

ACTA DE LA SESSIÓ INFORMATIVA DE LA TAULA DE REGENACIÓ URBANA DELS JARDINS MASSANA

Dia: dimecres 8 de febrer de 2023

Hora: 19.00 h

Lloc: Canòdrom

Assistència ciutadania: 35 assistents, 20 dones i 15 homes.

Comunitats representades:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 1. C. Felip II, 204 | 8. C. Espiga, 14 |
| 2. C. Felip II, 210 | 9. C. San Pascual Ballon, 12, Bloc C |
| 3. C. Felip II, 212 | 10. C. San Pascual Ballon, 6, Bloc B |
| 4. C. Felip II, 216 | 11. C. Cardenal Tedeschini, 67 |
| 5. C. Espiga, 6, Bloc B | 12. C. Cardenal Tedeschini, 75 |
| 6. C. Espiga, 6, Bloc C | 13. C. Cardenal Tedeschini, 77 |
| 7. C. Espiga, 12, Bloc B | |

Representants i personal tècnic de l'Ajuntament (8):

- | | |
|--|--|
| 1. David Martínez García, Gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) | 5. Gerard Sentís, Conseller de Sant Andreu |
| 2. Enric Cremades, Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) | 6. Mercè González Esteve, Tècnica de barri de Congrés – Indians del Districte de Sant Andreu |
| 3. Pau Planelles, Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) | 7. Marcel Fernández Montes, Departament de participació de l'Àrea d'Ecologia Urbana |
| 4. Lucía Martín, Regidora de Sant Andreu | 8. Manuel Sánchez-Villanueva, arquitecte redactor. |
| | 9. Cristina Poza, El globus vermell, acta. |

ORDRE DEL DIA:

- 19.00 h** - Benvinguda i introducció: què és el programa de regeneració urbana i antecedents del projecte dels Jardins Massana. A càrrec de Lucía Martín, Regidora de Sant Andreu
- 19.15 h** - Presentació de la metodologia i procés de treball. Presentació del *Document de Criteris d'Intervenció a l'Illa Massana*. A càrrec de David Martínez i Enric Cremades, de l'IMU
- 19.45 h** - Torn obert de paraula.
- 21.00 h** - Fi de la sessió.

1. Benvinguda i introducció

Lucía Martín, Regidora del Districte de Sant Andreu, comença explicant que el projecte sorgeix gràcies a l'impuls del veïnat i que és un procés que ve de llarg.

- Naix a l'estiu del 2020, quan el barri s'adreça al Districte i es comenta la necessitat de tenir espais més adequats als habitatges.
 - o Es presenta la proposta d'incorporar balcons a tots els edificis, ja que només alguns d'ells en tenen.
- Des de l'administració i oficines tècniques, s'estudia la viabilitat tècnica i en paral·lel arriben els *Fons Next Generation* per incentivar la rehabilitació dels edificis i actuacions per estalvi energètic.
 - o En un origen, aquests ajuts no s'ajustaven a la demanda del barri que era posar balcons.

- L'Ajuntament de Barcelona porta molts anys donant subvencions per la rehabilitació, però aquestes no arriben a les comunitats amb menys capacitat econòmica.
 - o Es van proposar impulsar un programa per fer arribar aquests ajuts a les famílies amb rendes més baixes. El programa de regeneració urbana té l'objectiu de facilitar econòmicament la rehabilitació dels habitatges i de l'espai urbà.
- Han aconseguit ajuntar la voluntat de posar balcons i rehabilitar energèticament l'edifici, per aconseguir el màxim finançament. El 2021 a Can Clariana es va donar el tret de sortida i en el 2023 comencen a tenir detalls tècnics.

2. Presentació de la metodologia i programa de Regeneració Urbana

David Martínez, Gerent de l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU), explica què fan des de l'IMU i quins antecedents hi ha al Districte i a altres equips de l'Ajuntament.

D'una banda, l'Ajuntament té diverses línies de subvencions:

- campanya general (ben dotades i acompanyades); 23 barris on es fa un aterratge per dinamitzar comunitats i animar a rehabilitar
- el programa de regeneració urbana, que contempla tot el procés.

