



La rehabilitació urbana, una eina per revertir desigualtats, iniciar la transició energètica i generar ocupació digna

- » L'estratègia 2016-2019 vol millorar les condicions d'habitabilitat, augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible i promoure les energies renovables, l'ocupació i l'economia local
- » En total, l'Ajuntament preveu invertir 236M€ durant el mandat en mesures de rehabilitació d'edificis i habitatges, eficiència energètica i rehabilitació integral de l'espai públic
- » L'Ajuntament llançarà la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges pel 2016, que preveu arribar a 80.000 pisos i inclou com a novetats barems socials i ajuts a obres interiors

» La rehabilitació com a instrument de transformació transversal

Barcelona està compromesa amb la ciutadania i amb aquelles polítiques que fomenten, promouen i defensen un model de ciutat on les persones puguin dur una vida digna emmarcada en un àmbit just, eficient i sostenible.

En aquest context, l'Ajuntament aposta per la rehabilitació com una eina per abordar desigualtats socials i millorar la qualitat de vida. Així mateix, promou el desenvolupament de polítiques de transició energètica que permetin a la ciutat reduir la dependència dels combustibles fòssils, disminuir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i disminuir les emissions de contaminants atmosfèrics. I pretén fomentar l'activitat econòmica del sector vinculat a la rehabilitació, tot generant ocupació digna i promovent l'economia local.

Sota aquest context, l'equip de govern, conjuntament amb el PSC, ha dissenyat una estratègia per a la rehabilitació urbana que recull les actuacions i accions a realitzar durant el mandat en el marc de tres àmbits: el social, el mediambiental i l'econòmic.

El pla d'acció s'ha treballat conjuntament amb l'associació Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA), que aglutina diverses entitats encapçalades pel consistori –col·legis professionals i gremis del sector, de l'àmbit acadèmic i veïnal– i pretén impulsar i donar a conèixer la feina feta a la ciutat en el camp de la rehabilitació.

Prioritats de mandat

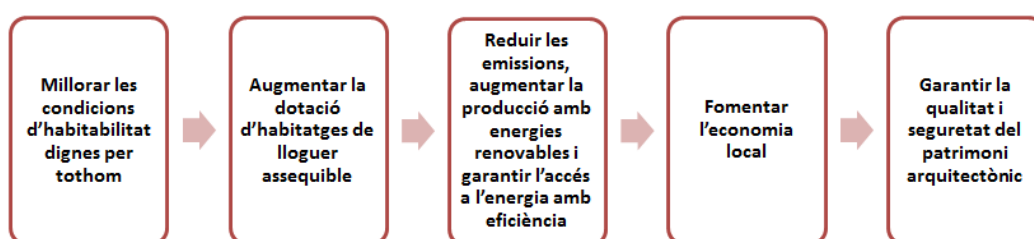


Per desplegar aquest full de ruta, el consistori preveu destinar un total de 235.800.000€ en el període 2016-2019 per tal de dur a terme les següents actuacions (detallades més endavant en aquest dossier):

Àmbit	Actuació	2016-2019
Ajuts a la rehabilitació del parc privat	Promoure la rehabilitació d'edificis	
	Promoure la rehabilitació d'habitatges	
	Promoure estalvi i eficiència energètica	
	Promoure la generació d'energia renovable	
	Aconseguir habitatges de lloguer assequible	80.000.000 €
Parc públic d'habitatges Edificis Municipals	Rehabilitació i manteniment del parc públic	
	Eficiència energètica en Edificis municipals	32.800.000 €
	Incorporar la generació amb energies renovables	
Espai públic	Rehabilitació integral de l'espai públic	123.000.000 €
Total		235.800.000 €

» Objectius fonamentals

L'estratègia de rehabilitació implica la necessitat d'actuar transversalment a través de diverses àrees per assolir els objectius marcats. Es tracta, doncs, de millorar les condicions d'habitabilitat per a tothom, augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible, promoure les energies renovables, fomentar l'activitat econòmica local vinculada al sector i garantir la qualitat i seguretat del patrimoni arquitectònic.



