



**ACTA DE LA
JUNTA DE GOVERN LOCAL**

IDENTIFICACIÓ DE LA SESSIÓ

Número: 33/2024
Caràcter: sessió ordinària
Convocatòria: primera
Dia: 19 d'agost de 2024
Horari: de 12.00 hores a les 12.30 hores

A la Casa Consistorial de Banyoles, essent les 12.00 hores del dia 19 d'agost de 2024, es reuneixen presencialment en sessió ordinària prèvia convocatòria realitzada a l'efecte en els termes legalment establerts, els membres integrats de la Junta de Govern Local que a continuació es relacionen, en sessió ordinària i primera convocatòria, sota la presidència del Senyor Alcalde President, i assistit per mi, la Secretària accidental.

Assistents

Miquel Noguer Planas, Alcalde-President
Esther Busquets Fernàndez, 2na Tinenta Alcalde
Miquel Cuenca Vallmajó, 3r Tinent Alcalde
Anna Tarafa Güell, 4ta Tinenta Alcalde
Albert Tubert Yani, Regidor
Jordi Carretero Navarro, Regidor

Convidats

Ariadna Llop Busó, Regidora
Josep M. Teixidor Boadas, Regidor
Anna Comalat Roca, Regidora

Secretària accidental

Isabel Prado Morán

Interventora

Anna Puig Puigcorbé

Absent

Jordi Congost Genis, qui excusa la seva assistència.
Gemma Feixas Mir, qui excusa la seva assistència.



DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

Es declara oberta la sessió, i es passen a despatxar els assumptes que figuren a l'ordre del dia i que són els següents:

1. APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL CELEBRADA EL DIA 13 D'AGOST DE 2024.

Es dona per llegida l'acta de la sessió ordinària de la Junta de Govern Local celebrada el dia 13 d'agost de 2024, la qual ha estat tramesa a tots els membres i s'aprova per unanimitat.

EN MATÈRIA D'URBANISME

2. APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LA L·LICÈNCIA D'OBRES I PRÒRROGA PER LA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAR AL CARRER CARME SANZ I SANZ, 9 (expedient X2023006561).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En sessió de la Junta de Govern del dia 28 de juliol de 2023 es va atorgar l·licència a la Sra. M.R.T, per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Carme Sanz i Sanz, 9. La l·licència es va atorgar condicionada a la presentació de la següent documentació abans de l'inici de les obres:

- Cal disposar del projecte executiu abans de començar les obres, visat pel col·legi professional i presentar-ne un còpia a l'Ajuntament juntament amb un informe signat per la direcció facultativa de l'obra on s'indiqui que el projecte executiu s'ajusta al projecte sobre el qual s'ha concedit la l·licència d'obres (article 34.3 del Decret 64/2014).
- Cal disposar del full d'assumeix del director de l'obra visat.
- Cal disposar del full d'assumeix del director executiu de l'obra visat.
- Cal disposar del full de designació del coordinador de seguretat i salut, visat.
- Caldrà dipositar una garantia per garantir la correcte execució de la xarxa separativa, segregada fins la connexió al clavegueram de conformitat amb l'establert a l'article 22 i següents del Reglament municipal del servei de clavegueram. L'import de la garantia es fixa en 1.500€ (corresponent al cost del 100% de les obres pendents d'execució). La devolució de la garantia s'efectuarà quan s'acrediti el compliment de l'obligació garantida de conformitat amb l'establert a l'article 13 de les Ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles.
- Condicionada a presentar el nomenament del constructor abans de començar les obres.
- Abans de l'inici de les obres cal aportar el document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de



l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat.

Es va atorgar un termini de 12 mesos per iniciar les obres i de 36 mesos per executar-les, ambdós terminis comptats a partir de l'endemà de la data de notificació de la llicència.

La Sra. M.R.T, va rebre la notificació el dia 1 d'agost de 2023.

Segon.- En data 8 d'abril de 2024 (E2024006069) la Sra. M.R.T, sol·licita la modificació de la llicència atorgada per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Carme Sanz i Sanz, 9. Aporta la següent documentació:

- "Projecte executiu i modificat de bàsic d'un habitatge unifamiliar aïllat ", visat i signat per tècnic competent.
- Assumeix del director executiu de l'obra visat.
- Full de designació del coordinador de seguretat i salut, visat.
- Programa de control de qualitat

Tercer.- En data 12 d'abril de 2024 (S2024006116) es requereix a la Sra. M.R.T, el pagament de la taxa corresponent a la modificació de llicència urbanística sol·licitada.

