

APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ 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

En data 20 de setembre de 2021 el director general del Consorci de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant, Consorci o CMH) va aprovar definitivament l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de l'àmbit delimitat dels barris de Fondo, Santa Rosa i Raval del municipi de Santa Coloma de Gramenet (ACR1) conformat per 484 edificis plurifamiliars i un total de 4.296 finques/propietats (B.O.P.B de 30 de setembre de 2021).

El Consorci es declarà com a administració actuant tant per declarar les Àrees de Conservació i Rehabilitació (en endavant ACR) 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.

La finalitat de la delimitació d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació és promoure la rehabilitació de les edificacions 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.

Així, el Consorci com a administració actuant, promou 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.

La declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació està formada per una memòria explicativa i justificativa, els plànols d'informació i delimitació i la relació de propietats afectades identificades amb la seva adreça postal.

En aquesta relació s'exclouen les finques unifamiliars, donat que la mateixa naturalesa de l'ACR cerca facilitar la rehabilitació de finques plurifamiliars amb una gestió complexa en un entorn de vulnerabilitat amb baixa capacitat econòmica dels seus residents, el que genera majors dificultats de gestió de la rehabilitació i un major índex d'esforç econòmic per afrontar-la.

En el marc de l'execució de l'ACR, els equips tècnics del Consorci s'han encarregat de l'avaluació i diagnòs dels edificis inclosos a fi de poder precisar el grau de rehabilitació necessari dels barris de Fondo, Santa Rosa i Raval que conformen la declaració.

L'ACR se subdivideix en sectors, conjunts de 150-200 habitatges que es gestionen unitàriament. En el sector anomenat SCG_106, s'ha pogut constatar que hi ha un edifici plurifamiliar que presenta lesions importants, greus o molt greus que tot i trobar-se en l'àrea delimitada no forma



part de la relació de finques definida en l'aprovació de l'ACR, concretament el situat al Carrer Sant Andreu 1 de Santa Coloma de Gramenet.

L'Àrea Tècnica del CMH ha fet la consulta pertinent a la base de dades cadastrals i s'ha confirmat que la finca és plurifamiliar amb any de construcció 1964, conformada per dos habitatges i un local.

Per aquests motius, a la vista de l'anàlisi i la diagnosi realitzada, segons addenda tècnica, resulta necessària la incorporació de la finca plurifamiliar del Carrer Sant Andreu 1 de Santa Coloma de Gramenet en la relació de finques de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de l'àmbit delimitat del barri de Fondo, Santa Rosa i Raval del municipi de Santa Coloma de Gramenet (ACR1).

S'estableix la necessitat d'intervenció activa en aquesta finca en detectar-se deficiències que requereixen una acció rehabilitadora i donat que es compleixen amb les condicions establertes a la legislació vigent.

Aquesta intervenció es justifica per criteris tant socials i de l'entorn com urbanístics i de rehabilitació, i es focalitza en la finalitat de transformació mitjançant la rehabilitació d'immobles i d'evitar riscos d'exclusió social dels seus ocupants tal com contempla la Llei 18/2007 del dret de l'Habitatge.

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

1.- Aprovar inicialment la modificació 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) declarada el 20 de setembre de 2021 (B.O.P.B de 30 de setembre de 2021), amb la incorporació de la finca plurifamiliar situada al Carrer Sant Andreu 1 de Santa Coloma de Gramenet, amb l'objecte, l'abast i les determinacions a què fa referència la documentació de la modificació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació ACR1 que s'annexa al present acord.

2.- La declaració d'aquesta Modificació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR1) portarà 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 .

3.- 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 (ACR1) modificada 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 instruits 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 d'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 dels ocupants legals dels habitatges, que en constitueixen la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats per les obres.

- A real·lotjament dels ocupants legals dels habitatges, que en constitueixen 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.
- 4.- L'aprovació definitiva de la declaració de la Modificació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR 1), 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.
- 5.- L'Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR1) modificada serà desenvolupada mitjançant la redacció, tramitació i aprovació de les Actuacions de Rehabilitació Edificatòria en medi urbà que contindran la delimitació poligonal convenient, i que s'executaran mitjançant els instruments de gestió urbanística conforme a la Disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.
- 6.- 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.
- 7.- Donar audiència a les altres administracions concernides notificant-les-hi aquest acord.

Barcelona, a 22 de novembre de 2022

José Antonio Artímez Álvarez

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