



AJUNTAMENT DE
SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS

Pla Local d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos

MEMÒRIA



Índex

1	INTRODUCCIÓ	4
1.1	ANTECEDENTS	4
1.2	MARC LEGAL.....	4
1.3	NATURALESIA	4
1.4	CONTINGUT I DETERMINACIONS	5
1.5	PARTICIPACIÓ	6
1.6	OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA.....	6
2	ANÀLISI	9
2.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	9
2.2	XARXA VIÀRIA I MOBILITAT	10
2.3	ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DELS NUCLIS URBANS.....	11
2.4	EQUIPAMENTS I DOTACIONS MÉS IMPORTANTS.....	14
2.5	PARC D'HABITATGES EXISTENTS.....	15
2.6	CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES I PROBLEMÀTICA DE CONSERVACIÓ I ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA..	16
2.6.1.1	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	16
2.6.1.2	DIMENSIÓ I PROGRAMA	16
2.6.1.3	ANTIGUITAT, ESTAT DE CONSERVACIÓ I PATOLOGIES CONSTRUCTIVES.....	17
2.6.1.4	ACCESSIBILITAT I ASCENSORS	18
2.6.1.5	ADEQUACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS.....	18
2.7	CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS	18
2.8	ANOMALIES EN L'ÚS DEL PARC D'HABITATGES.....	20
2.8.1	DESOCUPACIÓ PERMANENT.....	20
2.8.2	INFRAHABITATGE	22
2.8.3	SOBREOCUPACIÓ	24
2.9	POBLACIÓ	25
2.10	PROJECCIONS DE POBLACIÓ.....	28
2.11	SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL	30
2.12	DEMANDA D'HABITATGE.....	33
2.13	CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS SOL·LICITANTS	34
2.14	CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOL·LICITATS	36
2.15	MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA	38
2.16	ALTRES	38
2.17	OFERTA D'HABITATGE	40
2.18	EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI I EL SEU ENTORN	41
2.19	L'OFERTA DE MERCAT AL MUNICIPI A DESEMBRE 2020.....	45
2.20	L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL	49
3	ANÀLISI DEL CREIXEMENT RESIDENCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT	52
3.1	PLANEJAMENT URBANÍSTIC TERRITORIAL	52
3.2	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	53
4	POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL	56
4.1	PROPOSTES DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM	56
4.2	LA MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM	56
4.3	LES PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM: RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	57
4.4	QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES SEGONS LA LLEI D'URBANISME.....	58
4.5	ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ.....	59
4.6	SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	67

5	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	71
5.1	OBJECTIUS	72
5.2	ESTRATÈGIES.....	75
5.3	ACTUACIONS.....	78
6	ANNEXOS	99
6.1	ANNEX. DEFINICIONS DELS INDICADORS EMPRATS EN LES PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES.....	99
6.2	ANNEX. MODEL DE FITXA DE RECOPIACIÓ DE DADES DE DEMANDA D'HABITATGE LLIURE.....	101
6.3	ANNEX. FITXES D'ACTUACIONS	102
6.4	ANNEX. QUADRE RESUM DE LA PROGRAMACIÓ TEMPORAL DE LES ACTUACIONS DEL PLH	170
6.5	ANNEX. QUADRE RESUM DE LA ESTIMACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DEL PLH.....	171

1 INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) s'elabora en resposta a la sol·licitud de l'Ajuntament de Santa Margarida segons les necessitats administratives contingudes a l'informe emès per part de la regidoria d'Obres i Manteniment de data 29 de juny de 2020.

Per tal de donar resposta a aquestes necessitats, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos va licitar la redacció del present PLH en data en data 30 de juliol de 2020 i l'empresa D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN S.A. va presentar la seva proposta que resulta adjudicatària del contracte.

1.2 MARC LEGAL

A priori, el marc legal que es tindrà en consideració al llarg del procés de redacció del present PLH es compon, com a mínim, de les següents normatives, sense perjudici de les modificacions que es puguin produir o les noves normatives que es puguin aprovar:

- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del dret a l'habitatge.
- > Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel que es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes.
- > Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- > Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

1.3 NATURALESA

El PLH al que correspon el present document té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge. Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge

1.4 CONTINGUT I DETERMINACIONS

El PLH és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altra possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El **contingut del PLH** s'ajusta al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El **contingut analític** del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El **contingut estratègic** se centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el **contingut programàtic** del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat.

Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

1.5 PARTICIPACIÓ

El procés de participació ciutadana al PLH de Santa Margarida i els Monjos s'ha portat a terme per dues vies desenvolupades en diferents moments del procés de redacció del Pla.

La primera fou l'estudi de la demanda que forma part de la diagnosi del present PLH ha comptat, com a element imprescindible, amb la col·laboració dels principals agents intermediaris immobiliaris locals per a l'obtenció de la informació analitzada a l'esmentat estudi que forma part de la diagnosi del present PLH.¹ En aquest sentit, se'ls va comunicar i explicar amb claredat la posada en marxa i l'objectiu del treball.

La segona via es tracta d'unes sessions de treball que es van realitzar de manera presencial el dia 7 de juliol del 2021 en que es va exposar l'anàlisi i diagnosi realitzades i es va recopilar matisacions i opinions, es van respondre als dubtes plantejats. Aquestes sessions també van ser dissenyades per tal d'estimular la generació i recopilació d'aportacions respecte a possibles actuacions que les persones assistents han considerat d'interès per tal de nodrir la proposta d'actuacions del present PLH.

1.6 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Aquest requisit és el que es coneix com a Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU). Però, a més de l'anterior, l'OSU especifica que el creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la mateixa Llei i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

1. Habitatges amb protecció oficial (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús) : habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.

2. Habitatges de titularitat pública: habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.

¹ En els Annexos, es troba el model de fitxa del qüestionari

3. Habitatges dotacionals públics: habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.

4. Habitatges d'inserció: habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.

5. Allotjaments d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.

6. Habitatges cedits a l'administració pública: habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los a lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.

7. Habitatges privats en xarxes de mediació social: habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a incorporar al mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.

8. Habitatges en contractes de copropietat: habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.

9. Habitatges de preu intermedi: habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i el de mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Tot i que, en termes generals, el requisit de compliment de l'OSU es manté vigent d'ençà l'aprovació i entrada en vigor de l'esmentada Llei, recentment el PTSH l'ha reformulat, tot restringint el requeriment a un període de 15 anys que s'estén del 2016 al 2030, i ha calculat l'objectiu quantitatiu a assolir al final de cada quinquenni.

Posteriorment, en el 2011 l'article 73 va ser modificat amb el següent text:

“Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.”

Per tant, l'afectació del mandat de solidaritat urbana a de Santa Margarida i els Monjos queda pendent de que el pla territorial defineixi les zones amb obligació de complir amb el % assignat a habitatges de protecció oficial.

A dia d'avui, el pla territorial es troba en procés d'aprovació i l'actual versió no defineix el municipi de Santa Margarida i els Monjos com una zona afectada. Per tant, podem afirmar que, amb la informació disponible, Santa Margarida i els Monjos no es veurà afectada per la llei que estableix quotes mínimes d'oferta d'habitatge de protecció oficial.

2 ANÀLISI

2.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL

Santa Margarida i els Monjos se situa al Sud-Oest de la comarca de l'Alt Penedès, als peus de la serralada prelitoral. El municipi és travessat pel riu Foix i manté un equilibri entre plana i muntanya a la zona sud i sud-est. Té 17,39 Km² de superfície i 7.611 habitants repartits en una desena de nuclis urbans i barriades petites, sent els més importants Els Monjos, la Ràpita i Cal Rubió, a més de diverses masies distribuïdes per tota la geografia municipal. El terme municipal, limita al nord-est amb Vilafranca del Penedès, a l'est amb Olèrdola, al sud amb Castellet i la Gornal, a l'oest amb Castellví de la Marca i al nord, amb Sant Martí Sarroca i Pacs del Penedès.