Quart.- En data 19 d'abril de 2024 (E2024007003) la Sra. M.R.T, aporta la següent documentació complementària:

- Justificant de pagament de la taxa de la modificació de llicència sol·licitada.

Cinquè.- En data 17 de juny de 2024 (E2024011027) la Sra. M.R.T, sol·licita pròrroga de l'inici de les obres de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Carme Sanz i Sanz, 9.

Sisè.- En data 27 de juny de 2024 (S2024010282) es requereix a la Sra. M.R.T, el pagament de la taxa corresponent a la pròrroga de llicència urbanística sol·licitada.

Setè.- En data 1 de juliol de 2024 (E2024011793) la Sra. M.R.T, aporta la següent documentació complementària:

- Justificant de pagament de la taxa de la pròrroga sol·licitada.

Vuitè.- En data 25 de juliol de 2024 (E2024013261) la Sra. M.R.T, aporta la següent documentació complementària:

- Full d'assumeix del director de l'obra, visat

Novè.- Consta a l'expedient la fiança d'import 1.500,00 € dipositada per la correcta execució de la xarxa separativa fins a la connexió al clavegueram.

Desè.- En data 14 d'agost de 2024 l'arquitecte municipal emet informe favorable a la modificació de la llicència, amb la següent valoració:



"La modificació consisteix en ajustos a la superfície construïda degut a la precisió dels gruixos de façana i una modificació de la superfície del porxo exterior. Per tan, es modifiquen els paràmetres de l'edificabilitat i la ocupació.

...

S'entén que aquestes modificacions comporten una alteració substancial del projecte, segons l'article 35 del RPLU, ja que es modifica el volum o les superfícies construïdes.

La modificació de la llicència quedarà subjecte a les condicions de la llicència original.

Les obres s'hauran d'iniciar en el termini de SIS mesos comptats a partir del dia 2 d'agost del 2024.

Per tot l'anterior cal informar de manera favorable les modificacions a la llicència concedida i de la prorroga per l'inici de les obres."

Onzè.- En data 14 d'agost de 2024 s'emet informe jurídic en el sentit que procedeix atorgar la modificació i la prorroga de llicència urbanística sol·licitada.

FONAMENTS DE DRET

La normativa aplicable està constituïda, essencialment, per la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant, Decret 64/2014).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (en endavant, ROAS).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL).
- 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 (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- 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).
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.



- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Text Refós de les Ordenances de l'edificació relatives al municipi de Banyoles, aprovades definitivament per acord del Ple de data 1 d'octubre de 2007 i les seves modificacions.

ATÈS que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023 de 20 de juny de 2023, publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Girona número 131 de 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) 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.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Aprovar la modificació de la llicència d'obres atorgada per acord de Junta de Govern Local en sessió de data 28 de juliol de 2023 per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Carme Sanz i Sanz, 9 que consten en el projecte executiu i modificat de bàsic signat per l'arquitecte J.A.H, visat núm. 2023400934 de 16/02/2024.

La modificació de la llicència quedarà subjecte a les mateixes condicions que consten en la llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió de data 28 de juliol de 2023.

Segon.- Atorgar a la Sra. M.R.T, pròrroga per a iniciar les obres de la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al Carrer Carme Sanz i Sanz, 9, de referència cadastral 1420507DG8612S0001BL, corresponent a l'expedient X2023006561. La durada d'aquesta pròrroga serà de 6 mesos a afegir sobre el període inicial atorgat de 12 mesos per iniciar les obres. **Les obres han d'estar iniciades abans del dia 2 de febrer de 2025.**

CONDICIONS ESPECIALS:

Les mateixes que les imposades en l'atorgament de la llicència d'obres.

Tercer.- Notificar el present acord a la Sra. M.R.T.



3. CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA PER A LA REFORMA DE L'HABITATGE AL CARRER SANT MARTIRIÀ, 12 (expedient X2024003247).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 3 de març de 2024 (E2024003593) el Sr. X.M.P, sol·licita llicència d'obres per la reforma de l'habitatge del Carrer Sant Martiria, 12. Aporta la següent documentació:

- Projecte bàsic de rehabilitació d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres.

Segon.- Consta a l'expedient full d'encàrrec del Sr. M.V.C, a l'arquitecte X.M.P.

Tercer.- En data 11 de març de 2024 (S2024004417) es requereix al Sr. M.V.C, el pagament de la taxa corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.

