

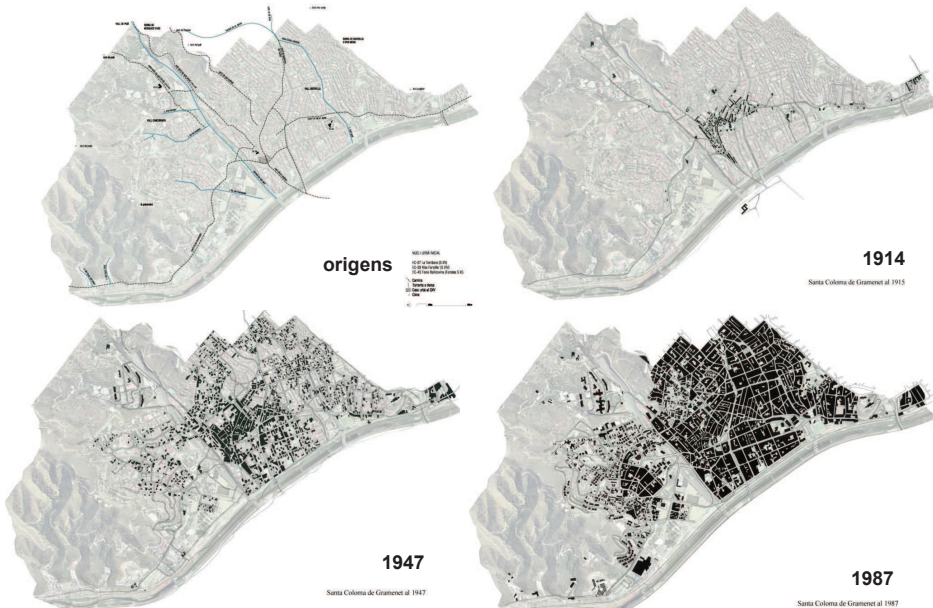


EL PLAN DE REHABILITACIÓN MUNICIPAL «SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS»

Rosina Vinyes i Balbé, Arquitecta, Dra en Urbanisme. Àrea Serveis Territorials Ajuntament Santa Coloma de Gramenet



EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA



SANTA COLOMA EN EL CONTEXTO METROPOLITANO

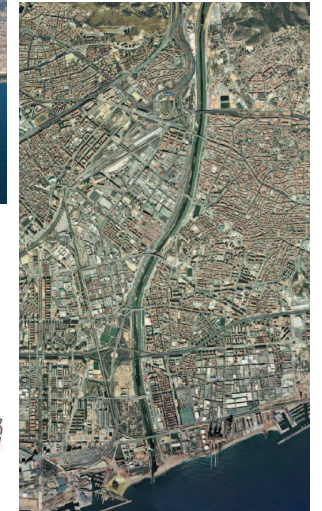


Àrea Metropolitana de Barcelona

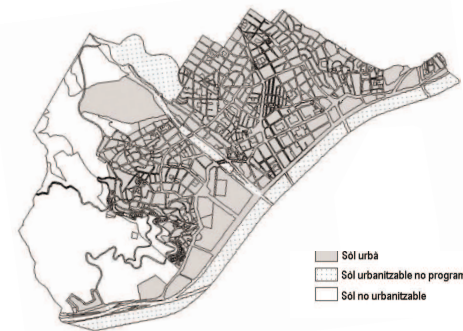
36 municipis
3.240.000 habitants
636 km²
5.094 hab/km²

Santa Coloma de Gramenet

120.000 habitants (3,7% AMB)
7 km² (1,1% AMB)
17.142 hab/km²



PRINCIPALES DATOS

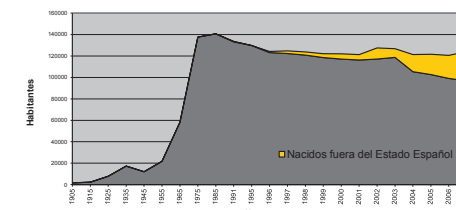


USOS DEL SÒL

SUPERFÍCIE	7,0 km²
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	4,5 km²
SÒL NO URBANITZABLE	2,5 km²
SÒL URBANITZABLE	0 km²

