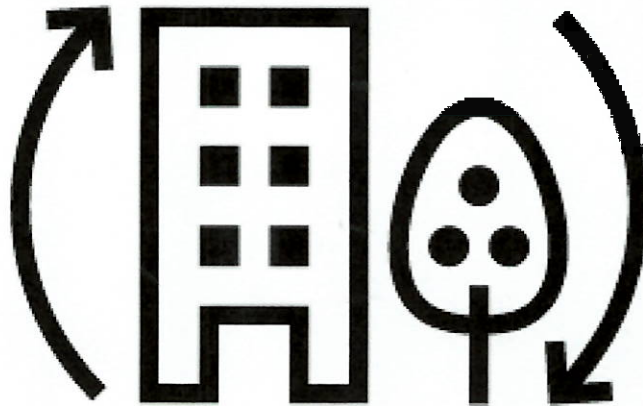


PROGRAMA DE REGENERACIÓ URBANA



DOCUMENT D'APROVACIÓ DE
LES PROVES PILOT (fase 1) A
L'ÀMBIT DEL BESÒS I EL MARESME
EN EL MARC DE LES TASQUES
PRÈVIES PER A L'ÀREA DE
CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ
DE L'ÀMBIT



**Ajuntament
de Barcelona**

Institut Municipal d'Urbanisme
Regeneració Urbana

ÍNDEX JUSTIFICATIU PER AL DOCUMENT D'APROVACIÓ DE LES PROVES PILOT A L'ÀMBIT DEL BESÒS I EL MARESME EN EL MARC DE LES TASQUES PRÈVIES PER A L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE L'ÀMBIT



1. INTRODUCCIÓ
2. ANTECEDENTS
3. OBJECTE
4. COMUNITATS ESCOLLIDES DINS L'EXERCICI DE PROVES PILOTS
 - 4.1 MESSINA 11
 - 4.2 EPIR 6
 - 4.3 RODES 6
 - 4.4 MARSALA 6
 - 4.5 TARBÀ 4
5. PROPOSTA
 - 5.1 CONTACTE DINAMITZACIÓ DE LES COMUNITATS
 - 5.2 RECOLLIDA D'INFORMACIÓ EXISTENT
 - 5.3 SIGNATURES DE CONVENIS PER A LA REDACCIÓ DELS PROJECTES
 - 5.4 REDACCIÓ DELS PROJECTES
 - 5.5 ACOMPANYAMENT I SUPORT A LES COMUNITATS , FINANÇAMENT DE L'ACTUACIÓ, CÀRREGUES ASSOCIADES A L'ACTUACIÓ
 - 5.5.1 FINANÇAMENT
 - 5.5.2 CONVENIS AMB LES COMUNITATS
 - 5.5.3 CÀRREGUES REGISTRALS ASSOCIADES A L'ACTUACIÓ
 - 5.6 SOLUCIONS A LES PROBLEMÀTIQUES PRÈVIES A LA REALITZACIÓ DE LES OBRES
 - 5.7 REALITZACIÓ DE LES OBRES
 - 5.8 CULTURA DEL MANTENIMENT
6. ESTUDI ECONÒMIC
7. CALENDARI D'ACTUACIÓ
8. MEMÒRIA JURÍDICA
9. ANNEXES PLÀNOLS

1. INTRODUCCIÓ

La Regeneració Urbana es defineix com aquelles actuacions sobre el medi urbà que intervenen a teixits urbans tant edificis com a urbanitzacions, si existeixen situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habilitat de

les edificacions amb caràcter integrat; amb l'objectiu d'implementar mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia global unitària.

Entre les seves línies prioritàries existeixen varis camps d'intervenció:

1. La Rehabilitació energètica dels edificis, el que suposa prèviament la intervenció en els edificis a nivell estructural, instal·lacions, estanqueïtat...
2. Intervenció a l'Espai Públic.
3. Anàlisi i implantació de generació d'energia.
4. Millora de l'accessibilitat dels edificis.
5. Acompanyament social en tot el procés de Regeneració Urbana, per a la gestió de les actuacions incloses al programa.
6. Analitzar el potencial d'implementació d'altres solucions no habituals que ens permeti tenir capacitat de ser reactiu davant de causes sobrevingudes. Un exemple podria ser estudiar la creació d'espais semi-privats (balcons) que millorin el confort.

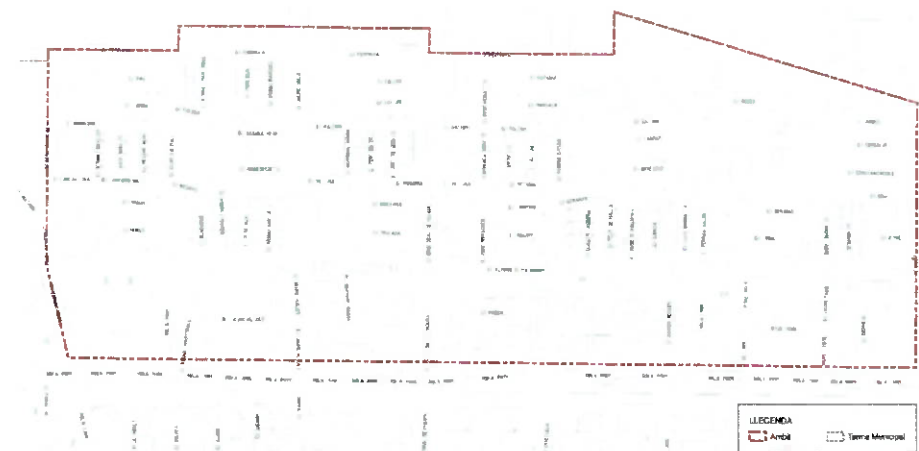
2. ANTECEDENTS:

Segons recullen els seus estatuts, és competència de l'Institut Municipal d'Urbanisme desenvolupar i gestionar integralment els àmbits de regeneració urbana que es programin o delimitin a la ciutat de Barcelona, alhora ho és també participar en programes de foment de la rehabilitació de conjunts urbans i àmbits de regeneració urbana.

En aquest context, un dels àmbits de treball del Programa de Regeneració Urbana de l'IMU es troba al barri del Besòs i el Maresme.

Des de l'IMU s'ha redactat l'expedient per l'inici dels "Treballs preparatoris per a la Delimitació de l'àmbit de Regeneració Urbana del barri del Sud-Oest del Besòs" que va ser aprovat en Comissió de Govern de 21 de maig de 2020.

El novembre de 2020, l'Ajuntament de Barcelona publica el document, redactat pel departament de Regeneració Urbana de l'IMU, "CAMPANYA D'INSPECCIONS ALS EDIFICIS RESIDENCIALS DE L'ANTIC BARRI DEL SUD-OEST DEL BESÒS"; Aquesta campanya forma part dels treballs previs per a la declaració del àrea de conservació i rehabilitació de l'àmbit de regeneració urbana del barri del Besòs i Maresme, i permetrà conèixer l'estat dels edificis inclosos en l'àmbit en funció de les diferents tipologies edificatòries, prendre mesures cautelars per garantir la seguretat i estabilitat dels edificis, si són necessàries; conjuntament amb un acompanyament a les comunitats, per detectar i resoldre problemàtiques relacionades en la constitució de la comunitat, dinàmiques veïnals...



Àmbit de Regeneració Urbana dins el Besòs i Maresme

3. OBJECTE

L'objecte del present document és l'aprovació de la intervenció en algunes finques a modus de "laboratori d'assaig", paral·lelament a la campanya d'inspeccions; per tal de poder intervenir de manera urgent en alguns casos que així ho requereixin, i per poder començar a establir la nova estratègia d'intervenció; posant l'accent en la rehabilitació energètica dels edificis



Es l'interès de l'Ajuntament de Barcelona mitjançant l'Institut Municipal de Urbanisme (IMU) el poder testar totes les intervencions plantejades (tant a nivell tècnic, social, de gestió..) en uns casos concrets d'edificis on poder concretar els diferents elements que integren la regeneració urbana; per després poder escalar-ho seguint el resultats que s'obtinguin de la campanya d'inspeccions.

Es tracta d'un estudi preliminar de l'estat de l'edificació, seguit d'una sèrie d'accions en finques prèviament seleccionades per la seva situació actual anomenades proves pilot; i el posterior seguiment i monitoratge de les intervencions realitzades.

