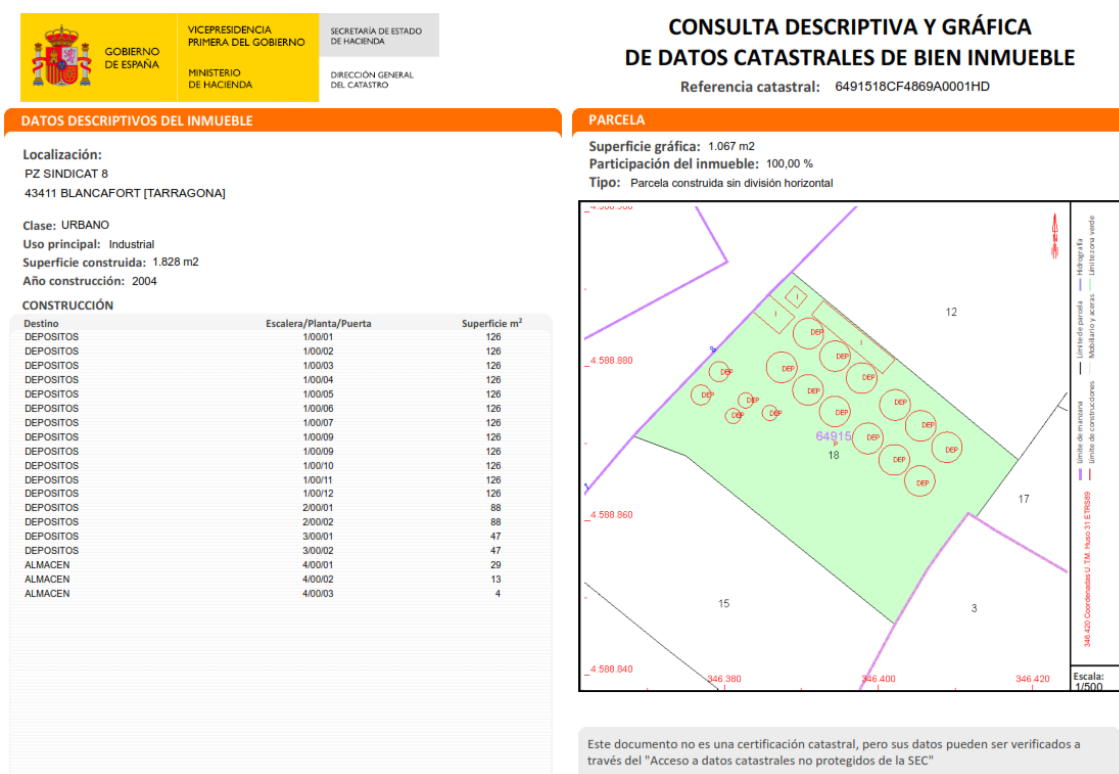
CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'Ajuntament constitueix un dret real de superfície sobre el solar situat a la finca Plaça del Sindicat núm. 8, d'aquest terme municipal, a favor de la Cooperativa la qual promourà la construcció de 10 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer o cessió d'us, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

Les dades identificatives de la parcel·la situada a la Plaça del Sindicat núm. 8, sobre la que es constitueix el dret de superfície són les següents:

- **REFERENCIA CADASTRAL:** 6491518CF4869A0001HD
- **SUPERFÍCIE** del terreny: 1067 m².
- **DENSITAT** 6 habitatges, amb qualificació d'habitatges protegits.
- **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** Residencial.
- **TITULARITAT:** Ajuntament de Blancafort en quant a la Totalitat del Ple Domini.



Segona.- Prestacions del contracte del dret de superfície

L'objecte d'aquest contracte comprèn les prestacions principals següents:

- a) La transmissió d'una finca de domini públic, per a la constitució d'una concessió de dret de superfície per a l'ús privatiu del domini públic de la parcel·la 24 a favor de l'adjudicatària per un període de 50 anys.
- b) La promoció i construcció per part de la Cooperativa d'un edifici d'habitatges, que inclou la redacció (d'acord amb el projecte bàsic presentat per l'ajuntament a la



convocatòria TER/1799/2024i) del projecte executiu, la direcció d'obres, la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta; la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius; junt amb les instal·lacions necessàries per a la posada en marxa dels habitatges amb protecció oficial, en règim general de lloguer.