Font: municat



Font: Sitmun. Diputació de Barcelona

2.2 XARXA VIÀRIA I MOBILITAT

Santa Margarida i els Monjos es troba de forma equidistant a 50 km de Barcelona i de Tarragona, per tant dels respectius ports i de l'aeroport del Prat. Quant a les vies d'accés al municipi, l'oferta abasta tant vies de trànsit rodat, com transport ferroviari:

Cotxe:

Autopista AP-7 amb entrada i sortida a 2 km. del nucli urbà
Carretera N-340

Tren:

Renfe: línia R4 amb parada als Monjos

Autobús interurbà:

Vilafranca- La Múnia Clariana
Vilafranca (a demanda) Masets dels Cosins
Vilafranca (a demanda)

Respecte a mobilitat obligada, es disposa de les dades de mobilitat per raó d'estudi. Durant el curs 2018-2019, hi havia 125 estudiants universitaris que havien de desplaçar-se fora del municipi. Així mateix, pel curs 2019-2020, dels 1.595 estudiants no universitaris residents, 335 es desplaçaven fora del municipi, mentre que 1.265 estudiaven en el mateix municipi.

No es disposa de dades de mobilitat obligada per raó de treball, tampoc de l'enquesta de mobilitat de 2011. Tan sols es poden comparar les persones residents ocupades i els llocs de treball coberts pels centres de treball localitzats al municipi. El fet que hi hagi més població ocupada resident (3.096) que llocs de treball localitzats (2.592), implica necessàriament mobilitat fora del municipi.

Treballadors ocupats al municipi afiliades al Règim General de la Seguretat Social	Persones residents al municipi afiliades al Règim General de la Seguretat Social
2.592	3.096

Font: Idescat

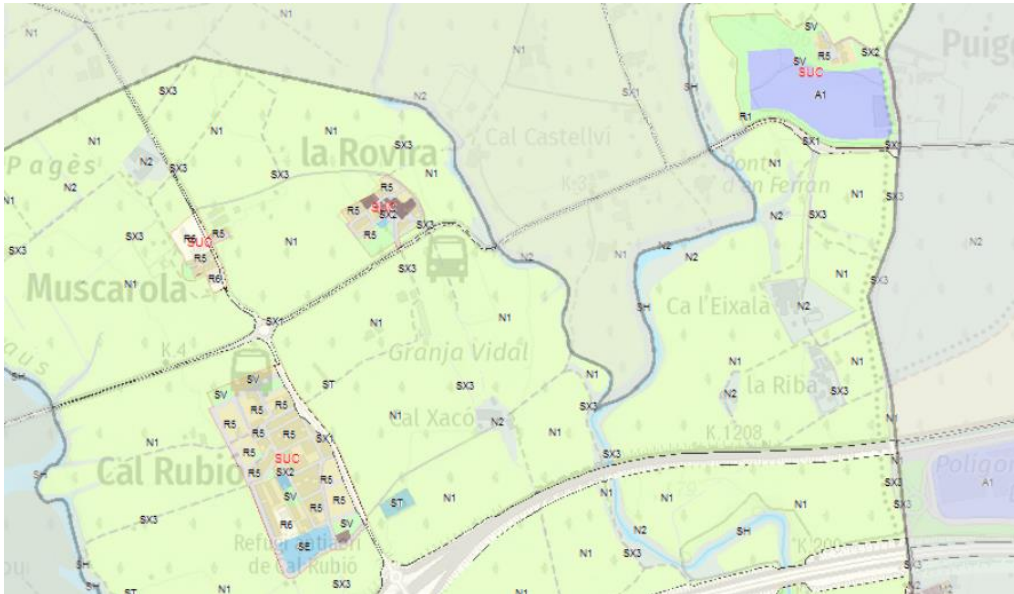
2.3 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DELS NUCLIS URBANS



La població de Santa Margarida i els Monjos no es concentra en un sol nucli, sinó que es reparteix en **tres entitats de població formades al seu torn per 8 nuclis**, normalment separats entre sí. Globalment, el sòl urbà es concentra al nord-oest del terme municipal, sent aproximadament més de $\frac{3}{4}$ parts del mateix sol no urbanitzable.

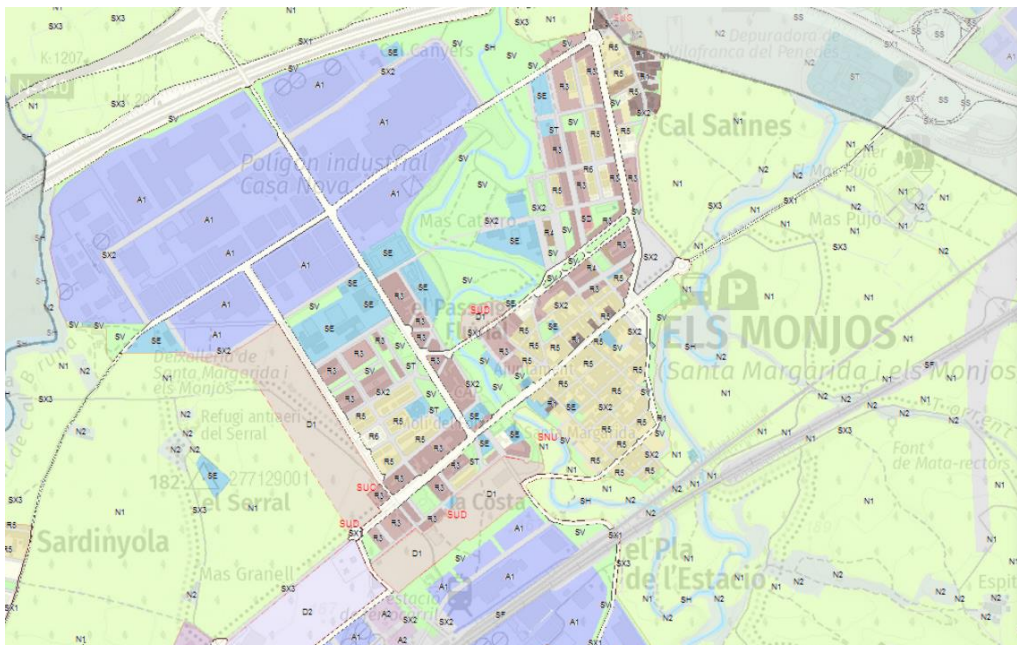
Nuclis de població:

Cal Rubió: Situat al Nord del municipi, passada la N340 i l'AP7. Està formada per tres nuclis, el principal, **Cal Rubió** i al nord d'aquest, **Muscarola** i **la Rovira**. La població és d'unes 300 persones. Els tres nuclis són sòl urbà residencial amb algun equipament a la Rovira i Cal Rubió. La resta és sòl no urbanitzable. A l'altre extrem d'aquesta zona, a **Puigdesser** hi ha un altre nucli residencial amb una petita zona industrial, actualment desocupada pendent de desenvolupament urbanístic.



Els Monjos: Nucli principal del municipi, format per dos nuclis connectats **Els Monjos** i **Cal Salines** a l'est, amb una petita part al terme de Vilafranca. Hi viuen unes 5.200 persones. S'hi situen els principals serveis i el polígon d'activitat econòmica de Casa Nova al peu de l'autopista i amb més zones d'activitat industrial i de serveis, a la banda sud i fins a La Ràpita. En aquesta zona hi ha una parcel·la per al desenvolupament d'activitat econòmica.