» Promoure unes condicions dignes d'habitabilitat per a tothom

El dret a un habitatge digne és un dels pilars de l'acció de l'Ajuntament. En aquest sentit, es preveu treballar per tal que els edificis i habitatges siguin accessibles, tinguin les condicions idònies de confortabilitat tèrmica i aïllament acústic i disposin d'instal·lacions adients i lliures de materials contaminants.

» Augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible

Les polítiques de rehabilitació també han de servir per incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible. El camí és dissenyar mesures proactives per transformar edificis i habitatges buits o en desús en nous habitatges de lloguer assequible, facilitant i promovent convenis i permutes amb els seus propietaris per impulsar la rehabilitació, o cercant noves fórmules de finançament, en col·laboració amb entitats financeres, que arribin a qui més les necessita.

També es pot generar habitatge social aprofitant el sostre habitable no destinat a habitatge, en els casos en què el planejament urbanístic ho permeti, tenint en compte criteris de densitat.

» Reduir les emissions de gasos i promoure les renovables i l'eficiència

Per millorar la qualitat de vida dels veïns i veïnes, es treballarà per arrelar en el dia a dia de la gent una estratègia de transició energètica que permeti reduir la factura energètica i ambiental de la ciutat. Això inclou millores que incideixin en la reducció de consums d'energia i aigua i en la producció d'energies renovables.

A més, es prioritzaran accions que suposin una millora energètica dels edificis d'habitatges existents i impulsin l'autoabastament d'energia amb la utilització de les cobertes com a espais de producció energètica.

» Promoció del sector de la rehabilitació i l'economia local

La rehabilitació és també un motor econòmic que impulsa un sector basat en l'eficiència energètica, la sostenibilitat i l'accessibilitat. Les activitats relacionades amb la rehabilitació requereixen mà d'obra de qualitat i especialitzada per poder-la dur a terme.

Un dels objectius de les polítiques de rehabilitació és formar treballadors i treballadores perquè adquireixin els coneixements necessaris per poder ser ocupats en aquest sector. S'incidirà especialment en el joves i en els aturats de llarga durada perquè tinguin l'oportunitat d'incorporar-se al mercat de treball. També es preveu impulsar convenis amb gremis professionals, centres docents i altres institucions per fomentar el sector.

» Millora de la qualitat, seguretat i endreçament del parc construït

La riquesa arquitectònica de Barcelona és un bé comú que cal conservar. Edificis de diferents èpoques conviuen configurant un paisatge urbà característic i referent arreu del món. Ha de ser indispensable, doncs, fomentar la rehabilitació d'edificis i la seva seguretat estructural, tenint en compte i cercant l'equilibri entre el benefici col·lectiu que aporta la conservació d'aquest patrimoni arquitectònic i l'esforç addicional que suposa per als seus propietaris.

» On s'actuarà: habitatges, edificis i espai públic

Les mesures previstes que es desplegaran en el marc de l'estratègia de rehabilitació 2016-2019 tindran un abast molt ampli i un impacte sobre diversos àmbits. S'actuarà sobre edificis residencials, habitatges, edificis municipals i l'espai públic.



- **Habitatges.** En els darrers anys les actuacions de rehabilitació han anat dirigides als edificis residencials, sense tenir en compte la necessitat d'intervenir en els interiors dels habitatges. La novetat, doncs, serà tirar endavant mesures complementàries a les establertes per als edificis des de l'àmbit dels habitatges, especialment en aquells on els propietaris tenen un nivell més baix d'ingressos. La nova convocatòria d'ajuts a la rehabilitació per al 2016 ja inclou aquesta nova mirada per tal de garantir la seguretat estructural, l'accessibilitat i unes condicions d'habitabilitat que permetin als veïns i veïnes viure dignament.
- **Edificis residencials.** La política de rehabilitació ha d'arribar a tota la ciutat, però especialment i, de forma molt més intensiva, a aquelles zones on els edificis pateixen més deficiències, ja siguin estructurals –fonaments, forjats–, d'accessibilitat –ascensors, accessibilitat per persones amb mobilitat reduïda–, energètiques, de qualitat de vida i salut –soroll, qualitat de l'aire– o paisatgístiques –façanes, parets mitgeres o cobertes–. A més, la rehabilitació ha de ser una oportunitat per incorporar nova superfície verda a la ciutat i recuperar espais d'estada i activitat a les cobertes.
- **Edificis municipals.** S'actuarà de manera preferent per fer millores en el parc de 6.300 habitatges públics de lloguer que administra el Patronat Municipal de l'Habitatge –façanes, instal·lacions solars, millores enèrgiques i d'accessibilitat–, i en els més de 1.000 immobles destinats a equipament públic.
- **Espai públic.** Es millorarà l'espai públic i el paisatge urbà mitjançant actuacions en el carrer –enllumenat, paviments, verd, mobiliari, línies aèries, senyalització, accessibilitat–, en les parets mitgeres i cobertes, espais singulars on cal endreçar i dignificar el paisatge urbà, i comerços d'interès i altres elements identitaris, com ara el patrimoni comercial, que formen part del patrimoni públic que pertany a tots els ciutadans.

