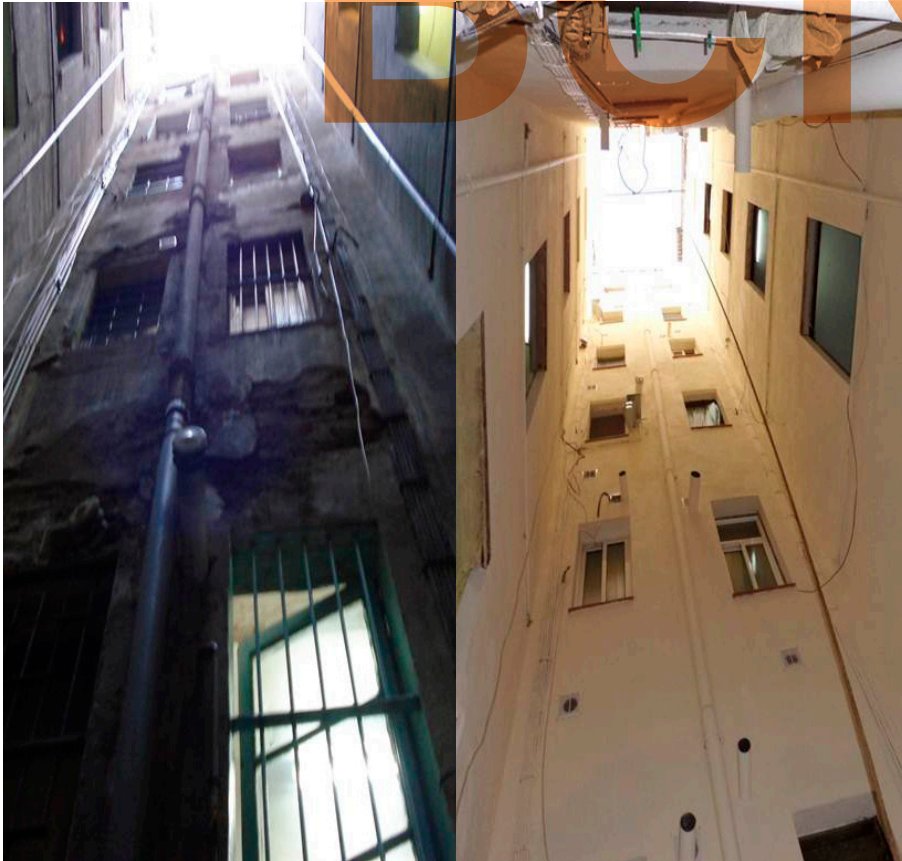


Pla Dintres

2014

Edició d'octubre de 2014

BCN



Ajuntament de
Barcelona



ÍNDEX

1. Motivacions del Pla Dintres	5
2. Què és el Pla Dintres	6
3. Objectius	7
4. Protocol d'Actuació	0
5. Els resultats en números	10

Amb la **h** d'hàbitat, d'habitatge i d'habilitat. O la **h** d'higiene, d'humanitat o d'història. La lletra **h** no sona, no es veu, però no la podem obviar a l'hora de construir un munt de mots. La **h** té la seva missió. Qui bé vol escriure, bé ho ha de saber. Ser propietari d'un habitatge comporta certes responsabilitats que, de vegades; com la **h**, no es pronuncien. El Pla Dintres es va posar en marxa el maig de 2012 i va néixer per vetllar que els propietaris de finques habitades i malmeses duguin a terme aquestes responsabilitats.

Pla Dintres. Perquè hi ha problemes estructurals i fonamentals que no es poden oblidar, com la **h** d'habilitat, d'harmonia i d'honestedat.

1. MOTIVACIONS DEL PLA DINTRES

El districte de Ciutat Vella és el districte de la ciutat amb el parc d'habitatges més envellit. Aproximadament el 68% de les finques son anteriors al 1900. Ciutat Vella té 4.779 edificis destinats a l'habitatge, que es corresponen amb més de 47.000 habitatges.

Si ens fixem en les dades de propietat trobem que al voltant del 40% dels edificis són de propietat vertical.

De les dades de l'enquesta de serveis municipals sobre la percepció que els veïns de Ciutat Vella tenen sobre l'estat de conservació dels edificis on viuen, es desprèn que el 31% dels enquestats creuen que el seu edifici no es troba en un bon estat. De fet, el 2% creu que el seu edifici es troba en estat ruïnós, el 9,4% el qualifiquen de dolent i el 19,5% de deficient. És per tot això que per el Districte de Ciutat Vella la conservació dels habitatges és una prioritat.