USOS DEL SÒL URBÀ:

Zona Verda	29,30%
Residencial	23,30%
Vials	17,20%
Equipaments	12,60%
Espais Lliures	8,50%
Riu	8,00%
Industrial	1,10%



PROCÉS DEMOGRÀFIC

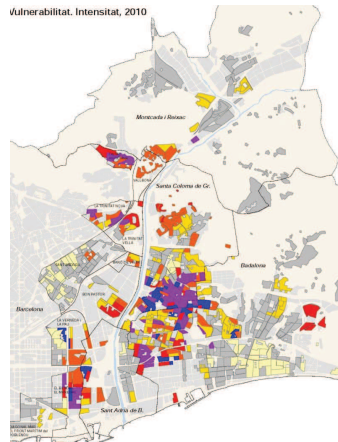
PROCÉS DEMOGRÀFIC 1955-1975

Increment de població de 20.000 a 140.000 habitants, procés migratori nacional.

PROCÉS DEMOGRÀFIC 1995-2007

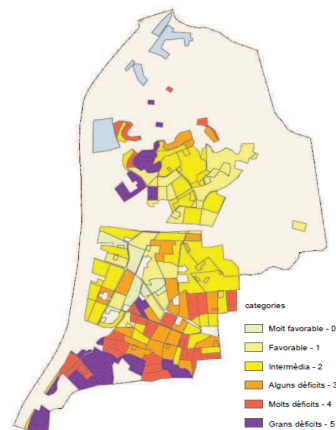
Decreixement població autòctona Increment població estrangera Processos migratoris no nacionals. 117 nacionalitats





Grau de vulnerabilitat

Els barris del sector sud (Fondo, Santa Rosa i Raval) estan inclosos en les franges amb més vulnerabilitat del sector



Dèficits urbanístics i socioeconòmics

14.825 hab (12,30%) en zones amb grans dèficits
 22.943 hab (19,10%) en zones amb molts dèficits
 37.768 habitants (31,4%) resideixen en zones



Can Jofresa. Terrassa



Ciudad de los Ángeles. Madrid



Barrio Picarral. Zaragoza

idescat

Generalitat de Catalunya Institut d'Estadística de Catalunya

Edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, Comarques, àmbits i províncies

	Fins a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011	Total
Catalunya	700.154	167.028	171.220	138.919	1.177.321
Metropolità	287.139	65.117	74.034	46.938	473.228
Comarques Gironines	119.548	33.785	24.750	28.712	206.795
Camp de Tarragona	56.648	16.019	16.668	13.944	103.279
Terrès de l'Ebre	42.548	7.831	6.878	4.205	61.462
Ponent	54.617	8.486	10.299	11.309	84.711
Comarques Centrals	57.915	12.236	12.440	11.433	94.033
Alt Pirineu i Aran	17.527	2.809	4.353	5.791	30.440
Penedès	62.212	20.740	21.789	16.627	121.373
Balears	389.534	66.984	101.234	70.021	649.773
Girona	122.259	34.985	26.456	29.797	213.097
Lleida	72.616	11.025	13.381	16.561	113.483
Tarragona	115.745	32.434	30.249	22.940	200.968

