



Remodelació de les *Cases Barates* del barri de Bon Pastor

Barcelona, 26 d'abril de 2006

Introducció:

El Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH) ha convidat els veïns de la 1^a fase de la remodelació de les Cases Barates del Bon Pastor a visitar durant els dies **25 i 26 d'abril** els habitatges que els han estat adjudicats. El sorteig d'aquests pisos es va realitzar, davant notari, el dia 4 d'abril.



Durant el període que ha durat el procés d'adjudicació, el PMH ha posat a l'abast les eines necessàries per donar tot tipus de suport als veïns i, amb aquest objectiu, va impulsar, juntament amb el sector de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona i el Districte de Sant Andreu, el denominat **Pla d'Acompanyament**. Aquest servei té l'objectiu de facilitar als veïns el canvi als nous habitatges treballant les possibles dificultats que puguin sorgir durant tot el procés de reallotjament posant especial èmfasi en aquelles famílies que més ho necessiten i, sobretot, la gent gran.

Així mateix, el PMH ha obert una **Oficina d'Informació** al mateix barri del Bon Pastor, per tal que els veïns puguin resoldre tots els dubtes relacionats amb el procés de reallotjament i de remodelació del barri, en general. A més, el Patronat es farà càrrec de totes les despeses que es generin del trasllat de béns i mobles de les antigues cases als nous habitatges, així com de les despeses de notaria, registre i gestió de les escriptures i les de contractació del subministrament d'aigua, llum i gas, tal i com es va acordar al conveni regulador del procés de remodelació de les Cases Barates. També es preveu dur a terme diverses accions informatives per tal de facilitar la integració dels veïns a la nova comunitat, com ara informació del funcionament bàsic dels elements comunitaris i manteniment general, funcionament i administració de les finques, normes de convivència amb el veïnatge, etc.

Característiques dels habitatges

La primera fase del projecte de remodelació del barri del Bon Pastor, que es va iniciar la primavera de l'any 2004, consta de **152 habitatges**, locals comercials i aparcaments al carrer Sèquia- Madriguera repartits en 4 edificis de la següent manera:

Edifici A: 49 habitatges, 1 local i 34 aparcaments

Edifici B: 55 habitatges, 1 local i 38 aparcaments

Edifici C: 28 habitatges i 16 aparcaments

Edifici D: 20 habitatges, 3 locals i 18 aparcaments

Les superfícies dels habitatges oscil·len entre els 55 i els 90 m² útils.

El projecte ha estat redactat pels **arquitectes Ton Salvadó i Esteve Aymerich**. La constructora a la qual s'ha adjudicat la construcció dels habitatges és Dragados i la data de finalització s'ha previst al llarg del primer semestre de 2006.



■ Nombre d'habitatges per edifici (1^a fase)

	Bloc A	Bloc B	Bloc C	Bloc D	TOTAL
2 dormitoris	5	8	2	-	15
3 dormitoris	32	31	14	10	87
3 dormitoris +	12	13	12	10	47
4 dormitoris	-	3	-	-	3
TOTAL PISOS	49	55	28	20	152
APARCAMENTS	34	38	16	18	106

■ Superfície total dels habitatges (1^a fase)

Nombre de dormitoris	Superfície útil
Pisos de 2 dormitoris	De 55 a 67 m²
Pisos de 3 dormitoris	De 70 a 83 m²
Pisos de 3 dormitoris +	De 71 a 90 m²
Pisos de 4 dormitoris	90 m²

■ Acabats dels habitatges

- ◆ Façana d'obra vista i balcons amb baranes metàl·liques amb vidre i al·lumini
- ◆ Terra de terratzo, fusteria d'alumini en balcons i finestres
- ◆ Persianes d'alumini
- ◆ Cuines amb mobles alts i baixos amb acabat de melamina
- ◆ Cuina, forn i campana d'acer inoxidable. Aixetes monocomandament
- ◆ Calefacció amb radiadors lacats en blanc. Caldera individual a gas
- ◆ Acumulador d'aigua calenta. Plaques solars a la coberta
- ◆ Porta d'entrada reforçada

Construcció sostenible

Aquests habitatges estan construïts seguint els criteris de sostenibilitat i d'estalvi de consum i energia que el PMH incorpora en totes les seves noves promocions i que es basen en aquests principis:

1. Disseny: Obertures controlades en façanes. Ventilacions interiors creuades
2. Materials: Reciclables. Ús de materials naturals. Minimització dels materials no biodegradables. Utilització de materials transpirables
3. Estalvi energètic: Ús de l'energia solar per ACS (aigua sanitària). Instal·lació de dispositius per l'estalvi energètic i reducció de consum d'aigua:
 - ◆ Làmpades de baix consum en elements comunitaris
 - ◆ Ascensors de baix consum
 - ◆ Aixetes amb regulació voluntària de cabal i airejadors
 - ◆ Inodors dotats amb mecanisme d'interrupció voluntària de descàrrega

Quant costen els pisos?