- c) S'entendrà que l'edifici ha estat construït (inclòs condicionament interior) en la data en què s'expedeixi el certificat final d'obra.
- d) L'explotació dels habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer.
- e) La conservació i manteniment de l'edificació, del seu entorn privat i de les seves instal·lacions.
- f) La projecció, execució, explotació, conservació i manteniment d'obres accessòries o vinculades amb l'obra principal.
- g) La Cooperativa en qualitat de titular de la concessió cedirà en arrendament o cessió d'ús els habitatges construïts, d'acord amb les instruccions de les condicions que es regulen en els criteris establerts de la Resolució TER/1745/2024, de 16 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús. I a les que pugui fixar l'Ajuntament de Blancafort als candidats en les Bases específiques per a l'adjudicació de 10 habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer al municipi de Blancafort, per poder accedir als lloguers dels habitatges, a la selecció dels arrendataris entre les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial a Blancafort i sempre per ús habitual i permanent, retenint l'Ajuntament la propietat del sol.
- h) La reversió de l'edifici construït a Blancafort a l'ajuntament, com a propietari del sol, quan finalitzi la vigència de la concessió dret de superfície resultant d'aquesta llicitació.
- i) La Cooperativa no podrà cedir el contracte ni cap dels drets derivats del mateix, sense el previ consentiment exprés de l'Ajuntament.
- j) La parcel·la es considera com a cost cert, es transmet en l'estat actual en que es troba, situació jurídica, urbanística i administrativa. No cabra cap reclamació per possibles variacions, tant en la superfície del bé com en el volum edificable, que poguessin sorgir com a conseqüència de la normativa reguladora, ni de les condicions geològiques, topogràfiques o anàlogues que poguessin afectar la construcció, no constituint, per tant, causes d'impugnació o resolució de l'adjudicació, ni de reclamació econòmica.

Tercera.- Condicions generals de la concessió dret de superfície

1. Formalització de la constitució de la concessió dret de superfície



En l'escriptura pública de formalització de la constitució de la concessió dret de superfície s'hi farà constar, com a condició essencial:

- L'obligació de la cooperativa de destinar la promoció edificada al solar de la finca a atendre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial en règim general de lloguer o cessió d'us, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable i ates que la finalitat de la constitució de la concessió dret de superfície és la de proveir d'habitatges destinats a polítiques socials, en expressió de l'interès general de garantir un habitatge digne i adequat als ciutadans.

2. Obres i instal·lacions

El solar es transmet en concessió dret de superfície en l'estat actual d'escomeses generals existents corresponents als subministraments de què estigui dotat.

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

L'adjudicatària haurà de realitzar les obres d'edificació i d'urbanització dels sistemes d'espais lliures amb simultaneïtat de les obres d'edificació i urbanització, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal pel que fa a l'edificació.

El termini de sol·licitud de llicència per a la realització de les obres es fixa en 2 mesos.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa a l'edifici objecte de la concessió dret de superfície seran de propietat de l'Ajuntament de Blancafort, sense indemnització o compensació de cap mena, en el moment de la finalització de la concessió dret de superfície.

Les obres de construcció de l'edifici objecte de la concessió dret de superfície s'executaran d'acord amb el règim i les disposicions incloses al present conveni.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, la Cooperativa disposarà del termini màxim establert que es fixa en el present conveni, amb una data límit al 15 de juny del 2026.

En cas d'incomplir-se aquest termini, sense causa justificada, es produirà l'extinció de la concessió del dret de superfície i l'Ajuntament de Blancafort recuperarà el ple domini i la possessió de la finca, incloent la part executada de l'obra. Així mateix, l'Ajuntament es reserva el dret a emprendre les accions legals necessàries per reclamar les indemnitzacions que li puguin correspondre per danys i perjudicis derivats de l'incompliment contractual, en defensa dels seus interessos patrimonials.

3. Calendari per a la construcció i qualificació dels habitatges

- a) Sol·licitud de llicència d'obres: 2 mesos a partir de la constitució de la concessió del dret de superfície.
- b) Lliurament del projecte executiu, per a la seva corresponent tramitació: 2 mesos a partir de la formalització de la concessió del dret de superfície.