Malgrat els esforços de l'Ajuntament de Barcelona i les polítiques dutes a terme en matèria d'ajuts a la rehabilitació durant les dècades anteriors, **encara hi ha massa edificis que estan per sota dels nivells mínims d'habitabilitat**. Ja sigui per l'envelliment de les finques, pel seu mal ús o per la deixadesa dels propietaris.

La motivació més bàsica del Pla Dintres és fer front a les finques que es troben en un estat de conservació més deficient.

El Pla Dintres es fonamenta principalment en la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, que reconeix i desenvolupa el dret de tota persona a un habitatge digne. En concret, vol garantir el compliment dels paràmetres de qualitat i les mesures per a garantir-ne el bon ús, la conservació i la rehabilitació que fixa aquesta llei.

2. QUÈ ÉS EL PLA DINTRES

És un programa d'actuació del Districte de Ciutat Vella que recollint la finalitat de l'Àrea de conservació i rehabilitació dels carrers d'en Robador i Sant Ramon, supera el seu àmbit propi i s'estén al conjunt del Districte.

Obliga als propietaris de finques habitades i que es troben en un estat de conservació molt deficient, a fer les obres per tal que recuperin un bon estat de conservació i seguretat, així com el bon nivell d'habitabilitat en tots els seus departaments.

Actua només en aquelles propietats que es troben en un nivell molt per sota dels mínims d'habitabilitat i de conservació. És a dir, **patologies importants a nivell de seguretat estructural, de façanes i instal·lacions, a més d'altres problemàtiques derivades d'un mal manteniment de l'immoble.**

El procediment, que té un caràcter eminentment coercitiu, **inclou la possibilitat d'imposar multes que poden arribar fins el 90% del cost total de la rehabilitació. A més, en el cas que la propietat no faci les obres ordenades, l'Ajuntament pot executar-les subsidiàriament.** Tot i aquest caràcter coercitiu, el Pla també preveu una via conveniada amb aquelles propietats que mostren predisposició a realitzar les obres ordenades. En aquest cas, el conveni flexibilitza els terminis d'actuació i garanteix un acompanyament per part del Districte en tot el procés fins a la finalització de les obres.

El Pla Dintres preveu ajuts destinats a aquells propietaris amb pocs recursos que viuen en pisos inclosos en el Pla. En aquest cas, seria el propi Ajuntament qui es faria càrrec dels imports de les obres fent la inscripció corresponent en el registre per tal de garantir la recuperació de dits imports en el moment que es produís la transmissió del bé. Aquests ajuts es troben inclosos en la convocatòria general d'Ajuts a la rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona.

En tot moment el Pla Dintres vetlla pel destí de les persones que viuen en aquestes llars i que es poden veure afectades per les obres a realitzar. En el cas dels llogaters, si s'escau, es fa una mediació per tal de poder garantir el real·lotjament temporal d'aquests per part del propietari de l'habitatge. Així mateix, es treballa coordinadament amb l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella en casos de mobbing; i amb la resta de serveis municipals si es detecten casos de la síndrome de Diògenes o altres situacions d'emergència social.

3. OBJECTIUS

L'objectiu més bàsic del Pla Dintres és ferm: aconseguir que els propietaris dels habitatges compleixin amb el seu deure legal i garanteixin els mínims de qualitat a les seves propietats per a:

1. Millorar les condicions de vida de les persones que resideixen al districte, especialment aquelles que tenen menys recursos.
2. Millorar l'impacte que ocasionen en l'espai públic els habitatges que tenen un mal ús i es troben en mal estat (meublés, magatzems de llaunes, sobre ocupació).
3. Millorar la qualitat del parc d'habitatges del districte.

La finalitat és clara: que els propietaris d'aquestes finques, màxims responsables del manteniment de les seves propietats, facin les obres necessàries per tal de restablir-ne les condicions d'habitabilitat i seguretat.

4. PROTOCOL D'ACTUACIÓ

0. La detecció de les finques incloses en el Pla Dintres s'ha fet, bàsicament, a partir de la reinspecció d'aquelles finques amb expedient d'inspecció en tràmit per manca de conservació i de les quals no hi havia constància del seu compliment. La reinspecció tenia un doble objectiu: verificar el compliment de l'ordre dictada i analitzar l'estat de conservació global de la finca. Un cop detectades les patologies existents, la finca es classifica entre deficient o molt deficient. Les finques classificades com a molt deficientes són les que han estat incloses en el Pla Dintres.

