



Experiencias

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 2697-231X; ISSN(E): 2697-2328

Vol. LIII, N.º Monográfico 2021

Págs. 209-216

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.12>

CC BY-NC-ND



Área de conservación y rehabilitación 1: Carrer Pirineus, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona

Emilia ROMÁN-LÓPEZ⁽¹⁾

Marta GAYOSO-HEREDIA⁽²⁾

Rafael CÓRDOBA-HERNÁNDEZ⁽³⁾

Carmen SÁNCHEZ-GUEVARA⁽⁴⁾

⁽¹⁾Profesora ayudante doctora del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

⁽²⁾Arquitecta e investigadora del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

⁽³⁾Profesor asociado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

⁽⁴⁾Profesora ayudante doctora del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

RESUMEN: El ámbito de actuación se encuentra en Santa Coloma de Gramenet, municipio ubicado en la provincia de Barcelona, próximo al parque fluvial del río Besós. La intervención consiste en la rehabilitación de un área que comprende 360 viviendas y 26 locales, que fueron construidas mayoritariamente entre 1968 y 1974, años en los que esta zona creció de forma desordenada y rápida, creando numerosos problemas urbanísticos. Uno de los objetivos principales de la actuación ha sido la mejora

Correo electrónico: emilia.roman@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6746-2793>

Correo electrónico: marta.gayoso@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2783-4828>

Correo electrónico: rafael.cordoba@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7878-2055>

Correo electrónico: carmen.sanchezguevara@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9612-7633>

Este caso de estudio forma parte de un análisis mayor realizado como resultado del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Instituto Juan de Herrera (desarrollado a través del Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad GIAU+S) en 2018 para la incorporación al "Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana" del Informe *Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios*.

de la calidad de vida y la salud de los habitantes del barrio, de avanzada edad y con pensiones bajas, que sufren situaciones de pobreza energética debida a la falta de eficiencia energética. Para ello, ha sido preciso realizar una intervención, de carácter público, que combina diferentes fases en las que ha estado muy presente la mejora del confort del interior de las edificaciones, la identidad y el paisaje urbano. Todo ello acompañado por un proceso complejo de gestión y mediación entre la administración local y las comunidades de propietarios para llegar a consensos a nivel de financiación e intervención.

Santa Coloma de Gramenet neighborhood’s conservation and rehabilitation area 1: Carrer Pirineus (Barcelona)

ABSTRACT: The intervention area is located in Santa Coloma de Gramenet, a city located in Barcelona province, close to the Besós river park. The project consists of the urban renovation of an area of 360 housing and 26 retail spaces, that were built between 1968 and 1974. Within these years the area experienced a fast and unplanned growth turning into several urban problems. One of the main objectives of the intervention was the improvement of the quality of life and health of the inhabitants. They were mainly elderly and with low pensions that suffered in many cases from energy poverty due to the lack of buildings’ energy efficiency. The renovation conducted had to combine different stages in which the improvement of the thermal comfort, the identity and the urban landscape were very present. All these activities were complemented by a complex process of management and mediation between the local administration and homeowner’s associations in order to get consensus for the funding and intervention.

CRÉDITOS DE PROYECTO	
NOMBRE	Área de Conservación y Rehabilitación 01 (ACRo1): Carrer Pirineus
LOCALIZACIÓN	Santa Coloma de Gramenet, Barcelona (España)
FUNCIÓN	Mejorar el confort y la calidad de vida de los habitantes del barrio mediante la rehabilitación de las envolventes de los edificios existentes. Actuación acompañada por un interesante proceso de gestión y financiación liderado por el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet
PROMOTOR	Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet
AUTOR/ AUTORES	Ayuntamiento y constructoras implicadas
FECHA (DE PROYECTO Y DE EJECUCIÓN)	Fase previa: 2013-2014. Área de conservación y rehabilitación 1, 2, 3, 4: 2015-2018; Área de conservación y rehabilitación 5: por ejecutar
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN	13,6 hectáreas
COSTE/PRESUPUESTO	2.264.435,6 €
NÚMERO DE VIVIENDAS AFECTADAS	360 viviendas y 26 locales
ESTADO ACTUAL DE LA INTERVENCIÓN	Obras finalizadas
Créditos de las imágenes	Emilia Román-López y Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet

1. Contexto

La Serra d’Mena se extiende entre los términos municipales de Badalona y Santa Coloma de Gramenet. El crecimiento urbano de los dos municipios ha provocado que el ámbito de intervención, antes frontera natural entre ambos haya llegado a ser un espacio homogéneo desde el punto de vista urbano y humano. La actual configuración urbanística de la Serra d’Mena es el resultado de un proceso en el que han colaborado tanto la topografía, como la falta de planificación, la especulación del suelo y las fuertes presiones demográficas iniciadas en los años 50. Durante las décadas de 1950 y

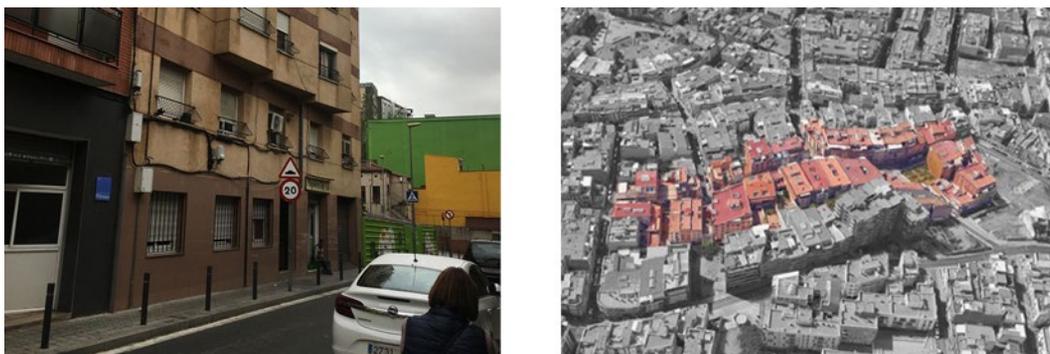


FIG. 1 / **Tipología de edificaciones existentes y vista general del ámbito.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios* y AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

1960 esta zona creció de forma rápida y especulativa. Una estructura de ciudad jardín se transformó en plurifamiliar densa, lo que creó numerosos problemas urbanísticos, muchos de ellos no resueltos. La densidad de población es muy alta y cada vez más diversa por la llegada de nueva inmigración. El uso principal del barrio es residencial, con los equipamientos situados, principalmente, en los márgenes del ámbito.

Teniendo en cuenta la actualización de los indicadores de la *Ley de Barrios* realizada por el Área Metropolitana de Barcelona, en el municipio de Santa Coloma el 31,4% de la población reside en zonas de riesgo de exclusión social, envejecimiento del parque residencial, falta de equipamientos y servicios, problemas demográficos y problemas socioeconómicos. Según el *Proyecto de Convivencia* realizado por el Área Metropolitana de Barcelona, en el ámbito están incluidas las franjas de mayor vulnerabilidad social, debido al creciente envejecimiento de la población, inmigración y rentas bajas. La zona de intervención comprende las edificaciones ubicadas en la calle Pirineus, concretamente en el tramo ubicado entre el carrer D'Olot y el Passatge Pirineus. La actuación consiste en la rehabilitación de un área que comprende 32 edificios (26 plurifamiliares y 6 unifamiliares) que, a su vez, albergan 360 viviendas y 26 locales.

La época de construcción de las edificaciones se corresponde con un periodo de construcción mayoritario entre los años 1968-1974. Además, este ámbito coincide con una de las zonas con población vulnerable y tipologías edificatorias de baja calidad del Área Metropolitana de Barcelona. Pese a la

