



Assumpte: valoració dels resultats de la consulta ciutadana realitzada sobre la iniciativa municipal de delimitar una Àrea de Conservació i Rehabilitació a Can Folguera Antic.

Antecedents

L'Ajuntament té la intenció de declarar una Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR) a l'àmbit de Can Folguera Antic.

Tot i que l'ACR no està considerada una disposició de caràcter general, no deixa de ser un instrument que generarà un impacte directe en un sector concret però ampli de la ciutadania del municipi i, qui subscriu, va considerar convenient realitzar un tràmit de consulta pública prèvia entre la ciutadania del municipi per tal que aquesta pogués expressar la seva opinió sobre les problemàtiques que es pretenen abordar amb l'ACR en el barri de Can Folguera Antic abans de portar-la a l'aprovació inicial. Correspon informar sobre els resultats de l'enquesta plantejada a la ciutadania.

Valoració

Primer.- Durant el període comprés entre el 18 d'octubre i el 15 de novembre de 2024 es va plantejar la següent enquesta dirigida a la totalitat de la ciutadania del municipi:

Pregunta 1. Tots els propietaris d'habitatges tenen l'obligació de conservar i rehabilitar els seus habitatges així com els edificis als quals pertanyen, d'acord amb l'art. 197 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Consideres que tots els propietaris tenen les mateixes capacitats per poder donar compliment a aquesta obligació?

- a. Sí, tots els propietaris han de tenir capacitat per assumir les obligacions de conservació i manteniment dels seus habitatges i, si no la tenen, han de renunciar a ser propietaris.
- b. No, no tots tenen les mateixes capacitats per assumir la conservació i manteniment dels seus habitatges ja que hi ha factors que influeixen i modulen aquesta capacitats com per exemple: situació econòmica, accés al finançament, edat i capacitats físiques, estat de conservació o



edat de l'immoble, coneixements tècnics i digitals, existència d'ocupacions il·legals dels habitatges, inexistència d'un administrador de finques, i conflictes veïnals, responsabilitats compartides, vulnerabilitat i nivell de cohesió del veïnat en cas de comunitats de propietaris.

Pregunta 2. Consideres que la rehabilitació dels edificis és un fet que interessa i afecta únicament als propietaris de cada edifici, o és un fet d'interès i afectació a tota la ciutadania?

- a. Interessa i afecta únicament als propietaris de cada edifici.
- b. Interessa i afecta al conjunt de la ciutadania.

Pregunta 3. Coneixes la situació actual dels edificis al barri de Can Folguera Antic (o Parc Residencial Comillas)?

- a. Sí, estic ben informat.
- b. Tinc alguna idea, però no massa detalls.
- c. No, la desconec.

Pregunta 4. Estàs d'acord amb què es declari aquest barri com una Àrea de Conservació i Rehabilitació?

- a. Molt d'acord.
- b. D'acord.
- c. Neutral.
- d. En desacord.
- e. Molt en desacord.

Pregunta 5. Creus que la rehabilitació dels edificis del barri de Can Folguera Antic (o Parc Residencial Comillas) millorarà la qualitat de vida dels seus residents?

- a. Sí, considerablement.
- b. Sí, però en menor mesura.
- c. No estic segur/a
- d. No, no crec que canviï molt.
- e. No, no el millorarà.



Pregunta 6. Quin tipus de millores creus que són més urgents o necessàries en el barri? (Pots marcar més d'una opció).

- a. Millora en la seguretat estructural i adequació de les façanes dels edificis.
- b. Millora de la salubritat dels edificis (impermeabilitzacions de balcons, de cobertes i de terrats, tractament humitats, filtracions...).
- c. Millora en l'eficiència energètica (aïllaments, finestres, etc.).
- d. Millora en l'accessibilitat (instal·lació d'ascensors, rampes).
- e. Millora en les àrees comuns i espais públics.
- f. Altra (especificar):

Pregunta 7. Consideres que la declaració del barri com una ACR tindrà un impacte positiu en el valor de les propietats de la zona?

- a. Sí, definitivament.
- b. Probablement sí.
- c. No estic segur/a.
- d. Probablement no.
- e. No, no ho crec.

Pregunta 8. Quins creus que seran els principals desafiaments de la declaració del barri com ACR?

