

FORUM: La comesa per la revitalització del Nucli Antic compleix 15 anys

Francesc Carné i Babià

Si bé en el transcurs d'aquests anys d'existència de la societat municipal FORUM, la seva voluntat d'esdevenir motor en el procés revitalitzador del Nucli Antic no ha variat, sí que és cert que des de la seva constitució ha anat ampliant les accions i serveis adaptant els seus objectius a fi de respondre a noves necessitats i problemàtiques socials.

FORUM ha desenvolupat fins ara la seva activitat mitjançant dues línies d'acció diferents. Una, de gestió indirecta, destinada a oferir un servei permanent d'informació general al ciutadà mitjançant l'anomenada Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació. I l'altra, de gestió directa, com a actor en la promoció urbanística i immobiliària, amb la finalitat d'incidir en el mercat immobiliari, i alhora progressar en l'assoliment d'objectius com són l'habitatge de qualitat, assequible i accessible. També resulta important aquesta línia d'acció per adoptar criteris de sostenibilitat social i mediambiental que l'empresa aplica en les seves promocions.



Quatre Cantons

Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació (OLHiR)

L'any 2005 FORUM va constituir l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació. Amb la creació de l'Oficina es va fer un pas més cap a un servei integral en l'àmbit de l'habitatge i la rehabilitació.

La publicació, a finals del 2004, dels Decrets 454/2004 i 455/2004 de la Generalitat de Catalunya va establir un nou marc legislatiu que va possibilitar noves actuacions en matèria d'habitatge i rehabilitació, alhora que va permetre la fusió de les ja existents Oficina de Rehabilitació i l'Oficina de Mediació per a l'accés a l'habitatge dins l'OLHiR.

L'Oficina té per objecte posar en marxa i consolidar els Serveis Locals d'Habitatge i Rehabilitació, entesos com a nous espais per a la gestió municipal del mercat de l'habitatge existent, amb els objectius de fomentar l'accés assequible a l'habitatge, dinamitzar el mercat de lloguer, optimitzar l'ocupació del parc vacant i, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc edificat.

Els diferents serveis que ofereix l'OLHiR s'agrupen en 4 línies:

- Informació general en matèria d'habitatge i rehabilitació
- Rehabilitació:
 - Foment de la rehabilitació (ajuts de FORUM i de la Generalitat)
 - Control de l'habitabilitat
- Xarxa de mediació per l'accés a l'habitatge
 - Lloguer d'habitatges desocupats
 - Borsa d'habitatges per al lloguer social
 - Borsa Jove
 - Ajuts al pagament del lloguer
 - Renda Bàsica d'emancipació
- Gestió del Parc Públic

El servei d'atenció ciutadana en matèria d'habitatge i rehabilitació ha tingut un fort increment en la seva demanda durant els darrers anys en la mesura que l'accés a l'habitatge ha esdevingut una problemàtica social de primer ordre tant en l'àmbit local com a nivell autonòmic. La signatura del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, en data 8 d'octubre de 2007, va significar el compromís de tota la societat per donar satisfacció a les necessitats d'habitatge de les llars catalanes i assegurar la cohesió social i territorial.

L'aprovació pel Parlament de Catalunya de la Llei del dret a l'habitatge, el 28 de desembre de 2007, va fer palès també l'ambició i els reptes de l'acció pública en aquest àmbit. La mateixa llei reconeixia la figura dels Plans Locals d'Habitatge (PLH) com a instrument de planificació de l'acció municipal en aquesta matèria. Manresa va aprovar el seu PLH el mes de setembre de 2008.

Resultat d'aquesta acció pública han estat per exemple l'aparició de l'ajut al pagament del lloguer (proveït per la Generalitat) i la renda bàsica d'emancipació (proveït pel Ministerio de la Vivienda), ajuts que tramita FORUM i que resulten ser tan necessaris com insuficients en el seu abast degut a la dimensió que està prenent la crisi econòmica.



