

REhabilita

SETMANA DE LA REHABILITACIÓ 2019



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



Generalitat
de Catalunya



Ajuntament de
Barcelona



CORREDORIA D'ASSEGURANCES



COAC

arquitectes.cat
Barcelona

Redissenyar
projectes innovadors
per impulsar la
rehabilitació

La Rehabilitació en un canvi d'època

Estudi d'habitatge al nucli antic d'Olot. Del procés participatiu al treball tècnic

Neus Roca
Miriam Paredes

**COAC**

arquitectes.cat
Girona
—
Garrotxa-Ripollès



MANLLEU	20,194HAB
SALT	30,622HAB
TORTOSA	33,510HAB
OLOT	34,486HAB
VIC	45,040HAB
FIGUERES	46,381HAB



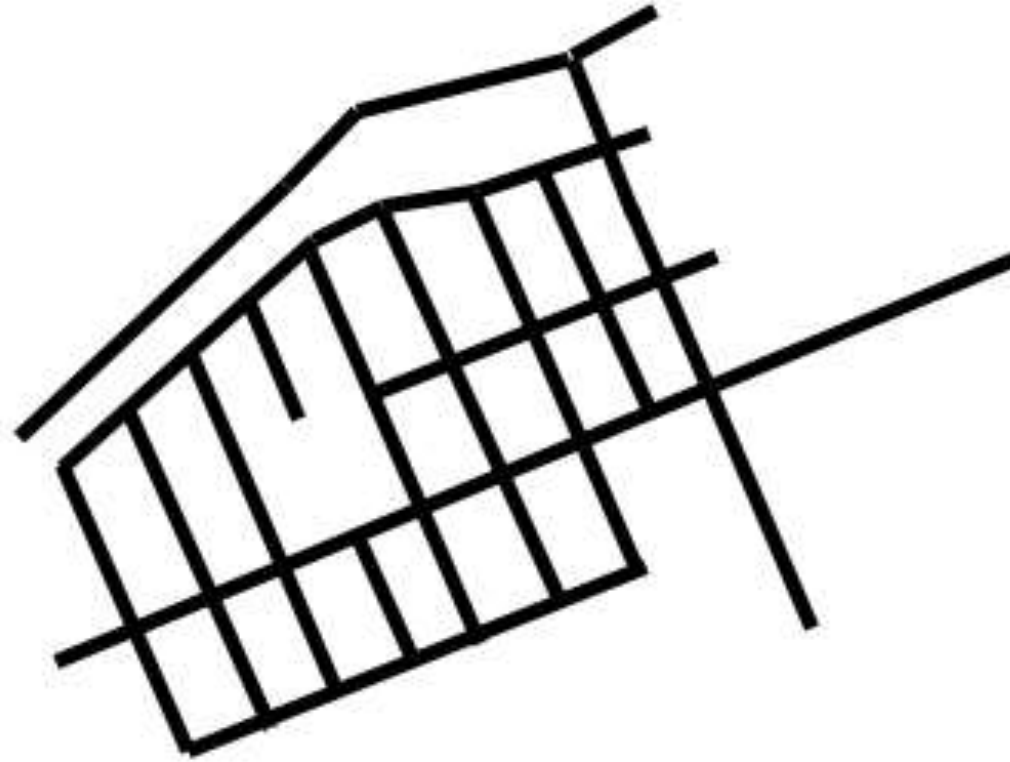


















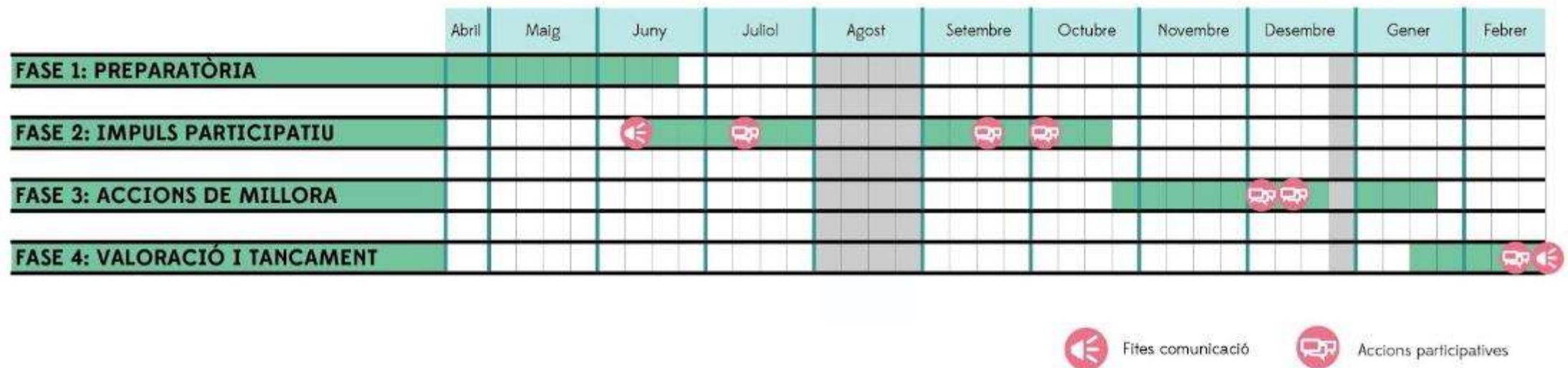
Pla Integral d'Accions de Millora (PIAM) del Nucli Antic d'Olot

