

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I INFORME DE NECESSITATS

1.- Identificació de l'expedient:

Àmbit:	Dret de superfície del solar situat al carrer de la Mare de Déu del Pilar, número 3 a favor d'Osonament
Procediment:	Informe previ relatiu a la necessitat de constituir un dret de superfície a favor de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament) per a la promoció d'habitatges destinats a polítiques socials en el solar situat al carrer de la Mare de Déu del Pilar, 3..
Expedient:	1596-0001/2025
Tràmit:	Informe de necessitats – Proposta del servei
Servei:	Promoció Econòmica – Habitatge

2.- Antecedents:

- I. En el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del 23 de novembre de 2022, es va aprovar el Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge de Centelles (PAMH), expedient número 1287-0006/2021.
- II. El PAMH de Centelles conté la planificació d'accions a portar a terme de forma temporitzada durant el període comprès entre 2022 i 2025. L'acció 1.3. preveu l'anàlisi de parcel·les municipals per a la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial.
- III. Segons el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el **Pla territorial sectorial d'habitatge** i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, Centelles forma part de la relació de municipis de les àrees preferents.
- IV. Segons l'article 12 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge, «**Els municipis inclosos a les àrees preferents** resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,6% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025. Així mateix, han de promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants.»
- V. A juliol de 2024 **Centelles és declarada zona de mercat residencial tensionat**, segons la resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- VI. L'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit, va aprovar fer els tràmits pertinents per a concretar els solars que formaran part de la **Reserva Pública de Solars** i s'exposava que una vegada aquests solars estiguin inscrits en un registre concret per aquest projecte, es farà una convocatòria pública per a la promoció d'habitatge.
- VII. Del 3 de març al 5 de maig de 2025 es va obrir la convocatòria per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per l'any 2025, on es podien inscriure:
 - (i) Solars públics que ja disposin de promotor i requereixin els ajuts;

- (ii) Solars públics sense promotor el titular dels quals vulgui que la Generalitat lideri el procés de construcció dels habitatges directament o a través de tercers;
 - (iii) Promotors privats que vulguin construir ells els habitatges amb ajuts o que la Generalitat els llogui els habitatges resultants.
- VIII. En data 7 d'abril de 2025 l'Ajuntament va inscriure el solar situat al carrer Mare de Déu del Pilar, 3 amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, com a solar públic que ja disposa de promotor i requereix els ajuts (expedient 2240-0018/2025).
- IX. En el marc de la inscripció del solar a la Reserva pública amb promotor, en la reunió de Patronat de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona celebrada el dia 3 de juny de 2025, amb l'assistència de més de dos terços dels Patrons i Patrones, es va adoptar, entre d'altres, per unanimitat, l'acord d'acceptar ser entitat promotora d'habitatges socials per a persones amb problemes de salut mental a Centelles, projecte a realitzar en el terreny propietat de l'Ajuntament de Centelles amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, situat al carrer Mare de Déu del Pilar número 3 de Centelles.
- X. En el marc de la inscripció del solar a la Reserva pública amb promotor, el 13 de juny de 2025, es va escripturar el dret de superfície a favor de la Fundació Centre Mèdic Psico-Pedagògic d'Osona (Osonament). L'escriptura amb número de Protocol 2.659 estableix el dret real de superfície que habilita a edificar sobre el terreny referit com a entitat promotora d'habitatges socials per a persones amb problemes de salut mental i es concedeix per un termini de 50 anys.
- XI. La resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió d'ajuts, en règim de concurrència pública no competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars estableix, en l'article 10 les condicions dels contractes de transmissió del dret de superfície i estableix, entre altres: «10.2 El dret de superfície tindrà una durada de 75 anys.».
- XII. Es considera convenient ampliar el termini del dret de superfície en relació al terreny amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, situat al carrer Mare de Déu del Pilar número 3 per a ajustar-se als requeriments de la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars.

3.- Descripció de la situació actual

3.1.- Situació en el Municipi

Centelles és un municipi de 7.860 habitants situat a la comarca d'Osona amb una demanda creixent de recursos habitacionals i residencials, tal com queda reflectit en la declaració de Centelles com a zona de mercat residencial tensionat, segons la resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat.

Actualment l'Ajuntament està treballant en el conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la promoció d'Habitatges amb Protecció Oficial en el solar situat a can Minguet 11, titularitat de l'Incasòl, terreny inscrit a la reserva pública de solars (expedient 1376-0036/2025).

Aquesta promoció que es troba en una parcel·la classificada de sòl urbà i qualificada de Subzona Residencial plurifamiliar HPP – Clau 10 HPP (Habitatges de Protecció Pública) és la número 1004*, té una superfície de 1.704,00 m2 i permetrà la construcció de màxim 31 habitatges de lloguer assequible gestionats per l'Agència de l'Habitatge.

