



REHABILITACIÓ RESIDENCIAL MITJANÇANT ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ



SANTA COLOMA ACR PIRINEUS



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



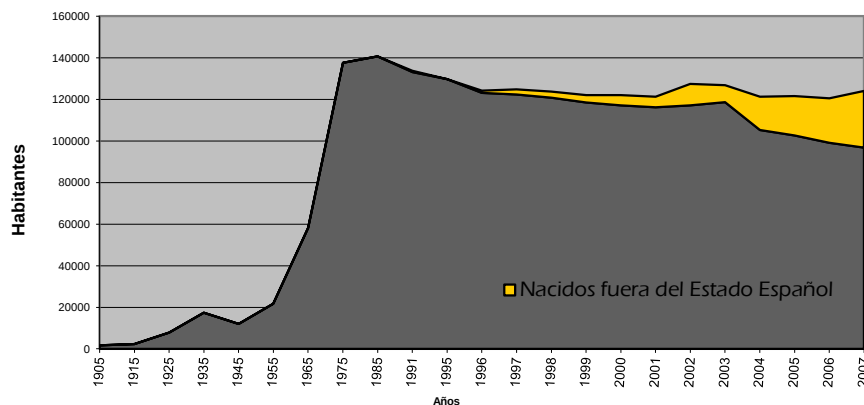
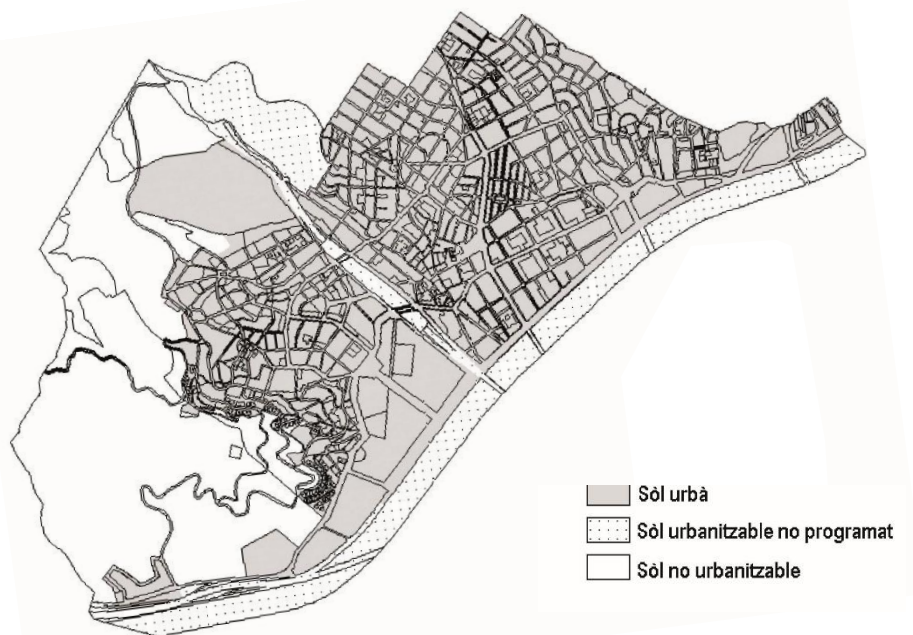
PRINCIPALS DADES URBANÍSTIQUES I DEMOGRÀFIQUES

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

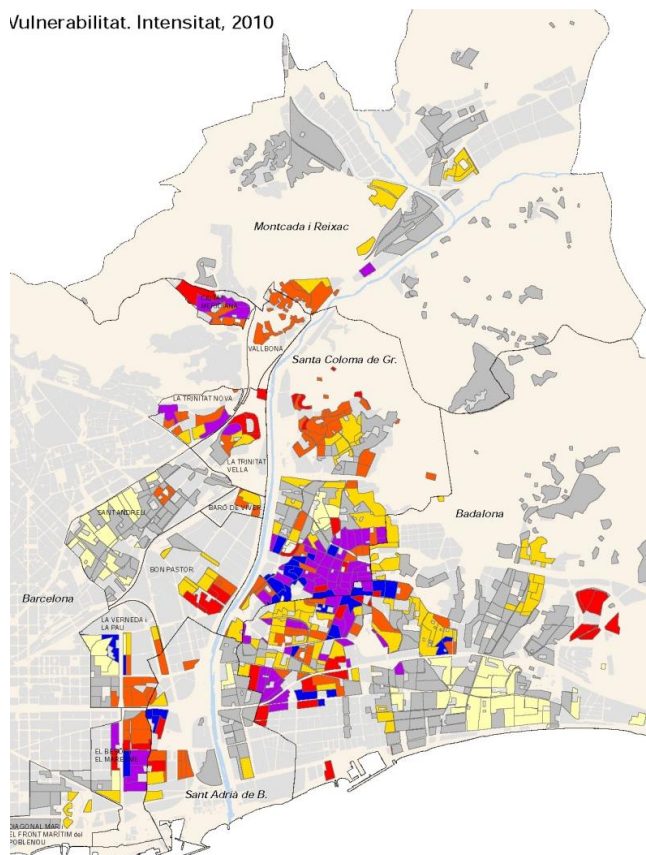
Increment de població de 20.000 a 140.000 habitants, procés migratori nacional.

PROCÉS DEMOGRÀFIC 1995-2007

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

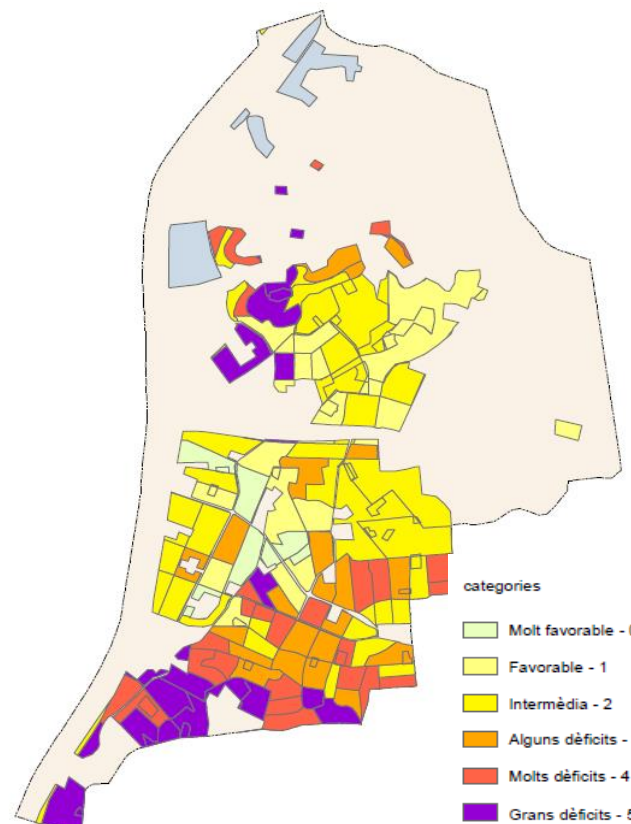


Vulnerabilitat. Intensitat, 2010



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

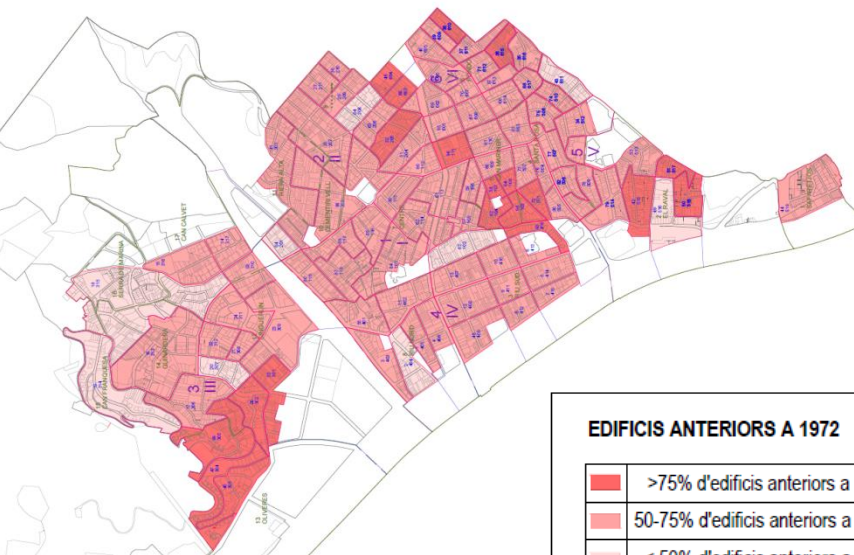
14.825 hab (12,30%) en zones amb grans dèficits