Programa dirigit a planificar de manera integrada i col·laborativa el projecte de regeneració urbana



Pla Integral d'Accions de Millora (PIAM) del Nucli Antic d'Olot

FASES DE TREBALL



DIRECTIUS ESTRATÈGIQUES I LÍNIES D'ACTUACIÓ del PIAM



CONVIVÈNCIA I
CONNECTIVAT, ESPAI PÚBLIC
I MOBILITAT



HABITATGE I INCLUSIÓ



PATRIMONI HISTÒRIC I
IDENTITAT LOCAL I TURÍSTICA



DIVERSITAT D'USOS

anàlisi tècnica

INDICADORS EVALUATS PER TEMÀTIQUES

Adequat ■ Millorable ■ Pèssim ■ Inadequat ■

H0_ HABITATGE

H1. conservació

H2. infrahabitatge

H3. buit

H4. diversitat veïnatge

H5. accés a l'habitatge

P0_ PATRIMONI I IDENTITAT

P1.us i conservació del patrimoni

P2. difusió i reconeixement patrimonial

P3. impacte turístic

C0_ CONVIVENCIA I CONNECTIVITAT

C1.accessibilitat a peu-bici- cotxe- aparcament

C2.convivència a l'espai públic

C3.qualitat i equipament de l'espai públic

D0_ DIVERSITAT D'USOS

D1.Activitat econòmica

D2.adecuació dels equipaments públics

D3.esdeveniments, fires, activitat cultural

opinió social

PERCENTATGE D'OPINIONS REPLEGADES

% Negatives ■ % Positives ■

6,4%

0,8%

2,5%

3,4% 0,5%

0,9% 0,1%

1,1% 1,0%

2,2%

0,3% 0,7%

4,7% 1,2%

6% 1,6%

2,9% 0,7%

4,5% 4,3%

0,5% 0,9%

0,3% 1,5%

0% 2% 4% 6% 8% 10%

APORTACIÓ TÈCNICA AL PIAM. L'exemple de les Àrees d'Oportunitat

REPENSEM EL NUCLI ANTIC DES DE LES OPORTUNITATS

OLOT. 30.11.2018

Pla Integral d'Accions de Millora del Nucli Antic d'Olot



Sumem des dels barris +B
nucli antic

UN PROCÉS PARTICIPATIU I DE TREBALL TÈCNIC PER DECIDIR, PLANIFICAR I MILLORAR ELS BARRIS

13 Àrees d'Oportunitat

D1_L4.13

D1. VIURE AL NUCLI ANTIC

L4. Ampliar i millorar la qualitat i equipament de l'espai públic per a activitats quotidianes



MOTIVACIÓ I DESCRIPCIÓ

El Nucli Antic completa amb àrees on desenvolupar intervencions de micro-urbanisme, com a oportunitat per a la regeneració urbana i la millora de l'espai públic i d'equipament (ciutadà o residencial).

Primerament cal detectar quines són aquestes seccions i les seves oportunitats: edifici en transformació, edifici buit, propietat municipal o condicions òptimes per a la compra, la privada amb previst de transformació; parcel·les buides de propietat municipal; plantes baixes en desús; oportunitats lliures que «urbanes» o de mercat; proximitat de condicions favorables a la intervenció (llisques, de finançament); parcel·les urbanes en transformació segons el POUM o el Pla Especial del Nucli Antic; parcel·les d'esporjament segons el POUM...