Quart.- En data 18 de març de 2024 (E2024004559) el Sr. X.M.P, presenta la següent documentació:

- Justificant de pagament de la taxa.

Cinquè.- En data 30 d'abril de 2024 l'arquitecte municipal emet informe per tal que es requereixi documentació complementària.

Sisè.- En data 6 de maig de 2024 (S2024007354), de conformitat amb l'informe de l'arquitecte municipal, es requereix la següent documentació:

"... S'ha de completar l'expedient amb la documentació següent:

- D'acord amb l'article 2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, cal aportar full d'assumpció d'arquitecte signat.*
- D'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, cal aportar full d'assumpció del director executiu de l'obra.*
- S'ha de presentar, segons correspongui, l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut o l'Estudi de Seguretat i Salut d'acord amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, Disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres de construcció.*
- D'acord amb Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, Disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres de construcció, cal aportar designació del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució d'obra (CSS).*
- D'acord amb el Decret 375/88, d'1 de desembre, sobre control de qualitat en l'edificació, que és d'aplicació a totes les obres d'edificació, cal aportar el corresponent programa de control de qualitat.*
- Estudi de gestió de residus i fitxa/model normalitzat de l'Agència de Residus de Catalunya.*



- *D'acord amb la Disposició final primera del Reial decret 210/2018 de 6 d'abril el qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20) que modifica l'article 15 del Decret 89/2010 de 29 de juny; cal aportar el document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat.*
- *Fitxa de justificació del compliment del decret d'ecoeficiència.*
- *Qüestionari d'estadística d'edificació del Departament de Territori.*
- *Compromís per part del promotor de reposar els desperfectes que s'ocasionin a la via pública en motiu de les obres esmentades.*

3. La documentació complementària que es presenti per resoldre les deficiències s'haurà d'acompanyar d'un escrit, signat pel tècnic, on es detallin els canvis realitzats en el projecte per corregir, modificar o ampliar la documentació del projecte en tràmit; i en el mateix escrit s'haurà d'indicar els plànols del projecte que s'anul·len en presentar nova documentació gràfica modificada. Tota aquesta documentació s'ha de presentar en un únic projecte refós amb les esmenes incorporades."

Setè.- En data 1 d'agost de 2024 (E20240013677) el Sr. X.M.P, aporta la següent documentació complementària:

- Full d'assumeix de la direcció facultativa de l'obra, signat per l'arquitecte X.M.P, i visat pel Col·legi d'arquitectes de Catalunya.
- Qüestionari estadística de construcció d'edificis
- Compromís reparació dels mals que es puguin produir en execució de l'obra, signat pel promotor Sr. M.V.C.
- Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, signat per l'arquitecte X.M.P.
- designació del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució d'obra, visat.
- Projecte bàsic i d'execució de rehabilitació d'un habitatge entre mitgeres al Carrer Sant Martiria, 12, signat per l'arquitecte X.M.P.
- Certificat d'eficiència energètica.
- Certificat tècnic conforme no s'han introduït modificacions substancials respecte el projecte bàsic.

Vuitè.- En data 13 d'agost de 2024 (E20240014259) el Sr. X.M.P, aporta la següent documentació complementària:

- Document d'acceptació dels residus
- Assumeix del contractista executor de les obres

Nové.- En data 14 d'agost de 2024 l'arquitecte municipal emet informe favorable en relació al Projecte bàsic i d'execució de rehabilitació d'un habitatge entre mitgeres al Carrer Sant Martiria, 12 amb els següents condicionants i conclusions:



Condicions específiques:

Caldrà mantenir la xarxa separativa, segregada, fins la connexió al clavegueram general. Prèviament a la realització de la instal·lació de l'evacuació de les aigües, tan residuals com pluvials, caldrà concertar visita amb els serveis tècnics municipals per tal de planificar i verificar la correcta execució i connexió a la xarxa de clavegueram.

Condicionada a reposar el paviment de la vorera.

A la finalització de les obres caldrà presentar:

- *Certificat acreditatiu de la gestió de residus, indicant la quantitat i tipus de residus lliurats (article 15.2 del Reial Decret 210/18 de 6 d'abril).*
- *Certificat de finalització de les obres.*

Terminis:

L'article 37 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística estableix que les llicències urbanístiques per l'execució de les obres han de fixar els terminis màxims per començar-les i acabar-les. Donat el nivell de complexitat de les obres sol·licitades, en aquest cas es fixa el termini per començar-les en un any i en tres anys per acabar-les. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada i es prorroguen automàticament per la meitat dels terminis fixats si la persona titular de la llicència urbanística ho sol·licita justificadament abans que hagi transcorregut el termini de què es tracti.

