

Renovamos los Barrios

por Jordi Mas Herrero / 2016-06-19 09:50:27 / España / 6929 / EN



Renovación urbana

Calle : Carrer Pi 08923 SANTA COLOMA DE GRAMENET , España

Densidad bruta : 276.92 alojamiento/ha

Población : 1 100 hab

Año de comienzo del proyecto : 2014

Año de entrega del proyecto : 2017

Palabras clave : Rehabilitación energética, cooperación público-privada, superación barreras a la rehabilitación



1.3 ha



2 080 599 €

Origen :



FICHA DE PRESENTACIÓN

Se trata de un nuevo modelo de intervención para la rehabilitación energética de barrios con mayoría de edificios residenciales anteriores a 1980 con deficiencias de conservación y mantenimiento. El consistorio desarrolla una primera fase de mediación con los propietarios de un ámbito de entre 300 y 400 viviendas. Se ofrece como gestor y facilitador de todo el proceso rehabilitador. Una vez lograda un mínimo de complicidad entre los propietarios residentes, el ayuntamiento asume la contratación de los proyectos técnicos que, una vez consensuados con cada comunidad, sirven de base para la delimitación urbanística de un área de conservación y rehabilitación, en la cual se fija el interés público de la operación.

Esto faculta al ayuntamiento a licitar las obras definidas en los proyectos técnicos, y a cobrar las cuotas correspondientes a los propietarios, en función del porcentaje de propiedad de cada cual.

Las obras así licitadas, por su volumen, generan significativos ahorros por factores de escala, y a su vez permitirán ahorros en los consumos energéticos superiores al 30% por la introducción de aislamiento exterior.

Para el cobro de las cuotas, el ayuntamiento plantea tres sistemas que se adaptan a las situaciones de cada propietario;

- Las personas jurídicas, y las físicas que lo escojan, pagan en dos plazos, 50% al principio de la obra del sector y 50% al acabar la obra del edificio.
- Las personas físicas, si domicilian el recibo, pagan en 60 cuotas mensuales sin intereses. La cuota media está alrededor de los 60 euros.
- Las personas físicas, residentes en el ámbito y con ingresos por unidad familiar inferiores a 20.000 euros/año, pueden solicitar una ayuda que consiste en el anticipo total por parte del ayuntamiento del coste de la obra, y la inscripción en el registro de dicha cantidad, para poderla liquidar cuando se produzca en el futuro la transmisión de la vivienda

El ayuntamiento asume la gestión del cobro de las cuotas, utilizando la vía de apremio en casos de impago, liberando de éste trámite a las comunidades. Cabe reseñar que el nivel de morosidad es muy bajo.

Todas las comunidades implicadas han firmado convenios de colaboración con el ayuntamiento, lo cual evidencia el apoyo social a la medida y simplifica las gestiones de cara a la obtención de subvenciones de terceras administraciones.

Se han obtenido subvenciones del Área Metropolitana de Barcelona y del IDAE, que suponen alrededor del 30% del coste de la obra. Dichos importes se descuentan de las cuotas.

La contigüidad de los edificios permite abordar también la mejora del paisaje urbano. Se realiza un concurso de ideas de arquitectura y la solución ganadora es escogida por el vecindario.

La práctica se ha iniciado con una Prueba Piloto en el Área de Conservación y Rehabilitación de la calle Pirineus (ACR Pirineos) que ha implicado a una treintena de edificios y 360 viviendas.

El trabajo de mediación se inició en 2014, la adjudicación de obras se produjo en 2015, actualmente las primeras fases del ámbito ya están finalizadas y se estima que la última fase se acabará a mediados de 2017.

La metodología ha demostrado su viabilidad y se irá implantando progresivamente en el resto de la ciudad.

Programa

- Alojamiento

Impacto de CO2

Impacto de CO2 : 224 tCO2

Método utilizado para calcular el impacto de CO2

The rehabilitation project of the buildings included in the Area of Conservation and Rehabilitation of the Street Pirineus, between Bruc and Olot of the municipality of Santa Coloma de Gramenet, includes a set of actions that are aimed at improving energy efficiency. The whole project acts on 32 multifamily buildings, 21 of which include energy improvement measures (Table 1). Generally, the action involves the application of external thermal insulation on the facade (main, rear and / or dividing, as appropriate). Isolation is SATE type or equivalent based on prefabricated plates expanded polyester insulation (EPS) of 50 mm thick and 1.35 m² • K / W. This action has been adapted to each of the buildings evaluated.

