

Gestió local i impuls de la rehabilitació i millora energètica del parc edificat.

El suport de la mediació professional. El cas del barri de Sant Elm d'Arenys de Mar.

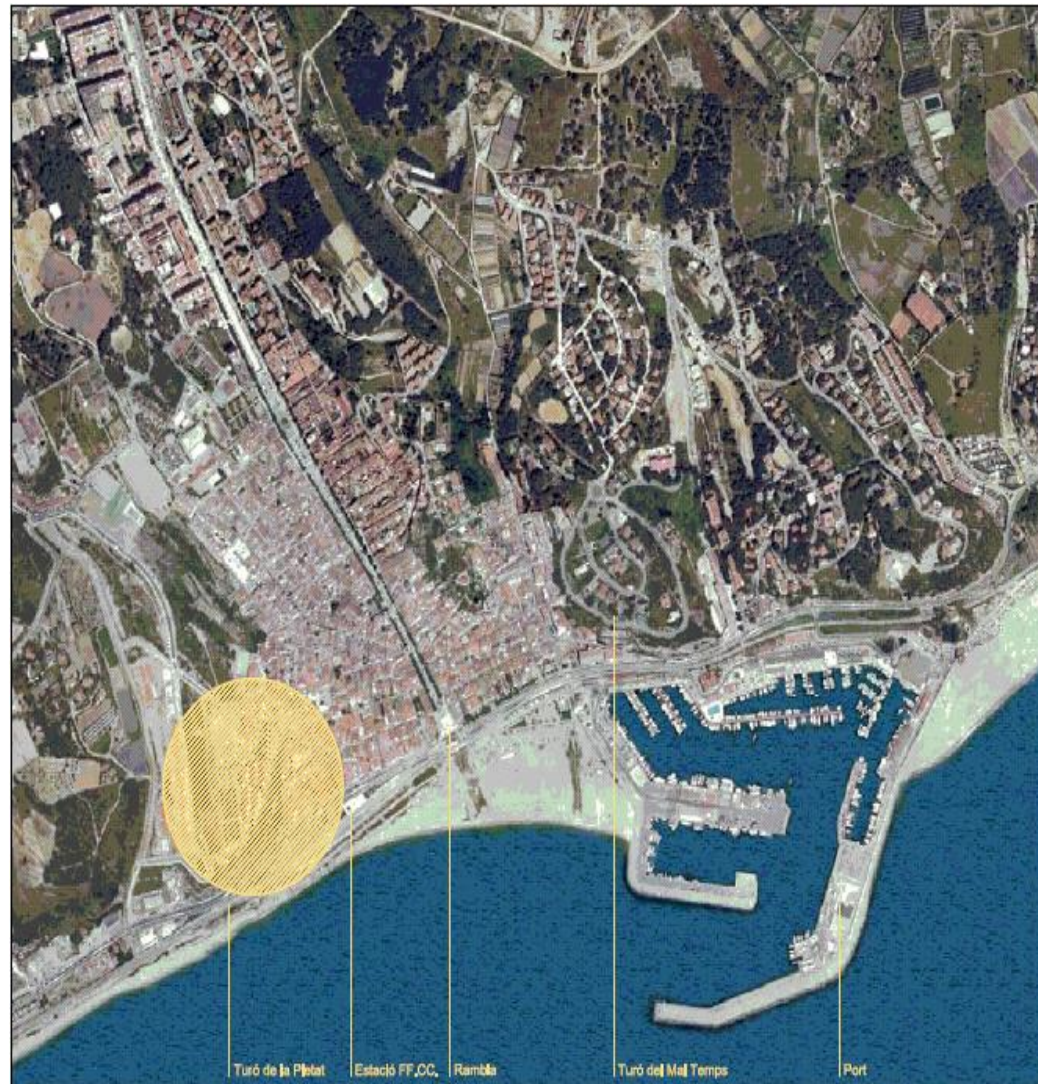
Nydia Tremoleda

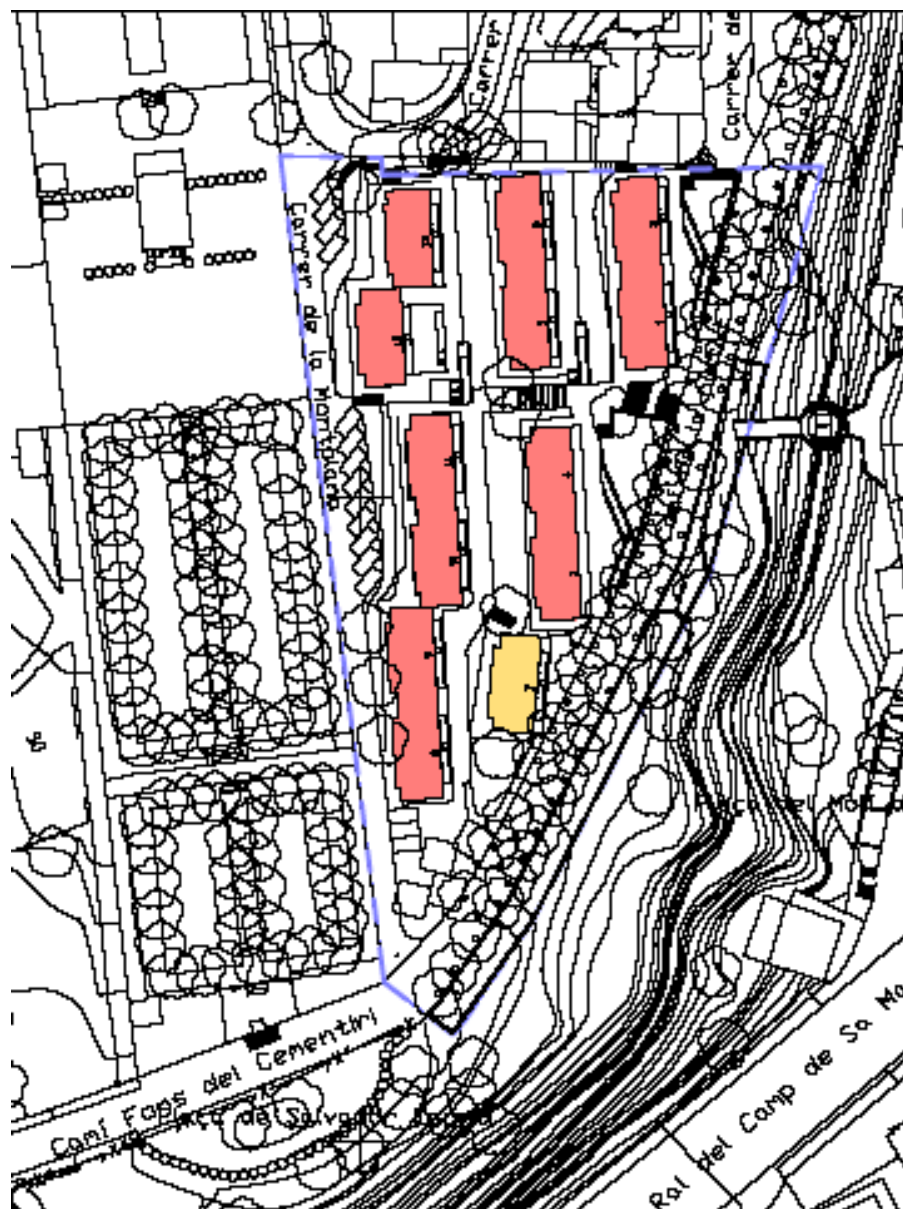
Barcelona, 13/06/2024



**Diputació
Barcelona**

1. Presentació del barri









2. El diagnòstic

SUBSISTEMA	DIAGNOSI	INTERVENCIÓ
ESTRUCTURA	•Degradació puntual de biguetes en zones humides	•Reforç de les unitats afectades
FAÇANES	•Degradació de vores d'elements voladís •Fissures i esquerdes localitzades •Degradació de revestiments, proliferació de fongs •Alteracions i elements afegits •Afectació de BCIN	•Sistematització del conjunt •Reparació de vores •Consolidació d'esquerdes i fissures •Substitució de revestiments
PROTECCIÓ I AÏLLAMENTS	•Humitats de condensació •Dèficit d'aïllament	•Millora d'eficiència energètica en façanes i cobertes •Tancament de terrasses
COBERTES	•Filtracions localitzades •Obsolescència de les membranes impermeables	•Substitució de membranes •Adeqüació de condicions d'accés a coberta
ESCALA	•Intervenció en zones comunes	•Restitució de revestiments
INSTAL·LACIONS	•Obsolescència de xarxes d'aigua i sanejament. •Les escomeses elèctrica i d'aigua comparteixen la mateixa cambra, amb risc d'incendi	•Substitució xarxa d'aigua amb desplaçament de bateria •Substitució de baixant i col·lectors •Adeqüació d'antenes
ACCESSIBILITAT	•Sense ascensor	•Es posposa per a fase 2 (?) 7