Conclusions:

El projecte està d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Atenent la documentació aportada s'estima que l'import de les obres és el següent:
SEGONS INFORME TÈCNIC: 165.916,24 €.

Desè.- En data 14 d'agost de 2024 la Cap del Servei d'Urbanisme emet informe jurídic en el sentit que procedeix atorgar la llicència urbanística sol·licitada.

FONAMENTS DE DRET

La normativa aplicable està constituïda, essencialment, per la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant, Decret 64/2014).



- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (en endavant, ROAS).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL).
- 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 (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLRU).
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.
- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril.
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Text Refós de les Ordenances de l'edificació relatives al municipi de Banyoles, aprovades definitivament per acord del Ple de data 1 d'octubre de 2007 i les seves modificacions.

ATÈS que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 2023DECR003048, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona número 131 del dia 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) 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.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- ATORGAR llicència al Sr. M.V.C, per a la rehabilitació d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres al Carrer Sant Martiria, 12, de referència cadastral 0732441DG8603S, d'acord amb els informes tècnic i jurídic obrants a l'expedient X2024003247, amb les següents

Condicions específiques:

- Caldrà mantenir la xarxa separativa, segregada, fins la connexió al clavegueram general. Prèviament a la realització de la instal·lació de l'evacuació de les aigües, tan residuals com pluvials, caldrà concertar visita



amb els serveis tècnics municipals per tal de planificar i verificar la correcta execució i connexió a la xarxa de clavegueram.

- Condicionada a reposar el paviment de la vorera.

El temps que hom tindrà per tal de fer l'obra serà de 36 MESOS, a comptar des de l'endemà de la data de notificació de l'autorització, llevat que s'obtingui una pròrroga, segons els termes previstos en les ordenances vigents.

SEGON.- CONDICIONAR l'executivitat de la llicència a l'aportació de la següent documentació:

A la **finalització de les obres** caldrà presentar:

- Certificat acreditatiu de la gestió de residus, indicant la quantitat i tipus de residus lliurats (article 15.2 del Reial Decret 210/18 de 6 d'abril).
- Certificat de finalització de les obres.

TERCER.- COMUNICAR que l'atorgament de la llicència comporta l'obligació de l'interessat d'ingressar dins els 10 dies següents a la recepció d'aquesta notificació l'autoliquidació de la quota provisional de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres mitjançant el document que s'acompanya.

CONDICIONS GENERALS

1. S'atorga sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats o Organismes, salvant els possibles drets de tercers i amb subjecció a la normativa urbanística vigent i projecte presentat.
2. S'haurà d'ajustar a l'alineació i rasants establertes, construir tots els serveis urbanístics exigits per la vigent legislació i reposar adequadament i d'immediat les instal·lacions de servei públic afectades per les obres, en la forma i terminis que indiquin els Serveis Tècnics Municipals.
3. El promotor haurà de cedir gratuïtament el terreny per al vial fronter, en el supòsit de nova alineació.
4. L'encarregat de l'obra ha de tenir a disposició de la Inspecció Municipal una còpia del projecte d'execució.
5. **Les obres s'han d'iniciar dins del termini de 12 MESOS** a comptar des de l'endemà de la data de notificació de la llicència i hauran de finalitzar-se en la data assenyalada en el primer paràgraf de la present notificació.
6. Als efectes previstos en l'article 189 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'adverteix que la llicència urbanística caduca, si en finir qualsevol dels terminis anteriorment expressats, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.
7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.



8. Els titulars de la llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
9. D'acord amb el que disposa l'article 40.5 i 6 del Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i el Reglament del servei municipal de clavegueram **la persona titular de la llicència ha de comunicar l'acabament de cada una de les següents fases a efectes control de l'execució de les obres i de la correcta connexió a la xarxa de clavegueram:**
 1. L'inici de les obres quan la llicència hagi establert la necessitat de replanteig.
 2. La finalització de l'estructura corresponent a la planta baixa, en cas d'obra nova o de la primera que s'addicioni si es tracta d'una ampliació.
 3. L'acabament de la coberta

En tot cas, encara que no coincideixi amb les fases anteriors, la persona titular de la llicència ha de comunicar la finalització de les obres que permeti comprovar la correcta connexió a la xarxa de clavegueram, d'acord amb el que preveu el Reglament del servei municipal de clavegueram.