Seu social de FORUM, a la plaça Immaculada

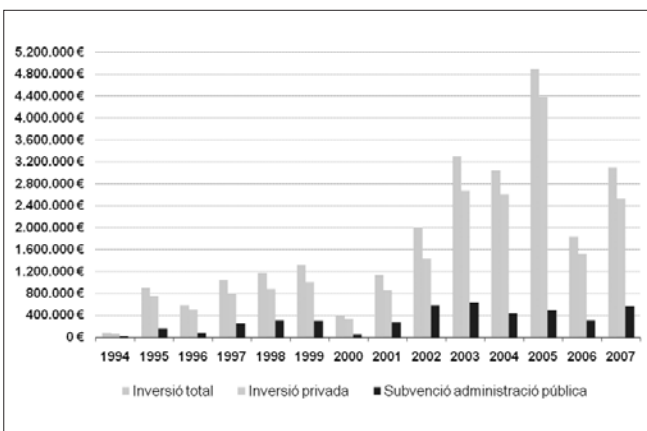


Plana de l'Om

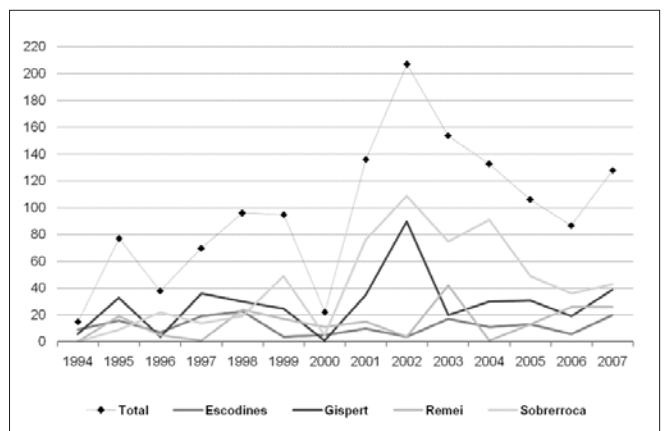


Plaça Major

Inversió en rehabilitació



Núm. d'habitatges rehabilitats per barris



Respecte al foment de la rehabilitació, a destacar que FORUM està treballant en la formalització de nous convenis amb la Generalitat a fi de garantir la continuïtat en els recursos econòmics per al Nucli Antic, amb l'objectiu de compensar l'efecte de la finalització de programes tan importants aquests darrers anys com han estat el Pla de Barris 2004-2008 i el conveni ARI (finalitzat el novembre del 2008).

Pel que fa al programa d'habitatges desocupats aparegut l'any 2005 ha permès iniciar la captació d'habitatge buit de propietat privada, millorar-ne l'habitabilitat si era necessari i posar-lo al mercat de lloguer a un preu inferior al de mercat (de l'ordre del 30% inferior al preu lliure). Als inicis, mentre el mercat de venda lliure tenia molt dinamisme, no era senzill captar aquests habitatges. Al 2007 ja hi va haver un punt d'inflexió, i les adscripcions d'aquests habitatges van créixer considerablement, de manera que a finals de 2008, el nombre d'habitatges amb contracte de lloguer corresponents a aquest programa ja era de 84.

En referència a la gestió del parc públic, FORUM administra les finques de les quals o bé n'és propietari o bé en té cedit l'ús, gestionant-ne els arrendaments, promovent-ne l'actualització de les rendes dels lloguers o tra-

mitant-ne el desnonament segons pertoqui. En aquest sentit, cal destacar que, a finals de l'any 2008, el nombre d'arrendaments vigents del parc públic era de 162. El principal increment en nombre d'habitatges de parc públic es va esdevenir l'any 2007 amb el lliurament dels habitatges de lloguer de l'actuació Quatre Cantons.

Cal destacar també que FORUM va signar en data 14 de setembre de 2007 un conveni amb l'Arxiu Comarcal a fi de preservar el patrimoni documental de totes les seves actuacions urbanístiques, facilitant l'accés a les finques afectades per processos de renovació urbana.