Per a accedir a aquesta promoció les persones hauran d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de la Generalitat i tenir un empadronament mínim al municipi. Dels

habitatges construïts, un 10 % es destinaran a persones amb major vulnerabilitat residencial i un 25 % a persones joves.

Aquesta promoció és una acció que s'emmarca en l'objectiu de solidaritat urbana del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Tot i així, no dona resposta a la necessitat de recursos residencials especialitzats per a col·lectius com són les persones amb trastorns de salut mental que poden necessitar programes i/o suports d'acompanyament a la vida independent, d'acord amb el model basat en l'Atenció Centrada en la Persona (ACP) i de promoció de la seva autonomia i capacitació.

La col·laboració amb la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament) és com una aliança estratègica necessària per la naturalesa de la mateixa entitat. Osonament és una fundació sense afany de lucre plenament integrada a la xarxa pública de Centres de Salut Mental i Addiccions (CSMA), actuant com a proveïdora acreditada i concertada tant pel Servei Català de la Salut (CatSalut) com pel Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya.

Osonament compta amb una composició institucional de caràcter públic majoritari en el seu patronat, on s'integren el Consell Comarcal d'Osona i diversos ajuntaments de la zona. Jurídicament, aquesta configuració —sumada a una trajectòria de més de tres dècades al territori— garanteix els principis de continuïtat i qualitat del servei que la llei catalana de serveis socials exigeix per a la gestió delegada de recursos essencials.

El buit assistencial a Osona Sud i la demanda a Centelles són factors determinants per a la cessió directa del solar mitjançant dret de superfície per la inexistència actual de recursos d'habitatge especialitzat. Tot i que el municipi ha avançat en polítiques de suport a la gent gran i en l'atenció a la vulnerabilitat energètica, el territori presenta una carència crítica pel que fa a les llars amb suport per a persones amb trastorns de salut mental.

Aquesta mancança genera una situació de desigualtat territorial, ja que usuaris i usuàries de Centelles i de les viles veïnes es veuen sovint en l'obligació cap a la institucionalització o al desplaçament fora del seu entorn vital per rebre el suport necessari. La demanda d'aquesta prestació a Centelles és objectivament creixent, impulsada per una dinàmica demogràfica on l'índex d'envelliment (146,97%) i l'augment de les llars unipersonals (25% del total) accentuen la fragilitat de les xarxes de suport familiar tradicional.

El model de llar acompanyada com és una solució d'interès públic. El projecte que Osonament preveu construir al solar municipal no és un equipament tancat, sinó un recurs integral d'habitatge i suport comunitari que busca fomentar l'autonomia personal. Aquest model de llar acompanyada permet que les persones amb malalties mentals resideixin al municipi amb dignitat, evitant l'exclusió social i garantint l'arrelament en la seva pròpia comunitat.

Mitjançant el dret de superfície a favor d'Osonament per a la construcció d'habitatges al carrer Verge del Pilar, l'Ajuntament aconsegueix desplegar un servei públic inexistent fins al moment sense haver de realitzar cap desemborsament econòmic per a la construcció ni el manteniment, atraient inversió social i generant ocupació especialitzada a la vila. La constitució d'un dret de superfície per 75 anys és el mecanisme que permet amortitzar aquesta inversió per part del Tercer Sector Social, assegurant alhora que, en acabar el termini, la totalitat de l'edificació revertirà al patrimoni municipal.

La col·laboració amb Osonament respon a la responsabilitat municipal de vetllar pel dret a un habitatge digne i per la salut comunitària. Davant l'absència de prestadors públics directes que puguin cobrir aquesta necessitat específica a Osona Sud, l'Ajuntament troba en aquesta fundació l'única entitat que acredita l'especialització tècnica, l'acreditació pública i el compromís territorial suficients per garantir que el projecte sigui una realitat d'èxit per a la ciutadania de Centelles.

3.2.- Marc normatiu

1r. Àmbit competencial:

L'Ajuntament de Centelles actua en l'exercici de les competències bàsiques atorgades per la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, que en el seu redactat vigent encomana als municipis la potestat de planejament, gestió i execució urbanística, així com la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública sota criteris de sostenibilitat financera:

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local: «25.a. *planejament, gestió, execució i disciplina urbanística. Protecció i gestió del patrimoni històric. Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació*» d'acord amb la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Aquesta habilitació legal és la que permet a la corporació destinar sòl del seu patrimoni a finalitats d'habitatge assequible i dotacional.