22.943 hab (19,10%) en zones amb molts dèficits

37.768 habitants (31,4%) resideixen en zones vulnerables

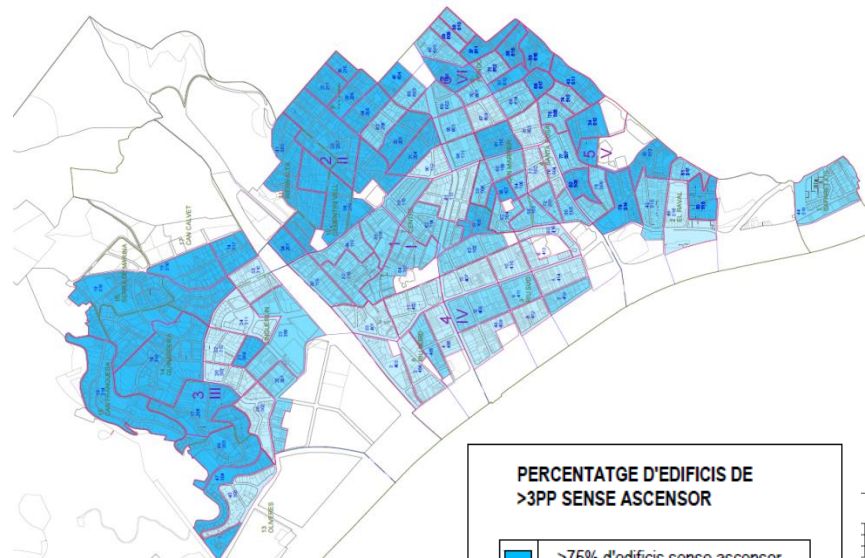


ANÀLISI DEL PARC RESIDENCIAL (2016)



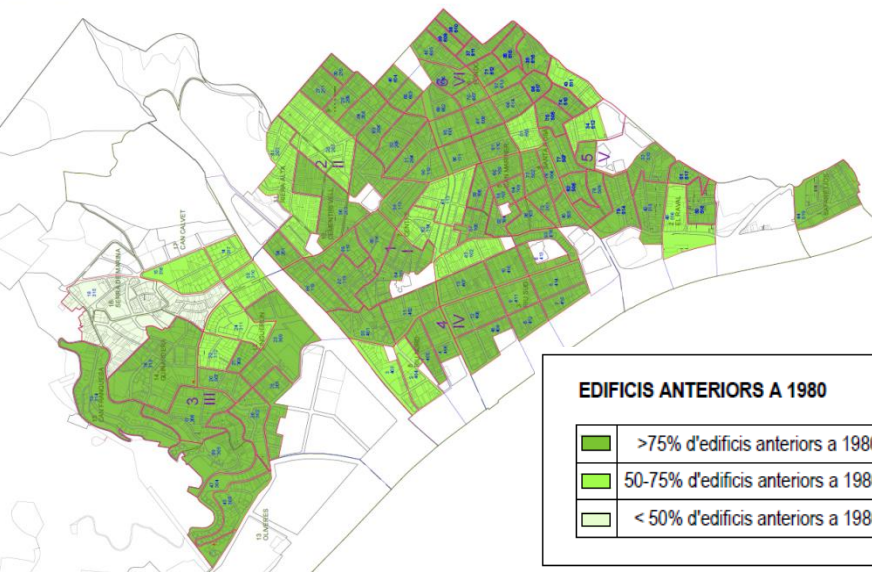
EDIFICIS ANTERIORS A 1972

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



**PERCENTATGE D'EDIFICIS DE
>3PP SENSE ASCENSOR**

■	>75% d'edificis sense ascensor
■	50-75% d'edificis sense ascensor
■	<50% d'edificis sense ascensor



EDIFICIS ANTERIORS A 1980

■	>75% d'edificis anteriors a 1980
■	50-75% d'edificis anteriors a 1980
■	< 50% d'edificis anteriors a 1980

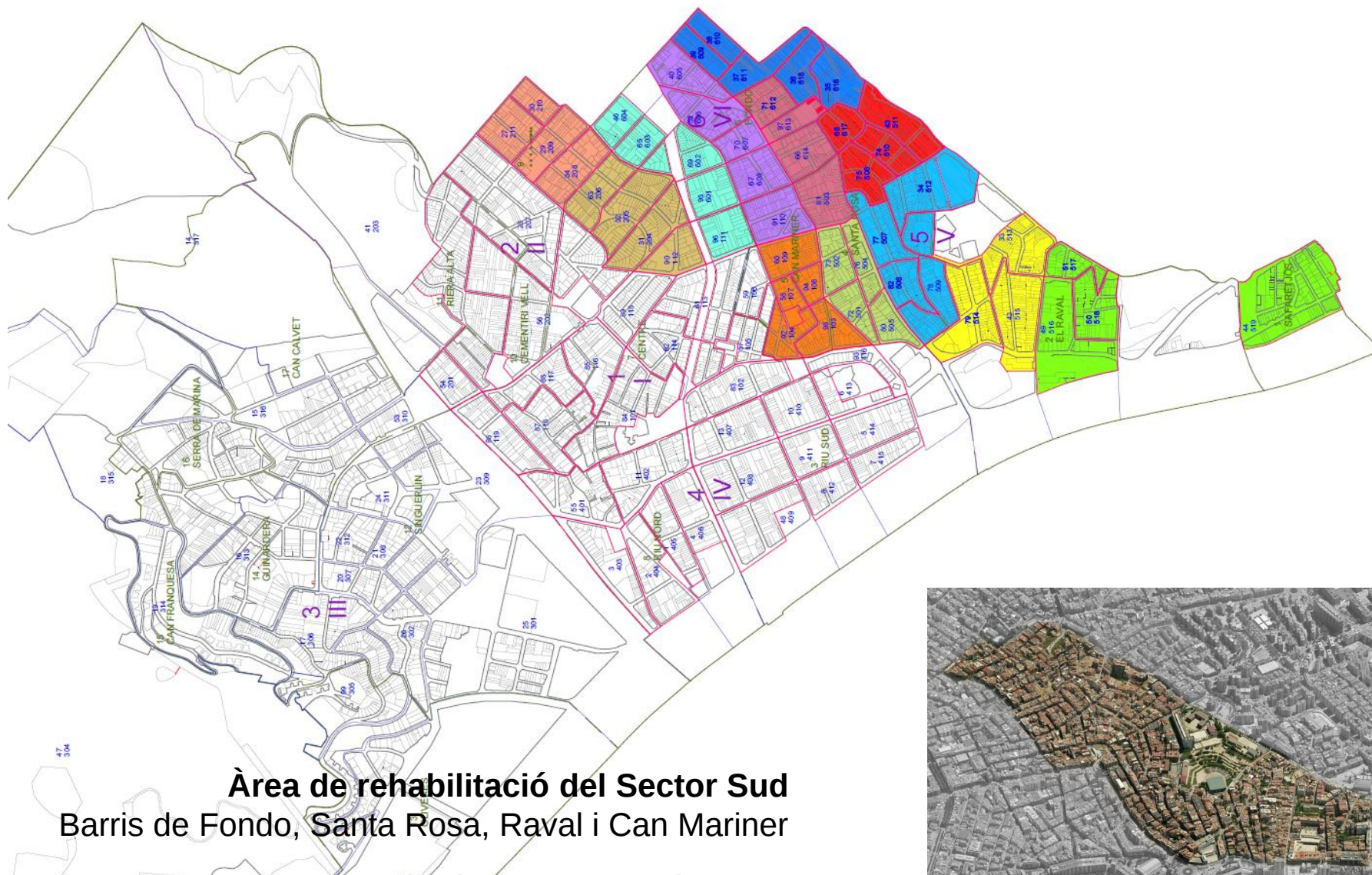
EDIFICIS RESIDENCIALS	HABITATGES	% EDIFICIS ANTERIORS A 1972	% EDIFICIS ANTERIORS A 1980	% EDIFICIS >3PP SENSE ASCENSOR
6069	51710	63,90	81,51	60,95