A la zona dels Monjos hi ha planificades dues zones de desenvolupament urbanístic residencial: una a l'oest (zona "les terres del Macià"), i una sobre l'estació de ferrocarril.



2.4 EQUIPAMENTS I DOTACIONS MÉS IMPORTANTS

A continuació, es mostra una llista dels equipaments locals de Santa Margarida i els Monjos:

> Nucli dels Monjos

TIPUS	EQUIPAMENT
ADMINISTRATIU	AJUNTAMENT, CASA DE LA VILA
SERVEIS SOCIALS	AJUNTAMENT VELL, SERVEIS SOCIALS
SERVEIS SOCIALS	AJUNTAMENT VELL, DONA AL DIA
SERVEIS SOCIALS	AJUNTAMENT VELL, EL CORRIOL
SERVEIS SOCIALS	CENTRE DE DIA/ESPAI ECONOMIA SOLIDARIA
SERVEIS SOCIALS	CASAL DELS AVIS
EDUCATIU	ESCOLA CEIP DR. SAMARANCH
EDUCATIU	IES FOIX
EDUCATIU	LLAR INFANTS XIROI
SOCIOSANITARI	CONSULTORI LOCAL
ESPORTIU	PISTA POLIESPORTIVA ELS MONJOS
ESPORTIU	PAVELLÓ POLIESPORTIU MUNICIPAL
ESPORTIU	CAMP DE FUTBOL
ESPORTIU	PISCINA MUNICIPAL
ESPORTIU	GIMNÀS MUNICIPAL
ESPORTIU	PISTA COSTA DAURADA
SOCIOCULTURAL	CA L'ANTICH, TANGRAM
SOCIOCULTURAL	CASA DE CULTURA MAS CATARRO
SOCIOCULTURAL	EDIFICI SALA ALGUER
SOCIOCULTURAL	MOLI DEL FOIX
SOCIOCULTURAL	BIBLIOTECA
SOCIOCULTURAL	PUNT INFORMACIÓ MERCAT
SOCIOCULTURAL	LOCAL SOCIAL COSTA DAURADA
ALTRES	NAU BRIGADA
ALTRES	LOCAL ADF

> Nucli de la Ràpita

TIPUS	EQUIPAMENT
SOCIOCULTURAL	ESCOLES VELLES
SOCIOCULTURAL	ANTISTIANA
EDUCATIU	ESCOLA CEIP SANT DOMENECH
EDUCATIU	LLAR INFANTS XIROI
SOCIOSANITARI	CONSULTORI LOCAL
ESPORTIU	CAMP FUTBOL
ESPORTIU	PISTA POLIESPORTIVA 3 PINS

> Nucli de Can Rubió

TIPUS	EQUIPAMENT
ESPORTIU	ZONA ESPORTIVA
SOCIOCULTURAL	ESCOLES CAL RUBIÓ

> Altres

TIPUS	EQUIPAMENT
SOCIOCULTURAL	CASTELL DE PENYAFORT
SOCIOCULTURAL	CIARGA
ALTRES	CEMENTIRI MUNICIPAL

2.5 PARC D'HABITATGES EXISTENTS

Aquest capítol analitza les dades que s'han pogut recopilar sobre el parc d'habitatges existent, tant des del punt de vista de les seves característiques físiques (tipologia edificatòria, dimensions, antiguitat, estat de conservació, equipaments, etc.), com d'ús i propietat (habitatges principals, secundaris o buits, propietat pública o privada, règim de tinença, grau d'endeutament, etc.), així com també l'adequació de les instal·lacions analitzades i el compliment de la normativa d'edificació.

L'anàlisi es fonamenta, en general, en les dades existents al darrer Cens d'habitatges de 2011. Així mateix, s'utilitzen les dades disponibles que siguin d'utilitat proporcionades per l'Ajuntament i la Direcció General d'Habitatge que possibilitin l'actualització o matisació de la dada Censal.

En especial s'haurà de prestar una especial atenció al parc existent d'habitatges buits, diferenciant-lo dels ocupats i dels de segona residència, i posar-lo en relació amb les dades sobre característiques físiques i propietat, en ser una eina potencial per a solucionar els dèficits que es detectin en la fase de diagnosi.

Finalment, s'estudien altres usos anòmals com ara l'infrahabitatge i la sobreocupació.

2.6 CARACTERÍSTIQUES FÍSiques I PROBLEMÀTICA DE CONSERVACIÓ I ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA

D'acord amb les dades de la Direcció General del Cadastre, a Santa Margarida i els Monjos hi havia **3.083 immobles** l'any 2018 (mentre que en el cens de 2011 hi constaven 3.163 habitatges) i un promig de **2,65 persones per llar**.

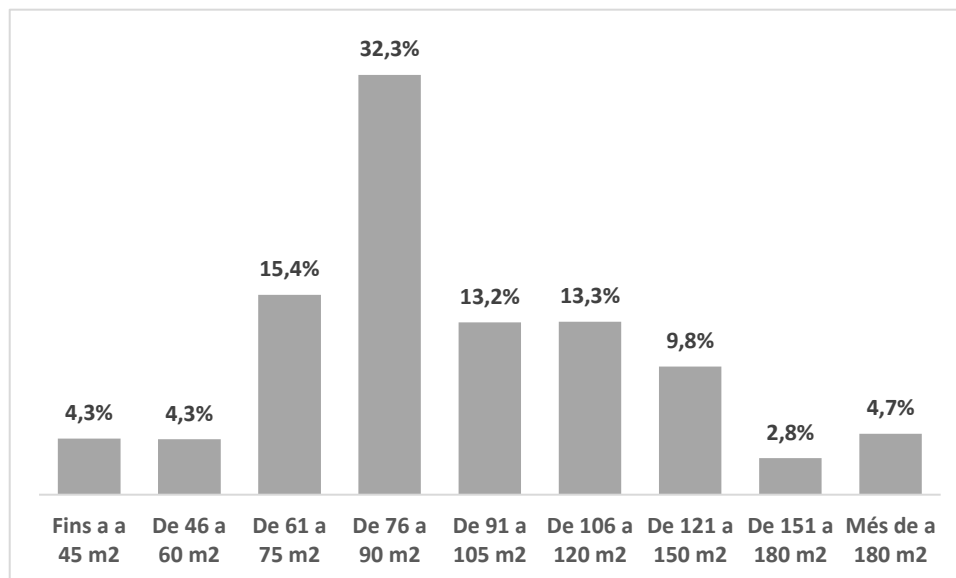
2.6.1.1 TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

El parc d'edificis de Santa Margarida i els Monjos és eminentment unifamiliar, amb només el 23,15% del edificis plurifamiliars, un percentatge, inferior al de la mitjana provincial, que és del 35,0%.

2.6.1.2 DIMENSIÓ I PROGRAMA

El 32,3% dels habitatges de Santa Margarida i els Monjos té entre 76 i 90 metres quadrats útils i un 30,6%, més de 105 metres quadrats.

