

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

Programa de Rehabilitació del Pla de Barris de Les Planes: una estratègia des de la proximitat

Ricardo Alarcón González, arquitecte

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

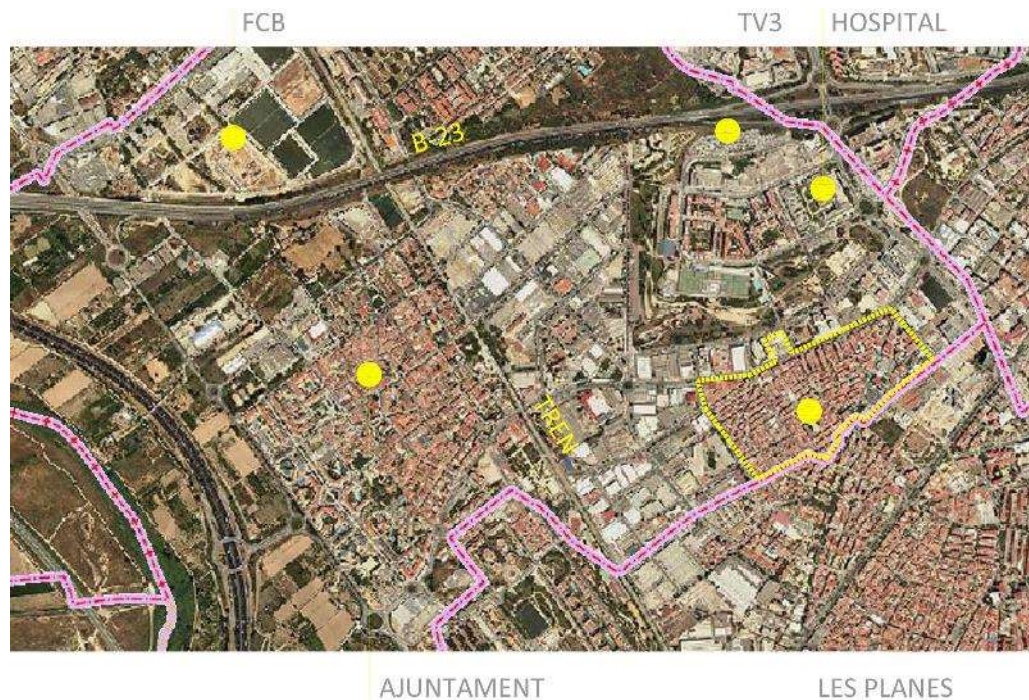


PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OBRES DE REHABILITACIÓ I MILLORA D'ACCESSIBILITAT EN 26 EDIFICIS DEL BARRI DE LES PLANES
OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ
RICARDO ALARCÓN GONZÁLEZ - ARQUITECTE COORDINADOR OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ

-
1. INTRODUCCIÓ: EL LLOC I LES DADES DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ
 2. OBRES REALITZADES: DADES GENERALS + 5 EXEMPLES
 3. CONCLUSIONS

1. INTRODUCCIÓ - EMPLAÇAMENT



EL BARRI DE LES PLANES

El barri de Les Planes es troba ubicat a l'extrem nord-est del municipi de Sant Joan Despí, amb 11.390 habitants (2018), i en un **bon emplaçament metropolità a nivell d'accessibilitat** tant rodada com de transport públic.

La seva **configuració urbana és bastant homogènia** amb un perímetre definit que conforma una **xarxa de carrers agradable i relativament plana** sobre la qual es van anar implantant edificis, configurant illes tancades de dimensió variable al voltant de patis interiors.

L'existència **d'alguns indicadors de dificultat funcional, social i econòmica** van provocar la redacció d'un **Pla Integral de Millora (Pla de Barris)** l'any **2008**, per, entre d'altres actuacions, destinar una partida a la Rehabilitació i Millora dels edificis existents.

1. INTRODUCCIÓ – MORFOLOGIA DEL BARRI



MORFOLOGIA I HABITATGES DEL BARRI DE LES PLANES

El barri de les Planes és un **sector força homogeni** des del punt de vista tipològic. L'ús dominant és el residencial i la tipologia més utilitzada és l'**edificació en illa tancada**, de 3 o 4 plantes, amb façana contínua. Es poden distingir tres franges de creixement:

- La **franja inicial** correspon a l'extrem sud-oest i contempla els edificis més antics sobre illes allargassades
- la **franja central** s'implanta sobre una xarxa viària en la que predominen els carrers peatonals de 6m d'amplada
- el **perímetre** es va construir posteriorment amb edificacions aïllades plurifamiliars de major alçada envoltades d'espai lliure.