Els habitatges són de venda, lloguer i règim vitalici. El preu dels nous pisos depèn dels ingressos dels adjudicataris, dels metres quadrats de superfície, de les subvencions a les quals es tingui dret, etc. Per exemple, per a rendes que no superin 3,5 vegades l'IPREM, els preus de compra oscil·laran entre 41.300 euros i 53.500 euros més l'IVA un cop descomptades les subvencions de la Generalitat de Catalunya.

El preu del lloguer per a les famílies que no puguin adquirir un habitatge es calcularà en funció dels ingressos: un 15% de les rendes per a ingressos anuals inferiors a 7.600 euros i un 10% de les rendes per a ingressos anuals inferiors a 3.000 euros. Els habitatges en règim vitalici estan reservats per a les persones que superin els 65 anys, que comptaran amb especials reduccions en funció de les pensions i de l'edat. Per exemple, per una persona d'entre 65 i 74 anys amb ingressos que no superin els 2.900 euros a l'any, el cànon mensual a abonar serà d'uns 20 euros.

Les persones o famílies en règim d'arrendament (lloguer o vitalici) amb ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IPREM no hauran de pagar les despeses de Comunitat ni l'IBI durant els 10 primers anys.

■ quant costen els aparcaments?

Els aparcaments són de venda i, segons estableix el conveni, tindran un preu de 13.750 € més l'IVA.

Antecedents:

El projecte de Modificació del Pla General Metropolità en el sector del Bon Pastor es va aprovar definitivament pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona al maig de 2002. La proposta tenia per objectiu la **remodelació de polígon de les Cases Barates del Bon Pastor, construït l'any 1929, i de l'entorn del carrer de la Sèquia Madriguera i preveia la substitució dels 784 habitatges actuals i que estan amb mínimes condicions d'habitabilitat** i amb superfícies que van dels 37m2 als 54m2. El 13 de novembre de 2003, l'Ajuntament de Barcelona, el Patronat Municipal de l'Habitatge, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya i l'Associació de Veïns del Bon Pastor van signar el conveni regulador del procés de remodelació del sector de les cases barates. El text subscrit recollia els acords i compromisos als quals van arribar les dues administracions per materialitzar la transformació del barri amb la construcció de 1000 nous habitatges.

La col·laboració mantinguda entre les Administracions, l'Associació de Veïns i Veïnes del barri, al llarg de tot el temps que ha durat el procés urbanístic, ha donat com a resultat un barri on tothom ha aportat el seu punt de vista particular sobre com han de ser els edificis i la urbanització de l'entorn. Un barri on tots i cadascun dels implicats podran trobar una oferta d'habitatge en règim de venda o lloguer sempre d'acord amb els seus ingressos.





Objectius del Pla de Futur del Bon Pastor

L'ordenació dels espais públics en el nou barri s'emmarca dins del Pla de Futur del Bon Pastor i té com a objectius bàsics millorar la qualitat de vida dels habitants de les Cases Barates i potenciar la connexió d'aquest entorn amb el centre de Sant Andreu i La Sagrera.

El projecte té com a concepte principal assolir una ordenació on els espais lliures es distribueixen de manera equilibrada i a on es potencia l'espai viari com a zona de relació veïnal, prioritzant el seu ús peatonal per sobre del dels vehicles. La circulació normal es farà de manera perifèrica i la distribució dels blocs és lineal.

Es plantegen, al mateix temps, dues peces singulars d'espais verds, la més gran de les quals situada al carrers d'Arbeca i Sant Adrià, amb una superfície superior a la meitat d'una illa de l'Eixample; i la segona, una mica menor, situada a l'altre extrem del barri, que quedarà enfrontada als carrers de Mollerussa i Tàrraga.

Al centre es fa una reserva per a equipament a edificar en mig d'un altre gran espai lliure.

Els blocs tenen una profunditat d'entre 12 i 15 metres. S'edifiquen totes les plantes baixes i es destinen a habitatge i a locals comercials de manera que es redueix en una planta l'alçada dels edificis prevista inicialment. Els edificis estan separats entre 20 i 25 metres i tenen orientació Est -Oest, el que permet un assoliment adient. Així mateix s'ha volgut potenciar la relació amb el riu Besòs amb la proposta de 3 torres de planta quadrada que permetran la transició a l'espai fluvial. Aquests edificis tindran una alçada de PB+entresòl i 9 plantes que contindran el sostre addicional.

Els tractaments del sòl no edificat tindran la qualitat d'espai lliure, de manera que la zona destinada a vehicles de servei o accés a aparcaments serà només la necessària funcionalment. El carrer de Mollerussa disposarà d'una gran rambla i aparcament en superfície, i el carrer de Biosca ofereix continuïtat amb el carrer de Llinars del Vallès i accés directe al Centre d'Assistència Primària.