Amb la mateixa filosofia, FORUM va signar en data 30 de setembre de 2008, també un conveni amb el Museu Comarcal, amb l'objectiu de salvaguardar el patrimoni mòbil i elements de construcció i decoratius d'interès patrimonial de la ciutat de Manresa.

Promoció urbanística i immobiliària: visualització

Pel que fa a la línia de gestió directa, FORUM, intervé en el mercat, actuant com a gestor urbanístic i promotor immobiliari, tot impulsant actuacions de renovació urba-

na, de rehabilitació, residencials, d'urbanització i d'equipament, totes elles per encàrrec de l'Ajuntament de Manresa.

L'habitatge assequible és necessari davant la situació actual del preu de l'habitatge, que fa que determinats col·lectius tinguin dificultats per accedir-hi. L'acció pública treballa en la direcció de produir habitatges protegits, adreçats als col·lectius més desfavorits.

A diferència de l'habitatge lliure, que no té cap restricció pel que fa a l'accés, ús o venda, l'habitatge assequible engloba els habitatges sota protecció pública amb un preu màxim fixat per sota del mercat però en què les condicions d'accés estan regulades per la llei.

En totes les seves actuacions, FORUM aposta pel desenvolupament de 4 punts clau:

- Espais públics de qualitat: esponjament i reestructuració de places i carrers, adequant-les als nous requeri-

ments d'ús i mobilitat i modernitzant les xarxes de serveis

- Condicions de mobilitat: prioritització de la circulació de vianants
- Habitabilitat del barri: eliminació de l'infrahabitatge i construcció de nous habitatges de qualitat
- Dinamització comercial i de serveis

L'any 2005, amb l'actuació Quatre Cantons, es va iniciar l'aplicació de mesures en les edificacions de les promocions de FORUM, en relació a criteris de sostenibilitat social i mediambiental basats aquests últims en l'eficiència energètica, l'estalvi d'aigua i la gestió de residus. La innovació tecnològica també n'és un objectiu clar i tant l'actuació Quatre Cantons, com l'actuació residencial de la Plaça Gispert, núm. 3, a l'any 2006, en contenen un bon nombre d'aplicacions.



Actuació de renovació urbana Quatre Cantons

Construcció d'un edifici de 88 habitatges, 78 dels quals de protecció oficial, i 5 locals comercials, més un aparcament públic soterrat de rotació de 223 places. Urbanització de 2.182 m² d'espai públic.

Arquitecte/s	C.C.R.S. Arquitectes
Projecte	2004-2005
Obres	2005-2007
Inversió total	10.150.180,87 €



Actuació residencial plaça Gispert / Camp d'Urgell

Rehabilitació d'un edifici de 6 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer i un local comercial

Arquitecte/s	Mercè Piñot – Montse Barberà i J. Francesc Guàrdia
Projecte	2005-2006
Obres	2006-2008
Inversió total	623.099,61 €

Sector Escodines

L'actuació al barri de les Escodines, s'ha visualitzat especialment durant l'any 2008, després de finalitzar el complex i llarg procés de gestió urbanística i de preparació de sòl. Comportarà un procés de substitució del parc edificat obsolet, esponjament i regeneració de l'espai públic, adequant-lo als nous criteris d'ús i mobilitat. La voluntat és donar nova vida a aquests espais, com un pas més en el camí de revitalització del Nucli Antic.

Es tracta de l'actuació de més volum que fins ara ha afrontat la societat municipal FORUM i representa una inversió superior als 20 milions d'euros. En concret, preveu la creació de 108 habitatges, la majoria dels quals seran de protecció oficial i 4 locals comercials, així com un aparcament públic soterrat de rotació.

Actuació de renovació urbana Escodines 1

S'ubica al solar que llinda amb la plaça de Sant Ignasi, la via de Sant Ignasi i el carrer Montserrat. S'hi construiran un total de 12 habitatges de 2 habitacions, de protecció oficial en règim de lloguer i 1 local comercial.