- a. Increment dels costos de vida en la zona.
- b. Retards en l'execució de les obres.
- c. Manca de participació dels veïns afectats.
- d. Altre (especificar):

Pregunta 9. Consideres que és important la presència d'un administrador de finques en les Comunitats de propietaris existents als edificis del barri que pugui conduir-les en el procés de rehabilitació per tal que tingui èxit?

- a. Sí, definitivament.
- b. Probablement sí.
- c. No estic segur/a.
- d. Probablement no.
- e. No, no ho crec.



Pregunta 10. Vols deixar alguna reflexió o proposta diferents de les anteriors preguntes?

.....

Segon.- Revisades les enquestes emplenades pels ciutadans, les respostes, han estat les següents:

Han estat emplenades un total de 11 enquestes, les quals han estat respostes en els següents termes:

RESPOSTES ENQUESTA		
PREGUNTES	OPCIONS DE RESPOSTA	NOMBRE DE RESPOSTES
1. Consideres que tots els propietaris tenen les mateixes capacitats per poder donar compliment a la següent obligació? “Tots els propietaris d'habitatges tenen l'obligació de conservar i rehabilitar els seus habitatges així com els edificis als quals pertanyen, d'acord amb l'art. 197 TRLUC”.	a	4
	b	7
2. Consideres que la rehabilitació dels edificis és un fet que interessa i afecta únicament als propietaris de cada edifici, o és un fet d'interès i afectació a tota la ciutadania?	a	1
	b	10
3. Coneixes la situació actual dels edificis al barri de Can Folguera Antic? (antic Parc Residencial Comillas)	a	8
	b	3
	c	0



4. Estàs d'acord amb què es declari aquest barri com una Àrea de Conservació i Rehabilitació?	a	10
	b	1
	c	0
	d	0
	e	0



5. Creus que la rehabilitació dels edificis del barri de Can Folguera Antic (o Parc Residencial Comillas) millorarà la qualitat de vida dels seus residents?	a	10
	b	0
	c	1
	d	0
	e	0
6. Quin tipus de millores creus que són més urgents o necessàries en el barri?	a	6
	b	7
	c	7
	d	6
	e	5
	f	1 (conservació de jardins)
7. Consideres que la declaració del barri com una ACR tindrà un impacte positiu en el valor de les propietats de la zona?	a	7
	b	2
	c	2
	d	0
	e	0
8. Quins creus que seran els principals desafiaments de la declaració del barri com ACR?	a	1
	b	1
	c	8
	d	0



<p>9. Consideres que és important la presència d'un administrador de finques en les Comunitats de propietaris existents als edificis del barri que pugui conduir-les en el procés de rehabilitació per tal que tingui èxit?</p>	a	5
	b	1
	c	4
	d	0
	e	1
<p>10. A continuació pots realitzar altres aportacions si ho consideres oportú.</p>	<p>1. "Toda la gestión y realización debe hacerse a través del ayuntamiento prescindiendo de cualquier administrador de fincas. Ello conllevará un trabajo y unos precios igual para todos y evitando injerencias de profesionales sin escrúpulos que puedan buscar el beneficio personal (por desgracia hay antecedentes de estos comportamientos). No es aconsejable que un solo administrador lleve muchas escaleras de Comillas como se decía en un Informatiu anterior. Llevar todo el barrio es un pastel muy goloso para dejarlo en manos de una privada pudiéndolo hacer la administración local, la próxima al ciudadano".</p>	
	<p>2. "Es muy importante implementar el ACR, para mejorar la sociología urbana. Según un estudio realizado y cuyo resultado ha sido muy favorable y positivo. Gracias. Un saludo".</p>	
	<p>3. "Vivimos en Can Folguera y estamos ilusionados que la Regiduría se decida a nuestro barrio, que hace falta".</p>	



10. A continuació pots realitzar altres aportacions si ho consideres oportú.

4. “La iniciativa se debería gestionar desde el ayuntamiento y promover la rehabilitación e instalación de ascensores en los edificios para mejorar la accesibilidad de los mismos. La gran mayoría de edificios tienen vecinos de avanzada edad o sin conocimiento para llevar a cabo este tipo de proyectos de gran envergadura. La mejora de los edificios mejorará la imagen general del pueblo y del barrio en particular. Creo que existe urgencia en mejorar estos aspectos estructurales para evitar que los vecinos entren, aún más, en riesgo de exclusión. Se debe ofrecer financiación y altas subvenciones”.