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



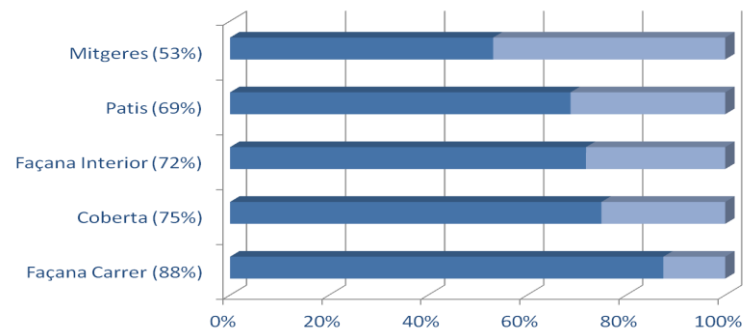
SANTA COLOMA *RENOVEM* ELS BARRIS

SECTORS DE REHABILITACIÓ PRIORITÀRIA (2016)



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

ACR1 PIRINEUS (PROVA PILOT): DEFINICIÓ



32 finques / 386 habitatges i locals / 637 propietaris

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 mitjançant la signatura d'un **CONVENI**

L'Ajuntament **CONTRACTA PROJECTES TÈCNICS, OBRES I ASSISTÈNCIA TÈCNICA**

L'Ajuntament **SOL·LICITA I GESTIONA LES SUBVENCIONS** en nom de les comunitats

L'Ajuntament **REPERCUTEIX EL COST INDIVIDUALMENT ALS PROPIETARIS** mitjançant quotes proporcionals als coeficients de propietat (regulació anàloga a les quotes d'urbanització)

- ✓ NO es finança mitjançant el retorn de l'estalvi energètic
- ✓ NO es finança mitjançant crèdits als propietaris
- ✓ SÍ es finança mitjançant quotes repartides en el temps
- ✓ l'administració local és activador i agregador de demanda
- Decret legislatiu 1/2010 TR Llei d'Urbanisme
- Llei 18/2007 del dret a l'habitatge
- RDL 7/2015 Text refós Llei del sòl i rehabilitació urbana



ACR: JUSTIFICACIÓ LEGAL ACTUACIÓ

Article 30 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH)

El deure de conservació i rehabilitació dels immobles

1. Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

Article 197 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).

Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

Article 15 del text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana

Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

(...)

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. (...)



LES ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ. PASSOS A SEGUIR

1. Reunions informatives amb els representants de les comunitats de propietaris.
2. Estudis previs i elaboració de l'ITE per a cada edifici identificat com a susceptible de rehabilitació.
3. Informació i comunicació amb les comunitats de propietaris dels resultats dels estudis i l'ITE.
4. Signatura i aprovació de Convenis de col·laboració amb les comunitats de propietaris i propietàries.
5. Licitació, adjudicació i aprovació dels Projectes de rehabilitació
6. Aprovació de la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.
7. Aprovació de les Bases Reguladores del pagament de les quotes de rehabilitació.
8. Aprovació de les Bases per sol·licitar l'ajut per fer front a les quotes
9. Sol·licitud de subvencions en nom de les comunitats de propietaris i propietàries
10. Creació de la Comissió de Seguiment de l'ACR.
11. Notificació de l'aprovació de l'ACR i de les quotes (amb deducció de subvencions, si escau).
12. Elecció de la modalitat de pagament per part dels propietaris.
13. Inici del cobrament de les quotes.
14. Licitació i adjudicació de les obres d'execució i de la direcció facultativa.
15. Execució de les obres.
16. Final de les obres, recepció i lliurament del llibre de l'edifici. Inici del període de garantia.
17. Liquidació final del cost de les obres.



ACR1 PIRINEUS: LA GESTIÓ COMUNITÀRIA

Reunions informatives amb els representants de les comunitats de propietaris.

La relació entre l'administració i els propietaris



ACR1 – Pirineus: La gestió de les obres



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.

Comissió de Seguiment ACR

Presidents/es de les Comunitats, polítics i tècnics

Comissió d'Obres per edifici

President/a, DF, Contractista i tècnic municipal

Assemblees Informatives

Propietaris/es, Administradors finq, polítics i tècnics

Reunions informatives per edifici

Propietaris/es, mediadors, tècnics i DF

ACR1 PIRINEUS: ESTUDIS PREVIS

Estudis previs i elaboració de l'ITE per a cada edifici identificat com a susceptible de rehabilitació.

DADES DE LA FINCA	ENTITATS	TIPUS ENTITAT	SUP. CONS. (cadastre)	COEFICIENT (registre)	TOTAL COST REHAB (PEM)	TOTAL COST REHAB (PEC)	SUBVENCIÓ PREVISTA (*)	COST FINAL (SENSE IVA)	Ocupant PROPIETARI	Ocupant LLOGATER	HABITATGE BUIT	PROPIETAT BANC
ADREÇA	sot.1er,bx.en.1r.2n.i at	10hab+1local	682	100	60.179,35	71.613,43	25.064,70	46.548,73	2	6	2	6
PIRINEUS 83	sot1er.1a.	HABITATGE	59	9,41	5.662,88	6.738,82	2.358,59	4.380,24				
REF CADASTRAL	sot1er.2a.	HABITATGE	61	9,08	5.464,28	6.502,50	2.275,87	4.226,62				
4888311	bxos 1a.	HABITATGE	63	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	60	7,98	4.802,31	5.714,75	2.000,16	3.714,59				
SUP PARCEL·LA (cadastre)	1er.1a	HABITATGE	63	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	63	9,16	5.512,43	6.559,79	2.295,93	4.263,86				
	2n.2a.	HABITATGE	62	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				
	bxos 2a.	LOCAL	44	7,13	4.290,79	5.106,04	1.787,11	3.318,92	LOCAL			

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

REHABILITACIÓ ENVOLUPANT

ACTUACIÓ		AMIDAMENT	PREU	PEM
FAÇANA CARRER	PB+3PP+AT (5) 15M	108,00	85,00	9.180,00
FAÇANA INTERIOR	PS+PB+3PP+AT (6) 18M	178,50	85,00	15.172,50
COBERTA GENERAL	plana no accessible	73,60	50,00	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

REHABILITACIÓ PATIS, INSTAL·LACIONS I ZONES COMUNS

ACTUACIÓ		AMIDAMENT	PREU	PEM
PATIS	2 ud	381,60	35,00	13.356,00
BAIXANTS	2 ud	72,00	60,00	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 ZONES COMUNS				23.676,00

TOTAL COST REHABILITACIÓ (PEM)

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





Signatura i aprovació de Convenis de col·laboració amb les comunitats de propietaris i propietàries.



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals,
Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge



Conveni entre l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i la Comunitat de Propietaris de la finca situada al carrer.....

Santa Coloma de Gramenet,

REUNITS

D'una part.....