3. Les grans xifres

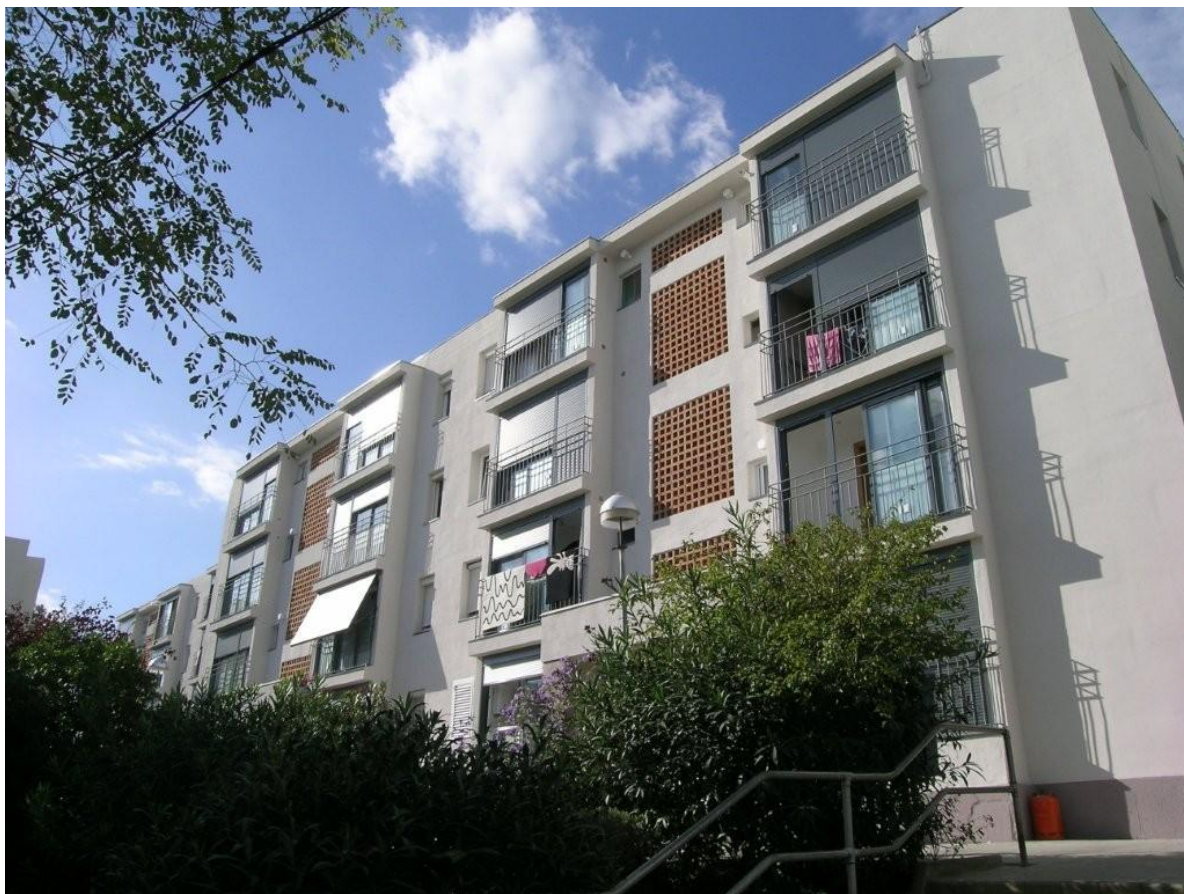
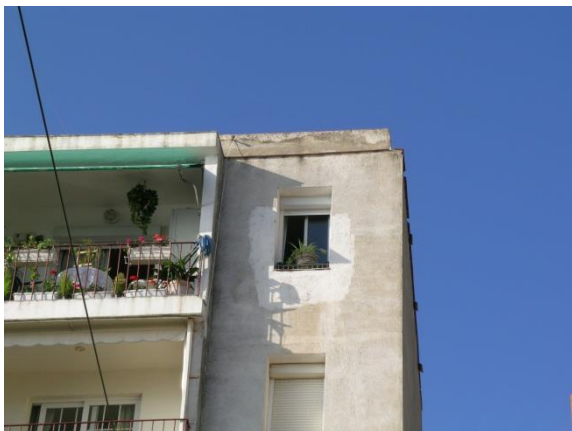
- El pressupost total ha estat d'1,7M€ (17.500 €/habitatge)
- El pressupost previst a la Llei de Barris ha assumit el 50% de la despesa de les actuacions al camp 2.
- El Departament de Medi Ambient i Habitatge, ha aportat el 38% dels recursos.
- Els propietaris han contribuït amb el 13% de la despesa, amb una inversió mitjana de 2.370 € per habitatge.

