Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat
Servei Tècnic de Rehabilitació i Regeneració Urbana

CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga

Firmado digitalmente por CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga
Motivo: Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de Santa Coloma de Gramenet en sessió del dia 29 de setembre de 2020. El secretari general.
Fecha: 2020.09.29 13:46:06 +02'00'

DECLARACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ i REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

SANTA COLOMA *RENOVEM* ELS BARRIS

Novembre 2019

ÍNDEX

MEMÒRIA

I. DADES PRÈVIES
1. OBJECTE
2. ANTECEDENTS
3. MARC LEGAL
4. DETERMINACIÓ DE LES ÀREES ESPECIALMENT DEGRADADES
5. DECLARACIÓ DEL SECTOR DE REHABILITACIÓ FONDO – SANTA ROSA 1 (SR1)

II. DELIMITACIÓ DE L'ACR2 MAS MARÍ
1. ANÀLISI i DIAGNOSI PREVIS
2. ESTUDIS PREVIS
3. ENCÀRREC i REDACCIÓ DELS PROJECTES
4. DECLARACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ i REHABILITACIÓ
5. EDIFICIS AMB COONVENI QUE S'ACULLEN AL PLA DE REHABILITACIÓ
6. CALENDARI i PRESSUPOST

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
1. PROPOSTA SECTORS DE REHABILITACIÓ
2. DELIMITACIÓ SECTOR DE REHABILITACIÓ SR1
3. ZONA D'ESPECIAL INTERÈS MUNICIPAL / ARRU
4. SITUACIÓ
5. EMPLAÇAMENT
6. RECONEIXEMENT DE FINQUES
7. TIPOLOGIES D'EDIFICIS
8. PLANEJAMENT VIGENT
9. TERMINI PER PASSAR LA ITE
10. NORMATIVA D'AILLAMENT TÈRMIC
11. ASCENSOR
12. ESTUDIS PREVIS + ITE
13. CONVENIS
14. DELIMITACIÓ DE L'ACR2
15. PROPIETAT i OCUPACIÓ DELS HABITATGES (FINQUES AMB CONVENI)
16. TIPOLOGIA D'ACTUACIONS (FINQUES AMB CONVENI)
17. INTERVENCIONS A REALITZAR (FINQUES AMB CONVENI)
18. CROMATISME (FINQUES AMB CONVENI)

ANNEX: RELACIÓ DE PROPIETARIS

I. DADES PRÈVIES

1. OBJECTE

El present document té com a objecte la Delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació ACR2-Mas Marí a Santa Coloma de Gramenet, dintre del marc del Pla de Rehabilitació Municipal "Santa Coloma *renovem* els barris" el qual es va iniciar l'any 2014 amb l'aprovació de la Delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació al carrer Pirineus entre Bruc i Olot (en endavant ACR1-Pirineus).

La figura de les Àrees de Conservació i Rehabilitació està regulada per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya (en endavant LDH), que la defineix al seu article 36.1 com un instrument que els municipis poden delimitar *per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social*.

2. ANTECEDENTS

Durant el període 2011-2013, des de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament es van analitzar els resultats dels estudis realitzats per l'Àrea Metropolitana de Barcelona en relació a la situació urbanística i socio-econòmica dels barris, identificant els sectors amb un elevat grau de vulnerabilitat.

Des de l'Ajuntament, en col·laboració amb altres ens públics, es van endegar diferents estudis per tal de conèixer l'estat de conservació del parc residencial de la ciutat. També es van realitzar estudis d'investigació per tal de caracteritzar i identificar tipologies residencials i explorar alternatives per promoure la rehabilitació.

L'any 2014 l'Ajuntament aprova la Delimitació de l'ACR1-Pirineus, emparant-se en la legislació vigent, fonamentalment la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya (llei 18/2007) i la Llei de Rehabilitació, Regeneració i Renovació urbana de l'Estat (llei 8/2013). Aquesta experiència representa una prova pilot per tal de posar en pràctica un nou sistema de col·laboració entre l'administració pública i els propietaris per fer viable la rehabilitació d'edificis residencials privats en barris en situació de vulnerabilitat. L'execució material de l'ACR1-Pirineus ha finalitzat l'any 2018. La part administrativa i de gestió econòmica encara durarà fins el 2020.

L'any 2016 l'Ajuntament en col·laboració amb Barcelona Regional, elabora un document a partir de les dades del cadastre de tots els edificis residencials de la ciutat, a partir de les quals es van elaborar mapes i indicador per seccions censals, proporcionant una valuosa informació en relació a l'estat del parc edificat de la ciutat que va servir de base per a establir un pla de rehabilitació.

En data 25 d'octubre de 2016 la Junta de Govern Local aprova la Delimitació del Sector de Rehabilitació Fondo-Santa Rosa 1, que constitueix el primer àmbit de rehabilitació del municipi a desenvolupar mitjançant la declaració de successives Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) com a unitats d'actuació, en les quals l'Ajuntament actuarà com a Administració Actuant per a l'execució de les obres, seguint el model iniciat amb l'ACR1 - Pirineus.

En data 25 d'octubre de 2016 la Junta de Govern Local també aprova l'avantprojecte de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació ACR2 - Mas Marí i sol·licita una subvenció al Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (CMHAMB) per a la rehabilitació dels edificis inclosos.

En data 30 de maig de 2017 la Junta de Govern Local aprova la modificació de l'avantprojecte de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació ACR2 - Mas Marí per tal d'ampliar el nombre d'edificis i habitatges a rehabilitar.

En data 30 de maig de 2017 la Junta de Govern Local també aprova la Delimitació de l'Àrea de Regeneració i Rehabilitació Urbana (ARRU) del sector sud de Santa Coloma de Gramenet, per tal de poder accedir als programes de rehabilitació i regeneració urbana previstos al Pla d'Habitatge estatal.

3. MARC LEGAL

Pel que fa a la legislació en matèria de sòl i urbanisme:

- El **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU) aprovat pel RDL 7/2015,** que refon l'anterior Text Refós de la Llei del Sòl (RDL 2/2008) amb la Llei 8/2013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (LRRR)
- El **Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) aprovat pel DL 1/2010**

Pel que fa a la legislació en matèria d'habitatge:

- La **Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya (LDH),** així com les seves normes derivades relatives a les inspeccions tècniques, el llibre de l'edifici, habitabilitat, etc.

Pel que fa a la legislació en matèria d'edificació:

- La **Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació (LOE),** així com les seves normes derivades relatives al compliment dels requisits bàsics de l'edificació (Codi Tècnic de l'Edificació i altres).
- **Altres normes** relatives a la certificació energètica, l'accessibilitat en l'edificació, etc.

Pel que fa a la legislació en matèria de propietat horitzontal:

- La **Llei 5/2015** de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

3.1. El deure de conservació

- **TRLSRU:** Article 15. Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues.

"1. El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions, comprèn amb caràcter general, sigui quina sigui la situació en què es trobin, els deures següents:

a. Dedicar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.
b. Conservar-los en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornat i aquelles que exigeixin les lleis per a servir de suport als usos destinats.
c. Realitzar 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 deure legal de conservació. En aquest últim cas, les obres podran consistir en l'adequació a totes o alguna de les exigències bàsiques establertes al Codi Tècnic de l'Edificació, havent de fixar l'Administració de manera motivada el nivell de qualitat que hagi de ser assolit per a cadascuna d'elles.

"4. L'Administració competent podrà imposar en qualsevol moment la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb allò que disposi la legislació estatal i autonòmica aplicables (...)"

- **TRLUC:** Article 197. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució.

"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. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges."

- **LDH:** Article 30. El deure de conservació i rehabilitació dels immobles.

"Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme."

3.2. Determinacions de la legislació estatal

El **TRLSRU,** regula la intervenció de l'administració en actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà als següents articles:

Article 2. Definicions.

"Actuacions sobre el medi urbà: les que tenen per objecte realitzar obres de rehabilitació edificatòria, quan existeixin 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, podent arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis prèviament enderrocats. Les actuacions de regeneració i renovació urbanes tindran, a més, caràcter integrat, quan articulin mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària."

Article 8. Iniciativa pública i privada a les actuacions de transformació urbanística i edificatòries.

"La iniciativa per a proposar l'ordenació de les actuacions de transformació urbanística i les edificatòries podrà partir de les Administracions Públiques, les entitats públiques adscrites o dependents de les primeres, i segons la legislació aplicable, els propietaris."

Article 14. Contingut del dret de propietat del sòl en situació d'urbanitzat: facultats.

"En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen les següents:

(...)

d. Obtenir, si escau, la conformitat o autorització administrativa corresponent per a realitzar qualsevol de les actuacions sobre el medi urbà, el que determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatius de règims de propietat horitzontal o de complex immobiliari privat, sigui quin sigui el propietari, al compliment del deure de costejar les obres. L'afecció real es farà constar mitjançant nota marginal en el Registre de la Propietat, amb constància expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística."

Article 17. Contingut del dret de propietat del sòl en situació d'urbanitzat: deures i càrregues.

"2. Quan l'Administració imposi la realització d'actuacions sobre el medi urbà, el propietari tindrà el deure de participar en la seva execució en el règim de distribució de beneficis i càrregues que correspongui (...)

3. En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprèn, a més dels deures de caràcter general exigibles de conformitat amb allò que disposa l'article 15, la realització dels treballs i obres necessaris per a:

a. Satisfer, amb caràcter general, els requisits bàsics de l'edificació establerts a l'article 3.1. de la Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

b. Adaptar i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que, per a l'edificació existent, siguin explícitament exigibles en cada moment.

La **LOE** estableix a l'article 3.1 quins són els requisits bàsics de l'edificació que constitueixen el deure legal de conservació de les edificacions.

"Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, s'estableixen els següents requisits bàsics de l'edificació, que hauran de ser satisfets, de la forma que reglamentàriament s'estableixi, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seves instal·lacions, així com en les intervencions que es realitzin en els edificis existents:

a. Relatius a la funcionalitat: Utilització; Accessibilitat; Accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i informació i Accés als serveis postals

b. Relatius a la seguretat: Seguretat estructural; Seguretat en cas d'incendi i Seguretat d'utilització

c. Relatius a l'habitabilitat: Higiene, salut i protecció del medi ambient; Protecció contra el soroll;, Estalvi d'energia i aïllament tèrmic i Altres aspectes funcionals."

El **CTE** (Codi Tècnic de l'Edificació), és la norma tècnica que regula les exigències bàsiques que han de complir els edificis per satisfer els requisits bàsics de seguretat, habitabilitat i accessibilitat. Ho fa a través dels Documents Bàsics:

- DB-SUA: Seguretat d'utilització i accessibilitat
- DB-SE: Seguretat estructural
- DB-SI: Seguretat en cas d'incendi
- DB-HS: Higiene, salut i protecció del medi ambient (Salubritat)
- DB-HR: Protecció contra el soroll
- DB-HE: Estalvi d'energia i aïllament tèrmic

3.3. La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge

La **LDH** determina a l'Article 29 la conservació i la rehabilitació com a instruments per a garantir el dret a l'habitatge.

Article 30. El deure de conservació i rehabilitació dels immobles.

"5. Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació, s'han d'adoptar les mesures de foment i intervenció administrativa que estableixen les seccions segona i tercera, i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol VI.

6. S'entén que el propietari o propietària compleix amb el deure de conservació i rehabilitació si té vigent el certificat d'aptitud a que es refereix l'article 28.5"

Article 36. Declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació

"1. Els municipis, per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació (...). La documentació de la delimitació ha d'incloure:

a. Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.
b. Els plànols d'informació i delimitació de l'àrea.
c. La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consti al cadastre i al Registre de la propietat."

3. L'acord de declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació ha d'establir, expressament, els drets i deures del propietari o propietària i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques (...)"

Article 37. Abast de la declaració.

"La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot comportar:

a. L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d'habitatges que especifiquin justificadament el deure de conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.

b. L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació (article 38)

c. La incorporació d'allò establert a l'article 15 en relació a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

d. La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació (...)

f. La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 39, que es poden dotar amb un fons econòmic específic.

g. L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb allò establert a la pròpia declaració."

Article 39. Convenis de rehabilitació.

" 1. Les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació, així com les declaracions d'àrees de conservació i rehabilitació a que es refereix l'article 36, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'Administració i les persones interessades en el procediment.

2. El conveni de rehabilitació ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que han d'executar-se, especificant si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. (...)"

3.4. Altra normativa derivada de la Llei 18/2007

Decret 141/2012, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, estableix les condicions funcionals per tal que un habitatge obtingui la cèdula d'habitabilitat que l'habiliti per aquest ús.

Decret 67/2015, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges a Catalunya, mitjançant les inspeccions tècniques (ITE) i el llibre de l'edifici, deriva de la Llei del Dret a l'habitatge i regula entre d'altres aspectes, els edificis sotmesos a inspecció, el contingut de l'informe d'inspecció, les obligacions derivades i el calendari (Annex 1).

Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària regula el dret de tanteig i retracte previst a la LDH en transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

La **Llei 24/2015** de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica consolida el dret a l'habitatge en situacions d'urgència habitacional.

La **Llei 4/2016** de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, habilita alguns mecanismes per part de l'administració en situacions d'emergència social.

El **RD 235/2013** pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació energètica dels edificis, i també regula l'obligació i estableix un calendari.

3.5. Resum del marc legal

- El dret de propietat comporta el deure legal de conservació i rehabilitació dels immobles, segons s'estableix a la legislació estatal (TRLSRU) i autonòmica (TRLU i LDH).
- La iniciativa pot partir de l'Administració o dels propietaris.
- Els propietaris tenen el deure de participar en l'execució d'actuacions sobre el medi urbà (les que tenen per objecte realitzar obres de rehabilitació edificatòria quan existeixin situacions d'insuficiència dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions) en el règim de distribució de beneficis i càrregues que correspongui.
- Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació, l'administració pot adoptar les mesures de foment i intervenció administrativa o sancionadores previstes a la LDH, entre les quals preveu:
  - la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació,
  - els plans de foment de la rehabilitació,
  - les ordres d'execució,
  - els convenis de rehabilitació,
  - l'expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació,
  - l'exercici del dret de tanteig i retracte
- Els ajuntaments poden optar per declarar àrees de conservació i rehabilitació per promoure la rehabilitació d'edificis en àrees especialment degradades o per evitar processos que puguin suposar riscos per a la cohesió social i poden signar convenis de rehabilitació amb els propietaris i propietàries.
- Les administracions poden exercir les diferents mesures previstes per la legislació vigent en matèria d'habitatge per assegurar el dret a l'habitatge i la seva funció social, especialment en situacions de risc d'exclusió residencial o d'emergència habitacional.

4. DETERMINACIÓ DE LES ÀREES ESPECIALMENT DEGRADADES

Tal i com s'indica a l'apartat 2, l'Ajuntament va desenvolupar durant el període 2011-2016 un procés d'estudi, recull de dades i anàlisi per conèixer l'estat del parc edificat residencial i la seva vinculació amb situacions de vulnerabilitat social, detectant un àmbit especialment degradat i amb un elevat grau de vulnerabilitat a la Serra d'en Mena, constituït pels barris del sector sud de la ciutat (Fondo, Santa Rosa i Raval).

Les conclusions més rellevants d'aquests estudis són:

1. Segons l'actualització dels indicadors de la Llei de Barris realitzada per l'AMB l'any 2011, en el municipi de Santa Coloma el 31,4% de la població resideix en zones de risc amb grans dèficits o molts dèficits pel que fa a processos de regressió urbanística, envelliment del parc residencial, falta d'equipaments i serveis, problemes demogràfics i problemes socioeconòmics. Aquesta població es concentra principalment als barris del sector sud de Santa Coloma (Fondo, Santa Rosa i Raval).
2. Segons el Projecte de Convivència realitzat per l'AMB al 2013 dintre de l'àmbit del Pla Besòs, els barris del sector sud de Santa Coloma (Fondo, Santa Rosa i Raval) estan inclosos en les franges de major vulnerabilitat social degut a la combinació en un percentatge elevat de processos d'envelliment de la població, immigració antiga i nova i rendes baixes.
3. De l'estudi de les tipologies d'edificis residencials del municipi realitzat per Barcelona Regional l'any 2012, es desprèn que la major part es van construir entre 1940 i 1978, tenen una alçada sobre rasant de PB+3/4 plantes i s'ubiquen en carrers de 10 m.
4. De l'anàlisi tipològic dels edificis residencials realitzat per l'UPC al 2012, es desprèn que la tipologia majoritària del parc edificat residencial correspon a edificis plurifamiliars entre mitgeres amb 2 o 4 habitatges per replà, amb estructura de murs de càrrega i biguetes, ventilació creuada façana-pati de llums, sense ascensor i amb escasses possibilitats de redistribució per millorar condicions d'habitabilitat.
5. De l'estudi realitzat pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Santa Coloma al 2016 a partir de l'explotació de dades del cadastre realitzada per Barcelona Regional, s'extreuen les següents dades:
   - Que el 64% dels edificis residencials són anteriors a 1972, per tant segons la normativa vigent haurien d'haver passat la INSPECCIÓ TÈCNICA DE L'EDIFICI al desembre 2016. L'Ajuntament no té constància dels edificis que disposen actualment de l'ITE ni del seu grau de conservació i manteniment.
   - Que el 81,5% dels edificis residencials són anteriors a 1980, quan s'aprova la primera normativa tècnica que garanteix la aïllament de l'envolupant dels edificis, per la qual cosa se'ls pressuposa la inexistència d'aïllament tèrmic a les façanes i cobertes, encara que puguin tenir cambra d'aire.
   - Que el 61% dels edificis residencials que tenen 4 plantes o més no disposaven d'ascensor l'any 2011.