2n. Legislació Patrimonial i Règim de Cessió

L'operació s'emmarca en el dret patrimonial públic i es regeix per les següents normes:

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya): Faculta els ens locals per a la cessió de l'ús de béns patrimonials de forma gratuïta quan hi concorre una finalitat d'interès públic o social que redundi en benefici dels ciutadans del municipi, tal com estableix l'article 211:

«Article 211. Cessió gratuïta de béns

211.1 Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials, mitjançant la instrucció prèvia d'un expedient en el qual s'ha de determinar, com a mínim:

- a) La finalitat de la cessió i que aquesta es fa en benefici de la població de l'ens local.
- b) La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ens local el domini o el condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.

211.2 Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de trenta dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions.»

- Decret Legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya): Estableix el procediment per a la disposició de béns públics, permetent la cessió directa i gratuïta per a usos assistencials o de servei públic degudament motivats, com és el cas del recurs d'habitatge per a salut mental. Tal com indica l'article 49 d'aquesta llei:

«49.1 Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials:

- a) A altres administracions o entitats públiques.
- b) A entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

49.2 L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local, i ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o les institucions beneficiàries han de destinar els béns, amb expedient previ en el qual consti:

- a) La finalitat de la cessió, i que aquesta es fa en benefici de la població de l'ens local, en els termes de l'article 49.1.b).
- b) La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ens local el domini o el condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.
- c) La certificació del secretari de la corporació en la qual consti que els béns figuren a l'inventari aprovat per l'ens local amb l'esmentada qualificació jurídica.
- d) El dictamen subscrit per un tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local.

49.3 Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre 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.»

3r. La Naturalesa Jurídica i la Inaplicabilitat de la LCSP:

És fonamental per a la seguretat de l'expedient determinar que aquesta operació no constitueix un contracte subjecte a la Llei de Contractes del Sector Públic (LCSP), ja que es tracta d'una operació patrimonial on no hi ha una contraprestació econòmica ni la prestació d'un servei directe a l'Administració (sinó a la comunitat), la relació jurídica es configura exclusivament en l'àmbit del dret patrimonial.

La causa social de l'interès públic assistencial és la que legitima la selecció directa d'Osonament sense necessitat de concurrència competitiva, donada la seva idoneïtat i arrelament territorial.

4t. Legislació Específica d'Habitatge i Serveis Socials:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge: Defineix el marc per garantir habitatges dignes a col·lectius vulnerables i empara la utilització del dret de superfície com a instrument per a la gestió d'habitatge social, tal com queda acreditat en l'article 18.6:

«Article 18. Els habitatges dotacionals públics

(...)

6. L'Administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

7. La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat mínima exigibles als allotjaments dotacionals tenint en compte la varietat de formes que poden adoptar per satisfer les necessitats d'habitació temporal.»

- Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials: Avala la col·laboració amb entitats del Tercer Sector Social mitjançant la gestió delegada o el concert social, especialment quan l'entitat, com Osonament, està acreditada i integrada en la xarxa pública (CatSalut i Drets Socials).
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya: Classifica Centelles com a àrea urbana preferent, el que obliga al municipi a desplegar actuacions per augmentar el parc d'habitatge social i dotacional.

5è. Adequació a Mesures Urgents d'Habitatge d'octubre de 2025:

L'expedient incorpora les previsions del Projecte de Llei d'adopció de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (BOPC núm. 337 de 30/10/2025). La inclusió de la disposició addicional vint-i-vuitena al Text Refós de la Llei d'Urbanisme és clau, ja que permet flexibilitzar les obligacions relatives a les places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i allotjaments dotacionals.

Aquesta normativa permet optimitzar l'edificabilitat del solar en favor de les zones residencials i assistencials del projecte, millorant-ne la viabilitat tècnica i econòmica:

Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya núm. 337 de data 30 d'octubre de 2025, en l'apartat 3. Tramitacions en curs, consta el Projecte de Llei d'adopció de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (200-00013/15): **«21 bis. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-vuitena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:**

«Disposició addicional vint-i-vuitena. Dotació de places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i en l'allotjament dotacional En el sòl on es promogui habitatge de protecció oficial amb qualificació permanent destinat a lloguer o cessió d'ús i en el sòl qualificat de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, la persona promotora resta exempta de construir places d'aparcament sense necessitat de modificar el planejament. No obstant això, si el planejament

vigent ho determina justificadament, l'ajuntament pot exigir, en el tràmit de la llicència, la construcció de places d'aparcament associades als habitatges.»