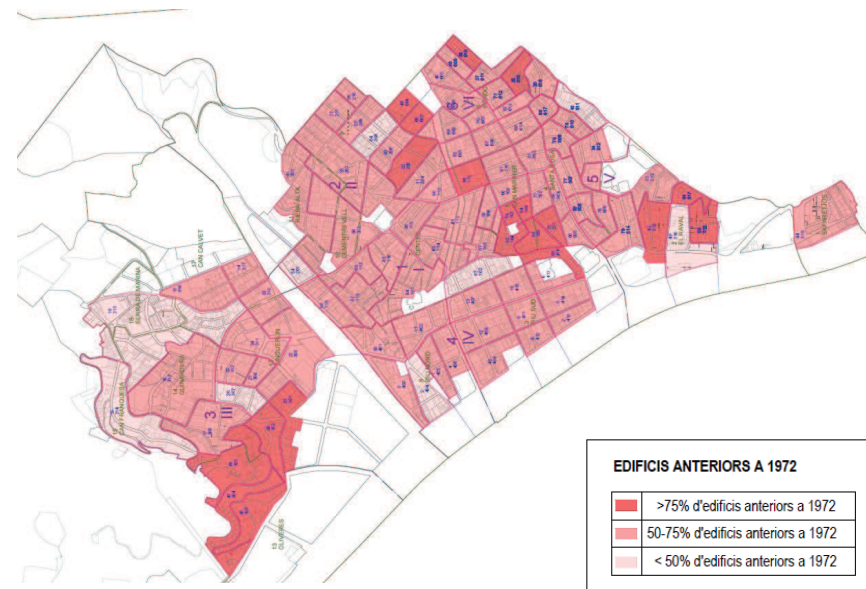
- > 700.000 edificis residencials (60%) superen els 35 anys -> construïts abans de la 1a normativa d'aïllament tèrmic (1980).
- Els edificis residencials de l'AMB representen el 40% dels edificis de Catalunya i el 25% dels edificis construïts abans de 1980.
- Segons aquestes dades, > 100.000 edificis presenten deficiències (9%). En realitat són més.

idescat

Generalitat de Catalunya Institut d'Estadística de Catalunya

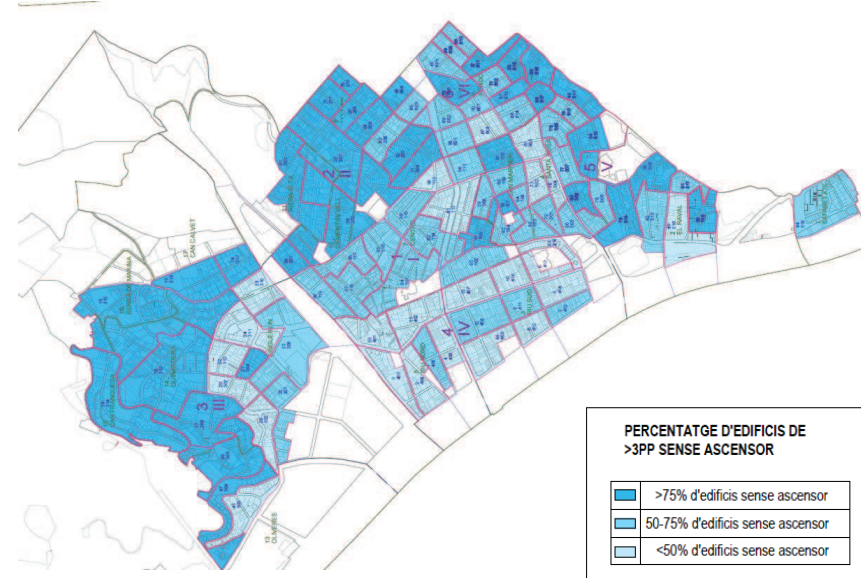
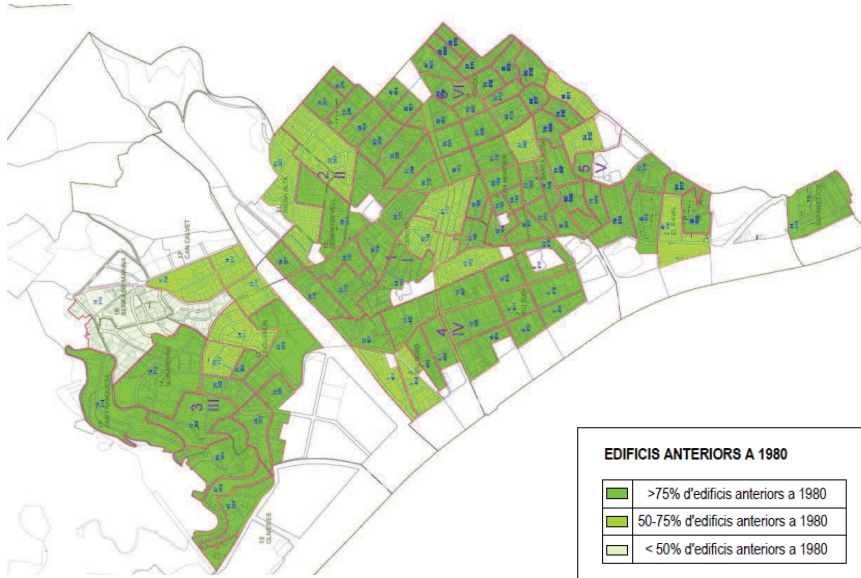
Edificis destinats principalment a habitatge. Per grau de conservació, Comarques, àmbits i províncies