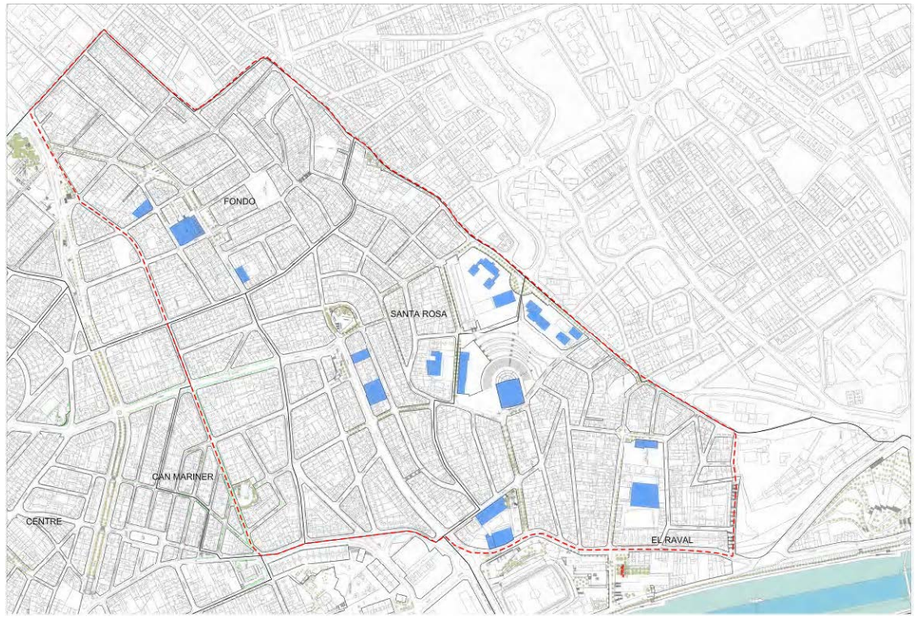
SECCIÓ CENSAL	POBLACIÓ	NUM FINQUES	EDIFICIS RESIDENCIALS	HABITATGES		EDIFICIS ANTERIORS A 1972	EDIFICIS ENTRE 1972 i 1979	EDIFICIS POSTERIORS A 1979	% EDIFICIS ANTERIORS A 1972	% EDIFICIS ANTERIORS A 1980	% EDIFICIS >3PP SENSE ASCENSOR
TOTAL CIUTAT	**120135**	**6944**	**6069**	**51710**		**3878**	**1069**	**1118**	**63,90**	**81,51**	**60,95**

6. De l'anàlisi de l'estructura de la propietat i el cens municipal es desprèn que en els barris del sector sud més del 50% dels propietaris no són residents. D'aquest percentatge aproximadament un 30% de la propietat està en mans d'entitats bancàries i l'altre 70% d'habitatges són de lloguer amb renda baixa. També es desprèn que dels propietaris residents la gran majoria són persones jubilades amb baixes pensions.
7. De l'anàlisi dels expedients del servei de llicències de l'Ajuntament es conclou que els barris on menys llicències de rehabilitació i col·locació d'ascensors s'han tramitat fins el 2016 estan localitzats al sector sud de la ciutat, que és on es concentren el 33% dels edificis residencials anteriors a 1972 (un terç de tot el municipi)

Les principals conseqüències d'aquesta situació són les següents:

- Que el parc edificatori dels barris del sector sud presenta dèficits en quant a conservació i manteniment i particularment respecte els requisits mínims d'habitabilitat establerts per la normativa vigent.
- Que més del 50% dels habitatges no estan ocupats pels seus propietaris, sino que estan en mans d'entitats bancàries que en molts casos tenen els pisos buits o ocupats, o són pisos de particulars llogats amb renda baixa, la qual cosa els proporciona ingressos regulars però a la vegada genera un important flux itinerant de persones de molt diversa procedència, produint-se conflictes de convivència que afecten la solidesa del teixit social del barri.
- Que la suma dels factors anteriors explica que les comunitats de propietaris i propietàries tinguin dificultats per posar-se d'acord a l'hora d'executar la rehabilitació obligatòria dels edificis, malgrat les evidents necessitats.
- Que aquesta manca de manteniment i els problemes de convivència afecten la qualitat de vida i convida als veïns que poden a marxar del barri, en una espiral negativa amb difícil sortida.

Per aquest motiu, l'Ajuntament va reconèixer el sector sud de la ciutat, constituït pels barris de Fondo, Santa Rosa i Raval, com a un àrea especialment degradada i amb riscos per a la cohesió social i va aprovar la delimitació del Sector de Rehabilitació Fondo-Santa Rosa 1 i la delimitació de l'Àrea de Regeneració i Rehabilitació Urbana (ARRU) del sector sud.



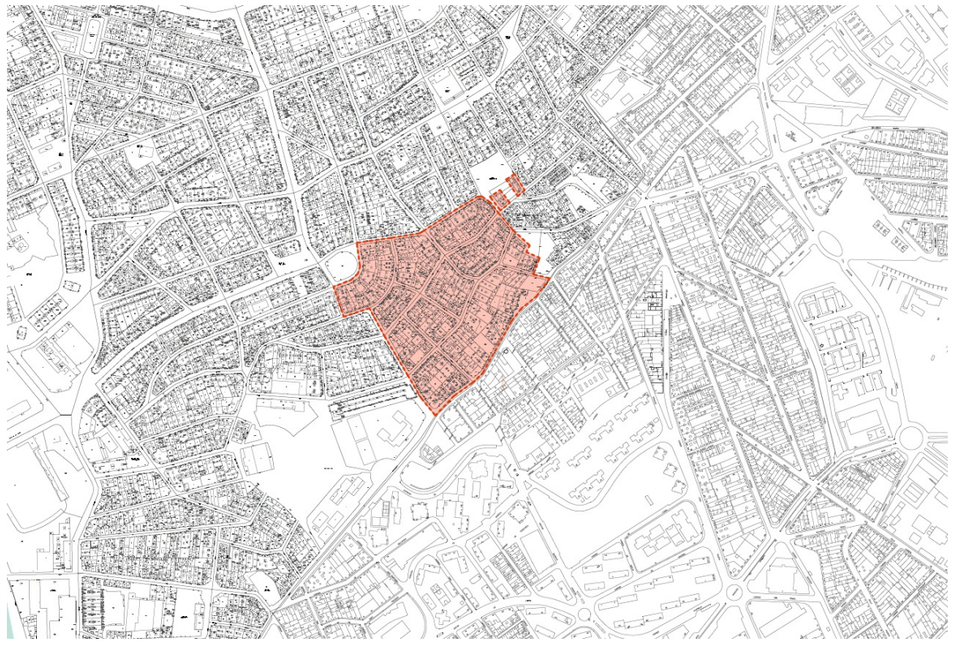
Zona d'especial interès municipal / ARRU del Sector Sud

5. LA DECLARACIÓ DEL SECTOR DE REHABILITACIÓ FONDO – SANTA ROSA 1 (SR1)

En aquest document aprovat per la Junta de Govern Local a l'octubre de 2016 es defineixen els possibles sectors de rehabilitació i es determina el primer d'ells. Aquest sector s'ubica a la Serra d'en Mena, entre els barris de Fondo i Santa Rosa i preveu el seu desenvolupament mitjançant la declaració de successives ACRs:

El document també declara a l'Ajuntament com a Administració Actuant i determina el sistema de gestió per a cada ACR:

1. L'Ajuntament contracta els Estudis Previs i els projectes de Rehabilitació i signa convenis de rehabilitació amb les comunitats de propietaris i propietàries.
2. L'Ajuntament aprova la declaració de l'ACR amb el pressupost de licitació dels projectes, determinant el cost màxim de les obres per a cada propietari.
3. L'Ajuntament contracta les obres, que tindran control i supervisió municipal.
4. L'Ajuntament crearà una Comissió de Seguiment amb participació dels representants de les comunitats de propietaris i propietàries, garantint durant tot el procés la realització d'accions de participació, informació i comunicació amb les persones residents i propietàries afectades.
5. L'Ajuntament queda habilitat per a sol·licitar qualsevol tipus de subvenció procedent d'altres administracions o de la Unió Europea que contribueixin al finançament de les obres de rehabilitació. Aquestes subvencions aniran íntegrament a deduir les quotes dels propietaris.
6. Els propietaris dels habitatges hauran de costejar les obres de rehabilitació determinades al document de Declaració de l'ACR i als projectes tècnics per tal de donar compliment al deure de conservació, mitjançant els sistemes de pagament previstos a les Bases Reguladores aprovades a tal efecte.



Sector de Rehabilitació Fondo-Santa Rosa 1, a desenvolupar mitjançant la delimitació d'ACRs

Aquest sector de rehabilitació es conforma a l'entorn immediat de la Prova Pilot de Pirineus ACR1-Pirineus i es va preveure el seu desenvolupament mitjançant les següents ACRs:

- ACR1 – Pirineus
- ACR2 – Mas Marí
- ACR3 – Circumval·lació
- ACR4 – Sant Andreu

Les dades residencials del sector són les següents:

SR1

SECCIÓ CENSAL	POBLACIÓ	NUM FINQUES	EDIFICIS RESIDENCIALS	HABITATGES	EDIFICIS ANTERIORS A 1972	EDIFICIS ENTRE 1972 i 1979	EDIFICIS POSTERIORS A 1979	% EDIFICIS ANTERIORS A 1972	% EDIFICIS ANTERIORS A 1980	% EDIFICIS >3PP SENSE ASCENSOR
617	1117	54	48	396	28	11	9	58,33	81,25	83,33
510	1008	62	54	382	34	12	8	62,96	85,19	60,00
511	1613	56	54	606	26	14	14	48,15	74,07	75,00
506	1193	61	60	469	35	11	14	58,33	76,67	66,67
TOTAL SECTOR	**4931**	**233**	**216**	**1853**	**123**	**48**	**45**	**56,94**	**79,17**	**71,25**

Els indicadors mostren una població de 4.931 habitants, 1.853 habitatges i 216 edificis residencials, dels quals el 57% són anteriors a 1972 (per tant haurien d'haver passat la ITE abans del 31/12/2016), el 79% són anteriors a 1980 (per tant se'ls pressuposa inexistència d'aïllament tèrmic) i el 71% dels edificis de més de 3 plantes no tenen ascensor.

5.1. l'ACR1 – Pirineus

Durant el període 2014-2018 s'ha executat l'ACR1 – Pirineus, com a experiència pilot, en la qual es va posar en pràctica el sistema de gestió que després ha estat recollit pel Pla de Rehabilitació, basat en la col·laboració público-privada entre les comunitats de propietaris i propietàries i l'Ajuntament mitjançant la signatura de convenis de rehabilitació. D'aquesta manera l'Ajuntament dona suport a les comunitats de propietaris i propietàries per a rehabilitar els seus edificis i poder complir amb el deure de conservació i rehabilitació.

Aquesta experiència ha estat reconeguda per part de diverses entitats públiques i ha servit de referent per posar en marxa programes i plans de rehabilitació en altres municipis. Va ser reconeguda com a Bona Pràctica per la Federació de Municipis de Catalunya al 2016 i ha estat explicada en diversos cursos i congressos vinculats a la rehabilitació.

II. DELIMITACIÓ DE L'ACR2 – MAS MARÍ

1. ANÀLISI i DIAGNOSI PREVIS

1.1. Reconeixement previ de les finques (plànol 06)

Per tal de determinar els edificis que han de conformar l'àmbit de declaració de l'ACR2-Mas Marí s'han analitzat un total de 67 finques, de les quals 2 corresponen a solars pendents d'edificar.

Les 65 finques edificades són d'ús residencial i contenen 528 entitats (465 habitatges i 63 locals).

1.1. Tipologia residencial (plànol 07)

Dels 65 edificis residencials, s'identifiquen les següents tipologies:

- 43 edificis plurifamiliars amb 4 o més entitats (habitatges i locals)
- 22 edificis amb menys de 4 entitats (habitatges i locals)

Els edificis plurifamiliars amb 4 o més entitats concentren el 90% del total d'entitats (475 unitats) i el 91,40% dels habitatges (425 unitats).

Els edificis amb menys de 4 entitats (incloent els habitatges unifamiliars) concentren el 10% del total d'entitats (54 unitats) i el 8,6% dels habitatges (40 unitats).

La distinció entre els edificis plurifamiliars amb 4 o més entitats dels que tenen menys de 4 entitats s'ha de tenir en compte perquè l'impacte de la rehabilitació es pot assimilar al d'un habitatge unifamiliar, conclusió extreta de l'experiència de l'ACR1-Pirineus.

1.2. Planejament urbanístic (plànol 08)

1.2.1. Planejament urbanístic general

El planejament urbanístic general que regeix el municipi és el Pla General Metropolità i les seves Normes Urbanístiques, aprovat en data 14 de juliol de 1976.

El PGM qualifica l'àmbit objecte d'estudi de manera genèrica com a Zona de densificació urbana, subzona semiintensiva II (13b).

Aquesta zona comprèn eixamples semi-intensius, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Els paràmetres urbanístics que corresponen a aquesta qualificació urbanística són:

- Tipus d'ordenació: segons alineació a vial
- Índex d'edificabilitat net: 1,80 m2st/m2s
- Índex d'edificabilitat zonal: 1,00 m2st/m2s
- Número màxim d'habitatges per parcel·la: superfície construïda / 80m2
- Alçades: segons amplada de vial

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 12 m.	10,60	PB + 2 P
De 12 a menys de 15 m.	13,65	PB + 3 P
De 15 en endavant.	16,70	PB + 4 P

- Façana mínima: L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50 m. excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.
- Cossos sortints: Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys d'11 m. d'amplada.
- Espai lliure interior d'illa: L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

El PGM determina unes tipologies edificatòries que en alçada i fondària són de menor dimensió que els edificis consolidats en el moment de la seva aprovació, deixant per tant amb volumetria disconforme a la majoria d'edificacions existents.

1.2.2. Planejament urbanístic derivat

L'any 2018 es va aprovar definitivament la Modificació puntual de PGM a la Plaça Alfonso Comin (connexió Valentí Escalas – Listz) que regula el planejament derivat en una part de l'àmbit inclòs en aquesta ACR2. Aquest planejament forma part d'una actuació urbanística desenvolupada per l'Incasol.

1.2.3. Anàlisi i diagnosi en relació al planejament:

General

S'ha comprovat que les edificacions consolidades són majoritàriament anteriors a l'aprovació del PGM (1976). De 65 edificis residencials, un total de 55 edificis són anteriors a 1976, la qual cosa suposa el 85% de les edificacions.

Volums disconformes en alçada

Tenint en compte que les amplades dels vials oscil·len entre els 8 i els 10 metres, quan s'apliquen les alçades reguladores corresponents al planejament vigent l'alçada màxima hauria de ser PB+2 (10,60 metres).

Tenint en compte que hi ha 65 edificis residencials, es constata que:

- 17 edificis compleixen amb l'alçada màxima prevista pel planejament (26,1%)
- 38 edificis superen l'alçada màxima prevista pel planejament en una o dues plantes (58,5%).
- 10 edificis estan per sota de l'alçada màxima prevista pel planejament (15,4%)

Els edificis que superen l'alçada reguladora en la seva gran majoria és per l'existència de plantes entresòl o plantes àtic i sobreàtic.

Volums disconformes en fondària edificable

El PGM i el planejament derivat vigent delimiten la fondària edificable segons criteris de ventilació i il·luminació natural en funció de la dimensió de cada illa i també tenint en compte els grans desnivells topogràfics existents.

La fondària edificable de l'àmbit objecte d'estudi oscil·la entre els 13 i els 13,50 metres, en funció de la mida i forma de la illa.

Es constata que dels 65 edificis residencials, un total de 29 edificis superen la fondària edificable permesa (44,6%).

Situació dels coberts en planta àtic

Durant la fase d'inspecció s'ha comprovat que moltes terrasses dels àtics han estat parcial o totalment cobertes amb volums que s'han incorporat al programa funcional de l'habitatge. En general es tracta de coberts d'autoconstrucció amb materials i solucions deficients.

Aquests volums van ser executats fora de la legalitat i no han estat legalitzats posteriorment. Aquest augment d'edificabilitat i de superfície útil, al no haver-se legalitzat, no consta al registre de la propietat, deixant aquests coberts en una situació irregular.