6è. Condicions de la Constitució del Dret de superfície a 75 anys:

El dret de superfície és la figura jurídica idònia per a instrumentar aquesta col·laboració ja que permet assolir els objectius de política pública amb subjecció a les següents obligacions legals:

- **Termini:** La durada de 75 anys és coherent amb la pràctica administrativa de la Generalitat de Catalunya en el marc dels programes de reserva de sòl per a habitatge protegit. Aquests terminis llargs són imprescindibles per garantir la viabilitat econòmica dels projectes impulsats per entitats del Tercer Sector Social, permetent l'amortització de les importants inversions que ha de fer l'entitat sense ànim de lucre.
- **Preserva la titularitat pública del sòl.**
- **Vincula el bé a una finalitat concreta i d'interès públic**
- **Reversió:** Transcorregut el termini de dret de superfícies, el dret s'extingirà automàticament, sense necessitat de requeriment, llevat que les parts pactin una pròrroga expressa i per escrit. Es considerarà finalitzat i es cancel·larà en el Registre de la Propietat, de manera que tot el que s'hagi edificat en la finca, així com les instal·lacions existents en ella, passaran a ser propietat de la part cedent, sense dret a cap indemnització a favor de la part superficiària, que és l'Ajuntament, el qual haurà mantingut la titularitat del sòl durant tot el període. En aquest sentit, cal tenir en compte que:
 - (i) Segons escriptura de constitució de dret de superfície, protocol 2.659, de 13 de juny de 2025, el valor a efectes fiscals del dret constituït en 37.157,07 euros.
 - (ii) L'any abans que finalitzi el termini del dret de superfície una comissió tècnica de l'Ajuntament juntament amb l'entitat adjudicatària faran una inspecció a l'edifici per tal de comprovar o requerir que estigui en bones condicions de manteniment i conservació, alhora que compleixi amb la normativa vigent.
- **Afectació:** L'incompliment de la finalitat social (habitatge amb suport i salut mental) activarà la resolució del dret i la recuperació immediata del bé per part del municipi.

Tot el conjunt normatiu assegura que la cessió és una gestió eficient i legal del mateix per cobrir una necessitat social pública.

4.- Descripció del Bé Patrimonial sobre el que es pretén constituir el Dret de Superfície

Referència Cadastral:	5776053DG3257N0001YO,
Localització:	Mare de Déu del Pilar, núm. 3, 08540 Centelles
Classe:	Parcel·la
Superfície:	177,87 m2
Coeficient	10,4 % d'aprofitament urbanístic
Ús:	Ús edificable en una fondària màxima de 16 m, i pati d'illa la resta.
Any d'inscripció:	3-7-2007
Càrregues o gravàmens:	«Se halla afecta con carácter real al pago de sesenta y tres mil cuatrocientos novena y ocho euros y setenta y seis céntimos de euro, importe correspondiente en proporción a la cuota de

	participación en los costes de urbanización según la cuenta de liquidación provisional y queda igualmente afecta al pago en su día del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unitat d'Actuació número 8 "Carrer Matagalls" de Centelles, del que esta finca forma parte, según su inscripción 1a, al tomo 2654, libro 165, folio 38, de fecha tres de julio de dos mil siete.»
Destinació del bé:	Segons el planejament vigent la parcel·la està classificada de sòl urbà i qualificada de Zona d'Eixample Tradicional Subzona Intensitat 2 (clau 11.2). Els paràmetres d'edificació i usos, estan regulats als articles 323, 324, 327 i 328 de les Normes Urbanístiques del Pla General.
Estat de conservació:	Segons l'informe tècnic de l'arquitecte municipal (expedient 2240-0018/2025): «La parcel·la es situa en un carrer que està pavimentat i té els serveis d'accés rodat, xarxa de sanejament, xarxa d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic i per tant té la condició de solar segons el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.»
Altres circumstàncies rellevants:	Parcel·la situada al terme municipal de Centelles, Unitat d'Actuació Número 8, delimitada pel Pla general d'ordenació municipal. Termeja pel seu front, al sud, amb el carrer de la Mare de Déu del Pilar, en la línia de 9,53 m; per l'oest, a l'esquerra entrant, amb cas urbà, en una línia trencada de 19,32 m; pel nord, al Fons, amb espai verd públic, amb finca de Ger Baró SL, en una línia de 19,80 m, perpendicular al carrer de la Mare de Déu del Pilar.
Inscripció:	Tom 2654, Llibre 165, Foli 38

5.- Naturalesa Jurídica del Superficiari

Dades del Cessionari	
Nom i Cognoms/Raó Social	NIF/CIF
Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament)	G-60703386
Dades del Representant	
Tipus de persona	
☒ Física ☐ Jurídica	
Nom i Cognoms/Raó Social	NIF/CIF
Mercè Generó i Prat	77285218C
Poder de representació que ostenta	
Poders conferits en escriptura pública davant del Notari de Vic, Sr. Antonio de Juan Ortiz, el dia 26 de març de 2024 i amb número 1209 de protocol.	