	En bon estat	Amb alguna deficiència	En mal estat	Inútils	Total
Catalunya	1.072.032	85.369	15.052	4.888	1.177.321
Metropolità	433.564	32.425	5.490	1.749	473.228
Comarques Gironines	193.777	10.538	1.894	596	206.795
Camp de Tarragona	91.239	11.313	2.195	512	105.279
Terrès de l'Ebre	54.283	5.692	1.095	392	61.462
Ponent	74.061	9.352	1.714	584	84.711
Comarques Centrals	86.722	9.887	1.604	420	94.033
Alt Pirineu i Aran	27.332	2.185	330	119	30.440
Penedès	110.834	8.877	1.140	422	121.373
Balears	596.070	44.188	7.088	2.427	649.773
Girona	199.715	19.298	1.893	826	213.097
Lleida	99.566	19.772	2.277	768	113.483
Tarragona	176.581	19.610	3.734	1.043	200.968



EDIFICIS ANTERIORS A 1972

- >75% d'edificis anteriors a 1972
- 50-75% d'edificis anteriors a 1972
- <50% d'edificis anteriors a 1972



Santa Coloma de Gramenet: una ciutat de 120.000 habitants sense possibilitats de créixer i amb un parc edificatori envellit

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



Àrea de rehabilitació del Sector Sud
Barris de Fondo, Santa Rosa, Raval i Can Mariner

Vulnerabilitat alta: barris amb més dèficits i rendes més baixes.



L'administració determina l'interès públic de la rehabilitació mitjançant la **DECLARACIÓ D'UN AREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ (ACR)**

L'Ajuntament intervé com a **ADMINISTRACIÓ ACTUANT** en la rehabilitació

Sistema de col·laboració amb les comunitats de propietaris i propietàries mitjançant la signatura d'un **CONVENI**

L'Ajuntament **CONTRACTA PROJECTES TÈCNICS, OBRES i ASSISTÈNCIA TÈCNICA** en nom de les comunitats de propietaris i propietàries

L'Ajuntament **SOL-LICITA i GESTIONA LES SUBVENCIONS** en nom de les comunitats de propietaris i propietàries

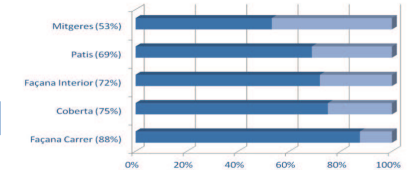
L'Ajuntament **REPERCUTEIX EL COST INDIVIDUALMENT A CADA PROPIETARI I PROPIETÀRIA** mitjançant quotes proporcionals als coeficients de propietat (equivalents a les quotes d'urbanització)

no es finança mitjançant el retorn de l'estalvi energètic
no es finança mitjançant crèdits als propietaris
es finança mitjançant quotes, sense interessos repartits en el temps
l'administració local és activador i agregador de demanda

- Text refòs de la llei d'urbanisme
- Llei del dret a l'habitatge
- Llei del sòl (3R)