- c) Resolució d'incidències: 1 mes a partir de la notificació.
- d) Inici de les obres: 2 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres.
- e) Termini d'execució de les obres d'edificació: 8 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres.
- f) Termini per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial (HPO): es preveu un màxim de 3 mesos a partir de finalització d'obres i llicència de primera ocupació.

4. Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència de la concessió del dret de superfície, la Cooperativa assumirà les despeses de les obres de conservació i manteniment, tant ordinàries com extraordinàries, necessàries per tal de garantir les correctes prestacions de l'edifici i de les instal·lacions que formen part del mateix.

També caldrà tenir en compte que li correspon a la Cooperativa, la contractació i la gestió amb les empreses subministradores, pel que respecta als elements comuns, de tal manera que en tot moment es vetlli per la correcta gestió tarifària de manera que es puguin optimitzar en tot moment els consums que el destinatari final dels habitatges abona al gestor de la concessió del dret de superfície.

El seguiment del manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions, que va a càrrec de la Cooperativa durant tot el termini de la concessió del dret de superfície, estarà recolzat en la documentació que incorpora el Llibre de l'edifici i es concreten en el Manual d'ús i manteniment.

El Llibre de l'edifici serà lliurat, juntament amb la documentació final d'obra, a l'Ajuntament abans de l'adjudicació dels lloguers als arrendataris per tal de donar el vist i plau tècnic al mateix.

La Cooperativa assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que li corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles. Així mateix, aniran a càrrec de Cooperativa els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravitar sobre la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

Cooperativa haurà de lliurar dins del primer trimestre de cada any informe/certificat emès per tècnic competent, del compliment del manteniment de l'edifici, d'acord a la legislació vigent de l'exercici, amb les operacions, obres i manteniment executat.

5. Adjudicació de l'arrendament dels habitatges amb protecció oficial

La selecció de les persones físiques a les quals s'arrendaran els habitatges amb protecció oficial de la concessió del dret de superfície correspondrà a Cooperativa, però haurà d'ajustar-se als criteris d'accés establerts per l'Ajuntament de Blancafort. Així mateix, Cooperativa podrà sol·licitar la col·laboració de l'Ajuntament tant en la primera assignació com en les posteriors que es realitzin durant el termini de la concessió del dret de superfície.

Quarta.- Necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte



A Blancafort, l'habitatge es troba entre les primeres posicions de la preocupació ciutadana i la pressió que això genera s'ha anat traslladant en els darrers anys a l'esfera dels poders públics, ja sigui l'administració Autònoma, com també la local.

És dins de la política d'habitatge de l'Ajuntament de Blancafort on s'emmarca ampliar el parc assequible, determinant com una de les línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat l'augment del parc públic actual donada la manca d'habitatge assequible al municipi per la important demanda existent.

La constitució de la concessió del dret de superfície queda justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat de lloguer lliure per tal que puguin accedir a un habitatge digne al municipi, com pel fet que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals.

Podem afirmar, per tant, que la constitució d'aquesta concessió respecte de la finca municipal té una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges amb protecció pública.

La construcció d'habitatges amb protecció oficial, amb regim general de lloguer, alleugerirà la forta pressió de demanda habitacional a Blancafort i avançarà en el compliment del mandat que estableix l'art. 73 de la Llei 18/2007 als municipis respecte l'objectiu de solidaritat urbana.

També cal fer referència a que la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

Cinquena.- Naturalesa i regim jurídic

La constitució d'una concessió del dret de superfície s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la vinculació del contracte de constitució de dita concessió d'ús privatiu del bé de domini públic amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general, d'acord amb l'article 25.1, en el seu apartat b), de la LCSP que determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats en la llei, 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 la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quan 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.

L'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP) estableix el següent:

- Article 107.1 LPAP: *"Els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs llevat que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de*



l'operació, procedeixi l' adjudicació directa. Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa s' hauran de justificar suficientment a l' expedient."

Aquesta disposició permet que les Administracions Públiques adjudiquin directament contractes de constitució de drets reals sobre immobles, sempre que el seu objecte respongui a una finalitat d'utilitat pública o interès social. En el cas del conveni entre l'Ajuntament de Blancafort i la Cooperativa, s'aplica aquesta norma per justificar l'adjudicació directa del dret de superfície sobre el solar de la Plaça del Sindicat, núm. 8, ja que es destina a habitatge protegit en règim de lloguer assequible, un objectiu clarament d'interès social.