Superfície dels habitatges

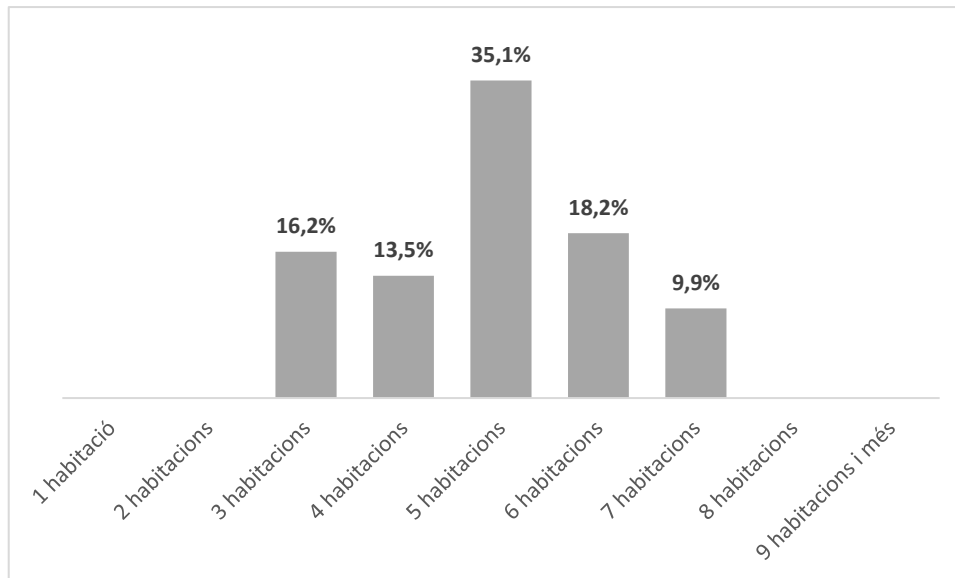


Font: Idescat i Indicadors d'Habitatge de Barcelona, Diputació de Barcelona

L'habitatge més habitual de Santa Margarida i els Monjos té 5 habitacions (35,1%), percentatge lleugerament superior al conjunt de la comarca (31,8%). El 93% de les llars del municipi tenen entre 3 i 7 habitacions. Cal dir que per al Cens, com a habitació no s'inclouen banys, vestíbuls, passadissos o

terrasses obertes, però sí la cuina i les terrasses tancades. Per tant, "habitació" no és equivalent a "dormitori".

Nombre d'habitacions



Font: Idescat. No hi ha dades disponibles per habitatges d'1, 2, 8 i 9 habitacions o més

2.6.1.3 ANTIGUITAT, ESTAT DE CONSERVACIÓ I PATOLOGIES CONSTRUCTIVES

D'acord amb les dades de la Direcció General del Cadastre de 2018, l'antiguitat mitjana de l'habitatge de Santa Margarida i els Monjos era de 30 anys, força més baix que el de la demarcació de Barcelona (38,8 anys).

Malauradament no es disposa de les dades del cens de 2011, però d'acord sempre amb la Direcció General del Cadastre, el 78,1% dels habitatges eren anteriors a 2006 i, de fet, el 22,3% abans de 1973. S'intueix doncs, un fort creixement del parc d'habitatges a partir dels anys 70, que continua a un ritme superior al de la província també després de 2006 (només un 7,1% dels habitatges de la província de Barcelona són del 2006 o posteriors, davant el 21,9% de Santa Margarida i els Monjos).

Quant a l'estat de conservació, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.

Estat de conservació



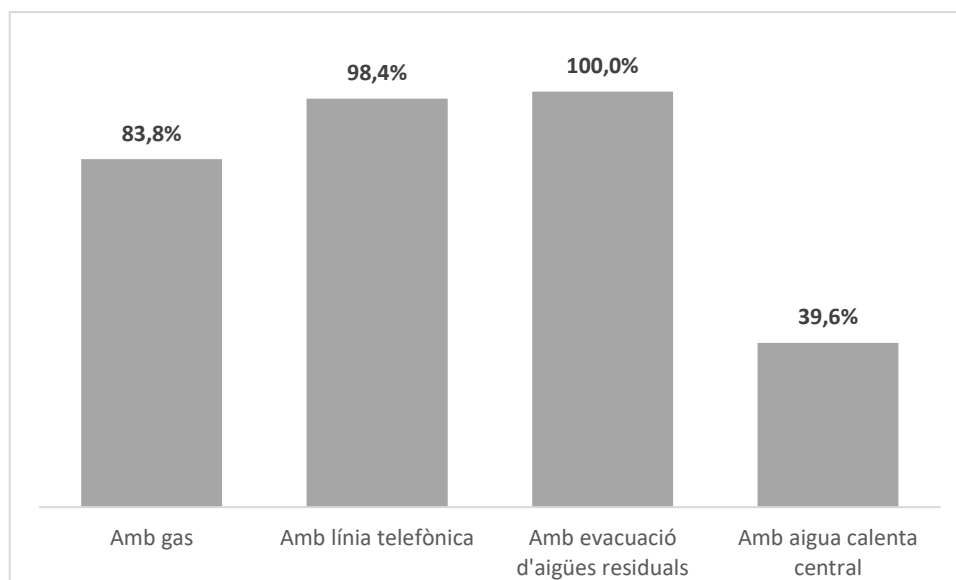
Font: Indicadors d'Habitatge de Barcelona, Diputació de Barcelona

2.6.1.4 ACCESSIBILITAT I ASCENSORS

Les llars de Santa Margarida i els Monjos presenten una **manca d'ascensors més gran** que al conjunt de la província de Barcelona (56,0 % davant del 44,7%). Per contra, la manca d'accessibilitat és inferior a la del conjunt provincial (44,3% davant del 60,6%). Tot plegat, pot ser atribuïble, a un volum elevat d'edificis d'1 i 2 plantes a Santa Margarida i els Monjos.

2.6.1.5 ADEQUACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS

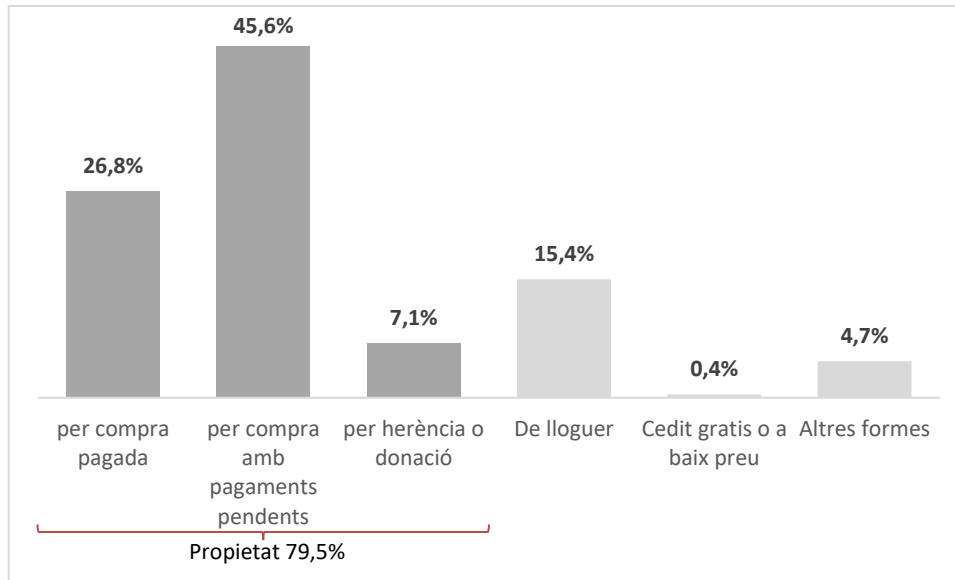
En general, el parc del municipi presenta condicions similars en línia al de la demarcació en matèria d'adequació de les instal·lacions. Globalment, el parc local està raonablement dotat de serveis i es detecten molt pocs casos de situacions amb mancances greus segons els Cens de 2011.