El Sr. Jordi Mas Herrero, Tinent d'Alcalde de Urbanisme i Habitatge, actuant en representació de l'Ajuntament segons acord de la Junta de Govern Local de data, assistit pel Secretari de la Corporació, Francisco Javier Ezquiaga Terrazas.

D'una altra part,

El Sr./a en qualitat de president/a de la Comunitat de Propietaris de l'edifici situat, segons s'acrediti amb l'acta de la reunió de la comunitat en la qual es va acordar el seu nomenament i que s'adjunta (document núm. 1).

MANIFESTEN

I.- Que aquest Ajuntament ha delimitat un àmbit de Rehabilitació en el Sector Fons - Santa Rosa 1, que s'executarà mitjançant la declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació, amb la finalitat de rehabilitar els edificis on existeixen situacions d'insuficiència dels requisits bàsics de l'edificació, especialment els relatius a l'habitabilitat i accessibilitat, la qual cosa es produeix en aquest immoble.

II.- Que la normativa vigent en matèria d'habitatge estableix que els edificis estan obligats a passar una Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) per a obtenir un Certificat d'Aptitud. Les condicions i el calendari per passar la ITE s'estableixen en el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del *deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici*.

V:\SIST Gestió Urbanística i Habitatge\A\02 ADR 2 MAS MARI\Convenis + annexos\02-03-17 ULTIMO nova redacció conveni ADR2 CATALA.docx



CERTIFICAT DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS SOBRE NOMENAMENT PRESIDENT

ANNEX 1



Núm. Expedient.....

En/na amb NIF/NIE.....

actuant en qualitat de secretari-a / administrador-a de la Comunitat de Propietaris de la finca situada al carrer de Santa Coloma de Gramenet.

CERTIFICACIÓ

Que en la reunió de la Comunitat de Propietaris de la finca situada al carrer celebrada el dia a les hores, es va acordar nomenar president-a de la Comunitat de Propietaris al Sr./a amb DNI/.....

I perquè consti, expedeixo aquest certificat, amb el vistiplau del president de la Comunitat de Propietaris.

El secretari / La secretària

Vist-i-plau
El president / La presidenta

Signatura:

Signatura:

Nom i cognoms:

Nom i cognoms:

D'acord amb l'article 5 de la Llei orgànica de protecció de dades, es informa que les dades personals, seran tractats amb la seguretat i confidencialitat. S'inclouen en un fitxer, titularitat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i gestió expedients de subvenció d'obres auxiliades a la conservació d'obres de Conservació i Rehabilitació i d'expedients d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial o d'habitatges. Poden exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, dirigint un escrit a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (Plaça de la Vila, 1).



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

ANNEX 2



CERTIFICAT DE L'ACTA DE REUNIÓ DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS Àrea de Conservació i Rehabilitació 2

El Sr./a amb DNI/NIE.....

Actuant en qualitat de secretari-a / administrador-a de la Comunitat de Propietaris de la finca situada al carrer

CERTIFICACIÓ

-Que ell/la president/a de la Comunitat de Propietaris/les, és ell/la senyor/a amb NIF/NIE domicili al carrer núm. pis porta telèfon i adreça electrònica
-Que en la reunió de la Comunitat de Propietaris de la finca situada al carrer celebrada el dia a les hores, es va acordar:

1.-Aprovar les actuacions de rehabilitació consistents en (marqueu amb una X les actuacions):

OBRES A REALITZAR INSTAL·LACIONS GENERALS COMUNS ALTRES

Façana exterior:	.....	.....
Façana interior:	.....	.....
Celobert:	.....	.....
Paret mitgera:	.....	.....
Terrat / coberta:	.....	.....
Escala / vestíbul:	.....	.....
Altres:	.....	.....

2.- Aprovar el conveni a signar amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet on s'estableixen les actuacions a realitzar.

3.- Designar el senyor/a per a representar la Comunitat de Propietaris davant l'Ajuntament i autoritzar-lo/a perquè actui en nom i representació de la comunitat, als efectes de notificacions i tràmits administratius relatius als ajuts a la rehabilitació de les actuacions assenyalades en l'apartat 1.

I perquè consti, expedeixo aquest certificat, amb el vistiplau del president de la Comunitat de Propietaris, a fi de tramitar la sol·licitud d'ajuts abans esmentada davant l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

El secretari / La secretària

Vist-i-plau
El president / La presidenta

Signatura:

Signatura:

Nom i cognoms:

Nom i cognoms:

D'acord amb l'article 5 de la Llei orgànica de protecció de dades, es informa que les dades personals, seran tractats amb la seguretat i confidencialitat. S'inclouen en un fitxer, titularitat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i gestió expedients de subvenció d'obres auxiliades a la conservació d'obres de Conservació i Rehabilitació i d'expedients d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial o d'habitatges. Poden exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, dirigint un escrit a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (Plaça de la Vila, 1).

Aprovació de la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.

DA 5a del TRLU, preveu que es pugui dur a terme una actuació de rehabilitació edificatòria mitjançant una declaració d'àrea de conservació i rehabilitació de l'article 36 de la LDH

L'article 36 preveu el següent:

1. Els municipis, per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb un tràmit previ d'informació pública i d'audiència a les altres administracions concernides. La documentació de la delimitació ha d'incloure:

a) Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.

b) Els plànols d'informació i de delimitació de l'àrea.

c) La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consti en el cadastre i en el Registre de la Propietat.

2. La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats als fins d'expropiació i d'imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys, si les necessitats, els mitjans economicofinancers de què hom disposa, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies concurrents justifiquen la conveniència del mecanisme expropiatori.

Article 37 Abast de la declaració

La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot comportar:

a) L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d'habitatges que especifiquin justificadament el deure de conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.

b) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació. **Si el cost de les obres supera el límit del deure imputable als propietaris, la Generalitat o els ens locals poden sufragar, a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.**

c) La incorporació del que estableix l'article 15 amb relació a l'exercici dels drets de tanteig i retracte. (...)

f) La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 39, que es poden dotar amb un fons econòmic específic. (...)"



Aprovació de la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.



Secretaria General



A més, estableix que en els casos d'inexecució injustificada de les obres ordenades, dintre del termini conferit a l'efecte, es procedirà a la realització subsidiària per l'Administració Pública competent, substituint aquesta al titular o titulars de l'immoble i assumint la facultat d'edificar o rehabilitar amb càrrec d'aquells;

Atès que per decret d'Alcaldia de data 12 de juliol de 2019 (número de registre 7304) es va resoldre, entre altres qüestions, delegar determinades competències a favor de la Junta de Govern Local, entre elles la d'aprovació dels instruments de gestió urbanística;

Per tot això, el Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat juntament amb el Tinent d'Alcalde de la Subàrea d'Habitatge i Energia, proposen a la Junta de Govern Local l'adopció dels següents acords:

Primer - **Desestimar** les al·legacions presentades pel Sr. Artur Fuente Martínez en representació del Sr. Francisco Yerpas Muñoz i la Sra. Ma. Teresa Ron Rivas, en base a les consideracions que consten a la part expositiva d'aquesta resolució.