Es realitzen Tallers d'idees per als Casos d'Estudi amb la participació de diferents agents: tècnics municipals, Delegació Garrotxa-Ripollès de la Demarcació de Girona del COAC, Universitat de Girona. En aquests tallers s'estudien diferents propostes de micro-urbanisme, concurs d'idees, intervencions de millora, que compleixin objectius com els aquí descrits. Una d'aquestes àrees pot esdevenir en una experiència pilot de regeneració. Per això cal comptar amb finançament públic, o operadors privats, a través d'un març de relació públic-privat.

En qualsevol cas es reclama l'esporjament d'algunes zones, donada la valoració positiva d'intervencions realitzades. Aquesta qüestió ha de ser replantejada atenent sempre al fet de no perdre la trama urbana històrica, característic i identitari del Nucli Antic d'Olot.

Les àrees es plantegen com a casos en aplicar conceptes i pràctiques com:

- rehabilitació i diferents tipologies d'habitatges
- suprimir barreres, visuals o físiques, d'accés al Nucli Antic
- tractament dels carrers o itineraris que donen accés al Nucli Antic
- crear nous espais interiors en parcel·les residencials i nous usos, etc.

Algunes de les Àrees d'Oportunitat susceptibles d'estudi són:

- Eix Camporredós, pati del Carme i Cani Sacrestí
- Polígons d'Actuació Urbanística a Sant Benet
- Illa Sastre-Carnisseries-plaça Major
- Illa de Dinàmig
- Illa Llibrada Ferrerons
- Entrada Passatge de la Muralla
- Mont Carmel 4 i 6, Plaça del Carme 4

ACCIONS I DESENVOLUPAMENT

1 - **DETECCIÓ DE LES ÀREES D'OPORTUNITAT** d'acord amb els elements descrits anteriorment: parcel·les en transformació, solars propietat municipal, plantes baixes en desús, interès operadors privats,...

2 - **REALITZACIÓ DE TALLERS D'IDEES PER A LA REGENERACIÓ URBANA.** Els Tallers estan conformats per diferents agents: tècnics municipals (urbanisme, habitatge), Delegació Garrotxa-Ripollès de la Demarcació de Girona del COAC, Universitat de Girona, promotors,...

3 - **DETERMINAR UNA EXPERIÈNCIA PILOT DE REGENERACIÓ** Com a experiència de bona pràctica en espai públic, habitatge, transició d'usos,...

4 - **RECERCA DE FINANÇAMENT**, públic o privat, o en conveni públic-privat

DEFINICIÓ

+ COMPLEXITAT

ALTA
BAIXA

La realització dels Tallers d'idees té una complexitat baixa, donat que són agents predisposats a aquesta pràctica i es volen comprometre al fet de participar. La complexitat també és ALTA pel que fa al finançament de les zones de regeneració. El finançament pot ser públic o privat, o en conveni públic-privat. Requereix un acord públic per a garantir elements de transformació com la permeabilitat, l'accessibilitat, l'aportament d'oportunitats com a infraestructura general...

+ PRIORITAT SOCIAL

ALTA

El Nucli Antic és conegut i valorat amb l'objectiu de frenar la tendència a buit i la percepció negativa per part de la població pel que fa als carrers i a alguns espais. Aquest micro-urbanisme permet generar experiències positives per a la millora de l'espai públic i residencial, que a la vegada poden ser motor d'intervencions i accions de rehabilitació.

+ AGENTS EXTERNS IMPLICATS

Delegació Garrotxa-Ripollès de la Demarcació de Girona del COAC
Propietats, entitats i institucions públiques i privades

+ PRESSUPOST ORIENTATIU

Tallers d'idees 6000 €

+ NECESSITATS EXTERNES

+ ACTUACIONS RELACIONADES

Estudi d'Habitatge
- Identificació i captació d'habitatge
- Pla de millora de l'aparcament
- Experiència Pla de Rehabilitació Públic-Privat

+ ÀREES

responsable: Àrea d'Infraestructura i Urbanisme

realització: Oficina Local d'Habitatge

PLANIFICACIÓ

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8
Detecció de les Àrees d'Oportunitat per a la regeneració urbana								
Realització dels Tallers d'idees								
Recerca de finançament								
Reducció dels projectes								
Realització de les zones								