Aquest estudi té la finalitat de determinar factors com són la durada, els costos, els esdeveniments i millora del disseny necessaris, per tal de poder realitzar a una correcta definició de l'àrea de conservació i rehabilitació de l'àmbit.

Les intervencions als edificis contemplats com a "prova pilot" son simultanis a la campanya d'inspeccions, no formant part d'ella (per evitar duplicitats) si be, els resultats s'inclouran, juntament a les conclusions de la campanya d'inspecció, per conformar la definició de l'àrea de conservació i rehabilitació de l'àmbit, així com la prioritització de la intervenció.

Dites accions es realitzaran prèvia autorització de cada comunitat de propietaris mitjançant convenis entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i la comunitat, que recolliran les actuacions a realitzar, les obligacions i drets de les parts, el finançament i la garantia de retorn en cas de transmissió de la finca, mitjançant anotació marginal al foli registral de cadascuna de les entitats al Registre de la Propietat.

Entre l'anàlisi i les conclusions que es volen extreure de l'exercici de les proves pilots es troben les següents :

- Posar a prova el protocol a establir en les actuacions a futur.
- Analitzar problemàtiques de caire logístic, com són totes les possibles solucions a donar al veïnat en el transcurs de l'actuació (solucions habitacionals temporals)
- Mesurar la resposta del veïnat en relació amb el programa, així com identificar les seves variables d'interès i valorar possibles respostes i solucions.
- Inici d'estudi de viabilitat i costos reals.
- Mesurar el temps de realització de les diferents accions.
- Extreure una primera mostra d'estimació de paràmetres de caire estadístic dins l'àmbit (indicadors)
- Monitoritzar l'estalvi energètic amb les noves solucions executades.

- Avaluar el grau d'implicació vers la cultura del manteniment.
- Fomentar el grau de cohesió de les comunitats un cop executada l'actuació.
- Possibilitats de gestió d'energia produïda (comunitats energètiques)

4. COMUNITATS ESCOLLIDES DINS L'EXERCICI DE PROVES PILOT

En l'àmbit del Besòs i el Maresme ens trobem amb alguns edificis que responen a casuístiques diverses d'actuació, patologies estructurals, deficiència energètica. Obsolescència de les instal·lacions, dèficits d'accessibilitat –manca d'ascensors-, casuístiques aquestes, que dormen part dels objectius que es volen assolir amb la regeneració urbana i aquestes finques estan incloses en l'àmbit de la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació en redacció. L'objectiu és incloure aquestes comunitats de veïns en el programa, de manera que es pugui testar en aquestes finques les solucions plantejades i després aplicar-la a la resta de finques incloses a la declaració de l'àrea de conservació i rehabilitació de l'àmbit, en la que s'està treballant i a la que s'incorporaran als efectes legals escaients; i serviran a mode de laboratori de les futures actuacions (com ja s'ha comentat). Les deu comunitats que es troben dins l'exercici es divideixen en dos grups, el primer grup de cinc edificis ja que tenen ajuts concedits per a la rehabilitació estructural atorgades pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona (convocatòries 2019 i 2020) i el segon grup que, per a la seva situació s'han valorat com a prioritàries un cop executades les anteriors i que es podrien acollir a les futures convocatòries d'ajuts del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Les cinc comunitats del primer grup, objecte del present document són les següents:

- Messina 11
- Epir 6
- Rodes 6
- Marsala 6
- Tarbà 4

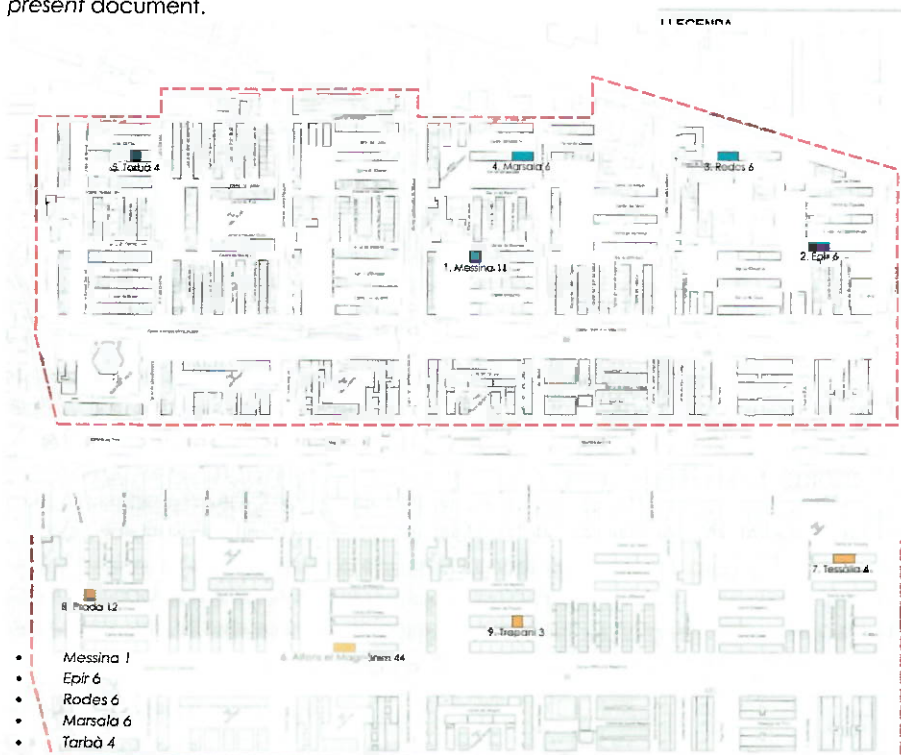
Les cinc comunitats del segon grup (estimativament) són les següents:

- Alfons el Magnànim 44
- Tessàlia 4
- Prada 12
- Tràpani 3
- En estudi

Així doncs, i centrant-nos en **les cinc comunitats del primer grup, objecte del present document**, tenen projectes executius redactats amb anterioritat a la creació del Programa de Regeneració Urbana de l'Ajuntament de Barcelona.

Aquests són projectes únicament de rehabilitació estructural i no inclouen cap aspecte més, com rehabilitació energètica, ni millores d'accessibilitat, ni generació d'energia, ni generació d'espais semi-privats... que, com s'ha dit abans, són les línies prioritàries del Programa de Regeneració Urbana de la ciutat. Aquests projectes consten de pressupostos aprovats per les respectives comunitats veïnals, han rebut ajudes del CHB, i tenen convenis previs signats amb l'IMU, entre altres.

Plànol d'emplaçament d'edificis del primer grup, Fase 1, de proves pilots objecte del present document.



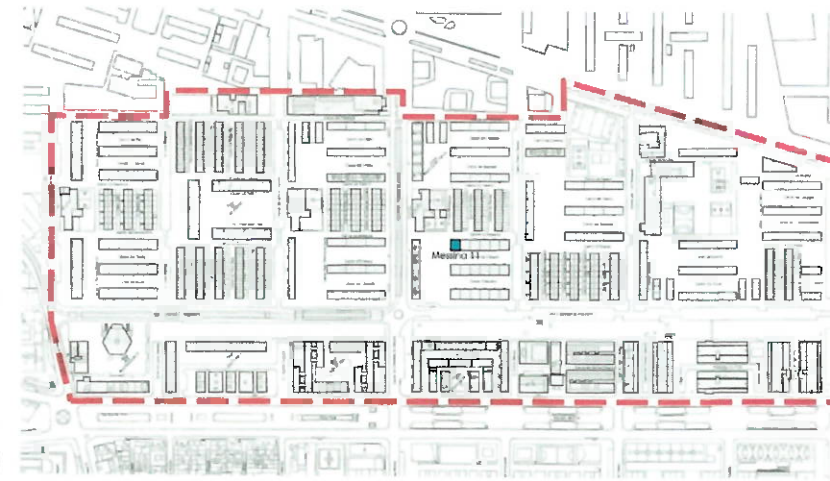
Plànol d'emplaçament d'edificis del segon grup de proves pilots objecte de l'àrea de conservació i rehabilitació de l'àmbit.