» Com s'actuarà: principals línies de treball

Per assolir els objectius marcats, es tiraran endavant diverses línies d'actuació sobre els àmbits descrits abans.

» Ajuts a la rehabilitació: convocatòria 2016

L'Ajuntament de Barcelona publicarà en els propers dies la nova convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges. Els ajuts corresponents al 2016 sortiran amb un pressupost inicial de 6,7M€, i la previsió és completar l'assignació pressupostària anual afegint recursos municipals i les aportacions provinents de la Generalitat. L'Ajuntament preveu una dotació pel període 2016-2019 de 80M€ que permeti arribar a 80.000 habitatges.

Els ajuts incorporen una nova vessant social i altres novetats en relació a convocatòries anteriors:

- Per primera vegada, s'atorgaran ajudes per rehabilitar i millorar els interiors dels habitatges.
- S'incorporen barems socials per afavorir l'accés als ajuts a les unitats familiars amb rendes més baixes per tal que puguin millorar les condicions d'habitabilitat.
- Subvencions per usar materials amb baixa petjada ecològica i per a edificis catalogats.
- S'incorpora un programa d'ajuts per a conjunts residencials d'especial interès.

Ajuts als interiors dels habitatges i barems socials

Les ajudes a la rehabilitació dels interiors dels habitatges són una de les novetats d'aquesta convocatòria. Es concedeixen subvencions per fer obres que permetin assolir l'habitabilitat; millorar l'accessibilitat; fer actuacions d'aïllament acústic o millorar la qualitat i el confort de l'aire interior, i actuacions destinades a l'eliminació de materials nocius per a la salut de les persones.

Es concediran les següents subvencions:

- ❖ Unitats familiars amb ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC (Indicador de renda de suficiència de Catalunya): 25% del cost de les obres, amb un topall de 5.000 €.
- ❖ Unitats familiars amb ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC: 85% del cost de les obres amb un topall de 10.000 €.
- ❖ Unitats familiars amb ingressos inferiors a l'1,5 vegades l'IRSC: 100% del cost de les obres amb un topall de 15.000 €.

Les obres en interiors d'habitatges que es realitzin per incorporar els pisos a la borsa de lloguer social de Barcelona seran subvencionades al 100%, amb un topall de 15.000 €. Amb aquesta mesura es vol fomentar l'objectiu municipal d'incrementar el parc d'habitatges amb lloguers assequibles, i evitar que pisos de particulars restin buits i sense ús.

Ajuts a la rehabilitació d'edificis

La nova convocatòria també vol fomentar la rehabilitació del parc existent d'edificis residencials de la ciutat. Les subvencions i ajudes per portar a terme projectes de rehabilitació de pisos estan pensades en la majoria dels casos per abordar rehabilitacions d'edificis construïts abans de 1991, i en els quals el 70% estigui dedicat a residència habitual. En edificis on no es doni aquesta condició, només podran optar a ajudes els pisos que sí que estiguin destinats a residència habitual o els que figurin a la borsa de lloguer social de la ciutat.