La naturalesa jurídica del contracte serà la pròpia d'una concessió d'ús privatiu per ocupació de béns de domini públic, d'acord amb el que estableixen els article 93 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, l'article 218.4 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya i de conformitat amb el que preveu l'article 59 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre del Reglament del Patrimoni dels ens locals.

El seu règim jurídic està constituït per la normativa següent:

- a) El document en què es formalitzi la concessió del dret de superfície.
- b) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- c) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 (d'ara endavant, RD 817/2009).
- g) 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 (d'ara endavant, RGLCAP).
- h) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- i) Decret Legislatiu 1/201 O, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- j) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- k) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- l) Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- m) 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.

El desconeixement de les clàusules del contracte en qualsevol dels seus termes, dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximeix a la Cooperativa de l'obligació de complir-les.



Sisena.- Termini

El termini de vigència de la concessió del dret de superfície és de cinquanta (50) anys a comptar des de la data de la seva formalització mitjançant document administratiu, de conformitat amb l'art. 93.3. de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques..

La concessió no és susceptible de pròrroga. Un cop transcorregut el període de 50 anys, aquesta restarà extingida, amb la conseqüent reversió de les construccions edificades sobre la finca descrita a la clàusula 1 del present Contracte a favor de l'Ajuntament titular del domini, sense que això impliqui cap dret d'indemnització a favor dels arrendataris ni de la concessionària.

Setena.- Constitució de la concessió

La constitució de la concessió del dret de superfície es produirà en el moment en que aquesta es formalitzi en escriptura pública.

El termini màxim per a la formalització de la transmissió mitjançant escriptura pública serà de dos mesos comptats a partir de l'endemà de la data de notificació de l'acord d'adjudicació; sent a compte de la Cooperativa totes les despeses que es deriven de la tramitació de la formalització: impostos que siguin preceptius liquidar, i les despeses notariales i d'inscripció al Registre de la Propietat, entre d'altres.

Aquest termini podrà prorrogar-se per causes justificades per un període màxim de dos mesos.

Vuitena.- Regim econòmic de la concessió

En relació amb el cànon de la concessió, tot i que el cànon és econòmic, s'ha valorat la possibilitat d'incorporar altres modalitats d'acord amb l'article 564-4 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que preveu diferents opcions, com ara:

- Fixació d'un termini per a la construcció amb eficàcia extintiva o resolutòria en cas d'incompliment.
- Extinció o resolució de la concessió en cas d'impagament del cànon, ús indegut o destinació diferent de la pactada.
- Establiment de drets d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament per assegurar una gestió adequada.

Així mateix, la Cooperativa, haurà de satisfer totes les despeses derivades del desenvolupament de la concessió. Específicament, a títol enunciatiu i no limitatiu, són a càrrec de la contractista les despeses de redacció de projectes, incloent el projecte bàsic redactat, els costos d'estudi, els costos de redacció de l'adjudicació de la Concessió i les derivades de les modificacions que pugui introduir l'Ajuntament per concedir la llicència d'obres o, en el seu cas, l'aprovació del projecte d'obres, les de l'estudi topogràfic, geotècnic, així com d'altres projectes i estudis complementaris i, si escau, les despeses de visat, així com totes les feines derivades de la direcció facultativa i controls de qualitat.

El pagament del preu del contracte es realitzarà mitjançant:



- a) Contraprestació no dinerària durant els primers 30 anys d'explotació per compensació de l'edifici d'habitatges a edificar, conservar i realitzar el seu manteniment per el temps de concessió dels 50 anys establerts en aquesta licitació.
- b) Pagament d'un cànon a partir de l'any 31 i fins la finalització del termini concessional, segons s'estableix a l'apartat d'equilibri econòmic del contracte.

La constitució d'aquesta concessió esta subjecta a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, de conformitat amb l'article 7 .1.b) del Reial decret legislatiu 1 /1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, per la qual cosa, l'adjudicació de la concessió es comunicarà a la Agència Tributaria de Catalunya.

Regim econòmic-financer del contracte

1. Finançament de les obres i de la seva explotació

La promoció i explotació de l'obra serà finançada de manera exclusiva per la Cooperativa. Els béns immobles que es lliurin a la contractista s'integraran en el patrimoni afecte a la concessió, destinant-se a l'ús previst en el projecte de l'obra i revertiran a l'ens local en el moment de la seva extinció.

