

DECLARACIÓ INICIAL DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS BARRIS DE FONDO, SANTA ROSA I RAVAL DEL MUNICIPI DE SANTA COLOMA DE GRAMENET (ACR1).

Expedient número 2021.00214

L'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant AMB) és un ens local supramunicipal de caràcter territorial integrat pels municipis de la conurbació de Barcelona, entre els quals hi ha vinculacions econòmiques i socials que fan necessària la planificació de polítiques públiques i la implantació de serveis d'una manera conjunta. Així, en matèria d'habitatge, i en concret pel que fa a les polítiques de conservació i rehabilitació, el Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant CMH) és l'encarregat del desenvolupament, en l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, excepte la ciutat de Barcelona, de les funcions, activitats i serveis que la normativa vigent atribueix als ens consorciats.

El Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió del 22 de desembre de 2020 va procedir a aprovar inicialment i de manera definitiva el 23 de març del 2021 el Pla Metropolità de Rehabilitació 2020-2030, que inclou les actuacions rehabilitadores que està previst dur a terme. Per a la implementació d'aquestes mesures als diferents municipis que integren l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona es promouen convenis de col·laboració entre els Ajuntaments i el CMH, i la delimitació d'Àrees de Conservació i Rehabilitació.

Aquestes actuacions de polítiques en habitatge troben el seu suport legal en articles 36 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (endavant Llei 18/2007), els articles 2, 3, 4, 9 i 15 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana (endavant Llei del Sòl) i a l'article 119 i a 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 de Catalunya (endavant Llei d'Urbanisme).

L'article 36 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis, per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social poden delimitar les Àrees de Conservació i Rehabilitació que seran aprovades mitjançant la seva declaració en un procediment administratiu que comptarà amb un tràmit d'informació pública i audiència a les altres administracions concernides. La declaració d'Àrea de Conservació i Rehabilitació ha d'estar formada per una memòria explicativa i justificativa, els plànols d'informació i delimitació i la relació de propietats afectades.

El Reial decret legislatiu 7/2015, 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana contempla les actuacions en medi urbà que tenen per objecte fer obres de rehabilitació edificatòria, quan hi hagi situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i les de regeneració i renovació urbanes quan afectin tant a edificis com a teixits urbans.

Alhora estableix que els poders públics formulen i despleguen, en el medi urbà, les polítiques de la seva respectiva competència, d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i ambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, procurant que el sòl s'ocupi de manera eficient per possibilitar l'ús residencial en habitatges

constituïts de domicili habitual en un context urbà segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment, proveït de l'equipament, els serveis, els materials i productes que elimini o, en tot cas, minimitzin per aplicació de la millor tecnologia disponible al mercat a preu raonable, les emissions contaminants i de gasos d'efecte hivernacle, el consum d'aigua, energia i la producció de residus, i en millorin la gestió.

De la mateixa manera que integraran en el teixit urbà tots els usos que resulten compatibles amb la funció residencial, per a contribuir a l'equilibri de les ciutats i dels nuclis residencials, afavorint l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social.

En aquestes accions en l'àmbit urbà que es desenvolupen mitjançant instruments jurídics diversos, la Llei del Sòl estableix que les actuacions amb participació pública i privada en les actuacions de transformació edificatòria es realitzin en un règim d'equidistribució de beneficis i càrregues sempre que sigui possible.

Així mateix tal com recull l'article 15 del mateix text legal el dret de propietat comprèn el deure de conservar les construccions i edificacions en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornat i les altres que exigeixen les lleis. Així l'administració competent pot imposar, en qualsevol moment, la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb el que disposa la legislació estatal i autonòmica aplicable.

La disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme estableix en el seu apartat primer que són actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà les que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació. En aquest sentit, les Àrees de Conservació i Rehabilitació seran gestionades com a Actuacions de Rehabilitació Edificatòria i per tant es procedirà a la seva divisió polygonal a través del que preveu el seu article 119.

Finalment cal fer esment que d'acord amb el que disposa el Pla Metropolità de Rehabilitació 2020-2030 està previst el finançament de les actuacions de conservació i rehabilitació mitjançant diverses maneres entre les quals hi ha l'obtenció de fons procedents del "NextGenerationEU" de la Unió Europea.

El Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió del 22 de desembre de 2020 va acordar aprovar inicialment el Pla Metropolità de Rehabilitació 2020-2030 destinat als habitatges i de manera definitiva en data 23 de març de 2021.

El Pla Metropolità de Rehabilitació preveu, entre les seves actuacions, la declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació en determinats barris dels municipis de la corona metropolitana. En el municipi de Santa Coloma de Gramenet preveu l'actuació de conservació i rehabilitació en els barris de Fondo, Santa Rosa i Raval, d'acord amb el Conveni signat entre el CMH i l'Ajuntament.

