



## CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, L'AJUNTAMENT DE SABADELL I L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS DEL BARRI D'ARRAONA MERINALS RELATIU A L'ÀMBIT DELS 170 HABITATGES QUE VAN SER EXCLOSOS DEL PROCÉS DE REMODELACIÓ

Sabadell, a 16 de gener de 2020

### REUNITS

D'una part, el senyor Agustí Serra Monté, secretari d'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, nomenat per Decret 97/2018, de 12 de juny i que actua com a president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (des d'ara Agència) de conformitat amb l'article 5 de la Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

I la senyora Judith Gifreu Font, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per Acord de Govern 56/2018, de 17 de juliol i segons les funcions atribuïdes a l'article 2.2.h) dels Estatuts de l'Agència, aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre, i l'article 7.3 e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

D'una altra part, la senyora Marta Farrés Falgueras, Alcaldessa de l'Ajuntament de Sabadell (des d'ara l'Ajuntament) que actua en nom i representació de l'esmentat Ajuntament, en ús de les funcions que li atribueixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal de Règim Local de Catalunya i de conformitat amb el decret d'alcaldia 138/2020, assistida pel secretari de l'Ajuntament, el Sr. David Cabezuelo Valencia.

I d'altra part, el senyor Francisco Garcia Celdran, president l'Associació de Veïns d'Arraona-Merinals (d'ara endavant, AVV), amb CIF G58351040 i domicili social a Sabadell, c. Malta, s/n (Esq. Tibet), el qual actua en nom de l'Associació esmentada en virtut de l'acord de junta de l'Associació adoptat en data 10 d'abril de 2017, d'acord amb el que estableixen els seus estatuts socials.

Totes les parts es reconeixen mútuament la capacitat necessària per atorgar aquest conveni i

### EXPOSEN

I. L'any 1959, l'Obra Sindical del Hogar (OSH) -depenent de l'antic *Instituto Nacional de la Vivienda*- va construir 170 habitatges que pertanyen a la segona fase de construcció del Polígon Arraona de Sabadell. Aquest polígon d'habitatges es va construir en règim de protecció de promoció pública, emparada en la Llei de 15 de juliol 1954 i amb data de qualificació definitiva el 16 de febrer 1960. El règim d'adjudicació era d'accés diferit, de tal manera que l'import dels habitatges eren pagats en quotes mensuals durant 50 anys, passats els quals els adjudicatariis passaven a ser propietaris dels habitatges.



L'any 1985, ADIGSA, empresa pública de la Generalitat, es va fer càrrec de la gestió dels polígons de l'antiga OSH.

II. L'octubre del 1992, els arquitectes Víctor Seguí i Santana i Esteve Vicens i Buj van fer un estudi sobre la "Incidència actual de la utilització del ciment aluminós en el període 1950-1970 al Parc d'habitatges administrats per ADIGSA, empresa pública" i en particular pel que fa referència a les fases 1 i 2 del barri d'Arraona. Les conclusions de l'estudi van portar a prendre la decisió, l'any 1994, d'enderrocar tots els edificis amb sostre tipus A i B (592 habitatges) i a conservar i rehabilitar els edificis amb sostre tipus C (170 habitatges corresponents a 14 blocs).

III. Des del 1993 fins el 2009, ADIGSA va dur a terme un Pla de Manteniment Preventiu dels edificis que conformen els polígons "afectats", per tal de vetllar pel seu estat de conservació. Així, durant aquests anys l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) ha fet una tasca d'inspecció de l'estat de conservació estructural dels polígons afectats, amb posterior intervenció puntual en funció de la gravetat de la lesió detectada.

IV. Durant el període de 1994-1997, es va fer la rehabilitació dels 14 blocs, amb intervenció en aïllament de façanes, canvi instal·lacions aigua i llum, etc amb una inversió de 15.000 euros habitatge.

V. En data 22 de juliol de 1994, es va signar un conveni entre la Generalitat de Catalunya i l'Associació de veïns d'Arraona per a la remodelació de 592 habitatges (els dels forjats tipus A i B) i en data 12 de febrer de 1996, es va signar un nou conveni entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell per a la remodelació dels 592 habitatges i el desenvolupament dels instruments urbanístics, en la que no es preveia la substitució dels 170 habitatges.