A la coberta s'hi ubiquen instal·lacions comuns (energia solar i caldera centralitzada) i un estenedor comunitari. Les divisòries interiors són executades en sec, facilitant el futur desmuntatge i reciclatge de materials. En la seva execució s'apliquen sistemes constructius preindustrialitzats.

Actuació de renovació urbana Escodines 2, 3 i 5

Ubicada a l'àmbit delimitat per la via de Sant Ignasi i el carrer Montserrat i llindant amb l'edificació existent a la mateixa Via Sant Ignasi. S'hi faran 3 locals comercials, 96 habitatges (dels quals 83 de protecció oficial) i un aparcament de 222 places.

L'actuació dels Quatre Cantons, que va representar un salt qualitatiu i quantitatiu en relació a l'activitat que FORUM havia desenvolupat durant els seus primers anys, van quedar fixades les pautes d'acció de les promocions de l'empresa.

La creació d'un nou aparcament públic permetrà cobrir les necessitats dels usuaris de les noves edificacions, i alhora donar servei a aquest sector de la ciutat. Aquest aparcament, vindrà a ser el segon gestionat per FORUM, des-



Actuació de renovació urbana Escodines 1

Construcció d'un edifici de 12 habitatges de protecció oficial de lloguer i 1 local comercial.

Arquitectes	Jordi Ros - Jordi Sutrias
Projecte	2005-2007
Obres	2008-2009
Inversió total	1.869.733,00 €



Actuació de renovació urbana Escodines 2, 3 i 5

Construcció de 96 habitatges, 83 dels quals de protecció oficial de lloguer, 6 de venda a preu concertat i 7 de venda lliure, i 3 locals comercials. La promoció inclou dos nous edificis i l'adequació de gairebé 4.000 m² d'espai públic, així com un aparcament soterrat de 222 places. Es preveu acabar les obres el juliol de l'any 2010.

Arquitectes	Felip Pich-Aguilera (2) Lola Domènech - Antonio Montes (3-5)
Projecte	2004-2007
Obres	2008-2010
Inversió total	20.259.626,12 €

prés d'iniciar aquesta línia d'activitat amb l'aparcament "4 quatre Cantons".

Amb caràcter previ a l'inici de les obres d'aquesta actuació de renovació urbana, FORUM va promoure en aquest mateix àmbit la rehabilitació de la xemeneia de la Fàbrica del Salt, contribuint així a la recuperació del patrimoni arquitectònic i posant en valor aquest element que esdevindrà protagonista en l'espai públic que es configurarà al seu entorn, amb una nova plaça.

Les obres de les noves edificacions i urbanització es van preveure d'una durada de 24 mesos. L'acte de col·locació de la primera pedra de les obres es va produir a finals de maig de 2008, i a pocs dies ja s'iniciaren els treballs als dos diferents àmbits en què s'emplaça el projecte:

Així, com a Quatre Cantons, al sector Escodines conviuen els tres eixos d'activitat que FORUM ha anat desenvolupant els últims anys: la renovació urbana del Nucli Antic, la política d'habitatge accessible a preus assequibles i la preservació del medi ambient.



Imatge virtual de l'actuació del sector Escodines

En l'àmbit de la renovació urbana, l'actuació proposa una revitalització integral del sector, amb una millora molt important de les condicions d'habitabilitat, recuperant l'equilibri d'usos residencial, comercial i de serveis, i reestructurant el sistema d'espais públics seguint els criteris definits pel Pla Director de l'espai públic.

Pel que fa a les polítiques d'habitatge, en aquesta actuació es construïran nous habitatges, dels quals la major part són de protecció oficial en règim de lloguer. En el disseny dels edificis s'ha tingut especial cura amb la supressió de barreres arquitectòniques tant a l'exterior com a l'interior dels habitatges perquè puguin ser accessibles per a persones amb mobilitat reduïda.

Pel que fa a la introducció de mesures de sostenibilitat mediambiental, les edificacions incorporaran sistemes passius com són el control solar, coberta ajardinada, sobreïllament tèrmic i altres.