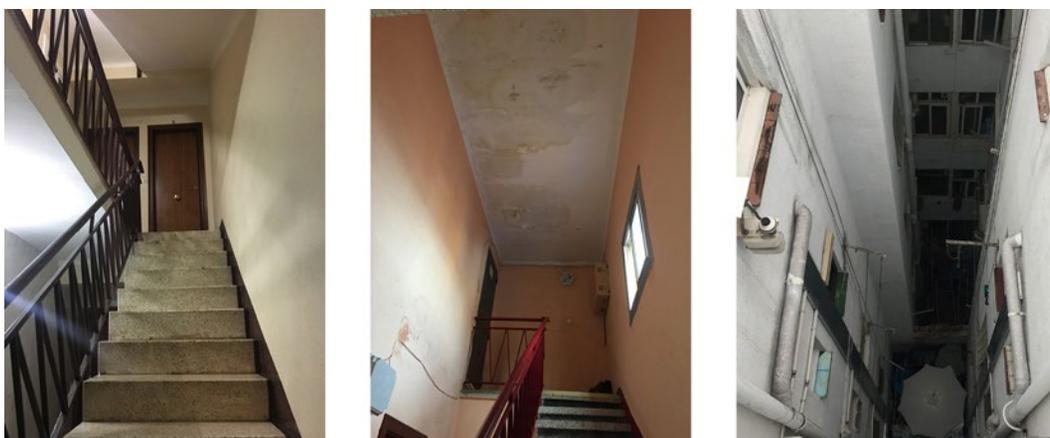


FIG. 2/ **Problemas de accesibilidad, mantenimiento y humedades en los edificios.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

antigüedad de los edificios, las patologías estructurales o aquellas que podrían afectar a la estructura, se han localizado en un número reducido de edificios. Estas consisten, básicamente, en fisuras en techos y oxidación de elementos, debido más a la actuación humana que a posibles sobrecargas o mal comportamiento de los elementos estructurales.

Los aspectos relacionados con la higiene, salud y medio ambiente son los que presentan un estado más preocupante, sobre todo en cuestiones de humedades (en zonas en contacto con el terreno y elementos en contacto con el exterior). Las cubiertas, fachadas y medianeras presentan, además, problemas relacionados con la conservación y el mantenimiento. Prácticamente todos los edificios presentan un nivel muy bajo o nulo de aislamiento en su envolvente, lo que deriva en la aparición de condensaciones y baja eficiencia energética.

El perfil socioeconómico de la población, envejecida y con bajas pensiones, provoca situaciones de pobreza energética, debido al mal estado del parque edificatorio y a los pocos recursos económicos. A lo anterior se añade el incumplimiento de los requisitos actuales de accesibilidad, ya que la mayoría de los edificios carecen de ascensores, presentando numerosas barreras arquitectónicas.

2. Estrategias

Ante la situación de vulnerabilidad y estado degradado de la edificación, el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet decide liderar el proceso de rehabilitación y gestionar cada una de las fases implicadas.

En primer lugar, se pone en contacto con los vecinos del ámbito de actuación; contrata y sufraga las inspecciones y proyectos (consensuados con cada comunidad de propietarios); gestiona la solicitud de subvenciones; firma convenios urbanísticos con las comunidades; activa el sector mediante el instrumento urbanístico del Área de Conservación y Rehabilitación (concretamente la intervención descrita en este documento es la correspondiente al *ACR1*), asumiendo la función de Administración Actuante; fija tres modalidades distintas de pago de la cuota urbanística (mediante Reglamento); lícita