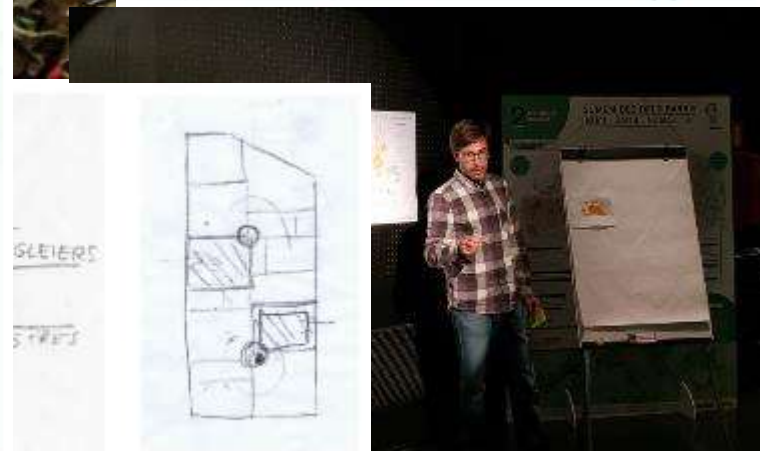
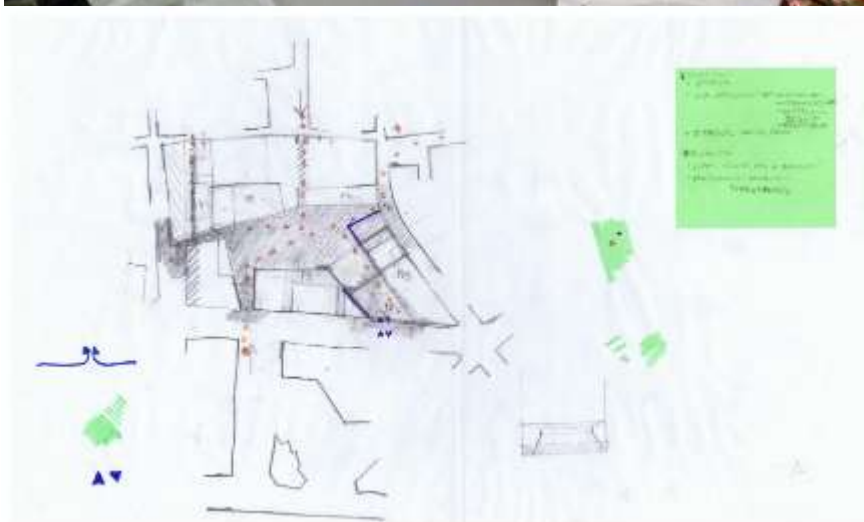
COAC
arquitectes.cat
Girona
Garrotxa-Ripollès

Ajuntament d'Olot

REhabilita

PROGRAMA

- _ Ponència de l'arquitecte i urbanista Francisco Pol.
- _ Contextualització a càrrec de l'arquitecte Eduard Callís.
- _ Taller
- _ Pausa-dinar
- _ Taller
- _ Conclusions i posada en comú





CONCLUSIONS

- _ Projecte Global d'habitatge.
- _ Illa del Carme
- _ Plantes Baixes
- _ Plaça Palau
- _ Treure cotxes Mulleres i Lorenzana.
- _ Espai lliure interior illa dinàmig
- _ Continuació carrer Sastres i obertura Esclaiers

Estudi d'Habitatge

D1_L1.02 D1. VIURE AL NUCLI ANTIC
L1. Afavorir la rehabilitació, renovació i l'accés a l'habitatge digne i mobilització de pisos buits.



MOTIVACIÓ I DESCRIPCIÓ

Més del 50% de l'habitatge del Nucli Antic es troba buit, agreujat pel fet de ser una situació que es pateix des de fa més de 20 anys. De cara a poder definir actuacions i programes adequats vinculats a la rehabilitació, mobilització d'habitatge buit i definició de models de gestió, és necessari conèixer en profunditat la situació de l'habitatge. Per això, la primera mesura a adoptar en matèria d'habitatge hauria de ser la realització d'un estudi que permeti conèixer la situació de l'habitatge i els edificis del Nucli Antic i proposi solucions específiques alineades amb el marc integral prefixat.

Per altra banda, les polítiques d'habitatge d'Olot han d'establir l'horitzó del 15% d'habitatge públic, d'acord amb les disposicions de la UE, i establir el percentatge que correspon al Nucli Antic de manera prioritària.