Table 1: Summary of the energy performance area

No. 21 multifamily buildings

No. 306 homes

Total area [m²] 16180

From the Energy Efficiency Certificate of each building it is possible to quantify the current situation and the improving in energy renovation involved. Then in Table 2 improved energy efficiency of buildings in terms of primary energy and CO2 emissions are as follows:

Table 2: Summary of improvement in energy efficiency.

Current status Renewal Energy Savings

Primary energy consumption [GWh/yr] 2.2 1.4 0.85 39%

CO2 emissions [tCO2/yr] 561 336 224 40%

With this we conclude that from the energy actions carried out in the buildings included in the Area of Conservation and Rehabilitation of Street Pirineus between Bruc i Olot in the municipality of Santa Coloma de Gramenet it is possible to reduce 39% of primary energy consumption and 40% of CO2 emissions.

Avance del proyecto

- Fase de entrega
- Fase operacional

Tipo de procedimiento

- Permiso de desarrollo urbano
- Licencia de construcción
- Otros

Prescripciones y zonificación

- Convenciones particulares

Puntos clave

- Gobernanza
- Calidad de vida
- Desarrollo económico
- Energía/Clima

Enfoques utilizados

- Mapa local

Fiabilidad de los datos

Autodeclarado

TERRITORIO

Tipo de territorio

Ciudad de 120.000 habitantes, la zona del proyecto se sitúa en una ladera. La mayoría de los edificios son de los años 60 y 70.

Zona climática

[Csb] Coastal Mediterranean - Mild with cool, dry summer.

CIFRAS CLAVE

Superficie reformada

Superficie reformada : 1,30 ha

Número de unidades de vivienda

Número de unidades de vivienda : 360

Costes totales de inversión (sin impuestos)

Costes totales de inversión (sin impuestos) : 2 080 599 € HT

Importe de la inversión por parte de las autoridades locales

Importe de la inversión por parte de las autoridades locales : 136 000 € HT

Subsidios totales

Subsidios totales : 835 271 € HT

Detalle de subsidios

Consortio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (obras) 600.129,30 €
Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet (proyectos técnicos) 235.141,84 €

GOBERNANZA

Titular del proyecto

Nombre : Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet

Tipo : Ciudad

Descripción general :

La gobernanza del proyecto tiene diversos niveles:- Políticamente, el proyecto es liderado desde la tenencia de alcaldía de urbanismo, con reporte directo a alcaldía- La generación de consensos con los propietarios se realiza mediante una comisión de seguimiento mensual en la cual están convocados todos los presidentes de comunidad - Las cuestiones que afectan a cada comunidad se discuten con cada una de ellas- A nivel interno se nombra a un coordinador de proyecto, arquitecto, y se realizan reuniones de coordinación quincenales con los diversos departamentos implicados en el proyecto

Gestión del proyecto

Descripción :

Un coordinador, Joan Manuel González, arquitecto, hace el seguimiento del proyecto, se encarga de los procesos de licitación y del control de las obras

El servicio de Gestión Urbanística municipal, cuya responsable es Charo Cárdenas, asume la gestión administrativa y jurídica del proyecto, así como la secretaría de la comisión de seguimiento

El servicio de Mediación Comunitaria municipal, cuyo responsable es Cris González, asume el apoyo a la gestión comunitaria y relacional con los propietarios residentes

La Oficina Local de Vivienda, cuyo responsable es Francisco Roldán, asume la relación directa con los propietarios para la gestión documental y la información continua

El servicio de Recaudación y el de Intervención, liderados por Manoli Hervás y Aurelio Corella, asumen la gestión de tesorería y los procedimientos de cobro

El servicio de informática ha desarrollado los aplicativos necesarios para la gestión del cobro

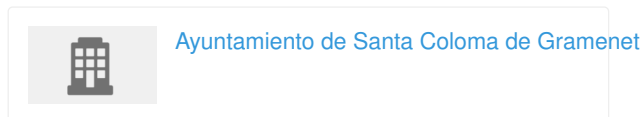
Partes interesadas en el proyecto

Jordi Mas Herrero

Función : Other

Teniente de Alcalde de Urbanismo y Vivienda, delegado por alcaldía para el desarrollo del programa de rehabilitación de barrios

Página de la empresa en Construction21 :



SOLUCIONES

- Gobernanza del proyecto urbano
- Participación ciudadana

CALIDAD DE VIDA

Calidad de vida / densidad

Niveles de densidad altos

Densidad neta

276.92

Cultura y patrimonio

Edificios sin valor patrimonial, se mejora su paisaje urbano mediante una intervención integral que ha sido escogida democráticamente por el vecindario.