A més, s'ha detectat que la gran majoria no compleixen amb els requisits d'habitabilitat exigibles i fins i tot s'han detectat casos en els quals la deficient construcció dels mateixos està produint patologies en l'edifici principal i sobretot en els habitatges situats a sota.

1.3. Antiguitat dels edificis

A partir de les dades del cadastre s'ha analitzat l'antiguitat dels edificis envers tres aspectes bàsics que cal tenir en compte a l'hora de plantejar el tipus de rehabilitació a executar:

- Antiguitat dels edificis en relació a la Inspecció Tècnica de l'Edifici
- Antiguitat dels edificis en relació a la normativa d'aïllament tèrmic
- Antiguitat dels edificis en relació a l'existència d'ascensor.

Antiguitat dels edificis en relació a la Inspecció Tècnica de l'Edifici (plànol 09)

Dels 65 edificis estudiats:

- Hi ha 41 edificis que haurien d'haver passat la ITE abans del 31/12/2018. Aquests edificis concentren el 74% dels habitatges.
- Hi ha 12 edificis que han de passar la ITE abans del 31/12/2020. Aquests edificis concentren el 17% dels habitatges.
- Hi ha 12 edificis que hauran de passar la ITE quan compleixin 45 anys, més enllà del 31/12/2020. Aquests edificis concentren el 9% dels habitatges.

Antiguitat dels edificis en relació a la normativa d'aïllament tèrmic (plànol 10)

La primera normativa que obliga a col·locar l'aïllament tèrmic als edificis és de l'any 1979 (NBE-CT79). Anteriorment només estava regulada l'existència de cambra d'aire a la pell de l'edifici. Per tant es pot presumir que tots els edificis anteriors a 1980 no tenen cap tipus d'aïllament en la pell de l'edifici.

Dels 65 edificis estudiats:

- 56 edificis van ser construïts abans de 1980, per tant es pot deduir que no disposen d'aïllament tèrmic en façanes i cobertes independentment de que disposin de cambra d'aire. Aquests edificis concentren el 94,6% dels habitatges.
- 8 edificis van ser construïts entre 1980 i 2006 quan era d'aplicació la norma NBE-CT79. Aquests edificis concentren el 4,1% dels habitatges.
- Només 1 edifici va ser construït posteriorment al 2006, anys a partir del qual s'aplica el CTE, que exigeix millors condicions tèrmiques als edificis. Aquest edifici concentra el 1,3% dels habitatges.

Antiguitat dels edificis en relació a l'existència d'ascensor (plànol 11)

Des de l'any 1979 l'Ordenança Metropolitana d'Edificació obliga a la instal·lació d'ascensors en edificis de 4 plantes o més sobre rasant (PB+3PP). La primera normativa autonòmica (el Decret d'Accessibilitat de 1995) redueix aquesta alçada a 3 plantes (PB+2PP).

En base a aquests precedents, es considera que haurien de disposar d'ascensor els següents edificis:

- Els edificis construïts entre 1980 i 1995 amb 4 plantes o més sobre rasant (PB+3PP)
- Els edificis construïts a partir de 1995 amb 3 plantes o més sobre rasant (PB+2PP)

Per contra, es consideren edificis sense ascensor (a priori) i per tant susceptibles de col·locar-ne, els construïts abans de 1995 amb 4 plantes o més sobre rasant (PB+3PP).

També es consideren sense ascensor (a priori) els edificis amb 3 plantes o menys sobre rasant (PB+2PP), però a efectes del present document no es consideren susceptibles de col·locar-ne (alguns d'ells no hi estan obligats segons l'aplicació de la normativa vigent)

A partir d'aquestes premisses es dedueix que hi ha 35 edificis plurifamiliars susceptibles de col·locar ascensor. Aquests edificis concentren el 84,7% dels habitatges.

2. ESTUDIS PREVIS

Per tal d'aprofundir en el coneixement dels edificis i precisar el grau de rehabilitació necessari, l'any 2017 l'Ajuntament va contractar l'elaboració d'uns estudis previs, on es van desenvolupar les següents tasques:

1. Reconeixement de les finques, incloent l'anàlisi del perfil d'ocupació i el règim de propietat dels edificis.
2. Realització de la Inspecció Técnica de l'Edifici (ITE) i dels informes ITE.
3. Elaboració d'un estudi de viabilitat per col·locar un ascensor a l'edifici.
4. Elaboració d'un pressupost orientatiu amb tres modalitats d'intervenció (A, B i C)
5. Reunions informatives amb cada comunitat de propietaris sobre el resultat de la ITE, les modalitats d'intervenció i els sistemes de pagament previstos.
6. Aprovació i signatura d'un conveni per part de cada comunitat de propietaris i propietàries indicant la modalitat d'obres escollida i autoritzant l'Ajuntament per a la contractació dels projectes de rehabilitació.

2.1. Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (IITE) (plànol 12)

L'article 28 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge regula la Inspecció Tècnica dels edificis d'habitatges, establint la seva obligatorietat segons l'antiguitat de l'edifici. Per acreditar l'estat de l'edifici és necessari un Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (IITE), signat per un tècnic o tècnica competent.

Segons l'article 30.6, s'entén que els propietaris compleixen amb el deure de conservació i rehabilitació si tenen vigent el Certificat d'Aptitud, el qual determina si l'edifici és apte per ser utilitzat com a habitatge. Els informes d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (IITE) han d'indicar aquelles obres que cal realitzar per obtenir el Certificat d'Aptitud i per tant es poden considerar obligatòries per tal que l'edifici sigui apte per ser utilitzat com a habitatge.

Dels 65 edificis analitzats, hi ha un total de 8 edificis que no estan obligats a passar la ITE per l'any de construcció i tampoc es detecten lesions que indiquin la necessitat de rehabilitar-los de moment.

Dels 57 edificis restants, es va poder realitzar la ITE en 46 edificis, amb els següents resultats:

- 41 edificis amb Informe ITE desfavorable i que caldrà rehabilitar per obtenir el Certificat d'Aptitud. Aquests edificis concentren el 86,9% dels habitatges.
- 5 edificis amb Informe ITE favorable. Aquests edificis concentren el 2,6% dels habitatges.

Dels 11 edificis on no es va poder realitzar la ITE, en funció de les dades de reconeixement i d'antiguitat es preveu el següent:

- 7 edificis amb Informe ITE presumptament desfavorable i que caldrà rehabilitar per obtenir el Certificat d'Aptitud.
- 4 edificis amb Informe ITE presumptament favorable i que no sembla necessari rehabilitar.

En conclusió, dels 65 edificis analitzats:

- 48 edificis tenen o es preveu Informe ITE desfavorable.
- 9 edificis tenen o es preveu Informe ITE favorable.
- 8 edificis no estan obligats a passar la ITE

2.2. Modalitats de Rehabilitació previstes al Pla de Rehabilitació

Les modalitats de rehabilitació previstes són les següents:

(A) **Obres de Conservació**: actuacions necessàries per resoldre les deficiències indicades a l'Informe ITE i obtenir el Certificat d'Aptitud de l'edifici segons la normativa vigent. Aquestes obres són obligatòries en qualsevol cas.

(B) **Obres de Millora d'Aïllament**: actuacions sobre l'envolupant de l'edifici per millorar el seu comportament tèrmic i el confort dels usuaris. Aquestes obres són opcionals i s'afegeixen a les de l'apartat anterior.

(C) **Obres de Millora de l'Accessibilitat**: actuacions necessàries per col·locar un ascensor a l'edifici i altres millores d'accessibilitat. Aquestes obres són opcionals i es poden afegir a qualsevol de les modalitats anteriors.

2.3. Primer Conveni

Dintre de l'àmbit objecte d'estudi hi ha 48 edificis amb un Informe ITE desfavorable o que es preveu desfavorable. Per tant els propietaris i propietàries d'aquests edificis estarien obligats a realitzar les obres de rehabilitació necessàries per obtenir el Certificat d'Aptitud.

En la fase d'estudis previs, a partir del contingut de l'Informe ITE es va signar un primer conveni amb la major part d'aquestes comunitats de propietaris i propietàries, els quals es van aprovar per Junta de Govern Local, amb els següents acords:

1. Definició de les obres a executar a partir de l'Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici, amb caràcter obligatori per tal d'obtenir el Certificat d'Aptitud.
2. Encàrrec a l'Ajuntament de la redacció del projecte tècnic que defineixi amb detall les obres de rehabilitació.
3. Relació de les obres i previsió del cost estimatiu (sense IVA), incloent els honoraris.
4. Designació de l'Ajuntament per al cobrament d'ajuts públics en nom de les comunitats.
5. Designació de l'Ajuntament per a la licitació de les obres.
6. Pagament de les obres mitjançant quotes per part dels propietaris en proporció al seu coeficient de propietat.
7. Programa municipal d'ajuts a la rehabilitació destinat a aquells propietaris residents que no superin els ingressos establerts a les bases.
8. Compromís per restaurar la realitat física alterada en el cas de construccions o instal·lacions a les zones comuns de l'edifici que vulnerin la legalitat urbanística.
9. Creació d'una comissió de seguiment de l'ACR2.
10. Obtenció del Certificat d'Aptitud un cop finalitzades les obres de rehabilitació.

3. REDACCIÓ DELS PROJECTES

3.1. Encàrrec i redacció dels projectes

Un cop conegudes les necessitats de rehabilitació dels edificis derivades dels estudis previs i d'acord amb el primer conveni signat amb les comunitats de propietaris i propietàries, l'any 2018 l'Ajuntament contracta els serveis per a la redacció dels projectes de rehabilitació.

Els projectes de rehabilitació es redacten d'acord amb les comunitats de propietaris i propietàries, recollint les necessitats de l'edifici derivades de la ITE i altres peticions formulades per les comunitats.

3.2. Segon Conveni (plànol 13)

Un cop redactats els projectes s'ha signat un segon conveni amb la majoria de les comunitats de propietaris i propietàries, que recull els següents acords:

1. Definició de les obres a executar a partir del Projecte Tècnic.
2. Relació dels treballs a realitzar previstos al projecte tècnic
3. Previsió del cost màxim de les obres (cost de licitació), el cost d'honoraris, l'IVA i la subvenció màxima prevista; establint que si s'incrementa aquest cost màxim caldrà signar un nou conveni amb la comunitat de propietaris i propietàries.
4. Pagament de les obres mitjançant quotes per part dels propietaris en proporció al seu coeficient de propietat.
5. La licitació de les obres s'encarrega a l'Ajuntament, mitjançant concurs públic.
6. Les subvencions d'altres organismes o administracions públiques s'autoritza que sigui l'Ajuntament qui les percebi en nom dels propietaris i propietàries, com a administració encarregada de les obres.
7. Programa de suport econòmic destinat a aquells propietaris residents que no superin els ingressos establerts a les bases.
8. Compromís per restaurar la realitat física alterada en el cas de construccions o instal·lacions a les zones comuns de l'edifici que vulnerin la legalitat urbanística.
9. Creació d'una comissió de seguiment de l'ACR2.
10. Finalització de les obres amb la signatura d'un Acta de Conformitat o Recepció per part de la comunitat de propietaris i propietàries.

Dels 48 edificis amb un Informe ITE desfavorable o que es preveu desfavorable i que estarien obligats a realitzar les obres de rehabilitació necessàries per obtenir el Certificat d'Aptitud:

- En 34 edificis, les comunitats de propietaris i propietàries han signat el segon conveni amb l'Ajuntament. Aquests edificis concentren 362 habitatges i 41 locals (403 entitats).
- En 14 edificis, les comunitats de propietaris i propietàries NO han signat un conveni amb l'Ajuntament. Aquests edificis concentren 58 habitatges i 9 locals (67 entitats).

4. DECLARACIÓ DE L'AREA DE CONSERVACIÓ i REHABILITACIÓ

4.1. Delimitació de l'ACR2 – Mas Marí (plànol 14)

En funció de tot l'exposat anteriorment, la delimitació de l'Area de Conservació i Rehabilitació ACR2 – Mas Marí inclou 48 edificis, amb un total de 420 habitatges i 50 locals (470 entitats).

Hi ha 34 edificis, amb un total de 362 habitatges i 41 locals (403 entitats), que han signat conveni amb l'Ajuntament i per tant s'acullen al Pla de Rehabilitació Municipal i es regeixen per les condicions que figuren a l'apartat 4.3.1.

Hi ha 14 edificis, amb un total de 58 habitatges i 9 locals (67 entitats), que NO han signat conveni amb l'Ajuntament i per tant no s'acullen al Pla de Rehabilitació Municipal i es regeixen per les condicions que figuren a l'apartat 4.3.2.

Llistat d'edificis que han signat conveni

EDIFICIS	NÚM. HABITATGES	NÚM. LOCALS	NÚM. ENTITATS
BRUC 68	15	2	17
DR PAGÈS 85	8	1	9
MAS MARÍ 65	11	2	13
MAS MARÍ 75	4	1	5
MAS MARÍ 79	9	0	9
MAS MARÍ 83	8	2	10
MAS MARÍ 91	12	2	14
TERRASSA 42	12	3	15
VALENTÍ ESCALAS 24-26	11	2	13
VALENTÍ ESCALAS 28	16	2	18
VALENTÍ ESCALAS 30	34	2	36
VALENTÍ ESCALAS 32	20	3	23
BRUC 72	4	0	4
BRUC 74	3	1	4
DR PAGÈS 118	8	1	9
DR PAGÈS 120	18	1	19
DR PAGÈS 122	16	2	18
DR PAGÈS 124	17	2	19
FLOR i CEL 11	9	0	9
FLOR i CEL 13-15	16	2	18
MAS MARÍ 68	8	1	9
MAS MARÍ 70	7	1	8
MAS MARÍ 72	8	1	9
MAS MARÍ 74	18	1	19
MAS MARÍ 82	8	1	9
MAS MARÍ 84	10	0	10
MAS MARÍ 90	9	0	9
MAS MARÍ 92	9	1	10
BRUC 85	6	0	6
MAS MARÍ 108	4	1	5
MAS MARÍ 110	6	1	7
PIRINEUS 73	15	0	15
PIRINEUS 91	1	1	2
PIRINEUS 97	2	1	3
TOTAL	362	41	403

Llistat d'edificis que NO han signat conveni

EDIFICIS	ANY	NÚM. HABITATGES	NÚM. LOCALS	NÚM. ENTITATS
VALENTÍ ESCALAS 34	1969	6	0	6
MAS MARÍ 87	1974	9	1	10
MAS MARÍ 81	1975	7	1	8
MAS MARÍ 73	1972	1	1	2
MAS MARÍ 106	1960	5	1	6
BRUC 87	1962	2	0	2
MAS MARÍ 78	1959	1	0	1
MAS MARÍ 80	1957	1	1	2
MAS MARÍ 94	1970	1	1	2
MAS MARÍ 96-98	1975	13	2	15
BRUC 76	1959	3	0	3
PIRINEUS 95	1959	5	1	6
PIRINEUS 93	1940	2	0	2
PIRINEUS 93 INT.	1970	2	0	2
TOTAL		58	9	67

4.2. Abast de la Declaració

La declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de l'ARC2 – Mas Marí provoca els següents efectes, tal i com estableix l'article 37 i següents de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge:

1. L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació dels habitatges que en aquest cas comporta l'adscripció dels edificis al Pla de Rehabilitació Municipal "Santa Coloma renovem els barris" amb els drets i deures dels propietaris, habilitacions de l'administració actuant i sistema de gestió previstos i que es descriuen als apartats següents.
2. La subscripció de convenis de rehabilitació amb les comunitats de propietaris i propietàries segons preveu l'article 39.
3. L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret segons les condicions establertes als apartats següents.
4. La possibilitat d'adoptar ordres d'execució segons l'article 38.
5. La possibilitat de l'exercici del dret de tanteig i retracte segons l'article 15.
6. La possibilitat d'aplicar l'article 32 en el cas que sigui necessari per tal de complir el deure de conservació i rehabilitació.
7. La possibilitat de declaració d'inhabitabilitat prevista a l'article 33.
8. La potestat d'intervenció administrativa en el cas que es detectin utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges, previstes a l'article 41:
    a. Situacions de desocupació permanent, amb l'aplicació de les mesures previstes a l'article 42.
    b. Situacions de sobreocupació, amb l'aplicació de les mesures previstes a l'article 43.
    c. Situacions d'infrahabitatge, amb l'aplicació de les mesures previstes a l'article 44.