Les subvencions s'atorgaran segons els següents criteris:

Actuació	Percentatge	Topall
Patologies estructurals	50%	sense topall
Millores energètiques globals o actives		60.000 €
Ascensors		
Millores energètiques passives parcials	35%	30.000 €
Resta obres elements comuns (façanes, cobertes, terrats, ...)	25%	

Ajuts complementaris		
Cohesió social	100%	sense topall
Ús materials baixa petjada ecològica	5%	5.000 €
Edificis catalogats	5%	5.000 €
Redacció projectes en conjunts comunitats	85%	10.000 €
Redacció ITes en expedients ajuts	100%	Barems conv 2015
Redacció ITes edificis + 100 anys	80%	

Programa per activar la rehabilitació en conjunts urbans

La convocatòria d'aquest any també incorpora un programa d'ajudes adreçades a conjunts urbans específics. En concret, podran incrementar els percentatges de les ajudes les següents zones considerades d'interès especial:

- El Turó de la Peira
- El Sud-Oest del Besòs i Baró de Viver
- Ciutat Vella en l'àmbit de les finques incloses en el Pla Dintres i en l'Àrea de rehabilitació i conservació de Sant Ramon i Robador
- En l'Illa Eficient (delimitada pels carrers Viladomat, Gran Via de les Corts Catalanes, Calàbria i Diputació).

» Obtenció de més habitatges de lloguer assequible

Tenint en compte la situació d'emergència habitacional existent, les polítiques de rehabilitació poden suposar un instrument més al servei d'aquestes necessitats. Per això, s'impulsaran:

- **Ajuts a la rehabilitació per incorporar habitatges buits a la Borsa d'Habitatges de Lloguer Social de Barcelona.** S'establiran ajuts específics per captar habitatges de propietaris privats que vulguin cedir-los a la Borsa de Lloguer Social, Hàbitat 3 i altres programes similars per destinar-los a famílies que necessitin accedir a un habitatge de lloguer assequible.
- **Obtenció de nous habitatges per destinar-los a lloguer assequible a través de diverses vies:**
 - a través de convenis amb propietaris d'edificis que no puguin fer front a la rehabilitació del seu edifici. L'Ajuntament els rehabilitarà a canvi d'habitatges en la mateixa finca per destinar-los a lloguer públic.
 - recuperant sostre habitable a altres usos. En les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació s'establiran línies d'ajuts específiques per tal de destinar subvencions a les actuacions que permetin crear nous habitatges per destinar-los a lloguer públic.
 - destinant a lloguer assequible els habitatges buits en edificis on es realitzi alguna actuació de rehabilitació. Els ajuts a la rehabilitació incorporaran també l'obligació als edificis que s'hi acullin de destinar habitatges buits a lloguer assequible mitjançant la Borsa de Lloguer Social, Hàbitat 3 i altres programes.

» Pla de Rehabilitació Integral de l'espai públic

L'objectiu és incloure una perspectiva social en les intervencions a l'espai públic per tal que, en lloc de concentrar les millores en grans transformacions, repartir-les i distribuir-les per tot el territori amb actuacions concretes que millorin la qualitat de vida a tota la ciutat. Durant l'any 2016 es concretaran els emplaçaments de les actuacions, la previsió pressupostària i el calendari.

Els objectius de les actuacions seran:

- Prioritzar actuacions de rehabilitació integral a l'espai públic –enllumenat, paviments, voreres, verd, arbrat viari, mobiliari, soterrament de línies aèries, senyalització, etc–. El criteri fonamental serà guanyar espai públic per als veïns i veïnes, augmentar el verd i instal·lar, on sigui possible, sistemes d'energies renovables.
- Suturar fractures del paisatge urbà. Impuls de parets mitgeres, cobertes i altres elements per transformar en noves façanes les sutures obertes a causa de canvis urbanístics. Es buscarà el confort i l'aïllament en els habitatges i s'introduirà la natura i l'obertura de finestres quan sigui possible, entre d'altres accions.
- Refermar la memòria urbana. Realçar les petites joies que formen part del paisatge urbà, de la seva història o del sentiment dels seus ciutadans, que fomenten el sentiment de pertinença i d'identitat, i aporten significat. Així mateix, es vol potenciar, protegir, recuperar i divulgar el patrimoni comercial de la ciutat, en especial aquells elements que li confereixen caràcter i identitat.
- Recuperació patrimonial gràcies als retorns paisatgístics. Es destinaran els ingressos generats per l'ús publicitari del paisatge a rehabilitar i posar en valor edificis significatius.
- Aprofundir en la millora de l'accessibilitat. Cal avançar sobretot en determinades zones de la ciutat, com els barris de muntanya, on es proveiran itineraris accessibles a totes les veïnes i veïns de carrers costeruts. En aquest sentit, i a través de l'IMPD, es podrà establir un programa per impulsar-ho amb la participació dels col·lectius que treballen per a la millora. També es rehabilitaran escales mecàniques i ascensors instal·lats al carrer.
- Potenciació de la mobilitat sostenible i el transport públic. Foment del transport a peu i en bicicleta a través de la rehabilitació de carrers d'ús prioritari de vianants i ciclables, modificant si cal la plataforma única existent cap a un disseny encara més restrictiu del vehicle que afavoreixi l'ús i estada dels veïns. En la rehabilitació d'asfalts, es prioritzarà la millora dels carrils bus i de bicicleta amb solucions que aportin confort i seguretat.

