

**Preacord entre Foment de Ciutat Vella SA,  
en representació de l'Ajuntament de Barcelona,  
i l'Associació Ca la Dona**

**REUNITS / DES**

**D'UNA PART**, el Sr. CARLES MARTÍ JUFRESA, en qualitat de Vice-president Primer de Foment de Ciutat Vella, SA,

**I DE L'ALTRA**, la Sra. MONTSERRAT CERVERA RODÓN, en qualitat de Presidenta de l'ASSOCIACIÓ CA LA DONA, en nom i representació d'aquesta entitat.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a la formalització d'aquest acord,

**EXPOSEN**

**PRIMER.** Que Ca la Dona és un espai de dones que té l'origen en l'efervescència dels diferents grups de dones i corrents del moviment feminista que va emergir amb força renovada a partir de l'any 1975 i que va fer imprescindible l'existència d'un espai feminista comú, obert i ampli.

Consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya des de 1987, amb el número 9508.

D'acord amb els seus estatuts, la seva finalitat és "promoure un espai de trobada, d'intercanvi, de reflexió i de treball per a dones des d'una perspectiva feminista, amb la finalitat de lluitar contra les discriminacions promovent societats basades en el respecte mutu i les relacions entre iguals".

Que des de l'òptica de l'interès que representa l'Ajuntament de Barcelona, l'aportació de Ca la Dona al potencial democràtic i participatiu de la ciutat resulta d'una gran vàlua.

**SEGON.** Que l'esmentada entitat pretén, per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies, la utilització de la totalitat de la finca situada al carrer Ripoll, número 25, amb la possibilitat d'ús o gestió del jardí adjacent, propietat de l'Ajuntament de Barcelona.

**TERCER.** Que FOMENT DE CIUTAT VELLA, SA, és una societat mixta, amb participació majoritària de l'Ajuntament de Barcelona, que té com a finalitats bàsiques l'execució de les actuacions de regeneració urbana necessàries per a la rehabilitació i la dinamització social i econòmica dels espais compresos en el

districte de Ciutat Vella que li encarregui l'Ajuntament de Barcelona en el marc de la seva programació plurianual d'inversions.

**QUART.** Que, en compliment d'aquestes finalitats, l'Ajuntament li ha encarregat directa i expressament, mitjançant els Acords del Plenari municipal de data 22 de desembre de 2000 i 22 de novembre de 2002, respectivament, la gestió de les finques municipals que es relacionen a l'esmentat Acord, i en aquest sentit ostenta la facultat de representar l'Ajuntament de Barcelona dins l'àmbit territorial del Districte de Ciutat Vella en tots els actes de domini, disposició i administració d'aquests béns immobles de propietat municipal.

Que entre aquestes finques de titularitat municipal que gestiona Foment de Ciutat Vella, SA, susceptibles d'ocupació a l'efecte indicat, es troba la finca sol·licitada del carrer Ripoll 25, de Barcelona.

Aquesta finca és qualificada d'habitatge social (12HS), i pendent de requalificar com a equipament (7) en el benentès que va ser expropiada per a aquesta finalitat, i es categoritza com a bé de domini públic en l'inventari municipal.

En l'actualitat, es troba ocupada provisionalment per diverses entitats procedents del palau Mercader, en rehabilitació, a més del pis primer, porta primera, en fase de desnonament administratiu, els costos del qual van a càrrec de l'administració municipal, i la fusteria situada a una part de la planta baixa, el possible trasllat de la qual es plantejarà en el moment de signar la concessió, amb el benentès que sigui quin sigui el cost d'aquest desnonament aniria a càrrec de Ca la Dona.

**CINQUÈ.** Que Foment de Ciutat Vella, SA, i Ca la Dona convenen en la necessitat i estan interessades en la rehabilitació de la finca i la seva ocupació per a usos de caràcter social, cultural, i participatiu, com a espai de trobada, intercanvi, reflexió, treball i atenció per a dones des d'una perspectiva feminista, en concordància amb la seva requalificació prevista d'equipament públic de nova creació i interès local.