VI. Que el 31 de maig de 2018 el Ple de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar per unanimitat de tots els grups municipals una moció que instava al Ple de la corporació a posar a disposició dels veïns i veïnes eines i mecanismes de diàleg en l'exigència d'una solució per als 170 habitatges afectats i la realització d'un estudi tècnic neutral per dictaminar l'estat dels edificis; en concret, els acords adoptats van ser els següents:

*"Primer. Que el Ple Municipal de l'Ajuntament de Sabadell es pronunciïn públicament i de manera favorable, per posar a l'abast dels veïns i veïnes els mitjans i mecanismes d'interlocució, diàleg i pressió en l'exigència de solució a l'Agència de l'Habitatge per a aquests 170 habitatges amb greus deficiències estructurals.*

*Segon: Que el Ple municipal acordi la realització d'un estudi tècnic neutral que dictamini, front els informes contraposats, l'estat d'aquests edificis per poder emprendre posteriorment les accions oportunes.*

*Tercer. Traslladar els acords d'aquesta moció a la Generalitat de Catalunya, a la Síndica de Greuges Municipal, al Síndic de Greuges de Catalunya i a l'Agència Catalana de l'Habitatge."*



VII. Que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va adreçar el 29 de juny de 2018 i el 31 d'octubre de 2018, l'oferta a l'Ajuntament de Sabadell per encarregar conjuntament un informe pericial al COAC sobre els habitatges del barri d'Arraona objecte d'aquest conveni, per tal de determinar tècnicament l'estat de conservació dels edificis i el grau d'afectació de patologies estructurals.

VIII. La Resolució 131/XII del Parlament de Catalunya, de data 17 d'octubre de 2018 sobre la garantia de la qualitat dels habitatges del barri de Merinals de Sabadell (BOPC 194, de 8 de novembre de 2018) insta al Govern de la Generalitat a mantenir oberts els canals de comunicació i d'intercanvi d'informació establerts entre l'Agència, l'Ajuntament i els representants veïnals per acordar, de manera conjunta, les actuacions necessàries al barri, incloses les següents:

*"a) Encarregar formalment l'elaboració de l'informe independent instat pel Ple de l'Ajuntament al maig de 2018, complementari a l'informe elaborat després de la inspecció feta pels tècnics de l'AHC i de l'Ajuntament en conèixer-se les queixes veïnals.*

*b) Acordar amb l'Ajuntament i els veïns fórmules de col·laboració per al desplegament de les mesures que pugui recomanar l'informe del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya sobre els habitatges afectats els quals són de titularitat privada."*

IX. El Servei d'habitatge de l'Ajuntament de Sabadell va realitzar l'adjudicació d'un contracte menor de serveis l'11 de febrer de 2019 que tenia per objecte la prestació de serveis de mediació entre les comunitats del veïnatge dels edificis esmentats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb la finalitat de consensuar un pla d'inspecció que permetés, en una segona fase, especificar l'estat actual dels edificis i determinar l'existència, o no, de riscos de seguretat per a les persones que hi viuen, així com la seva necessitat de rehabilitar o bé de ser enderrocats. Aquest pla vindria determinat tant pel criteri tècnic com pel consens i els acords necessaris entre les parts derivats d'aquest procés de mediació. Aquest procés de mediació es va tancar sense acord en data 20 de juny de 2019.

X. Que d'acord amb el que disposa l'article 2 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aquesta és una entitat de dret públic que té com a finalitat executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat de Catalunya, les quals s'han de desenvolupar d'acord amb els principis de cooperació i col·laboració amb els ens locals, i en concertació, si escau, amb altres ens de caràcter públic o privat.

XI. Que d'acord amb l'apartat 3.d) de l'article 66 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril., pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, els municipis tenen competències pròpies, entre altres, relatives a l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques, la promoció i gestió d'habitatges. Per altra banda, l'article 71 de la mateixa Llei determina que, "per a la gestió dels seus interessos, el municipi també pot exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques i, en particular, les relatives a: (...) l'habitatge (...)." Tanmateix, d'acord amb l'establert per l'article 77 i següents del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística és competència municipal vetllar pel compliment de la legalitat urbanística.



