

BONA PRÀCTICA**FITXA SENCERA**

Santa Coloma Renovem els Barris



	CATEGORIA: Habitatge	DATA D'INICI:	2013
		DATA DE FINALITZACIÓ:	Indefinida

PROVÍNCIA	MUNICIPI	NOMBRE D'HABITANTS
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	120593

RESUM

Es tracta d'un nou model per la millora de les condicions d'habitabilitat dels edificis residencials anteriors a 1980 amb deficiències de conservació i manteniment, mitjançant la col·laboració publico-privada entre l'Ajuntament i les comunitats de propietaris i residents. El consistori actua com a promotor i mediador amb els veïns, adjudicant els projectes tècnics i vetllant pel correcte desenvolupament dels treballs. També assumeix el pagament inicial i ofereix facilitats de desemborsament, una de les grans claus per superar la reticència veïnal a escometre les obres. El projecte declara una àrea de conservació i rehabilitació, integrant una trentena d'edificis per optar a ofertes més competitives i reduir costos, i el consistori assumeix a més el cost dels projectes tècnics. La pràctica s'ha iniciat amb una Prova Pilot a l'Àrea de Conservació i Rehabilitació del carrer Pirineus (ACR Pirineus). A partir de la metodologia de la prova pilot esta en elaboració el Pla Santa Coloma Renovem els Barris.

DESCRIPCIÓ DE LA PRÀCTICA**Context i motivacions per impulsar el projecte i situació prèvia a la iniciativa**

Santa Coloma de Gramenet és una ciutat amb una alta densitat de població (119.000 habitants en un territori urbà de 4 km²) i un parc edificatori eminentment residencial i força envellit. Hi ha àmbits de la ciutat on les comunitats de veïns i veïnes estan poc estructurades per diferents causes, com els processos de moviment poblacional dels últims quinze anys i l'arrelament de la crisi econòmica, la qual cosa situa aquests barris en situacions de dificultats socials i econòmiques, resultant també que són els barris on els edificis són de baixa qualitat constructiva i es conserven pitjor.

algunes limitacions que tenen els veïns son:

- Els veïns i les veïnes han de posar-se d'acord, recollir dels diners, abonar els pagaments d'obra per avançat i les subvencions públiques es reben després;
- Escollir una empresa solvent que faci l'obra i que assegurí un bon acabat;
- Es fan les obres per parts, mai s'acaba de fer una rehabilitació de tot allò que necessita l'edifici;

CONCLUSIONS: A les zones que més ho necessiten, perquè el parc residencial està més antiquat i deteriorat, és on menys es rehabilita i on calen reformes urgents

Les zones que presenten més dèficits es concentren a l'àrea sud de la ciutat, als barris de Fondo, Santa Rosa i Raval. El consistori constata que justament les zones que més necessiten renovar el parc residencial per la seva situació de deteriorament és on menys es rehabilita, en bona part per les dificultats econòmiques dels seus veïns.

Objectius de la pràctica

General

- Ajudar a les comunitats de veïns i veïnes dels barris més afectats per les condicions socio-econòmiques adverses a rehabilitar els seus edificis mitjançant el lideratge públic de tot el procés.

Específic

- Millorar les condicions de vida i de salut dels veïns i veïnes

Facilitar el pagament de les obres per tal que puguin ser assumits pels propietaris

Reforçar el paisatge urbà i el sentiment de pertinença dels barris

Garantir les condicions d'habitabilitat i seguretat dels edificis i millorar-ne l'eficiència energètica i l'accessibilitat per tal de contribuir al confort residents

Diagnosi prèvia a la pràctica

ENS QUE HA REALITZAT LA DIAGNOSI

TIPUS DE DIAGNOSI

PARTICIPACIÓ D'ACTORS

TIPUS D'ENS

Gabinet d'Acció Territorial del propi Ajuntament

Interna

Participativa

Administració local

descripció

L'Àrea d'urbanisme i habitatge de l'Ajuntament

Mixta

No Participativa

Administració local

descripció

Població objectiu i abast territorial (districte, barri, etc.)

Població: L'Àrea d'actuació del Pla Santa Coloma Renovem els barris abasta una població aproximada de 60.000 habitants (50% de la població). La prova pilot de l'ACR Pirineus abasta una població de 1.100 habitants.

Territori: Tot el municipi, però especialment els barris del sector Sud de la ciutat (Fondo, Santa Rosa, Raval i Safaretjos) i Centre-Sud (Can Mariner i Llatí)

Vinculació amb altres programes o actuacions

Està directament relacionada amb el Pla de Convivència i Mediació municipal.