Segon - **Aprovar** definitivament la declaració d'un Àrea de Conservació i Rehabilitació a l'àmbit de Mas Mari, conformat per 48 edificis amb un total de 420 habitatges i 50 locals amb l'objecte i a l'abast i les determinacions a que fa referència el document tècnic de delimitació que s'annexa a l'expedient, redactat de conformitat amb l'article 36 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge (Annex 1);

Tercer - **Aprovar** els projectes tècnics on consten les obres a realitzar i el cost previst en els edificis on s'han signat convenis amb els propietaris (Annex 2);

Quart - **Promoure**, com a administració actuant, les obres que s'han de realitzar als 34 edificis de l'àmbit on s'han signat convenis amb les comunitats de propietaris de l'àmbit per tal que aquesta Corporació porti a terme la realització de les obres;

Cinquè - **Aprovar** el llistat que consta a l'expedient amb la totalitat de propietaris de l'àmbit de l'ACR Mas Mari (Annex 3);

Sisè - **Aprovar** la relació de propietaris que han signat conveni, amb les quotes que han de pagar segons el cost previst d'aquestes obres al projecte tècnic, una vegada descomptat l'import de la subvenció prevista pel Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana i en funció del coeficient de propietat de cada propietari a l'edifici (Annex 4);

Setè - **Notificar** aquests acords a tots els propietaris de l'àmbit i als titulars de drets inscrits al Registre de la Propietat, tot i advertint-los que l'aprovació definitiva d'aquesta Àrea de Conservació i Rehabilitació determinarà l'afecció directa i immediata, per determinació legal de l'immoble al compliment dels dures de conservació.

L'esmentada afecció es farà constar al Registre de la Propietat amb referència expressa al seu caràcter de garantia i amb el mateix règim de preferència i prioritat establerta per l'afecció real al pagament de les quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística;

• Condició d'administració actuant

Pel que fa a la condició d'administració actuant cal ressaltar el següent:

L'article 23 del TRLU determina el següent:

Condició d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió. (...)

Així mateix, la disposició addicional 5a del TRLU disposa:

3. L'Administració urbanística actuant pot acordar la iniciativa pública per delimitar i gestionar les actuacions de rehabilitació edificatòria, d'ofici o a petició dels propietaris afectats o d'altres subjectes legitimats. En aquest cas, correspon a l'Administració esmentada gestionar l'execució, directament o indirectament, segons alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractes del sector públic.

Per comprovar la validesa d'aquesta còpia en paper del document digital original
Aneu a <http://www.gramenet.cat/csv> i introduïu aquest codi: 3E1NREYN8061C4





Aprovació de les Bases Reguladores del pagament de les quotes de rehabilitació.



De conformitat amb l'article 54 del Reial Decret 939/2005, de 29 de juliol, pel que s'aprova el Reglament General de Recaptació, en cas d'impagament de la domiciliació, s'enviarà un requeriment de pagament amb acusament de rebuda de la quota impagada per l'import principal, el recàrrec del 5%, més els interessos de demora de la fracció. Si el contribuent paga dit requeriment en el termini establert, la fracció domiciliada quedarà saldada mantenint-se el fraccionament de les quotes en els mesos posteriors tal i com es venia produint.

En cas que el requeriment de pagament de la quota impagada per domiciliació no s'efectuï per part del propietari en els terminis establerts, s'aixecarà el fraccionament concedit en voluntària iniciant-se el període executiu de pagament per la totalitat del deute amb el 5% del recàrrec. (...)»

Segon: Publicar aquest acord i el text íntegre d'aquestes bases al tauler d'edictes de la corporació, a la web municipal i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Tercer: La modificació d'aquestes bases de pagament de quotes entrarà en vigor al dia següent de la publicació del text íntegre de les mateixes al Butlletí oficial de la Província de Barcelona i continuaran en vigor fins que no s'acordi la seva modificació o la seva derogació».

El text íntegre d'aquestes bases es publica a continuació:

«

TEXT REFÓS DE LES BASES REGULADORES DEL PAGAMENT DE LA QUOTA PER CONTRIBUCIÓ A LES OBRES CORRESPONENTS A L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE MAS MARÍ A SANTA COLOMA DE GRAMENET.

Article 1.- FONAMENT LEGAL I NATURALESA

En ús de les facultats concedides per l'article 4 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, així com de l'article 8 del decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, i de conformitat amb la resta de normativa concordant, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet percebrà la "Quota per contribució a les obres corresponents a l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Mas Marí" que es registrarà per aquestes bases.

Article 2.- OBJECTE

Les quotes corresponents als costos de les actuacions de rehabilitació edificatòria es liquiden i són exigibles d'acord amb la regulació que, per a les quotes d'urbanització del sistema d'actuació per reparcel·lació, estableix el títol quart (Disposició addicional 5a TRLUC, apartat 10)

Inscripció de la quota en el registre de la propietat

L'article 15.4 de la LSRU preveu:

*4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. **Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.***

Així mateix, l'article 39.8 de la LDH preveu que els pactes amb transcendència real s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat.



Aprovació de les Bases per sol·licitar l'ajut per fer front a les quotes

En les ACRs es poden preveure ajuts a la rehabilitació i es pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin. (DA5a TRLU)

- **Base Sisena: Condicions i requisits.**

Per poder tenir dret a aquesta subvenció s'han de complir els següents requisits:

1. Ser propietari d'un habitatge a l'àmbit de l'ACR Mas Marí.
2. Que aquesta Corporació, com Administració actuant promogui les obres de conservació i rehabilitació en virtut d'un conveni signat amb la comunitat de propietaris on es troba l'habitatge.
3. Que el sol·licitant estigui empadronat en l'habitatge on es realitzen les obres.
4. Que no tingui cap altra finca en propietat en Catalunya, llevat que sigui una plaça d'aparcament. S'admetrà també la titularitat de béns immobles, que en conjunt tinguin un valor cadastral inferior a 1.501,00 €.
5. Que els seus ingressos anuals no siguin superiors a 2,35 vegades l'Indicador de Rendes de Sufficiència a Catalunya (IRSC). (...)



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet
**Àrea d'Urbanisme, Habitatge,
Medi Ambient i Energia**
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge
GUH/APS

ANUNCI

En data 26 de setembre de 2023 el Ple d'aquesta Corporació ha adoptat els següents acords:

"

Primer: Aprovar definitivament les Bases reguladores per a l'atorgament de subvencions a persones propietàries d'un habitatge situat a l'àmbit de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Mas Marí, que compleixin determinats requisits, en els termes previstos a la proposta que consta incorporada a l'expedient.

Segon: Publicar íntegrament aquestes bases en el Butlletí Oficial de la Província.

"

El text íntegre d'aquestes bases es publica a continuació:

BASES REGULADORES PER A L'ATORGAMENT DE SUBVENCIONS A PERSONES PROPIETÀRIES D'UN HABITATGE SITUAT A L'ÀMBIT DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE MAS MARÍ, QUE ACOMPLEIXIN DETERMINATS REQUISITS.

Primera: Objecte.

L'objecte d'aquestes bases és regular i fixar els criteris i el procediment de sol·licitud, tramitació, concessió i pagament de la subvenció que atorga l'Ajuntament a aquelles persones que són propietàries d'un habitatge a l'àmbit de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Mas Marí i compleixin els requisits que s'estableixen en aquestes bases.

Segona: Finalitat.

La finalitat d'aquesta subvenció és ajudar a determinats propietaris amb baixos recursos econòmics, al pagament de les quotes de contribució a les obres de rehabilitació i conservació, que es realitzen als edificis inclosos a l'àmbit de l'ACR Mas Marí.

1. **Quotes mensuals:** 60 quotes (5 anys) / persones físiques / cal domiciliació

ACR1 Pirineus: 60% dels propietaris.

2. **50/50:** 50% a l'inici de les obres i 50% a la recepció / persones jurídiques i propietaris que no han volgut fer domiciliació ni optar per mensualitats.