La finalitat de la delimitació d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació és promoure la rehabilitació de les edificacions que s'especifiquen a la documentació d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació que es troben en estat deficient de conservació o en situació

d'especial vulnerabilitat i també per millorar l'eficiència energètica i el confort del parc edificat, així com millorar l'accessibilitat dels edificis i garantir-ne la seguretat.

La competència per declarar les Àrees de Conservació i Rehabilitació i assolir la condició d'administració actuant en la gestió urbanística a través de les Actuacions de Rehabilitació Edificatòria l'ostenta l'Àrea Metropolitana de Barcelona d'acord amb el que es preveu en termes generals en la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge introduïda pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

El Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió del 22 de desembre de 2020 va acordar "reconèixer al Consorci Metropolità de l'Habitatge l'assumpció d'aquelles activitats que corresponen a l'Àrea Metropolitana de Barcelona com a Administració actuant en matèria de conservació i rehabilitació d'habitatges, i sobre aquelles altres actuacions vinculades, les quals siguin necessàries per a portar a terme els objectius establerts".

Així, dins d'aquestes competències i en relació amb el Programa de Rehabilitació Residencial Extensiva en àmbits vulnerables, aprovat per la Junta General del Consorci Metropolità de l'Habitatge en data 16 de maig de 2019, com a entitat consorciada adscrita a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, a partir del reconeixement del Consell Metropolità de 22 de desembre de 2020 haurà de ser el CMH qui assumeixi aquelles activitats que en matèria de conservació i rehabilitació d'habitatges, i les vinculades a aquestes, corresponen a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

El CMH és declarada com a administració actuant tant per declarar les Àrees de Conservació i Rehabilitació com per aprovar les Actuacions de Rehabilitació Edificatòria que són els instruments de gestió urbanística legalment previstos per a executar-les i, d'aquesta manera, impulsar el foment de la rehabilitació en les àrees delimitades i executar les obres de rehabilitació en els edificis inclosos en aquestes àrees i actuacions.

Així, el CMH com a administració actuant, promourà les obres que s'han de realitzar als edificis inclosos dins de les Àrees de Conservació i Rehabilitació conforme a les Actuacions de Rehabilitació Edificatòria establertes definitivament, i procedirà al cobrament de les quotes urbanístiques.

Atès al que s'ha exposat el director general del CMH, ha adoptat els següents acords:

1.- Aprovar inicialment la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació en l'àmbit delimitat dels barris de Fondo, Santa Rosa i Raval del municipi de Santa Coloma de Gramenet (ACR1) conformat per 484 finques plurifamiliars i un total de 4.296 immobles/ propietats, amb l'objecte, l'abast i les determinacions a què fa referència la documentació de la declaració d'Àrea de Conservació i Rehabilitació que s'annexa al present acord.

2.- L'Àrea de Conservació i Rehabilitació delimitada la conformen les següents adreces segons dades cadastrals i registrals, es relacionen a continuació:

AV GENERALITAT 117, 119, 133

AV SANATORI 87, 91

AV SANTA ROSA 6, 16, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 36, 39, 40, 41, 42, 45, 47

CL ANGEL GUIMERA 21, 23, 27, 31

CL CANIGO 2, 4, 8, 12, 14, 16, 22, 24, 27, 33, 41, 42

CL CIRCUNVAL.LACIO 1, 3, 5, 7, 11, 65, 67, 71, 77, 81, 89, 101, 105, 107, 109, 113, 117, 139, 145, 153

CL DALT DELS BANUS 2, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36

CL DOCTOR PAGES 112, 114, 116

CL EL CANO 2, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 21, 25

CL ESPRIU 1, 3, 11, 13, 19, 21

CL FLOR I CEL 1, 2, 6, 7, 10, 12, 14

CL FRANCESC JULIA 1, 2, 3, 11, 13, 15, 16, 22

CL JOAN UBACH 12, 18, 24, 38, 40, 42, 44

CL JOAN VALENTI ESCALAS 14, 16

CL LISTZ 2, 8, 10, 12, 14, 16

CL MAS MARI 1, 2, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 22, 25, 26, 27, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 52, 58, 60, 61, 63, 103, 105, 111, 112, 113, 118, 119, 122, 123, 124, 146, 150

CL MONTURIOL 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 23, 28, 30, 34, 35, 44, 45, 47, 50, 105, 106, 110, 112, 113, 117

CL NURIA 3, 6, 11, 12, 14, 15, 18, 21, 23, 25, 35

CL OLOT 1, 2, 4, 5, 8, 20, 21, 22, 25, 26, 28

CL PAU CLARIS 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 61

CL PIRINEUS 1, 3, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 41, 49, 51, 57, 61, 64, 66, 70, 74, 76

CL PONS I PONS 1, 3, 5, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 28, 29, 31, 32, 34

CL RELLOTGE 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 41, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 68, 70

CL ROGER DE LLURIA 2, 3, 4, 7, 8, 15, 17, 19, 21, 23, 31, 34, 36, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 50, 55, 57, 61, 65, 70, 74, 76, 78, 80, 82