1. Primer es realitza una inspecció tècnica de la finca per detectar totes les patologies o problemàtiques que determinen que és molt deficient o insegura, com per exemple humitats, dipòsits d'aigua, esquerdes estructurals, instal·lacions fora de normativa, bigues en mal estat, despreniments en façanes o patis interiors, etc.

2. Després es posa en coneixement de la propietat el resultat de la inspecció i la valoració que s'ha fet de les obres mínimes a realitzar, conferint-li el pertinent tràmit d'audiència i iniciant així el procés de gestió per fer viable tot el procés. S'explica en detall què cal fer i els temps a seguir, oferint la possibilitat de signar un conveni amb l'objectiu que el procés sigui àgil.

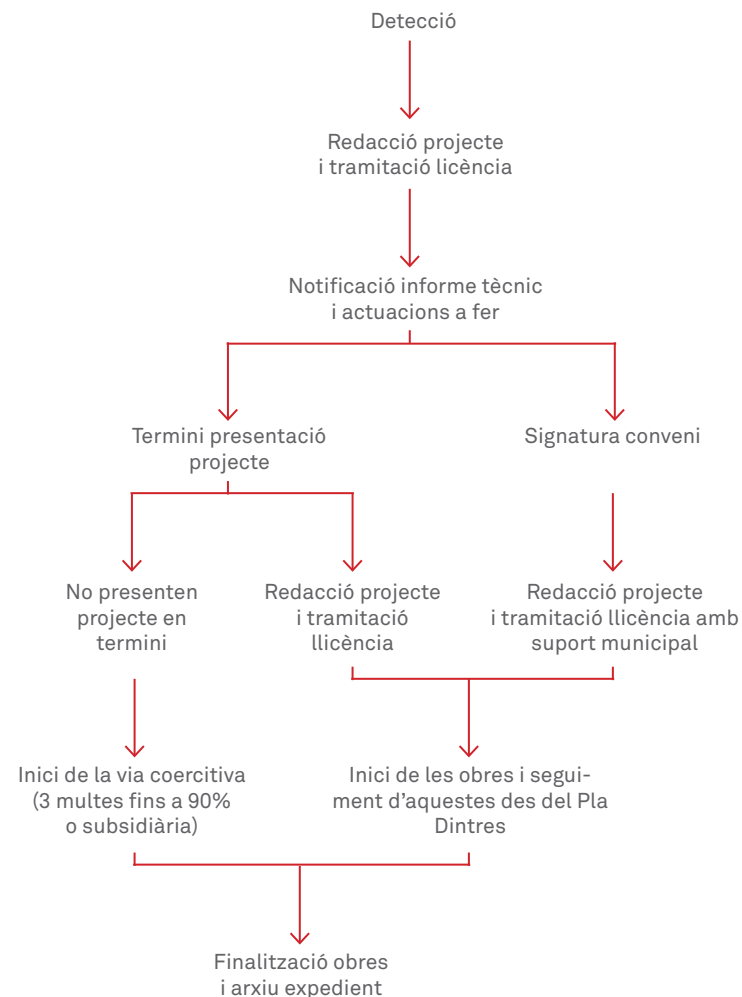
3. Arribats a aquest punt, poden ocórrer dues coses.

A) Que la propietat signi un conveni. En aquest cas es pacten uns terminis el màxim d'ajustats a les possibilitats d'executar les obres, però sense oblidar que estem immersos en un procés coercitiu i que per tant, els terminis d'execució no es poden allargar indefinidament. Una vegada analitzada la situació real de la propietat, s'informa dels ajuts existents, especialment, de l'ajut de cohesió social destinat a propietaris que visquin en el pis afectat i que tinguin pocs recursos. Es dona orientació i assessorament en la redacció del projecte i es tramita la llicència per un canal específic destinat a projectes del Pla Dintres, accelerant-ne així la tramitació.

A continuació, el propietari presenta el projecte d'obres dins dels terminis establerts i un cop obtinguda la corresponent llicència o comunicat d'obres, s'inicien les obres.