Les mancances funcionals i patologies detectades provenen d'una **construcció inicial de baixa qualitat** realitzada per petits empresaris-manobres durant els anys 1960 i 1970.



FRANJA INICIAL



FRANJA CENTRAL



PERÍMETRE

PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

1. INTRODUCCIÓ – CONVOCATÒRIA D'AJUDES



DADES DE LA CONVOCATÒRIA D'AJUDES

A tal efecte, es va obrir una Convocatòria d'Ajudes a la Rehabilitació d'edificis al mes de juliol de 2017, amb les següents condicions principals, entre d'altres:

- Els edificis beneficiaris havien de ser **anteriors a 1968**.
- Finalització de les obres: **31 de desembre de 2018**.
- Import subvencionable: **95% (deficiències greus)**
- Màxim **12.000 euros/entitat**
- **Ingrés màxim familiar** de 7'5 vegades l'IRSC per poder ser beneficiari (aprox 60.000€)

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ

Igualment, es va establir la necessitat d'implantar una **Oficina Tècnica de Rehabilitació** que tindria per objectiu la **coordinació del projecte amb les funcions d'assessorament i mediació entre els diferents agents implicats** (Comunitats de Propietaris, Tècnics Redactors, i Empreses Constructores), per tal de complir els terminis d'execució establerts en la Convocatòria.



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

-
1. INTRODUCCIÓ: EL LLOC I LES DADES DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ
 2. OBRES REALITZADES: DADES GENERALS + 5 EXEMPLES
 3. CONCLUSIONS