ACR1 Pirineus: Sistema aplicat al 35% dels propietaris

EEFF i empreses obligatori → 13% dels propietaris

Persones Físiques Voluntàriament → 6% dels propietaris

Persones Físiques "Invisibles" (que no s'han manifestat) → 16% propietaris → **RISC D'IMPAGAMENT**

3. **Inscripció al registre:** ajuts destinat a propietaris residents (subvenció retornable) / ingressos anuals inferiors a 20.000 €. En l'ACR Mas Marí s'ha inscrit la quota afectada a cada pis

ACR1 Pirineus: Ajut concedit al 5% dels propietaris

- ✓ Elaboració padró i aplicatiu informàtic per gestionar el cobrament de quotes
- ✓ Actualització mensual: canvis de titularitat, herències, altes i baixes...
- ✓ El cobrament es realitza a través de l'oficina de recaptació com un tribut
- ✓ Els impagaments es gestionen per via executiva
- ✓ En ACR Mas Marí gestió en voluntària i executiva per ORGT



ACR1 PIRINEUS: EVOLUCIÓ DEL COBRAMENT

ESTAT ECONÒMIC ACR PIRINEUS JUNY 2024

LIQUIDACIONS PAGADES

LIQUIDACIONS REALITZADES (1)	1.480.148,05 €	
LIQUIDACIONS DERIVADES I COBRADES (2)	28.003,25 €	93,96%
	1.508.151,30 €	

LIQUIDACIONS EFECTUADES PENDENTS

LIQUIDACIONS FALLIDES ACR PIRINEUS (3)	(3 propietaris)	2.050,29 €	
LIQUIDACIONS DERIVADES I PENDENT COBRAMENT (4)	(12 propietaris)	14.516,16 €	
LIQUIDACIONS AMB POSSIBILITAT DE REHABILITAR(5)	(16 propietaris)	21.204,35 €	2,35%
	(4+5)	35.720,51 €	
TOTAL PENDENT DE COBRAMENT (3+4+5)		37.770,80 €	

LIQUIDACIONS PENDENT PROGRAMA AJUDA A LA REHABILITACIÓ PIRINEUS

TOTAL (6)	(19 propietaris)	59.190,00 €	3,69%
-----------	------------------	-------------	-------

COST TOTAL

COST TOTAL ACR PIRINEUS (1+2+3+4+5+6)	1.605.112,10 €	100,00%
---------------------------------------	----------------	---------

(Aquest cost és el pagat pels propietaris descomptant la subvenció de l'AMB)



ACR1 PIRINEUS: EVOLUCIÓ DE LA TITULARITAT

386 ENTITATS

304 PERSONES FÍSQUES (79%)

82 PERSONES JURÍDIQUES (21%)



77 EEFF (20%)



288 PERSONES FÍSQUES (75%)



98 PERSONES JURÍDIQUES (25%)

637 PROPIETARIS



602 PROPIETARIS

555 PERSONES FÍSQUES (87%)

82 PERSONES JURÍDIQUES (13%)



504 PERSONES FÍSQUES (84%)



98 PERSONES JURÍDIQUES (16%)

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-venda, 1es i 2es transmissions a EEFF i Fons d'inversió...
- Reducció del nombre de propietaris residents



ACR1 PIRINEUS: COST DE LES OBRES

Licitació i adjudicació de les obres d'execució i de la direcció facultativa.

Cost de l'actuació

- Cost final 2.158.785 € (amb IVA 21% inclòs)
- Subvenció CMH- AMB 553.674 €
- Cost final propietaris 1.605.110, 51 €
- Quota mitja < a 60€/mes per habitatge
- Cost dels Honoraris Tècnics i taxes assumits per l'Ajuntament (excepcionalment)

Cost Licitació (Projecte)

IMPORT LICITACIÓ (A)	IVA LICITACIÓ (B)	SUBVENCIÓ PREVISTA (C)	COST PREVIST NOTIFICACIÓ
2.026.844,02	425.637,24	679.306,95	1.773.174,31

Cost Adjudicació

IMPORT ADJUDICACIÓ (A)	IVA ADJUDICACIÓ (B)	SUBVENCIÓ MÀXIMA OBRES (C)	COST PREVIST ADJUDICACIÓ
1.493.376,13	313.608,99	561.656,56	1.245.328,56

Cost Final

IMPORT FINAL (SENSE IVA) (A)	IMPORT FINAL IVA (B)	SUBVENCIÓ IMPORT FINAL (C)	COST FINAL (LIQUIDACIÓ PROPIETARIS)
1.784.119,79	374.665,16	553.674,44	1.605.110,51



Quotes Inicials Notificades



Quotes Finals Notificades

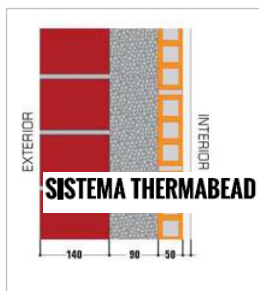
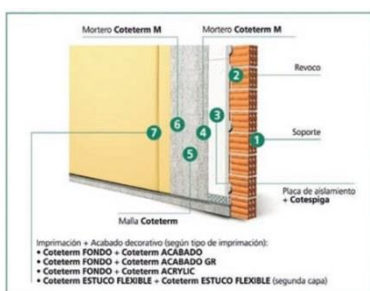
Cada edifici, individualment, :

- ✓ 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



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	E	31,2	52,73%	SATE
Pirineus 86	no	si	G	49	F	45,41	7,33%	SATE+INJ
Pirineus 108	si	si	G	51	F	44,1	13,53%	SATE
St. Pasqual 22	si	si	G	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+INJ
Pirineus 90	si	si	F	44	E	40,37	8,25%	SATE+INJ
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 - Pirineus	no	si	E	32,71	E	24,79	24,21%	SATE+INJ
Pirineus 77	no	si	E	37,42	E	25,65	31,45%	SATE
Pirineus 85-87	no	si	E	38,72	E	23,11	40,32%	SATE
Pirineus 88	no	si	E	36,52	E	26,81	26,59%	SATE+INJ
Pirineus 102	no	si	E	33,04	E	23,25	29,63%	SATE



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. Díficil resolució jurídica

Les possibilitats 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...