Així mateix, segons l'article 14.b del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU), la Declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació determina l'afecció real directa i immediata de les finques constitutives d'elements privatius en règim de propietat horitzontal, al compliment del deure de costejar les obres, la qual es farà constar mitjançant nota marginal al Registre de la Propietat, amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'abonament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

4.3. Drets i deures dels propietaris i propietàries i habilitacions de l'Administració Actuant

4.3.1. Edificis que han signat conveni amb l'Ajuntament

1. L'Ajuntament queda habilitat com a Administració Actuant per a la contractació de les obres a realitzar sobre cadascun dels edificis a càrrec dels propietaris, segons el projecte de rehabilitació redactat a tal efecte i seguint els procediments establerts per la legislació en matèria de contractació pública, així com també per a la contractació de la direcció facultativa de les obres i la coordinació de seguretat i salut en fase d'obres.
2. Els propietaris i propietàries dels habitatges i locals tenen el deure de costejar les obres de rehabilitació determinades en els projectes de rehabilitació que seran aprovats per l'Ajuntament i que han estat acceptats per la Comunitat de Propietaris i Propietàries mitjançant la signatura del conveni, així com també el cost dels honoraris derivats de les actuacions i si escau les despeses de gestió i financeres que se'n puguin derivar. D'aquesta manera donaran compliment al deure de conservació dels edificis establert per a la legislació vigent.
3. Els propietaris i propietàries dels habitatges i locals assumiran el cost de les obres mitjançant la contribució de quotes de rehabilitació, que distribuiran els costos en funció del coeficient de propietat. El sistema d'abonament de quotes serà determinat per l'Ajuntament mitjançant l'aprovació d'unes bases reguladores específiques. L'import màxim previst d'obres i honoraris en cada edifici serà el que figura al conveni signat amb l'Ajuntament. Si es produeixen increments respecte aquestes quantitats, hauran de ser aprovats per la comunitat de propietaris i propietàries mitjançant la signatura d'un nou conveni.
4. L'Ajuntament queda habilitat com a Administració Actuant per a sol·licitar qualsevol tipus de subvenció en nom dels propietaris i propietàries per finançar les actuacions previstes. Els ajuts que l'Ajuntament pugui rebre d'altres administracions o organismes seran descomptades de l'import total de les obres en proporció a la quota de cada propietari. Les comunitats estan obligades a constituir-se legalment per tal de poder percebre els ajuts públics.
5. Els propietaris i propietàries dels habitatges i locals tenen dret a ser informats de l'abast de les actuacions a realitzar, el seu cost i tots aquells actes administratius que afectin les seves propietats. En aquest sentit, apart dels actes de notificació i publicitat determinats per la legislació de règim local, els propietaris seran informats mitjançant els seus representants en les comunitats de veïns i veïnes, a través de la creació d'una Comissió de Seguiment i a través de reunions ordinàries amb l'assistència de tècnics municipals o tècnics externs contractats a tal efecte.
6. Els propietaris i propietàries que compleixin els requisits establerts a les bases específiques, podran sol·licitar a l'Ajuntament ajuts individuals retornables en forma pagaments a compte per part de l'Ajuntament de la quota corresponent, la qual cosa comportarà la inscripció al Registre de la Propietat de la càrrega, que serà obligatori retornar en cas de transmissió de l'immoble per qualsevol títol.
7. En el supòsit que a les zones comuns de l'edifici existeixin construccions o instal·lacions que vulnerin la legalitat urbanística, l'Ajuntament podrà realitzar les actuacions necessàries per restaurar la realitat física alterada de conformitat amb la normativa vigent i d'acord amb la comunitat de propietaris i propietàries.
8. Un cop acabades les obres de rehabilitació de cada edifici, s'establirà un termini per tal que les comunitats de propietaris i propietàries puguin realitzar les reclamacions oportunes, amb l'objecte de signar un acta de conformitat o recepció, mitjançant la qual es donen per finalitzades les obres.
9. Quan les obres hagin estat recepcionades i es conegui el cost final efectiu, l'Ajuntament girarà la liquidació final de les quotes a cada propietari i propietària, deduint les subvencions finals aplicables, i segons el sistema de pagament escollit.
10. L'Ajuntament encarregarà l'Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici, que haurà de ser Favorable, amb el qual s'obtindrà el Certificat d'Aptitud que comporta la justificació del compliment del deure de conservació i rehabilitació. També s'obtindrà el Certificat d'Eficiència Energètica Final de l'edifici.
11. L'Ajuntament lliurarà a les comunitats de propietaris i propietàries el Llibre de l'Edifici segons els criteris establerts per la legislació d'habitatge, que inclourà entre d'altres documents, les instruccions de Manteniment i Conservació de l'Edifici, el Certificat d'Aptitud i el Certificat d'Eficiència Energètica.
12. Els propietaris i propietàries dels habitatges estaran obligats a incorporar al mercat immobiliari els habitatges buits, en un termini màxim de 6 mesos des de l'inici de les obres de rehabilitació del seu edifici, preferentment amb la modalitat de lloguer, amb l'objecte de donar compliment a la funció social de l'habitatge determinada per l'article 5 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà aplicar les mesures previstes o derivades de la Llei 18/2007.
13. En el supòsit que l'Ajuntament detecti durant el transcurs de les obres altres utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges, com poden ser situacions de sobreocupació, infrahabitatge o inhabitabilitat, podrà aplicar les mesures previstes o derivades de la Llei 18/2007.

14. L'Ajuntament exercirà, mitjançant els mecanismes de que disposa, les funcions de control i supervisió municipals durant l'execució dels contractes de serveis i d'obres de rehabilitació, per tal d'assegurar la seva correcta execució i vetllar per l'interès públic i el compliment de la normativa aplicable.

4.3.2. Edificis que NO han signat conveni amb l'Ajuntament

Els propietaris i propietàries dels habitatges i locals dels edificis que no han signat conveni amb l'Ajuntament però que durant el procés de diagnosi de l'àmbit s'ha detectat la necessitat de rehabilitació perquè es preveu una ITE desfavorable, tindran les següents obligacions:

1. En compliment del deure de conservació i rehabilitació establert per la legislació vigent, aquests edificis hauran de passar una Inspecció Tècnica de l'Edifici i estaran obligats a realitzar les obres necessàries per tal d'obtenir el Certificat d'Aptitud, en el mateix termini previst per als edificis que sí han signat conveni, que no serà superior a dos anys des de l'aprovació de la declaració de l'ACR.
2. Els propietaris i propietàries, un cop finalitzat el termini anterior, hauran de presentar davant de l'Ajuntament el Certificat d'Aptitud corresponent a l'edifici, que comporta la justificació del compliment del deure de conservació i rehabilitació.
3. En el supòsit de no haver realitzat les obres corresponents en el termini establert, l'Ajuntament podrà prendre qualsevol de les mesures d'intervenció administrativa previstes a la Llei 18/2007, preferentment les previstes a l'article 38 (ordres d'execució), sense prejudici de poder aplicar altres mesures previstes.
4. Qualsevol intervenció de rehabilitació sobre aquests edificis estarà sotmesa al tràmit administratiu habitual de sol·licitud de llicència d'obres.
5. Qualsevol intervenció que comporti obres en façana haurà de complir amb els mateixos criteris cromàtics i de paisatge urbà establerts a l'apartat 5.3.
6. Els propietaris i propietàries hauran d'assumir el cost de les obres, honoraris i altres despeses necessaris per a fer efectiva la rehabilitació dels seus edificis i estaran sotmesos als tràmits administratius que siguin aplicables per la normativa vigent.
7. Els propietaris i propietàries hauran de gestionar pel seu compte els possibles ajuts a que puguin accedir per tal de rehabilitar els seus edificis, bé directament o bé a través de l'Oficina Local d'Habitatge. En cap cas es podran acollir al sistema previst per als edificis que han signat el conveni.
8. Els propietaris i propietàries dels habitatges estaran obligats a incorporar al mercat immobiliari els habitatges buits, amb l'objecte de donar compliment a la funció social de l'habitatge determinada per l'article 5 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà aplicar les mesures previstes o derivades de la Llei 18/2007.
9. En el supòsit que l'Ajuntament detecti utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges, podrà aplicar les mesures previstes o derivades de la Llei 18/2007.

5. EDIFICIS AMB CONVENI QUE S'ACULLEN AL PLA DE REHABILITACIÓ MUNICIPAL

5.1. Regim de propietat i Regim d'ocupació dels habitatges (plànol 15)

A partir de les dades del Registre de la Propietat i en relació als 362 habitatges inclosos a les 34 finques a rehabilitar, els resultats obtinguts respecte el règim de propietat són els següents:

- 292 habitatges són propietat de persones físiques (propietaris particulars), la qual cosa suposa un 80,70% de la totalitat dels habitatges.
- 70 habitatges són propietat de persones jurídiques (empreses i entitats bancàries), la qual cosa suposa un 19,30% de la totalitat dels habitatges.

En relació als 41 locals inclosos a les 34 finques a rehabilitar, els resultats obtinguts respecte el règim de propietat són els següents:

- 36 locals són propietat de persones físiques (propietaris particulars), la qual cosa suposa un 87,80% del total.
- 5 locals són propietat de persones jurídiques (empreses i entitats bancàries), la qual cosa suposa un 12,20% del total.

En total, de les 403 entitats incloses a les 34 finques a rehabilitar, 328 entitats són propietat de particulars (81,39%) i 75 són propietat d'empreses i bancs (18,61%).

En relació al Règim d'ocupació dels habitatges, a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitatges creuades amb les dades del Registre de la Propietat, es conclou el següent:

- Hi ha 159 habitatges on els ocupants són propietaris (43,90%)
- Hi ha 157 habitatges on els ocupants són llogaters (43,40%)
- Hi ha 46 habitatges buits (12,70%)

Veure resum al quadre 1.

5.2. Obres a realitzar (plànols 16 i 17)

La modalitat d'obres a realitzar en cada edifici, segons el conveni signat es reparteix de la següent manera:

(A) **Obres de Conservació**: 5 edificis que acullen 53 habitatges i representen el 14,5% dels habitatges.

(B) **Obres de Conservació i Millora d'Aïllament**: 28 edificis que acullen 311 habitatges i representen el 85,5% dels habitatges.

(C) **Ascensor (obres afegides a una de les modalitats anteriors)**: 4 edificis que acullen 80 habitatges i representen el 22% dels habitatges.

El tipus d'intervenció a realitzar en cada edifici depèn del contingut de l'Informe ITE, que correspondria a les obres de conservació obligatòries i de les demandes de la comunitat de propietaris i propietàries.

- Rehabilitació de la façana del carrer: 31 edificis (91,2%) / 328 habitatges (90,1%)
- Rehabilitació de la façana interior d'illa: 27 edificis (79,2%) / 297 habitatges (81,6%)
- Rehabilitació de cobertes: 34 edificis (100%) / 363 habitatges (100%)
- Rehabilitació de mitgeres: 22 edificis (64,7%) / 220 habitatges (60,4%)
- Intervencions en patis de llums: 31 edificis (91,2%) / 326 habitatges (89,6%)
- Renovació d'instal·lacions: 33 edificis (97,1%) / 363 habitatges (99,7%)
- Instal·lació d'ascensor: 4 edificis (11,8%) / 80 habitatges (22%)

Es preveu realitzar intervencions sobre els cossos afegits detectats en cada edifici (veure plànol 18).

Veure resum al quadre 2.

5.3. Proposta de paisatge urbà (plànols 18 i 19)

Els projectes redactats d'acord amb les comunitats de propietaris i propietàries segueixen uns criteris cromàtics i compositius recollits en la proposta de paisatge urbà continguda als plànols 18 i 19.

Criteris Compositius Generals:

- **FAÇANES PRINCIPALS**: COLORS SEGONS PROPOSTA (a determinar en cada cas)
- **FAÇANES POSTERIORS**: COLOR BASE DE LA FAÇANA PRINCIPAL (a determinar en cada cas)
- **MITGERES VISTES**: COLOR BASE DE LA FAÇANA PRINCIPAL (a determinar en cada cas)
- **ÀTICS**: COLOR BASE DE LA FAÇANA PRINCIPAL (a determinar en cada cas)
- **MARCS FINESTRES i PORTES**: BLANC TRENCAT (segons mostra)
- **MITGERES NO VISTES (INTERIORS):** (a determinar en cada cas)
- **PATIS**: COLOR BLANC
- **CORNISES i LLOSES BALCONS**: BLANC TRENCAT (segons mostra)
- **BARANES i REIXES**: NEGRE
- **XAPES, AMPITS, REMATS i CORONAMENTS**: GRIS FOSC
- **ALTRES ELEMENTS**: ES DECIDIRAN EN OBRA

Carta de Colors:

Cal tenir en compte que els colors amb una absorció de radiació solar per damunt de 0,7 poden donar problemes de prestacions i de durabilitat dels materials del sistema SATE, amb la qual cosa es recomana no fer-los servir quan es faci servir aquest sistema.

6. CALENDARI i PRESSUPOST

6.1. Planificació prevista

Novembre 2019	Aprovació Inicial de la Delimitació de l'ACR2, els Projectes de Rehabilitació, els Convenis i les Bases Reguladores del pagament de quotes.
Desembre 2019 - Abril 2020	Tràmit de notificació i audiència als interessats i període d'al·legacions
Maig 2020	Aprovació Definitiva de la Delimitació de l'ACR2, els Projectes de Rehabilitació, els Convenis i les Bases Reguladores del pagament de quotes.
Maig 2020	Inici de Licitació de les Obres de Rehabilitació
Juliol 2020	Adjudicació de les Obres de Rehabilitació
Setembre 2020	Inici cobrament de quotes
Setembre 2020 – Març 2022	Execució de les Obres de Rehabilitació
Abril 2022	Liquidació de quotes finals als propietaris i propietàries

6.2. Pressupost previst

El Pressupost d'Execució per Contracte previst per a les obres de rehabilitació dels edificis ascendeix a 3.052.530,99 €.

Les despeses d'honoraris tècnics previstes ascendeixen a 384.772,81 €.

L'IVA aplicable és del 21% i ascendeix a la quantitat de 721.833,80 €.

La subvenció màxima que es preveu obtenir ascendeix a la quantitat de 1.190.711,45 €.