D'acord amb la naturalesa jurídica de l'operació i per donar compliment als requisits exigits en la normativa patrimonial, s'acredita la idoneïtat de l'entitat beneficiària per a la constitució del dret de superfície a títol gratuït. L'entitat superficiària és la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona

(Osonament), amb NIF G-60703386, una institució privada sense ànim de lucre degudament constituïda i amb personalitat jurídica pròpia que actua en l'àmbit assistencial i de la salut i que ha presentat els estatuts per a incorporar-se al present expedient.

La justificació de la seva condició com a institució d'interès públic, tal com requereix l'article 109.2 del Reglament de Béns de les Entitats Locals (RBEL) aprovat pel Reial decret 1372/1986, s'articula no només a través de la seva forma jurídica de fundació, sinó de manera substantiva pel seu arrelament i funció estructural dins de la xarxa pública de serveis. En aquest sentit, seguint la doctrina fixada per la Sentència del Tribunal Suprem de 8 de juliol de 2002, la qualificació d'interès públic de l'entitat no queda supeditada exclusivament a una declaració formal d'utilitat pública sota la Llei Orgànica 1/2002, sinó que s'acredita per la concurrència d'elements objectius en el moment de la cessió.

El factor fonamental que garanteix aquest interès públic és la composició institucional dels òrgans de govern d'Osonament. El seu patronat compta amb una representació pública majoritària, integrada de forma estable per la Presidència del Consell Comarcal d'Osona i els ajuntaments de Vic, Tona, Manlleu i Torelló. Aquesta configuració jurídica assegura que l'entitat opera sota principis de transparència i governança alineats estrictament amb l'interès general i el servei a la ciutadania de la comarca, actuant de facto com un braç executor de les polítiques públiques locals en matèria de salut mental.

Així mateix, l'entitat es troba plenament integrada a la xarxa pública de Salut Mental i Addiccions, mantenint la condició d'entitat proveïdora acreditada i concertada amb el Servei Català de la Salut (CatSalut) i col·laboradora estructural amb el Departament de Drets Socials. Aquesta relació no és conjuntural, sinó que es fonamenta en una trajectòria consolidada de més de tres dècades gestionant serveis acreditats del sistema públic, com ara llars residència, centres de dia i serveis de suport a la llar. Per tant, la finalitat de la cessió —la creació d'un recurs d'habitatge social especialitzat— és totalment coherent amb la seva experiència tècnica i amb la missió pública que l'entitat té encomanada pel sistema sanitari català.

En conclusió, concorre en Osonament la condició d'entitat privada d'interès públic sense ànim de lucre exigida per l'article 109.2 del RBEL, quedant degudament motivada la seva selecció directa per la garantia de continuïtat i qualitat del servei que ofereix la seva naturalesa institucional i la seva vinculació estructural amb les administracions públiques de la Generalitat i la comarca.

Així mateix, consta la voluntat del Patronat de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona d'acceptar la condició d'entitat promotora d'habitatges socials destinats a persones amb problemes de salut mental al municipi de Centelles, projecte que s'ha de dur a terme en el terreny de titularitat municipal amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, situat al carrer Mare de Déu del Pilar, núm. 3, de la mateixa població, d'acord amb la certificació emesa en data 6 de juny de 2025, en la qual consta que aquesta decisió va ser aprovada per unanimitat en la reunió del Patronat celebrada el dia 3 de juny de 2025, amb l'assistència de més de dos terços dels patrons i patrones.

6.- Repercussió Social de la Constitució del Dret de Superfície a Títol Gratuït

1r. Justificació de la gratuïtat i el retorn social com a contraprestació:

La constitució del dret de superfície a títol gratuït no s'ha d'entendre com un detriment del patrimoni municipal, sinó com una operació patrimonial de dret públic amb una causa assistencial que genera un retorn social incalculable per a la comunitat. Jurídicament, la gratuïtat és la peça que fa viable el projecte: en alliberar l'entitat superficiària del cost de l'adquisició del sòl o d'un cànon periòdic, l'Ajuntament permet que la Fundació Osonament destini la totalitat dels seus recursos econòmics i de la inversió a la construcció de l'edifici i, sobretot, a la qualitat de l'atenció especialitzada. Aquesta modalitat de cessió és l'única via que garanteix la sostenibilitat financera d'un servei públic del Tercer Sector Social, on no existeix l'afany de lucre. Per tant, la "contraprestació" que rep

Centelles no és monetària, sinó que es materialitza en el dret efectiu de la nostra ciutadania més vulnerable a una llar i en la futura reversió gratuïta d'un equipament modern i funcional al patrimoni municipal un cop transcorreguts els 75 anys.