LLEGENDA
 - Àmbit d'actuació
 - Comunitats incloses a les proves pilot dins l'àrea de conservació i rehabilitació de l'àmbit
 - Edificis inclosos a la campanya

- Alfons el Magnànim 44
- Tessàlia 4
- Prada 12
- Tràpani 3
- En estudi

4.1 Comunitat ubicada al carrer Messina 11

Pertany a la Convocatòria d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per al any 2019 pel conjunt urbà del Sud Oest del Besòs, amb resolució positiva de data 31 de desembre del 2019, on s'aprova la subvenció a les obres a executar per un import de 274.928,02€





En data 23 de setembre del 2020 es van iniciar els tràmits per a la licitació del projecte, dita licitació va quedar deserta per indefinició del projecte, fet que va motivar la nova redacció d'un projecte més complet incorporant els criteris de regeneració urbana i, per tant, dita finca quedaria inclosa com a prova pilot del Besòs i el Maresme

Actualment, els dos projectes que incorporen les proves pilots de regeneració urbana en relació amb la finca es troben redactats i la seva auditoria en fase de contractació.

Dades generals de l'immoble:

Es tracta d'un edifici de PB+ 5 amb 12 habitatges, dos per planta; la comunitat està constituïda amb gestió pròpia.

Distribució de la Propietat. En annex s'acompanyen les dades registrals i cadastrals

- 8 propietaris de persones físiques
- 4 propietats d'entitats financeres

Estat d'ocupació actual de l'immoble

- 1 habitatge buit
- 4 habitatges en lloguer
- 1 habitatge gestionat per l'Agència de l'Habitatge, en el que actualment viuen persones en situació irregular
- 6 habitatges on viuen els seus propietaris



Emplaçament de la finca carrer Messina 11 dins el Besòs i el Maresme

Imatge de la façana posterior, de la finca ubicada al carrer Messina 11

4.2 Comunitat ubicada al carrer Epir 6

Incorporada d'ofici a la Convocatòria d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a l'any 2020 pel conjunt urbà del Sud Oest del Besòs, amb resolució positiva de data 3 de juny del 2020 on s'aprova la subvenció a les obres a executar per un import de 244.717,70€.

El desembre del 2014 es va realitzar una inspecció tècnica de l'edifici que va motivar que en data setembre de 2015 es redactés un projecte de reparacions de lesions estructurals per a la dita finca.

Donat que no s'han executat les obres, i de la necessitat d'una actualització del projecte amb els criteris de regeneració urbana, es considera adient incloure aquesta finca com a prova pilot i redactar els projectes amb un criteri homogeni amb les altres finques.

Actualment, els dos projectes que incorporen les proves pilots de regeneració urbana en relació amb aquesta finca es troben en fase d'inici d'expedient de contractació.

Dades generals de l'immoble:

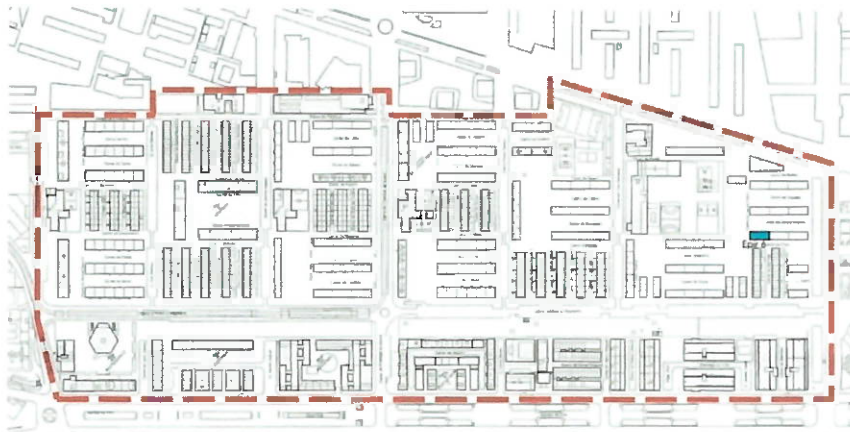
Es tracta d'un edifici de PB+ 5 amb 24 habitatges, quatre per planta; la comunitat està constituïda i la gestió és externa.

Distribució de la Propietat. En annex s'acompanyen les dades registrals i cadastrals

21 propietaris de persones físiques
3 propietats d'enfitats financeres

Ocupació actual de l'immoble

5 habitatges en lloguer.
5 habitatges ocupats en situació anòmala
14 habitatges on viuen els seus propietaris.



Emplaçament i vista de la finca ubicada al carrer Epir 6 dins el Besos i el Maresme

imatge de la finca ubicada al carrer Epir 6 dins el Besos i Maresme



**4.3 Comunitat
Ubicada al carrer
Rodes 6**

Incorporada
d'ofici a la
Convocatòria
d'ajuts a la
rehabilitació a la
ciutat de

Barcelona per a l'any 2020 pel conjunt urbà del Sud Oest del Besòs, amb resolució positiva de data 3 de juny del 2020 on s'aprova la subvenció a les obres a executar per un import de 417.315,04€.

El juny de 2018 es va realitzar una inspecció tècnica de l'edifici que va motivar que el maig 2019 es redactés un projecte de reparacions de lesions estructurals. Posteriorment, la finca ha estat sotmeses diverses vegades a l'execució de mesures cautelars per assegurar-ne l'estabilitat estructural i la seguretat.

Donat que no s'han executat les obres del projecte de 2019, i de la necessitat d'una actualització del projecte amb els criteris de regeneració urbana, es considera adient incloure la citada finca com a prova pilot i redactar els projectes amb un criteri homogeni amb les altres finques. Actualment, els dos projectes que incorporen les proves pilots de regeneració urbana en relació amb la finca es troben en fase d'avaluació de redacció.

Dades generals de l'immoble:

Es tracta d'un edifici de PB+ 5 amb 24 habitatges, quatre per planta, la comunitat està constituïda i amb gestió pròpia.



Emplaçament de la finca ubicada al carrer Rodes 6 dins el Besos i el Maresme

Distribució de la Propietat. En annex s'acompanyen les dades registrals i cadastrals

18 propietaris de persones físiques

5 propietats d'entitats financeres

1 propietat del Patronat Municipal de l'Habitatge

Ocupació actual de l'immoble

1 habitatge buit

5 habitatges en lloguer

8 habitatges on viuen els seus propietaris

4 habitatges ocupats en situació anòmala.

6 habitatges sense dades

Imatges de la finca ubicada al carrer Rodes 6 dins el Besos i EL Maresme

4.4 Comunitat ubicada al carrer Marsala 6

Incorporada d'ofici a la Convocatòria d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a l'any 2020 pel conjunt urbà del Sud Oest del Besòs, amb resolució positiva de data 3 de juny del 2020 on s'aprova la subvenció a les obres a executar per un import de 409.027,57€

El juny de 2018 es va realitzar una inspecció tècnica de l'edifici que va motivar que el novembre 2019 es redactés un projecte de reparacions de lesions.

Donat que no se han executat les obres i la necessitat d'una actualització del projecte amb els criteris de regeneració urbana, es considera adient incloure la citada finca com a prova pilot i redactar els projectes amb un criteri homogeni amb les altres finques. Actualment, els dos projectes que incorporen les proves pilots de regeneració urbana en relació amb la finca estan en fase d'avaluació de redacció.





Dades generals de l'immoble:

Es tracta d'un edifici de PB+ 5 amb 24 habitatges, quatre per planta; la comunitat està constituïda i la gestió és externa.

Distribució de la Propietat. En annex s'acompanyen les dades registrals i cadastrals

8 propietaris de persones físiques

16 propietats de entitats financeres

Ocupació actual del immoble

8 habitatges en lloguer

7 habitatges on viuen els seus propietaris

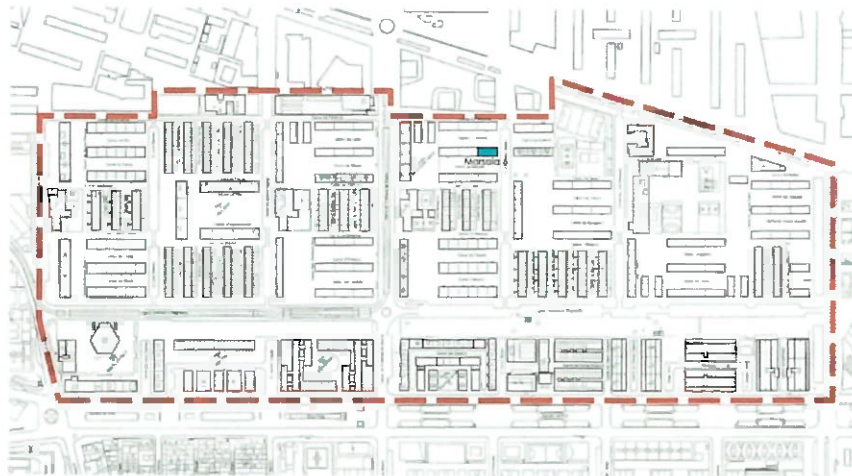
7 habitatges ocupats en situació anòmala (6 en situació de ocupació irregular).