10. Les liquidacions de taxes i provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, li seran notificades d'acord amb l'article 103 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, de 5 de març de 2004.
11. Per a les obres de moviment a la via pública (obres de construcció, renovació, millora o reparació d'instal·lacions de servei a la via pública consistents en cales, canalitzacions i connexions), s'haurà d'obtenir llicència municipal. Aquestes autoritzacions d'ús privatiu de la via pública estaran subjectes a concessió administrativa, en la qual s'establirà la durada i les condicions de la concessió.
12. Qualsevol tipus d'ocupació de la via pública amb materials de construcció, runes, tanques, bastides o altres instal·lacions anàlogues hauran d'estar subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència.
13. No s'atorgaran llicències d'obres que impliquin el moviment de paviments que s'haguessin construït en els dos anys anteriors, excepte en casos de necessitat urgent, acreditada a l'expedient oportú, motiu pel qual serà obligació del sol·licitant l'avís a la resta de companyies i afectats, cosa que s'haurà d'acreditar amb avís de rebuda a l'Ajuntament.
14. Les llicències de cales, canalitzacions i connexions caducaran als sis mesos del seu atorgament i hi figurarà al durada màxima per a la realització de les obres.
15. En l'execució d'obertura de rases i cales a la via pública s'han d'observar els següents extrems:



1. En l'autorització que es concedeixi quedaran incloses les fases d'obertura i reposició de paviment.
2. Les rases no podran romandre obertes per un període superior a cinc dies. Tampoc no podran ser interceptats els accessos a habitatges i locals comercials i industrials. En cap cas no podrà obrir-se la rasa amb una longitud superior a 100 m i hauran de tancar-la abans de començar l'obertura d'un altre tram d'igual longitud que la rasa autoritzada. Les rases efectuades com a conseqüència de campanyes comercials hauran d'efectuar-se segons el calendari d'execució proposat. Les cales s'hauran d'obrir per carrers i no es podrà començar un carrer fins que no s'hagi fet la reposició de l'anterior. La reposició d'encreuaments en la calçada s'haurà d'efectuar el mateix dia de la seva obertura, excepte si s'escau en festiu; en aquest cas, la reposició s'efectuarà el dia hàbil següent.
3. L'execució de les obres i instal·lacions s'haurà d'ajustar a les disposicions de les ordenances específiques en la matèria.
4. Una vegada acabada la rasa, tota la zona d'arbres haurà de quedar ben neta, sense restes de morter, formigó o terra, ni restes amb materials utilitzats per a la reposició. També s'haurà de netejar amb aigua a pressió.
5. Quan ho requereixin les necessitats del servei públic i, especialment, del trànsit urbà, l'Administració municipal podrà imposar la modificació de les condicions de la concessió, sense que el peticionari tingui dret a cap tipus d'indemnització.
6. Per a la reposició del paviment, el titular de l'autorització haurà de reclamar la intervenció i l'execució de les empreses a les quals l'Ajuntament tingui concedida l'autorització per efectuar obres de reposició en les vies públiques.
7. S'haurà de notificar la present autorització a la resta de companyies de serveis amb l'objecte de coordinar altres possibles rases de traçat parcialment o total coincident.
8. Les rases s'hauran de reblir, en la seva totalitat, amb subbase estesa i compactada, en capes de màxim 30 cm, fins a obtenir una compactació del 95% en vorera i del 98% en calçada de l'assaig proctor modificat. La capa d'acabat en el paviment de calçada i vorera haurà d'estar formada per 20 cm de formigó H-175 i 5 cm, com a mínim, de col·locació d'aglomerat asfàltic o el panot de vorera corresponent.
9. Les rases s'han de reblir, en la seva totalitat, amb materials adequats que, segons els casos, seran grava-ciment a les calçades o materials procedents de matxucat 0/30, tipus subbase, tant en voreres com en calçades, que els serveis tècnics municipals determinin. L'estesa i compactació es faran en tongades de 30 cm com a mínim, fins a obtenir una densitat del 95% en vorera i 98% en calçada, de l'assaig proctor modificat. La capa de l'acabat en paviment de vorera haurà d'estar formada per 10 cm de formigó H-175, sobre la qual es col·locarà el panot i, en els llocs on hi hagi gual, per 20 cm de formigó H-175 més el panot. A les calçades s'haurà de fer un reg d'imprimació sobre el reble i, finalment, s'hi haurà de col·locar una capa d'aglomerat asfàltic en calent, tipus S-12 o D-12, d'un mínim de 5 cm de gruix.