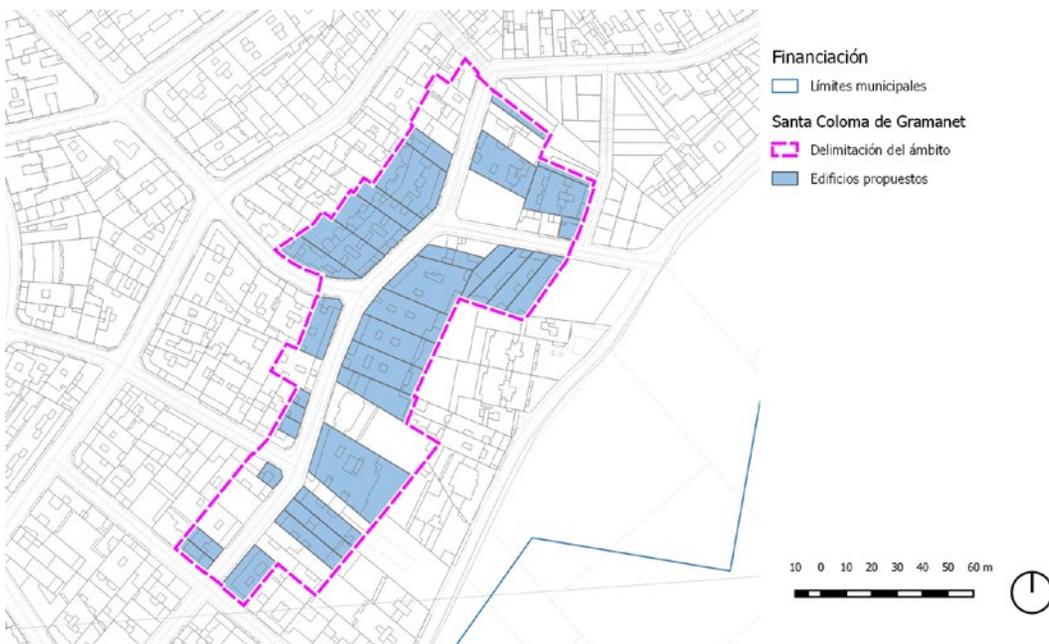


FIG. 3/ **Delimitación del ámbito e intervención.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

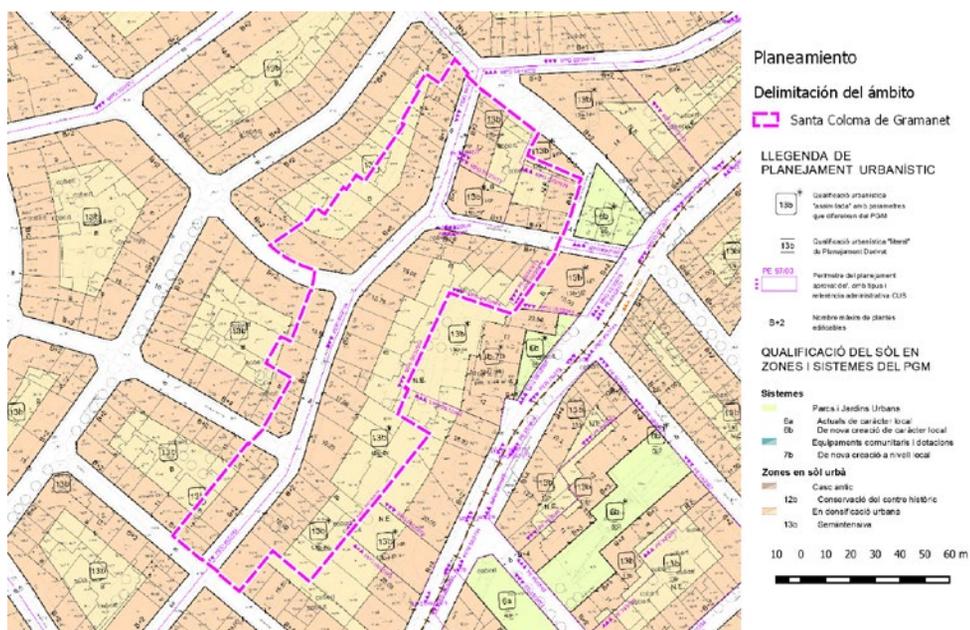


FIG. 4/ **Delimitación del ámbito y relación con el planeamiento vigente.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

conjuntamente todas las obras como obra pública (lo que supone importantes ahorros) y se encarga de cobrar las cuotas a los vecinos.

La estrategia empleada estuvo encabezada por la realización de estudios previos sobre el estado inicial de la edificación, así como la elaboración de un dossier de información y datos en el que quedó reflejado el patrimonio y la fuerte identidad urbana y edificatoria que caracteriza este ámbito de intervención.

El Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, como ente gestor de la intervención, aplicó como estrategia la declaración de Área de Conservación y Rehabilitación, así como su propia declaración como Administración Actuante, lo que determina la obligación de los propietarios a asumir el coste de las operaciones de rehabilitación derivadas de las deficiencias de los edificios.

Una vez declarada la figura de gestión urbanística, se propuso una convocatoria de concurso de paisaje urbano para establecer los criterios cromáticos y compositivos que puedan orientar la intervención sobre las fachadas de los edificios.



FIG. 5/ **Estudio cromático de fachadas, paisaje urbano.**

Fuente: Sara PRAT, arquitecta para Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, Barcelona.