ACR1 PIRINEUS: CRONOGRAMA

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

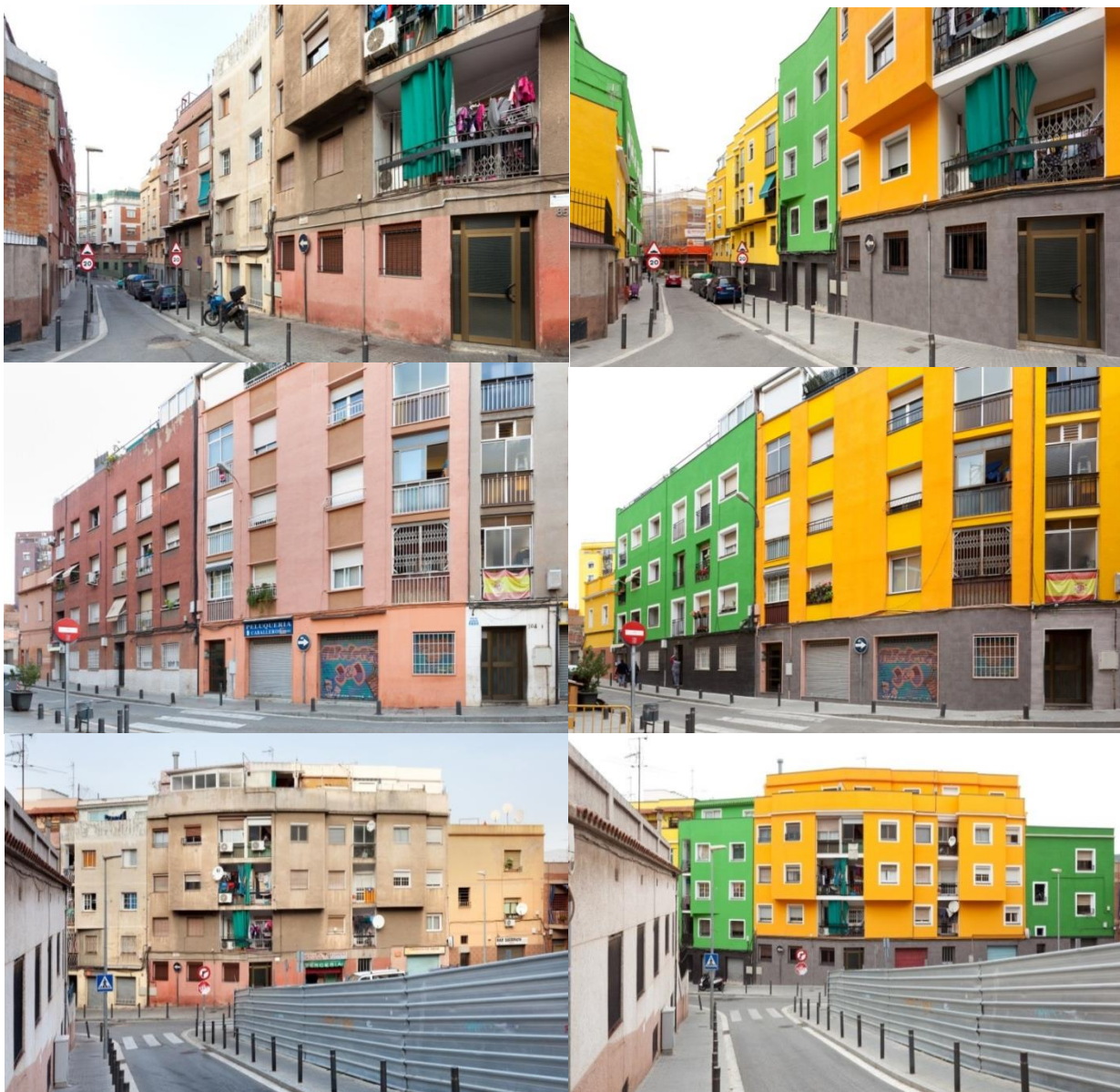
TOTAL TERMINI 7 ANYS



SANTA COLOMA *RENOVEM* ELS BARRIS



ACR1 PIRINEUS: ESTAT INICIAL I ESTAT FINAL



ACR2 MAS MARI: DEFINICIÓ



AMB CONVENI: 34 edificis / 403 habitatges i locals / 619 propietaris
 90,5% persones físiques / 9,5% bancs i empreses / 13% habitatges buits

SENSE CONVENI: 14 edificis / 67 habitatges i locals



ACR2 MAS MARI: INTERVENCIONS I COST DE LES OBRES

- Cost total previst 4.159.137 60 (Obres + Honoraris + IVA 21%)
- Subvenció màxima prevista CMH 1,190,711,45 €
- Cost previst propietaris 2.968.426,15 € (Quotes notificades)
- Modalitat d'obres:
 - Obres de Conservació (A) → 6 edificis (17,65 %)
 - Obres de Conservació i Millora Aïllament (A+B) → 28 edificis (82,35 %)
 - Instal·lació Ascensor (C) → 4 edificis (11,76%)

EDIFICI	Estructura	Coberta	Façanes	Mitgeres	Patís	Zones Comuns	I. Aigua	I. Sanejament	I. Electricitat	I. Gas	I. Enllumenat	I. Telecomunicació	I. Contraïncendis	I. Ventilacions	Ascensor	Altres	Cossos Afegits	MODALITAT OBRES
BRUC 68																		A+B
DR PAGES 85																		A+B
MAS MARI 65																		A+B
MAS MARI 75																		A+B
MAS MARI 79																		A
MAS MARI 83																		A+B
MAS MARI 91																		A+B
TERRASSA 42																		A+B
VALENTÍ ESCALAS 24-26																		A+B
VALENTÍ ESCALAS 28																		A+B
VALENTÍ ESCALAS 30																		A+B+C
VALENTÍ ESCALAS 32																		A+C
BRUC 72																		A+B
BRUC 74																		A
DR PAGES 118																		A+B
DR PAGES 120																		A+B
DR PAGES 122																		A+B
DR PAGES 124																		A+B
FLOR I CEL 11																		A+B
FLOR I CEL 13-15																		A+B
MAS MARI 68																		A+B+C
MAS MARI 70																		A+B
MAS MARI 72																		A+B
MAS MARI 74																		A+B+C
MAS MARI 82																		A+B
MAS MARI 84																		A
MAS MARI 90																		A
MAS MARI 92																		A+B
BRUC 85																		A+B
MAS MARI 108																		A+B
MAS MARI 110																		A+B
PIRINEUS 73																		A+B
PIRINEUS 91																		A+B
PIRINEUS 97																		A

41%

100%

100%

65%

91%

76%

67%

85%

91%

3%

56%

3%

97%

35%

70%

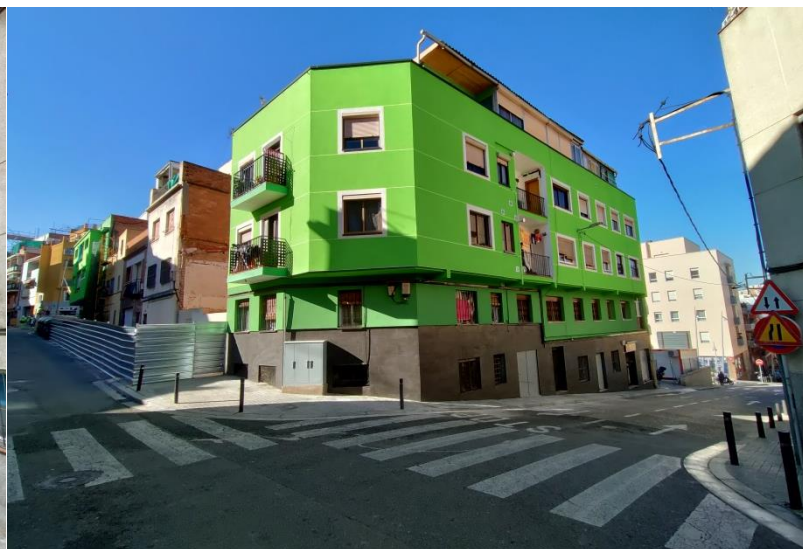


ACR2 MAS MARÍ: CRONOGRAMA

Comissió de Seguiment del Projecte

Comissions d'obres per comunitats

Suport individual a propietaris i propietàries



Fase Prèvia
2016 / 2017

Fase
Projecte
2018-2019

Fase
Tramitació y
Licitació
2020-2021

Execució obres
2021 / 2023

Cobrament quotes
2021 / 2028

08/09/2016 Presentació del Projecte als veïns

31/12/2023 Final Obras e Inicio Període Garantia

TERMINI TOTAL 7 ANYS



SANTA COLOMA *RENOVEM* ELS BARRIS

REHABILITACIÓ MITJANÇANT ACR: REPTES

SIMPLIFICAR PROCESSOS

- ✓ Temporalitat dilatada (7 a 10 anys)
- ✓ Procediments administratius complexos (burocràcia) i llargs (terminis)
- ✓ Gestió intensiva i permanent: administrativa, econòmica i tècnica
- ✓ Recerca i gestió de les subvencions molt complexa
- ✓ Col·laboració interdisciplinària imprescindible
- ✓ Necessitat de tècnics amb competències mixtes
- ✓ Flexibilitzar normatives de rehabilitació en situació de vulnerabilitat

ADAPTAR CRITERIS DE LES SUBVENCIONS

- ✓ Reconèixer l'administració actuant en nom dels propietaris
- ✓ Adaptar els criteris d'Eficiència energètica als col·lectius vulnerables

MILLORAR LA VIABILITAT ECONÒMICA

- ✓ Modificar la llei de l'IVA per aplicar IVA reduït
- ✓ Necessitat de finançament supramunicipal
- ✓ Subvencions i plans amb actuacions integrals

FORMAR PERFILS TÈCNICS AMB COMPETÈNCIES MIXTES

- ✓ Cal un perfil tècnic amb capacitats per a la gestió



GESTIÓ LOCAL DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA ENERGÈTICA DEL PARC EDIFICAT

SESSIÓ: “*LIDERANT EL PROCÉS*”



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

20 de juny 2024



**Diputació
Barcelona**

1. LES POLÍTIQUES DE MILLORA DE LA CONVIVÈNCIA

LES ACTUACIONS ES BASEN EN UN MODEL ECOLÒGIC-SISTÈMIC, BASAT EN LA INTERDEPENDÈNCIA DE LES PERSONES AMB EL SEU ENTORN

MILLORA DE LES RELACIONS ENTRE LES PERSONES I LES RELACIONS ENTRE LES PERSONES I EL SEU ENTORN DES **D'ESTRATÈGIES DE PROXIMITAT**

I la proximitat referida a...