16. El propietari es responsabilitzarà de tractar les façanes d'una manera adequada, per tal que tinguin un bon aspecte estètic. D'altra banda, les façanes se subjectaran a la servitud gratuïta, en instal·lar-hi plaques, números i suports que la Corporació Municipal cregui convenient de posar-hi.
17. Es recolliran, mitjançant canelons, les aigües de la pluja, fent-les escopir a la xarxa municipal, i les aigües residuals, per conducte de canonades impermeables que impedeixin emanacions, es portaran a la xarxa municipal mitjançant arqueta sifònica. La connexió a la xarxa, si fa el cas, serà efectuada per un treballador municipal, bé que anirà a càrrec del propietari.
18. La concessió d'aquesta llicència no es fa extensiva a l'ús de la construcció projectada.
19. En quant a l'acreditació del compliment de les obligacions tributàries i fiscals en relació amb l'Impost sobre Activitats Econòmiques, s'estarà al següent:
 1. **Subjectes passius no exempts** (Persones jurídiques amb xifra de negocis superior a 1 milió d'euros)
Rebut o justificant de pagament de l'I.A.E. de l'exercici corrent en alguna de les 3 modalitats següents:
 - (1) quota municipal del municipi de Banyoles
 - (2) quota provincial de la província de Girona.
 - (3) quota nacional
 2. **Subjectes Passius exempts**
 - (1) Persones físiques.
 - (2) Persones jurídiques amb xifra de negocis inferior a 1 milió d'euros.**Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària que acrediti que consten donats d'alta al Cens d'obligats tributaris.**
20. En el supòsit d'haver-se d'instal·lar una grua per al desenvolupament de les obres, s'haurà d'aportar la següent documentació:

DOCUMENTACIO A PRESENTAR ABANS DEL MUNTATGE DE LA GRUA

1. Model GR-1 del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, degudament segellat per una E.I.C. (Entitat d'Inspecció i Control concessionària del Departament).
2. Plànol de situació de la grua, amb les àrees de radi d'acció del seu braç giratori. Tot plegat anirà signat per l'arquitecte autor del projecte o pel director de les obres.
3. Pòlissa d'assegurança amb cobertura total per qualsevol mena d'accident, que sigui ocasionat per la grua, mentre es faci estada a l'obra.

DOCUMENTACIO A PRESENTAR UNA VEGADA INSTAL·LADA LA GRUA:

4. Certificat de bon funcionament de la seguretat de la grua mentre durin les obres i fins que aquesta es paralitzarà i/o es desmuntarà. El certificat haurà d'haver estat expedit per un tècnic competent, d'acord amb les disposicions legals vigents, i haurà d'haver estat visada pel col·legi corresponent.
5. Certificació de la casa que hagi fet la instal·lació, que acrediti el perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua.



21. En el supòsit que com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.
22. En els cas que les edificacions siguin de nova planta o s'hagi de reposar una part important de les voreres o els serveis situats en aquestes com a conseqüència de les obres atorgades, s'haurà d'executar una nova vorera amb una amplada mínima de 150 cm, en la mesura del possible i prèvia aprovació per part dels serveis tècnics de l'àrea de serveis territorials de l'Ajuntament de Banyoles.
23. L'horari dels treballs a la via pública i obres estarà comprès entre les 8:00 hores i les 20:00 hores, de dilluns a dissabte, excepte festius. En cas que el treball s'hagi de realitzar fora de l'horari establert, s'exigirà una autorització expressa de l'Ajuntament, que estableix l'horari per a l'exercici de l'activitat.

EN MATÈRIA DE CONTRACTACIÓ

4. ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT A LA PLAÇA MARIA ROS I GUSSINYÉ. 2-1-3 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL (expedient X2024009913).

ANTECEDENTS DE FET

1. Que el Ple de l'Ajuntament en Sessió Ordinària del 26 de febrer de 2024, prèvia convocatòria i amb l'assistència del quòrum legalment establert per a la seva constitució, es va aprovar el conveni subscrit entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la cessió de la gestió temporal de l'ús de 13 habitatges de titularitat pública administrats per l'Agència.