2 habitatges sense dades

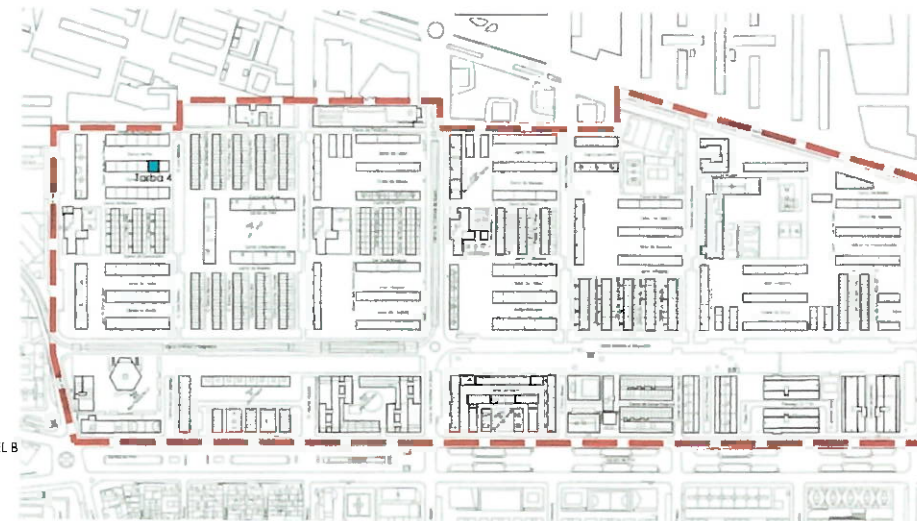
Emplaçament de la finca ubicada al carrer Marsala 6 dins el Besos i Maresme



Imatge de la finca ubicada al carrer Marsala no 6 dins el Besos i Maresme



4.5 Comunitat ubicada al carrer Tarbà 4





Incorporada d'ofici a la Convocatòria d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a l'any 2020 pel conjunt urbà del Sud Oest del Besòs, amb resolució positiva de data 3 de juny del 2020 on s'aprova la subvenció a les obres a executar per un import de 70.701,27€.

L'agost de 2018 es va realitzar una inspecció tècnica de l'edifici que va motivar que el setembre 2019 es redactés un projecte de substitució de bigues per a aquesta finca.

Donat que no se han executat les obres, i de la necessitat d'una actualització del projecte amb els criteris de regeneració urbana, es considera adient incloure la citada finca com a prova pilot i redactar els projectes amb un criteri homogeni amb les altres finques.

Actualment, els dos projectes que incorporen les proves pilots de regeneració urbana en relació a la finca es troben en fase d'avaluació de redacció.

Dades generals de l'immoble:

Es tracta d'un edifici de PB+ 5 amb 12 habitatges, 2 per planta; la comunitat està constituïda i la gestió és externa.

Distribució de la Propietat. En annex s'acompanyen les dades registrals i cadastrals 12 propietaris de persones físiques

Ocupació actual del immoble

- 5 habitatges en lloguer
- 2 habitatges ocupats en situació anòmala.
- 5 habitatges on viuen els seus propietaris

Emplaçament de la finca ubicada al carrer Tarbà 4 dins el Besos i Maresme



Imatge de la finca ubicada al carrer Tarbà 4 dins el Besos i Maresme

5. PROPOSTA

En totes les comunitats anteriorment citades l'IMU proposa encarregar la redacció de dos projectes tècnics executius que recullin les línies prioritàries del Programa de Regeneració Urbana de la ciutat, establertes de la següent manera:

El **primer projecte** de caire més sostenible, és un projecte de regeneració energètica que recull un seguit de intervencions a realitzar per a la millora de l'eficiència energètica de l'edifici, però que també inclou aspectes de rehabilitació estructural i renovació de les instal·lacions.

A gran trets es realitzen les següents accions sempre segon les característiques i possibilitats de l'edifici objecte del projecte.

REHABILITACIÓ ENERGÈTICA

- Augmentar l'aïllament tèrmic de les façanes mitjançant sistema SATE per donar compliment a l'actual normativa
- Renovació de totes les fusteries exteriors dels habitatges per unes de millors a nivell energètic.
- Substitució de la coberta, per una de millors prestacions energètiques.

- Instal·lació d'un nou parament pluvial al testar amb aïllament tèrmic.
- Instal·lació de tendals com a mecanisme de protecció de la radiació solar.

Cal remarcar que s'intentarà com a mínim millorar la qualificació energètica de l'edifici en una lletra

REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL

- Reparació de totes les patologies estructurals existents.
- Revisió del 100% de les biguetes consistent en la reparació i reforç de les que estiguin en mal estat, i actuació de prevenció en la resta de biguetes mitjançant pintura anti-carbonatació.

RENOVACIÓ INSTAL·LACIONS

- Renovació de la xarxa de sanejament i de les connexions a la xarxa general per evitar futures patologies derivades de les filtracions.
- Renovació de la instal·lació elèctrica de zones comunes per adaptar-la a les normatives actuals.

- Instal·lació d'un ascensor.
- Arranjament dels accessos i caixa d'escala.

GENERACIÓ NOVES FONTS DE ENERGIA

- Estudi per a la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques a la coberta per a la generació d'energia elèctrica amb l'objectiu de reduir-ne el consum.

Imatge de la finca prova pilot del carrer Messina 11. Fotomuntatge del projecte en redacció d'aquesta finca

El programa de Regeneració Urbana inclou un seguit de processos imprescindibles per a la seva realització, que són els següents, sense excloure'n l'aparició d'altres d'intermitjos durant la seva d'execució:

5.1 Contacte i dinamització de les comunitats

Es tracta de conèixer els representants de la comunitat de cara a una primera trobada amb la finalitat d'explicar el programa i d'iniciar els primers acords, és l'impuls inicial de

CREACIÓ D'ESPAIS SEMI-PRIVATS

- Creació d'espais semiprivats



(balcons) per donar solució a noves necessitats de l'habitatge.

El **segon projecte** analitza solucions alternatives de generació de energia i millora de la accessibilitat.

A gran trets es realitzen les següents accions sempre segon les característiques i possibilitats de l'edifici objecte del projecte.

ACCESSIBILITAT

participació de la comunitat.





Al mateix temps es fa un recull de la informació de propietats, la situació d'ocupació dels habitatges, les seves problemàtiques socials, l'estat de la seva constitució com a comunitat, entre d'altres.

5.2 Recerca d'informació

Es recull tota la informació històrica disponible tal com projectes redactats, Informes d'inspecció tècnica d'edificis, Informes de bombers i Districte, entre d'altres; amb l'objectiu de tenir una primera imatge de l'estat dels edificis de cara a la posterior redacció del projectes de Regeneració Urbana abans descrits.

5.3 Signatures de convenis per a la redacció dels projectes

Un cop es recull tota la informació social i tècnica dels edificis se signarà un conveni amb l'acord previ de les comunitats, en sessió de junta, per a la redacció dels projectes en el que la comunitat autoritza l'IMU per a la redacció dels projectes.

5.4 Redacció i auditoria dels projectes

En aquest punt, l'Institut Municipal d'Urbanisme es fa càrrec al 100% de la contractació de tècnics qualificats per a la redacció dels projectes que incorporaran els criteris de regeneració urbana, que inclouen valorar els costos i el procés de les obres a seguir per a la seva realització.

A més, com a exercici de bona praxis, es faran auditar de tots els projectes redactats en el marc de les proves pilots.

5.5 Acompanyament i suport a les comunitats, finançament de l'actuació i càrregues associades

Donades demandes d'assessorament i consultes del veïnat en relació amb els ajuts i les càrregues associades de l'actuació de regeneració urbana, es desenvolupa una estratègia de treball vers aquets punts.

