



REHABILITACIÓ I MODELS DE REGENERACIÓ URBANA

Moderadora: **Anna Ramos**, gerenta de la Fundació Mies Van der Rohe.

Jordi Amela, director de Rehabilitació del Consorci de l'habitatge de Barcelona

Jordi Mas, cinquè tinent d'alcalde ponent d'Urbanisme i Habitatge, regidor del districte IV de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

Juan Rubio del Val, cap de l'Àrea de Rehabilitació Urbana i Projectes d'Innovació Residencial, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU

Jordi Sanuy, director de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, Agència de l'Habitatge de Catalunya

Relator: **Xavier Casanovas**, President de RehabiMed

Participen: OBRA (Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica): COAC; Rime; Gremi d'Ascensors de Catalunya; Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida; Green Building Council España; Xavier Olivella, gerent de l'Institut Municipal del Paisatge Urbà i de la Qualitat de Vida; Cristina Castells, Agència Local de l'Energia de l'Ajuntament de Barcelona; Aurora López, gerent adjunta d'Urbanisme i Infraestructures; Ton Salvador, director de Model Urbà.

Crònica de la sessió

El dret dels ciutadans a l'habitatge, i molt especialment el dret a un habitatge digne, és el repte fonamental al qual ha de fer front avui tota política de rehabilitació i de regeneració urbana. Arribar a qui més ho necessita, millorar els barris més vulnerables anant més enllà dels edificis per revitalitzar-los econòmicament, social i ambientalment, és l'objectiu prioritari de la nova estratègia de transformació de la ciutat, segons es desprèn de les aportacions fetes pels ponents de la Taula.



Per fer-ho, els ajuntaments disposen d'una llarga experiència la qual ha estat presentada y posada en valor pels diversos ponents de Barcelona, de Sta. Coloma de Gramenet i de Saragossa. Si be és cert que tot va començar amb els centres històrics, que sovint els objectius eren diferents dels actuals i que es van cometre errors, d'aquesta experiència es poden extreure importants llistons que permeten plantejar de forma coherent els nous reptes inclusivament per a tota la ciutat. Hi ha la confiança i la seguretat de que els coneixements i la professionalitat dels responsables municipals permetrà obrir els nous camins que la rehabilitació i la regeneració urbana exigeixen.

La gestió ha estat sempre i arreu una peça clau en tot procés de rehabilitació i de regeneració urbana. Avui aquesta eina agafa, si cap, una major importància ja que les administracions han d'assumir una actitud proactiva, amb el lideratge dels processos rehabilitadors i promovent l'apoderament dels veïns en la presa de decisions. Mitjançant una activa implicació i participació ciutadana ens situem en un nou marc i en unes noves responsabilitats per a cada un dels agents que prenen part en aquest procés, des de les administracions i els veïns fins a les entitats financeres, els tècnics, les empreses constructores... Avui ja no es pot parlar tant sols de subvencions (les quals segueixen essent necessàries), sinó de treballar en comú i de compartir projectes i decisions que reforcin la cohesió social. D'altra banda, també es descarta el mite de finançar la rehabilitació mitjançant l'estalvi energètic, ja que tant el model de facturació com el llarg període d'amortització en les nostres latituds donen una rendibilitat molt allunyada de les xifres que molts imaginaven fa pocs anys.

Tots els ponents manifesten que cal anar cap a un nou model molt més ambiciós, amb la realització d'operacions més grans i complexes, d'una escala idònia i eficient, que requereixen d'una gran capacitat de gestió econòmica, financera, tècnica i social per assolir els resultats previstos. Un canvi d'escala que pot anar lligat a la implementació de mecanismes de gestió de la rehabilitació assimilables als que la legislació ens posa a l'abast en els processos urbanitzadors. Tot plegat ha de fer molt més eficients les subvencions a fons perdut i permetre desencallar operacions de gran volada amb una reducció de costos molt important, en relació a l'actual "casa per casa". Una gestió que s'ha xifrat en un 3%.



Al costat de la gestió, o si volem com a part d'aquesta, hi ha dos altres factors rellevants que cal considerar per poder avançar. D'una banda, la "sensibilitat" o l'interès social per a la millora del parc construït. Un parc que en el nostre país, en un altíssim percentatge, és residencial i està en mans privades, es a dir que correspon als propietaris la decisió de rehabilitar o no. D'altra banda, les vies de finançament, avui molt escasses, però necessàries i essencials al costat de les subvencions per poder arribar a tothom i molt especialment a qui més ho necessita, en lloc de finançar als qui disposen dels recursos per fer-ho sols, recuperar les plusvàlues que genera la inversió pública i evitar les situacions de gentrificació.

La Taula, si be ha estat molt explícita en alguns aspectes i ha presentat noves estratègia i objectius per a la rehabilitació i la regeneració urbana, no ha entrat ni podia fer-ho a detallar les mesures específiques a implementar. Això si, hi havia un consens tant a la Taula com entre els convidats de que entrem en una nova era en la qual caldrà canviar moltes coses, caldrà ser imaginatiu i innovador, i caldrà fer molt més amb menys recursos. Aquest és el gran repte i tots els presents es veien disposats a afrontar.