Entre els sistemes actius previstos tenim elements d'estalvi d'aigua com són els airejadors en aixetes, inodors amb sistema de doble descàrrega, o el reciclatge d'aigües grises. Pel que fa a l'estalvi energètic, s'inclouen elements com la producció centralitzada d'aigua calenta i calefacció, detectors de presència en les zones comuns i utilització de làmpades de baix consum, així com una xarxa bitèrmica d'aigua per als electrodomèstics.

En resum, les mesures introduïdes en el disseny dels edificis superen amb escreix els requeriments normatius establerts per el Codi Tècnic de l'Edificació.

Per últim a destacar que per la correcta gestió de residus generats per les obres, es vincula contractualment el compliment d'un Pla de gestió de residus específic. També existeix una clausula social en el contracte que ha de permetre la incorporació durant l'obra de treballadors provinents de programes d'inserció laboral municipals.

Actuació residencial Remei de Dalt, 19

Fruit de l'acord de permuta entre FORUM i la fundació privada "Institució Benèfica Assistencial Manresana", els llogaters que facin ús d'aquests habitatges podran gaudir dels serveis que ofereix la residència (neteja, bugaderia, assistència sanitària, menjador i activitats de lleure), malgrat no ser-ne usuaris permanents.

Amb aquesta promoció, s'obtidran 12 habitatges de lloguer de protecció oficial per a gent gran i un local. El local de planta baixa serà propietat de la fundació, i servirà de magatzem i càrrega i descàrrega necessària per prestar els serveis que s'oferiran als usuaris. Tots els habitatges seran d'una sola habitació i disposaran de prestacions pròpies per a usuaris d'edat avançada. Aquest col·lectiu és dels que actualment necessita més atenció i suport per superar les dificultats imposades per la dinàmica del mercat de l'habitatge.

La finca disposarà d'un jardí privat comunitari, per on es podrà produir l'accés directe a l'actual edifici de la fundació, coneguda com a "Residència Montblanc". Les obres s'iniciaran durant el mes de juny i es preveu que durin 16 mesos.



Actuació residencial Remei de Dalt, 19

Promoció d'un edifici de 12 habitatges i un local. Els habitatges seran de lloguer de protecció oficial per a gent gran i compartiran alguns serveis amb la Residència Montblanc, amb la que estaran connectats.

Arquitectes	Jordi Perarnau – Mònica Pozo
Projecte	2006-2008
Obres	2009-2010
Inversió total	1.100.000,00 €

Sector Arbonés

En aquest àmbit es preveu la construcció de 36 habitatges, 30 de protecció oficial i 6 de preu concertat, que permetrà a aquest sector del Nucli Antic augmentar la seva dotació d'habitatge assequible. FORUM ha estat treballant en l'adquisició de finques i reallotjaments dels afectats, havent assolit fins al moment el 37% del sòl.

Les edificacions dels núms. 23, 25 i 27 del carrer Arbonés s'han enderrocat recentment de forma anticipada a fi de permetre cedir-ne temporalment l'ús com a espai públic i així contribuir a la millora dels accessos a l'edifici dels nous jutjats emplaçats a aquest carrer.

Cal destacar l'actuació arqueològica que es va portar a terme en aquestes finques en dues fases: la primera, prèvia a l'enderroc i consistent en prospeccions als murs de l'edificació i al propi sòl i la segona, durant el mateix enderroc i consistent en desenvolupar l'execució del mateix amb el seguiment tècnic de l'empresa Arqueociència i el servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Generalitat de Catalunya.