També amb el Programa d'Intervenció Comunitària Intercultural als Barris (ICI) que es troba en procés d'implantació.

Els barris Fondo, Santa Rosa, Raval i Safaretjos van ser àmbits d'intervenció del Pla de Barris de la Serra d'en Mena, d'un Projecte europeu d'Iniciativa Urbana i de Fons Feder.

IMPLEMENTACIÓ

Fases i principals línies d'actuació

"El Projecte es fonamenta en la llei de les 3R (Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes), actualment refosa al Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovada pel RDL 7/2015. L'Ajuntament determina l'interès públic del procés rehabilitador mitjançant l'instrument previst a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge: la declaració d'un àrea de conservació i rehabilitació (ACR). La primera d'elles és Pirineus.

L'Ajuntament intervé de manera integral, en tot el procés:

1. És Mediator amb la comunitat de propietaris (perquè tots els veïns i les veïnes es posin d'acord) i manté contacte durant tot el procés
2. Encarrega els projectes tècnics i encarrega l'obra, adjudica els projectes tècnics i les obres
3. Avança els pagaments i vetlla per la correcta execució de les obres
4. Ofereix facilitats de pagament al veïnat: 3 modalitats

Fases PROVA PILOT ACR PIRINEUS

Any 2013

1. Delimitació d'un àmbit de treball
2. Reconeixement previ de les finques
3. Identificació dels edificis susceptibles d'actuació
4. Informació en relació als habitatges, propietat i ocupants
5. Presa de dades
6. Comunicació i informació als veïns

Any 2014

7. Inspecció inicial dels edificis
8. Estudi econòmic
9. Informació als veïns
10. Declaració de l'ACR
11. Constitució de la Comissió de Seguiment
12. Concurs d'Idees per l'elaboració d'una proposta de Paisatge urbà
13. Contractació dels serveis per a l'elaboració del projecte de rehabilitació
14. Reunió individual amb cadascuna de les comunitats de veïns
15. Aprovació dels projectes

Any 2015

16. Aprovació de les bases reguladores del pagament de la quota
17. Signatura i Aprovació de Convenis amb les comunitats de Propietaris
18. Elecció del sistema de pagament
19. Sol·licitud de subvencions
20. Contractació de les obres
21. Elaboració del Padró tributari
22. Execució de les obres

PLA SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS en elaboració a partir de la metodologia de la prova pilot.

Actors que hi han intervingut

NOM	TIPUS	FASE EN LA QUAL INTERVÉ	TIPUS D'INTERVENCIÓ
a. Ajuntament: Urbanisme i Habitatge, Convivència i Mediació, Economia i Hisenda, Oficina Local Habitatge	Administració local	Totes	Totes
b. Comunitats propietaris i propietàries	Altres	Implementació	Participant
c. Associació de veïns i veïnes Fondo Alt	Entitats i associacions	Totes	Participant
d. Barcelona Regional	Entitats i associacions	Més d'una fase	Col·laborador
e. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (UPC)	Universitat	Diagnòstic	Col·laborador
f. Institut de Recerca Energètica de Catalunya (IREC)	Universitat	Diagnòstic	Col·laborador
g. Empresa Concurs Idees Studio Allegro Architects	Empresa	Disseny	Col·laborador
h. Empresa Contracte Serveis PCG Arquitectura e Ingenieria	Empresa	Implementació	Col·laborador
i. Contractista Obres REHACSA	Empresa	Implementació	Col·laborador
j. Consorci Metropolità de l'Habitatge (AMB)	Administració local	Implementació	Recursos financers (finançador)
k. Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)	Entitats i associacions	Avaluació	Col·laborador

Recursos econòmics

Total euros per període

2.080.599,70

Característiques generals del finançament (períodes, tipus...):

PROVA PILOT

Contracte Serveis: 130.964,37 €

Contracte Obres: 1.806.985,13 €

Altres: 6.650,20 €

Recursos Humans: 136.000,00 €

Total: 2.080.599,70 €

-Distribució de la despesa per anys:

2015 → 144.219,80 € (7%)

2016 → 968.189,95 € (46,5%) (previsió)

2017 → 968.189,95 € (46,5%) (previsió)

Contracte de Serveis: Finançament de l'Ajuntament i subvenció del Consorci Metropolità de l'Habitatge.