Se realizó la contratación pública de los proyectos de rehabilitación en base a la documentación recopilada en el estudio de datos previos y estado de la edificación, que incluían informes de evaluación de los edificios y certificación de eficiencia energética.

Dada la importancia que requirió en esta intervención la alianza con las comunidades de propietarios se realizó un convenio de colaboración con los vecinos en el que se acordaron las obras a realizar, el precio máximo de las mismas y la autorización del Ayuntamiento para solicitar subvenciones.

Pese a la antigüedad de los edificios, las patologías más graves, relacionadas con problemas estructurales, se localizaron en un pequeño número de edificios. La rehabilitación, por lo tanto, cobra sentido en esta actuación, al no ser indispensable realizar la demolición de los edificios existentes y la construcción de obra nueva.



FIG. 6/ **Imagen urbana de la intervención en Santa Coloma de Gramenet.**

Fuente: elaboración propia para Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios.

3. Financiación y Gestión

Como se ha descrito anteriormente, el perfil socioeconómico de la población residente respondía a un nivel de renta bajo: población envejecida con pensiones bajas. Por este motivo, la financiación y los sistemas de pago se dividieron en tres modalidades, adaptadas a diferentes perfiles económicos de los propietarios:

- La **primera modalidad** de pago corresponde al 50-50 (50% del valor al inicio de las obras y 50% al finalizar la obra del edificio) aplicada a personas jurídicas o aquellos residentes que no se adhirieran a otras fórmulas.
- La **segunda modalidad** de pago se efectúa en 60 mensualidades diferidas en cinco años, referidas a personas físicas que deben domiciliar el pago.
- Y por último la **tercera modalidad** aplicada como inscripción en el registro, para aquellos propietarios residentes en la vivienda, con ingresos anuales inferiores a 20.000 €.

La financiación y gestión de la intervención correspondió en su totalidad al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet. La actuación se dividió en cuatro fases, compuestas por:

- **Fase Previa:** en la que se buscó el consenso entre vecinos para iniciar el proyecto, que comenzó en 2013 con la formulación de la propuesta y continuó en 2014 con la agrupación de los presidentes de las comunidades de vecinos para informar sobre las inspecciones que se iban a llevar a cabo.

- **Fase informativa:** en la cual se realiza un intercambio de información con los vecinos a tres escalas: a nivel general desde una comisión de seguimiento constituida por los representantes de las comunidades de vecinos y el Ayuntamiento; a nivel comunitario mediante reuniones con cada una de las comunidades de vecinos; a nivel particular mediante reuniones individuales con los propietarios.
- **Fase de preparación:** compuesta por tres procesos paralelos: aprobación y licitación del proyecto; notificación y convocatoria; y firma de convenio a través del Servicio de Mediación.
- **Fase de Ejecución:** estimada de dos años, en los que se ha llevado a cabo un seguimiento de estructura idéntica a la Fase Informativa. La intervención tuvo un coste total de 2.264.435,6 € de los cuales, 679.330,68 € son provenientes de los presupuestos autonómicos para rehabilitación y regeneración urbanas, gestionados a nivel municipal; 73.955,49 € de subvención municipal y 1.511.149,43 € de las comunidades de propietarios.

Además de los gastos descritos por fases, cabe destacar que la administración municipal tuvo que hacer frente a la gestión de las certificaciones del registro de propiedad, las certificaciones de eficiencia energética, las tasas de la ITE, así como la información y mediación con las comunidades de propietarios. Estos gastos del Ayuntamiento no aparecen reflejados en los gastos de la intervención y son notables.

También es de interés señalar la creación desde el inicio del proceso de la *Oficina Técnica Local (Oficina Local Habitatge)*, ubicada en el propio barrio, que permitió a los vecinos resolver sus problemas y a los técnicos municipales conocer con detalle, y sobre el terreno, cada una de sus particularidades. Esto fue posible gracias a la formación de un amplio equipo multidisciplinar compuesto por 18 personas pertenecientes al área de urbanismo (7), área de servicios a la persona (1), área interna y de servicios económicos (4), oficina técnica local (2) y personal externo mediante contratos de prestación de servicios (4).