En concret és objecte del conveni l'habitatge situat a la Plaça Maria Ros i Gussinyé, 2 1-3 de Banyoles.

Tal i com estableix la clàusula tercera del conveni, l'Ajuntament assumeix la responsabilitat i la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

2. L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es troben en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.



3. En data 2 agost de 2024 s'emet informe pel tècnic referent de l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, el qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge situat a la Plaça Maria Ros i Gussinyé, 2 1-3 de Banyoles, a la família de la Sra. F.P.L.O.

Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix a cent euros (100,00 €) mensuals.

FONAMENTS DE DRET

I. La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- 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 (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II. El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.



III. L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV. D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V. L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI. La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 131 de 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) 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.



Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer. Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat a la Plaça Maria Ros i Gussinyé, 2 1-3 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sra. F.P.L.O, , amb NIE ***6640**, pel període d'un any amb efectes 1 de setembre del 2024.

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos i fins un màxim de dues pròrrogues.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa a cent euros (100,00€).

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els article 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.

Segon. NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer. Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

Banyoles, _____ de _____ de 2024

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT A LA PLAÇA MARIA ROS I GUSSINYÉ, 2 1ER 3ER DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde-President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, la Sra. Rosa Maria Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.



I de l'altra, F.P.L.O, amb NIE ***6640**, amb domicili a la Plaça Maria Ros i Gussinyé, 2 1er 3er de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF ----- en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 17 de juny de 2023, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 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, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervé en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATÀRIA.

ANTECEDENTS

Que el Ple de l'Ajuntament en Sessió Ordinària del dia 26 de febrer de 2024, prèvia convocatòria i amb l'assistència del quòrum legalment establert per a la seva constitució, es va aprovar el conveni subscrit entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la cessió de la gestió temporal de l'ús de 13 habitatges de titularitat pública administrats per l'Agència.

En concret és objecte del conveni l'habitatge situat a la Plaça Maria Ros i Gussinyé, 2, 1er 3er de Banyoles.

Tal i com estableix la clàusula tercera del conveni, l'Ajuntament assumeix la responsabilitat i la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

- I. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades per l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.
- II. Que les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.
- III. Que l'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- IV. Que tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.



Per tot això que ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, que se subjectarà a les següents

CLÀUSULES

Primera. Objecte del contracte.

L'Ajuntament de Banyoles cedeix l'ús de l'habitatge, amb finalitats assistencials i temporals, a la Sra. F.P.L.O, l'habitatge situat a la Plaça Maria Ros i Gussinyé, 2 1er 3er de Banyoles.

Segona. Finalitat.

L'ocupació de l'habitatge, objecte d'aquest contracte, per la part arrendatària té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspassar a altres persones el seu dret amb relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció de l'arrendatari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convisquessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre que puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hi ha cap persona que compleixi amb els requisits exposats, el contracte d'arrendament quedarà extingit.

El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 25 de novembre de 1994 amb relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social).

Tercera. Durada del contracte i pròrroga.

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de setembre del 2024.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, i fins a un màxim de dues pròrrogues més, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ de l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles.



Quarta. Preu del contracte.

D'acord amb el que estableix l'annex del conveni i les previsions de la repercussió de quotes de comunitat, taxes, l'IBI i els serveis. Els imports actuals de la cessió de cadascun dels habitatges són els que consten en l'annex d'aquest conveni. El preu de la contraprestació de la cessió és de 194,88 euros.

Malgrat això, en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès per l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARI satisfarà una contraprestació anual de mil dos-cents euros (1.200,00 €), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir del dia 1 de setembre, a raó de la quantitat mensual de cent euros (100,00€). El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES----- a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

Cinquena. Tributs i altres despeses.

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.

Sisena. Subministraments individuals.

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

Setena. Ocupació.

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte i manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:



- A.N.L.O, amb NIE ***2405**.
- M.E.S.L, amb NIE ***2404**.

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

Vuitena. Conservació i manteniment.

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, compromentent-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

Novena. Obres.

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

Desena. Obligació i responsabilitat de la part arrendatària.

La part arrendatària s'obliga a:

- Comunicar qualsevol variació en les circumstàncies de convivència, residència, recursos econòmics i situacions socials, en el termini de 30 dies des de la data que aquests esdevinguin.



- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la part arrendadora perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.
- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.



En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

Onzena. Renúncies de la part arrendatària.

La part arrendatària renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent.
- La facultat de cedir o traspassar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte.
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte.