Síntesis de les aportacions dels ponents

Jordi Amela, director de Rehabilitació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, ha comentat la gran experiència que te l'Ajuntament de Barcelona, la qual ara cal reorientar vers les noves necessitats i objectius amb ajuts universals, territorials i socials. Els reptes plantejats requereixen actuar intensament en els barris per revertir les desigualtats tot garantint l'habitabilitat i les urgències socials, millorant l'eficiència energètica i incorporant energies renovables per contribuir a la transició energètica, i reconvertir un sector en crisi per dinamitzar l'economia local i l'ocupació.

Amela ha presentat el Full de ruta 2016-2019 que preveu actuar en els edificis d'habitatge, en edificis públics i en l'espai públic amb un pla d'inversions de 200 M€ en diversos tipus d'actuacions: àmbits vulnerables, ajuts universals (patologies, energia, ascensors...), actuacions proactives (persones més vulnerables, cohesió social...), finançament (entitats privades, *crowdfunding*, avals...), espais públics i actuacions exemplars.



Jordi Mas, cinquè tinent d'alcalde ponent d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, lamenta que en el seu municipi bona part dels edificis haurien d'haver passat la ITE i tant sols ho han fet un 3%, que els seus barris tenen dificultats econòmiques i vulnerabilitat social, i que amb l'aplicació de la Llei de barris no es van poder gastar els diners disponibles per manca d'organització dels veïns.

Mas proposa un canvi de rols on l'administració impulsi i ajudi, i els veïns organitzats facin possible la rehabilitació. Concretament suggereix assimilar el procés rehabilitador al procés urbanitzador recolzant-se en la llei de les 3R. Proposta aplicada en la reeixida recent experiència del carrer Pirineus on el factor d'escala ha permès un estalvi del 25% en els costos, s'han establert unes formes i terminis de pagament ajustades a cada veí i l'apoderament de tota la comunitat. Tot plegat ha donat una millora dels edificis, un millor confort tèrmic (no estalvi), un paisatge urbà renovat i també el desenvolupament d'una important activitat econòmica al barri. Fins i tot s'ha reduït significativament la conflictivitat. Per tal de generalitzar aquesta experiència, Mas proposa la promoció de Plans locals de rehabilitació en els diferents ajuntaments.

Juan Rubio del Val, cap de l'Àrea de Rehabilitació Urbana i Projectes d'Innovació Residencial a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, comenta que les primeres experiències van ser en els centres històrics i ja es va veure que calia anar més enllà dels edificis en el que ara s'anomena regeneració urbana i que a partir del 2001 es va estendre a tota la ciutat amb sis conjunts urbans d'interès. S'ha fet molta feina i es van cometre errors, però també es va adquirir una molt profitosa experiència. A partir del 2008, els ARI i ARCH concentraven els ajuts i els treballs es prioritzaven vers elements comuns, eficiència energètica i l'accessibilitat amb formes de gestió proactiva. En alguns casos es van assolir subvencions de fins al 70% del pressupost. Tot plegat es va poder fer gràcies a un gran esforç municipal de gestió (xifrat en un 3%) acompanyant a les comunitats des de la proposta inicial, l'estudi de la viabilitat econòmica, el diagnòstic, la proposta tècnica... Be, un iceberg imprescindible que no es veu, però imprescindible per fer més eficaç la inversió pública que han passat de 17 €/habitant a 1 €/habitant.

Avui, amb una col·laboració entre diferents departaments municipals, es prioritzen els drets socials i es vol donar resposta a l'allotjament de persones en situació precària, emergències socials, accessibilitat, eficiència energètica i en la recerca de fórmules innovadores



incorporant la iniciativa privada. Rubio lamenta que la demanda per part dels propietaris resulta insuficient, que la fragmentada estructura de propietat ho fa més difícil, que els instruments financers són quasi inexistent i que la reforma del marc legal ha estat massa tímida. En tot cas conclou que cal reforçar l'escala de barri, incorporant l'espai públic, i tenir una atenció especial per facilitar la inclusió social de les famílies més desafavorides i promoure la revitalització econòmica.

Jordi Sanuy, director de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ha posat en dubte que els models actuals de rehabilitació, amb una important aportació pública, siguin sostenibles. Sanuy ha presentat dades relacionades amb els ajuts a la rehabilitació i la baixa demanda que hi ha aquests darrers anys, el que no permet esgotar els recursos disponibles. També ha explicat fins a quin punt cal incrementar les actuacions de rehabilitació per poder tenir un parc en condicions (caldrà multiplicar-les per 10). Sanuy ha apostat per fer operacions integrals i a gran escala que s'hauran de finançar amb crèdits i mitjans privats ja que el model de subvencions públiques només es podrà mantenir per casos molt concrets i d'especial atenció.

Els convidats per la seva part han insistit o puntualitzat moltes de les idees plantejades pels ponents i han fet noves aportacions com ara: S'ha suggerit que les empreses constructores poden contribuir al finançament de les obres, però en molts casos tot i disposar-se del finançament les actuacions no es poden dur a terme per problemes de gestió; S'han de plantejar polítiques públiques que permetin que les administracions recuperin les plusvàlues generades amb la regeneració urbana i que no vagi tot a mans privades i contribueixi a l'especulació i a la gentrificació.