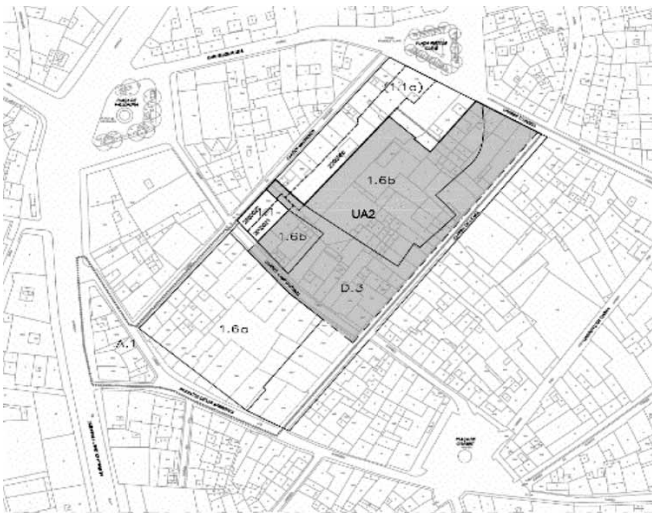
El conjunt de les actuacions arqueològiques va permetre documentar que les finques van aprofitar estructures i cases més antigues, com va passar en alguna de les finques veïnes (núms. del 29 al 43).



Sector Barreres: Unitat d'actuació 2

Àmbit corresponent a la U.A.2 del Pla Especial Barreres, on es preveu la construcció de 33 habitatges, 26 de protecció oficial i 7 de preu concertat. L'actuació permetrà també l'alliberament d'uns 1.812 m² de sòl públic en viaris i places. FORUM ha estat treballant en l'adquisició de finques i reallotjaments dels afectats, havent assolit fins al moment el 43% del sòl de la Unitat d'Actuació.

Es preveu durant aquest any desenvolupar alguna actuació d'enderroc de les edificacions existents.



En conclusió a l'exposició, crec que la principal comesa i satisfacció de FORUM és poder incidir en la millora de la qualitat de vida dels habitants del Nucli Antic i de Manresa per extensió. I per això és tan important seguir en el compromís i impuls de les dues línies d'acció de l'empresa: la indirecta (amb la Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació) i la directa (amb la promoció immobiliària i urbanística) on actuacions com l'actual al Sector Escodines han pres el relleu de l'Actuació de Quatre Cantons, en l'aposta per l'habitatge assequible, accessible i sostenible tant en l'aspecte social com el mediambiental.



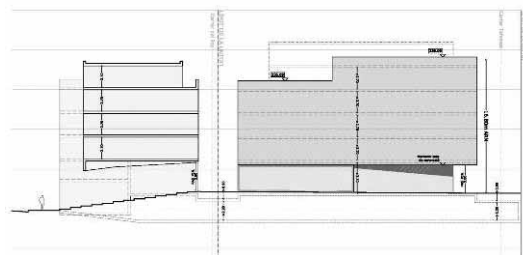
Sector Barreres: Unitat d'actuació 4

Àmbit corresponent a la U.A.4 del Pla Especial Barreres. Aquest Pla preveu dues unitats d'edificació, una de les quals serà propietat de FORUM i permetrà la construcció de 42 habitatges, 36 de protecció oficial i 6 de preu concertat, 1 local comercial i places d'aparcament soterrades que esdevindran l'ampliació de l'actual aparcament "Quatre Cantons". L'actuació permetrà proveir al sector d'uns 773 m² de nous espais lliures en forma de viaris i places.

FORUM ha estat treballant en la preparació del sòl, adquirint de finques i efectuant el reallotjament dels afectats, havent assolit fins al moment el 46% del sòl de la Unitat d'Actuació. S'ha programat durant aquest any executar bona part dels enderroc de l'actual parc edificat.

S'ha redactat l'Estudi de Detall que ja té l'aprovació municipal definitiva, així com el projecte d'urbanització que es troba en tràmit d'aprovació inicial. També s'ha redactat el projecte de reparcelació que hauria de permetre el desenvolupament de les unitats d'edificació i els espais d'urbanització.

Ha finalitzat la primera fase del concurs de projectes, per a portar a terme l'edificació, havent-se seleccionat cinc estudis d'arquitectura que, en la segona fase del concurs, elaboraran propostes arquitectòniques mitjançant un avantprojecte. La proposta guanyadora rebrà l'encàrrec de redacció de projectes i direcció d'obra, aquest mateix any.



Francesc Carné i Babia

Gerent de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa S.A.