Convenis – Conveni

CONVENI entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la Comunitat de propietaris/es de l'edifici Barcino 21 per a l'establiment dels drets i obligacions de les parts en el marc del desenvolupament del Programa Pilot de Regeneració Urbana.

A Barcelona, en la data de la darrera signatura.

REUNITS

D'una part, la Sra. Glòria Viladrich González, gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, nomenada per decret d'alcaldia de 17 de juliol de 2023, en ús de les facultats que li confereix l'article 14 dels Estatuts reguladors de l'Institut Municipal d'Urbanisme, assistida pel secretari de l'Institut, el Sr. Braulio Rabaneda Giménez.

De l'altra part, la Sra. Lucrecia Navarro Martínez, amb DNI XXXXXXXXX, en la seva condició de presidenta de la Comunitat de persones propietàries de la finca del carrer Via de Bàrcino 21 de Barcelona, amb NIF XXXXXXXXX, segons acredita mitjançant certificació lliurada pel secretari de la Comunitat.

Reconeixent-se recíprocament capacitat per subscriure el present document,

EXPOSEN

I.- El Programa de Regeneració Urbana de Barcelona (PRU) és una estratègia d'actuacions per millorar les condicions d'habitabilitat urbana en entorns de proximitat. És un programa amb caràcter integral i dirigit a reduir les vulnerabilitats de qualitat de vida a la ciutat, tot reforçant la resiliència social.

És una prioritat per l'Ajuntament de Barcelona la implementació d'aquest programa que desenvolupa un model holístic per la renovació i la modernització del teixit urbà consolidat, a través d'una metodologia replicable a tota la ciutat. L'objectiu final és la millora de les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges (prioritzant els barris més vulnerables) i afrontar conjuntament la transformació de l'habitatge i el seu entorn, per aconseguir un desenvolupament urbà més intel·ligent, sostenible i socialment inclusiu, tot considerant la múltiple dimensió de la sostenibilitat.

El PRU parteix d'un plantejament integral del metabolisme urbà per afrontar la complexitat de la renovació urbana i transcendir les consideracions habituals de la rehabilitació integral (millores en habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica). El PRU ha de brindar plans integrats i solucions específiques per promoure la inclusió, l'ús eficient dels recursos, la mitigació i adaptació al canvi climàtic i la resiliència.

Aquest programa el desenvolupa l'Institut Municipal d'Urbanisme a l'empara de les funcions que li atribueixin els apartats o) i p) de l'article 3.1 dels seus Estatuts vigents.

II.- Que la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona aprovà en sessió del dia 15 d'abril de 2021 el següent acord:

> *"APROVAR definitivament, a l'empara de l'article 119.1 i els apartats 3 i 4 de la Disposició Addicional Cinquena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, subjectant-se a les regles de tramitació establertes per l'article 119.2 de l'esmentat Text refós, el Projecte de la delimitació de l'àmbit de rehabilitació edificàtoria - regeneració urbana del Barri de Trinitat Vella, d'iniciativa pública, que s'executarà mitjançant la delimitació dels PAUS corresponents a cadascun dels edificis inclosos en l'àmbit, previ conveni amb les comunitats de propietaris i propietàries i en les fases previstes al document que s'aprova, amb determinació del sistema d'actuació de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació, mitjançant reparcel·lació econòmica; PUBLICAR aquest acord en el Butlletí Oficial de la Província, a un dels diaris de major circulació de la Província, i en el tauler d'edictes de la Corporació; NOTIFICAR-HO individualment a tots els propietaris; i DONAR-NE compte a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Infraestructures i Mobilitat."*

III.- El referit Projecte de la delimitació de l'àmbit de rehabilitació edificàtoria - regeneració urbana del Barri de Trinitat Vella, d'iniciativa pública, defineix com un dels àmbits del Programa de Regeneració Urbana de Barcelona i inclou, en un seguit d'edificis, entre d'altres, la finca del carrer Via de Bàrcino 21.