Es proposa la realització d'un estudi que no solament diagnostiqui la situació de l'habitatge, sinó que tingui un caràcter propositiu per tal de plantejar propostes d'actuació vinculades als tres eixos citats. L'estudi es realitzarà per fases.

Els continguts mínims són:

- Cens d'habitatges, indicant tipus de propietat, tinença, ús (resident o en desús). En aquest darrer cas, identificació de les causes.
- Estat de l'edifici i habitatges, determinant les condicions d'habitabilitat, necessitats de rehabilitació...
- Elaboració de propostes vinculades a rehabilitació, mobilització d'habitatge buit i definició de models de gestió
- Estudi de casos.
- Informe dels aspectes legals a tenir en compte i aplicacions des de l'Oficina Local d'Habitatge.

Aquest estudi és la base per a definir les accions i polítiques d'habitatge del Nucli Antic - i emmarcat en el conjunt del municipi - de cara als propers anys, donat que permetrà conèixer millor el parc d'habitatge i definir actuacions més ajustades a la realitat, així com prevenir de les conseqüències o complexitats de cadascuna d'elles.

ACCIONS I DESENVOLUPAMENT

- 1 - **ELABORACIÓ DE PLECS DE CLÀUSULES:** coordinació entre Àrees (Habitatge, Urbanisme i CASG) per a definir continguts.
- 2 - **TRAMITACIÓ DE LICITACIÓ.**
- 3 - **ELABORACIÓ DE L'ESTUDI** per part de l'empresa adjudicatària. L'estudi es realitzarà per fases. La primera serà la realització d'un Cens de les parcel·les i habitatges del Nucli Antic d'acord amb el planejament actual i informació estadística i la identificació dels habitatges ocupats i desocupats.

DEFINICIÓ

+ COMPLEXITAT	MITJANA	La dificultat rau en la disponibilitat de les propietats a l'hora d'accedir als habitatges, per la qual cosa requereix de mediació.
+ PRIORITAT SOCIAL	ALTA	És una de les accions que major consens té i també necessària per a determinar les accions sobre habitatge.
+ AGENTS EXTERNS IMPLICATS		Col·legi d'arquitectes
+ PRESSUPOST ORIENTATIU		Elaboració de l'estudi: 20.000 €
+ NECESSITATS EXTERNES		Consultora externa per a elaborar l'estudi
+ ACTUACIONS RELACIONADES		- Pla de mobilització d'habitatge buit (acció D1-L1-02) - Experiència pilot de rehabilitació pública-privada (acció D1-L1-04)
+ ÀREES	responsable: involucrades:	- Oficina Local d'Habitatge - Àrea d'Infraestructura i Urbanisme - CASG, Consell d'Acció Social de la Garrotxa

PLANIFICACIÓ

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8
Tramitació de la licitació								
Elaboració de l'estudi								