CL ROSELLES 46, 50, 51, 52, 55, 57

CL SANT ANDREU 2, 3, 4, 5, 6, 11, 13, 16, 17, 19, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 53, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 67, 69, 70, 71, 73, 75, 77, 79

CL SANT EDUARD 2, 3, 6, 7, 9

CL SANT ERNEST 6, 10, 12, 16, 18, 20

CL SANT FRANCESC 2, 8, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 27, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44

CL SANT JORDI 9, 13, 15, 19, 21, 23, 25, 35, 37, 39, 41, 43, 47, 51, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 69, 70, 77

CL SANT PASQUAL 3, 7, 9, 11, 13, 15, 20, 21, 31, 37

CL SARDANA 3, 11, 13, 17

CL TERRASSA 27, 29

PJ BRANCATGES 6

PJ CANIGO 4

PJ JULIA ROMERA YAÑEZ 2, 7, 16, 20, 26, 28

PJ PARCERISES 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 17

3.- La declaració d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats així com tots els efectes establerts a l'article 36.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre del dret a l'habitatge .

4.- Els propietaris, les propietàries, els ocupants legals, i les habilitacions de les administracions públiques dels edificis afectats per aquesta declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació tenen els drets i deures establerts en la legislació aplicable en matèria de sol.

Drets:

- A ser informats per l'Administració competent, de manera completa, per escrit i en un termini raonable, del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca determinada, en els termes que disposa la legislació reguladora. En procediments administratius instruïts per adoptar resolucions que obliguin o habilitin a executar obres per a conservar o rehabilitar edificis, s'ha de donar audiència als ocupants legals i s'han de determinar les repercussions que el procediment pot tenir sobre la situació d'ocupació tal com estableix l'article 34 de la llei habitatge.

- A una atenció adequada de l'administració i el dret a una bona administració el que es tradueix en l'obtenció per part dels ciutadans de serveis d'atenció, informació i orientació per l'exercici i la protecció dels seus drets i interessos, en el compliment dels deures i obligacions.

- A participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació de qualsevol instrument d'ordenació del territori o d'ordenació i execució urbanístiques i de la seva avaluació ambiental mitjançant la formulació d'al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes i obtenir de l'administració una resposta motivada, d'acord amb la legislació reguladora del règim jurídic de l'esmentada Administració i del procediment de què es tracti.

- A formular recursos administratius i/o jurisdiccionals que corresponguin

- A accedir a la informació de què disposin les administracions públiques sobre l'ordenació del territori, l'ordenació urbanística i la seva avaluació ambiental, així com a obtenir còpia o certificació de les disposicions o actes administratius adoptats.

- De retorn els ocupants legals dels habitatges, que en constitueixin la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats per les obres.
- A real·lotjament els ocupants legals dels habitatges, que en constitueixin la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats.
- Indemnitzatoris que es puguin derivar de la normativa aplicable.

Deures:

- De participar en l'execució de l'actuació de rehabilitació en un règim de distribució equitativa entre els afectats de les càrregues i, si s'escau, dels beneficis de l'actuació.
- De consentir les obres d'intervenció sobre l'edifici, les seves instal·lacions i els espais comuns, incloent-hi la construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes i, si s'escau, la constitució de complexos immobiliaris de caràcter urbanístic.
- De costejar les obres de rehabilitació fins al límit del deure legal de conservació de les edificacions que estableix la legislació en matèria de sòl i rehabilitació urbana.
- De dedicar els terrenys, les construccions i les edificacions als usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.
- De conservar els terrenys, les construccions i les edificacions en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornat i les altres que exigeixin les lleis.
- D'executar les obres addicionals que l'Administració ordeni per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins al límit del deure legal de conservació.
- D'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.
- Tenen el deure d'ús, conservació i rehabilitació dels terrenys, construccions i instal·lacions, establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

5.- La declaració d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació, pot comportar les mesures establertes a l'article 37 de la Llei 18/2007 i l'obligació d'incorporar al mercat els pisos desocupats amb la possibilitat de fer lloguer forçós, o declaracions d'infrahabitatge. Aquestes mesures poden ser executades per a qualsevol administració competent.

6.- L'Àrea de Conservació i Rehabilitació serà desenvolupada mitjançant la redacció, tramitació i aprovació de les Actuacions de Rehabilitació Edificatòria en medi urbà que contindran la delimitació polygonal convenient, i que s'executaran mitjançant els instruments de gestió urbanística conforme a la Disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

7.- Obrir el període d'informació pública mitjançant l'exposició al públic l'esmentat expedient pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la província i a la seva

pàgina web www.cmh.cat (apartat comunicats), per tal que els interessats puguin examinar l'expedient i formular-li al·legacions pertinents en el seu cas.

8.- Donar audiència a les altres administracions concernides notificant-les-hi aquest acord.

Barcelona, a 14 de juliol de 2021

José Antonio Artímez Álvarez

Director general del Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona