

ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL CARRER PIRINEUS

INTRODUCCIÓ

Durant els anys 2011 i 2012 des d'urbanisme es posen en marxa diversos estudis per analitzar l'estat del parc edificat residencial de Santa Coloma i identificar les zones més vulnerables de la ciutat. Aquests estudis es fan en col·laboració amb altres organismes mitjançant convenis: la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), l'Institut de Recerca Energètica de Catalunya (IREC), Barcelona Regional (BR) i l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB).

Els estudis confirmen que el parc edificatori de Santa Coloma de Gramenet té prop de 50 anys d'antiguitat de promig.

Des dels anys 90 l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb la complicitat d'altres administracions, com la Generalitat o l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ha anat convocant successives campanyes de subvencions a la rehabilitació dels edificis residencials de la ciutat. Aquest esforç econòmic ha donat suport a moltes comunitats en l'acompliment del seu deure de manteniment i conservació de les finques, però passats tots aquests anys, es detecta que malgrat tot, hi ha zones de la ciutat on les subvencions disponibles no han estat exhaurides.

Aquestes zones són, a més a més, les que concentren més vulnerabilitats socials i indicadors de risc, així com unes tipologies constructives de pitjor qualitat i per tant, i a priori, més proclius a necessitar una major activitat de manteniment.

Conscients d'aquest fet, des de l'Ajuntament es va iniciar un procés d'anàlisi per detectar les causes d'aquest fenomen en un àmbit fortament degradat i es van analitzar les tipologies edificatòries, l'estructura de la propietat, els nivells de renda, l'estat de conservació dels edificis... L'àmbit d'estudi es va localitzar entre els barris de Fondo Alt i Santa Rosa.

Les conclusions més rellevants d'aquests primers anàlisis són:

- Que el parc edificatori de la zona, en general, presenta dèficits en quant a conservació i manteniment i particularment respecte els requisits mínims d'habitabilitat establerts per la normativa vigent.
- Que a l'estructura de la propietat destaca que més del 50% dels propietaris no resideixen a la zona.
- Que en aquest moment un 30% dels propietaris no residents són entitats financeres, que tenen alguns pisos buits, i que el 70% dels propietaris no residents restants són particulars que lloguen els habitatges, i per tant tot i que amb preus de renda baixos o molt baixos, n'obtenen uns ingressos

regulars. Un pes tan alt de pisos de lloguer de renda baixa genera un important flux itinerant de persones de molt diversa procedència, produint-se fregaments en la convivència que afecten la solidesa del teixit social.

- Que molts propietaris residents són persones jubilades amb pensions baixes.
- Que la suma d'aquests factors explica que les comunitats tinguin dificultats per posar-se d'acord a l'hora de tirar endavant obres de rehabilitació, malgrat les necessitats evidents.
- Que aquesta manca de manteniment afecta la qualitat de vida convida els veïns que poden a marxar del barri, en una espiral negativa de la qual es fa difícil sortir.

Per tot això, i a l'empара de la Llei 8/3013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'Ajuntament decideix introduir un canvi complert en la manera d'abordar la qüestió de la rehabilitació de les zones sensibles.

Es proposa la delimitació d'una **Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR)**, a on com a fórmula de gestió s'escull que l'Ajuntament exerceixi **d'administració actuant**. L'àrea delimitada és el tram del carrer Pirineus entre els carrers de Bruc i Olot, amb un total de 52 finques.

METODOLOGIA

Aquests són els passos que s'han seguit en el cas de l'ACR Pirineus:

Any 2013

1. **Delimitació d'un àmbit de treball** en funció de les característiques especialment delicades del parc residencial, entorn del carrer Pirineus.
2. **Reconeixement previ de les finques**, mitjançant la inspecció visual i en funció de les dades disponibles dels estudis realitzats a Santa Coloma.
3. **Identificació dels edificis susceptibles d'actuació**, és a dir, aquells que possiblement s'hagin de rehabilitar.
4. **Informació en relació als habitatges, propietat i ocupants**, a través de diferents fonts: Registre de la propietat, Cadastre, Cens Municipal i Enquesta telefònica
5. **Presa de dades**, mitjançant la recopilació de les dades d'arxiu dels expedients d'obres de les finques susceptibles de rehabilitació, l'aixecament de les façanes i la modelització d'una sèrie de fitxes per a fer la inspecció.
6. **Comunicació i informació als veïns** a través de reunions informatives amb els presidents de les comunitats.