Veure resum al quadre 3

Santa Coloma de Gramenet, novembre 2019

Joan Manel Gonzalez Duran

Cap del Servei Tècnic

de Rehabilitació i Regeneració Urbana

Quadre 1 Règim de propietat i ocupació

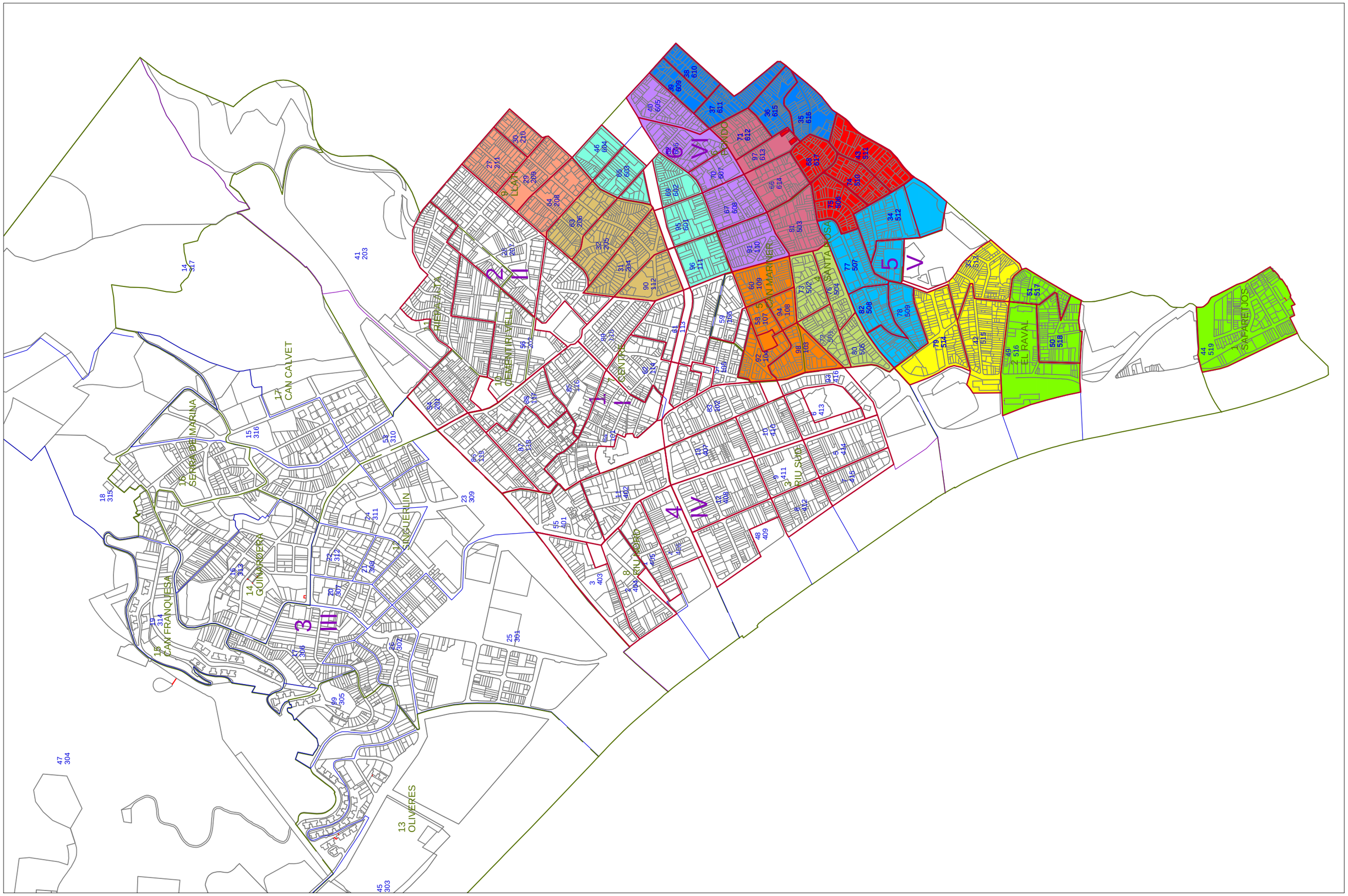
				RÈGIM DE PROPIETAT									RÈGIM D'OCUPACIÓ DELS HABITATGES		
				HABITATGES		LOCALS		TOTAL ENTITATS		NUMERO PROPIETARIS					
EDIFICIS	NÚM. HABITATGES	NÚM. LOCALS	NÚM. ENTITATS	PERSONES FÍSIQUES	BANCS i EMPRESES	PERSONES FÍSIQUES	BANCS i EMPRESES	PERSONES FÍSIQUES	BANCS i EMPRESES	PERSONES FISIQUES	BANCS i EMPRESES	TOTAL PROPIETARIS	OCUPANT PROPIETARI	OCUPANT LLOGATER	BUITS
BRUC 68	15	2	17	11	4	2	0	13	4	20	5	25	8	5	2
DR PAGÈS 85	8	1	9	8	0	1	0	9	0	19	0	19	4	2	2
MAS MARÍ 65	11	2	13	8	3	2	0	10	3	15	3	18	1	7	3
MAS MARÍ 75	4	1	5	2	2	0	1	2	3	3	2	5	0	4	0
MAS MARÍ 79	9	0	9	7	2	0	0	7	2	11	2	13	3	3	3
MAS MARÍ 83	8	2	10	8	0	2	0	10	0	18	0	18	5	3	0
MAS MARÍ 91	12	2	14	0	12	0	2	0	14	0	2	2	0	10	2
TERRASSA 42	12	3	15	8	4	3	0	11	4	23	4	27	5	4	3
VALENTÍ ESCALAS 24-26	11	2	13	9	2	2	0	11	2	19	2	21	5	5	1
VALENTÍ ESCALAS 28	16	2	18	13	3	2	0	15	3	29	3	32	9	6	1
VALENTÍ ESCALAS 30	34	2	36	30	4	1	1	31	5	52	5	57	15	14	5
VALENTÍ ESCALAS 32	20	3	23	18	2	2	1	20	3	33	3	36	12	7	1
BRUC 72	4	0	4	4	0	0	0	4	0	3	0	3	1	3	0
BRUC 74	3	1	4	3	0	1	0	4	0	2	0	2	0	1	2
DR PAGÈS 118	8	1	9	6	2	1	0	7	2	12	2	14	3	4	1
DR PAGÈS 120	18	1	19	17	1	1	0	18	1	30	1	31	9	9	0
DR PAGÈS 122	16	2	18	12	4	2	0	14	4	25	4	29	5	11	0
DR PAGÈS 124	17	2	19	12	5	2	0	14	5	28	4	32	7	7	3
FLOR i CEL 11	9	0	9	9	0	0	0	9	0	14	0	14	6	3	0
FLOR i CEL 13-15	16	2	18	12	4	2	0	14	4	30	4	34	5	6	5
MAS MARÍ 68	8	1	9	8	0	1	0	9	0	14	0	14	6	1	1
MAS MARÍ 70	7	1	8	5	2	1	0	6	2	8	2	10	2	4	1
MAS MARÍ 72	8	1	9	6	2	1	0	7	2	13	2	15	4	4	0
MAS MARÍ 74	18	1	19	16	2	1	0	17	2	27	1	28	12	6	0
MAS MARÍ 82	8	1	9	7	1	1	0	8	1	12	1	13	4	3	1
MAS MARÍ 84	10	0	10	8	2	0	0	8	2	14	1	15	2	6	2
MAS MARÍ 90	9	0	9	8	1	0	0	8	1	16	1	17	4	3	2
MAS MARÍ 92	9	1	10	6	3	1	0	7	3	14	2	16	6	2	1
BRUC 85	6	0	6	5	1	0	0	5	1	6	1	7	3	1	2
MAS MARÍ 108	4	1	5	4	0	1	0	5	0	5	0	5	0	4	0
MAS MARÍ 110	6	1	7	5	1	1	0	6	1	6	1	7	3	3	0
PIRINEUS 73	15	0	15	14	1	0	0	14	1	29	1	30	7	6	2
PIRINEUS 91	1	1	2	1	0	1	0	2	0	4	0	4	1	0	0
PIRINEUS 97	2	1	3	2	0	1	0	3	0	6	0	6	2	0	0
TOTAL	362	41	403	292	70	36	5	328	75	560	59	619	159	157	46

Quadre 2. Intervencions previstes per finques

EDIFICI	Estructura	Coberta	Façanes	Mitgeres	Patis	Zones Comuns	I. Aigua	I.Sanejament	I.Electricitat	I.Gas	I.Enllumenat	I. Telecomunicació	I. Contraincendis	I. Ventilacions	Ascensor	Altres	Cossos Afegits	MODALITAT OBRES
BRUC 68																		A+B
DR PAGÈS 85																		A+B
MAS MARÍ 65																		A+B
MAS MARÍ 75																		A+B
MAS MARÍ 79																		A
MAS MARÍ 83																		A+B
MAS MARÍ 91																		A+B
TERRASSA 42																		A+B
VALENTÍ ESCALAS 24-26																		A+B
VALENTÍ ESCALAS 28																		A+B
VALENTÍ ESCALAS 30																		A+B+C
VALENTÍ ESCALAS 32																		A+C
BRUC 72																		A+B
BRUC 74																		A
DR PAGÈS 118																		A+B
DR PAGÈS 120																		A+B
DR PAGÈS 122																		A+B
DR PAGÈS 124																		A+B
FLOR i CEL 11																		A+B
FLOR i CEL 13-15																		A+B
MAS MARÍ 68																		A+B+C
MAS MARÍ 70																		A+B
MAS MARÍ 72																		A+B
MAS MARÍ 74																		A+B+C
MAS MARÍ 82																		A+B
MAS MARÍ 84																		A
MAS MARÍ 90																		A
MAS MARÍ 92																		A+B
BRUC 85																		A+B
MAS MARÍ 108																		A+B
MAS MARÍ 110																		A+B
PIRINEUS 73																		A+B
PIRINEUS 91																		A+B
PIRINEUS 97																		A

Quadre 3: Pressupost previst per edifici

EDIFICI	ANY	NÚM. HAB	NÚM. LOCALS	NÚM. ENTITATS	MODALITAT OBRES	PEC OBRES (A)	HONORARIS (B)	IVA 21% (C)	COST MÀXIM PREVIST (A+B+C)	SUBVENCIÓ MÀXIMA PREVISTA	COST FINAL PREVIST
BRUC 68	1.974	15	2	17	A+B	113.913,32	14.358,82	26.937,15	**155.209,29**	**42.824,47**	**112.384,82**
DR PAGÈS 85	1.972	8	1	9	A+B	66.538,40	8.387,19	15.734,37	**90.659,97**	**25.878,72**	**64.781,25**
MAS MARÍ 65	1.965	11	2	13	A+B	98.237,26	12.382,85	23.230,22	**133.850,33**	**38.432,63**	**95.417,70**
MAS MARÍ 75	1.961	4	1	5	A+B	64.146,82	8.085,73	15.168,84	**87.401,39**	**24.230,96**	**63.170,43**
MAS MARÍ 79	1.972	9	0	9	A	46.921,68	5.914,50	11.095,60	**63.931,77**	**19.465,07**	**44.466,70**
MAS MARÍ 83	1.972	8	2	10	A+B	72.038,06	9.080,43	17.034,88	**98.153,37**	**26.963,75**	**71.189,62**
MAS MARÍ 91	1.965	12	2	14	A+B	94.691,91	11.935,96	22.391,85	**129.019,72**	**36.503,48**	**92.516,24**
TERRASSA 42	1.962	12	3	15	A+B	75.985,59	9.578,02	17.968,36	**103.531,96**	**27.709,09**	**75.822,87**
VALENTÍ ESCALAS 24-26	1.950	11	2	13	A+B	71.853,50	9.057,16	16.991,24	**97.901,90**	**28.047,76**	**69.854,14**
VALENTÍ ESCALAS 28	1.970	16	2	18	A+B	115.901,09	14.609,38	27.407,20	**157.917,67**	**42.746,15**	**115.171,52**
VALENTÍ ESCALAS 30	1.968	34	2	36	A+B+C	285.142,99	35.942,39	67.427,93	**388.513,31**	**134.178,12**	**254.335,19**
VALENTÍ ESCALAS 32	1.972	20	3	23	A+C	164.433,78	20.726,95	38.883,75	**224.044,48**	**75.844,48**	**148.200,00**
BRUC 72	1.960	4	0	4	A+B	46.092,05	5.809,92	10.899,41	**62.801,39**	**16.182,46**	**46.618,93**
BRUC 74	1.955	3	1	4	A	27.315,43	3.443,12	6.459,30	**37.217,85**	**12.028,59**	**25.189,26**
DR PAGÈS 118	1.966	8	1	9	A+B	97.110,39	12.240,81	22.963,75	**132.314,95**	**34.452,88**	**97.862,07**
DR PAGÈS 120	1.967	18	1	19	A+B	107.343,19	13.530,65	25.383,51	**146.257,35**	**37.498,28**	**108.759,07**
DR PAGÈS 122	1.970	16	2	18	A+B	123.026,50	15.507,54	29.092,15	**167.626,19**	**44.987,17**	**122.639,02**
DR PAGÈS 124	1.970	17	2	19	A+B	104.574,57	13.181,67	24.728,81	**142.485,05**	**37.938,91**	**104.546,14**
FLOR i CEL 11	1.972	9	0	9	A+B	59.823,68	7.540,80	14.146,54	**81.511,02**	**22.348,88**	**59.162,14**
FLOR i CEL 13-15	1.975	16	2	18	A+B	103.840,78	13.089,17	24.555,29	**141.485,24**	**40.245,85**	**101.239,39**
MAS MARÍ 68	1.975	8	1	9	A+B+C	169.771,10	21.399,72	40.145,87	**231.316,69**	**72.191,71**	**159.124,98**
MAS MARÍ 70	1.974	7	1	8	A+B	69.967,95	8.819,49	16.545,36	**95.332,80**	**26.709,42**	**68.623,38**
MAS MARÍ 72	1.968	8	1	9	A+B	85.996,14	10.839,85	20.335,56	**117.171,55**	**33.075,83**	**84.095,72**
MAS MARÍ 74	1.969	18	1	19	A+B+C	213.746,43	26.942,83	50.544,74	**291.234,00**	**92.984,85**	**198.249,15**
MAS MARÍ 82	1.967	8	1	9	A+B	78.564,16	9.903,05	18.578,11	**107.045,32**	**28.428,97**	**78.616,35**
MAS MARÍ 84	1.975	10	0	10	A	53.041,49	6.685,90	12.542,75	**72.270,14**	**20.854,99**	**51.415,15**
MAS MARÍ 90	1.969	9	0	9	A	59.061,46	7.444,72	13.966,30	**80.472,48**	**20.880,38**	**59.592,10**
MAS MARÍ 92	1.966	9	1	10	A+B	93.770,74	11.819,84	22.174,02	**127.764,60**	**32.873,09**	**94.891,51**
BRUC 85	1.959	6	0	6	A+B	46.846,73	5.905,05	11.077,87	**63.829,65**	**17.087,26**	**46.742,39**
MAS MARÍ 108	1.960	4	1	5	A+B	47.632,77	6.004,13	11.263,75	**64.900,65**	**17.241,27**	**47.659,38**
MAS MARÍ 110	1.952	6	1	7	A+B	45.653,53	5.754,65	10.795,72	**62.203,89**	**16.991,58**	**45.212,31**
PIRINEUS 73	1.971	15	0	15	A+B	107.561,80	13.558,21	25.435,20	**146.555,21**	**39.884,40**	**106.670,81**
PIRINEUS 91	1.975	1	1	2	A+B	31.882,23	4.018,77	7.539,21	**43.440,21**	**3.000,00**	**40.440,21**
PIRINEUS 97	1.991	2	1	3	A	10.103,47	1.273,55	2.389,17	**13.766,19**	**0,00**	**13.766,19**
TOTAL		**362**	**41**	**403**		**3.052.530,99**	**384.772,81**	**721.833,80**	**4.159.137,60**	**1.190.711,45**	**2.968.426,15**