B) Que el propietari no actuï. En aquest cas, s'inicia la via coercitiva, o sigui, es dicta l'ordre d'execució d'acord amb l'informe tècnic tot requerint la presentació del projecte en el termini d'un mes i la posterior execució de les obres en un termini de sis mesos, generalment, amb els advertiments legals d'adopció de les mesures d'execució forçosa i san-

cionadores. En cas d'incompliment de l'ordre, es procedeix a la imposició de multes que poden arribar al 90% del cost estimat de les obres o l'execució de les obres per via subsidiària per part de l'Ajuntament.



5. ELS RESULTATS EN NÚMEROS

En total estem parlant de **109 finques**: 1.127 habitatges i 2.844 veïns.

Inicialment, el Pla Dintres comptava amb **72** edificis molt degradats als quals s'hi han afegit **37** noves finques durant el primer any i mig d'actuació. Aquest nombre no està tancat, ja que el Districte segueix fent un seguiment de les finques amb la col·laboració d'altres serveis municipals i, per tant, previsiblement el nombre seguirà incrementant-se.

Una de les dificultats principals amb què s'ha trobat el Pla Dintres ha estat la gestió de propietats complexes. Principalment, es tracta de propietats verticals fraccionades per motius d'herència, herències intestades o propietats domiciliades en paradisos fiscals. Arrel de l'inici de les actuacions del Pla Dintres, 5 finques han estat transmeses, circumstància que ha facilitat l'inici de les obres per part dels nous propietaris.

Per virtut d'aquest Pla, l'Ajuntament de Barcelona ha imposat un procediment que ha tingut una gran resposta. Molts propietaris s'han responsabilitzat del mal estat i de la manca de conservació de les seves finques.

De les 109 finques, **7** ja han finalitzat les obres ordenades, **27** estan en obres, **20** estan realitzant els tràmits de llicència, **51** en la fase inicial d'expedient i 4 pendents d'inspecció.

De les **34** finques on s'han iniciat o acabat les obres, **7** han demanat ajuts a la Rehabilitació.

En aquest any i mig de funcionament del Pla s'ha comprovat un alt grau de compliment: de les 109 finques només ha estat necessari sancionar-ne 13, per un import global de **821.651,30 €**. La gestió realitzada amb cada una de les propietats ha aconseguit, en molts casos, la seva complicitat, que s'ha plasmat en un conveni entre la propietat, el Districte i FCV, SA, per tal d'establir el procés d'execució de les obres. Fins a la data, s'han signat **29** convenis.

En un any i mig s'han declarat inhabitables **4** edificis (43 habitatges) i **4** locals, donat que la manca total de salubritat i seguretat posava en perill a les persones que hi vivien.

Situació expedient	Número	Declaracions inhabilitat	Ajuts rehabilitació	Sancions i multes
Finalitzades	7			
En obres	27	1 edifici 2 locals	7	5
Tràmit llicència	20			
Fase inicial	51	3 edificis 2 locals		8
Pendent Inici	4			
TOTAL	109	8		13

Amb l'aplicació d'aquest pla i a partir de la resposta obtinguda fins ara, sabem que s'aconseguirà que les finques en estat de conservació molt deficient recuperin els mínims d'habitabilitat i seguretat exigits.

5.1. L'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Sant Ramon i Robador en el punt de mira

L'Àrea de Rehabilitació i Conservació de Sant Ramon i Robador mereix ser explicada a part, ja que és una zona prioritària pel districte.

L'Àrea engloba 63 finques situades en el carrers de Sant Ramon i Robador i va ser aprovada per la Comissió de Govern municipal el 16 de novembre de 2011. L'objecte era clar: **incidir sobre un espai del districte que es trobava especialment degradat, ja que se superposaven, gairebé a parts iguals, la necessitat de rehabilitació dels edificis amb el mal ús que patien. Aquest fet comportava evidents efectes negatius sobre l'espai públic, a més de tot tipus de problemàtiques socials.**

De les **63** finques situades en el seu àmbit n'hi ha **12** incloses en el Pla Dintres. D'aquestes, **4** estan en obres i **2** ja les han finalitzat. Així mateix, l'Ajuntament ha adquirit **3** finques incloses a l'Àrea (**2** actualment han iniciat ja les obres de rehabilitació).

Amb l'objectiu de millora d'aquests edificis, i de retruc, de les condicions de vida dels seus veïns i de l'espai públic immediat, la pròpia declaració de l'Àrea va establir 7 finques subjectes al dret de tempteig i retracte. Dues d'aquestes finques ja han estat adquirides per l'Ajuntament de Barcelona.