Contracte d'obres: Finançament dels propietaris mitjançant el sistema de pagament a escollir. Poden optar entre pagar un 50% a l'inici de les obres i l'altra meitat al final, o bé domiciliar el pagament de 60 quotes mensuals durant 5 anys. L'Ajuntament ofereix també la possibilitat als propietaris residents que estan en situació de vulnerabilitat i amb ingressos inferiors a 20.000 €, d'avançar els diners i inscriure la càrrega al registre de la propietat, de manera que no haurà d'abonar-lo fins que l'immoble es transmeti en herència o compra-venda.

Altres (concurs idees, certificats eficiència energètica, etc): Finançament de l'Ajuntament.

Recursos humans (personal propi de l'Ajuntament que ha col·laborat): Finançament de l'Ajuntament.

Llista de recursos econòmics

NOM DE L'ENS	MODALITAT DE L'APORTACIÓ	PERÍODE DE FINANÇAMENT		QUANTITAT
		DES DE	FINS A	
Ajuntament Santa Coloma	Fons propis	Indefinida	Indefinida	235.141,84
Propietaris	Fons privats	Indefinida	Indefinida	1.245.328,56 Observacions
Consorci Metropolità de l'Habitatge	Subvencions públiques	Indefinida	Indefinida	600.129,30

Recursos humans

Personal Municipal:

- un/a arquitecte responsable del projecte (70% de dedicació durant 2 anys)
- un/a lletrat/da (50% de dedicació durant 2 anys)
- un/a administratiu/va (50% de dedicació durant 2 anys)
- un becari (70% de dedicació durant 1 any)
- un delineant (20% de dedicació durant 1 any)
- un mediador (20% de dedicació durant 1 any)

Suport puntual: mediadors del servei de convivència, inspectors i tècnics de disciplina urbanística, personal de l'OLH, personal de serveis econòmics

Contractació Externa de serveis: equip format per un arquitecte, un arquitecte tècnic, un enginyer, un administratiu i un delineant.

Altres recursos

Els recursos convencionals per aquest tipus d'actuació.

Normes i mecanismes de participació implementats

Fase Prèvia (2013/2014): Reunions amb l'Associació de Veïns i presidents de les comunitats per generar complicitats amb el projecte. Presentació de la Prova Pilot per part de l'Alcaldessa el 20 de març de 2014.

Fase Informativa (2014): Creació d'una Comissió de Seguiment amb representants dels veïns i veïnes i de l'Ajuntament. Reunions amb cada comunitat de veïns i veïnes.

Concurs de Paisatge (2014/2015): Procés participatiu per tal de seleccionar la proposta guanyadora

Fase d'Implantació (2015/2017): Licitació d'obres amb assistència de representants de les comunitats a la Mesa de Contractació Pública. Notificació de tots els actes administratius. Signatura de Convenis amb les comunitats. Formació de comissions de seguiment per fases d'execució.

RESULTATS

Descripció dels productes assolits

Nova Metodologia per a la Rehabilitació d'edificis, que serà aprovada mitjançant el "Pla de Rehabilitació Santa Coloma renovem els barris" per poder-la aplicar en altres àmbits d'actuació de la ciutat a partir de la Prova Pilot de l'ACR Pirineus. Aquesta metodologia té un caràcter replicable en qualsevol àmbit urbà de característiques similars.



ÈDIFICIS D'HABITATGES DEL CARRER DE PIRINEUS

Documentació produïda (informes, memòries, projectes, material de difusió...)

NOM	TIPUS	DATA	DISPONIBILITAT	DOCUMENTACIÓ ADJUNTA
Convenis amb les Comunitats de veïns i veïnes	Conveni	Indefinida	Sí disponible	
Manuais de Manteniment i Conservació per a les comunitats de veïns	Normativa	Indefinida	Sí disponible	
Delimitació de l'ACR Pirineus	Projecte	Indefinida	Sí disponible	
Certificats d'Eficiència Energètica dels edificis (inicial i final)	Formulari	Indefinida	Sí disponible	
	Projecte	Indefinida	Sí disponible	

Proposta de Paisatge Urbà de l'ACR Pirineus		
Pla de Rehabilitació Santa Coloma Renovem els barris	Pla	Indefinida Sí disponible
Estudis Previs de l'estat del parc edificat de Santa Coloma	Diagnosi	Indefinida Sí disponible
Informe d'Avaluació dels Edificis (ITE)	Memòria	Indefinida Sí disponible
Projecte de Rehabilitació de l'ACR Pirineus	Projecte	Indefinida Sí disponible

Difusió de la pràctica

Una part dels documents es poden consultar a través del web municipal www.gramenet.cat/renovemelsbarris i l'altra part està a disposició del públic a les oficines d'urbanisme.

