

Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

Conforme:
La cap del Servei de Gestió
Urbanística i Habitatge

Conforme:
El director de Serveis Territorials
i Habitatge

Vist que la Junta de Govern Local en sessió del dia 26 de novembre de 2019, va aprovar inicialment la declaració d'un Àrea de Conservació i Rehabilitació a l'àmbit de Mas Marí conformat per 48 edificis, amb l'objecte, l'abast i les determinacions que consten al document tècnic que obra a l'expedient;

Vist que del total d'edificis, l'Ajuntament ha signat convenis de rehabilitació amb 34 comunitats de propietaris, per tal de promoure les obres que s'han de realitzar i que consten als projectes tècnics aprovats en aquesta mateixa sessió;

Vist que, a més es van aprovar les Bases reguladores del pagament de les quotes de contribució a les obres corresponents a aquesta Àrea de rehabilitació que estableix l'ordenació, imposició i gestió d'aquestes quotes i que seran considerades com a procediment especial de l'Ordenança General Reguladora de la recaptació de tributs i d'altres ingressos i que van ser tramitats segons el que preveuen els articles 15.3, 16.1, 17, 18 i 19 del Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals;

Vist que la finalitat de la delimitació d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació es promoure la rehabilitació de les edificacions que s'especifiquen en el document tècnic i que es troben en situació d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics d'habitabilitat, per tal de millorar les condicions d'aquestes edificacions. A més, en 4 edificis s'instal·larà un ascensor per tal de millorar la seva accessibilitat;

Vist que les obres previstes són necessàries per l'adequat manteniment i compliment dels deures de conservació dels immobles inclosos a l'àmbit, així com, dels seus serveis i instal·lacions comunes, incloent les necessàries per a satisfer els requisits de seguretat, habitabilitat i accessibilitat, així com, les condicions d'ornat;

Vist que les obres que s'han de realitzar en els 34 edificis que ha de promoure l'Ajuntament, com a administració actuant, les han de pagar els propietaris en funció del seu coeficient de propietat. Per tant, s'aprova definitivament la relació de tots els propietaris amb l'import que cadascun ha de pagar a conseqüència d'aquestes obres una vegada descomptada la subvenció prevista pel Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona;

Vist que la resolució de l'aprovació inicial de la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Mas Marí, així com, la resta d'acords ha estat notificada a tots els propietaris de l'àmbit i titulars de dret inscrits al Registre de la Propietat. En els supòsits que no ha estat possible la seva notificació personal s'ha fet mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de l'Estat;

Vist que a més l'expedient ha estat exposat al públic durant el termini d'un mes per tal que els interessats presentin al·legacions, mitjançant la publicació d'un edicte a:

- Tauler d'anuncis de la Corporació: 13/12/2019 al 13/01/2020
- Full informatiu: 20/12/2019
- Butlletí Oficial de la Província de Barcelona: 24/12/2019
- Web municipal: 20/12/2019

Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

Vist que el dia 13 de gener d'enguany, el Sr. Artur Fuente Martínez en representació del Sr. Francisco Yerpas Muñoz i la Sra. Ma. Teresa Ron Rivas, presenta escrit d'al·legacions a l'esmentat acord, que en síntesi són les següents:

- a) Els al·legants han tingut coneixement de la realització de les obres per la publicació de l'acord a la Web municipal.
- b) Els propietaris no van ser convocats a la reunió de la Junta de propietaris que va aprovar la signatura del conveni amb l'Ajuntament.
- c) Per últim, manifesten que no s'oposen a la realització de les obres, però si que se'ls imputi les quotes de les mateixes.

Que examinat l'expedient tramitat a l'efecte, consta el següent:

- Respecte a l'al·legació que consta a la lletra a) i segons la notificació de l'acord de la Junta de Govern Local de data 26 de novembre de 2019 que aprova un Àrea de Conservació i Rehabilitació a l'àmbit de Mas Marí i la resta d'acords, així com, l'import de les quotes que el Sr. Yerpas i la Sra. Ron han de pagar, els va ser notificat personalment al Sr. Yerpas en data 5 de desembre de 2019 i a la Sra. Ron en data 13 de desembre de 2019, per tant, queda clar que l'acord els va ser comunicat de forma personal;
- Respecte a l'al·legació que consta a la lletra b), la documentació obrant a l'expedient consta el certificat del president i del secretari de l'acta de la reunió de la Comunitat de propietaris de l'edifici del carrer Mas Marí, 65, realitzada el dia 27 d'octubre de 2018, on consta que s'aprova el conveni a signar amb l'Ajuntament on s'especifiquen les obres a realitzar, així com, l'import màxim de les mateixes.
El conveni va ser signat pel president de la Comunitat en data 29 de novembre de 2018.
- Per tant, a l'expedient estan acreditats els acords de la Junta de propietaris i respecte a la resta de les manifestacions formulades, són d'ordre privat entre els propietaris de l'edifici i no al·legacions a aquest expedient.
- Per últim, fer constar que al conveni ja queda reflectit que les obres les encarrega l'Ajuntament però el cost va a càrrec dels propietaris, en funció del coeficient de propietat, una vegada descomptada la subvenció prevista del Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per tant, els al·legants hauran de pagar les quotes que els hi correspongui.