- POSAR EN RELACIÓ CONFIANÇA, PERSONES, QUALITAT DE VIDA, COMPROMÍS CIUTADÀ I PARTICIPACIÓ AMB ALTRES TEMES COM SÓN LEGITIMITAT, TRANSPARÈNCIA, CODIS ÈTICS, I CULTURA ORGANITZATIVA. AQUEST MODEL BUSCAR INCIDIR EN EL DIA A DIA DE LA CIUTADANIA DES DEL PUNT DE VISTA DE LA **QUALITAT DE VIDA I EL BENESTAR**. PER TANT, CAL BUSCAR ELS **MÍNIMS COMUNS DÈNOMINADORS** (MISSIÓ, VISIÓ I VALORS DE CIUTAT) QUE ENS PERMETIN ARTICULAR UNA CIUTAT COHESIONADA.
- LA PROXIMITAT REQUEREIX LA GENERACIÓ DEL **VINCLE**, LA COMPLICITAT, **LA COORDINACIÓ I EL TREBALL TRANSVERSAL**

SANTA COLOMA ÉS UNA CIUTAT COMPLEXA, I LA COMPLEXITAT REQUEREIX PROXIMITAT

- **ACTUAR EN EL TERRITORI:** de manera immediata, resolutiva, proactiva i preventiva
- **CONSTRUÏNT (CONTÍNUAMENT) LA CONVIVÈNCIA:** des de la participació; basant la transformació en la dinàmica veïnal i promovent l'enfortiment de la societat civil (capacitació i autonomia); acceptant i aprofitant la crítica i promovent les actituds positives, des de la responsabilitat compartida.
- **COMUNICAR:** construir una imatge de ciutat i d'institució pública; missatges pràctics, comprensibles, coherents i relacionats amb la vida quotidiana de les persones. Model basat en la **CONSTRUCCIÓ DE NARRATIVES** en positiu sobre les diversitats.
- **CARÀCTER TRANSFORMATIU** (transformació harmònica) i perspectiva sistèmica.
- **TREBALLANT PER LA INCLUSIÓ SOCIAL** de tots els col·lectius. Facilem recursos per a la regularització i l'accés normalitzat a tots els serveis municipals.

2. LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA, UNA ESTRATÈGIA DE PROXIMITAT

Breu repàs històric. 1998 - 2006

PROGRAMA URBAN

LLEI DE BARRIS

INICIATIVA URBANA



**MILLORA DE LES
INFRAESTRUCTURES
DOTACIÓ DE NOVES
INFRAESTRUCTURES**

Breu repàs històric. A partir de 2008

INCORPORACIÓ DE L'ESPAI PRIVAT



**LES ÀREES DE
CONSERVACIÓ I
REHABILITACIÓ**

I ara...



LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA, UNA ESTRATÈGIA DE PROXIMITAT

Dos eixos que interaccionen, que connecta les persones amb les persones, i les persones amb el seu entorn, amb les intersubjectivitats (les percepcions) al centre (realitats amb més d'un subjecte i l'humà com a ésser essencialment social)

- **Les comunitats de veïns i veïnes:** unitats bàsiques de participació i convivència
- **L'espai públic:** recuperació de l'espai social / comunitari (espai d'interrelació i convivència)

LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA



LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA

QUÈ FEM?

Fem mediació. Què és?

- Estrictament: procediment reglat de resolució de conflictes, acceptat voluntàriament per les parts enfrontades. Canvi de paradigma. Directiva 2008/52/CE. Llei mediació dret privat estatal i catalana 57/2015 i 15/2009
- Referència a la justícia de proximitat.
- Sentit més ampli: **tècnica de prevenció i suport que facilita la bona convivència. Mediació comunitària.**

LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA

QUÈ FEM?

Fem **prevenció**. Què és?

- En l'àmbit de la prevenció, la mediació realitza actuacions per aconseguir traslladar a les comunitats la cultura del pacte i la gestió positiva dels conflictes. Són actuacions destinades a tota la comunitat en forma d'accions facilitadores de la comunicació o facilitació d'espais de trobada, entre d'altres.
- Serveis socials, medi ambient, medi natural i urbà, usos espais públics, seguretat ciutadana, ordenances, urbanisme, habitatge, atenció als consumidors, violències, racisme, salut, civisme, etc.

LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA

QUÈ FEM?

Fem **provenció**. Què és?

- Concepte planteja que no hem de prevenir els conflictes, si no que el que cal és proveir-nos de les estratègies, habilitats i recursos que ens permetin afrontar-los de manera no violenta i transformar-los perquè esdevinguin una oportunitat de creixement personal i col·lectiu per a totes les persones.

LA MEDIACIÓ COMUNITÀRIA

QUÈ FEM?

Fem **participació**. Què és?

- Estrictament: implicació, coneixement i control per part dels ciutadans de les decisions dels poders públics. Participació “institucionalitzada”
- Sentit més ampli: escola de democràcia. Primer nucli de convivència per a l'aprenentatge de la deliberació. Participació associativa (no individual). També identitat de la comunitat

ACR1 PIRINEUS: LA GESTIÓ COMUNITÀRIA

Reunions informatives amb els representants de les comunitats de propietaris.

La relació entre l'administració i els propietaris



ACR1 – Pirineus: La gestió de les obres



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.

Comissió de Seguiment ACR

Presidents/es de les Comunitats, polítics i tècnics

Comissió d'Obres per edifici

President/a, DF, Contractista i tècnic municipal

Assemblees Informatives

Propietaris/es, Administradors finq, polítics i tècnics

Reunions informatives per edifici

Propietaris/es, mediadors, tècnics i DF

3. ÚS DE LA METODOLOGIA DE MEDIACIÓ COMUNITÀRIA

FASE O. Anàlisi de l'històric acumulat: finques, tipologia, ocupacions, conflicte, etc.

1. Reunions informatives amb els representants de les comunitats de propietaris.
2. Estudis previs i elaboració de l'ITE per a cada edifici identificat com a susceptible de rehabilitació.
3. Informació i comunicació amb les comunitats de propietaris dels resultats dels estudis i l'ITE.
4. Signatura i aprovació de Convenis de col·laboració amb les comunitats de propietaris i propietàries.
5. Licitació, adjudicació i aprovació dels Projectes de rehabilitació
6. Aprovació de la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.
7. Aprovació de les Bases Reguladores del pagament de les quotes de rehabilitació.
8. Aprovació de les Bases per sol·licitar l'ajut per fer front a les quotes
9. Sol·licitud de subvencions en nom de les comunitats de propietaris i propietàries. Incorporació del teixit associatiu
10. Creació de la Comissió de Seguiment de l'ACR.
11. Notificació de l'aprovació de l'ACR i de les quotes (amb deducció de subvencions, si escau).
12. Elecció de la modalitat de pagament per part dels propietaris.
13. Inici del cobrament de les quotes.
14. Licitació i adjudicació de les obres d'execució i de la direcció facultativa.
15. Execució de les obres. Informació i comunicació diferents propostes façanes. AVV Gressol Blau
16. Final de les obres, recepció i lliurament del llibre de l'edifici. Inici del període de garantia.
17. Liquidació final del cost de les obres.

GRÀCIES!

<https://www.gramenet.cat/>