Totes les despeses de formalització de la concessió administrativa del dret de superfície seran de compte de la Cooperativa, que podrà sol·licitar i, en el seu cas, obtenir les subvencions i/o ajudes establertes per les administracions públiques competents per raó de la matèria. A aquest efecte, Cooperativa, a la vista de la legislació vigent, podrà prendre en consideració aquestes fonts d'ingressos potencials en el pla econòmic-financer de la concessió, indicant les conseqüències de l'efectivitat de la seva obtenció o, en el seu cas, de la denegació. En tot cas, caldrà separar la comptabilitat dels ingressos que tinguin per origen aquestes aportacions públiques i aquelles altres procedents de les tarifes abonades pels usuaris de l'obra.

2. Retribució de la Cooperativa per la utilització de l'obra

Cooperativa tindrà dret a percebre una retribució per l'explotació de l'edificació de conformitat amb la legislació vigent i les determinacions que s'estableixen en aquest Conveni.

Aquesta retribució podrà consistir en:

- Els ingressos a abonar pels usuaris dels allotjaments protegits, amb les limitacions de preus derivades de l'aplicació del seu règim legal. I en concret de condicions que es regulen en els criteris establerts de la Resolució TER/1745/2024, de 16 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús

Els ingressos que hagin d'abonar els usuaris en concepte de lloguer dels habitatges amb descomposició dels seus elements conformadors, el règim de revisió, el termini i la forma de pagament, seran fixades per la Cooperativa, que haurà de comptar amb l'autorització de l'ens local. L'import inicial màxim dels ingressos generats pels habitatges es fixarà en base als preus màxims de referència per a cada tipus d'espai, establint-se un límit de 6,63 € per metre quadrat útil en els habitatges, segons estableix la Resolució TER/1745/2024, de 16



de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús en municipis de la Zona C.

Els preus establerts per als habitatges objecte de la concessió seran revisats anualment d'acord amb la normativa que estableixi l'Agència Catalana de l'Habitatge o, en el seu defecte, amb la legislació vigent aplicable a Catalunya en matèria de revisió de preus dels habitatges amb protecció oficial. La revisió s'efectuarà amb l'objectiu de garantir l'adequació dels preus als índexs o criteris que determini la normativa, i s'aplicarà automàticament sense necessitat d'un nou acord entre les parts.

3. Equilibri econòmic del contracte

El contracte de concessió administrativa dret de superfície haurà de mantenir el seu equilibri econòmic en els termes que van ser considerats per a la seva adjudicació, tenint en compte l'interès general i l'interès de la Cooperativa.

Amb la finalitat de maximitzar els recursos destinats a aquest projecte, l'Ajuntament ha sol·licitat la subvenció en règim de concurrència pública competitiva per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2024, convocada per la Resolució TER/1799/2024. Aquest projecte, que compta amb una superfície total de 633,31 metres quadrats, rebrà com a conseqüència de resolució definitiva favorable al seu favor una subvenció de 216.665,00 Euros, repartida per les anualitats dels anys 2025, 2026 i 2027.

Aquesta subvenció ofereix una oportunitat addicional per enfortir la viabilitat econòmica del projecte de construcció d'habitatges a Blancafort, contribuint així a la promoció d'habitatge protegit al municipi.

L'ens local haurà de restablir l'equilibri econòmic del contracte, en benefici de la part que correspongui, en els següents supòsits:

- Quan l'ens local modifiqui, per raons d'interès públic, en els termes del previst als articles 247 i següents de la LCSP, les condicions d'explotació de l'obra.
- Quan causes de força major o actuacions de l'ens local determinin de forma directa la ruptura substancial de l'economia de la concessió. A aquests efectes, s'entendrà per causes de força major les enumerades a l'article 270,2 de la LCSP.

El restabliment de l'equilibri econòmic del contracte es durà a terme de conformitat amb el que estableix l'article 270,3 de la LCSP.