2.7 CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS

El parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos presenta una estructura de règim de tinença en la què predomina clarament l'habitatge de propietat. La proporció al municipi (79,5%), és superior a la del conjunt de la demarcació (74,2%). Per contra, el volum de lloguer (15,4%), és inferior a la mitjana provincial (20,2%).

Règim de tinença del parc d'habitatges



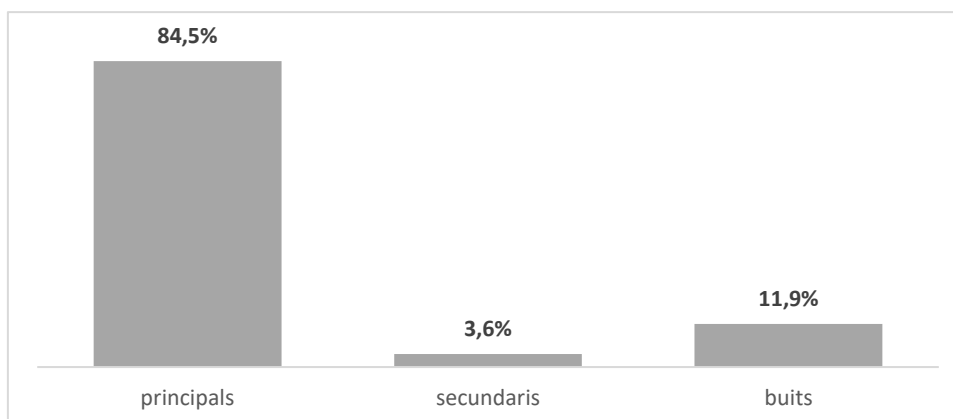
Font: Idescat

El percentatge d'habitatges buits a Santa Margarida i els Monjos és més alt (11,9%), en comparació al conjunt de la demarcació (10,9%). El volum d'habitatges principals del municipi (84,5%) és lleugerament superior al del conjunt provincial (83,3%).

Ara bé, cal tenir present que, amb elevada probabilitat, el còmput global d'habitatges buits que realitza el Cens està sobrevalorat, com indiquen altres estudis de detecció i anàlisi de parc vacant a la província de Barcelona.

Parc d'habitatge segons ús

Font: Idescat



2.8 ANOMALIES EN L'ÚS DEL PARC D'HABITATGES

2.8.1 DESOCUPACIÓ PERMANENT

L'anàlisi bàsica de les situacions de desocupació permanent parteix de la definició d'habitatge desocupat establerta per la normativa vigent, que considera buit aquell habitatge desocupat sense causa justificada de forma continuada per un període mínim de 2 anys, i de la consideració que l'univers d'adreces d'habitatges potencialment buits ve determinat per cinc sots-universos:



A. Habitatge buit usat

Per determinar el primer sots-univers, habitualment es parteix de les dades aportades per l'Ajuntament sobre consums d'aigua -altes de servei, baixes de servei i consums iguals o inferiors a 5 m³ al llarg dels dos darrers anys- les quals es filtren amb quatre tipus de filtrats:

- 1- PRIMER FILTRAT: eliminar adreces que no són habitatges.
- 2- SEGON FILTRAT: eliminar aquelles baixes que hagin consistit en canvis de propietat i que, previsiblement, no correspondran a immobles que hagin quedat buits.
- 3- TERCER FILTRAT: eliminar adreces d'obra nova al llistat general de consums baixos. Aquest filtrat només perdrà, per a l'estudi, aquells casos en els quals les noves adquisicions es facin amb finalitats especulatives.
- 4- QUART FILTRAT: incorporar al llistat la bossa d'habitatges ocupats durant bona part de l'any que es tinguin dades que han estat donats de baixa, probablement per una venda no associada a una compra posterior.

Per a la realització del present estudi, s'ha partit de les dades aportades per l'Ajuntament sobre consums. En tot moment, s'han complert els preceptes de la vigent Llei de Protecció de Dades.

B. Estoc recent d'habitatge buit

El segon grup d'anàlisi, del qual sorgeix un segon sots-univers per incorporar al treball de camp, són els habitatges de construcció nova o recent que encara no han estat ocupats mai. En aquests moments es calcula que a la província de Barcelona hi hauria al voltant de 38.000 habitatges nous sense vendre, una xifra 11 vegades superior a l'estoc del primer trimestre de 2007, just abans que comencés la crisi immobiliària. La gran majoria d'aquest habitatge es troba en mans d'entitats financeres. La hipòtesi de partida és que, una vegada comprovada l'oferta existent, aquesta és la quantitat màxima existent al municipi d'aquesta tipologia d'habitatges buits.

C. Habitatge buit per execucions hipotecàries

El tercer grup d'habitatges buits és el que prové de les execucions hipotecàries. Una via operativa d'obtenció d'adreces d'habitatges potencialment sotmesos a execucions hipotecàries, parteix de la consideració que els habitatges sotmesos a execució hipotecària han passat a ésser propietat, majoritàriament, de les entitats financeres i la SAREB, les quals els han d'haver declarat a la Generalitat. Caldria obtenir les dades procedents del Registre de la Generalitat de Catalunya referent als habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària que estan ubicats a Santa Margarida i els Monjos. Igual que en els dos sots-universos anteriors, també es considera la hipòtesi que aquesta és la quantitat màxima d'habitatges buits procedents d'execucions hipotecàries existents al municipi.

D. HPO no ocupats

El quart sots-univers s'ha configurat a partir de les dades facilitades per l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos sobre els habitatges assequibles que es puguin trobar no ocupats actualment, tot contrastant si alguns d'aquests habitatges es troba també al llistat d'adreces d'habitatge buit existent (el primer sots-univers) per tal d'evitar repeticions.

E. Altres habitatges buits

Per últim, s'hauria de recopilar qualsevol altra informació disponible per part de l'Ajuntament susceptible d'aportar altres adreces d'habitatges buits no identificades en els sots-universos anteriors (informes de la policia local, dades de l'àrea d'atenció ciutadana i serveis socials, informacions derivades de la PAH, dades corresponents a habitatges ocupats, etc.).

Resultats:

Per aportar informació sobre aquest apartat s'ha pogut disposar de les **dades de consums d'aigua i de la informació del padró municipal**.

Habitatge buit usat

D'acord amb les dades facilitades per l'Ajuntament, del total de 3.271 escomeses d'habitatges, s'han detectat 99 habitatges amb un consum nul i 60 més amb un consum inferior a 5m³ en un any. Algunes d'elles feien referència a locals comercials, fàbriques o adreces no identificables. Fent el filtratge adequat, el resultat són **125 escomeses amb consum inferior a 5m³ en un any**.

Dades globals Ajuntament

Al marge de l'anterior, d'acord amb les dades del padró municipal, hi hauria **453 habitatges** on no hi consta ningú empadronat. Creuant les dades de padró amb les de consums d'aigua, s'identifiquen 45 casos on coincideix ningú empadronat i un consum baix d'aigua, existint però, **80 casos amb molt baix o nul consum d'aigua, on hi consta gent empadronada**. En canvi, en els **408 casos restants no hi consta ningú empadronat**.

2.8.2 INFRAHABITATGE

L'única informació sistematitzada a nivell local respecte a les situacions d'infrahabitatge és la que aporten els Censos decennals que realitza l'INE. Actualment, **el Cens de 2011 és el darrer disponible**. De forma complementària, es disposa de dades provinents de l'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Pel que fa al cens de 2011, tot i que, necessàriament, s'ha d'atorgar certa credibilitat a aquesta font, no està exempta de grans riscos per dos motius:

- > **L'antiguitat de les dades**, superior a deu anys en el moment de redactar el present document i per tant la situació de conservació actual de molts habitatges pot haver canviat.

