

Informe sobre la necessitat de contractar mitjançant tramitació d'emergència els serveis i les obres necessàries per evitar la situació de greu perill per l'esfondrament de l'edifici anomenat Cooperativa d'Arenys de Munt (Rbla. Riera i Penya, 55 / C. Olivera, 30)

Ubicació de l'edifici

L'edifici anomenat Cooperativa, amb referència cadastral: 1864808DG6016S0001IP es troba localitzat a la rambla Riera i Penya número 55 amb una altra entrada pel carrer Olivera número 30 l d'Arenys de Munt (08358) El Maresme.

Es tracta d'un edifici d'habitatges entre mitgeres amb alienació a vial que es troba en desús. Les dades cadastrals identifiquen una superfície de 252 m² construïts de l'any 1900 amb ús principal residencial i de tipus urbà.

Pel que fa a la normativa urbanística, és tracta de sòl urbà, nucli antic, àmbit de la Riera, Can Barbeta i carrer Regàs (A1.1). Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental.

A continuació es mostra un plànol extret de la fitxa cadastral:





Antecedents

La finca és propietat Gestió Urbanística i Serveis Arenys de Munt, S.A (GUSAM) com a augment de capital social realitzat per l'Ajuntament d'Arenys de Munt, tal com consta en l'Escriptura Pública d'augment de Capital Social de data 10/10/2006 atorgada davant l'Il·lustre Notari el Sr. Víctor Javier Asensio Borrellas, membre de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya (núm. de protocol 758).

Es troba inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, al tom 2162, llibre 148, foli 137 i finca registral 7175 i es troba lliure de càrregues, arrendataris ocupants i precaristes.

El Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Munt de data 30/07/2020 va aprovar inicialment el projecte executiu de l'Edifici Cooperativa d'Arenys de Munt, redactat per GUITART ARQUITECTURA I ASS., SLP, concedit com a recurs tècnic Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Equipaments, Infraestructures Urbanes i Patrimoni Arquitectònic, mitjançant decret núm. 2085, de 08/03/2018.

L'esmentat projecte executiu de juliol de 2020 constata la necessitat de dur a terme el desmuntatge i enderroc de l'edificació preexistent pel motiu de trobar-se en un estat molt precari de conservació.

En el Consell d'Administració de GUSAM de 18/10/2022 es va donar compte de l'informe sobre l'estat ruïnós de l'edifici de la Cooperativa i en el Consell de 03/04/2024 es va donar compte de l'encàrrec de serveis a GUITART ARQUITECTURA I ASS. SLP per al desmuntatge i enderroc de l'edifici Cooperativa que consisteix en actualitzar el projecte de juliol de 2020 en la part relativa a l'enderroc.

Amb data de juny de 2024 es va lliurar a GUSAM el projecte de desmuntatge i enderroc de l'edifici entre mitgeres situat al carrer Olivera, 30/ Rambla Riera i Penya, 55 d'Arenys de Munt, projecte bàsic i executiu i EBSS. Aquest projecte té un pressupost PEM de 33.342,16€ i PEC de 48.009,38€ (IVA inc.) pel Lot 1 i PEM de 33.256,89€ i PEC de 47.886,60€ (IVA inc.) pel Lot 2.

En data 24/08/2025 a les 12h es rep un avís de la Policia Local d'Arenys de Munt per part de veïns de la finca per forts sorolls i molèsties. Hi acudeixen immediatament, juntament amb la policia local, representats de l'Ajuntament d'Arenys de Munt, amb l'arquitecte tècnic municipal, i de GUSAM i es comprova que una part interior de la teulada s'ha esfondrat. No es constata cap dany ni personal ni material.

En la inspecció d'urgència a causa de l'avís, es fa un recull audiovisual de l'estat de la finca i es prenen unes primeres mesures de protecció pel pas de vianants per les voreres del carrer Olivera i rambla Riera i Penya. S'acorda contactar d'immediat amb l'arquitecte autor del projecte d'enderroc per tal de procedir amb les actuacions oportunes que garanteixin la

seguretat.

Comprovació

En data 26/08/2025, l'arquitecte Xavier Guitart Tarrés, de GUITART ARQUITECTURA I ASS SLP, l'arquitecte tècnic municipal, la policia local i la gerent de GUSAM visiten i observen el quadre patològic i les accions preventives i necessàries següents:

- Una part de la coberta i els sostres s'han després i l'edifici es troba en situació precària i fràgil.
- Sense més mitjans que la inspecció visual i, tenint en compte les empremtes, senyals i símptomes de filtracions de les aigües de la pluja a través de cobertes i terrats i els desprendiments de materials estesos sobre paviments, considerem que caldria actuar per garantir la seguretat de l'edifici.
- Així mateix, cal plantejar les accions preventives necessàries, per tal d'evitar altres desprendiments i/o col·lapses puntuals de sectors que poden accelerar el procés de degradació i, en conseqüència, posar en risc el seu estat d'equilibri i el de les finques veïnes.