XII. D'acord amb l'article 140.1, apartats c) i d) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic les administracions públiques actuen i es relacionen de conformitat amb els principis de col·laboració - entesa com el deure d'actuar amb la resta d'Administracions Públiques per assolir fins comuns - i amb el principi de cooperació - quan dos o més Administracions de forma voluntària i en exercici de les seves competències, assumeixen compromisos específics per dur a terme una acció comú-. D'altra banda, l'article 144.1 de la mateixa Llei estableix que es podrà donar compliment al principi de cooperació d'acord amb les tècniques que les Administracions interessades considerin més adequades, entre les quals l'apartat d) estableix "la prestació de mitjans materials, econòmics o personals a altres Administracions Públiques". A continuació, l'apartat 2 de l'article 114 disposa que "en els convenis i acords en què es formalitzi la cooperació es preveuran les condicions i compromisos que assumeixen les parts que els subscriuguin.

Per tot això i amb l'interès de totes les parts s'acorda formalitzar aquest conveni de cooperació, d'acord amb les següents

## CLÀUSULES

### PRIMERA – OBJECTE

Aquest conveni té per objecte la cooperació entre l'Agència, l'Ajuntament i l'AVV per tal de donar compliment a la Resolució 131/XII del Parlament de Catalunya relativa als habitatges del barri dels Merinals de Sabadell.

De conformitat amb l'establert en la Resolució indicada, les parts acorden que la mesura adient per determinar l'estat dels 170 habitatges que formen part dels 14 blocs (39, 40, 41, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 i 57) ubicats al Polígon de Merinals de Sabadell que consten a l'Annex d'aquest conveni és possibilitar que l'Agència encomani al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC, en endavant), un informe independent, als efectes de concloure si aquests habitatges són susceptibles de rehabilitació o si s'han d'enderrocar, i el cost estimat d'aquestes operacions.

### SEGONA – COMPROMISOS DE L'AGÈNCIA.

L'Agència assumeix les següents obligacions:

1. Impulsar la formalització d'un conveni amb el COAC per a l'elaboració d'un informe independent sobre l'estat real dels 170 habitatges del barri dels Merinals de Sabadell, als efectes de concloure si aquests habitatges són susceptibles de rehabilitació o si s'han d'enderrocar, i el cost estimat d'aquestes operacions. Una vegada determinat el cost de l'elaboració d'aquest informe, l'Agència el comunicarà a les altres parts.



2. No interferir en l'elecció ni els treballs de l'equip tècnic redactor de l'informe, per tal de garantir la seva imparcialitat, així com a acceptar i respectar els resultats de l'informe encarregat.
3. Facilitar a l'equip tècnic encarregat de formular l'informe tota aquella documentació necessària per a la seva elaboració, incloent els plànols de planta i seccions en format CAD. De la mateixa manera, durà a terme les accions necessàries per facilitar l'accés a aquells espais respecte els quals tinguin facultat de fer-ho.
4. Constituir, conjuntament amb les altres parts, una comissió de seguiment que vetlli pel desenvolupament del present conveni de conformitat amb l'establert a la Clàusula Cinquena.
5. Atesa la immediatesa de l'enderroc dels edificis referenciats a l'apartat 2.c) de la Clàusula Sisena, l'Agència encomanarà al COAC un informe específic que permeti el compliment de l'esmentada clàusula.
6. Una vegada conegut el resultat de l'informe, constituir una taula amb l'objectiu d'explorar les fórmules existents pel finançament de les actuacions que se'n derivin.

### **TERCERA - COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT.**

L'Ajuntament assumeix les obligacions següents:

1. Valorar, una vegada comunicat per part de l'Agència el cost de l'elaboració de l'informe, l'aportació d'un import equivalent a la meitat d'aquest i, en el seu cas, aprovar-la seguint el procediment pertinent, mitjançant una addenda al present conveni, que serà signada per les parts.
2. No interferir en l'elecció ni els treballs de l'equip tècnic redactor de l'informe, per tal de garantir la seva imparcialitat, així com a acceptar i respectar els resultats de l'informe encarregat.
3. Constituir, conjuntament amb les altres parts, una comissió de seguiment que vetlli pel desenvolupament del present conveni de conformitat amb l'establert a la Clàusula Cinquena.
4. Facilitar a l'equip tècnic encarregat d'elaborar l'informe tota aquella documentació necessària per a fer-ho, així com els mitjans disponibles en el Servei d'Habitatge que puguin facilitar les actuacions.
5. Una vegada conegut el resultat de l'informe, constituir una taula amb l'objectiu d'explorar les fórmules existents pel finançament de les actuacions que se'n derivin.