La tècnica emprada per realitzar el Cens. Les dades referents a habitatges no són pròpiament fruit d'un escombrat exhaustiu, sinó de l'anàlisi d'una mostra representativa que ha estat tractada estadísticament per a extrapolar els resultats obtinguts a l'univers global d'habitatges i per tant, no està exempt d'un marge d'error en el moment d'obtenció de la mostra.

En qualsevol cas, el Cens de 2011 facilita **tres variables** referents als edificis en què s'ubiquen els habitatges principals, indicatives del grau d'habitabilitat d'aquest parc, que seran les que s'utilitzin per analitzar la presència de potencial **infrahabitatge**:

- > **Carència d'evacuació d'aigües residuals** (casos on no hi ha sistemes d'evacuació, sigui via clavegueram, sigui mitjançant sistemes alternatius com, per exemple, fosses sèptiques).
- > **Carència de servei o lavabo** dins l'habitatge.

> **Estat de conservació ruïnós o dolent:**

- **Estat dolent:** l'edifici té esquerdes acusades o panxes a qualsevol de les façanes, esfondraments o manca d'horitzontalitat en sostres o sòls, així com la possibilitat de pèrdua de sustentació de l'edifici.
- **Estat ruïnós:** l'edifici on es troba l'habitatge està apuntalat, s'està trametent la declaració oficial de ruïna o existeix una declaració oficial en aquest sentit (la consideració de ruïna comporta l'ocupació de l'immoble).

En aquest sentit, les dades censals oferiran informació aproximativa a l'existència d'habitatges amb superfícies inferiors a les requerides legalment, proporcionant un percentatge màxim d'aquests habitatges, que s'ha de considerar només a títol orientatiu.

Resultats segons el Cens de 2011

Quant a la manca de **sistemes d'evacuació d'aigües residuals**, el volum d'habitatges amb aquesta problemàtica és residual, de fet el cens de 2011 indica que el 100% dels habitatges en disposen. A més a més, és d'esperar, raonablement que la proporció encara sigui menor, en tant que el parc construït d'ençà el 2011 comptarà de forma majoritària amb sistemes d'evacuació d'aigües residuals i elements que garanteixin l'accessibilitat dels edificis.

No es disposa d'informació pel que fa a la carència de **servei o lavabo amb inodor** dins l'habitatge, degut al volum reduït de dades de Santa Margarida i els Monjos de què disposa l'enquesta.

Quant a l'**estat de conservació**, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.

Estat de conservació



Font: Indicadors d'Habitatge de Barcelona, Diputació de Barcelona

Un cop mesurades les tres variables indicatives de possibles infrahabitatges, es procedeix a determinar un valor global d'infrahabitatge, com a indicador resum de la presència d'aquesta anomalia. Atès que no es disposa de la dada de lavabo i que segons el cens el 100% dels habitatges tenen sistema de

clavegueram, la proporció d'edificis en estat de conservació dolent, deficient o ruïnós **aquest valor determina el volum mínim d'infrahabitatge, un 5,47%**. Si el cens és de 3.083 habitatges (que representen el 94,53% en bon estat), vol dir que **hi haurien uns 178 infrahabitatges**.

Dades del registre d'habitatges buit de l'Agència de l'habitatge a Juny 2020

Donat l'elevat nombre de casos d'habitatges buits detectats, que pot no ser una imatge de la realitat del municipi, es consulten les dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'habitatge. D'aquesta manera es detecten **31 habitatges buits** a Santa Margarida i els Monjos que son l'**1% del total d'habitatges** i un **6,47% si es consideren els casos d'infrahabitatge**.

Dades de Serveis Socials de 2019

De forma complementària, l'Ajuntament ha detectat **20 casos** de barraquisme (1), habitatges deficientes (12) i manca de serveis (7) durant el 2019.

2.8.3 SOBRECUPACIÓ

Segons l'article 4, apartat 1, del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, "(...), es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb l'aplicació dels paràmetres següents:

1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$

2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$

3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$

2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E – M o E – M – C23)."

Les úniques dades disponibles que proporcionen informació relativament actualitzada sobre superfície, nombre d'habitacions i nombre de persones ocupants d'habitatges principals són les procedents del Cens de Població i Habitatges 2011 de l'INE.

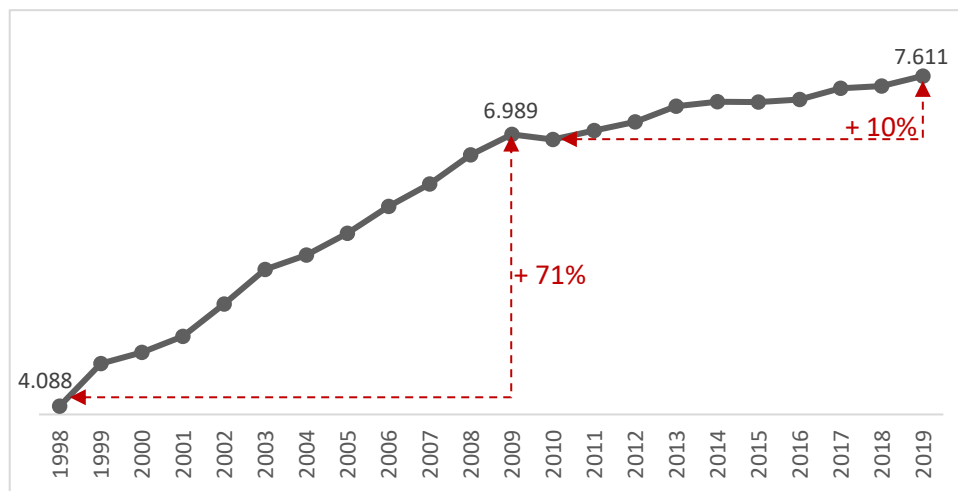
Tot i que aquestes dades no proporcionen informació sobre persones residents a habitatges sense habitacions, el nombre d'espais d'ús comú existents als habitatges censats o les relacions de parentiu que poden existir entre les persones que hi conviuen, permet identificar l'existència d'indicis raonables de sobreocupació.

De tota manera, **el cens no proporciona prou informació** de Santa Margarida i els Monjos per aproximar aquesta dada. Per la seva part, **els Serveis Socials de l'Ajuntament, indiquen que no s'ha detectat cap cas d'amuntegament.**

2.9 POBLACIÓ

Des de 1998 la població de Santa Margarida i els Monjos no ha parat de créixer, des de poc més de 4.000 habitants fins als 7.600 actuals. Es distingeixen dues fases de creixement, una de més accelerada entre 1998 i 2009 i una altra més suau, des de 2010.

