

Convenis – Conveni

CONVENI Exp. núm. 26ru178 entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la comunitat de propietaris de l'edifici del carrer Cristòbal de Moura, 228, per a actuacions de rehabilitació i suport comunitari.

REUNITS

D'una part, la Sra. Glòria Viladrich González, gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona (d'ara endavant, IMU), 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, en exercici de les funcions atribuïdes a l'Institut pels referits Estatuts, entre les que es troben desenvolupar i gestionar integralment els àmbits de regeneració urbana que es programin o delimitin a la ciutat, i participar en programes de foment de la rehabilitació de conjunts urbans i àmbits de regeneració urbana.

De l'altra part, el Sr Juan Torres Torronteras, amb DNI XXXXXXXXX, representant de la Comunitat de persones propietàries de la finca del carrer de Cristòbal de Moura, número 228, de Barcelona, amb NIF XXXXXXXXX, en la seva condició de president de la Comunitat, segons consta en l'acta o certificat de la Junta celebrada el dia 25 de febrer de 2026, que s'adjunta a aquest conveni.

Reconeixent-se recíprocament capacitat per subscriure el present document,

EXPOSEN

- I. Que l'esmentada finca està inclosa en el Programa de regeneració urbana de l'àmbit del Besòs i el Maresme, havent-se aprovat per la Comissió de Govern en data 21 de maig de 2020 la delimitació de l'àmbit.

Aquest conveni s'emmarca plenament en el Programa de Regeneració Urbana, que promou:

- La millora de la qualitat del medi urbà, mitjançant la rehabilitació energètica com a mesura prioritària.
- Afavorir l'ús eficient dels recursos, mitjançant la rehabilitació, atès que es focalitza en la reducció dels residus i circularitat.
- Millora de la cohesió veïnal i el benestar social, amb l'acompanyament als veïns en tot el procés d'implementació del programa.
- Foment de la cultura del manteniment dels habitatges.

Tot això en aquells àmbits prèviament delimitats en els quals es donen uns indicadors de vulnerabilitat que requereixen una intervenció activa per part de l'Administració pública.

- II. Que l'esmentada finca, marcant una de les opcions:

A) Ha estat objecte, prèviament, d'una inspecció tècnica de l'edifici, recollida en l'informe de data 21 de maig de 2024, que detecta i fa constar deficiències i patologies constructives que pateix l'edifici i que han de ser reparades. S'adjunta còpia de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici.



B) No ha estat objecte, prèviament, d'inspecció tècnica de l'edifici.

- III. Ambdues parts consideren necessari acordar que es faci: la inspecció tècnica de l'edifici, excepte que ja s'hagi fet i sigui vàlida a criteri del Departament de Regeneració Urbana de l'IMU; la posterior redacció d'un projecte tècnic executiu de regeneració urbana, que inclourà, si escau, la reparació de les patologies estructurals, subsanació de les instal·lacions, la instal·lació d'ascensor, la millora de l'eficiència energètica; i l'emissió d'un certificat energètic de l'edifici previ a la intervenció.
- IV. Que per a la viabilitat de la regeneració urbana de la finca, en particular la seva eventual rehabilitació, cal que el conjunt de la Comunitat de propietaris i dels seus residents i ocupants assoleixi un nivell òptim de cohesió, mitjançant accions de la Comunitat, amb el recolzament de l'Institut Municipal d'Urbanisme.

A l'efecte d'acompanyar i assessorar la Comunitat de propietaris en tot el procés destinat a la rehabilitació de l'immoble, mitjançant les actuacions tècniques exposades anteriorment, així com en l'assessorament en les corresponents ajudes i en accions de la Comunitat destinades a millorar la seva cohesió, ambdues parts

PACTEN

PRIMER.- L'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona s'obliga a la realització de la inspecció tècnica de la finca de la Comunitat de persones propietàries i a l'execució de mesures cautelars, si s'escau.

El representant de la Comunitat de propietaris s'obliga a facilitar de forma veraç tota la informació que li requereixi l'IMU en la gestió de tots els aspectes relatius a la inspecció tècnica de l'edifici de la Comunitat.

A tal efecte, el representant de la Comunitat de propietaris autoritza al personal tècnic al servei de l'IMU, degudament acreditat, perquè es personi en l'edifici esmentat a l'encapçalament, en una data i hora prèviament convinguda per les parts, als efectes d'efectuar una inspecció completa dels seus elements comuns i privatis per poder recollir totes les dades que calguin per a la inspecció tècnica de la finca. El representant de la Comunitat s'obliga, igualment, a remoure qualsevol obstacle que impedeixi la funció inspectora del indicats elements comuns de l'immoble, servint aquest conveni com autorització davant de tercers.

En el cas que prèviament s'hagi realitzat una inspecció tècnica, en el marc de la campanya d'inspeccions o per encàrrec de la comunitat, no caldrà tornar a fer-la si el Departament de Regeneració Urbana de l'IMU la considera vàlida als efectes del present conveni.

Un cop obtingut l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, l'IMU s'obliga a explicar el resultat de dita inspecció, així com a l'acompanyament i assessorament de la Comunitat de propietaris vers la redacció del projecte tècnic executiu de regeneració urbana.