## QUARTA - COMPROMISOS DE L'AVV

L'AVV assumeix les obligacions següents:

1. Facilitar l'accés a l'equip tècnic que hagi d'intervenir en el procés d'inspecció dels habitatges i sempre que sigui necessari, per a la realització dels informes pertinents.
2. No interferir en l'elecció ni els treballs de l'equip tècnic redactor de l'informe, per tal de garantir la seva imparcialitat, així com a acceptar i respectar els resultats de l'informe encarregat.
3. Constituir, conjuntament amb les altres parts, una comissió de seguiment que vetlli pel desenvolupament del present conveni de conformitat amb l'establert a la Clàusula Cinquena.
4. Una vegada conegut el resultat de l'informe, constituir una taula amb l'objectiu d'explorar les fórmules existents pel finançament de les actuacions que se'n derivin.

## CINQUENA – COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Es constitueix la Comissió de Seguiment d'aquest conveni, amb dues persones representants de cadascuna de les parts, així com les persones en què aquestes puguin delegar si ho consideren convenient, amb funcions de seguiment del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits, i de resolució de les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni.

La Comissió de Seguiment es reunirà, sota la presidència i prèvia convocatòria de l'Agència, en els supòsits detallats a continuació:

- a) Quan el COAC determini el procediment específic per a la selecció de l'equip tècnic que hagi de realitzar l'informe.
- b) En el moment que s'hagi efectuat la selecció de l'equip tècnic encarregat de l'elaboració de l'informe.
- c) En el moment de presentació dels resultats de l'informe per part de l'equip tècnic.
- d) A petició d'almenys dues de les parts representades a la Comissió de Seguiment.
- e) A proposta de l'equip tècnic.

La Comissió de Seguiment estarà integrada per les persones que s'indiquen a continuació, sens perjudici que es pugui ampliar amb l'assistència dels representants



del COAC i equip tècnic, amb veu però sense vot, o alguna persona assessora a instància de part.

- Per part de l'Agència,
  - o Jordi Sanuy Aguilar
  - o Josep Linares Salido
- Per part de l'Ajuntament,
  - o Rosa Martínez Camarassa
  - o Antoni Rebolleda Calendario
- Per part de l'AVV,
  - o Francisco Garcia Celdran
  - o Jaume Garcia Arija

Els resultats d'aquest seguiment, juntament amb l'avaluació final de l'objecte del conveni, seran determinants per considerar l'oportunitat de prorrogar el conveni.

## **SISENA- CARACTERÍSTIQUES DE L'INFORME I DE LA SELECCIÓ DE L'EQUIP TÈCNIC**

1. El conveni d'encàrrec d'informe amb el COAC s'haurà de fer sota les següents obligacions:

- a) El procés de selecció dels tècnics que hauran d'emetre l'informe s'haurà d'efectuar sota els principis de publicitat, transparència, concurrència i no discriminació.

D'aquesta selecció haurà de resultar un equip tècnic que inclogui, com a mínim, un professional d'acreditada solvència en cadascuna de les especialitzacions detallades a continuació:

- Un especialista en aluminosi i patologies estructurals.
- Un especialista en càlcul d'estructures.
- Un especialista en patologies de la construcció.

- b) Mantenir informades totes les parts d'aquest conveni del procés de selecció i del resultat corresponent, a través de la Comissió de Seguiment.

2. L'informe, tot prioritant la seguretat de les persones que hi viuen, haurà de contenir com a mínim els punts següents:

- a) Constatar, a partir del criteri qualificat i neutre dels professionals, l'estat actual dels edificis.
- b) Dilucidar, si és possible, l'origen dels danys que es localitzin.
- c) Comprovar si el sistema estructural, especialment els sostres, dels 2 blocs (44-45-46, 59-60-61) amb un total de 6 escales i 70 habitatges de



la zona a remodelar tenen les mateixes característiques i patologies que els 170 habitatges que es van sotmetre a rehabilitació.