Les actuacions que es poden realitzar es resumeixen en les següents línies de regeneració urbana:

- Rehabilitació energètica
- Rehabilitació estructural
- Renovació d'instal·lacions
- Accessibilitat
- Generació d'energia

IV.- Que en data 30 de juliol de 2021 es va signar un conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i aquesta Comunitat de persones propietàries per a la redacció del projecte tècnic de rehabilitació energètica de l'edifici del carrer Via de Bàrcino 21.

V.- Per tal de desenvolupar les actuacions de regeneració urbana, d'acord amb l'acord municipal transcrit en l'apartat II anterior, és necessari signar un conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la Comunitat de persones propietàries.

PACTEN

PRIMER.- L'Institut Municipal d'Urbanisme, en el marc del Programa de Regeneració Urbana al barri de la Trinitat Vellaque es fa referència en l'Exposen, i previ acord amb la Comunitat de persones propietàries de la finca del carrer Via de Bàrcino 21, en els termes que figuren en el pacte Segon següent:

- Redactarà tots els projectes tècnics necessaris per a l'efectiu desenvolupament de les obres de regeneració energètica.

- Licitarà i executarà les obres específiques per a aquesta finca.
- A la finalització de les obres es procedirà al lliurament del certificat final d'obra, així com el certificat energètic i la ITE de l'edifici.

SEGON.- El representant de la Comunitat de persones propietàries aporta certificació lliurada pel secretari de la Comunitat acreditativa dels acords adoptats per aquesta en reunió que ha tingut lloc el dia 7 d'agost de 2024 en la que s'aprovà amb la majoria suficient que l'Institut Municipal d'Urbanisme dugui a terme la licitació i execució de les obres específiques per a aquesta finca, en els termes següents:

1. S'acorda explícitament sol·licitar a l'Institut Municipal d'Urbanisme que redacti, liciti i executi cadascun dels projectes necessaris per a la rehabilitació energètica de la finca del carrer Via de Bàrcino 21, d'acord amb el projecte executiu aprovat.
2. S'acorda de forma expressa i unívoca autoritzar a les persones que designi l'Institut Municipal d'Urbanisme l'accés a tots els elements comuns i privatius de l'immoble per tal que es puguin dur a terme les actuacions específiques per a aquesta finca.
3. La persona representant de la Comunitat de propietaris s'obliga a informar a tots els propietaris de l'edifici del contingut del present conveni i de la causa que el motiva, així com de la necessitat d'accés a cadascun dels departaments privatius que integren l'edifici, el qual hauran d'autoritzar, per la qual cosa s'establirà un calendari de visites.
4. S'acorda de forma expressa i unívoca que, en cas que no es puguin executar les obres, totalment o parcialment, per causa de que un o més propietaris o ocupants dels departaments privatius impedeixin l'accés a aquests, totes les despeses que es generin en aplicació d'aquest conveni i les eventuals indemnitzacions que es puguin generar, especialment als adjudicataris dels projectes de direcció i execució de les obres de rehabilitació, seran a càrrec d'aquells propietaris i ocupants que no hagin permès l'accés al seu departament privatiu, sense perjudici d'altres possibles responsabilitats, d'acord amb l'establert per la llei.
5. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores que l'Ajuntament girarà les quotes urbanístiques que en resultin del projecte de reparcel·lació econòmica a redactar, tramitar i aprovar per l'Ajuntament, un cop s'aprovi la delimitació del polígon d'actuació urbanística (PAU) que abastarà la finca del carrer Via de Bàrcino 21.
   El projecte de reparcel·lació econòmica s'haurà d'inscriure al registre de la propietat i gravarà cadascuna de les finques registrals.
6. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores, en relació a les quanties de les subvencions, així com a la resta de condicions que li són d'aplicació, sempre que es compleixen tots els requisits establerts a la convocatòria específica, que en aquesta matèria regeix la normativa general de subvencions, el Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència i la convocatòria de l'any 2024 del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, s'adjunta l'anunci al DOGC de 16/7/2024 de la convocatòria del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, sense perjudici d'altres modificacions posteriors que li siguin d'aplicació, que a modus de resum seria:

-Per a les actuacions d'estalvi energètic, la subvenció serà del 70% sense topall del pressupost protegible.