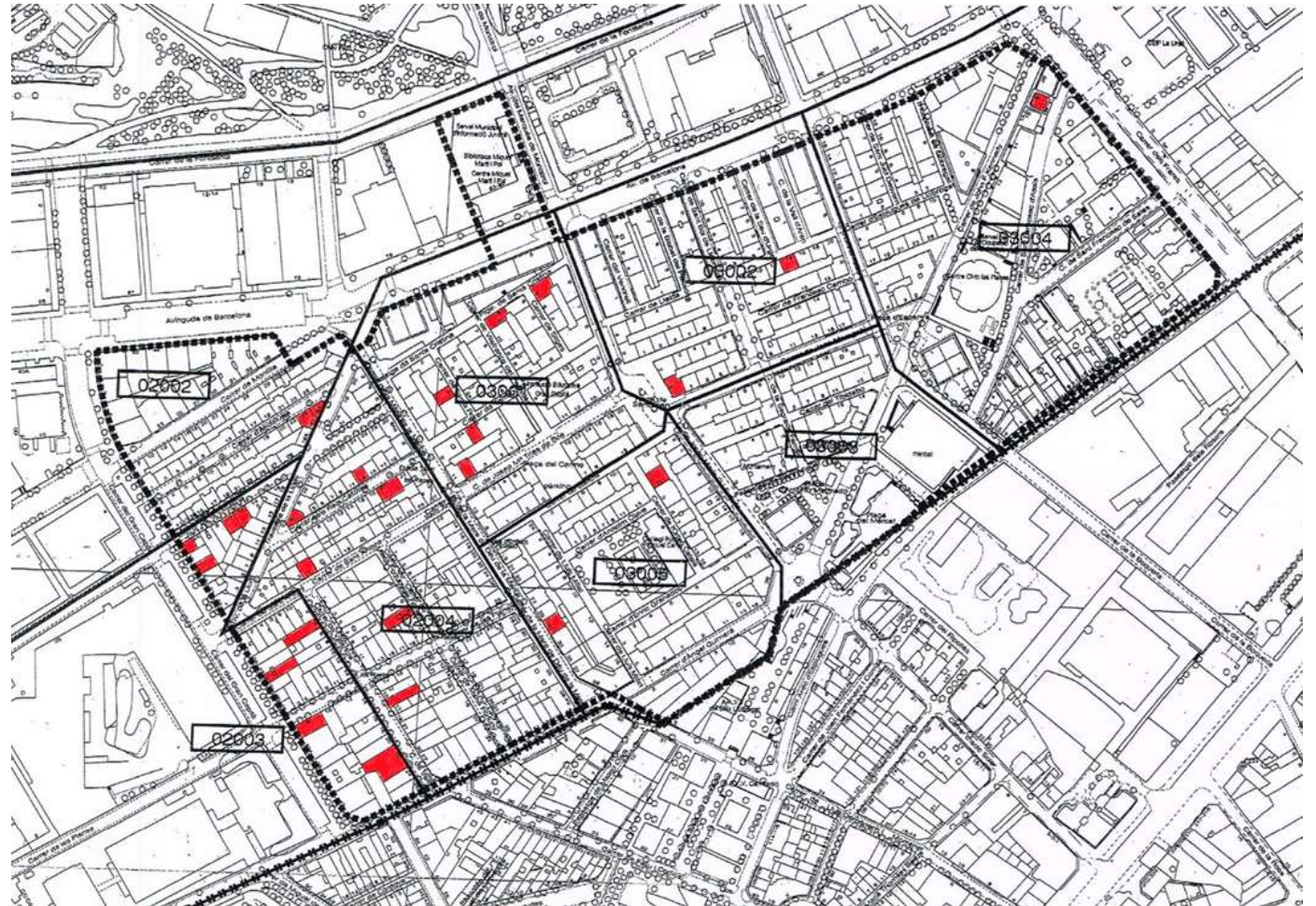
2. OBRES REALITZADES – DADES GENERALS

DADES GENERALS

S'han realitzat obres sobre un total de **26 edificis**, amb un número total de **147 entitats beneficiàries** (122 habitatges i 25 locals comercials).

La despesa total de l'activitat realitzada ha sigut de **1.530.817'53 €**, dels quals l'import total subvencionat ha sigut de **963.266.19 €**, el que suposa un **62'9%** del total.

La massiva assistència a la Convocatòria d'Ajudes va obligar a **detallar els imports de subvenció de cada edifici de manera individualitzada**, de manera que, sense alterar les Condicions de la Convocatòria d'Ajudes, es pogués donar cabuda a la totalitat de sol·licituds rebudes en el període inicial establert de 3 mesos de recepció de sol·licituds.



- | | | | |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|
| 1. M de Déu de la Mercè 31 | 8. Gran Capitan 17 | 15. Reis Catòlics 20 | 21. València 22 |
| 2. John F Kennedy 18 | 9. Ptge Santa Cristina 6 | 16. Marià Fortuny 8 | 22. València 15 |
| 3. Andalusia 24 | 10. Les Planes 8 | 17. Indústria 10 | 23. Les Planes 25 |
| 4. Plaça de Sant Joan 3 | 11. Indústria 12 | 18. Sant Antoni 7 | 24. València 4 |
| 5. Travessia de la Llum 6 | 12. Sitges 8 | 19. Lleida 24 | 25. Tarragona 4 |
| 6. J. Maria Trias de Bes 1 | 13. Santa Rosa 5 | 20. Orfeó Català 1 | 26. Gran Capitan 29 |
| 7. Gran Capitan 13 | 14. Reis Catòlics 13 | | |

PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

2. OBRES REALITZADES - TIPOLOGIA

TIPOLOGIA DE LES OBRES

La tipologia d'obres realitzades **ha estat molt diversa**, tant pel que fa a la tipologia constructiva abordada, com a la dimensió o pressupost final executat en cadascun dels edificis. D'acord amb les Bases de la Convocatòria, el pagament de les subvencions s'ha realitzat segons:

> **reforç estructural en 7 edificis** – pagament del 75% a l'inici d'obres i del 25% a la finalització

> **instal·lació d'ascensors en 3 edificis** – pagament del 75% a l'inici d'obres i del 25% a la finalització

> **millora d'elements comuns** com envolupants (façanes i coberta) o instal·lacions comuns **en 16 edificis** – pagament del 50% a l'inici d'obres i del 50% a la finalització



2. OBRES REALITZADES - EXEMPLE 1 - JFK18



JOHN F KENNEDY 18

Rehabilitació energètica d'edifici aïllat plurifamiliar, i reforç estructural de biguetes en planta baixa.