Encara que la normativa vigent permet la concessió del dret de superfície per un termini màxim de 99 anys, en aquest projecte s'ha establert una durada de 50 anys. Aquesta decisió es justifica per la previsió que, en finalitzar aquest període, l'edifici construït pot resultar obsolet o requerir millores estructurals tan significatives que, un cop completament amortitzat, seria més eficient reconstruir-lo, reciclar-lo o substituir-lo per un edifici de nova planta que s'adapti a les necessitats futures.

L'anàlisi històrica de construccions plurifamiliars demostra que la majoria d'edificis dels anys 40 a 60 actualment presenten problemes estructurals o han requerit intervencions costoses per mantenir-los funcionals i adequats a les normatives modernes. Per tant, aquest



plantejament assegura que el projecte pugui adaptar-se a les necessitats evolutives de l'entorn urbà.

L'estudi econòmic previ estableix dues etapes diferenciades dins dels 50 anys de vigència del dret de superfície. La primera etapa, de 30 anys, es troba condicionada per l'existència d'una càrrega hipotecària que limita les decisions econòmiques, segons es fa constar a la memòria de viabilitat que motiva aquesta concessió. A partir de l'any 31, amb l'absència d'aquestes càrregues, s'obre la possibilitat d'introduir nous conceptes econòmics, incloent-hi el pagament d'un cànon derivat del dret de superfície sobre el sòl.

Es proposa que aquest cànon sigui de naturalesa econòmica, establint un pagament anual actualitzat, a valor de l'any 31 d'explotació de la concessió, per import de 37.465,00 € euros, aplicable anualment a partir de l'any 31 i abonable per anys anticipats. Aquesta fórmula es presenta com adequada després de la completa amortització de la hipoteca, evitant així un encariment de les quotes per als socis més enllà dels límits màxims fixats per als habitatges de protecció oficial. Aquest cànon serà part de la quota bàsica del dret d'ús, atès que respon a un element essencial com és el sòl.

El vuitanta per cent del import econòmic d'aquest cànon es podrà justificar en inversions de millora en el mateix edifici o dins de la superfície del sol concessionat, la resta haurà de ser transferida a l'ajuntament.

4. Finançament del contractista

Cooperativa podrà apel·lar al crèdit en el mercat de capitals, ja sigui exterior com interior, mitjançant l'emissió de tota classe d'obligacions, bons o altres títols semblants admesos en dret i a la incorporació a títols negociables dels seus drets de crèdit de conformitat amb allò disposat als articles 271 i següents de la LCSP.

En qualsevol cas, l'emissió de les obligacions, bons o altres títols esmentats haurà de ser comunicat a l'Ajuntament en el termini màxim d'un mes abans, per tal de la seva autorització.

Serà necessària l'autorització prèvia de l'Ajuntament en el cas que la Cooperativa vulgui hipotecar la concessió i pignorar drets de conformitat amb l'article 273 LCSP.

5. Despeses de preparació de l'estudi de viabilitat

Segons la Llei de Contractes del Sector Públic, en cas que l'estudi de viabilitat culmini amb l'atorgament de la concessió corresponent després de l'acte administratiu pertinent, el seu autor tindrà dret, sempre que no resulti adjudicatari i llevat que l'estudi hagi resultat insuficient segons la seva pròpia finalitat, a la recuperació de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5% com a compensació.

Aquestes despeses seran imposades a la Cooperativa com a condició contractual en el corresponent contracte de concessió. L'import de les despeses serà determinat per l'Administració concessionària en funció dels costos acreditats per qui hagi presentat l'estudi, conformes amb la seva naturalesa i contingut i d'acord amb els preus de mercat.

6. Costos de Preparació de l'Estudi de Viabilitat

En l'estudi de viabilitat es va detallar el quadre de costos dels treballs elaborats per ser sotmesos a la consideració de l'Ajuntament de Blancafort. Aquests costos inclouen:



Ajuntament de Blancafort

Conca de Barberà

Plaça Vella, 5
43411 – Blancafort

e-mail: aj.blancafort@altanet.org
[http:// www.blancafort.altanet.org](http://www.blancafort.altanet.org)

Tel. 977 892015
CIF. P4302900H

- **Elaboració i Redacció de l'Estudi de Viabilitat.**
- **Modelització financera.**
- **projecte Basic arquitecte Edifici de 10 habitatges de HPO**
- **Compensació del 5% que contempla l'article 247 de la Llei de Contractació del Sector Públic**

L'objectiu d'aquest quadre de costos és garantir la transparència i justificar la necessitat del rescabament de les despeses associades a la preparació de l'estudi de viabilitat, tal com estipula la normativa vigent.