Vist que a més és convenient rectificar l'error material en el número d'entitats de l'àmbit, prevista a la aprovació inicial, així com actualitzar els propietaris per les transmissions que s'han efectuat des de l'adopció de l'acord;

Atès que l'article 36 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge, 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 àrees de conservació i rehabilitació amb un tràmit d'informació pública i audiència a les altres administracions concernides. Així mateix estableix la documentació que s'ha d'incloure en la tramitació d'aquest expedient;

Atès que l'article 39 de la Llei anteriorment esmentada, preceptua que les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació i també la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació a que fa referència l'article 36, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'administració i les persones interessades en el procediment. En el cas que ens ocupa l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Mas Marí, s'han signat 34 convenis amb Comunitats de Propietaris de l'àmbit;

Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

Atès que l'article 2 del Real Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana estableix, en el seu punt 1 que són actuacions sobre el medi urbà les que tenen per objecte realitzar les obres de rehabilitació edificatòria quan existeixen situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de l'edificació.

Atès que l'esmentat Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre estableix en el seu article 3.3 que els poders públics formularan i desenvoluparan, en el medi urbà, les polítiques de les seves respectives competències. Així mateix, possibilitaran l'ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual en context urbà, segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment;

Atès que l'article 15 de la mateixa norma, en el seu apartat 4 estableix que l'Administració podrà imposar la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació. L'acte ferm d'aprovació administrativa d'execució que correspongui determinarà l'afecció real directa e immediata, per determinació legal, de l'immoble al compliment de l'obligació del deure de conservació. L'esmentada afecció real es farà constar en el Registre de la Propietat amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de les despeses d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

A més, estableix que en els casos d'inexecució injustificada de les obres ordenades, dintre del termini conferit a l'efecte, es procedirà a la realització subsidiària per l'Administració Pública competent, substituint aquesta al titular o titulars de l'immoble i assumint la facultat d'edificar o rehabilitar amb càrrec d'aquells;

Atès que per decret d'Alcaldia de data 12 de juliol de 2019 (número de registre 7304) es va resoldre, entre altres qüestions, delegar determinades competències a favor de la Junta de Govern Local, entre elles la d'aprovació dels instruments de gestió urbanística;

Per tot això, el Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat juntament amb el Tinent d'Alcalde de la Subàrea d'Habitatge i Energia, proposen a la Junta de Govern Local l'adopció dels següents acords:

Primer: Desestimar les al·legacions presentades pel Sr. Artur Fuente Martínez en representació del Sr. Francisco Yerpas Muñoz i la Sra. Ma. Teresa Ron Rivas, en base a les consideracions que consten a la part expositiva d'aquesta resolució.

Segon: Aprovar definitivament la declaració d'un Àrea de Conservació i Rehabilitació a l'àmbit de Mas Marí, conformat per 48 edificis amb un total de 420 habitatges i 50 locals amb l'objecte i a l'abast i les determinacions a que fa referència el document tècnic de delimitació que s'annexa a l'expedient, redactat de conformitat amb l'article 36 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge (Annex 1);

Tercer: Aprovar els projectes tècnics on consten les obres a realitzar i el cost previst en els edificis on s'han signat convenis amb els propietaris (Annex 2);

Quart: Promoure, com a administració actuant, les obres que s'han de realitzar als 34 edificis de l'àmbit on s'han signat convenis amb les comunitats de propietaris de l'àmbit per tal que aquesta Corporació porti a terme la realització de les obres;

Cinquè: Aprovar el llistat que consta a l'expedient amb la totalitat de propietaris de l'àmbit de l'ACR Mas Marí (Annex 3);

Sisè: Aprovar la relació de propietaris que han signat conveni, amb les quotes que han de pagar segons el cost previst d'aquestes obres al projecte tècnic, una vegada descomptat l'import de la subvenció prevista pel Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana i en funció del coeficient de propietat de cada propietari a l'edifici (Annex 4);

Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

Setè: Notificar aquests acords a tots els propietaris de l'àmbit i als titulars de drets inscrits al Registre de la Propietat, tot i advertint-los que l'aprovació definitiva d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació determinarà l'afecció directa i immediata, per determinació legal de l'immoble al compliment dels dures de conservació.

L'esmentada afecció es farà constar al Registre de la Propietat amb referència expressa el seu caràcter de garantia i amb el mateix règim de preferència i prioritat establerta per l'afecció real al pagament de les quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística;

Vuitè: Sol·licitar a la Registradora de la Propietat que inscrigui en cadascuna de les finques, la quantitat que el propietari ha de pagar en concepte d'obres de rehabilitació a l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de l'àmbit de Mas Marí i que consta a l'Annex 4.

Novè: Notificar aquests acords al Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona;

Santa Coloma de Gramenet, 21 de setembre de 2020

El Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Serveis
Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat

El Tinent d'Alcalde de la Subàrea
d'Habitatge i Energia