Els blocs dels Jardins Massana tenen característiques arquitectòniques molt particulars, tot i que no estan catalogats. L'IMU va connectar amb l'Institut Municipal del Paisatge Urbà (IMPU), que intervé amb patrimoni, i van identificar valors arquitectònics. Es van proposar treballar amb l'IMPU per incorporar balcons correguts.

Fa dos anys no es tenia el context normatiu per a realitzar-ho.

- S'ha dut a terme un aixecament tipològic detallat. No es podia canviar la sortida cap als balcons per l'edificabilitat.
- A finals de 2021, va haver-hi una modificació de la Llei d'urbanisme que dicta que si les actuacions als balcons milloren l'habitabilitat de l'habitatge, no computen a efectes de sostre, el que vol dir que no afecten l'edificabilitat i, per tant, facilita la intervenció en aquest cas.
 - o Es permet dues opcions:
 - Escenari 1, balcó amb sortida des de l'habitació segons la normativa vigent.
 - Escenari 2, balcó amb sortida des de la sala d'estar: requereix la redacció d'un Pla de Millora Urbana, que ha de ser aprovat per l'Ajuntament.

Enric Cremades, Institut Municipal d'Urbanisme (IMU), explica el *Document de Criteris d'Intervenció a l'Illa Massana*, reiterant que té un valor afegit i és que el veïnat és qui ho va suggerir i en aquests dos anys, s'ha estudiat tècnicament i redactat el document. En aquest s'exposa com cal intervenir, però la definició serà en els projectes específics.

El document contempla:

- la col·locació de balcons, la principal demanda veïnal, que aniran penjats del forjat de la coberta el qual s'haurà de reforçar;
- les instal·lacions i tendals de roba que s'han de col·locar, ja que no es permet a la façana;
- nous accessos al balcó, que dependrà del veïnat i el temps que vulguin esperar;
- l'acabat SATE de la façana, per millorar l'aïllament;
- la barana, la nova finestra; la persiana i, finalment, el nou aplacat.

Continua explicant la metodologia de treball i les qüestions econòmiques.

1. Fase informativa:
 - a. Reunió informativa
 - b. Porta a porta informativa a cada comunitat.
2. Fase de diagnosi
 - a. Primera fase de diagnosi de l'estat de l'edificació (estructura, humitats, ascensor...). Inspecció amb el consens i autorització de la comunitat. Es redacta un informe i s'explica a la comunitat.
 - b. Segona fase de redacció del projecte executiu. Si la comunitat accepta, es calcula el cost i subvencions té dret el veïnat d'aquella comunitat. Es fa una reunió formal de tota la comunitat.
3. Obres: Després de la decisió de la comunitat, si hi ha acord, l'IMU executa les obres i es fa càrrec de tot el procés. La comunitat adquireix un compromís al conveni d'obres (un contracte).
4. Pagament de les obres.
 - a. Eficiència energètica: tindrà subvenció europea (65% de subvenció amb un màxim de 14.500 euros per habitatge; 35% a pagar per la comunitat amb quotes de quinze anys màxim). Si la comunitat no pot assumir el cost, es podrà demanar *un Ajut de Cohesió Territorial*, un préstec que s'inscriu al registre amb trenta anys de marge i amb un interès 0.
 - b. Estructura: contempla els balcons i les instal·lacions. El finançament és 35% en el cas de l'estructura.
 - c. Ascensor: el finançament és del 30%.

David Martínez, fa un petit apunt. Des de l'administració es proposarà sempre fer el projecte incloent els màxims aspectes possibles i, per tant, cal tenir en compte que la quantitat final dels projectes serà alta.

- La comunitat serà qui ho decideix i serà possible renunciar a algunes parts del projecte per poder-ho assumir econòmicament. Es prioritzaran les actuacions per dèficit estructural, millora energètica i finalment, les altres.

4. Torn obert de paraules

Veïna (C. San Pascual Ballon, 6, Bloc B)

Pregunta si el projecte té en compte els desguassos dels edificis, ja que al seu bloc tenen un problema. El pericó té per sobre un tub d'Aigües de Barcelona. No existeix un plànol dels conductes de la plaça.