- Potenciar l'aplicació de tecnologies i materials sostenibles i de baixa petjada ecològica. S'utilitzaran materials reciclats en tots els casos possibles. En els tractaments de paviments, s'usaran noves tecnologies per reduir les emissions de gasos en l'operació d'asfaltat. A més, en la rehabilitació d'elements de l'espai públic s'introduiran mesures com ara pèrgoles on es pugui instal·lar plaques fotovoltaïques.

» Actuació preferent en zones determinades

Més enllà de les actuacions i accions contemplades al Pla de Barris, s'establiran àmbits d'actuació territorials on sigui necessària una actuació més proactiva o integral per a la millora de l'entorn urbà, tant en l'àmbit arquitectònic com social.

En aquest sentit, s'estendran a altres espais de la ciutat les pràctiques i experiències del pla 'Dintres' i de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Sant Ramon de Ciutat Vella, de manera que aquestes mesures esdevindran una política de rehabilitació estructural. Es definiran en el conjunt de la ciutat noves àrees de conservació i rehabilitació que permetin aplicar en el seu àmbit els drets de templeig i retracte sobre les transmissions dels immobles que s'hi integrin.

Així mateix, es contempla promoure acords entre les comunitats de veïns i veïnes i l'administració amb la finalitat de rehabilitar edificis complint determinats objectius socials i mediambientals. En aquest context, s'impulsaran mesures fiscals, urbanístiques i de subvenció que ajudin a la propietat a complir amb el seu deure de conservació i al mateix temps incrementin béns i serveis que es considerin d'interès general per a la ciutat –menys habitatges buits, més habitatges de lloguer assequible, més horts urbans, terrasses verdes, més plaques solars, més i millor espais públics, més comerç de proximitat, entre d'altres–.

Pel que fa als conjunts urbans singulars o identitaris, durant el 2016 es farà un estudi per detectar aquells àmbits en què calgui dur a terme actuacions específiques que siguin susceptibles d'acollir-se a ajuts extraordinaris de les convocatòries del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. L'objectiu és dignificar i retornar el valor a aquests entorns per tal que la ciutadania els senti com a propis.

» Foment de l'ocupació en un sector amb un alt potencial

S'impulsaran durant el primer semestre de 2016 convenis de col·laboració amb Barcelona Activa i entitats del tercer sector i l'economia cooperativa que treballin en els àmbits de la rehabilitació i la eficiència energètica per fomentar l'ocupació de qualitat, plans d'ocupació, i la contractació d'aturats de llarga durada. Igualment, s'impulsaran plans de formació dual.

Com a primers projectes pilot es treballarà en la millora d'espais de titularitat privada i ús públic –treballs de jardineria, urbanització, horticultura ecològica, aparcaments de bicicletes, etc–. De la mateixa manera, s'impulsaran programes per implementar 'formadors en rehabilitació i eficiència energètica'. I també es contempla la detecció d'habitatges buits amb necessitat de rehabilitació que pugui ser susceptible de mobilitzar-se cap al lloguer assequible.

Aquests programes pilot han de propiciar l'impuls de programes més sistemàtics i de ciutat a partir de l'any 2017, amb l'objectiu que no només se centrin en la formació de mà d'obra en matèria de rehabilitació i eficiència energètica i la lluita contra l'atur, sinó també comportin la potenciació del sector econòmic de la rehabilitació energèticament eficient.