Es tracta d'un servei, gratuït per al ciutadà, d'acompanyament i suport amb un equip degudament qualificat que donarà l'assessorament necessari amb l'objectiu de facilitar els processos administratius i resoldre dubtes de caire fiscal que tinguin relació amb els ajuts.

5.5.1 Finançament

Atès l'interès públic en que rau aquesta actuació, i sense que serveixi de precedent per a actuacions no incloses als dos grups de les proves pilot, l'Ajuntament de Barcelona avançarà els imports per a finançar les intervencions en les comunitats de propietaris de les finques incloses la prova pilot, grup 1, d'aquest document, que hauran de signar conveni específic amb l'Ajuntament mitjançant l'IMU. A aquests efectes, la Comissió de Govern en sessió de 12 de novembre de 2020, ha aprovat, per a 2021, la partida P10.6183.01 Besòs. Regeneració Urbana, operador IMU amb un import de 1.230.000,00€.

L'Ajuntament es rescabalarà de l'avanç de finançament, una vegada delimitada l'àrea de conservació i rehabilitació del Besòs, delimitats els corresponents PAU's i tramitats els projectes de projectes de reparcel·lacions econòmiques, mitjançant els requeriment de quotes per les quantitats fixades al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació econòmica, d'acord amb la regulació de la Disposició Addicional Cinquena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Una vegada aprovats els corresponents projectes de reparcel·lació econòmica i requerides les quotes urbanístiques, les persones propietàries hauran de fer front al pagament de les quantitats establertes al compte de liquidació provisional, calculades en funció del seu percentatge de propietat sobre el total immoble, mitjançant requeriment de quotes.



Les comunitats de propietaris i propietàries podran sol·licitar ajuts i subvencions al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per a les actuacions protegibles previstes al programa pilot, en la corresponent convocatòria, per fer front al pagament de les esmentades quotes.

Així mateix, les persones propietàries podran demanar ajuts o subvencions del programa de cohesió social, prèvia convocatòria, al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, sempre que reuneixin els requisits exigits, per a fer front al pagament de part de les quotes corresponents.

A més, l'Ajuntament, mitjançant l'IMU gestionarà l'obtenció d'altres ajuts públics, tant econòmics com socials, provinents de fons FEDER de la Unió Europea, del Govern de la Generalitat i de l'Ajuntament de Barcelona.

El conveni a signar amb les comunitats de propietaris i propietàries haurà de contenir, específicament:

- un acord de la comunitat de propietaris i propietàries en el que explícitament acordem sol·licitar a l'Institut Municipal d'Urbanisme que redacti, liciti i executi cadascun dels projectes necessaris per la implementació del programa pilot.
- Un compromís exprés i unívoc que les persones propietàries són coneixedores i donen el seu consentiment que en cas que no puguin fer front o obtenir al finançament necessari per a finançar les obres, i s'acullin a les subvencions que atorgui el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, mitjançant les corresponents convocatòries, autoritzen l'Institut Municipal d'Urbanisme a sol·licitar la pràctica d' anotació marginal a les finques concernides al Registre de la Propietat, en els termes i supòsits que es contenen a les Bases reguladores dels ajuts a la Rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona, aprovats per la Junta General del Consorci de l'Habitatge el 20 de desembre de 2020 i publicats al BOPB de 23 d'abril de 2021 i eventualment a les convocatòries específiques que s'aprovin.
- En cas de transmissió s'hauran de retornar tots els ajuts, amb els interessos legals meritats. Així mateix, en el cas que alguna persona propietària demani els ajuts de cohesió social, haurà d'autoritzar expressament i unívocament a l'Institut Municipal d'Urbanisme a sol·licitar la pràctica de l'anotació marginal de la finca al Registre de la Propietat, en els termes que es contenen a les Bases

reguladores dels ajuts a la Rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona, aprovats per la Junta General del Consorci de l'Habitatge el 20 de desembre de 2020 i publicats al BOPB de 23 d'abril de 2021 i eventualment a les convocatòries específiques que s'aprovin.

- Així mateix, les persones propietàries que tinguin l'habitatge en lloguer i que no puguin fer front o obtenir el finançament necessari, es comprometen a mantenir el contracte de lloguer durant un termini mínim de cinc anys de vigència, a comptar des de la data de finalització de les obres –certificat final d'obra-, aportant la documentació acreditativa a requeriment de l'Institut Municipal d'Urbanisme –contracte de lloguer, pactes... i a aplicar un preu de lloguer per sota del màxim previst a la forquilla de l'índex de referència de preus de lloguer aprovat per la Generalitat de Catalunya i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7642 de 14 de juny de 2018 o norma que el substitueixi, en els termes que fixi en aquell moment la normativa d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.
- En el cas de persones propietàries que tinguin un habitatge llogat destinat a lloguer turístic, no podran sol·licitar cap ajut ni subvenció per a les actuacions previstes al programa pilot.
- En el cas de persones propietàries que tinguin habitatges buits i no puguin fer front o obtenir el finançament necessari per a finançar les obres, es comprometen a incloure l'habitatge a la Borsa de Lloguer Social del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per un període de cinc anys. Aquesta condició, que té caràcter suspensiu de l'atorgament de la subvenció, s'haurà d'acreditar en el moment de finalització de les obres –certificat final d'obra- aportant la documentació acreditativa a requeriment de l'Institut Municipal d'Urbanisme.
- Compromís d'acceptar el reallojament que se'ls ofereixi en els casos en que tinguin de deixar buit l'habitatge per tal de poder dur a terme les obres necessàries, durant el temps de durada.

Una vegada signats els convenis, l'Institut Municipal d'Urbanisme procedirà a la seva aprovació i posteriorment a la licitació dels projectes necessaris, i sotmesos a aprovació per part de la Comunitat de propietaris i propietàries.

En relació amb la rehabilitació estructural, aquestes comunitats a través de les últimes convocatòries específiques per al Besòs i Maresme del Consorci de l'Habitatge de





Barcelona de 2019 i 2020, han obtingut el 85% del pressupost de les obres estructurals, complementats amb ajuts de cohesió social del 15%, en els casos que han estat sol·licitats, acomplint els requisits establerts en cada convocatòria.

Una vegada aprovada la delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació, delimitats els PAUS de cada finca i aprovada la reparcel·lació econòmica, es podran acollir als següents ajuts per conceptes

CONCEPTE	CONSORCI HABITATGE BARCELONA	COMUNITAT
REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL	85%	15%
REHABILITACIÓ ENERGETICA	100%	0%
REHABILITACIÓ ACCCESIBILITAT	60%	40%
GENERACIÓ D'ENERGIA	100%	0
REALLOTJAMENT	100%	0
TRASLLAT I ENMAGATZEMATGE DE MOBILIARI	100%	0

Sense perjudici que les persones propietàries que acreditin complir els requisits previstos a les Bases Reguladores dels ajuts a la Rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona, aprovats per la Junta General del Consorci de l'Habitatge el 20 de desembre de 2020 i publicats al BOPB de 23 d'abril de 2021 i eventualment a les convocatòries específiques que s'aprovin puguin demanar ajuts de cohesió social.

5.5.2 Càrregues registrals associades a l'actuació.

Cadascuna de les comunitats de propietaris en el conveni a signar amb l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMU, aportarà certificació d'acord comunitari acreditatiu de l'autorització expressa perquè l'Ajuntament, a través de l'IMU pugui practicar l'anotació marginal de l'atorgament d'ajuts i subvencions per a aquesta actuació per l'import

corresponent a cadascuna de les entitats registrals que configuren cada finca dividida en propietat horitzontal en el Registre de la Propietat. En cas de venda o transmissió de l'habitatge abans del termini establert a les Bases reguladores dels ajuts al a Rehabilitació d'habitatges específiques per a la ciutat de Barcelona vigents i eventualment a la convocatòria específica, des de la pràctica de l'anotació marginal, el titular registral haurà de retomar tots els ajuts i subvencions rebuts, amb els interessos legals que corresponguin.

La finalitat d'aquesta condició és la de fixar el màxim possible la població, fent que intervenció suposi un increment en la millora en la qualitat de vida dels ciutadans; i que en cas que es vulgui transmetre l'habitatge, la plusvàlua que es generarà amb la intervenció a l'edifici retorni al Consorci de l'Habitatge de Barcelona que podrà destinar aquets diners públics a fer més actuacions de Regeneració Urbana; ; intentant així reduir l'especulació que es produeixi un enriquiment injust amb fons públics.

5.6 Solució a les problemàtiques en el transcurs de la intervenció

Per a una correcta realització de les obres, es necessari fer front a dos problemàtiques de caràcter comú a tots els edificis proposats en el transcurs de l'actuació:

Real·lotjament dels ocupants del habitatge en el transcurs de les obres :

Els sistema de treball en els edificis serà per plantes, per la qual cosa en cada edifici s'hauran de traslladar temporalment entre dues i quatre famílies, depenent de la tipologia de cada finca, durant 2 o 3 mesos.

En el cas que aquest trasllat temporal no es pugui realitzar en el propi entorn social i familiar, l'IMU proposarà diferents opcions, que s'intentarà fer dins del barri per alterar el mínim possible la quotidianitat de les persones afectades.

L'objectiu és procurar espais dignes, confortables i habitables, amb l'avinentesa de que no parlem d'altres habitatges substitutoris, sinó uns espais d'acollida temporal, en alguns casos compartits, amb dormitoris individuals i espais d'us comuns com les cuines, sales d'estar i bany, tipus alberg.



Possibles opcions a treballar:

- Locals: es proposa comprar locals en planta baixa, la tipologia majoritària dels quals és de 30m2, i fer les obres necessàries per adequar-los a la solució de reubicació durant el dia.
- Habitatges : Emparat en el Decret 1/2015 de 24 març, es proposa comprar o llogar els habitatges de propietat d'entitats bancàries que es trobin en venda o que per la seva ocupació siguin susceptibles de compra .
- APRO'S: Localitzar a l'àmbit espais on s'hi podrien instal·lar allotjaments de proximitat provisional.
En avaluació un en una parcel·la qualificada de 7a, al carrer Perpinyà 26-27, i l'altra en una zona de vial al carrer Jaume Huguet enfront de la plaça de Juliana Morell.
- Establiments Hotelers: Per als casos que no poden acollir-se a les anteriors solucions proposades, s'ha considerat fer reubicacions temporals també en hotels, pensions, hostals de la zona o albergs, a través d'acords o convenis entre els establiments i l'IMU, si és possible, o a preu de mercat si la urgència ho requereix.
- Indemnització econòmica als veïns
- Reubicació en pisos destinats a afectats urbanístics

Emmagatzematge de les seves pertinències en el transcurs de les obres

Anterior a l'inici de les obres es fa necessari el trasllat del mobiliari dels habitatges. En trets generals el veïns emmagatzemaran les seves pertinències en caixes prèviament codificades i tancades en la seva presència per garantir la seguretat i claredat del procés davant ells, un cop fetes es traslladaran a un magatzem vigilat fins el final de l'obra.

5.7 Realització de les obres

Les obres de rehabilitació dels edificis, en general, seguiran totes les mateixes directrius, i que vindran establertes als projectes executius.

No obstant, i a modo d'exemple, podríem dir que:

S'iniciaran les obres amb les feines d'estructura i instal·lacions i es començarà per les plantes baixes i s'anirà pujant en alçada progressivament.

Quan s'arribi a la planta cinquena, la darrera, es realitzaran també de manera simultània les feines d'accés i rehabilitació de la coberta de l'edifici.

Un cop executades aquestes feines, s'iniciaran els treballs corresponents als patis de l'edifici.

En darrer lloc, s'executaran els treballs corresponents a la construcció del nou ascensor i rehabilitació integral de les façanes de l'edifici incloent la renovació de totes les fusteries i la construcció dels nous balcons.

5.8 Cultura del manteniment

Amb l'objectiu que el resultat de la intervenció tingui una continuïtat, és necessari donar valor a les actuacions i despertar la consciència en les comunitats de la importància que implica el manteniment de l'edifici. Es treballarà principalment pel manteniment preventiu i el foment del sentiment de pertinença del veïns respecte a la seva comunitat, al seu carrer i al seu barri.

En aquest sentit, s'establiran un seguit de reunions formatives i un seguiment de l'estat de l'edifici durant un període a determinar segons la casuística social de la comunitat, totes aquestes accions es faran amb acord de la comunitat.

Les accions vers la cultura del manteniment previstes són les següents :

- Seccions formatives pel manteniment preventiu i correctiu de la comunitat
- Planificació anual del manteniment, disminució de costos davant una bona planificació.
- Possibles accions davant els imprevistos i planificació de possibles millores.

6. ESTUDI ECONÒMIC

Com a criteri pel càlcul dels possibles costos de les obres dels 5 edificis que configuren el primer grup del programa pilot, s'ha considerat el pressupost del projecte redactat de l'edifici situat al carrer Messina, 11.

Aquets imports son merament orientatius, les xifres finals en concretaran al projecte executiu.

Del primer grup de 5 edificis:

L'edifici de Messina 11 és de PB+5PP i 12 habitatges, els 4 edificis restants comparteixen la mateixa alçada, PB+5PP.



Pel que fa al numero d'habitatges d'aquests 4 edificis restants, 3 d'ells són de 24 habitatges (Epir, 6 – Rodes, 6 – Marsala, 6) i un d'ells és de 12 habitatges (Tarbà, 4).

Així doncs, per a l'edifici de Tarbà, 4 s'ha considerat el mateix cost que a Messina, 11 ja que són edificis molt similars tant en alçada, superfície, numero d'habitatges i tipologia constructiva.

Pel que fa a la resta d'edificis, en ser de la mateixa alçada i 24 habitatges, s'ha partit del pressupost de Messina, 11 per realitzar una hipòtesis del seu cost basada en els mòduls de l'any 2021 del COAC (Col·legi d'arquitectes de Catalunya).

S'ha ajustat el coeficient tipològic a un valor coincident amb el de l'edifici de Messina, 11 i s'ha calculat el pressupost resultant en base a aquest mòdul. El resultat obtingut s'ha repartit en els diferents conceptes seguint les proporcions del pressupost de Messina, 11.

Seguint aquests criteris, els pressupostos resultants són els següents:

MESSINA 11

NUM HABITATGES 12

CONCEPTE	% AJUTS	IMPORT TOTAL (PEC)	IMPORT A PAGAR CCPP	IMPORT A PAGAR IMU/AJUNTAMENT
<i>Els següents imports són sense IVA</i>				
OBRES				
REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL	85 %	267.310 €	40.096 €	227.213 €
REHABILITACIÓ ENERGETICA	100 %	408.614 €	0 €	408.614 €
REHABILITACIÓ ACCESSIBILITAT	50 %	28.412 €	14.206 €	14.206 €
GENERACIÓ D'ENERGIA	100 %	35.000 €	0 €	35.000 €

REALLOTJAMENT	(lloguer de 3 mesos de 600 euros/mes per habitatge)	100 %	21.600 €	0 €	21.600 €
MOBILIARI	TRASLLATS	100 %	14.667 €	0 €	14.667 €
	MAGATZEM 6 mesos	100 %	2.760 €	0 €	2.760 €
TOTAL			778.362 €	54.302 €	724.060 €

EPIR 6

NUM HABITATGES 24

CONCEPTE	% AJUTS	IMPORT TOTAL (PEC)	IMPORT A PAGAR CCPP	IMPORT A PAGAR IMU/AJUNTAMENT
<i>Els següents imports són sense IVA</i>				
OBRES				
REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL	85 %	237.937 €	35.691 €	202.246 €
REHABILITACIÓ ENERGETICA	100 %	880.598 €	0 €	880.598 €
REHABILITACIÓ ACCESSIBILITAT	50 %	28.412 €	14.206 €	14.206 €
GENERACIÓ D'ENERGIA (lloguer de 3 mesos de 600 euros/mes per habitatge)	100 %	65.000 €	0 €	65.000 €
REALLOTJAMENT	100 %	43.200 €	0 €	43.200 €



MOBILIARI	TRASLLATS	100 %	30.000 €	0 €	30.000 €
	MAGATZEM 6 mesos	100 %	5.400 €	0 €	5.400 €
TOTAL			1.290.547 €	49.897 €	1.240.650 €