Arquitecte: Jordi Monferrer

Pressupost Total Despesa:	98.805'74 €
Total entitats:	5 (4 hab + 1 loc)
Entitats subvencionables:	3/5
Residents propietaris:	3/5



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

2. OBRES REALITZADES — ORFEÓ CATALÀ 1



ORFEÓ CATALÀ 1

Rehabilitació de façana interior d'illa i altres elements comuns (instal·lació elèctrica comunitària i coberta).

Arquitecta: Dolors Rovira

Pressupost Total Despesa: 82.184'50 €

Total entitats: 8 (8 hab)

Entitats subvencionables: 4/8

Residents propietaris: 4/8



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ — AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

2. OBRES REALITZADES — REIS CATÒLICS 13



REIS CATÒLICS 13

Rehabilitació d'elements comuns: substitució d'instal·lació general d'evacuació i reparació de parets de planta baixa afectades.

Arquitecte: Martí Borràs

Pressupost Total Despesa: 37.901'28 €

Total entitats: 6 (6 hab)

Entitats subvencionables: 4/6

Residents propietaris: 1/6



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ — AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

2. OBRES REALITZADES — SITGES 8



SITGES 8

Reforma d'accés, nova escalera comunitària i instal·lació d'ascensor.

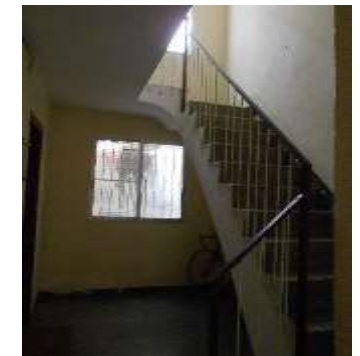
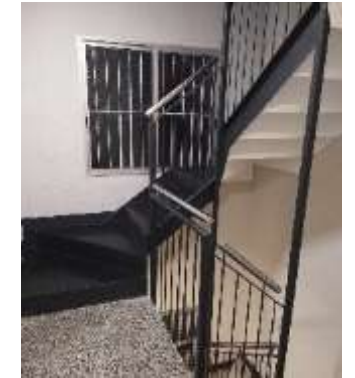
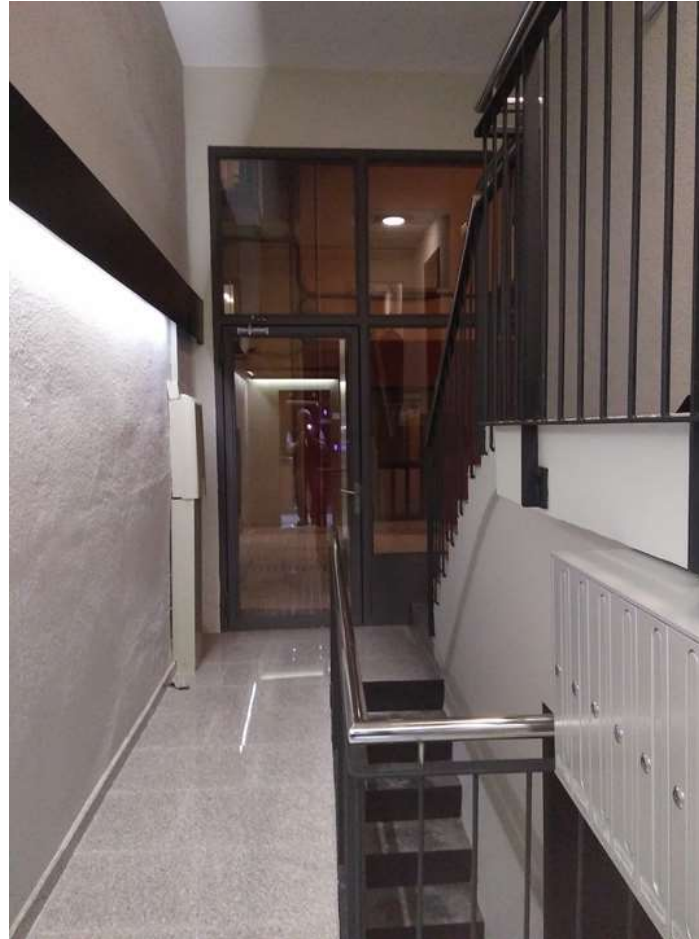
Arquitecte: Ferran Solé