- d) Determinar l'estat dels habitatges als efectes de concloure si aquests són susceptibles de rehabilitació o si s'han d'enderrocar, i el cost estimat d'aquestes operacions.

5. L'equip tècnic presentarà els resultats de l'informe a la Comissió de Seguiment i, posteriorment, als veïns afectats.
6. La inspecció realitzada en el marc de l'elaboració de l'informe haurà d'abastar el nombre raonable i suficient d'habitatges dins del total de 170 i que, en tot cas, l'equip tècnic intervinent pugui tenir accés a tots els habitatges que consideri oportú. Seran els membres de l'equip tècnic els qui fixin tant el tipus de proves, com el percentatge d'habitatges i els resultats que puguin considerar-se representatius i extrapolables a la totalitat. L'informe avaluarà, entre altres que es considerin convenients, els següents elements: fonaments, estructura vertical, estructura horitzontal, sostres de biguetes i revoltons, i proves de càrrega.

## **SETENA – VIGÈNCIA**

Aquest conveni tindrà una vigència d'un any a partir de la data de la seva signatura.

No obstant, es podrà prorrogar, per un període addicional màxim de quatre anys, per mutu acord de les parts, prèvia petició per escrit de qualsevol de les parts signatàries, amb un preavís d'un mes al venciment del termini establert.

## **VUITENA – PROTECCIÓ DE DADES**

Les parts es comprometen a donar compliment al Reglament (UE) General de Protecció de Dades i a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garanties dels drets digitals

Les parts garanteixen, així mateix, la confidencialitat de tota aquella informació a la qual poguessin tenir accés de les altres parts. Per a això, i independentment de la implementació de les mesures pertinents en matèria de protecció de dades, les parts s'obliguen a tractar la informació de l'altra, en els casos que sigui aplicable, només pel personal circumscrit a l'objecte del conveni i a no divulgar-la a tercers, fins i tot una vegada acabada la relació comú.

## **NOVENA – CAUSES D'EXTINCIÓ**

Són causes de resolució d'aquest conveni:

- a) L'incompliment del seu objecte.  
b) La finalització del termini de vigència i, si escau, de les seves pròrrogues.



- c) El mutu acord, manifestat per escrit.
- d) L'incompliment d'alguna de les seves clàusules per una de les parts. En aquest cas, la part interessada a resoldre anticipadament el conveni ha de comunicar la seva intenció a les altres parts amb una antelació mínima de 15 dies.
- e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de tres mesos, perquè existeixen causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
- f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable

En el cas d'extinció anticipada del conveni, la Comissió de Seguiment fixarà la forma de finalitzar les actuacions i compromisos en curs i, en tot cas, s'establirà un termini improrrogable per a la seva consecució, transcorregut el qual s'haurà de procedir a la liquidació dels compromisos econòmics adquirits, d'acord amb les regles que estableix l'article 52.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

### DESENA - RESOLUCIÓ DE CONTROVÈRSIES

Les controvèrsies que puguin sorgir en relació amb la interpretació, la modificació, els efectes o la resolució del conveni seran resoltes per la Comissió de Seguiment. Si no fos possible, les qüestions litigioses que es derivin se sotmetran al coneixement de la jurisdicció contenciosa administrativa.

I en prova de conformitat, les parts signen aquest conveni per triplicat i a un sol efecte

Agustí Serra Monté  
Secretari d'Agenda Urbana i Territori  
i president de l'Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

Marta Farrés Falgueras  
Alcaldeessa de l'Ajuntament de Sabadell

Judith Gifreu Font  
Directora de l'Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

David Cabezuelo Valencia  
Secretari de l'Ajuntament de Sabadell

Francisco Garcia Celdran  
President de l'Associació de Veïns  
d'Arraona Merinals



### ANNEX – IMMOBLES OBJECTE DEL CONVENI

Els 170 habitatges objecte del conveni són els ubicats a l'àrea de color rosa.