	Llei de Barris			
Concepte	Ajuntament	DPTOP	DMAH	Propietaris
Obra	394.023,40	394.023,40	551.632,76	236.414,04
Visats	309,89	309,89	433,85	185,93
Honoraris projecte	27.025,21	27.025,21	0,00	0,00
Honoraris direcció	0,00	0,00	113.566,33	0,00
Fons social*	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL REALITZAT	421.358,50	421.358,50	665.632,94	236.599,98
	842.717,00			
Fons Social*	23.736	23.736	0	0
TOTAL	445.094,09	445.094,09	665.632,94	236.599,98
	890.188,18		665.632,94	236.599,98
	50%		38%	13%

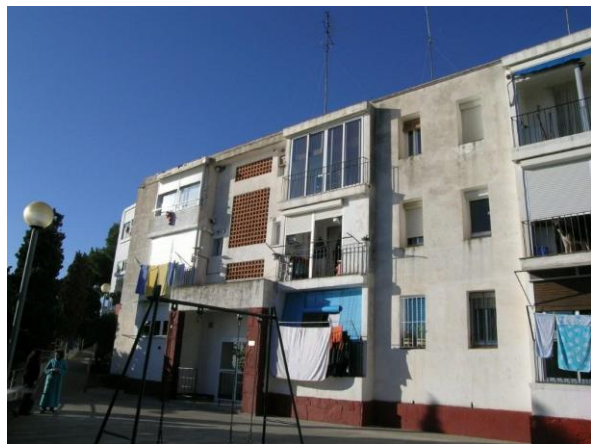
Estructura



Façanes principals



Façanes principais



Façanes principais





Cobertes



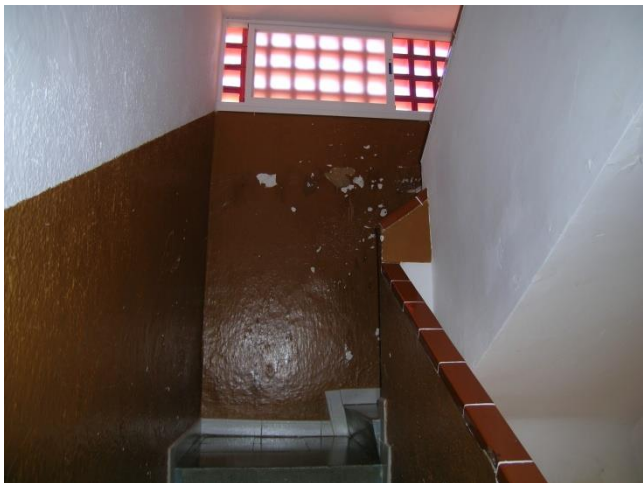
Façanes posteriors



Col.lectors



Escala



Instal.lacions



4. El punt de partida

- Desplegar una política que ens ve donada
Hi ha una política general de foment de la rehabilitació (pe. eficiències energètica, barreres arquitectòniques, paisatge urbà...) i uns recursos disponibles que cal aprofitar. Exemple: Fons europeus Next Generation. El projecte estarà condicionat per les bases reguladores.
- Hi ha una necessitat (programada –PLH- o sobrevinguda)
Hi ha un edifici amb deficiències. Cal trobar la manera de rehabilitar-lo. És el cas de Sant Elm. La recerca de recursos públics també condicionarà el projecte, fins i tot el calendari.
- En ambdós casos el temps juga en contra. Per aprofitar les oportunitats cal tenir diagnòstics als calaixos.