Pressupost Total Despesa: 110.302'52 €

Total entitats: 8 (8 hab)

Entitats subvencionables: 8/8

Residents propietaris: 7/8



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

2. OBRES REALITZADES — VALÈNCIA 4



VALÈNCIA 4

Reforç estructural de sostre de biguetes afectades per aluminosi i rehabilitació de coberta comunitària.
Arquitectes: Marga Botet / Aurelio Monterde

Pressupost Total Despesa: 45.096'95 €
Total entitats: 3 (3 hab)
Entitats subvencionables: 3/3
Residents propietaris: 3/3



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ — AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

2. OBRES REALITZADES

AVALUACIÓ DE LES OBRES PER PART DELS TÈCNICS:

Les principals dificultats detectades han sigut les següents:

- > la gestió interna dels **impagaments**.
- > els **terminis** de tramitació i execució molt **ajustats**.
- > la prioritat per les **obres estructurals i d'instal·lacions, sobre tot elèctriques**, que, a vegades, són les “menys vistoses”, però que garanteixen la seguretat de l'edifici.

Els aspectes positius:

- > les **condicions de pagament** (bestreta 50 o 75% a l'inici de les obres), ha facilitat enormement la viabilitat de les actuacions.
- > la **proximitat de l'Administració** (Ajuntament de Sant Joan Despí), ha ajudat a establir un **marc de confiança**.
- > el **termini acotat en el temps**, (18 mesos), tot i ser una dificultat, s'esdevé també un avantatge ja que obliga a tots els agents implicats a **actuar amb determinació i decisió**.



-
1. INTRODUCCIÓ: EL LLOC I LES DADES DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ
 2. OBRES REALITZADES: DADES GENERALS + 5 EXEMPLES
 3. CONCLUSIONS

3. CONCLUSIONS: ACTUACIONS DE L’OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

3. CONCLUSIONS: CLAUS D'UNA ESTRATÈGIA DE PROXIMITAT

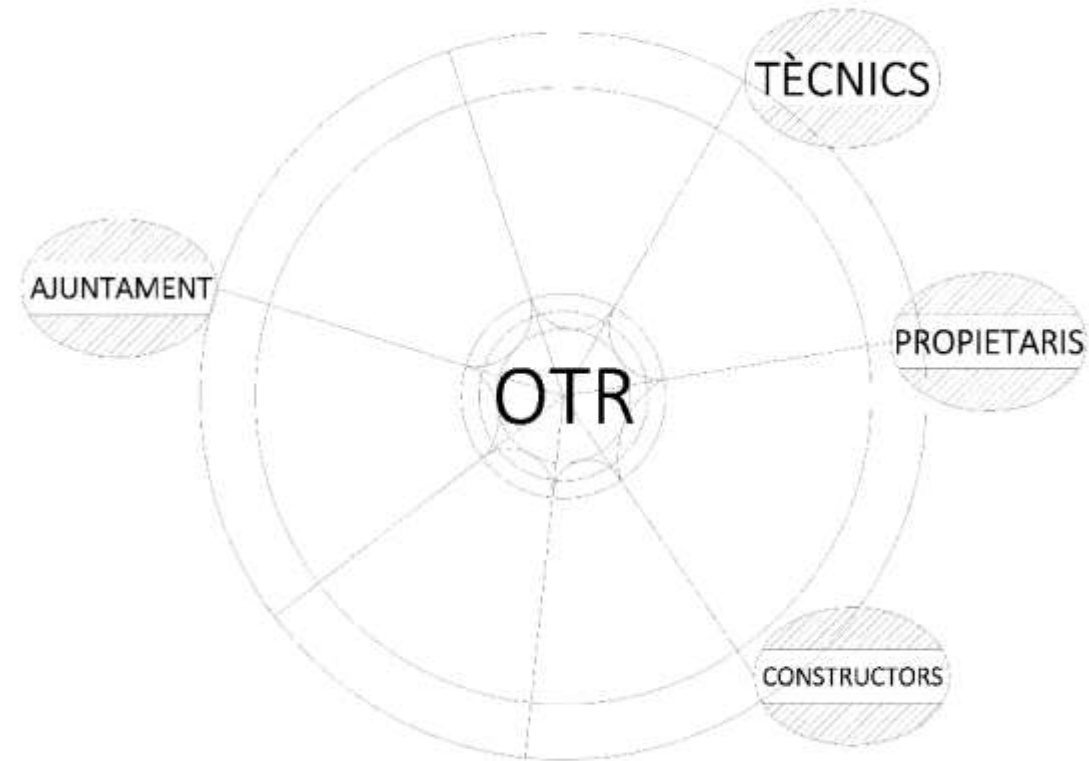
> **PROXIMITAT FÍSICA** de l'administració mitjançant l'Oficina Tècnica de Rehabilitació, amb atenció directa al públic (veïns), peça clau de contacte directe amb les Comunitats de Propietaris.