SEGON.- Un cop assessorada la Comunitat de propietaris vers la redacció de projecte, l'Institut Municipal d'Urbanisme s'obliga a la redacció del projecte tècnic executiu de regeneració urbana -que inclourà, si escau, la instal·lació d'ascensor la millora de l'eficiència energètica-, l'emissió d'un certificat energètic de l'edifici previ a l'actuació i l'assessorament en les corresponents ajudes.

El representant de la Comunitat de persones propietàries s'obliga a facilitar tota la informació necessària que estigui al seu abast i que li requereixi l'Institut Municipal d'Urbanisme per a la redacció del projecte tècnic de regeneració i les altres actuacions tècniques citades anteriorment.

TERCER.- L'Institut Municipal d'Urbanisme s'obliga a encetar un estudi per a conèixer el grau de cohesió de la Comunitat de persones propietàries i dels seus residents i ocupants, del qual s'extraurà una diagnosi inicial, que es comunicarà a la Comunitat.

A tal efecte, el representant de la Comunitat de propietaris autoritza a l'IMU la realització de l'estudi per a la diagnosi inicial de cohesió comunitària i s'obliga a col·laborar amb el personal designat per a la seva elaboració.

D'acord amb el resultat de la diagnosi inicial, l'IMU proposarà a la Comunitat, per a la seva aprovació, un pla de treball per a reforçar la seva cohesió, que podrà incloure accions i requeriments d'aquesta destinats a determinats propietaris i ocupants dels habitatges.

Un cop la Comunitat hagi aprovat el pla de treball, l'IMU li donarà suport en les actuacions que es contemplin en el mateix.

Posteriorment, l'IMU farà un estudi, per reflectir el resultat de les accions de la Comunitat derivades del pla de treball, del qual s'extraurà una nova diagnosi de la seva cohesió per conèixer quins objectius s'han aconseguit i a quins s'ha d'arribar, de la qual se'n derivarà una actualització del pla de treball, amb l'objectiu final d'aconseguir un nivell òptim de cohesió de la Comunitat de persones propietàries que faci viable la rehabilitació de l'edifici.

Si per a la diagnosi de cohesió comunitària, calguessin visites i entrevistes a residents i propietaris de l'edifici, l'IMU acreditarà el personal designat a l'efecte.

QUART.- Les despeses que es generin en relació amb tots els conceptes prèviament esmentats (inspecció, mesures cautelars, redacció del projecte, emissió de certificat energètic, acompanyament i assessorament; així com d'altres que se'n puguin derivar de les tasques abans relacionades) seran sense cap càrrec per a la Comunitat de persones

propietàries i seran a càrrec del Programa de Regeneració Urbana de l'Ajuntament de Barcelona.

Tanmateix, en el cas que existeixi una convocatòria d'ajuts que permetés a l'IMU rescabalar-se de l'import total o parcialment de les despeses, la Comunitat de propietaris es compromet a sol·licitar la subvenció com a beneficiària de l'ajut, endossant-ne l'import d'aquesta a favor de l'IMU.

CINQUÈ.- El representant de la Comunitat de persones propietàries 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 privatis que integren l'edifici, i de la necessitat de que l'Institut Municipal d'Urbanisme diagnostiqui el grau de cohesió de la Comunitat i del seus residents i ocupants.

L'IMU acreditarà els tècnics que designi per a la inspecció i les altres actuacions en els departaments comuns i privatis de l'edifici i s'obliga a informar del seu resultat.

SISÈ.- Un cop redactat el projecte tècnic executiu de regeneració de la finca, l'IMU es compromet a reunir-se amb la Comunitat de propietaris per explicar el seu contingut i el pressupost, per a que en sigui coneixedora i pugui prendre un acord en relació a la seva execució.

La Comunitat disposarà del termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la reunió esmentada en el punt anterior per traslladar i notificar a l'Institut Municipal d'Urbanisme la seva voluntat de continuar al programa de regeneració urbana. Aquest fet, comportaria la formalització d'un nou conveni de drets i obligacions (C3) per tal d'executar les obres de rehabilitació mitjançant concurs públic. La Comunitat podrà realitzar l'esmentada notificació mitjançant qualsevol mitjà que permeti tenir-ne constància de la recepció i haurà d'incorporar l'acta de la Junta de propietaris, degudament signada pel president i secretari, que ho acordi.

Un cop rebuda aquesta notificació, l'Institut Municipal d'Urbanisme procedirà a estudiar-la i a donar resposta sobre la formalització o no del esmentat conveni.

Transcorregut el termini establert a l'apartat anterior sense que la Comunitat hagi traslladat a l'Institut Municipal d'Urbanisme la seva voluntat d'executar les obres, s'entendrà que hi renuncia i es posarà en coneixement del Districte corresponent als efectes oportuns.

I, en prova de conformitat, les parts signen el present conveni per duplicat exemplar, a Barcelona, en la data de la darrera signatura.

Segueixen les signatures de les persones intervinents, la darrera de les quals és de data 23 d'abril de 2026.

Sr. Juan Torres Torronteras, representant de la Comunitat de propietaris de l'edifici del carrer Cristòbal de Moura 228.

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