32 finques / 386 habitatges i locals / 637 propietaris



DADES DE LA FINCA	ENTITATS	TIPUS ENTITAT	SUP. CONS (CADASTRE)	COEFICIENT (REQ/78)	TOTAL COST REHAB (PEM)	TOTAL COST REHAB (PEC)	SUBVENCIÓ PREVISTA (*)	COST FINAL (SENSE IVA)	DEPUTAT PROPIETARI	DEPUTAT LOGATER	HABITATGE SUP	PROPIETARI BANC
ADREÇA	tot.1er.bx.en.1r.2n.1 at	10hab+local	682	100	60.179,35	71.613,43	25.064,70	46.548,73				
PIRINEUS 83	tot.1er.1a.	HABITATGE	59	9,41	5.662,88	6.738,82	2.358,59	4.380,24				
REF CADASTRAL	tot.1er.2a.	HABITATGE	81	9,08	5.464,28	6.502,50	2.275,87	4.226,63				
IRIBES11	1er.1a.	HABITATGE	83	9,41	5.662,88	6.738,82	2.358,59	4.380,24				
ANY CONSTRUCCIÓ	en.1a.	HABITATGE	63	9,16	5.512,43	6.559,79	2.295,93	4.263,86				
1969	en.2a.	HABITATGE	80	7,98	4.802,31	5.714,75	2.000,16	3.714,59				
SUP PARCEL·LA (cadastre)	1er.1a.	HABITATGE	53	9,16	5.512,43	6.559,79	2.295,93	4.263,86				
191 m2	1er.2a.	HABITATGE	62	9,16	5.512,43	6.559,79	2.295,93	4.263,86				
	2n.1a.	HABITATGE	83	9,16	5.512,43	6.559,79	2.295,93	4.263,86				
	2n.2a.	HABITATGE	82	9,16	5.512,43	6.559,79	2.295,93	4.263,86				
	at.1a.	HABITATGE	82	11,19	6.734,07	8.013,54	2.804,74	5.208,80				
	1er.2a.	LOCAL	44	7,13	4.290,79	5.106,04	1.787,13	3.318,91	LOCAL			

(*) NOTA: L'import previst de la subvenció és el 35% del PEC amb un màx de 3000€ per entitat

ACTUACIÓ	AMIDAMENT	PREU	PEM
FAÇANA CARRER	PB+3PP+AT (5) 15M	108,00	9.180,00
FAÇANA INTERIOR	PS+PB+3PP+AT (6) 18M	178,50	15.172,50
COBERTA GENERAL	plana no accessible	73,60	3.680,00
TERRASSA ATIC CARRER	plana transitable	21,00	
TERRASSA ATIC INTERIOR	plana transitable	26,00	
MITGERA LATERAL	no hi ha		
TOTAL ENVOLUPANT			28.032,50

ACTUACIÓ	AMIDAMENT	PREU	PEM
PATIS	2 sud	381,50	13.356,50
BANKANTS	2 sud	72,00	4.320,00
PREVISIÓ INSTAL·LACIONS			3.000,00
PREVISIÓ ZONES COMUNS			3.000,00
PATI INTERIOR ILLA	92,60		
TOTAL PATIS, INSTAL·LACIONS I ZC			23.676,00

TOTAL COST REHABILITACIÓ (PEM)	VALOR
REHAB ENVOLUPANT	28.032,50
REHAB PATIS+INSTAL·LACIONS	23.676,00
PATOLOGIES	3.000,00
10% (IG, SS, CQ i altres)	5.470,85
TOTAL PEM	60.179,35



Cost de l'actuació

- Cost final de les obres 2.158.785 € (amb IVA 21% inclòs)
- Subvenció Consorci Metropolità de l'Habitatge 553.674 €
- Cost final per liquidar als propietaris 1.605.110
- Quota mitja inferior a 60€ al mes per habitatge
- Cost dels Honoraris Tècnics i taxes assumits per l'Ajuntament (excepcionalment)

Cost Licitació (Projecte)