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

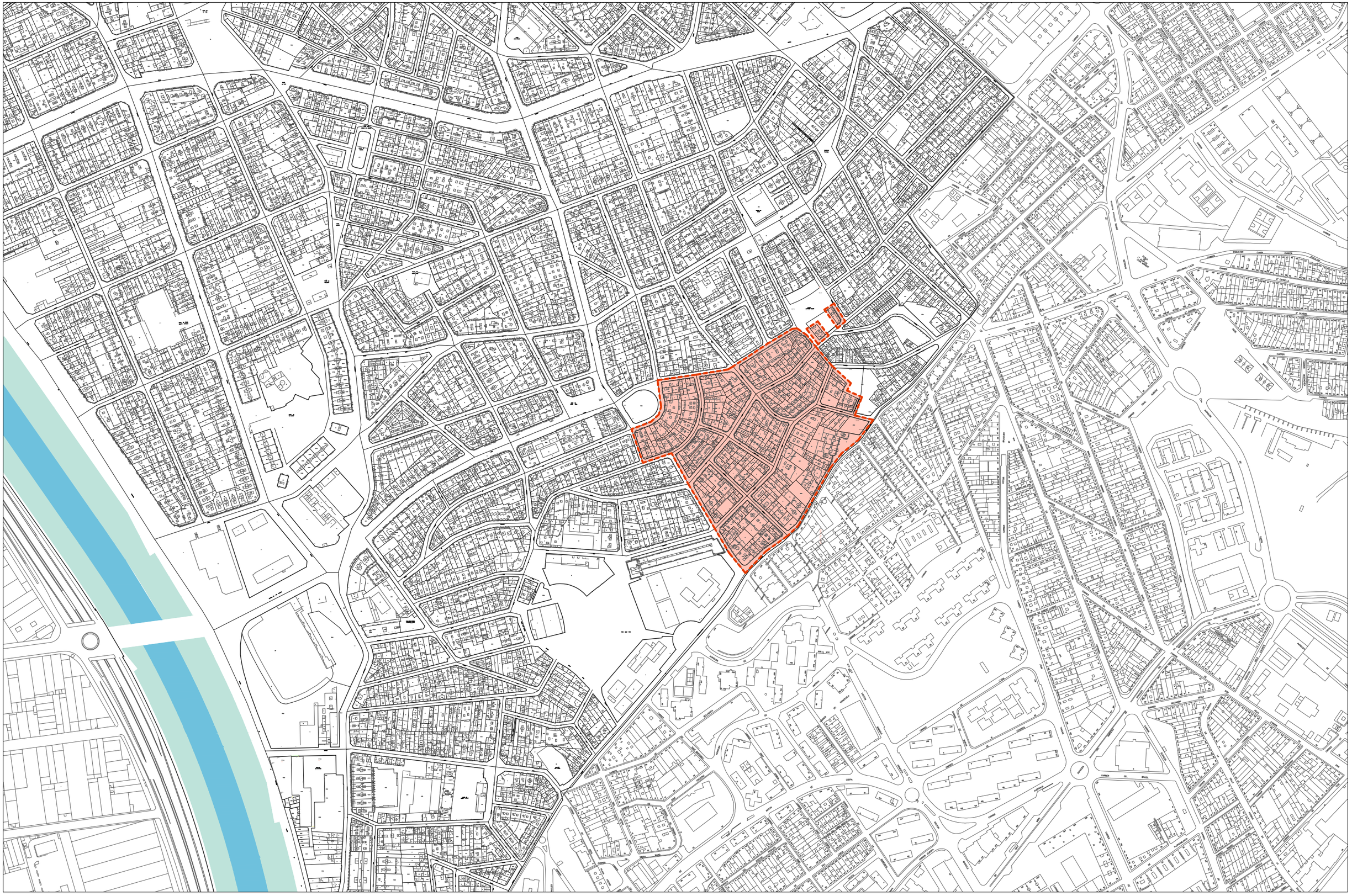
N

Plànol

PROPOSTA SECTORS REHABILITACIÓ

E 1:10000
Novembre 2019

01



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol

DELIMITACIÓ SECTOR REHABILITACIÓ

E 1:5000
Novembre 2019

02

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

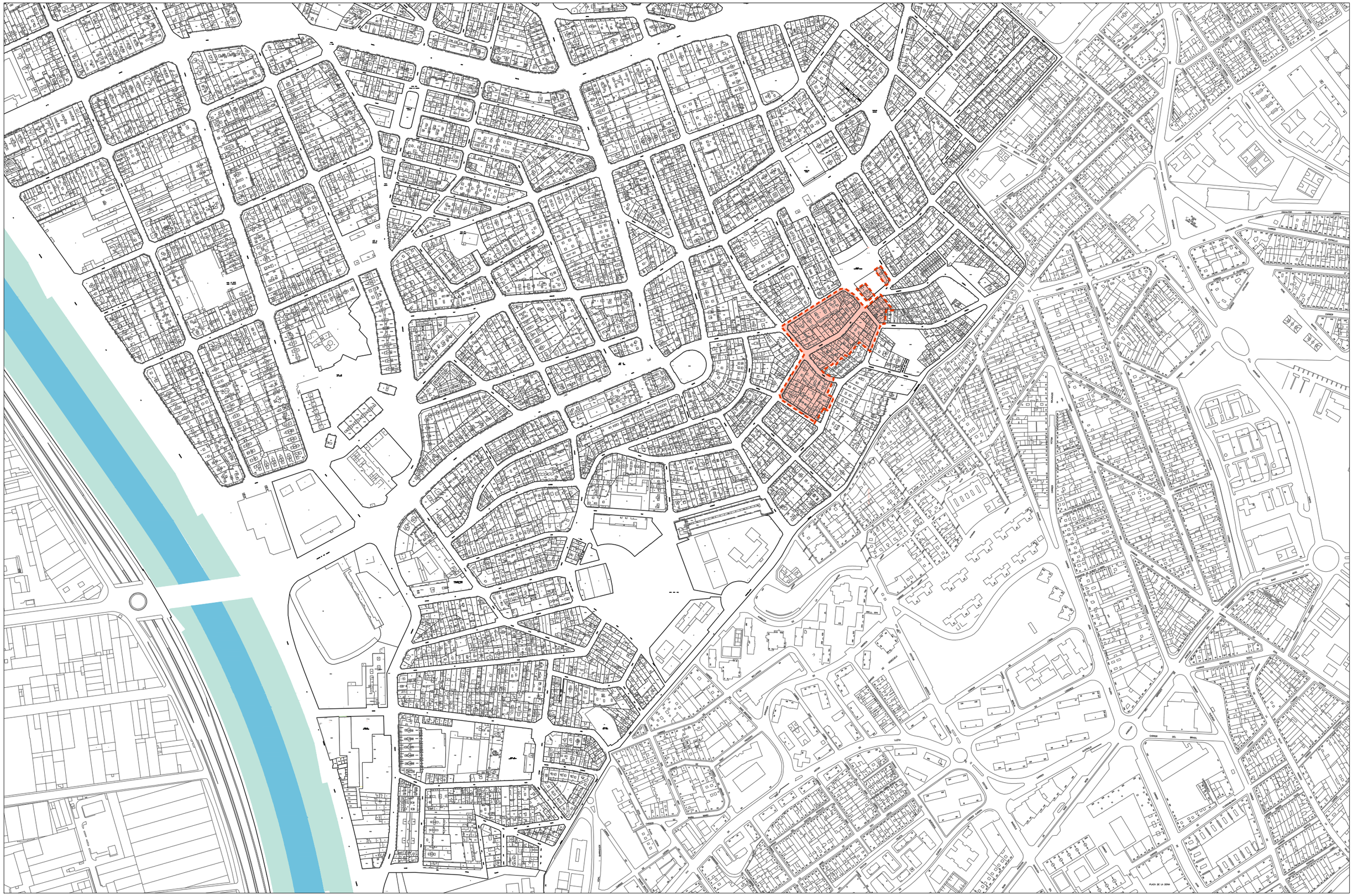
N

Plànol

ZONA D'ESPECIAL INTERÈS MUNICIPAL

E 1:10000
Novembre 2019

03



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol **SITUACIÓ**

E 1:5000
Novembre 2019

04

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol **EMPLAÇAMENT**

E 1:1000
Novembre 2019

05

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol RECONEIXEMENT DE FINQUES Illa A

E 1:1000
Novembre 2019

06.A1

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol RECONEIXEMENT DE FINQUES Illa A

E 1:1000
Novembre 2019

06.A2

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol RECONEIXEMENT DE FINQUES Illa B

E 1:1000
Novembre 2019

06.B

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol

RECONEIXEMENT DE FINQUES Illa C

E 1:1000

Novembre 2019

06.C

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

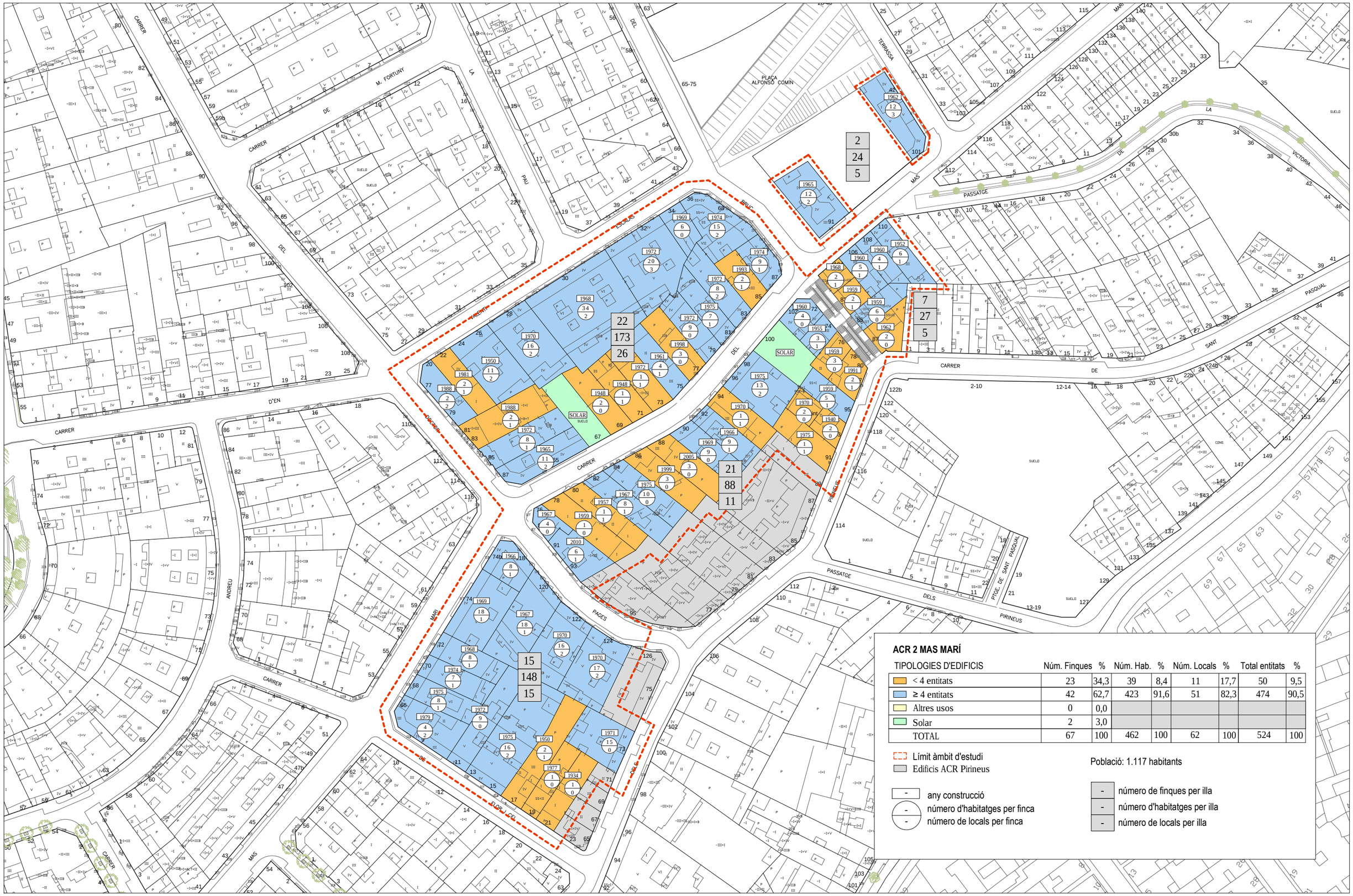
DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol RECONEIXEMENT DE FINQUES Illa D

E 1:1000
Novembre 2019

06.D



ACR 2 MAS MARÍ

TIPOLOGIES D'EDIFICIS	Núm. Finques	%	Núm. Hab.	%	Núm. Locals	%	Total entitats	%
< 4 entitats	23	34,3	39	8,4	11	17,7	50	9,5
≥ 4 entitats	42	62,7	423	91,6	51	82,3	474	90,5
Altres usos	0	0,0						
Solar	2	3,0						
TOTAL	67	100	462	100	62	100	524	100

Límit àmbit d'estudi
Edificis ACR Pirineus

Població: 1.117 habitants

- any construcció
- número d'habitatges per finca
- número de locals per finca

- número de finques per illa
- número d'habitatges per illa
- número de locals per illa

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

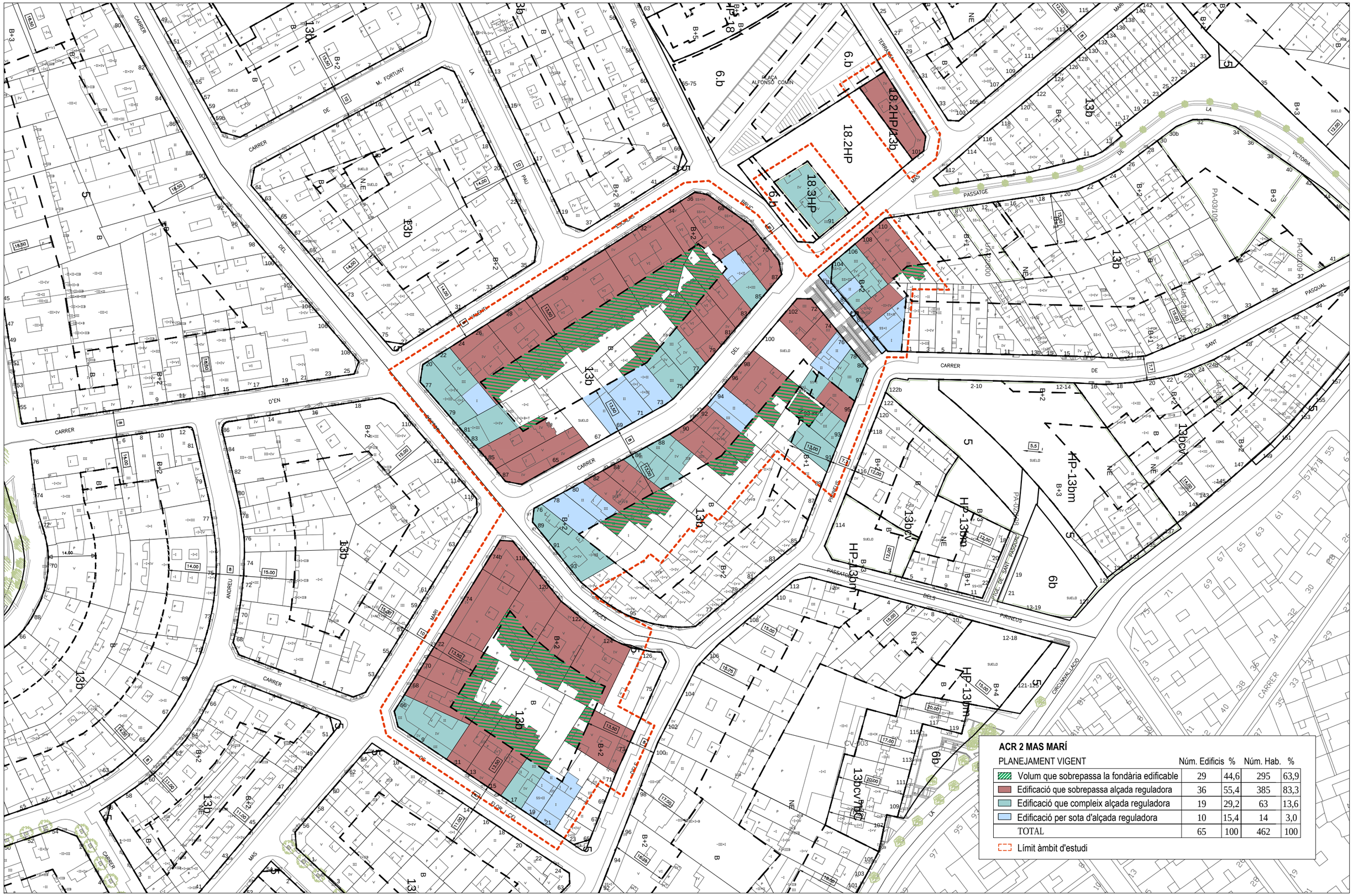
DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol TIPOLOGIES D'EDIFICIS

E 1:1000
Novembre 2019

07



ACR 2 MAS MARÍ

PLANEJAMENT VIGENT	Núm. Edificis	%	Núm. Hab.	%
Volum que sobrepassa la fondària edificable	29	44,6	295	63,9
Edificació que sobrepassa alçada reguladora	36	55,4	385	83,3
Edificació que compleix alçada reguladora	19	29,2	63	13,6
Edificació per sota d'alçada reguladora	10	15,4	14	3,0
TOTAL	65	100	462	100

Límit àmbit d'estudi

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

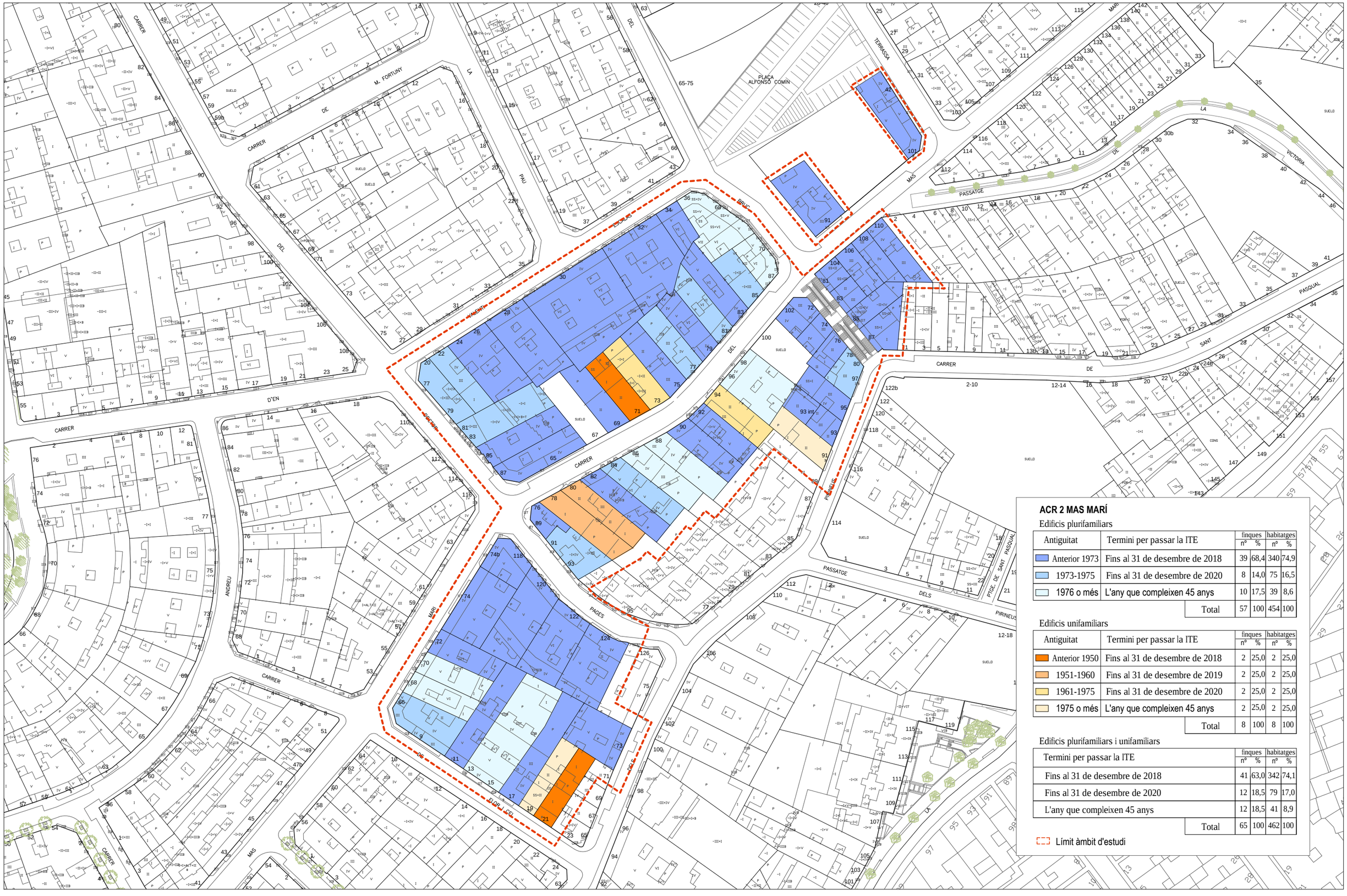
DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol PLANEJAMENT VIGENT