5.2. Declaracions d'Inhabitabilitat

En el marc del que també estableix la Llei del Dret a l'habitatge, des del Pla Dintres s'ha implementat un procediment orientat a evitar que es visqui en habitatges que suposen un perill per als seus ocupants per la manca total de condicions d'habitabilitat, seguretat i/o salubritat.

En aquests casos, l'actuació consisteix en declarar l'habitatge/local o l'edifici com a inhabitable, fet que implica el desallotjament immediat dels seus ocupants. En el cas que els ocupants disposin de contracte de lloguer és el propietari qui té l'obligació de garantir el seu reallotjament. En tots els casos, en el moment de procedir al desallotjament s'activen els dispositius municipals d'Emergències Socials per tal de donar cobertura a les necessitats que poguessin sorgir. Així mateix, des del Pla Dintres s'ha treballat per tal de garantir que els propietaris compleixin amb les seves obligacions tant pel que fa als llogaters com també a l'estat de conservació de les finques i dels seus usos.

Fins a la data, s'han instruït un total de 8 declaracions d'inhabitabilitat, que han afectat 4 edificis sencers i 3 habitatges/locals.

5.3. Finques municipals

En aquest àmbit s'actua a partir d'una doble vessant, garantir l'execució del Pla d'Inversions Municipal i cercar finques viables per a la seva adquisició i formalització.

En els darrers mesos s'han adquirit tres finques, dues finques incloses en l'àrea de conservació i rehabilitació de Sant Ramon i Robador. A aquestes cal afegir Sant Ramon 6 adquirida el novembre de 2011. Dues d'aquestes ja han iniciat les obres i les altres dues ho faran en breu.

- C. Sant Ramon, 6 âC. Sant Ramon, 1 âC. Robador, 43
- C. Sant Pere Mitjà, 65

El passat mes de novembre la Comissió de Govern va aprovar l'adquisició d'una altra finca més:

- C. Call, 9 (expropiació)

Així mateix, s'ha previst l'inici immediat d'obres en altres 2 edificis un cop els tràmits previs hagin finalitzat i la cessió d'una tercera a una cooperativa:

- C. Sant Pere Més Baix, 88
- Pl. Sant Pere, 14
- C. Princesa, 49

El mes de novembre es va iniciar la rehabilitació del Bloc de Pescadors amb una aportació municipal de 900.000 €

En el quadre adjunt es detallen els imports aprovats, tant pel que fa a l'adquisició com a la rehabilitació.

Adreça	Import adquisició	Import rehabilitació
Sant Ramon 6		1.100.000
Sant Ramon 1	1.093.000	1.100.000
Sant Pere Mitjà 65	68.418,65	168.894,85
Robador 43	590.000	
Call 9	330.000	
Sant Pere Més Baix 88		1.400.000
Pl. Sant Pere 14		550.000
TOTAL	2.081.418,65	4.318.894,85

5.4

Els veïns i veïnes en el centre de l'actuació

Un dels objectius del Pla Dintres és el de millorar les condicions de vida dels veïns del districte. En aquest sentit, les actuacions que es desenvolupen en les finques incloses sempre tenen en el centre de l'actuació els veïns que hi viuen.

Els eixos que guien tota l'actuació són els de garantir les condicions de seguretat i habitabilitat dels seus edificis, detectar situacions d'emergència social i evitar possibles situacions de mobbing. També, en el cas d'aquells que ho necessitin, aconseguir el seu reallotjament en el moment de fer les obres.

En aquests 18 mesos de projecte s'han detectat 2 casos de síndrome de Diògenes que han estat posats en coneixement dels Serveis Socials per al seu tractament. S'ha garantit el reallotjament de 6 famílies i s'ha vetllat en els processos de rescissió de contracte per la indemnització corresponent en altres 8. Actualment, s'està treballant en 2 casos més pendents de solució definitiva.

Val a dir que el Pla ha impulsat la posada en ordre de situacions d'ocupacions il·legítimes, contractes vençuts o impagaments, els propietaris que fins al moment no havien actuat o els nous propietaris inicien en aquests casos els processos de regularització de les finques. Aquest fet, implica una millora en la convivència en l'interior de la finca.

BCN

Pla Dintres 2014. Ciutat Vella

Edició de Octubre de 2014