5. “Se debe facilitar desde el ayuntamiento la mejora de la accesibilidad del barrio subvencionando la instalación de ascensores e incluso ofreciendo financiación a las comunidades para llevarlo a cabo. Sería conveniente que desde el ayuntamiento se coordinaran estas mejoras y que no dependan de los propietarios y comunidades dado que muchas están formadas por gente de avanzada edad o con un nivel cultural que les dificulta la gestión de este tipo de proyectos”.

6. “Entenc que no tots els propietaris tinguin la mateixa capacitat per donar compliment però que això no perjudiqui a la resta de propietaris. Que els més vulnerables puguin demanar més ajuts o facilitats per poder fer-se càrrec de les despeses”.

7. “Que la ACR també impulsi programes socials i de convivència”.



10. A continuació pots realitzar altres aportacions si ho consideres oportú.

8. "Creo que el mayor problema del barrio es el económico. Si se decidiera poner ascensores en todos los bloques el coste igual sería menor; pero el Ayuntamiento tendría que actuar como "banco" y ayudar al ciudadano/a de una manera ingeniosa, la administración tendría que pensar cómo. Por otro lado, los ascensores de la Trinidad son un ejemplo de ascensores más económicos (como ejemplo)".



Tercer.- Estudiades les respostes anteriors de les enquestes emplenades pels ciutadans, s'extreuen les següents conclusions:

Pregunta 1. El 64% de les persones que han emplenat l'enquesta consideren que no tots els propietaris tenen les mateixes capacitats per assumir les obligacions legals que imposa l'art. 197 TRLUC de conservació i rehabilitació dels immobles als propietaris dels mateixos, ja que hi ha factors que modulen aquestes capacitats. Per contra, hi ha un percentatge inferior, però significatiu, un 36% de persones que consideren tots els propietaris han de tenir capacitat per complir les obligacions pròpies d'un propietari i que si una persona no té capacitat per assumir-les, hauria de renunciar a ser propietari.

Un dels principals objectius de l'ACR és precisament fomentar i facilitar als propietaris, comunitats i, per extensió al barri sencer, el compliment dels seus deures com a propietaris. D'aquestes respostes no es pot concloure que un 40% dels enquestats estan en contra de la declaració de l'ACR ja que, més endavant, a la pregunta 4, la totalitat dels enquestats manifesten estar d'acord amb què es declari. Es podria concloure, per tant, que el 36% dels enquestats, en aquesta primera pregunta, considerarien que les persones, abans d'adquirir una propietat, han de ser conscients dels seus drets i deures com a propietaris i s'han de plantejar si estan disposats o poden assumir-los íntegrament.

Pregunta 2. El 91% de les persones que han emplenat l'enquesta consideren que la rehabilitació dels edificis és un fet que és d'interès i que beneficia a tota la ciutadania en el seu conjunt. Aquestes respostes recolzen la decisió d'haver dirigit aquesta consulta ciutadana al conjunt de la població, i no únicament a la ciutadania de l'àmbit afectat per la declaració de l'ACR. La rehabilitació dels edificis contribueix, d'una banda, a curt termini, a garantir la seguretat tant de les persones que resideixen en ells com de les persones que transiten per la via pública i, d'altra banda, a mig i llarg termini, a mantenir la cohesió social del conjunt del municipi.



Pregunta 3. Més del 70% dels enquestats manifesta clarament que coneix quina és la situació dels edificis al barri de Can Folguera Antic. La resta dels enquestats, manifesta que té alguna idea de la situació d'aquests edificis sense saber els detalls. Cap enquestat ha manifestat que desconeixi la situació dels edificis. La ciutadania, en general és coneixedora de la problemàtica dels edificis del barri en el seu conjunt, i una de les raons probablement es degui a la ubicació d'aquest barri, al bell mig del municipi.

Pregunta 4. Com ja s'ha mencionat anteriorment, en aquesta pregunta hi ha hagut unanimitat entre els enquestats en relació amb la necessitat de què es declari l'ACR en l'àmbit de Can Folguera Antic. Aquest resultat podria ser indicatiu d'un percentatge alt de recolzament de la ciutadania amb l'opció que ha triat l'Ajuntament per resoldre la problemàtica del barri.