	MAGATZEM 6 mesos	100 %	5.400 €	0 €	5.400 €
TOTAL			1.290.426 €	75.069 €	1.215.357 €

RODES 6

**NUM
HABITATGES 24**

CONCEPTE	% AJUTS	IMPORT TOTAL (PEC)	IMPORT A PAGAR CCPP	IMPORT A PAGAR IMU/ AJUNTAMENT
----------	------------	-----------------------	------------------------	--------------------------------------

Els següents imports són sense IVA

OBRES	REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL	85 %	405.751 €	60.863 €	344.888 €
	REHABILITACIÓ ENERGETICA	100 %	712.663 €	0 €	712.663 €
	REHABILITACIÓ ACCESSIBILITAT	50 %	28.412 €	14.206 €	14.206 €
	GENERACIÓ D'ENERGIA (lloguer de 3 mesos de 600 euros/mes per habitatge)	100 %	65.000 €	0 €	65.000 €
REALLOTJAMENT			43.200 €	0 €	43.200 €
MOBILIARI	TRASLLATS	100 %	30.000 €	0 €	30.000 €

MARSALA 6

**NUM
HABITATGES 24**

CONCEPTE	% AJUTS	IMPORT TOTAL (PEC)	IMPORT A PAGAR CCPP	IMPORT A PAGAR IMU/ AJUNTAMENT
----------	------------	-----------------------	------------------------	--------------------------------------

Els següents imports són sense IVA

OBRES	REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL	85 %	397.693,00 €	59.653,95 €	338.039,05 €
	REHABILITACIÓ ENERGETICA	100 %	720.842,00 €	0,00 €	720.842,00 €
	REHABILITACIÓ ACCESSIBILITAT	50 %	28.411,98 €	14.205,99 €	14.205,99 €
	GENERACIÓ D'ENERGIA (lloguer de 3 mesos de 600 euros/mes per habitatge)	100 %	65.000 €	0 €	65.000 €
REALLOTJAMENT			43.200,00 €	0,00 €	43.200,00 €



MOBILIARI	TRASLLATS	100 %	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
	MAGATZEM 6 mesos	100 %	5.400,00 €	0,00 €	5.400,00 €
TOTAL			1.290.546,98 €	73.859,94 €	1.216.687,04 €

		100 %			
MOBILIARI	TRASLLATS	100 %	14.667 €	0 €	14.667 €
	MAGATZEM 6 mesos	100 %	2.760 €	0 €	2.760 €
TOTAL			778.363 €	26.683 €	751.680 €

TARBÀ 4

**NUM
HABITATGES 12**

CONCEPTE	% AJUTS	IMPORT TOTAL (PEC)	IMPORT A PAGAR VEÏNS	IMPORT A PAGAR IMU
<i>Els següents imports són sense IVA</i>				
OBRES				
REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL	85 %	83.178 €	12.477 €	70.701 €
REHABILITACIÓ ENERGETICA	100 %	592.746 €	0 €	592.746 €
REHABILITACIÓ ACCESSIBILITAT	50 %	28.412 €	14.206 €	14.206 €
GENERACIÓ D'ENERGIA (lloguer de 3 mesos de 600 euros/mes per habitatge)	100 %	35.000 €	0 €	35.000 €
REALLOTJAMENT		21.600 €	0 €	21.600 €

RESUM ECONÒMIC DEL PRIMER GRUP DE PROVES PILOTS OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE

COMUNITAT	IMPORT TOTAL (PEC)	IMPORT A PAGAR CCPP	IMPORT A PAGAR IMU / AJUNTAMENT
MESSINA 11	778.362 €	54.302 €	724.060 €
EPIR 6	1.290.547 €	49.897 €	1.240.650 €
RODES 6	1.290.426 €	75.069 €	1.215.357 €
MARSALA 6	1.290.547 €	73.860 €	1.216.687 €
TARBÀ 4	778.363 €	26.683 €	751.680 €
TOTAL	5.428.245 €	279.811 €	5.148.434 €

7. CALENDARI D'ACTUACIÓ

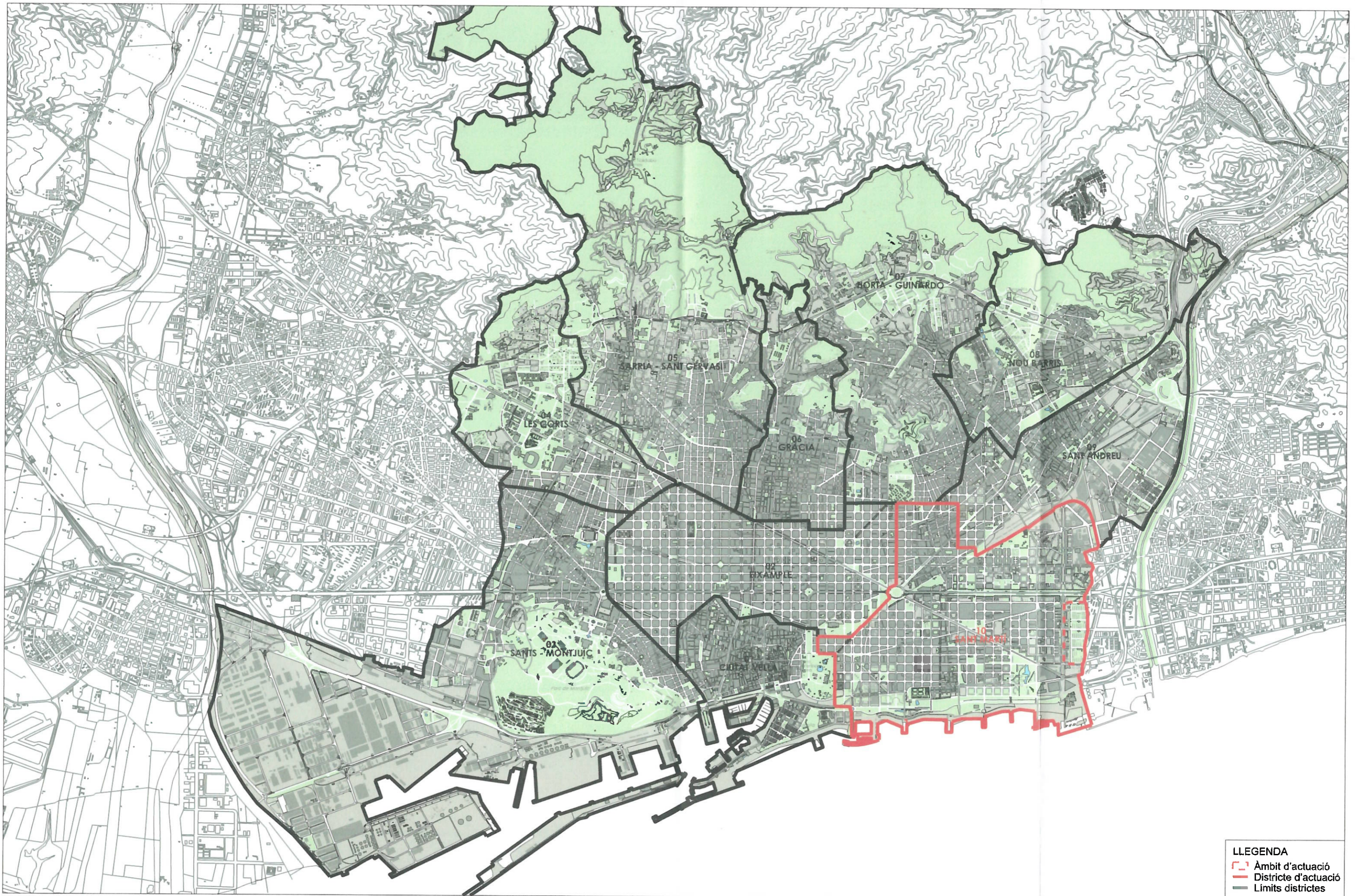


En relació amb el termini de l'execució del programa pilot es considera la seva realització individual, des de l'inici de les obres, d'uns 7 mesos; i la durada total de les obres de les 5 comunitats proves pilot objecte del present document està dimensionada en 4 anys, considerant la simultaneïtat que es pot donar en algunes de les obres.