Any 2014

7. **Inspecció inicial dels edificis** mitjançant visites dels tècnics municipals de disciplina urbanística per valorar les necessitats de rehabilitació de cada finca.
8. **Estudi econòmic**, amb una estimació del cost de les obres a realitzar per edifici, així com la repercussió per habitatge segons coeficients de propietat.
9. **Informació als veïns**, mitjançant reunions individuals amb cada comunitat de veïns. Suport del Servei de Mediació
10. **Declaració de l'ACR:** En data 25 de juny de 2014 la Junta de Govern Local acorda l'aprovació inicial de la Declaració d'un Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR) en l'àmbit de Pirineus, entre els carrers Bruc i Olot. Aquest document determina la necessitat de rehabilitació en 32 dels 52 edificis que conformen l'àmbit de delimitació. En data 16 de desembre de 2014 la Junta de Govern Local acorda l'aprovació definitiva.
11. **Constitució de la Comissió de Seguiment** de l'ACR Pirineus en la Junta de Govern Local del 25 de juny de 2014, constituïda per càrrecs polítics, tècnics municipals i els presidents de les comunitats afectades.
12. **Concurs d'Idees per l'elaboració d'una proposta de Paisatge urbà** per a l'àmbit de l'ACR Pirineus amb participació dels veïns a través de l'Associació el Gresol Blau. La proposta guanyadora és seleccionada al gener de 2015. Suport del Servei de Mediació.
13. **Contractació dels serveis per a l'elaboració del projecte de rehabilitació** per a cadascun dels edificis. Aquest document inclou l'Informe d'Avaluació dels Edificis i una nova inspecció més exhaustiva per part dels tècnics contractats. El cost d'aquest projectes els assumeix l'Ajuntament.
14. **Reunió individual amb cadascuna de les comunitats de veïns** per informar-los del resultat de l'Informe d'Avaluació dels Edificis, les obres a realitzar i el seu cost estimatiu. També s'informa de les modalitats possibles de pagament i els possibles programes d'ajuts. Suport del Servei de Mediació.
15. **Aprovació dels projectes:** En data 16 de desembre de 2014 la Junta de Govern Local acorda l'aprovació inicial del Projecte d'Execució per a la Rehabilitació dels Edificis inclosos en l'Àrea de Conservació i Rehabilitació del carrer Pirineus entre Bruc i Olot. En data 10 de febrer de 2015 la Junta de Govern Local acorda l'aprovació definitiva.

Any 2015

16. **Aprovació de les bases reguladores del pagament de la quota** per contribució a les obres corresponents a l'ACR Pirineus, en la Junta de Govern Local del 10 de febrer de 2015.
17. **Signatura i Aprovació de Convenis amb les comunitats de Propietaris**, amb l'acord de les obres a realitzar i el seu cost màxim segons el contingut dels projectes aprovats. Suport del Servei de Mediació.
18. **Oficina Local d'Habitatge (OLH)** s'encarrega de donar informació i assessorament individual a cadascun dels veïns afectats, així com també de recollir la documentació necessària per a la domiciliació de les quotes o la sol·licitud del programa d'ajuts, segons les bases reguladores.
19. **Sol·licitud de subvencions** a altres administracions per finançar les obres: Area Metropolitana de Barcelona (concedida), el Ministeri d'Indústria (en tràmit)
20. **Contractació de les obres:** Aprovació del Plec i inici de licitació en la Junta de Govern Local del 19 de maig de 2015. Adjudicació del contracte en la Junta de Govern Local del 27 d'octubre.
21. **Elaboració del Padró** per girar quotes als propietaris afectats, en funció del tipus de pagament escollit. Previsió d'aprovació desembre 2015.
22. **Execució i termini de les obres:** Inici de les obres desembre 2015 amb un termini de 2 anys per a tot l'àmbit. Es calcula un promig de 3 mesos per edifici i també es preveu actuar per fases agrupant varis edificis en cadascuna.

SISTEMES DE PAGAMENT

Es preveuen 2 sistemes de pagament de les quotes:

- Pagament mensual en 60 quotes (5 anys) sense interessos. Requereix autorització de cadascun dels propietaris per a la domiciliació bancària.
- Pagament 50/50 sense interessos. Consisteix en pagar el 50% a l'inici de les obres de l'àmbit i el 50% quan acabin les obres del propi edifici. S'aplica de manera automàtica si no s'ha sol·licitat l'anterior o acollir-se al programa d'ajuts. També és obligatori per entitats bancàries i empreses propietaris.

Es preveu un **programa d'ajuts** al qual poden acollir-se els propietaris residents que no poden fer front al pagament de la quota. Consisteix en la inscripció d'una càrrega al Registre de la Propietat equivalent a la quota a pagar. Aquesta càrrega s'ha de pagar obligatòriament a l'Ajuntament en el moment que hi hagi transmissió de la propietat (compra-venda, herència o altra)