

Altres anuncis – Convenis

CONVENI de col·laboració entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la comunitat de propietaris i propietàries del carrer Epir, 6 de Barcelona

Conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la comunitat de propietaris i propietàries de l'edifici ubicat al carrer Epir 6 de Barcelona, per a l'establiment dels drets i obligacions de les parts en el marc del desenvolupament del programa pilot de regeneració urbana fase 1, que incorpora, entre d'altres, aquest immoble

Barcelona, 09 de desembre de 2021

Reunits

D'una part, el Sr. David Martínez i Garcia, gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, nomenat per decret d'alcaldia de 11 de novembre de 2019, en ús de les facultats que li confereix l'article 14 dels Estatuts reguladors de l'Institut, assistit per la secretària de l'Institut Municipal d'Urbanisme, Sra. M. Camino Suarez Garcia.

De l'altra part, la Sra. Teresa Pardo Bella, amb DNI XXXXXXXX-D, en la seva condició de Presidenta de la Comunitat de propietaris i propietàries de la finca del carrer Epir 6 de Barcelona, amb N.I.F.: H-58950270 segons acredita mitjançant certificació lliurada per la secretària de la Comunitat de propietaris i propietàries.

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. Un programa amb caràcter integral i dirigit a reduir les vulnerabilitats de qualitat de vida a la ciutat, tot reforçant la resiliència social.

Es 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 del canvi climàtic i la resiliència.

II.-Que la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona ha aprovat en sessió del dia 1 de juliol de 2021 el següent acord: "Aprovar el programa pilot de Regeneració Urbana Fase 1, en el marc dels treballs preparatoris necessaris per a la delimitació de l'àmbit de regeneració urbana del Sud-oest del Besòs, aprovat per la Comissió de Govern el 21 de maig de 2020, que afecta a les finques dels carrers Messina, 11, Marsala, 6, Rodes, 6, Epir, 6 i Torbà, 4, amb el contingut i els termes que figuren al document justificatiu que figura a l'expedient; i pels motius que figuren a l'informe de l'Institut Municipal d'Urbanisme de data 3 de juny de 2021, incorporat a l'expedient i que es dona per reproduït; NOTIFICAR-HO als interessats.

Aquest programa el desenvoluparà l'Institut Municipal d'Urbanisme a l'empara de les funcions que li atribueixin els apartats o) i p) de l'article 3. I dels seus Estatuts vigents.

III.- Que aquest programa pilot incorpora tot un seguit d'actuacions entre d'altres, a la finca de Epir 6.

Aquestes. actuacions es resumeixen en les següents línies de regeneració urbana:

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

III.- Que en data 26 de febrer de 2021 es va signar un conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i aquesta Comunitat de propietaris i propietàries per a la realització del projecte de rehabilitació de la finca.

IV.- Per tal de desenvolupar les previsions contingudes al programa pilot que es conté a l'apartat II anterior, és necessari signar un conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la comunitat de propietaris i propietàries.

Pacten

Primer.- L'Institut Municipal d'Urbanisme, en el marc del programa pilot a que es fa referència en l'exposen 11, i previ acord amb la comunitat de propietaris i propietàries de la finca de Epir 6, en els termes que figuren en el pacte Segon següent:

- Redactarà tots els projectes tècnics necessaris per a l'efectiu desenvolupament de les obres contingudes al programa pilot.
- Llicitarà i executarà les obres contingudes al programa pilot específiques per a aquesta finca.

- En tractar-se d'un programa pilot, l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant l'Institut Municipal d'Urbanisme avançarà els imports econòmics per a dur a terme l'actuació, en els termes previstos en l'apartat 5.5 "Finançament" del document del programa pilot aprovat.
- 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 Propietaris i Propietàries aporta certificació lliurada per la secretària de la Comunitat acreditativa dels acords adoptats per aquesta en reunió que ha tingut lloc el dia 3 de desembre de 2021 en el que s'aprova amb la majoria suficient que l'Institut Municipal d'Urbanisme dugui a terme la licitació i execució de les obres contingudes al programa pilot 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 la implementació del programa pilot en la finca de Epir 6.
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 privatis de l'immoble per tal que es puguin dur a terme les actuacions contingudes al programa pilot específiques per a aquesta finca.
3. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i donen el seu consentiment a que l'Ajuntament avanci el finançament necessari per a dur a terme l'actuació en els termes establerts a l'apartat 5.5 Finançament del document de prova pilot.
4. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores que l'Ajuntament es rescabalarà de l'avançament del finançament mitjançant les quotes urbanístiques que en resultin del projecte de reparcel·lació econòmica a redactar, tramitar i aprovar per l'Ajuntament una vegada aprovada la delimitació del polígon d'actuació urbanística que abastarà la finca del carrer Epir 6 i posteriorment a l'aprovació de l'àrea de conservació i rehabilitació del Besòs Maresme.
5. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores, pel que respecta a les quanties de les subvencions, així com la resta de condicions que li son d'aplicació, que en aquesta matèria regeix la convocatòria en la qual es va obtenir resolució favorable del Consorci d'habitatge de Catalunya; s'adjunten als annexos els anuncis al BOPB corresponents; que a modus de resum seria:

"Per a les actuacions de reparació de patologies estructurals serà del 85% sense topall del pressupost protegible, d'acord amb el decret 274/2006, de 20 de juny d'ajuts a la rehabilitació de grups de promoció pública. El 15% restant, fins arribar al 100%, l'aportaran els/les veïns/es.