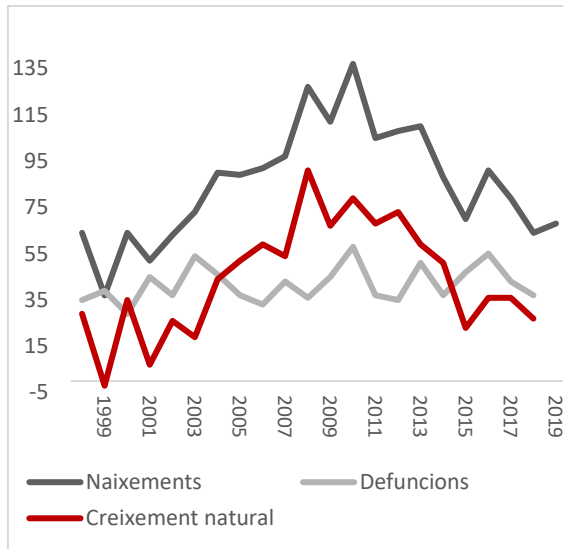
Creixement de la població



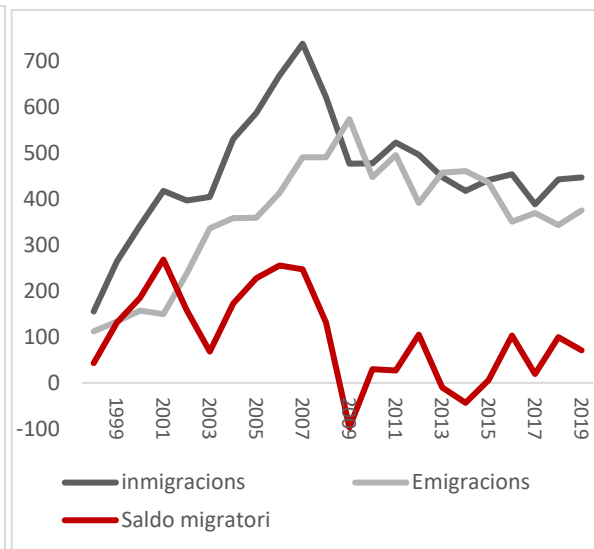
Font: Idescat

El creixement de la població ha estat guiat per un **creixement natural positiu** (llevat de 1999), que entre 2006 i 2014, sumava un saldo de 50 nous habitants cada any, amb un màxim de 91, el 2007 i un creixement **migratori també positiu**. Així entre 1999 i 2008 la població de Santa Margarida i els Monjos creixia cada any entre 130 i 268 persones novingudes, amb l'excepció de 2003. Posteriorment, el saldo migratori ha continuat sent positiu la majoria d'anys, excepte 2009, 2013 i 2014, amb un màxim el 2012 de 105 nous habitants.

Creixement natural de la població



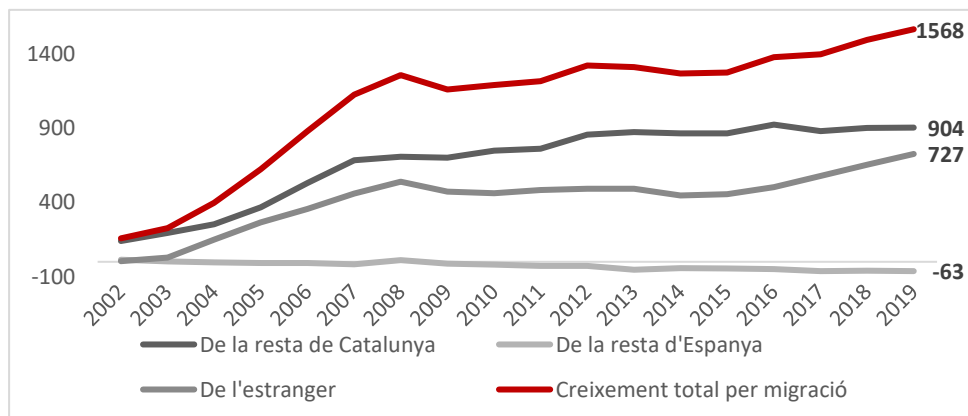
Creixement migratori



Font: Idescat, no es tenen dades de defuncions de 2019. Fins a 2002 no inclou emigracions a l'estranger, per secret estadístic o perquè no es disposa de la dada

Des de 2002 fins a 2019 la població ha crescut en 1.568 habitants vinguts de fora del municipi. El creixement migratori, ha vingut especialment de població de la resta de Catalunya (904 persones) i en segon lloc de l'estranger (727 persones), mentre el nombre de persones de la resta de l'estat ha caigut en 63 habitants. L'arribada de nous catalans va ser especialment intensa entre 2005 i 2007, amb un saldo de més de 400 persones, mentre que des de 2008 ha crescut només en 220 persones. En paral·lel, el saldo migratori extern va registrar un període intens entre 2004 i 2008, amb més de 500 persones i després d'uns anys amb tendència més aviat negativa, torna a haver-hi un creixement notable des de 2016, amb un saldo favorable des d'aleshores de 271 persones.

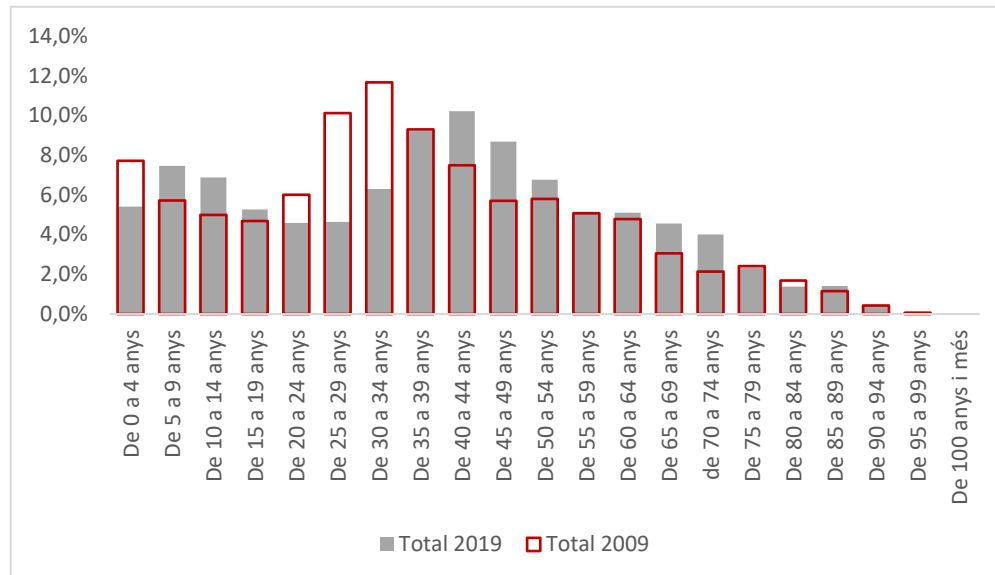
Evolució de la població per migració



Font: Idescat

En deu anys, s'ha reduït la població entre 15 i 64 anys de Santa Margarida i els Monjos, passant del 70,6% al 65,9%. A més a més, aquesta ha tendit a envellir-se. Així, és especialment significativa la reducció de la població en els trams d'edat principals el 2009, de 24 a 34 anys i ha crescut en els trams a partir dels 40 anys.

Piràmide de població de Santa Margarida i els Monjos 2009-2019



Font: Idescat

La reducció del pes de la població en edat de treballar es tradueix en un creixement de la població depenent, especialment la major de 65 anys. D'aquesta manera creix l'índex de dependència global², juvenil³ i senil⁴. Amb tot, cal dir que el creixement de la població major de 65 anys es concentra en els trams d'entre 65 i 74, de manera que si l'índex d'envelliment⁵ creix notablement, el de sobreenvelliment⁶ es contrau lleument.

² Índex de dependència global: Població de 65 anys i més, i població de menys de 15 anys per cada 100 habitants de 15 a 64 anys. Mesura la càrrega que representa la població en edat potencialment inactiva per a la població en edat de treballar.

³ Índex de dependència juvenil: Població de menys de 15 anys per cada 100 habitants de 15 a 64 anys.

⁴ Índex de dependència de la gent gran: Població de 65 anys i més per cada 100 habitants de 15 a 64 anys.

⁵ Índex d'envelliment: Població de 65 anys i més per cada 100 habitants de menys de 15 anys.

⁶ Índex de sobreenvelliment: Població de 85 anys i més per cada 100 habitants de 65 anys i més.