R: Enric Cremades, respon que els desguassos dels edificis poden ser objecte del programa. Aquest pot actuar tant en edificis com en espai públic.

Veí (C. Felip II, 204),

Pregunta si el programa només contempla l'aïllament tèrmic.

R: Enric Cremades, respon que els ajuts *Next Generation* estan centrats en la millora de l'eficiència energètica i que els criteris només els marca Europa.

Veïna (C. San Pascual Ballon, 6, Bloc B),

Adverteix que al seu edifici hi ha una biga al quart pis que passa pel rebedor i que està en males condicions. Hi ha sospites que sigui un problema per l'estructura, tot i que un arquitecte va fer una inspecció i només va trobar-ne una en aquest estat.

R: Enric Cremades, explica la diferència entre una biga amb ciment aluminós i una biga amb aluminosi. Al barri del Besòs ha estat el detonant, però cal diferenciar entre ciment aluminós, que és igual de bo que qualsevol altre, o aluminosi. Amb la ITE es

mirarà això i si no hi ha aluminosi, no hi ha cap problema. Si hi hagués una bigueta afectada, es reforçaria o es complementaria funcionalment.

Veí (C. Espiga, 12C)

1. Planteja què passarà si canvien els polítics, si això comportarà que el programa quedi aturat.
R: David Martínez, comenta que els compromisos que ha adquirit comprometen a totes les administracions i ho valida la Generalitat. **Lucía Martín**, afirma que és un bon programa que s'activa fa pocs anys i hi ha molt pressupost municipal.
2. Calcula la quantitat que hauran de pagar les famílies si 14.500 euros és el màxim que es pot subvencionar i és un 65%. Planteja si aquestes hauran de pagar 12.000 euros.
R: Enric Cremades, respon que estaria subvencionada i fins a quinze anys. El projecte serà una proposta i l'haurà de validar la comunitat. En el concurs públic de les obres es valorarà la qüestió econòmica. El càlcul de quinze anys a quotes de 100 euros per dotze mesos és un escenari que es planteja, però només serveix com a criteri de treball.
3. També pregunta si la ITE ha de sortir correcte pels 40 habitatges.
R: Enric Cremades, respon que aquesta estarà passada quan l'obra s'hagi fet. És un projecte de rehabilitació integral, així que reitera que no es farà una rehabilitació de la façana si hi ha un baixant malament. Es canviarà, i per això cada bloc tindrà un preu diferent. Aclareix que el tràmit que es farà serà una inspecció més completa que una ITE i que s'ha decidit per no generar un document que obligui al compliment.
4. Exposar el cas que un habitatge hagi canviat de finestres fa poc temps, si també les hauran de canviar.
R: Enric Cremades, explica que depèn del model i tipus de finestra. Un dels principis és que s'ha de mantenir l'homogeneïtzació i el llenguatge compositiu de tot l'edifici.
5. Pregunta si l'aïllament anirà a fora o a dins i com ho posaran.
R: Enric Cremades, explica que dependrà de cada cas concret. Si l'edifici és de totxo vist, és una de les condicions de Paisatge Urbà, per tant, s'haurà de posar per dins.
6. Comenta que en altres reunions s'ha parlat de plaques solars i si serà possible incloure-les al programa.
R: Enric Cremades, respon que les plaques solars poden ser finançades també. Si la comunitat està interessada, es podrà fer.
7. Proposa que les sortides als balcons es faci per les actuals finestres, per aprofitar des del punt de vista estructural.
R: Enric Cremades, matisa que dependrà de la composició de la façana.
8. Pregunta si els compressors de l'aire condicionat han d'estar tots a dalt.
R: Enric Cremades, confirma que han d'anar a coberta.
9. Quant a terminis, consulta el temps que trigaria l'obra des que comença fins que acabi.
R: Enric Cremades, comenta que el termini de les obres és d'un any des que comença aproximadament.
10. Finalment, planteja qüestions de la governança: el percentatge necessari de gent que cal que vulgui portar a terme el projecte perquè es tiri endavant i què passa si algú vota que no, també què passa amb el deute si un propietari ven el pis.
R: Enric Cremades, respon que el percentatge mínim per assolir acords serà el mínim de quòrum: la meitat del veïnat ha d'estar d'acord (amb reunions convocades amb temps i forma) i l'acord de comunitat és la meitat dels coeficients dels assistents positiva. S'acompanyarà a les comunitats. En el cas que un habitatge no pagues, aquest estaria obligat, ja que li queda inscrita la càrrega i si es ven el pis, passaria el mateix.