Per la missió social d'Osonament i el seu arrelament institucional, l'elecció directa d'Osonament es fonamenta en la seva naturalesa singular com a entitat de gestió delegada i concert social. No és un operador privat aliè al territori, sinó una institució amb més de tres dècades de trajectòria consolidada a Osona, plenament integrada en la xarxa pública de salut mental i addiccions. El seu compromís amb l'interès general queda blindat per la seva pròpia governança institucional, atès que el seu patronat compta amb una representació pública majoritària, incloent-hi la Presidència del Consell Comarcal d'Osona i diversos ajuntaments.

Aquesta col·laboració públic-comunitària i públic-privada assegura que l'equipament a Centelles estarà subjecte als estàndards i controls del Servei Català de la Salut (CatSalut) i del Departament de Drets Socials, garantint una continuïtat i una expertesa tècnica que l'Ajuntament, per si sol, no podria desplegar.

2n. El perfil de l'usuari/ària: dignitat, autonomia i cura

En el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del 24 de novembre de 2025, es va aprovar el Pla d'actuació local Municipi Cuidador de Centelles (expedient 2820-0004/2024). Aquest pla, elaborat amb el suport de la Diputació de Barcelona, promou que tothom tingui suport, atenció i serveis de qualitat al llarg de tota la vida, sota el paraigua de la corresponsabilitat de les cures entre l'Ajuntament, la comunitat i la ciutadania. L'objectiu del Pla és construir un municipi més just, inclusiu i solidari, posant al centre les cures.

El projecte de construcció d'habitatges socials per a persones amb malalties mentals al carrer Verge del Pilar està alineat amb el pla Municipi Cuidador especialment en l'eix 4 de Disminució de les desigualtats socials en l'organització de la cura, ja que dona resposta a les necessitats d'un col·lectiu sovint invisible i amb greus dificultats d'accés a l'habitatge. En efecte, es tracta de persones amb trastorns de salut mental que requereixen un recurs d'habitatge amb suport, que sovint tenen uns ingressos econòmics baixos que provenen de pensions i/o del treball caracteritzat per una major inestabilitat laboral. Per a aquesta ciutadania, la llar no és només un sostre, sinó un element terapèutic fonamental per a la seva rehabilitació i per mantenir la seva autonomia personal.

El recurs d'habitatge amb suport i serveis diürns permetrà aplicar un model d'atenció centrada en la persona, basat en la promoció de la capacitat i el respecte absolut als drets humans sota els estàndards de *Quality Rights*. L'objectiu és evitar la cronificació i la institucionalització forçosa, oferint un entorn flexible i acollidor que combini la intimitat de la llar amb el suport comunitari necessari per viure una vida digna i integrada.

Actualment, existeix un buit assistencial per a aquest perfil de persones usuàries a Centelles i influència territorial a Osona Sud, ja que no hi ha recursos d'habitatge especialitzats per a salut mental en aquesta zona. Això obliga les nostres veïnes i veïns a desplaçar-se o ingressar en centres lluny de la seva xarxa familiar, trencant el seu arrelament comunitari. En un context on l'esforç pel lloguer a Centelles ja supera el 37% de la renda familiar disponible, el risc d'exclusió social d'aquest col·lectiu és una amenaça real que aquest Ajuntament té l'obligació de combatre activament.

Per justícia i cohesió social la constitució d'aquest dret de superfície gratuït transforma un actiu immoble en una infraestructura viva de justícia social. L'operació permet a Centelles ser innovadora i capdavantera en la cura de la salut mental a la comarca, atraient inversió social per a la creació d'un servei públic essencial que no generarà cap deute municipal.

Els beneficis per al conjunt dels habitants són clars: una comunitat més inclusiva, la generació d'ocupació especialitzada al municipi i la garantia que ningú hagi d'abandonar el seu poble per motius de salut o manca d'habitatge adequat.

7.- Usos del Dret de Superfície

L'ús que es donarà al dret de superfície sobre la parcel·la municipal objecte d'aquest expedient representa un canvi de paradigma en la gestió del patrimoni públic, transformant un recurs immoble en un compromís ètic i social amb la dignitat humana.

No ens trobem davant d'una simple operació urbanística, sinó davant la creació d'un equipament integral d'habitatge social amb suport i serveis assistencials especialitzats en salut mental, una infraestructura dotacional que neix per fusionar de manera indestruïble el dret a la llar amb el dret fonamental a la salut. Jurídicament i funcionalment, aquest espai no s'ha d'interpretar des d'una òptica merament residencial o passiva; ben al contrari, es configura com un dispositiu actiu on l'arquitectura es posa al servei de la teràpia i la inclusió.

L'entitat superficiària hi desplegarà una llar acompanyada amb unitats d'allotjament plenament flexibles, dissenyades per adaptar-se a les diverses necessitats de capacitació i als ritmes d'evolució de cada persona, integrant en un mateix entorn físic espais destinats a serveis diürns d'acompanyament i suport comunitari que garanteixin una vida plena al cor de la nostra vila.