Ambdues parts, per tal d'assolir els objectius comuns d'interès general que informen les seves activitats, fan palesa la seva voluntat de col·laboració en la rehabilitació i ocupació per a usos generals de caràcter social, cultural i participatiu de la finca d'equipament del carrer Ripoll.

I que, per tal de facilitar l'assumpció d'aquest objectiu, ambdues parts acorden formalitzar aquest preacord de cessió amb subjecció a les següents

## **CLÀUSULES**

**Primera.** L'objecte del present preacord és establir un marc de col·laboració per a la rehabilitació i ulterior ocupació, per l'entitat Ca la Dona, de la finca municipal situada al carrer Ripoll, núm. 25, a l'efecte de destinar-la als usos propis de l'entitat, adequats a la requalificació prevista del bé com a equipament local de nova creació (clau 7b).

La superfície aproximada d'aquesta finca, segons la descripció gràfica que s'adjunta, és de 2.719,5 m<sup>2</sup> construïts. Tan aviat com sigui possible es farà l'aixecament de plànols que ha de permetre definir amb exactitud la superfície útil de l'edificació objecte de concessió. Cal tenir en compte que properament es realitzarà l'enderroc d'una petita part de la edificació d'un total de 154,6 m<sup>2</sup> construïts.

Pertany a l'Ajuntament de Barcelona per virtut d'expropiació forçosa, estesa acta de pagament en data 19 d'agost de 1.930.

S'adjunta també el plànol d'emplaçament de la referida finca.

**Segona.** Una possible forma jurídica per a vehicular la cessió d'us per aquest destí podria ser la concessió administrativa sobre el domini públic, o altrament denominada concessió demanial, en el benentès que implicarà també la realització de les obres de rehabilitació de la porció de domini públic objecte de la concessió, a càrrec de la entitat concessionària.

**Tercera.** La concessió estarà subjecta a les condicions que vingui a fixar l'Ajuntament en el plec de clàusules reguladores que s'aprovin. Serán, en qualsevol cas, condicions bàsiques les següents:

- 1) La finalitat concreta de la concessió serà exclusivament el destí de l'immoble als usos propis de Ca la Dona com a espai de dones.
- 2) La concessió serà de caràcter oneros, en el benentès que s'atorgarà amb submissió a contraprestació econòmica o cànon i a la condició de rehabilitació descrita, la durada del Conveni serà el resultant de dividir el muntant total de la inversió a realitzar en les obres de rehabilitació de l'edifici, per l'import equivalent a un lloguer anual del local, calculat en funció d'un lloguer mensual de 1,86 € el m<sup>2</sup> útil.
- 3) La durada màxima de la concessió serà 50 anys comptats des de la seva formalització en escriptura pública. La durada mínima serà dels anys equivalents al resultat de dividir el muntant total de la inversió a realitzar en les obres de rehabilitació de l'edifici per l'import equivalent a un lloguer anual del local, calculat en funció d'un lloguer mensual de 1,86 € el m<sup>2</sup> útil.
- 4) La concessionària tindrà com a obligacions principals:
  - (a) La prèvia obtenció al seu càrrec de quantes llicències i permisos requereixin tant les obres de rehabilitació com l'ús del bé o activitat a realitzar-hi; seran també al seu càrrec les despeses que es puguin ocasionar per la realització, en el seu cas, dels tràmits de segregació o altres operacions hipotecàries.
  - (b) L'execució de les obres de rehabilitació de la porció de la finca que ocupi, segons el projecte aprovat
  - (c) Permetre que Foment de Ciutat Vella, SA, o l'Ajuntament de Barcelona, directament, supervisi, en qualsevol

moment, l'estat d'execució i la pròpia execució de les obres de rehabilitació.