Diversidad social

El barrio tiene un porcentaje de inmigración superior al 35%

Inclusión social y seguridad

El proyecto mejora la inclusión social al promover la corresponsabilización de los propietarios, y articular varios mecanismos de generación de consensos, a escala de comunidad y de vecindario, que permiten establecer una dinámica constructiva a partir del proceso rehabilitador.

Calidad del aire ambiente y salud

La intervenciones en mejora del aislamiento térmico en entornos con situaciones de pobreza energética, está demostrado por un reciente estudio de la Agencia de Salud Pública de Barcelona, que reducen la mortalidad, especialmente entre el colectivo de mujeres mayores que viven solas.

SOLUCIONES

- Promoción de la identidad cultural/histórica

DESARROLLO ECONÓMICO

Desarrollo local

La operación genera un volumen de inversión muy importante, localizada en un entorno concreto. Se generan nuevas contrataciones y se produce un incremento del gasto en los comercios y locales de restauración más próximos.

SOLUCIONES

- Desarrollo del negocio

RECURSOS

ENERGÍA / CLIMA

SOLUCIONES

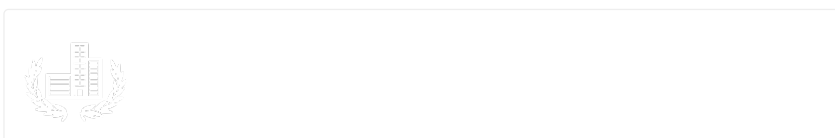
- Adaptación climática

Concurso

Razones para participar en la(s) competencia(s)

- Logra impulsar la rehabilitación integral de zonas que tenían un nivel de mantenimiento y conservación muy deficiente y sin visos de activarse
- Consigue fortalecer la cohesión del barrio mediante el proceso rehabilitador: se mejora la imagen del barrio, se fortalecen las estructuras asociativas vecinales, se empodera a los propietarios residentes que sí creen en el futuro del barrio
- Mejora la eficiencia energética del barrio, con el acuerdo vecinal, con ahorros del 40% en el consumo energético y sobre todo mejorando el confort en una zona con casos de pobreza energética
- Aumenta la escala de intervención de la rehabilitación, generando ahorros de costes por factores de escala y permitiendo una intervención más contundente de la administración local, que actúa como facilitador decisivo del proceso
- Se superan todas las barreras habituales mediante dicha intervención: se logra el apoyo de las comunidades, se crean mecanismos de apoyo al pago de las obras, se persigue la morosidad con mecanismos legales de alta efectividad, se abordan las obras con operadores garantizados

Edificio candidato en la categoría





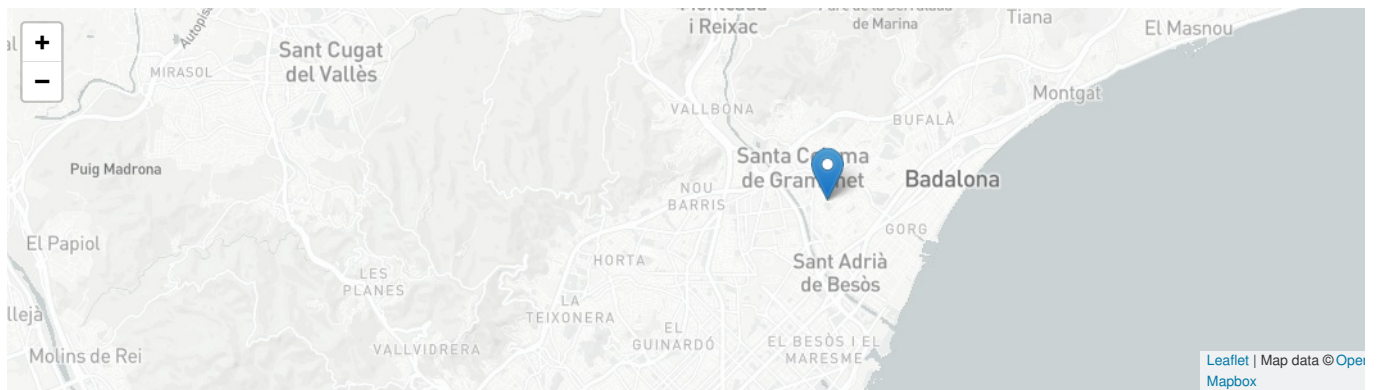
Gran Premio : Ciudad Sostenible

Green City
Solutions Awards 2016

powered by  Construction21.org



Premio des los usuarios



Date Export : 20230501095842