CONCEPTE	DESPESA
Elaboració d' Estudi de Viabilitat Econòmica	30.500,00 €
Modelització financera	20.000,00 €
Projecte Basic arquitecte Edifici de 16 habitatges de HPO	45.000,00 €
Subtotal	95.500,00 €
Compensació 5%	4.775,00 €
Total, Despesa de Presentació de l'Estudi	100.275,00 €

Novena.- Altres tràmits i procediments

L'Ajuntament haurà de sol·licitar amb caràcter previ a la protocol·lització notarial d'aquest dret de superfície, informe a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb l'establert en l'art. 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, amb remissió de l'expedient administratiu complet. L'acord de constitució del dret real restarà condicionat a l'emissió d'aquell informe i serà vàlid en funció dels termes en què resulti aquell informe sectorial.

Les parts hauran de procedir a protocol·litzar notarialment i a inscriure al Registre de la Propietat la constitució del dret real de superfície de la finca a favor de la Cooperativa, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície del sol situat a Plaça del Sindicat numero 8 de Blancafort. Tots els impostos, honoraris i despeses de l'escriptura pública es liquidaran per les parts d'acord, amb el que, normativa i legalment, s'estableix.

Per altra banda, l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 17 de gener de 2025, ja ha declarat que, les obres i les edificacions derivades de l'execució del present projecte, tenen la consideració d'obres d'especial interès i utilitat municipal i social per al municipi i aquest sentit ja està aprovada l'exempció i/o bonificació previstes de l'Impost de Construccions,



Instal·lacions i Obres (ICIO) –OOFF 4-, així com de la Taxa per Llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'Urbanisme –OOFF 16-, les quals s'hauran d'aplicar en l'autoliquidació que s'emeti en el moment de la sol·licitud de la corresponent llicència urbanística d'obres.

Desena.- Extinció del dret de superfície i causes de resolució

La Cooperativa, mitjançant el document públic de transmissió, s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats.

La Cooperativa no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració ho autoritzi, d'acord amb allò establert en aquest conveni.

L'extinció del dret de superfície comporta, llevat de pacte en contra, la reversió de les construccions a l'administració municipal, com a titular de la propietat de les finques gravades, en l'estat d'ocupació que existeixi en aquell moment, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització al superficiari. L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret. El dret no s'extingeix si la construcció l'ha fet el titular del dret de superfície i es perd. En aquest cas, el titular la pot reconstruir o refer.

Si per part de la Cooperativa s'acredités un incompliment greu de les condicions i/o requisits d'aquest dret real, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquella obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos que s'escaiguin.

Onzena. Comissió de seguiment i control

El compliment de les obligacions de la concessionària serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per dos representants de l'Ajuntament de Blancafort i dos representants de la concessionària adjudicatària.

Correspon a la Comissió de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la concessionària i que han estat avaluats a l'hora d'adjudicar la concessió del dret de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la concessionària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la concessionària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici, habitatges construïts per la concessionària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges construïts per la concessionària,
- e) Proposar canvis en els termes reguladors de la concessió del dret 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'aquest Conveni.

La Comissió de seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Conveni la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament de Blancafort.



Ajuntament de Blancafort

Conca de Barberà

Plaça Vella, 5
43411 – Blancafort

e-mail: aj.blancafort@altanet.org
[http:// www.blancafort.altanet.org](http://www.blancafort.altanet.org)

Tel. 977 892015
CIF. P4302900H

La comissió de seguiment i control estarà presidida per un representant de l'Ajuntament de Blancafort que tindrà vot diriment.

La Comissió de seguiment i control treballarà de forma continuada durant tota la vigència de la concessió del dret de superfície i podrà reunir-se cada vegada que la convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys dos cops l'any.

Dotzena.- Publicitat Contracte

L'Ajuntament publicarà el present Contracte al portal de la Transparència de l'Ajuntament.

I, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament, per duplicat el present conveni a la data que consti.

Blancafort, a data de la signatura electrònica.

L'alcalde

President del Consell Rector de
l'entitat "EL CELLER
D'HABITATGES"

Enric París Daran

Jose Maria Giro Roca