- (d) L'habilitació dels espais que pretengui ocupar, a través de les obres d'adequació necessàries, per al seu destí i posada en funcionament de l'activitat pròpia de l'entitat, en el termini màxim de sis mesos des de la finalització de les obres generals de rehabilitació.
  - (e) La constitució d'una garantia consistent en el 3% del valor del domini públic objecte d'ocupació i del pressupost de les obres que s'hagin de realitzar.
  - (f) El pagament d'un cànon o prestació periòdica anual, a determinar, de caràcter simbòlic i no superior als 100 € mensuals.
  - (g) El manteniment i conservació en bon estat del domini utilitzat i de les obres que es realitzin i s'hi construeixin.
  - (h) La reversió de les obres i instal·lacions a l'acabament de la concessió en el benentès que la concessionària haurà de deixar lliures i vacus, a disposició de l'Administració,
- 5) La concessió, si s'escau, es podrà hipotecar, amb el previ consentiment exprés de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb els termes de la Llei Hipotecària.
- 6) La concessió s'extingirà, entre les altres causes que es concretaran en el contracte, per les següents:
- (a) El compliment del termini indicat.
  - (b) La no destinació de l'immoble a les activitats i serveis que constitueixen la finalitat de la concessió.
  - (c) La concurrència de circumstàncies sobrevingudes i justificades d'interès públic, amb el pertinent rescabament a la concessionària dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir.

**Quarta.** Foment de Ciutat Vella, SA, es compromet a:

- (a) Facilitar a Ca la Dona un aixecament de plànols de la finca de referència com a element necessari per promoure'n la rehabilitació.
- (b) Promoure la modificació del planejament urbanístic davant l'Ajuntament de Barcelona, per tal de canviar a equipament l'actual qualificació urbanística.
- (c) Complir els terminis establerts per tal que, arribada la data de formalització de la concessió, i obtinguda la llicència d'obres, Ca la Dona pugui començar la rehabilitació i ús de l'edifici. Qualsevol obra o actuació que Foment de Ciutat Vella, SA hagi de realitzar afectant l'inici de la rehabilitació i ús del domini públic, serà duta a terme abans de la data establerta per la formalització de la concessió.
- (d) Adoptar els acords pertinents i realitzar els tràmits necessaris davant l'Ajuntament, si s'escau, per materialitzar l'atorgament directe, en els

termes previstos en la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, de la concessió sobre l'immoble de referència, categoritzat com a bé de domini públic,

**Cinquena.** Ca la Dona es compromet a:

- (a) Assumir la promoció integral de l'obra de rehabilitació que pretén ocupar, exclosos els espais sobre els que no gaudeixi de la concessió demanial, és a dir, des de la necessària elaboració del projecte bàsic i executiu de les obres de rehabilitació i dels altres estudis tècnics escaients, en el seu cas, fins a l'execució total de les obres, de conformitat amb les prescripcions del referit projecte d'obres i de la pertinent llicència municipal d'obres.
- (b) A presentar a Foment de Ciutat Vella, S.A., prèviament a l'atorgament de la concessió, un estudi previ de les obres a realitzar i la estimació econòmica del cost de les obres de rehabilitació que proposi, a l'efecte de valorar-ne la viabilitat i qualitat tècnica de la proposta.

**Sisena.** L'eficàcia d'aquest Preacord resta supeditada a la ratificació, si s'escau, per part dels òrgans competents d'ambdues parts.

**Setena.** La concessionària podrà cedir espais a grups de dones que formin part de Ca la dona, per les seves activitats pròpies, amb contraprestacions o sense, per espai d'ús privatiu o compartit.

**Vuitena.** Aniran a càrrec de Ca la Dona les despeses i tributs que es derivin de l'escriptura de concessió de la descrita finca.

**Novena..** En tot allò no previst en el present Preacord regirà la normativa comuna i, en particular, la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques i el Reglament de Béns dels Ens locals.

**Desena..** La concessió es formalitzarà dins dels sis mesos posteriors a l'acabament de les obres i posada en servei de les instal·lacions del palau Mercaders, actualment en rehabilitació, amb una durada prevista de 10 mesos.

I, com a prova de conformitat, signem aquest Protocol, per duplicat i a un sol efecte, a Barcelona, el quatre d'abril de dos mil sis.

Ca la Dona

Foment de Ciutat Vella, SA