> **SOLVÈNCIA TÈCNICA I HUMANA**, dels tècnics, realitzant tasques com l'assistència a les reunions de les Comunitats de Propietaris, o la preparació dels quadres econòmics de derrames i pagaments per les C.P.

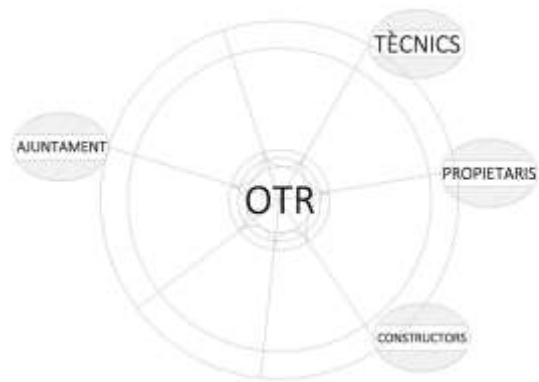
> **CONDICIONS DE PAGAMENT**, de la subvenció, gràcies a l'ingent esforç coordinat dels diferents Departaments de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

> **COMPROMÍS D'EXECUCIÓ** per part de les empreses constructores en el compliment de les dates d'execució i flexibilitat en les condicions de pagament per les Comunitats de Propietaris.

> **ESFORÇ DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS** dins del marc de confiança establert, superant les dificultats inherents a aquesta tipologia d'obres (impagaments interns, entre d'altres).



3. CONCLUSIONS: CRÈDITS



TÈCNICS REDACTORS

- Emiliano Sierra, arquitecte tècnic
- Jordi Monferrer, arquitecte
- Aurelio Monterde – Marga Botet, arquitectes
- Dolors Rovira, arquitecta
- Martí Borràs, arquitecte
- Ferran Solé, arquitecte
- Fernando Arévalo, arquitecte tècnic
- Alex Alesina, arquitecte
- Candi Reyes, arquitecte
- Ramón Robles, arquitecte tècnic

EMPRESSES CONSTRUCTORES

- Construcciones Molina 4S
- Fachadas Zaren
- Reformas Oliver
- Fachadas Cócera
- Rehabitalia
- PGM Construcciones
- Rehabitalia
- Seidom
- Ascensores Sigma
- Asymosa
- Ascensores Jordà
- Villes Lone

AJUNTAMENT SANT JOAN DESPÍ

- Juan Manuel Bermúdez (Arquitecte Municipal)
- Ricardo Alarcón (Oficina Tècnica Rehabilitació)
- Marta López (Administració)
- Patricia Brualla (Administració)
- Carme Bernaus (Arquitecta tècnica)
- Belén García (Regidora Urbanisme)

- Manuel Simón (Serveis Jurídics)
- Francesc Roldán (Serveis Econòmics)
- Núria Badell (Serveis Econòmics)

- ERV Arquitectes (Redacció Pla de Barris)



PROGRAMA DE REHABILITACIÓ DEL PLA DE BARRIS DE LES PLANES: UNA ESTRATÈGIA DES DE LA PROXIMITAT

OBRES DE REHABILITACIÓ I MILLORA D'ACCESSIBILITAT EN 26 EDIFICIS DEL BARRI DE LES PLANES
OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ – AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ
RICARDO ALARCÓN GONZÁLEZ - ARQUITECTE COORDINADOR OFICINA TÈCNICA DE REHABILITACIÓ