Estudi d'Habitatge: àmbit

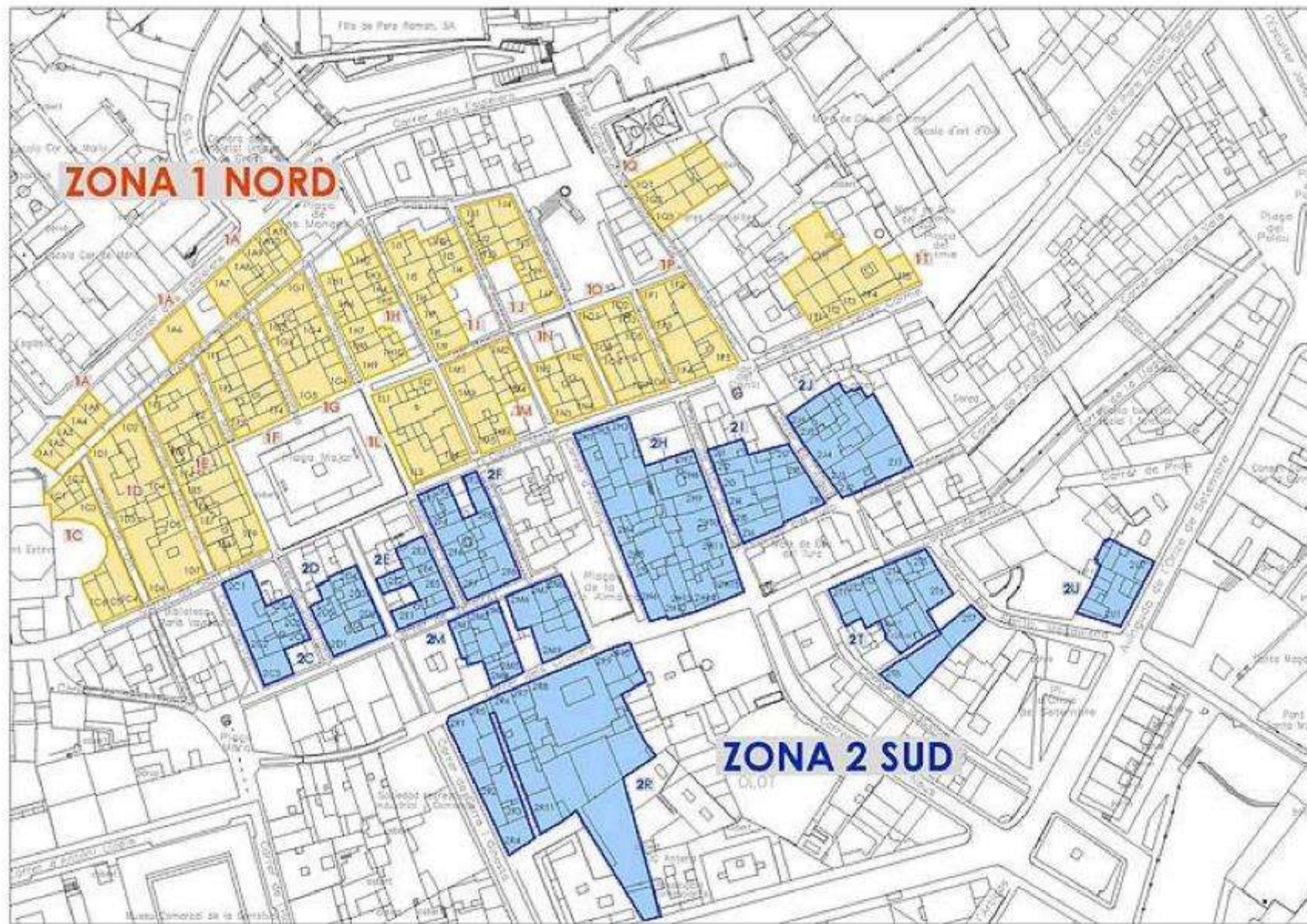
COAC

arquitectes.cat
Girona
Garrotxa-Ripollès



Ajuntament d'Olot

REhabilita



	Edificis	Habitatges	Total
Zona 1 Nord	104	350	454
Zona 2 Sud	128	461	589
Total	232	811	1.043

Estudi d'Habitatge: treball de camp

ANNEX 2 – CONTINGUT DE LES FITXES

Tal i com s'ha comentat, hi ha dos elements d'estudi: els habitatges i els edificis que els contenen. Els resultats varien en funció si es tracta d'un element o d'un altre:

Fase	Aparat	Edificis	Habitatges
ANÀLISI	Dades generals	Ref	Ref
		Edifici de referència	
		Aadreça	Aadreça
		Referència catastral	Referència catastral
		Coordenades UTM	
	Dades administratives	Tributarietat	Tributarietat
		Licències atorgades	Licències atorgades
		Afectació per expedients de disciplina urbanística	Afectació per expedients de disciplina urbanística
		Divisió horitzontal	Divisió horitzontal
			Titel·lari habilitant de l'ocupació (titel·lari propietat pagant hipoteca, propietat amb hipoteca pagada, propietat per herència o donació, lloguer o altres... i import de renda de lloguer) i titularitat del propietari a rehabilitar i/o mobilitzar l'habitatge (vendre o llogar).
	Dades física/edificació	Any de construcció	
		Any de reforma	Any de reforma
		Nº plantes	Nº planta en el que es troba
		Tipologia: allotj, entornitgeros, a festa, etc.	
		Superfície construïda	Superfície construïda
			Superfície útil
		Altres dades rellevants	Altres dades rellevants
		Sub·ús: plurifamiliar, unifamiliar	
		Nº d'habitatges	
		% buit/ocupat	Nivell d'ocupació (buit/ocupat)
ANÀLISI	Informació urbanística	Nº emplaçats per planta	
		Catàleg de protecció especial	
		Qualificació de sol	
		Afectació planejament derivat	
		Afectació polígons d'actuació	
		Afectació modificació de planejament en tràmit o aprovada	
		Ordenació	
		Paràmetres urbanístics rellevants	
		Disconformitats amb el planejament	
		Sistema estructural general	
ANÀLISI	Dades constructives	Sistema constructiu general: descripció de l'envoltant (façana i coberta)	
ANÀLISI	Accessibilitat	Nº d'accesos	