Per a les actuacions d'instal·lació d'ascensors, la subvenció serà del 60% sense topall del pressupost protegible. El 40% restant, fins arribar al 100%, l'aportaran els/les veïns/es.

Per a les actuacions que s'emmarquen en el projecte pilot de rehabilitació energètica, la subvenció serà la que estableixi el Reial Decret pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social de el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. Aquells propietaris que s'acullin als ajuts que s'emmarquen en el projecte pilot de rehabilitació energètica podran rebre un ajut complementari a càrrec de l'aportació de l'Ajuntament de Barcelona de fins al 100% de l'aportació individual que els correspongui.

Els propietaris es podran acollir a aquest ajut complementari sempre que sigui propietari de l'habitatge afectat i que aquest constitueixi la seva residència habitual i permanent."

No obstant lo anteriorment dit, sempre prevaldrà lo publicat a les convocatòries específiques. Així mateix li seran d'aplicació les modificacions sobre els anuncis de les convocatòries a les que s'hagin acollit".

6. 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 a les subvencions 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, en els termes i supòsits que es contenen a les Bases reguladores dels ajuts a la Rehabilitació d'habitatges específiques.

7. 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. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i accepten que hauran de retornar els ajuts percebuts, en cas de transmissió de l'habitatge abans del termini que s'estableixi a les Bases reguladores dels 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.

8. Així mateix, en el cas que alguna persona propietària 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 es contenen a les Bases reguladores dels ajuts a la Rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona, aprovades per la Junta General del Consorci de l'Habitatge vigents i eventualment a les convocatòries específiques que s'aprovin.

9. S'acorda, així mateix, de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i accepten que les persones propietàries que tinguin l'habitatge en lloguer i

que no puguin fer front o obtenir el finançament necessari, es comprometen a mantenir el contracte de lloguer durant un termini mínim de cinc anys de vigència, a comptar des de la data de finalització de les obres -certificat final d'obra-, aportant la documentació acreditativa a requeriment de l'Institut Municipal d'Urbanisme -contracte de lloguer, pactes ... i a aplicar un preu de lloguer per sota del màxim previst a la forquilla de l'índex de referència de preus de lloguer aprovat per la Generalitat de Catalunya i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7642 de 14 de juny de 2018 o norma que el substitueixi, en els termes que fixi en aquell moment la normativa d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

10. S'acorda, de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores que en el cas de persones propietàries que tinguin un habitatge llogat destinat a lloguer turístic, no podran sol·licitar cap ajut ni subvenció per a les actuacions previstes al programa pilot.

11. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries són coneixedores i accepten que en el cas de persones propietàries que tinguin habitatges buits i no puguin fer front o obtenir el finançament necessari per a finançar les obres, es comprometen a incloure l'habitatge a la Borsa de Lloguer Social del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per un període de cinc anys. Aquesta condició, que té caràcter suspensiu de l'atorgament de la subvenció, s'haurà d'acreditar en el moment de finalització de les obres -certificat final d'obra-aportant la documentació acreditativa a requeriment de l'Institut Municipal d'Urbanisme.

12. S'acorda de forma expressa i unívoca que les persones propietàries accepten ser real·lotjades, 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.

13. 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 a acreditar l'estat. 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.

14. 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 l'edifici per mesurar consums, producció i estalvis energètics.

Tercer.- la persona representant de la Comunitat de Propietaris i propietàries 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 Epir 6.

Quart.- La persona representant de la Comunitat de Propietaris i propietàries 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 front a tercers.

Cinquè.- la persona representant de la Comunitat de Propietaris s'obliga a informar a totes fes 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 als 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 ta comissió, la persona responsable del Departament de Regeneració Urbana de l'IMU, una persona representant del Districte de Sant Martí i el/la president/a de la comunitat de persones propietàries de Epir 6.

Vuitè.- Finançament.

Les actuacions objecte d'aquest conveni seran finançades de forma avançada per l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMU, amb càrrec a la partida habilitada P.10.6183.01 aprovada per la Comissió de Govern el 17 de novembre de 2020.

Posteriorment, una vegada aprovada l'àrea de conservació i rehabilitació del Besòs Maresme i delimitats els corresponents 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 del Besòs.

Novè.- Són causes de resolució del conveni:

- el transcurs del termini de vigència del conveni sense haver-se acordat la seva pròrroga.
- l'acord unànim de tots els signants.
- l'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'alguna de les parts.
- per qualsevol altra causa diferents de les anteriors prevista a la llei.

Annexos:

- * Convocatòria específica del besos del CHB, any 2019
- * Convocatòria específica del besos del CHB, any 2021

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

David Martínez García, Gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme

M Camino Suarez Garcia, Secretària delegada de l'Institut Municipal d'Urbanisme.

Teresa Pardo Bella, Presidenta de la Comunitat de propietaris i propietàries de la finca del carrer Epir 6 de Barcelona.