Aquesta proposta neix amb una voluntat obertament innovadora que trenca amb les velles inèrcies, abraçant el model de l'Atenció Centrada en la Persona (ACP) com a eix vertebrador. L'objectiu és substituir el concepte d'institucionalització tradicional per un itinerari de curació i rehabilitació comunitària, on la persona beneficiària no és un subjecte passiu de cures, sinó un ciutadana en exercici de la seva autonomia personal. En aquest sentit, l'ús del sòl municipal es destina a crear un autèntic "ecosistema de cura" on l'habitatge estable funcional com el principal factor terapèutic per evitar la cronificació de les malalties mentals i el risc d'exclusió social que massa sovint hi va associat. La innovació radical d'aquest projecte rau en la seva capacitat d'integrar serveis: l'immoble serà simultàniament llar, centre de capacitació i espai de relació amb l'entorn, assegurant que cada intervenció es faci sota els estàndards internacionals, protegint els drets humans i la llibertat dels usuaris en tot moment.

Des de la perspectiva dels serveis socials, aquesta cessió s'erigeix en una oportunitat històrica per a Centelles per resoldre un buit assistencial de persones fràgils. La manca de recursos d'habitatge especialitzat al territori ha estat una barrera invisible que portava molts veïns i veïnes a la institucionalització forçosa lluny de la seva xarxa familiar i del seu entorn vital. Aquest equipament permetrà que la cura es realitzi des de la proximitat, entenent que el suport emocional i l'arrelament comunitari són ingredients indispensables per a qualsevol procés de millora en salut mental.

És, per tant, una eina de justícia territorial que combat la segregació residencial d'un col·lectiu que, en el mercat lliure de Centelles -dominat per habitatges de grans dimensions i preus elevats-, no trobaria una solució habitacional digna.

Finalment, l'operació se sosté sobre la filosofia del retorn social com a contraprestació a la gratuïtat. L'Ajuntament no cedeix només un solar; sembla la base per a una infraestructura de pau i estabilitat per a les generacions futures. El projecte d'Osonament és exemplar perquè entén que l'accés a una llar estable és el primer pas per reconstruir una vida trencada per la malaltia.

Durant els 75 anys de vigència del dret de superfície, el municipi gaudirà d'un servei públic expert, gestionat per una entitat plenament integrada a la xarxa del CatSalut i amb governança pública comarcal, garantint que el bé es mantingui sempre alineat amb l'interès general. En acabar aquest termini, la totalitat de l'edificació —un equipament modern, funcional i rehabilitat— revertirà

gratuïtament al patrimoni municipal, deixant a Centelles un llegat de cura, dignitat i inclusió que haurà transformat la vida de centenars de persones.

8.- Línies de Treball

Les línies de treball associades a la constitució i desenvolupament del dret de superfície sobre el solar municipal del carrer Mare de Déu del Pilar, número 3, s'orienten a garantir el màxim aprofitament social del bé patrimonial, l'adequació a la normativa vigent i la correcta articulació del projecte dins la xarxa pública de serveis socials i de salut mental. Aquestes línies s'estructuren de manera transversal entre l'Ajuntament de Centelles, l'entitat superficiària i les administracions competents i s'estructuren en:

1a. Coordinació amb els Serveis Socials municipals

- Coordinació estable entre els serveis socials bàsics de l'Ajuntament i Osonament per a garantir la coherència del recurs amb les polítiques socials municipals.
- Col·laboració en els processos de derivació, seguiment i valoració de les persones usuàries, d'acord amb els circuits establerts.
- Intercanvi d'informació rellevant per assegurar la coherència entre els plans d'intervenció social municipals i el funcionament del recurs d'habitatge amb suport.
- Col·laboració en accions comunitàries que afavoreixin la inclusió social i la convivència veïnal.

2a. Gestió integral del recurs per part de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona Osonament

- Coordinació directa amb el Centre de Salut Mental d'Adults (CSMA) de referència per garantir la continuïtat assistencial i el seguiment clínic de les persones residents.
- Integració del recurs dins la xarxa pública de salut mental i addiccions, d'acord amb els criteris del Servei Català de la Salut i del Departament de Drets Socials.
- Gestió, tramitació i seguiment de les relacions amb la Generalitat de Catalunya en relació amb la provisió, concertació i assignació de places RESE, incloent l'assistència a les reunions institucionals i tècniques que escaiguin.
- Compliment dels requisits normatius, tècnics i de qualitat exigits pels sistemes de concert social i provisió pública.
- Coordinació amb la resta de serveis i dispositius d'Osonament per garantir una atenció integral, continuada i centrada en la persona.