11. També planteja si es pot pagar tot de cop i si tot el veïnat ha de pagar el mateix, sigui quina sigui la situació personal o la ubicació de l'habitatge.

R: Enric Cremades, diu que es podria fer. La quantitat de diners dependrà del quocient de propietat. Aclareix que encara no s'ha definit la casuística de les plantes baixes.

Veí (C. Espiga, 6, Bloc B)

Viu en un edifici que dona als jardins on són deu veïns, dos baixos i dos que ja tenen balcó. Explica que els que estan interessats a posar balcons són sis veïns, així doncs, no hi ha prou persones per posar balcó. Planteja que aquest edifici és la finca del mig i que, per tant, si es posa balcó al bloc A, compositivament serà estrany. Al primer pis hi ha balcó als dos, però si el Bloc A no posa balcons, caldrà veure com queda.

Pregunta quin serà el cost total, ja que han passat una ITE fa poc i han posat ascensor. Considera que l'ajut arriba tard, perquè la inversió ja s'ha fet.

R: David Martínez, respon que s'ha estudiat i probablement caldrà treballar amb unitats de projecte, el que comporta que tindran dues caixes d'escaleres. L'objectiu elemental són els valors arquitectònics de conjunt que s'han de preservar. Al Pla de Millora Urbana, si finalment es fa balcó corregut, quedaran recollits els elements precisos per mantenir la coherència. **Enric Cremades**, comenta que no es pot saber el cost fins al projecte executiu.

Veïna (C. San Pascual Ballon, baixos)

Ve com a representant dels baixos. Planteja que han hagut de pagar un ascensor que no utilitzaran mai. Tenen tota la planta amb humitat, pel fet que no hi ha tubs i les aigües pluvials entren per dins del menjador. Considera que hi ha problemes més forts i tenen a veure amb el clavegueram i el sanejament.

R: David Martínez, comenta que a cada operació del programa hi ha un tòpic diferent. Aquí es poden trobar que hi hagi un problema de sanejament i clavegueram als baixos amb humitats. Primer es garantirà la salubritat i després tota la resta.

Veïna (C. Espiga, 6)

Exposa que la seva finca és dels casos que tenen balcons tots els habitatges. Pregunta si es poden adherir al programa, tot i que no sigui per la col·locació de balcons.

També planteja que a l'interior de l'illa, s'ha fet una ocupació dels safaretjos, ja que són pisos petits i així han guanyat espai.

Pregunta si hauran de perdre aquests espais i si han inclòs els desguassos al programa.

R: Manuel Sánchez-Villanueva, arquitecte redactor, explica que el document recull els safaretjos tancats i es mantindran igual. Es legalitzarà, ja que es considera un benefici per uns pisos tan petits.

Veïna (C. Espiga, 12B),

Demana que es consideri el cas de les plantes baixes, perquè necessiten aïllament a la humitat i tenir més espai.

Proposa que es pensi en un incentiu com la millora del sanejament o humitats per aquests casos perquè vulguin pagar el projecte de col·locació de balcons, pel fet que no estarien afectats ni per l'ascensor ni balcons.

R: Enric Cremades, afegeix que les comunitats on ja hi ha balcons, poden estar dins del programa per aïllament o altres. A cada barri hi ha un detonant, però no és imprescindible.

Veí (C. Felip II, 204),

Pregunta que quin és el termini per presentar un projecte amb cara i ulls, ja que els *Next Generation* acaben al juny. Està pensant a canviar les finestres, però no sap si esperar per si s'acaben els fons de l'ajut.