S'adjunten a continuació les fotografies preses durant la inspecció, on es poden observar clarament els danys:



Estat de l'interior



Detall de l'estat de les bigues



Detall de l'estat de la coberta

La inspecció conclou que és urgent d'iniciar els treballs d'enderroc, i de forma immediata, les següents actuacions:

- Càrrega i transport de la runa acumulada en l'interior.
- Reforçar amb apuntalaments preventius tot el possible.
- Escrostar de les façanes materials i elements amb risc de caiguda.

En els transcurso d'aquestes actuacions d'emergència, es planificaran els subsegüents treballs de demolició, enderroc i control de desguàs de les aigües pluvials.

En data 27/08/2025, s'ordena procedir amb les actuacions d'urgència en treballs parcials de desmuntatge i enderroc de l'edifici entre mitgeres al carrer Olivera, 30 i rambla Riera i Penya, 55 d'Arenys de Munt.

Fonamentació normativa

PRIMER: Article 197 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix:

"1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. (...)".

SEGON: Articles 95, 96.1, 96.2 i 96.3 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, que, pel que fa a l'estat ruïnós de l'edifici, que estableix:

"95 Quan, per raons d'urgència fonamentades en situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones o les coses, sigui necessari executar actes de conservació, rehabilitació i protecció que no admetin demora, l'òrgan municipal competent pot ordenar la seva execució immediata en qualsevol moment, sense l'audiència prèvia de les persones interessades i sota la direcció dels serveis tècnics municipals. En aquests casos, l'ordre d'execució es pot donar de paraula. Si l'actuació afecta un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès nacional, l'òrgan municipal competent ha de requerir els serveis tècnics del departament competent en matèria de patrimoni cultural perquè intervinguin urgentment en coordinació amb els serveis tècnics municipals.

96.1 Quan la causa de la situació de risc a què fa referència l'article 95 sigui l'estat físic d'un immoble tan precari que amenaci ruïna imminent, l'òrgan municipal competent ha d'adoptar les mesures de protecció urgents que no admetin demora relatives al desallotjament de les persones en situació de risc, l'apuntalament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble afectat o d'altres mesures que es considerin adients. Aquestes mesures es poden adoptar:

- a) Abans d'iniciar el procediment per declarar l'estat ruïnós de l'immoble i ordenar el que pertochi.*
- b) Durant la tramitació del procediment corresponent o en la resolució que el finalitzi.*
- A) Amb posterioritat a la resolució que posi fi al procediment corresponent.*

96.2 Quan, d'un escrit de denúncia o d'una sol·licitud de declaració d'estat ruïnós d'un immoble, es dedueixi que amenaça ruïna imminent, amb perill per a la seguretat de les persones o les coses, l'òrgan municipal competent ha de disposar la inspecció urgent de l'immoble per part dels serveis tècnics corresponents, que han d'informar sobre l'estat físic de l'immoble, la seguretat de les persones o les coses afectades, i sobre les mesures de protecció urgents que no admetin demora.

96.3 L'òrgan municipal competent, sense audiència prèvia de les persones interessades, ha de resoldre el que correspongui sobre les mesures de protecció urgents que no admetin demora en un termini màxim de setanta-dues hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclougui que un immoble amenaça ruïna imminent, amb perill per a la seguretat de les persones o les coses. En el cas que les mesures esmentades afectin un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès nacional, s'han de comunicar les circumstàncies del cas al departament competent en matèria de patrimoni cultural perquè en un termini màxim de quaranta-vuit hores informi sobre les condicions d'execució de les mesures que calgui adoptar."

TERCER. Pel que fa a l'aplicació del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, article 7 del Decret 64/2014, de 13 de maig, que estableix:



"7 Els actes promoguts per l'Administració General de l'Estat, l'Administració de la Generalitat, les administracions locals o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que hi són vinculades o en depenen, també estan subjectes al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 5, 6 i concordants, excepte quan la legislació sectorial aplicable estableixi el contrari i el que disposen els articles següents."

QUART. Pel que fa al tipus, procediment i òrgan de contractació:

1. El present és un contracte menor d'obres, regulat en els articles 13 i 118 Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP)
2. La gravetat de la situació justificada en el present informe, fa necessari procedir amb la tramitació d'emergència tal com regula l'article 120 de la LCSP.
3. En virtut de l'acord del Consell d'Administració de 27/04/2022 i de la Junta General de 22/06/2022, la Gerent de GUSAM està facultada per subscriure contractes en nom i per compte de la societat per un valor estimat inferior a 40.000€ quan es tracti d'obres, concessions d'obres i concessions de serveis.

Conclusions

Per tot l'exposat es considera fonamentada la situació de risc imminent per a la seguretat de les persones i les coses i, com a mesura urgent, inajornable i immediata, cal procedir a l'execució dels treballs parcials de desmuntatge i enderroc de l'edifici entre mitgeres al carrer Olivera, 30 i rambla Riera i Penya, 55 d'Arenys de Munt, la contractació dels quals tramita per emergència.

Signat electrònicament,

La gerent.