A més a més, es tiraran endavant convenis amb gremis professionals del sector –instal·ladors, empreses de rehabilitació, etc– per dinamitzar el mercat laboral. I també d'altres mesures, com la cerca de finançament privat a través d'acords amb agents implicats en la rehabilitació; l'anàlisi de l'encaix de les empreses de serveis energètics en la implantació de mesures energètiques, i acords amb entitats financeres per tal que ofereixin finançament a un interès baix a comunitats de propietaris que duguin a terme actuacions de rehabilitació, entre d'altres.

» **Implantació del Pla d'Eficiència Energètica dels Edificis Municipals**

L'Administració és conscient del seu paper exemplificador. En aquest sentit, el parc públic d'habitatges i el patrimoni municipal seran el punt de partida de les actuacions que l'Ajuntament impulsarà en matèria energètica. Es realitzarà una política activa de millora dels edificis i dels equipaments municipals d'acord amb el Pla d'Eficiència Energètica dels Edificis Municipals.

» **Promoure la cultura de la sostenibilitat**

La transició energètica de la ciutat no és només possible amb l'aposta de les administracions, sinó que és essencial la implicació dels ciutadans. Per aquest motiu, des de l'Ajuntament de Barcelona es treballa en un Pla de divulgació que pretén estendre una nova cultura de l'energia, centrada en dos pilars: ser més eficients, tant pel que fa a instal·lacions com pel que fa als hàbits i maximitzar la generació amb energies renovables. I continuar reforçant la cultura de l'aigua molt més interioritzada per la ciutadania, evolucionant del concepte estalvi d'aigua a la utilització de recursos hídrics alternatius a l'aigua potable com pot ser l'aigua pluvial.

El pla de divulgació contempla informadors i el suport de professionals del sector de la rehabilitació per donar a conèixer els ciutadans la capacitat de generar energia que tenen al seu terrat. Al mateix temps, contempla accions específiques per a públics concrets com les escoles de la ciutat, la gent gran, els comerços, entre d'altres.

Alhora, es pretén fomentar la connexió a l'Assessor Energètic virtual de l'Ajuntament per tal que els ciutadans coneguin el seu consum i com reduir-lo. Aquest Assessor Energètic Virtual ofereix als veïns i veïnes de la ciutat informació personalitzada monitoritzant el seu consum i permet fer comparatives amb usuaris similars i rebre consells per ser més eficient.

» Mediació i acompanyament

Es potenciarà el paper informatiu de les Oficines d'Habitatge en relació als ajuts de rehabilitació. D'aquesta manera, la ciutadania tindrà al seu abast tota la informació necessària sobre aquest procés i informació sobre les opcions i necessitats. També s'oferiran serveis d'orientació i acompanyament per tal que aquelles persones més vulnerables puguin tenir un assessorament a l'hora de millorar les condicions d'habitabilitat de les seves llars. Per a vehicular aquesta atenció, a les oficines s'hi integrarà la figura del Tècnic de Capçalera.

» Proves pilot en rehabilitació d'edificis

A partir de les experiències efectuades en àrees de conservació i rehabilitació i dels programes específics de rehabilitació, es promourà la replicació d'aquestes a través de convenis de rehabilitació. Aquesta eina servirà per supervisar l'actuació rehabilitadora i els usos i situacions que es puguin generar a la finca una vegada rehabilitada per evitar que s'hi produeixi especulació, situacions d'assetjament immobiliari, proliferació d'usos residencials no permesos i la substitució de la població.

També s'impulsarà una altra actuació pilot consistent en la creació d'un marc de treball amb altres administracions per poder generar una base de dades en codi obert que serveixi com a base per a la planificació de les polítiques de rehabilitació i ajudi a detectar més fàcilment les necessitats podent actuar així directament sobre elles.

Una altra línia en la que s'està treballant és en proves pilots de rehabilitació on es combinen per primer cop subvencions amb finançament extern per part d'entitats financeres. L'objectiu és reduir terminis d'actuació i facilitar l'accés a les intervencions a aquelles comunitats que tinguin dificultats a l'hora d'afrontar-les.

A més, s'impulsarà el paper del Tècnic de Capçalera amb vocació de mediació, assessorament i servei a la ciutadania. Aquesta figura s'implementarà mitjançant convenis amb centres docents i Col·legis Professionals i donarà suport a l'hora de preservar els drets i deures de les persones en relació a la propietat, el lloguer, l'habitabilitat, entre d'altres.