R: Enric Cremades, el termini és acabar les obres abans del juny de 2026. A l'Ajuntament les convocatòries són anuals així que com es van aprovar el juny de 2022, serà fins a juny de 2023 i així consecutivament. La subvenció més alta ve a partir de la línia de Barris. Regeneració urbana va apostar per aquesta. No aconsellen canviar la subvenció per a finestres individuals. Si la subvenció l'aconsegueix tota la comunitat, es poden aconseguir més elements i més finançament. Calculen que serà un termini de dos anys des que piquen a la porta i donen el certificat final d'obra.

Veí (C. Felip II, 204), pregunta quins són els passos per començar.

R: David Martínez, explica el procés: la comunitat ha de decidir si vol un balcó corregut o no i si el vol, requereix un Pla de Millora Urbana, que l'ha d'aprovar l'Ajuntament. És important que si les comunitats ja estan dinamitzades, ja poden anar programant la inspecció.

Veïna (C. Cardenal Tedeschini 75A), adverteix que l'edifici on viu ja té balcons i pregunta si l'estudi es pot demanar igual i què passarà amb els que tenen balcó.

R: Enric Cremades, recorda que les inspeccions no són gratuïtes per l'administració. Caldrà conèixer la comunitat i assegurar-se que està cohesionada. Si és la iniciativa d'un veí motivat, serà més difícil. El següent pas serà fer un porta a porta informatiu i deixaran un correu electrònic.

Veïna (C. San Pascual Ballon, 12, Bloc C), pregunta què passarà si s'acaben les obres després de 2026, fora de termini pels Fons.

R: Enric Cremades, explica que cada escala és una comunitat i el que duren les obres és un any. No hauria de passar que acabessin després de juliol de 2026. No se sap si mantindran aquesta data des d'Europa. **David Martínez**, puntualitza que l'Ajuntament dotava aquestes intervencions a l'inici del mandat i que després van venir els ajuts *Next Generation*.

Veí (C. Cardenal Tedeschini, 77), calcula i confirma que tot representarà dos anys.

Veïna (C. Espiga, 6), pregunta si el porta a porta serà amb els gestors de cada comunitat.

R: Enric Cremades, respon que si hi ha administrador es farà amb ell o bé amb un referent de la comunitat. Recorda els passos a seguir: 1) campanya d'informació; 2) les comunitats organitzades amb un referent, correu electrònic per mostrar l'interès. (nom, telèfon i direcció). Començaran les comunitats organitzades o les que tinguin urgència residencial.

Veí (C. Espiga, 12C), pregunta si els balcons existents es podran ampliar.

R: David Martínez, respon que dependrà del Pla de Millora Urbana, on estarà tot regulat.

Veïna (C. Felip II, 204), exposa la casuística dels balcons a la cantonada, els quals se surt per l'habitació. Pregunta si es canviaran o es quedaran com estan.

R: Manuel Sánchez-Villanueva, arquitecte redactor, intervé per aclarir que a planta primera, el balcó és corregut per tot el bloc i se surt per l'habitació. Afirmar que els balcons seran llargs perquè ha estat la reivindicació del barri: s'ha aconseguit que quedi reflectit al document de Paisatge Urbà. En el cas dels balcons a la cantonada, el Pla de Millora Urbana ho resoldrà.

Veïna (C. Felip II, 204), incideix en el cas dels balcons que es surt per l'habitació. Pregunta si la canviaran si està a la primera planta.

R: Manuel Sánchez-Villanueva, arquitecte redactor, exposa que es podria sortir per on ara, però s'estudiarà. **Enric Cremades**, aclareix que el document no és normatiu. És un document de criteris d'intervenció i vindrà per la llicència del districte.

El portal en línia de l'Institut Municipal d'Urbanisme serà el mitjà de comunicació. Cal entrar a l'apartat Actuacions i al programa de Regeneració Urbana. El correu de comunicació: info regeneraciourbana@bcn.cat

A les 21.00 es tanca la sessió i s'anima a les persones assistents a participar del Programa de Regeneració urbana.