4. Resultados

Los resultados de la intervención se evalúan mediante la metodología desarrollada por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM) en la *Estrategia para el diseño y la evaluación de planes y programas de regeneración urbana integrada*, en el marco del Plan Nacional de I+D+i para el período 2013-2015. Esta permite analizar una serie de aspectos antes y después de las actuaciones, enmarcados en cuatro grandes grupos: *Marco Urbano y Territorial; Diseño Urbano y Medio Ambiente Local; Edificación y Socioeconómico*.

Respecto al *Marco Urbano y Territorial*, la propuesta se centra en la rehabilitación de las envolventes de la edificación, con una intervención directa en el patrimonio construido, que afecta de forma directa a la identidad del lugar, obteniendo, como resultado, una mejora de la percepción y seguridad urbana. El ámbito está integrado en un contexto urbano consolidado, por lo que aquellos aspectos ligados a la movilidad y equipamientos no se han tenido en cuenta en esta propuesta.

En cuanto al *Diseño Urbano y Medio Ambiente Local*, el barrio ya cuenta con otros programas de mejora del espacio público, por lo que esta propuesta se centra en la mejora del paisaje, la escena y seguridad urbana a través de la propia rehabilitación de las envolventes de los edificios. La actuación ha repercutido en la disminución de los índices de delincuencia relacionados con la percepción subjetiva de la seguridad en el espacio público.

En el área de *Edificación*, la rehabilitación de los edificios contempla, principalmente, la mejora y adecuación de la envolvente, así como de la escena visual del barrio. Dicha intervención podría mejorarse sustituyendo también las ventanas originales por otras más eficientes, implementando aislamiento en las cubiertas y mejorando el aislamiento exterior en las jambas de los huecos, para evitar puentes térmicos lineales. El resultado de la intervención consigue aumentar el confort interior de las viviendas, aunque podría ser todavía más eficiente. Por estos motivos, existe un potencial de mejora respecto a la aplicación de estrategias de diseño bioclimático en los edificios.

Por último, en los aspectos relacionados con el área *Socioeconómica*, el proyecto consigue activar la red social e institucional del ámbito, con la intención de mejorar el confort interior de los edificios y la

escena urbana, a través de recursos públicos y privados. Cuenta con un pormenorizado estudio de la estructura socioeconómica, aunque no aplica medidas en este aspecto, centrándose en la actuación física sobre los edificios. Destaca, en gran medida, el apoyo y acompañamiento de los vecinos por el personal técnico del Ayuntamiento durante todo el proceso, a través de un sistema de gestión y financiación interesante e innovador.



Fig. 7/ **Rehabilitación de envoltantes e imagen urbana de la intervención en Santa Coloma de Gramenet.**

Fuente: AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

Bibliografía

- AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET (2018): *Área de Conservación y Rehabilitación de la Calle Pirineos. Área de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.*
- BARÓN RODRÍGUEZ, A., & al. (2018): *Estudio de la percepción del confort térmico, satisfacción residencial y modelo de gestión, de los residentes del área de conservación y rehabilitación energética en la calle Pirineos, Santa Coloma de Gramenet, España.* Versión accesible en: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/132266/8247-5963-1-SM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- HERNÁNDEZ AJA, Agustín, & al. (2016): *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada.* Instituto Juan de Herrera, Madrid. ISBN 978-84-9728-518-6. Versión accesible en: <http://oa.upm.es/43837/>
- & al. (2018): *Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios. Monografía (Informe Técnico).* Ministerio de Fomento. Versión accesible en: <https://www.fomento.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/observatorio-de-la-vulnerabilidad-urbana/informe-formulas-innovadoras-gestion-financiacion-actuaciones-regeneracion-barrios>
- LEY DE BARRIOS (2004): *Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.* Versión accesible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-12700-consolidado.pdf>
- MINISTERIO DE FOMENTO (2013): *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.* Publicado en BOE n.º 86 de 10 de abril de 2013.
- SANTA COLOMA RENOVEM ELS BARRIS, Banco de Buenas Prácticas, Federación de Municipios de Cataluña. Versión accesible en: https://www.gramenet.cat/fileadmin/Image_Archive/Ajuntament/millorembarri/Pirineus/bbp.cat_ficha_santa_coloma_renovem_els_barris.pdf