E 1:1000
Novembre 2019

08



ACR 2 MAS MARÍ

Edificis plurifamiliars

Antiguitat	Termini per passar la ITE	finques nº	finques %	habitatges nº	habitatges %
Anterior 1973	Fins al 31 de desembre de 2018	39	68,4	340	74,9
1973-1975	Fins al 31 de desembre de 2020	8	14,0	75	16,5
1976 o més	L'any que compleixen 45 anys	10	17,5	39	8,6
	Total	57	100	454	100

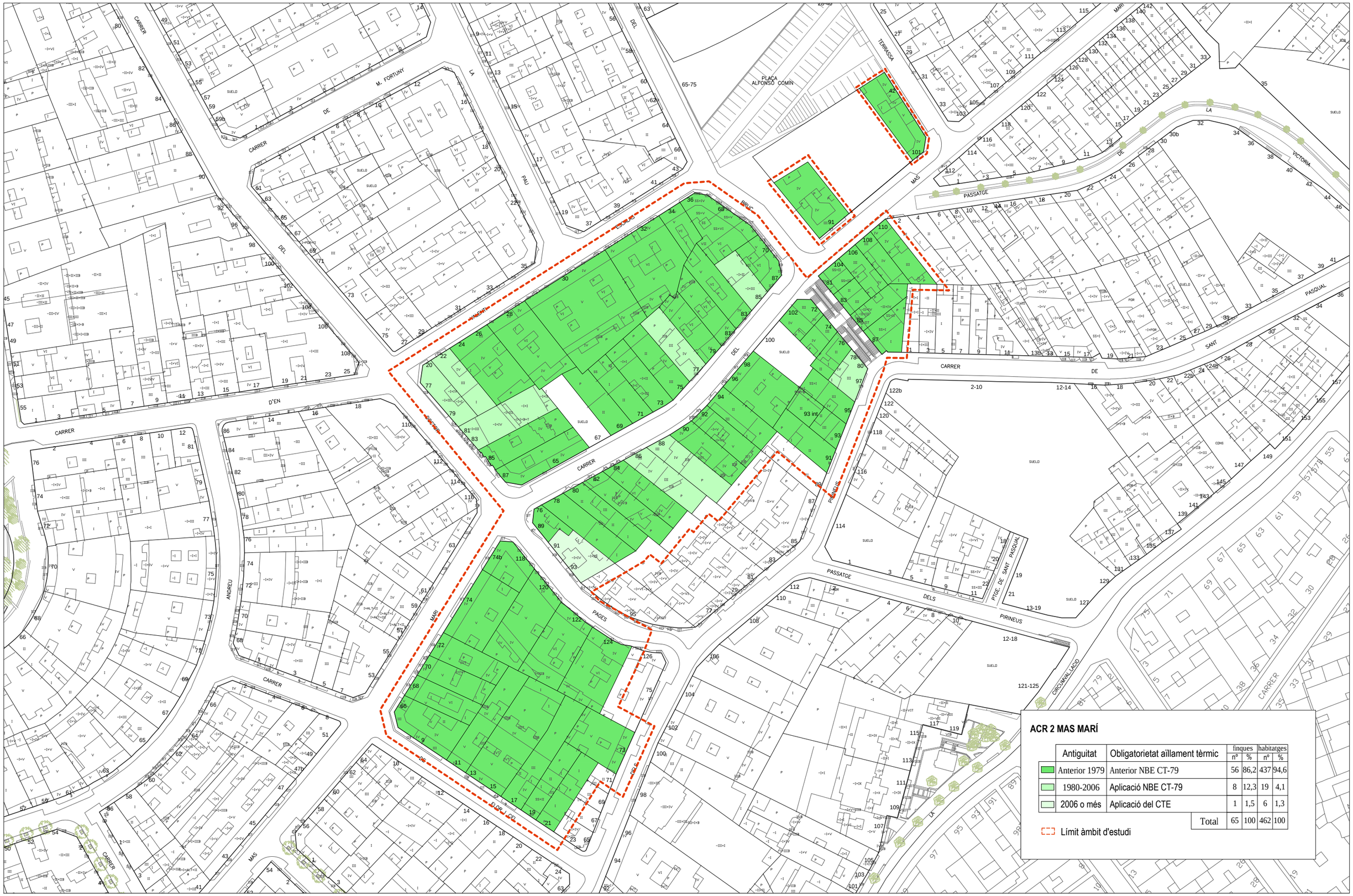
Edificis unifamiliars

Antiguitat	Termini per passar la ITE	finques nº	finques %	habitatges nº	habitatges %
Anterior 1950	Fins al 31 de desembre de 2018	2	25,0	2	25,0
1951-1960	Fins al 31 de desembre de 2019	2	25,0	2	25,0
1961-1975	Fins al 31 de desembre de 2020	2	25,0	2	25,0
1975 o més	L'any que compleixen 45 anys	2	25,0	2	25,0
	Total	8	100	8	100

Edificis plurifamiliars i unifamiliars

Termini per passar la ITE	finques nº	finques %	habitatges nº	habitatges %
Fins al 31 de desembre de 2018	41	63,0	342	74,1
Fins al 31 de desembre de 2020	12	18,5	79	17,0
L'any que compleixen 45 anys	12	18,5	41	8,9
Total	65	100	462	100

Límit àmbit d'estudi



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

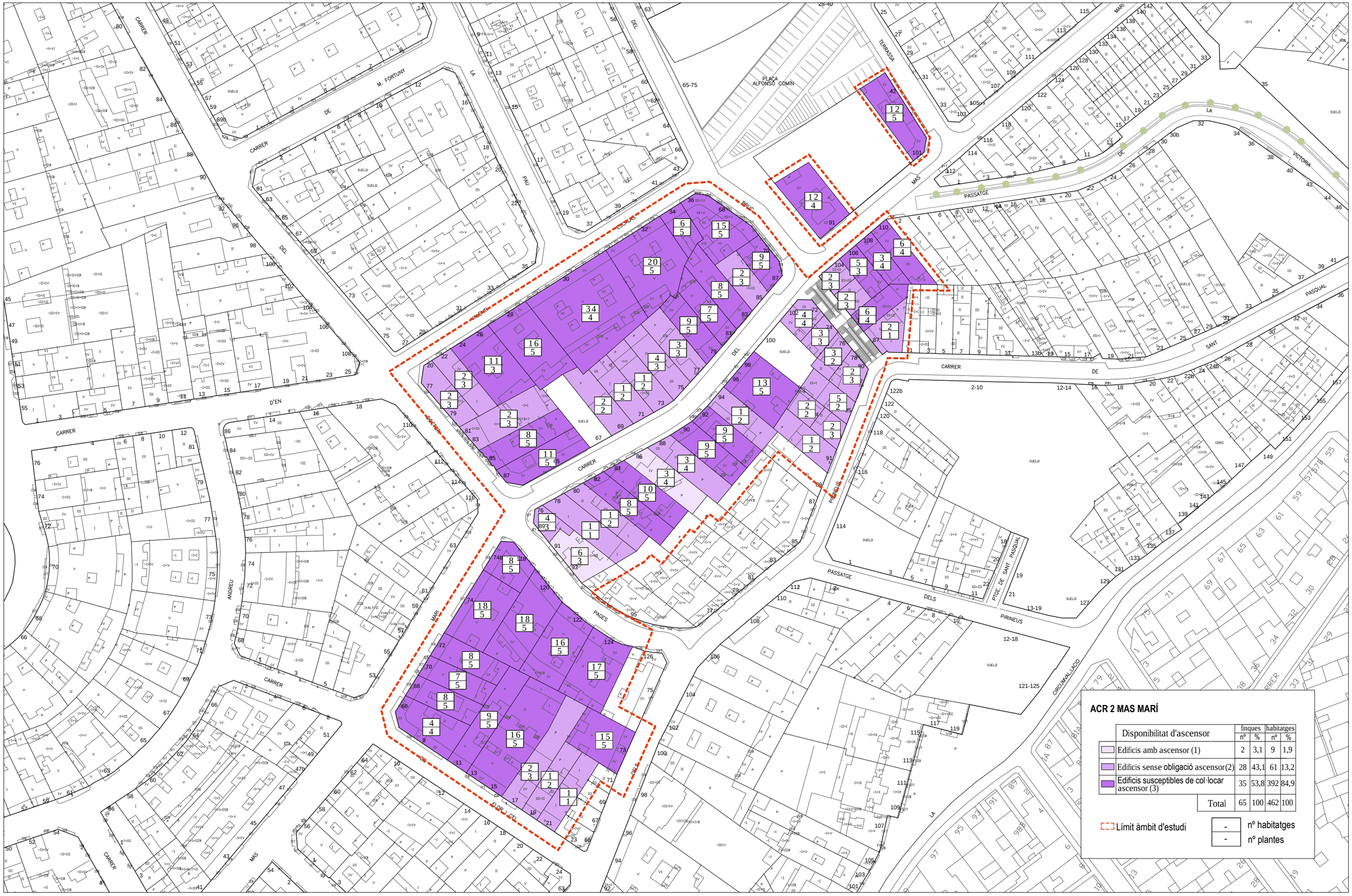
N

Plànol **NORMATIVA AÏLLAMENT TÈRMIC**

E 1:1000

Novembre 2019

10



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

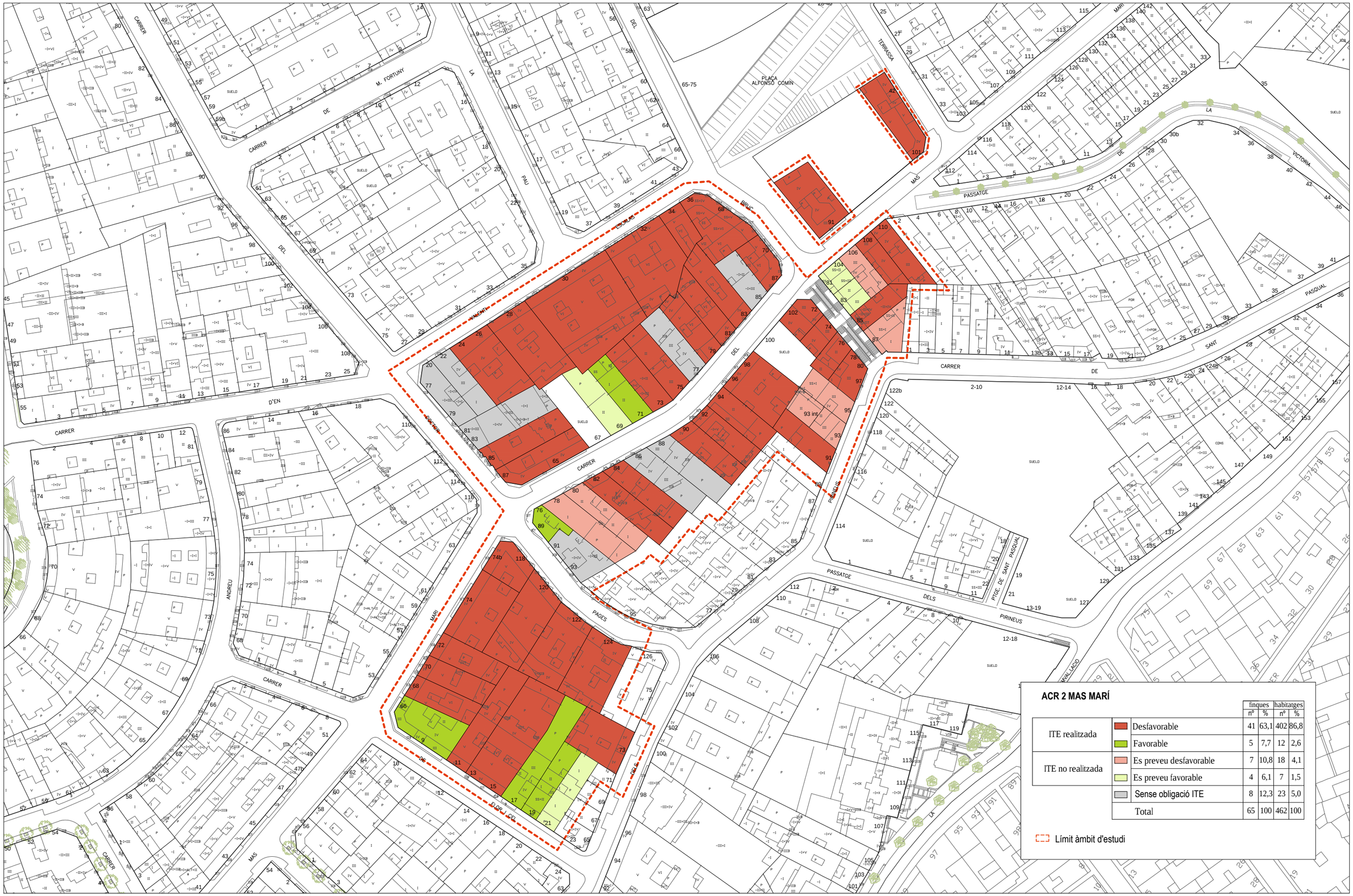
Plànol ASCENSOR

E 1:1000
Novembre 2019

11

(1) Es consideren edificis amb ascensor els construïts entre 1980 i 1995 amb PB+3PP (4 plantes) i edificis construïts a partir de 1995 amb PB+2PP (3 plantes). (3) Es consideren edificis susceptibles de col·locar ascensor els anteriors a 1995 amb 4 plantes pis o més.

(2) Es consideren edificis sense obligació d'ascensor aquells que tenen una alçada de PB+2PP (3 plantes) o inferior.



ACR 2 MAS MARÍ

		finques nº	finques %	habitatges nº	habitatges %
ITE realitzada	Desfavorable	41	63,1	402	86,8
	Favorable	5	7,7	12	2,6
ITE no realitzada	Es preveu desfavorable	7	10,8	18	4,1
	Es preveu favorable	4	6,1	7	1,5
	Sense obligació ITE	8	12,3	23	5,0
	Total	65	100	462	100

Límit àmbit d'estudi

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

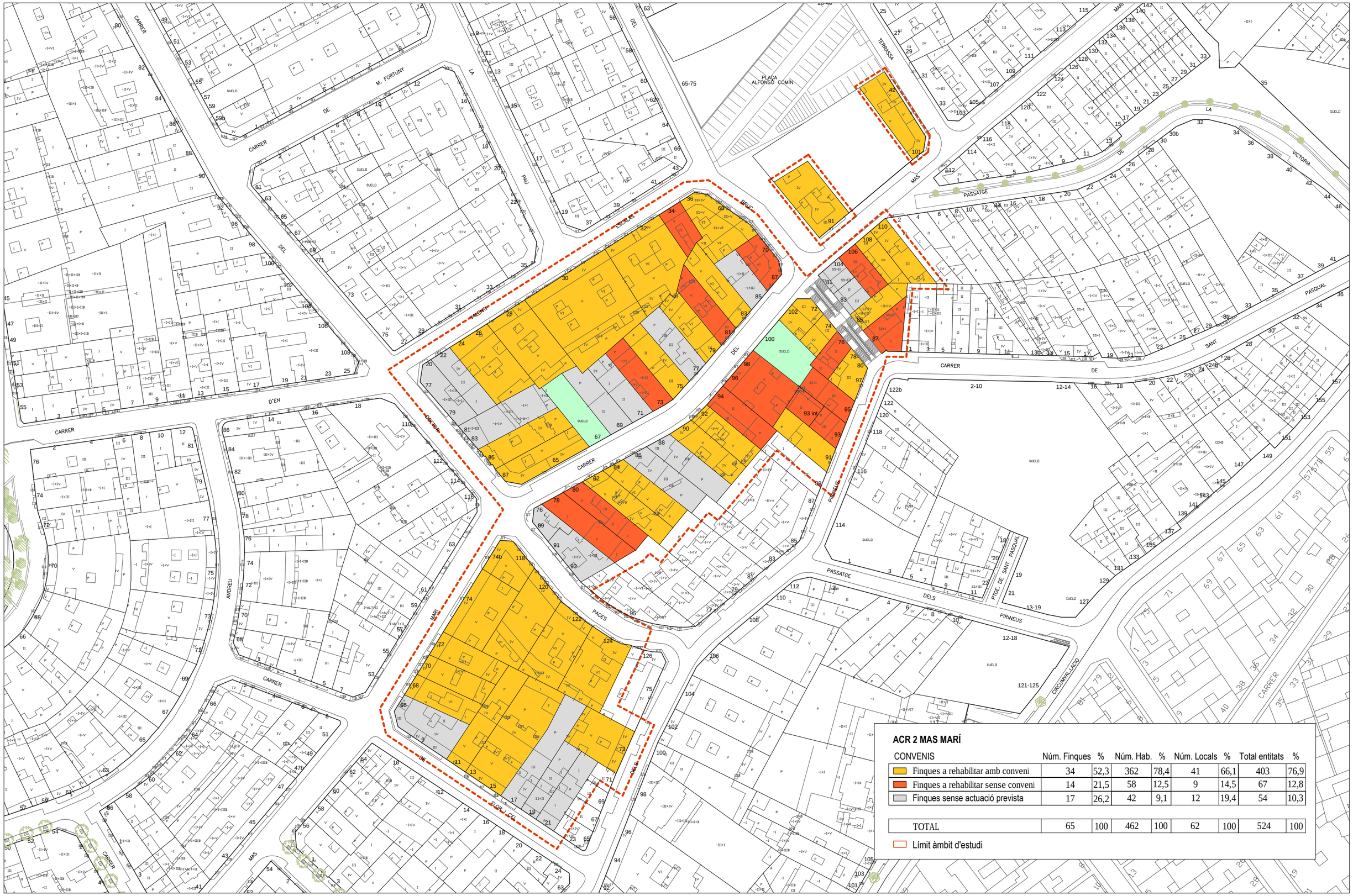
DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol ESTUDIS PREVIS + ITE