Cost Adjudicació

Cost Final

IMPORT LICITACIÓ (A)	IVA LICITACIÓ (B)	SUBVENCIÓ PREVISTA (C)	COST PREVIST NOTIFICACIÓ	IMPORT ADJUDICACIÓ (A)	IVA ADJUDICACIÓ (B)	SUBVENCIÓ MÀXIMA OBRES (C)	COST PREVIST ADJUDICACIÓ	IMPORT FINAL (SENSE IVA) (A)	IMPORT FINAL IVA (B)	SUBVENCIÓ IMPORT FINAL (C)	COST FINAL (LIQUIDACIÓ PROPIETARIS)
2.026.844,02	425.637,24	679.306,95	1.773.174,31	1.493.376,13	313.608,99	561.656,56	1.245.328,56	1.784.119,79	374.665,16	553.674,44	1.605.110,51

Quotes Inicials Notificades

Quotes Finals Notificades

Cada edifici, individualment, :

- ✓ Té el seu pressupost individual: (cost obres + iva – subvenció)
- ✓ Té el seu projecte comptable per imputar la despesa
- ✓ Genera les seves quotes als propietaris i propietàries

3 FORMES DE PAGAMENT

1. Quotes mensuals: 60 quotes - 5 anys / persones físiques / cal domiciliació

ACR1 Pirineus: Sistema escollit pel 60% dels propietaris. Tots persones físiques

2. 50/50: 50% a l'inici de les obres i 50% a la recepció / persones jurídiques i propietaris que ho escullin o no s'han adherit a altres fórmules.

ACR1 Pirineus: Sistema aplicat al 35% dels propietaris

EEFF i empreses obligatori → 13% dels propietaris

Persones Físiques Voluntàriament → 6% dels propietaris

Persones Físiques "Invisibles" → 16% propietaris → RISC D'IMPAGAMENT

3. Inscripció al registre: ajuts destinat a propietaris residents (subvenció retornable) / ingressos anuals inferiors a 20.000 €

ACR1 Pirineus: Ajut concedit al 5% dels propietaris

Per gestionar el cobrament de quotes s'ha elaborat un padró que s'actualitza mensualment amb totes les incidències: canvis de titularitat, herències, altes i baixes... El cobrament es realitza a través de l'oficina de recaptació com un tribut.

ESTAT ECONÒMIC ACR PIRINEUS FEBRER 2020

COST TOTAL		
COST TOTAL ACR PIRINEUS (A1)	1.605.112,10	100,00%
LIQUIDACIONS EFECTUADES PENDENTS		
LIQUIDACIÓ PENDENT EXECUTIVA (1)	176.713,61	11,01%
LIQUIDACIÓ PENDENT VOLUNTÀRIA		
PAGAMENT 50% (2)	51.567,15	3,46%
PAGAMENT 60 MENSUALITATS FINS DESEMBRE 2019 (3)	4.005,99	
PAGAMENT 60 MENS. GENER I FEBRER 2020 (4)	26.102,62	22.096,63
DEUTE FINS DESEMBRE 2019 (1+2+3)		232.286,97
TITULARS QUE CONSTEN AMB LIQUIDACIONS PENDENTS		
ENTITAT SENSE TRANSMISSIÓ	166.628,58	
ENTITAT AMB TRANSMISSIÓ	65.658,39	232.286,97
PENDENT DE POSAR AL COBRAMENT O NO ACTUALITZAT INFORMATICAMENT		
PAGAMENT 60 MENS. GENER I FEBRER 2020 (4)	22.096,63	9,38%
REBUTS NO LIQUIDATS (5)	128.520,79	150.617,42
LIQUIDACIONS PENDENT PROGRAMA AJUDA A LA REHABILITACIÓ ACR PIRINEUS		
TOTAL (6)	60.924,74	3,80%
LIQUIDACIONS PAGADES		
TOTAL(7)	1.161.282,98	72,35%