5. Els reptes a Sant Elm

- Rehabilitació d'un polígon d'habitatges dels anys 60 amb múltiples dèficits (estructura, instal·lacions, façanes i cobertes, barreres arquitectòniques).
- Rehabilitació de la totalitat del grup, 13 comunitats de propietaris. Tot o res. On col·locar el llistó?
- Evitar la gentrificació. Tothom ha de poder. La vulnerabilitat. Cal controlar les vendes post rehabilitació?
- Alternativa: cronificar la rehabilitació dels grans barris (taca d'oli), el risc de compaginar substitució/rehabilitació, el risc dels agents rehabilitadors

6. Estratègies

Estratègia 1. La diagnosi

- Cal diagnosticar l'estat d'uns **edificis** d'**habitatges** on viuen **persones**, ubicats en un **entorn**. Les diferents facetes de la diagnosi. L'enfoc pluridisciplinar.
- A voltes cal posar en crisi diagnòstics previs, o interpretar (i si cal corregir) rumorologia o idees preconcebudes.
- Sempre cal considerar els desigs de les persones que viuen als habitatges, fins i tot si allò que plantegen és incorrecte o secundari, i donar-hi una resposta (que pot ser negativa, evidentment).
- La diagnosi ha de ser prou concreta com per permetre prendre decisions als propietaris (diagnosi valorada).

6. Estratègies

Estratègia 2. El client (a treballar en fase de diagnòstic)

- L'interlocutor. Les comunitats de propietaris. Tasques prèvies de regularitació i organització.
- Els càrrecs formals (presidència/secretaria...) i l'alternativa de la junta d'obres. Representativitat, eficàcia, comunicació i transparència. Falsos lideratges. L'assemblea.
- Creació de fons via derrames extraordinàries (encara que sigui simbòlic)
- Els gestors intermedis (administradors de finques)
- Els acords. Cercant la unanimitat.
- Detecció de problemàtiques específiques (oposició, incapacitat, habitatges abandonats, malalties, ocupacions anòmales, litigis històrics, activitats delictives... Imprescindible recolzament serveis municipals.

6. Estratègies

Estratègia 3. Fer possible la rehabilitació *(la pitjor rehabilitació és la que no es fa)*

- La intervenció que es plantegi ha de ser tècnicament viable (obvietat). Però també ha de ser-ho econòmicament i socialment.
- A considerar
 - Solucions tècniques alternatives.
 - Execució per fases: prioritzar uns edificis; prioritzar unes obres.
 - Excloure de les obres comunes actuacions privatives (o al contrari)
 - Finançaments alternatius (insolvència i morositat)

6. Estratègies

Estratègia 4. Obtenció de recursos externs. Els ajuts públics.

- És essencial conèixer tots els ajuts a fons per saber com treure'n el màxim rendiment. Fer simulacions i transmetre-les als propietaris.
- Cal saber gestionar-los (és a dir obtenir-los efectivament). Pot ser una feina d'alta dificultat! En el cas de Sant Elm, la combinació va ser fonamental però diabòlica (conceptes protegibles terminis d'execució, forma de justificació diversos i fins i tot contradictoris).
- Afegir recursos municipals.

7. Moments crítics de la rehabilitació

- Plantejament inicial. És aconsellable un primer contacte a nivell d'assemblea –escala/edifici/barri- per presentar-se, recollir inputs i generar confiança.
- Diagnòstic. Per primera vegada s'entra en contacte directe amb cada propietari, és el moment de generar complicitats. La proximitat pot fer aflorar situacions que demanen actuació urgent. Tenir instruments per respondre o reconduir (estintolaments urgents, violència familiar, abandonament, insalubritat...).
- El projecte. Saber-lo explicar a l'assemblea. No aprofitar **mai** per fer obres privatives o alienes a l'objectiu comú.
- El pressupost. Màxima transparència. Pressupostos alternatius .
- L'execució de l'obra. Presència intensiva dels directors d'obra. Control de qualitat i resolució de conflictes particulars.