ANÀLISI	Dades energètiques	Nº d'escoles comunitàries	
		Existència d'ascensor	
		Compliment de la normativa d'aplicació (cte, codi d'accessibilitat de Catalunya)	
		Subministraments (aigua, sanejament, llum, telecomunicacions, gas, etc.)	
		Existència de plaques solars o altre sistema sostenible	Existència de plaques solars o altre sistema sostenible
		Midres energètiques	
			Certificació energètica
		Habitabilitat	Cèdula d'habilitat
		Radiografia social	Unitat familiar (nombre de membres, edat, parentesc i origen)
			Any d'arribada a Olot
			Relació relacional (amb relació a unitat de convivència)
			Llengua vernacular de la unitat familiar
			Ingressos econòmics de la unitat familiar
ANÀLISI	Dades econòmiques	Preu de venda	Preu de venda
		Preu de lloguer	Preu de lloguer
		Documentació gràfica	Plànols: emplaçament
		Dossier fotogràfic	
DIAGNOSI	Estat	Estat de l'edificació a nivell:	Estat de l'habitatge a nivell:
		Estructural	Estructural
		Envoltant	
		Ús	Ús
		Accessibilitat	
		Energètic	Energètic
		Estètic	Estètic
			Habitabilitat / normativa altres usos
PROPOSTES I ESTRATÈGIES	Propostes i estratègies	Propostes i estratègies específiques a nivell:	Propostes i estratègies específiques a nivell:
		Estructural	Estructural
		Envoltant	
		Ús	Ús
		Accessibilitat	
		Energètic	Energètic
		Estètic	Estètic
			Habitabilitat / normativa altres usos

Estudi d'Habitatge: anàlisi i diagnosi

ACCIONS I DESENVOLUPAMENT

1 - Disposar de la **INFORMACIÓ** sobre les condicions i casuístiques dels habitatges en desús del Nucli Antic, mitjançant l'Estudi dels habitatges del Nucli Antic.

2 - Recerca d'informació sobre experiències i bones pràctiques en matèria de rehabilitació que s'han portat a terme a altres ciutats mitjanes.

3 - Valoració de la declaració d'Àrea de Rehabilitació i Conservació, d'acord amb la llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

4 - **ELABORACIÓ D'UN PROTOCOL D'ACTUACIÓ**, amb flexibilitat per tal d'atendre les diferents casuístiques. Aquest protocol ha de comptar amb:

- aspectes legals i normatius sobre l'obligatorietat de la rehabilitació i manteniment dels habitatges per part de la propietat, que en cas que no es compleixi es podrà estudiar l'aplicació de les mesures pertinents.
- el bon ús de l'habitatge i el requeriment administratiu sobre la conservació.
- definició dels avantatges i contrapartides de la propietat en el cas d'accedir a ajuts públics o incentius fiscals.
- mecanismes de gestió d'oferta i demanda de la Borsa d'Habitatge.
- conveni tipus entre les parts implicades.

5- **RECERCA D'AJUDES I/O CONVENIS** amb altres administracions.

6 - **IDENTIFICAR ELS HABITATGES** susceptibles de treball a curt termini (amb més facilitat) per tal de visualitzar els avantatges de la proposta.

7 - **CAMPANYA INFORMATIVA** i de difusió de l'Acció, en el marc del PIAM del Nucli Antic, amb un relat positiu dels beneficis.