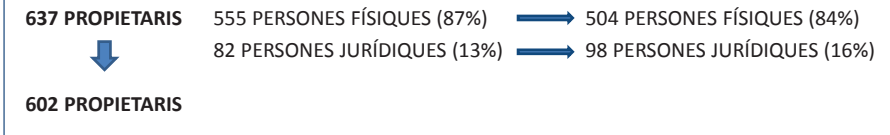
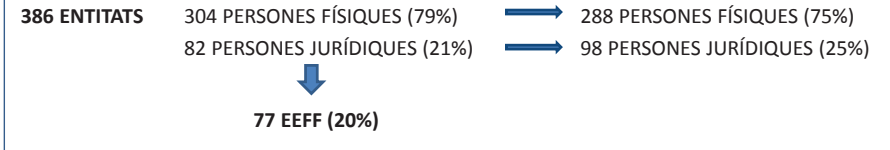
→ Pagaments no realitzats (morositat) 14,47%

→ Pagaments pendents 9,38%

→ Ajut 3,80%

→ Pagaments realitzats 72,35%

(A1) Cost a pagar pels propietaris descomptant la subvenció de l'AMB
(A2) liquidat però no actualitzat informaticament



Evolució

- Reducció del nombre de propietaris degut a les transmissions a EEFF i Fons d'Inversió.
- Increment d'entitats propietat d'EEFF fins el 25% (24 entitats han estat objecte d'execució hipotecària o amortització del deute).
- 116 entitats han estat objecte de transmissió (30%): herència, execució hipotecària, compra-venta, 1es i 2es transmissions a EEFF i Fons d'inversió...
- Reducció del nombre de propietaris residents

La relació entre l'administració i els propietaris



ACR1 – Pirineus: La gestió de les obres



Comissió de Seguiment ACR

Presidents de les Comunitats de Propietaris i Propietàries, polítics i tècnics

Comissió d'Obres per edifici

President, Direcció Facultativa, Contractista i tècnic municipal

Assemblees Informatives

Propietaris i propietàries, Administradors de finques, polítics i tècnics

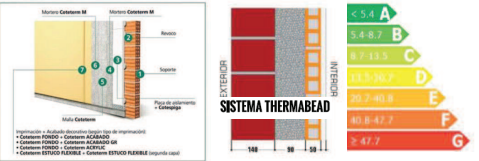
Reunions informatives per edifici

Propietaris i propietàries de cada edifici, mediadors, tècnics i direcció facultativa

La gestió de les obres combina els trets d'una contractació pública amb la gestió d'un administrador de finques i el dia a dia de la comunitat.

1. MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Edifici	IDAE	Comunitat de veïns	CE Actual	KgCO ₂ /m ² any Actual	CE Final	KgCO ₂ /m ² any Final	% Millora	SISTEMA
Pirineus 63	no	no	G	66	F	31,2	52,73%	SATE
Pirineus 86	no	si	G	49	F	45,41	7,33%	SATE+INU
Pirineus 108	si	si	G	51	F	44,1	13,53%	SATE
St. Pasqual 22	si	si	F	58	F	43,58	24,86%	SATE
Pirineus 53	no	no	F	45	E	39,64	11,91%	SATE (parcial)
Pirineus 55	no	no	F	41	E	31,17	23,98%	SATE
Pirineus 80	si	si	F	41	E	34,83	15,05%	SATE+INU
Pirineus 90	si	si	F	44	E	40,37	8,25%	SATE+INU
St. Pasqual 18-20	si	si	F	42	E	27,71	34,02%	SATE
Dr. Pagès 95	si	si	E	37	D	17,92	51,57%	SATE
Pirineus 79-81	si	si	E	28	D	17,15	38,75%	SATE
Pirineus 83	no	no	E	34	D	19,92	41,41%	SATE
Pirineus 94-96	si	si	E	27	D	16,77	37,89%	SATE
Pirineus 104	si	si	E	25	D	16,29	34,84%	SATE
Pirineus 106	si	si	E	26	D	17,41	33,04%	SATE
Dr. Pagès 126 - Pirineu	no	si	E	32,71	E	24,79	24,21%	SATE+INU
Pirineus 77	no	si	E	37,42	E	25,65	31,89%	SATE
Pirineus 85-87	si	si	E	38,72	E	23,11	40,32%	SATE
Pirineus 88	no	si	E	36,52	E	26,81	26,59%	SATE+INU