Pregunta 5. El 90% dels enquestats consideren que la rehabilitació dels edificis del barri millorarà considerablement la qualitat de vida dels seus residents. El 10% restant, manifesta no estar segur. Sens dubte, la rehabilitació dels edificis és percebut per la ciutadania enquestada com un element que influeix directament en la qualitat de vida de les persones.

Pregunta 6. Entre les respostes obtingudes, destaquen les opcions b i c amb 7 marcatges, com aquelles que preocuparien principalment entre els enquestats, i que es corresponen amb la necessitat de millorar la salubritat dels edificis, entesa com necessitat d'impermeabilitzacions de balcons, de cobertes i de terrats, tractament d'humitats, filtracions....., i amb la necessitat de millorar l'eficiència energètica dels edificis, com aïllaments, finestres.... Cal dir però, que la resta d'opcions han obtingut pràcticament el mateix nombre de marcatges, entre 5 i 6 marcatges. Per tant, de tota la bateria de possibles millores a realitzar al barri exposada als enquestats, aquests opinen que en el conjunt dels edificis existeixen totes les necessitats de millora exposades i no només en els edificis, sinó que a l'espai públic del barri també hi ha necessitats de millora (5 marcatges). En concret, un dels enquestats ha manifestat de manera expressa la necessitat de millorar la conservació dels jardins.



Pregunta 7. El 60% dels enquestats considera que la declaració de l'ACR tindrà un impacte positiu en el valor dels immobles de l'àmbit. Un 20% consideren que és probable i un altre 20% contesta que no està segur.

Pregunta 8. Pel que fa als desafiaments principals de la declaració de l'ACR, més del 70% dels enquestats manifesta com a principal desafiament la possible manca de participació dels veïns afectats. També han estat marcats en molt menor mesura, com a possibles desafiaments, el possible increment dels costos de vida a la zona i els possibles retards en l'execució de les obres. Es posa de manifest amb aquestes respostes que l'Ajuntament, davant el projecte de l'ACR de Can Folguera, haurà de fer un esforç especial en fomentar la participació i implicació del major nombre possible de veïns i propietaris afectats, ja que aquest és un element clau per tal que l'execució de l'ACR de Can Foguera Antic sigui exitosa.

Pregunta 9. Davant del plantejament de la importància de la presència d'un administrador de finques a les comunitats de propietaris existents al barri, una mica més del 50% dels enquestats consideren que és important la presència d'un administrador a cada comunitat que pugui conduir-les en el procés de rehabilitació perquè sigui un èxit. La resta dels enquestats majoritàriament manifesten no estar segurs que sigui important la presència d'un administrador de finques.

Pregunta 10. En aquest espai, hi ha hagut aportacions lliures i diverses per part dels 11 ciutadans que han emplenat l'enquesta. En síntesi, de la seva lectura, s'extreuen les següents idees i suggeriments principals:

1. Que l'execució de l'ACR ha de ser liderada per l'Ajuntament, i que no és convenient que quedi en mans d'un privat, com podria ser un administrador de finques.
2. Es reconeix l'encert de l'Ajuntament a l'hora de triar la figura de la ACR com a eina per millorar la situació del barri de Can Folguera Antic.
3. Es manifesta un sentiment d'il·lusió davant la iniciativa i el compromís de l'Ajuntament amb el barri de Can Folguera Antic.
4. Es destaca la importància i la necessitat de fer accessibles (necessitat d'ascensors) i la necessitat de rehabilitació dels edificis del barri.
5. S'incideix en la necessitat de finançament i altes subvencions, aquestes



últimes especialment per als més vulnerables, per tal que les actuacions que es projectin siguin viables.

6. Es manifesta que l'ACR també ha d'impulsar programes socials i de convivència. Per tant, es suggereix que ha d'anar més enllà de la rehabilitació edificatòria i la seva accessibilitat.

Quart.- Els resultats d'aquest procés participatiu seran tinguts en compte en el procediment de declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Can Folguera Antic, així com a l'hora de definir les accions que l'Ajuntament portarà a terme al barri una vegada sigui declarada l'ACR.