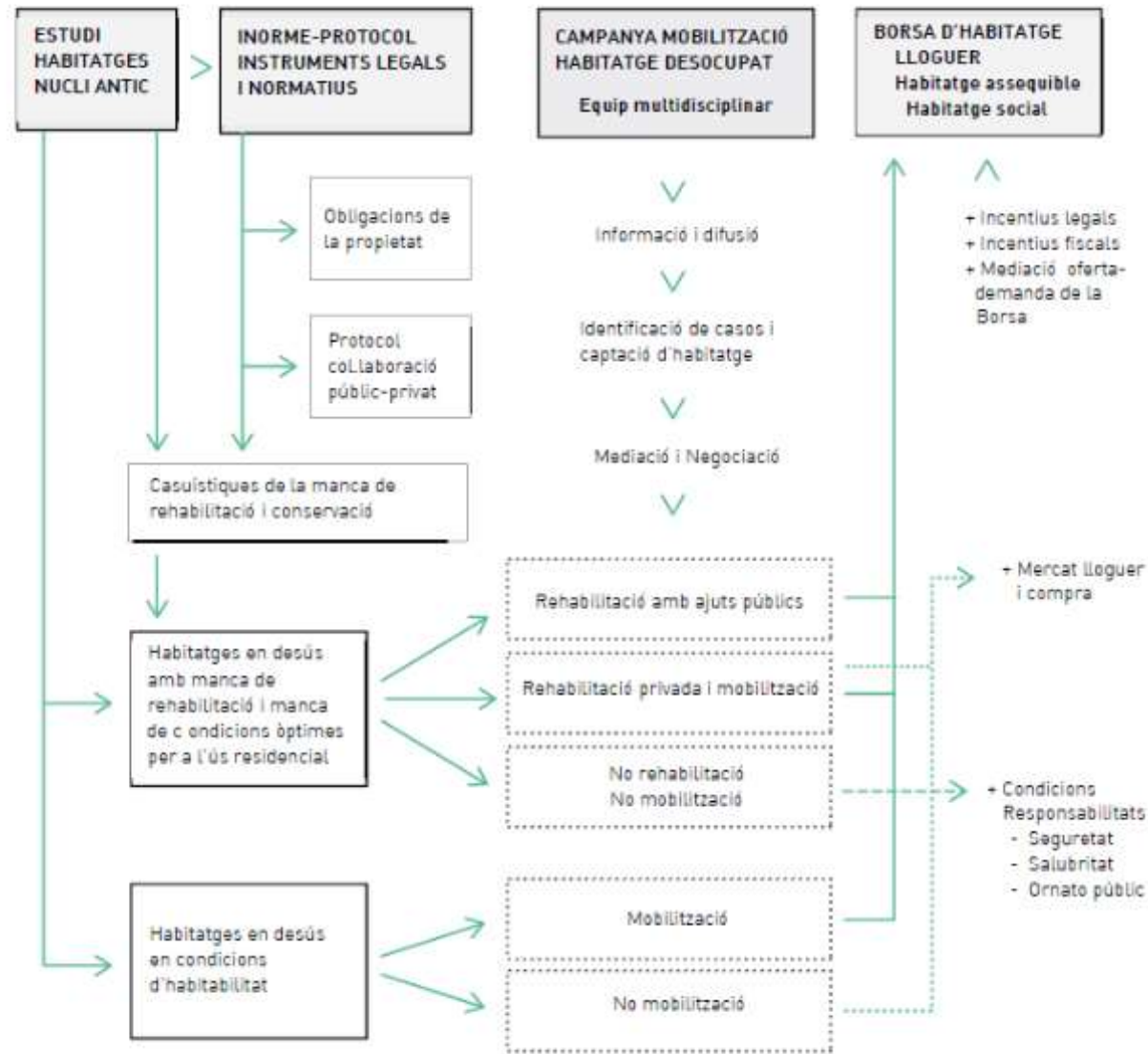
8 - **EQUIP DE TREBALL**: Proposta dels perfils: arquitecte (situacions físiques dels edificis i habitabilitat de les llars); mediació; servei jurídic (aspectes legals i normatius en matèria d'habitatge).

9 - **CONTACTE I MEDIACIÓ AMB LES PROPIETATS** per tal d'iniciar el protocol d'actuació.

+ És una Acció que el factor mediació i negociació amb la propietat, esdevé imprescindible, mitjançant un equip especialitzat. La visualització de les primeres accions cal que siguin en positiu, dins un relat de motivació i canvi de tendència on les parts implicades es vegin com a part de la solució.

Estudi d'Habitatge: propostes i estratègies

+ CAPTACIÓ I MOBILITZACIÓ D'HABITATGES EN DESÚS AL NUCLI ANTIC D'OLOT



LA SOLUCIÓ.
UNA SOLUCIÓ
PER CADA CAS

OBJECTIU FINAL:

- Conèixer el parc d'habitatges i les problemàtiques dels seus usuaris.
- Desenvolupar polítiques d'habitatge.
- Proposar una experiència Pilot de Rehabilitació Públic-Privada
- Impuls a la rehabilitació, mobilització i diferents modalitats de gestió dels habitatges i locals buit



Neus Roca Cambras.
Delegada Garrotxa-Ripollès
del COAC

Moltes gràcies!