Les possibilitats reals de millora de l'eficiència energètica no sempre satisfan els requisits exigits per les subvencions: canvi de lletra, 30% de millora...
Per poder garantir l'assoliment d'aquests requisits cal fer una inversió molt superior que les comunitats no poden assolir: calderes, finestres...
Cal flexibilitzar el compliment del CTE i millorar els sistemes.

2. ASCENSORS



Les condicions exigides pel CTE-SUA o les permeses pel Codi d'Accessibilitat no s'adapten a la realitat dels edificis existents.
Les Administracions han de fer normes i ordenances més flexibles que permetin col·locar ascensors de petites dimensions ajustats a l'espai disponible.

3. VOLUMS DISCONFORMES



Si es rehabiliten aquests cossos, qui ha d'assumir els costos? El propietari o la comunitat?
Les administracions haurien de regular aquests cossos a partir d'ordenances pròpies per poder actuar, sobretot si s'estan produint lesions o problemàtiques a l'edifici.
Difícil resolució jurídica

Comissió de Seguiment del Projecte

Comissions d'obres per comunitats

Suport individual a propietaris i propietàries



Fase Prèvia
2013 / 2014

Fase Projecte
2014

Fase Licitació
2015

Fase Execució i Cobrament Quotes
2016 / 2018

Fase Liquidació i Final Projecte
2019 / 2020

20/03/2014 Presentació del Projecte als veïns

01/10/2018 Final Obres i Inici Període Garantia



S'estima que cada ACR requereix un període d'implantació de 6 anys des dels estudis inicials fins a la liquidació de les obres i entre 8 i 10 anys si considerem el final del pagament de les quotes

Caldrà avançar en la simplificació d'alguns procediments administratius perquè són llargs i burocràtics. L'administració digital pot ajudar però en aquests barris no està molt assentada.

La gestió administrativa i econòmica del cobrament de les quotes requereix un gran esforç per part de l'administració local i la creació d'aplicatius específics.

Cal un perfil tècnic amb capacitats per a la gestió comunitària, que s'ha de distingir dels administradors de finques.

La majoria de subvencions no contemplen l'agregació de la demanda o que l'administració actuï en nom dels propietaris. També cal simplificar i unificar criteris.

La Llei de IVA no contempla aquest tipus d'actuacions amb IVA reduït, la qual cosa penalitza precisament els col·lectius vulnerables.

L'esforç financer de l'administració local és força gran, per això caldrà que altres administracions supramunicipals amb més recursos puguin assumir aquest esforç.

Les subvencions per millora de l'eficiència energètica demanen requisits que suposen uns costos difícilment assumibles per col·lectius desfavorits.

Cal promoure subvencions i plans que contemplin actuacions integrals de regeneració urbana (ARRU, Plans de Millora de Barris) amb calendaris reals.

Imprescindible la col·laboració interdisciplinària per a la gestió global, incloent el cos polític.





Smart finance for smart buildings: investing in energy efficiency in buildings

El BEI i l'Àrea Metropolitana de Barcelona signen un acord per millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat de 10.000 habitatges

28.02.2019 | Tema: Habitatatge

L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) té el suport del Banc Europeu d'Inversions (BEI) per rehabilitar el parc metropolità d'edificis habitatges i fer-los més eficients energèticament i més accessibles. Per això, el banc de la UE facilita un finançament de 50 milions d'euros a l'AMB que permetrà fer una inversió de 100 milions d'euros, amb la qual serà possible rehabilitar uns 10.000 habitatges situats en zones vulnerables. Es calcula que aquesta actuació beneficiarà entre 25.000 i 50.000 persones.