E 1:1000
Novembre 2019

12



ACR 2 MAS MARÍ

CONVENIS	Núm. Finques	%	Núm. Hab.	%	Núm. Locals	%	Total entitats	%
Finques a rehabilitar amb conveni	34	52,3	362	78,4	41	66,1	403	76,9
Finques a rehabilitar sense conveni	14	21,5	58	12,5	9	14,5	67	12,8
Finques sense actuació prevista	17	26,2	42	9,1	12	19,4	54	10,3
TOTAL	65	100	462	100	62	100	524	100

Límit àmbit d'estudi

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

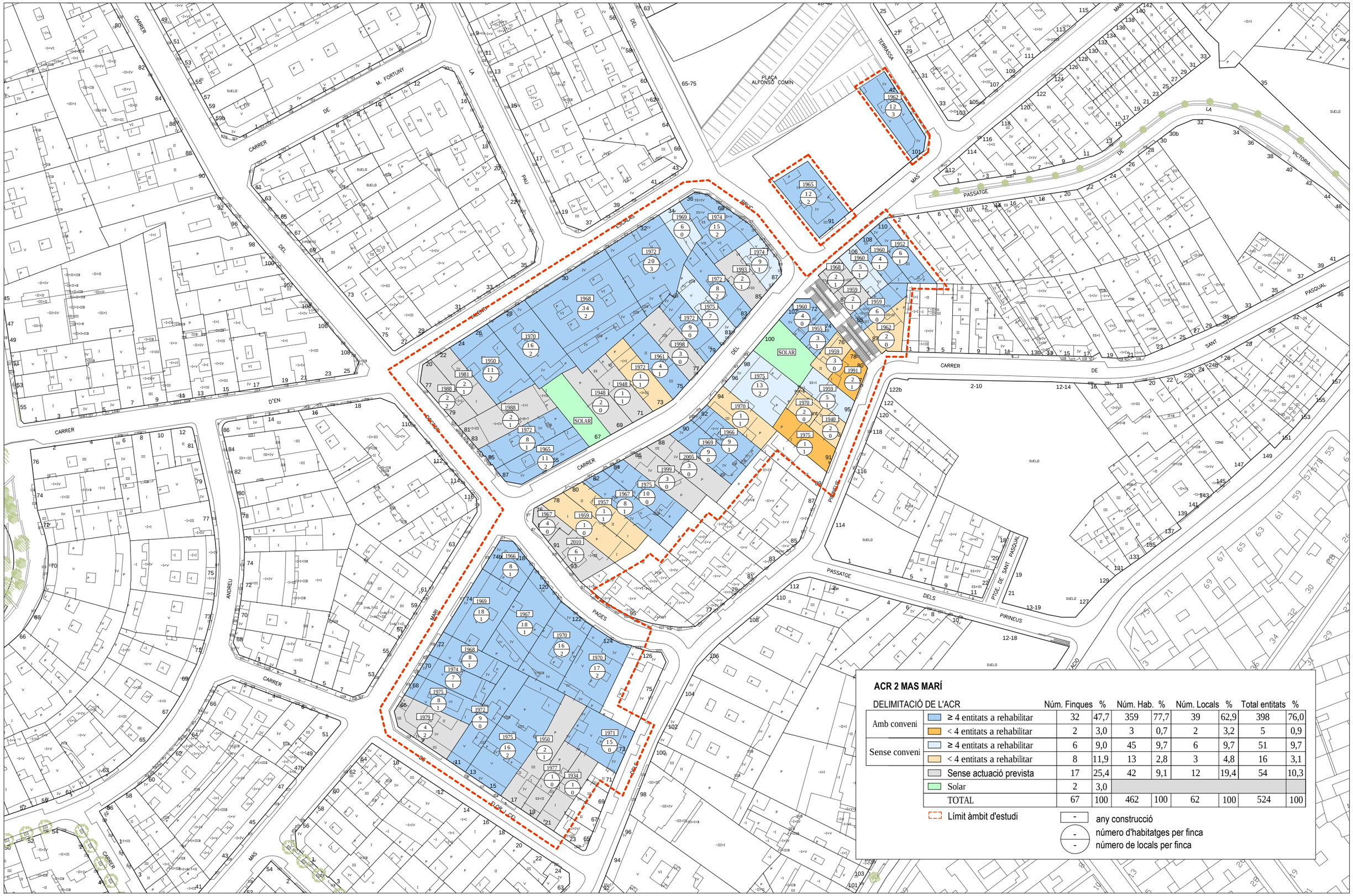
DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol CONVENIS

E 1:1000

Novembre 2019



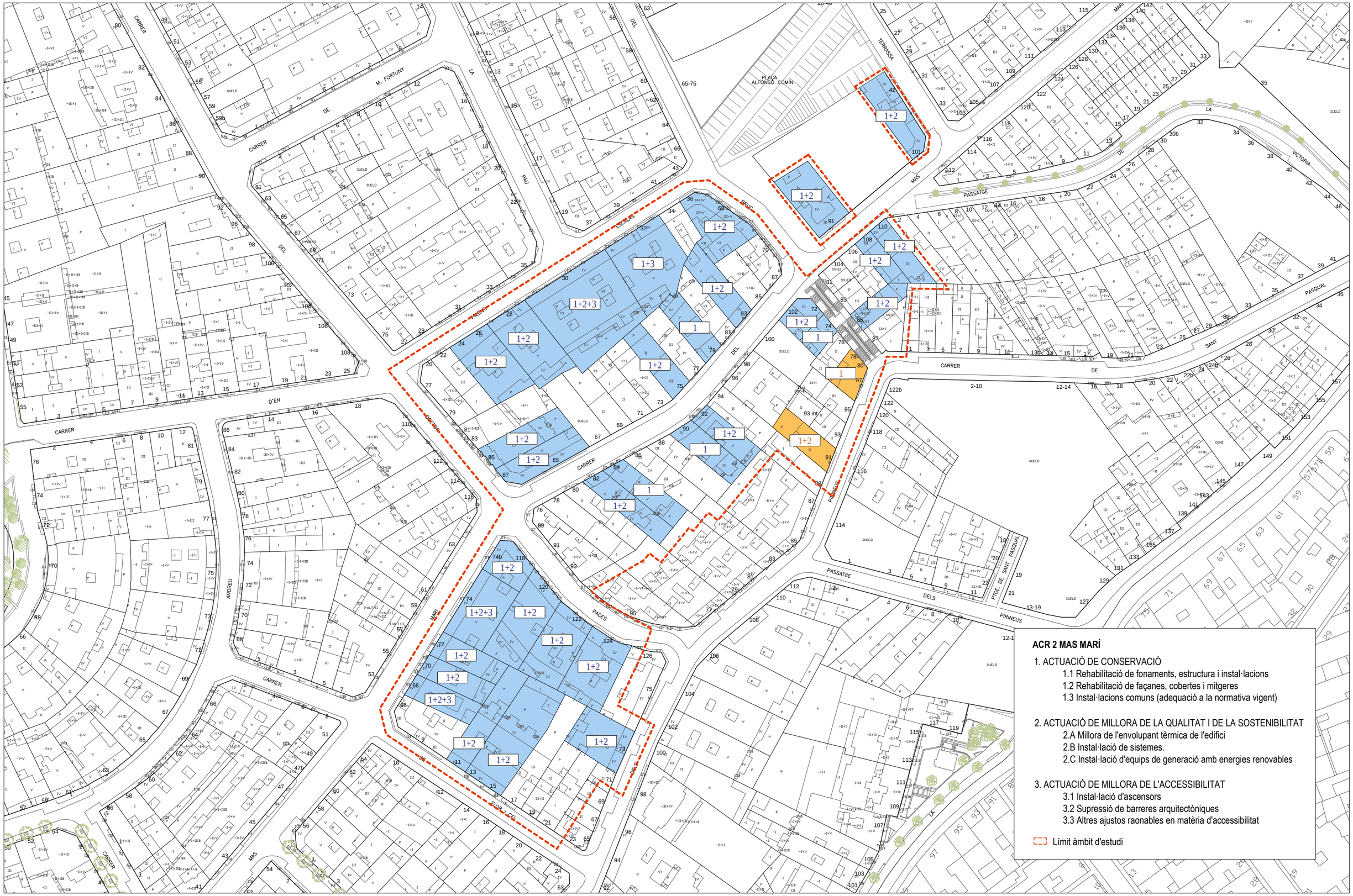
ACR 2 MAS MARÍ

DELIMITACIÓ DE L'ACR		Núm. Finques	%	Núm. Hab.	%	Núm. Locals	%	Total entitats	%
Amb conveni	≥ 4 entitats a rehabilitar	32	47,7	359	77,7	39	62,9	398	76,0
	< 4 entitats a rehabilitar	2	3,0	3	0,7	2	3,2	5	0,9
Sense conveni	≥ 4 entitats a rehabilitar	6	9,0	45	9,7	6	9,7	51	9,7
	< 4 entitats a rehabilitar	8	11,9	13	2,8	3	4,8	16	3,1
	Sense actuació prevista	17	25,4	42	9,1	12	19,4	54	10,3
	Solar	2	3,0						
	TOTAL	67	100	462	100	62	100	524	100

Límit àmbit d'estudi

- any construcció
- número d'habitatges per finca
- número de locals per finca

PLACA ALFONSO COMÍN
CARRER DE M. FORTUNY
CARRER DE LA PAU
CARRER DEL D'EN ANDREU
CARRER DE MAS MARÍ
CARRER DE PAGÈS
CARRER DE FLOR I CELI
CARRER DE PIRINEUS
CARRER DE SANT PASQUAL
PASSATGE DELS PIRINEUS
PTGE. DE SANT PASQUAL
CARRER DE LA VICTÒRIA
CARRER DE TERRASSA
CARRER DE BRUC
CARRER DE ESCOLES
CARRER DE MALLORCA
CARRER DE PIRINEUS
CARRER DE MAS MARÍ
CARRER DE LA PAU
CARRER DEL D'EN ANDREU
CARRER DE PAGÈS
CARRER DE FLOR I CELI
CARRER DE MAS MARÍ
CARRER DE SANT PASQUAL
CARRER DE LA VICTÒRIA
CARRER DE PIRINEUS



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol TIPOLOGIA D'ACTUACIONS (FINQUES AMB CONVENI)

E 1:1000

Novembre 2019

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ "SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol INTERVENCIONS A REALITZAR (FINQUES AMB CONVENI)

E 1:1000
Novembre 2019

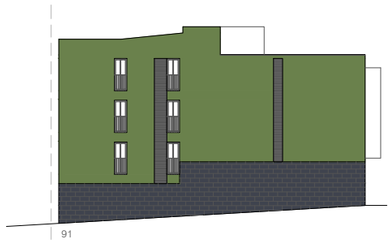
C/ BRUC

C/ VALENTI ESCALAS

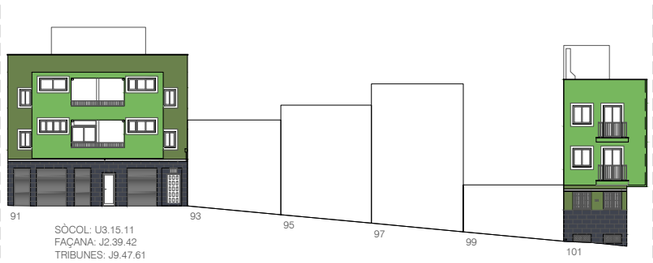
C/ DR. PAGÈS

C/ DR. PAGÈS
C/ MAS MARÍ

C/ MAS MARÍ



C/ BRUC



C/ MAS MARÍ

C/ MAS MARÍ
C/ TERRASSA

C/TERRASSA

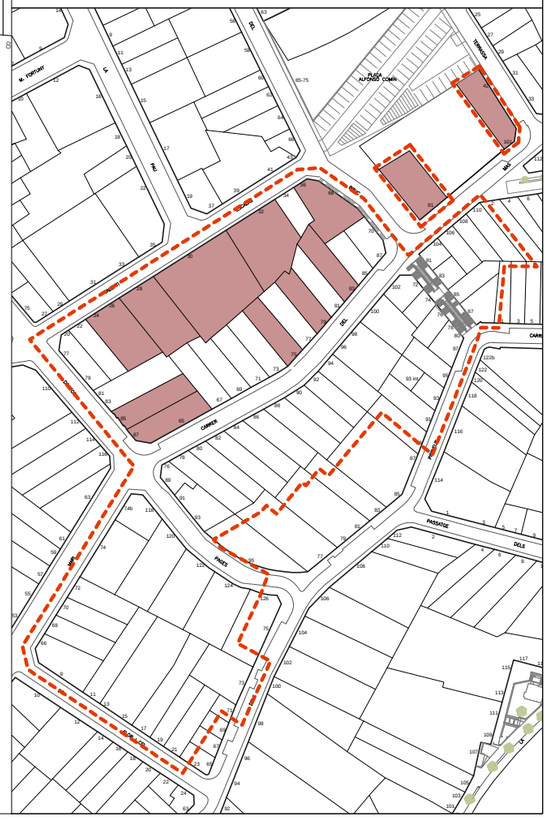
PLAÇA ALFONSO COMÍN

CODI DE COLORS ACC
PECES CERÀMIQUES PER A SÒCOL DE FAÇANA

RN.02.77	AN.02.35	U3.15.11	G0.16.68

CODI DE COLORS ACC
TRACTAMENT DE FAÇANES, PATIS I MITGERES

G3.46.83	G0.68.75	F5.72.71	F2.64.70
H5.08.85	E9.36.74	E2.64.59	D6.66.53
K5.29.61	J9.47.61	K5.61.45	K5.59.31
M4.15.67	J2.39.42	NEGRE	BLANC



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol CROMATISME
(FINQUES AMB CONVENI)

E 1:400
Novembre 2019

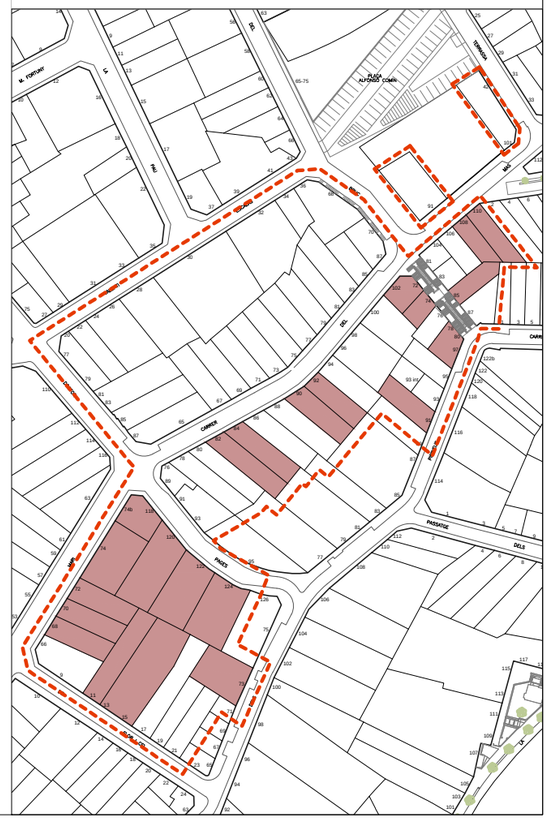
18.A

CODI DE COLORS ACC
PECES CERÀMIQUES PER A SÒCOL DE FAÇANA

RN.02.77	AN.02.35	U3.15.11	G0.16.68

CODI DE COLORS ACC
TRACTAMENT DE FAÇANES, PATIS I MITGERES

G3.46.83	G0.68.75	F5.72.71	F2.64.70
H5.08.85	E9.36.74	E2.64.59	D6.66.53
K5.29.61	J9.47.61	K5.61.45	K5.59.31
M4.15.67	J2.39.42	NEGRE	BLANC



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

PLA DE REHABILITACIÓ
"SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS"

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ ACR2 - MAS MARÍ

N

Plànol CROMATISME
(FINQUES AMB CONVENI)

E 1:400
Novembre 2019

18.B