8. ANNEX PLANOS

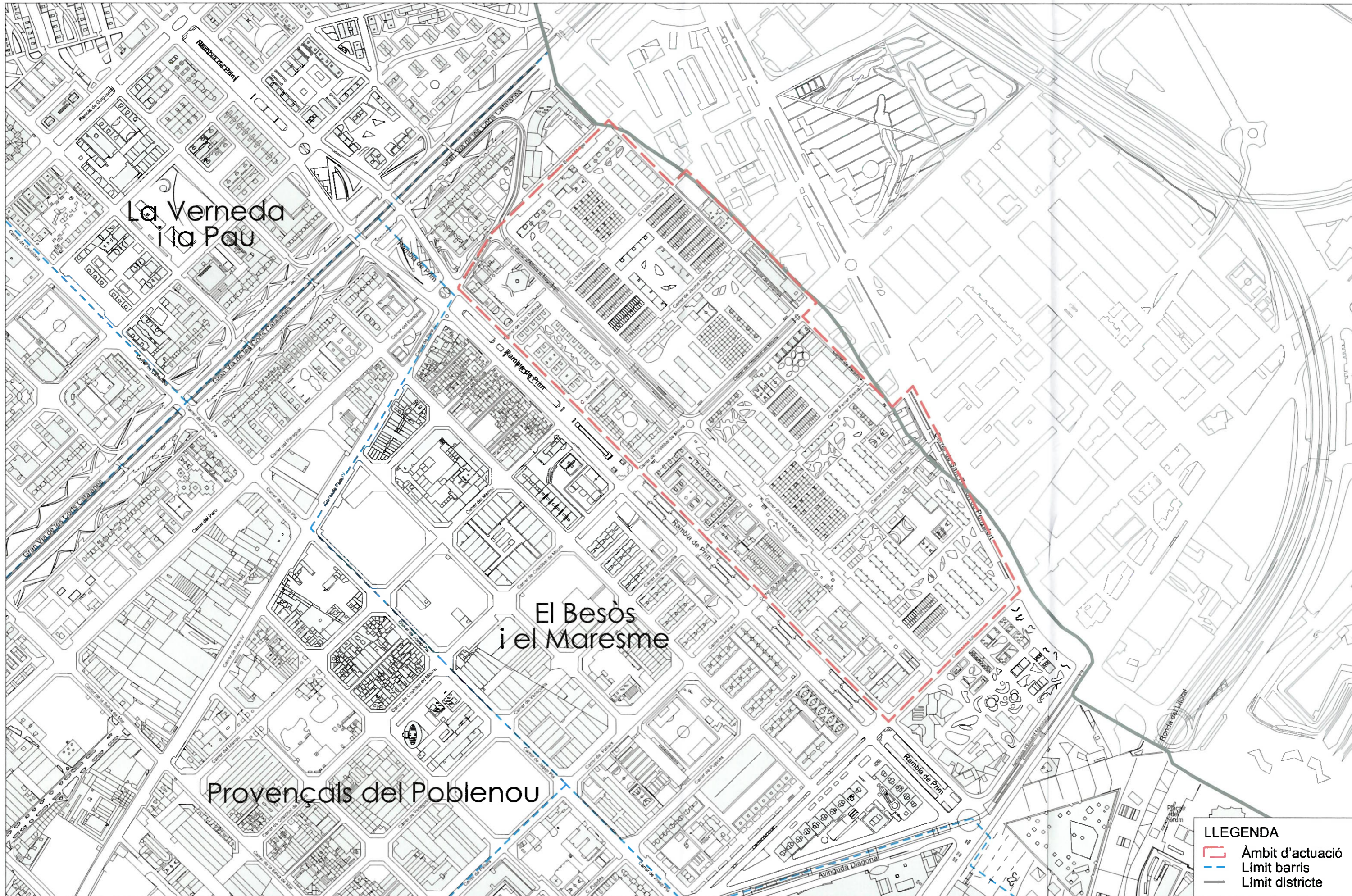
- Plànol de situació
- Plànol d'emplaçament
- Fotoplà
- Plànol de emplaçament de les proves pilots

9. ANNEX Dades registrals i cadastrals



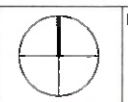
LLEGENDA

- ▭ Àmbit d'actuació
- ▭ Districte d'actuació
- Límits districtes




LLEGENDA

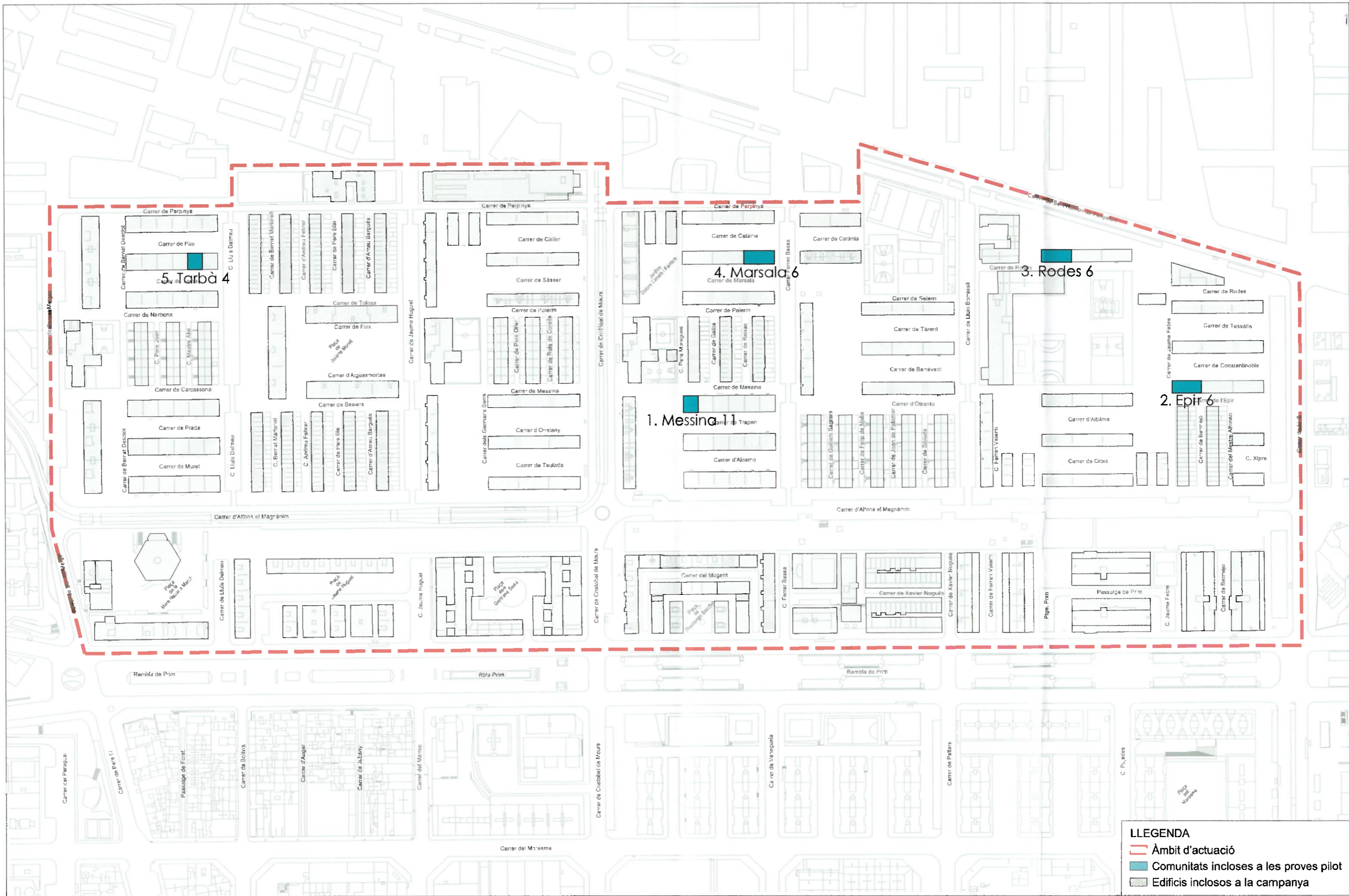
- - - Àmbit d'actuació
- - - Límit barris
- Límit districte





LLEGGENDA
 Àmbit d'actuació





LLEGGENDA

- Àmbit d'actuació
- Comunitats incloses a les proves pilot
- Edificis inclosos a la campanya