Difusió a través del web municipal, el full informatiu, articles i reculls de premsa.

També s'han realitzat ponències en jornades i congressos de rehabilitació (Diputació de Barcelona, Madrid, Santiago de Compostela...).

Actualment s'està impartint un curs de formació de 48 hores a l'Escola Sert del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

<http://www.arquitectes.cat/iframes/escolasert/default2.php?fitxa&idx=1976&lang=C>

Impacte

Els efectes de la experiència encara s'han d'avaluar, doncs encara està en període d'implementació. De moment té un impacte social positiu d'acceptació i reconeixement entre els veïns i veïnes residents en l'àmbit d'actuació.

ALTRES ADMINISTRACIÓ INTERESSADES EN EL PROJECTE:

L' Ajuntament de Madrid

La Generalitat de Catalunya

L' Àrea Metropolitana de Barcelona

El Col·legi d'arquitectes

AVALUACIÓ

PRINCIPALS CONCLUSIONS

Punts forts de la pràctica

- La gestió, mediació i comunicació permanent amb les comunitats com a eina essencial per trencar les barreres, aconseguir complicitats i arribar a signar un conveni de col·laboració.
- La declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació habilita l'Ajuntament com a Administració Actuant i defineix el sistema de gestió, fent servir també les noves determinacions recollides a la llei RRR.
- La signatura de convenis habilita l'Ajuntament per sol·licitar les subvencions en nom de les comunitats i realitzar tota la gestió.
- Les actuacions de millora d'aïllament no resolen les situacions de pobresa energètica però sí proporcionen més confort als habitatges.
- L'agrupació d'edificis permet uns preus més competitius i la contractació pública garanteix empreses solvents econòmicament i tècnicament.
- La supervisió municipal de tot el procés garanteix un major control.
- El coneixement previ del perfil de les comunitats de veïns i veïnes és tant o més important que el coneixement de l'estat dels edificis.

Punts dèbils de la pràctica

- Els processos de notificació als interessats en compliment de la legislació de procediment administratiu, així com la seva gestió municipal a través d'empreses subcontractades, provoquen terminis molt llargs.
- La col·locació d'ascensors ha de ser prioritària però té un cost elevat i barreres normatives.
- Dificultat per intervenir sobre els elements privats que estan col·locats en la pell de l'edifici.
- Dificultat per intervenir sobre els cossos afegits que constitueixen volum disconforme i no es poden legalitzar però que han prescrit com a infracció urbanística.
- Dificultat per mobilitzar o localitzar a un sector dels interessats que dificulta el procés de notificació i l'elecció del sistema pagament.

Propostes de millora de la pràctica

- Contractació conjunta dels serveis tècnics i la gestió comunitària per obtenir un producte complet i viable, ajustat a la realitat socio-econòmica dels veïns. Cal introduir paràmetres de qualitat en la valoració de les ofertes apart de la baixa econòmica.
- És necessari flexibilitzar els sistemes de finançament per tal de permetre a les comunitat assumir el cost d'instal·lació d'un ascensor i modificar la normativa per tal de permetre la instal·lació d'ascensors no adaptats ni practicables, ajustats a l'espai disponible.
- Determinar les obligacions dels propietaris dels pisos buits dintre de l'ACR en relació a la funció social de l'habitatge, sobretot si són entitats bancàries.
- Establir protocols d'actuació efectius en el cas dels pisos ocupats dintre de l'ACR que donin una solució a les comunitats respecte als problemes de convivència.
- Necessitat d'una nova regulació normativa de la rehabilitació adaptada a la realitat actual: ascensors, paisatge urbà, cromatisme, elements afegits...

Possibilitats de realitzar la pràctica a altres àmbits o entitats

La pràctica és totalment replicable en altres àmbits i municipis, amb les adaptacions i ajustos que cada administració pugui introduir en funció de la seva capacitat de finançament, l'estat i tipologia del seu parc residencial.

PER A MÉS INFORMACIÓ

Persona de contacte Joan Manel Gonzalez Duran **Càrrec**

Ens Ajuntament de Sata Coloma de Gramanet **Adreça electrònica** gonzalezdjm@gramenet.cat

Telèfon 93.462.40.00 ext 3552 **Lloc web** <http://www.gramenet.cat/temes/territori/renovem-els-barris/>

Adreça Plaça Olimpo, num 3, baixos