Dotzena. Resolució contractual.

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- a. L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte.
- b. L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior.
- c. L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.

Tretzena. Jurisdicció.

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot comprometent-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

ARRENDADOR

Miquel Noguer i Planas

ARRENDATARIA

F.P.L.O.



La secretària municipal
Rosa Maria Melero Agea

EN MATÈRIA DE FOMENT

5. ACCEPTACIÓ DE LA REVOCACIÓ PARCIAL, DEVOLUCIÓ D'INGRÉS I INTERESSOS DE DEMORA DE LA SUBVENCIÓ DE LA FITXA 1.8, ACTUACIONS DE SUPERVISIÓ ALS EBAS DEL CONVENI QUADRIENNAL REFERENT AL CONTRACTE PROGRAMA 2022-2025 PER A LA COORDINACIÓ, LA COOPERACIÓ I LA COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE BANYOLES I EL DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS I ALTRES PROGRAMES RELATIUS A LA PROTECCIÓ SOCIAL (expedient X2023002608).

El Departament de Drets Socials i els ens locals, de conformitat amb la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, col·laboren en l'aplicació de les polítiques de serveis socials, d'acord amb les competències respectives, mitjançant els instruments que estableixen la legislació general de règim jurídic i procediment administratiu i la legislació de règim local.

Aquesta col·laboració es concreta en un conveni quadriennal de coordinació i cooperació interadministrativa, per tal de garantir, en l'àmbit territorial corresponent, la corresponsabilitat en la prestació dels serveis socials i l'estabilitat dels serveis i de llurs professionals. Es tracta del Contracte Programa 2022-2025 on s'estableix que al final de cada exercici anual s'ha d'avaluar l'assoliment de les fites indicades.

Vist l'escrit amb registre d'entrada número E2024013409, de data 29 de juliol de 2024 el Departament de Drets Socials comunica a l'Ajuntament de Banyoles la Resolució de revocació parcial de l'import atorgat per al finançament de la línia d'actuació de la Fitxa 1.8, Actuacions de supervisió als EBAS d'acord amb el que estableixen els annexos 1 i 2 del Contracte Programa 2022-2025, anualitat 2022, exp. CP0004/22/000002.

Vist l'informe, de 5 d'agost de 2024, emès al respecte de la cap d'àrea de Serveis socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut inclòs en l'expedient.

Vist l'informe de 6 d'agost de 2024, al respecte la validació del càlcul dels interessos de demora, emès per la tresorera de l'Ajuntament de Banyoles.

Consta a l'expedient l'informe de conformitat de la Intervenció Municipal.

L'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 131 de 6 de juliol de 2023.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD



Primer.- Acceptar la revocació parcial de la quantitat de **196,27 €** de la subvenció atorgada de la Fitxa 1.8, Actuacions de supervisió als EBAS d'acord amb el que estableixen els annexos 1 i 2 del Contracte Programa 2022-2025, anualitat 2022, exp. CP0004/22/000002.

Segon.- Aprova la baixa per anul·lació de l'import de **142,50 €** de la subvenció atorgada de Fitxa 1.8, Actuacions de supervisió als EBAS d'acord amb el que estableixen els annexos 1 i 2 del Contracte Programa 2022-2025, anualitat 2022, exp. CP0004/22/000002. amb càrrec a la partida 44.45003 SG. APORTACIÓ SERVEIS SOCIALS CONTRACTE PROGRAMA 2022/2025.

Tercer.- Aprovar la devolució d'ingressos indeguts a favor del Departament de Drets Socials per import de **53,77 € en concepte de bestreta** de la de la subvenció atorgada de la Fitxa 1.8, Actuacions de supervisió als EBAS.

Quart.- Autoritzar, disposar la despesa i reconèixer l'obligació de l'import de **3,37 €** a favor del Departament de Drets Socials corresponents als interessos de demora meritats (número d'operació prèvia **920240002880** amb càrrec a la partida pressupostària 2024/11.01100.35200. "Deute Públic. Interessos de demora".

Cinquè.- Ordenar el pagament de la devolució dels ingressos indeguts i dels interessos de demora aprovats mitjançant carta de pagament adjunta a la resolució.

ALTRES ASSUMPTE DE CARÀCTER URGENT

No s'escau

CLOENDA.- No havent-hi cap altre assumpte a tractar es conclou la sessió, sent les 12.30 hores de tot el qual, jo, com a Secretària accidental, en dono fe.