3a. Desenvolupament tècnic i execució del projecte

Correspon a l'entitat superficiària, en qualitat d'entitat promotora i gestora, l'execució de les següents actuacions:

- Elaboració dels plànols arquitectònics, memòries tècniques i projectes constructius necessaris, d'acord amb la normativa urbanística, d'edificació i d'accessibilitat vigent.
- Sol·licitud, gestió i justificació de subvencions per a la construcció dels habitatges en el marc de la reserva pública de solars.
- Adequació del disseny de l'edifici al model d'habitatge amb suport i a les necessitats específiques de les persones amb trastorns de salut mental.

- Tramitació de llicències, autoritzacions i informes preceptius davant les administracions competents.
- Execució, manteniment i conservació de l'edificació durant tota la vigència del dret de superfície.
- Garantia del correcte funcionament del recurs, amb sistemes d'avaluació i millora contínua.

4t. Seguiment institucional i garantia de la finalitat social

Correspon a l'Ajuntament l'execució de les següents actuacions:

- Establiment de mecanismes de seguiment, coordinació i supervisió del compliment de la finalitat social del dret de superfície.
- Coordinació amb Osonament per a avaluar l'impacte social del recurs i el seu encaix en les polítiques municipals d'habitatge i salut comunitària.
- Preparació de la reversió del bé al patrimoni municipal, assegurant el seu correcte estat de conservació i adequació normativa al final del termini.

9.- Conclusions

Examinada la documentació relacionada amb l'expedient i d'acord amb els antecedents i fonaments exposats, es formulen les conclusions següents:

1r.- Sobre la necessitat de l'actuació habitacional

S'acredita l'existència d'una necessitat social objectiva al municipi de Centelles relativa a la manca de recursos d'habitatge amb suport per a persones amb trastorns de salut mental, necessitat que no pot ser atesa mitjançant el parc residencial ordinari ni amb els recursos municipals existents. Amb un índex d'envelliment del 146,97% i un esforç econòmic pel lloguer que ja supera el 37% de la renda familiar disponible, amb la declaració del municipi com a zona de mercat residencial tensionat, entre d'altres, es fa evident el risc d'exclusió social d'aquest col·lectiu, especialment davant un parc d'habitatges que no s'adapta a les necessitats de llars unipersonals i suport vital.

2n.- Sobre la necessitat d'un recurs especialitzat

L'actuació és objectivament necessària i urgent davant la manca de recursos d'habitatge especialitzat per a persones amb trastorns mentals a Centelles i Osona Sud, fet que obliga actualment al desarrelament de les persones afectades.

3r.- Sobre la competència municipal

L'Ajuntament de Centelles és competent per promoure actuacions d'habitatge social i dotacional i per destinar sòl del seu patrimoni a finalitats d'interès públic i social, d'acord amb la normativa de règim local, urbanisme i habitatge.

4t.- Sobre la idoneïtat del bé patrimonial

La parcel·la municipal situada al carrer Mare de Déu del Pilar, número 3, reuneix les condicions urbanístiques, jurídiques i tècniques necessàries per a la implantació d'un recurs d'habitatge amb suport, sense que concorrin limitacions que n'impedeixin l'ús proposat.

5è.- Sobre l'instrument jurídic utilitzat

El dret de superfície es considera la figura jurídica més adequada per a instrumentar aquesta actuació, ja que permet preservar la titularitat pública del sòl, vincular el bé a una finalitat concreta d'interès públic i garantir la reversió de l'edificació al patrimoni municipal en finalitzar el termini.

6è.- Sobre la durada del dret de superfície

Es considera necessari i justificat establir una durada de 75 anys, en coherència amb les bases reguladores aprovades per la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars, garantint així la viabilitat econòmica del projecte.

7è.- Sobre la gratuïtat de la cessió

La constitució del dret de superfície a títol gratuït es justifica per la finalitat assistencial del projecte i pel retorn social que comporta, no existint alternativa equivalent que permeti assolir els mateixos objectius d'interès públic mantenint el domini directe del bé o establint una contraprestació econòmica.

8è.- Sobre la idoneïtat de l'entitat superficiària

La Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament) reuneix els criteris d'idoneïtat, experiència, acreditació i arrelament territorial exigits per la normativa patrimonial per a la cessió directa del dret de superfície, quedant degudament motivada la seva selecció.

9è.- Sobre l'adequació global de l'expedient

L'expedient es considera complet, coherent i ajustat, donant compliment als requisits exigits per la normativa patrimonial, urbanística, d'habitatge i de serveis socials, i permetent elevar la proposta d'acord corresponent als òrgans competents.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Maria Ona Molas Galobardes
Tècnica d'Habitatge
Lloc: Centelles
A data de la signatura electrònica

Jordi Valls Pérez
Regidor d'Habitatge
Lloc: Centelles
A data de la signatura electrònica