El finançament de la subvenció per aquestes actuacions prové, en un primer tram, dels fons "Next Generation" (en endavant NG) de la Unió Europea, en funció de l'estalvi energètic justificat pel projecte tècnic, amb un màxim establert per habitatge (en percentatge i subvenció màxima).

En un segon tram, els fons del Consorci de l'Habitatge de Barcelona complementaran els ajuts del NG fins al referit 70% del pressupost de les actuacions, en el cas que els ciutadans compleixin amb les condicions específiques establertes a la convocatòria.

El 30% restant, fins a arribar al 100%, l'aportaran els propietaris i les propietàries.

Els propietaris o usufructuaris d'habitatge que aquest constitueixi la seva residència habitual i permanent podran accedir a l'ajut de cohesió territorial per finançar aquesta part. Aquest ajut s'inscriurà al registre de la propietat i s'haurà de retornar en un termini màxim de 30 anys, d'acord amb els termes de la convocatòria d'ajuts.

-Per a les actuacions de reparació de patologies estructurals/instal·lacions de l'edifici, si s'escauen, la subvenció serà del 55% sense topall del pressupost protegible.

El finançament de la subvenció per aquestes actuacions prové, en un primer tram, dels fons "Next Generation" (en endavant NG) de la Unió Europea, en funció de l'estalvi energètic justificat pel projecte tècnic, amb un màxim establert per habitatge (en percentatge i subvenció màxima), condicionat a l'import disponible un cop justificades les actuacions d'estalvi energètic.

En un segon tram, els fons del Consorci de l'Habitatge de Barcelona complementaran els ajuts del NG fins al referit 55% del pressupost de les actuacions, en el cas que els ciutadans compleixin amb les condicions específiques establertes a la convocatòria.

El 45% restant, fins a arribar al 100%, l'aportaran els propietaris i propietàries.

Els propietaris o usufructuaris d'habitatge afectat que aquest constitueixi la seva residència habitual i permanent, i que la seva unitat de convivència disposi d'uns ingressos familiars inferiors a determinats criteris, podran accedir a l'ajut de cohesió social (vulnerabilitat) per finançar aquesta part. L'ajut de cohesió social comporta la inscripció al registre de la propietat per un període de 30 anys, transcorregut el qual la càrrega queda sense efectes, d'acord amb els termes de la convocatòria d'ajuts.

Així mateix, els propietaris que no es trobin en situació de vulnerabilitat, però que compleixin amb les condicions d'aplicació, podran optar a l'ajut de cohesió territorial.

-Per a les actuacions d'accessibilitat (inclou instal·lació d'ascensors), si s'escauen, la subvenció serà del 60% sense topall del pressupost protegible.

El finançament de la subvenció per aquestes actuacions prové dels fons del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, en el cas que els ciutadans compleixin amb les condicions específiques establertes a la convocatòria.

El 40% restant, fins a arribar al 100%, l'aportaran els propietaris i les propietàries.

Els propietaris o usufructuaris d'habitatge afectat que aquest constitueixi la seva residència habitual i permanent podran accedir a l'ajut de cohesió territorial per finançar aquesta part. Aquest ajut s'inscriurà al registre de la propietat i s'haurà de retornar en un termini màxim de 30 anys, d'acord amb els termes de la convocatòria d'ajuts.

7. S'acorda de forma expressa i unívoca que l'IMU tramitarà en nom de la comunitat la sol·licitud de les referides subvencions, i bestretes d'aquestes si s'escauen, incloent-hi els ajuts de cohesió social i/o territorial per les persones propietàries que es vulguin acollir.

8. S'acorda de forma expressa i unívoca la cessió a l'IMU del cobrament de totes les referides subvencions i ajuts que siguin atorgats, incloent les bestretes, en concepte de compensació parcial del cost de les obres.

9. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i accepten que hauran de complir amb les obligacions tributàries que siguin d'aplicació per causa de l'obtenció de les subvencions exposades en els punts anteriors.

   Només a efectes informatius, les persones propietàries són coneixedores que d'acord amb la normativa vigent que regula l'IRPF, els trams de les subvencions que es puguin obtenir procedent del fons "Next Generation" de la Unió Europea estarien exempts de tributació i els trams que es puguin obtenir a càrrec dels fons del Consorci de l'Habitatge de Barcelona tributarien en l'IRPF, tot sense perjudici del que pugui establir la normativa de l'IRPF per a l'exercici 2025 o posterior que correspongui.

10. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i accepten que en cas que no puguin fer front a les quotes urbanístiques que seran girades per l'Institut Municipal d'Urbanisme, i que per obtenir el finançament necessari per a finançar les obres s'acullin als ajuts complementaris que atorgui el Consorci de l'Habitatge de Barcelona (mitjançant les corresponents convocatòries), autoritzen l'Institut Municipal d'Urbanisme a sol·licitar la pràctica d'anotació marginal a les finques concernides al Registre de la Propietat, tot en els termes i supòsits que s'estableixi a les Bases reguladores d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona aprovades pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona vigents i, eventualment, a les convocatòries específiques que s'aprovin.

    Les quotes urbanístiques a girar en execució del projecte de reparcel·lació econòmica de la finca i les seves entitats podran ser objecte, una vegada requerides, d'ajornament i/o fraccionament en els termes previstos a l'article 122.3 b) de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

11. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i accepten que hauran de retornar els ajuts complementaris percebuts, en cas de transmissió de l'habitatge abans del termini que s'estableixi a les Bases reguladores d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona, o a les

convocatòries específiques, o les seves modificacions que li siguin d'aplicació, en els termes previstos en aquelles.

12. Així mateix, en el cas que algun propietari/ària demani els ajuts de cohesió social i/o de cohesió territorial, haurà d'autoritzar expressament i unívoca a l'Institut Municipal d'Urbanisme a sol·licitar la pràctica de l'anotació marginal de la finca al Registre de la Propietat, en els termes que s'estableix a la convocatòria específica de subvencions.

13. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries accepten ser reallotjades, a càrrec de l'Ajuntament, mitjançant l'Institut Municipal d'Urbanisme, en els casos en que tinguin de deixar buit l'habitatge per tal de poder dur a terme les obres necessàries, durant el temps de durada; i accepten que els beneficiaris de les solucions habitacionals temporals proposades siguin els ocupants en el moment de la signatura del present conveni.

14. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries accepten que els mobles que romanguin a l'habitatge seran apartats i protegits mentre durin les obres. Per garantir la seva indemnitat abans d'iniciar les obres es farà reportatge fotogràfic per acreditar el seu estat, tot d'acord amb la clàusula següent. En cas que calgui traslladar-los, es farà a càrrec de l'Institut Municipal d'Urbanisme, que gestionarà la mudança i l'emmagatzematge pel temps necessari.

15. S'acorda de forma expressa i unívoca que, abans i desprès de la part de les obres de rehabilitació a executar dins els habitatges o que els afecti interiorment, es faran peritatges detallats fotogràfics i descriptius de l'estat de conservació de les zones i elements que en poden ser afectats.

16. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries autoritzen la col·locació d'uns elements temporals publicitaris a l'estructura desmuntable (bastida) necessària per a la realització de les obres, per donar a conèixer el Programa de Regeneració Urbana de Barcelona a la ciutadania i difondre les accions que duu a terme l'Institut Municipal d'Urbanisme.

17. S'acorda de forma expressa i unívoca que, en el decurs de les obres, així com un cop finalitzades, l'Institut Municipal d'Urbanisme acompanyarà i assessorarà la Comunitat de persones propietàries en la implementació de la diagnosi/pla de treball consensuat amb la Comunitat, així com la implementació de la cultura de manteniment de l'edifici, amb l'objectiu que aquest pugui conservar o millorar els nivells d'habitabilitat, mitjançant accions destinades als seus propietaris i residents per a un ús correcte dels espais comuns i privatius.

18. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries accepten que amb posterioritat a la realització de l'actuació a la finca, l'obligació de facilitar a l'Ajuntament, mitjançant l'Institut Municipal d'Urbanisme, l'accés als habitatges i a l'edifici per mesurar consums, producció i estalvis energètics.

TERCER.- La persona representant de la Comunitat de propietaris s'obliga a facilitar de forma veraç tota la informació que li requereixi l'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de

Barcelona en la gestió de tots els aspectes relatius a la realització de l'actuació a la finca del carrer Via de Bàrcino 21.

QUART.- La persona representant de la Comunitat de propietaris autoritza al personal tècnic al servei de l'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, degudament acreditat, per a que es personi en l'edifici esmentat a l'encapçalament, en una data i a una hora prèviament convinguda per les parts, als efectes de poder recollir totes les dades que escauen per a l'execució correcta de les actuacions citades en l'apartat Primer, i s'obliga, igualment, a remoure qualsevol obstacle que impedeixi l'accés a elements comuns de l'immoble, servint aquest conveni com autorització enfront de tercers.

CINQUÈ.- La persona representant de la Comunitat de propietaris s'obliga a informar a totes les persones propietàries de l'edifici del contingut del present conveni i de la causa que el motiva, així com de la necessitat d'accés a cadascun dels departaments privatius que integren l'edifici, el qual hauran d'autoritzar, per la qual cosa s'establirà un calendari de visites.

SISÈ.- Aquest conveni tindrà una durada màxima de quatre anys, a comptar des de la seva signatura.

SETÈ.- S'estableix una comissió de seguiment de l'execució del conveni, que es reunirà cada tres mesos i, en tot cas, a l'inici de les obres i al final d'aquestes.

Formaran part de la comissió la persona responsable del Departament de Regeneració Urbana de l'IMU, un representant del Districte de Sant Andreu i el/la president/a de la Comunitat de persones propietàries de Via de Bàrcino 21 o persona, física o jurídica, en qui delegui expressament.

S'entendà com a comissió de seguiment també totes les reunions que es mantinguin amb la Comunitat en que es tracti el desenvolupament de les obres.

VUITÈ.- Finançament.

Les actuacions objecte d'aquest conveni seran finançades conjuntament:
-Per l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMU, amb càrrec a la partida pressupostària P.10.7025.01.
-Les subvencions del Consorci de l'Habitatge de Barcelona que siguin atorgades (dotades amb fons Next Generation UE i fons del CHB).
-Les aportacions dels propietaris i propietàries.

Un cop delimitat el corresponent PAU, es procedirà a la tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació econòmica i es requeriran els imports corresponents a cada persona propietària, en funció del seu coeficient de participació en la finca, mitjançant requeriment de quotes urbanístiques.

No obstant això, les persones propietàries es podran acollir als ajuts del Consorci de l'Habitatge de Barcelona en les convocatòries específiques pel conjunt urbà de la Trinitat Vella.

NOVÈ.- Són causes de resolució del conveni:

- El transcurs del termini de vigència del conveni sense haver-se acordat la seva pròrroga.

- L'acord unànime de tots els signants.
- L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'alguna de les parts.
- Per qualsevol altra causa diferent de les anteriors prevista a la llei.

Annex:

*Convocatòria de subvencions del CHB que inclou l'àmbit de regeneració urbana, entre d'altres, del barri de la Trinitat Vella (publicada al DOGC de 16/7/2024)

I, en prova de conformitat, les parts signen el present conveni per triplicat exemplar, al lloc i en la data assenyalats a l'encapçalament.

Segueixen les signatures de les persones intervinents, la darrera de les quals és de data 6 de maig de 2025.

Sr. Lucrecia Navarro Martínez, presidenta de la Comunitat de propietaris de la finca del carrer Via de Bàrcino 21.

Sra. Glòria Viladrich González, gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme.

Sr. Braulio Rabaneda Giménez, secretari delegat de l'IMU.