	Total 2019	Total 2009
Població de menys de 15	19,8%	18,4%
Població d' entre 15 i 64	65,9%	70,6%
Població de més de 65	14,3%	10,9%
Índex de dependència global	51,7%	41,6%
Índex de dependència juvenil	30,0%	26,1%
Índex de dependència senil	21,7%	15,5%
Índex d'envelliment	72,4%	59,4%
Índex de sobreenvelliment	16,5%	17,7%

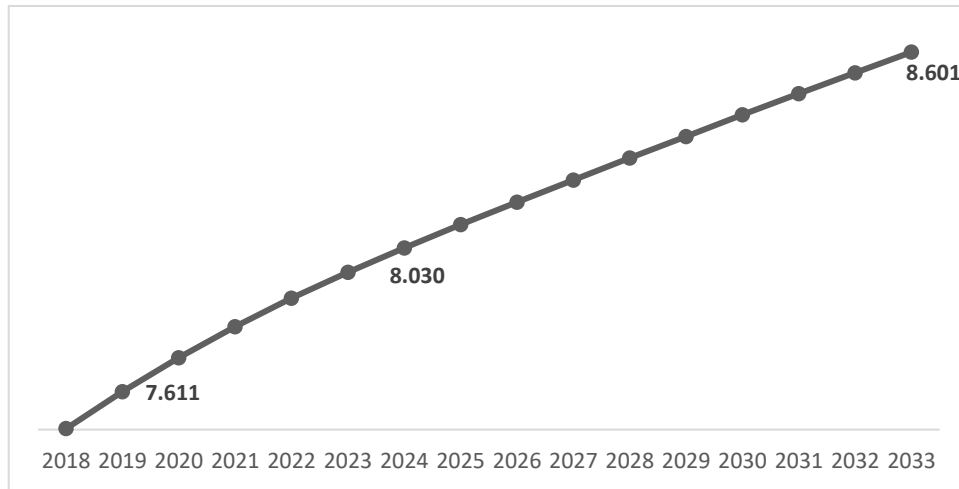
Font Idescat

2.10 PROJECCIONS DE POBLACIÓ

Per intentar aproximar l'evolució futura de la població a Santa Margarida i els Monjos s'han utilitzat les projeccions de població de l'Idescat. Les Projeccions de població municipals (base 2018) consten de dos escenaris: l'escenari mitjà i l'escenari padronal. Els dos escenaris incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions (immigració i emigració), però difereixen en la població de partida. Mentre que en l'escenari mitjà, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011–2017, en l'escenari padronal, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements. Atès que la variació entre l'escenari padronal i el mitjà, en el cas de Santa Margarida i els Monjos és mínima, s'ha analitzat l'escenari padronal, que és el que s'ha ajustat més a la dada real de 2018 i 2019.

D'acord amb les projeccions de població de l'Idescat, Santa Margarida i els Monjos pot arribar a la cota de 8.000 habitants el 2024 i superar els **8.500 habitants** el 2030, des dels 7.611 del darrer padró publicat de 2019.

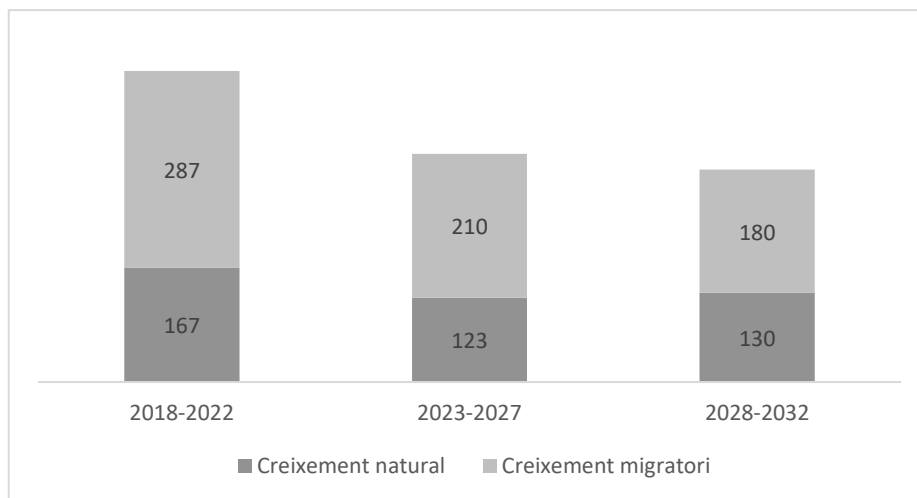
Projecció de població



Font: Idescat. Població de 2018 i 2019 és la real del padró d'habitants

El creixement demogràfic projectat es preveu que estigui guiat per les migracions, que poden aportar entorn de 700 nous habitants al municipi, de forma més intensa entre 2018 i 2022, amb un creixement natural d'entre 120 i 170 persones segons el període.

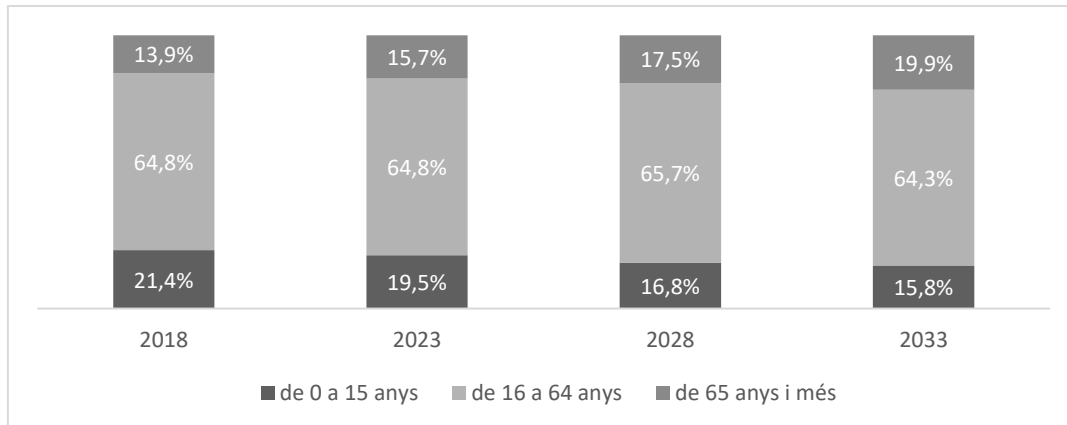
Components del creixement demogràfic previst



Font: Idescat

Aquest escenari de creixement, reflexa també una població cada vegada més envellida. Així, la proporció de població de més de 65 anys podria passar del 14% de 2018 a gairebé un 20% el 2033, amb una reducció de la població de 15 anys o menys, que s'aniria reduint progressivament des del 21,4% de 2018 fins a entorn el 16% el 2033.

Grups d'edat de la població projectada



Font: Idescat

2.11 SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

Per identificar i caracteritzar aquests col·lectius la metodologia a emprar seria l'aplicada per la Diputació de Barcelona, la qual divideix en dos grups les persones i col·lectius d'anàlisi, a partir de les categories establertes per diversos organismes i entitats:

- A. **Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial:** inclou les persones sense sostre, les persones sense llar i els residents en habitatges insegurs⁷.
 - a. **Persones sense sostre:** persones sense domicili, que viuen en un espai públic la totalitat o la major part del temps.
 - b. **Persones sense llar:** persones que viuen en refugis, allotjaments provisionals, institucions, equipaments o altres edificis públics o privats destinats a donar allotjament a persones amb necessitat d'assistència social.
 - c. **Residents en habitatges insegurs:** persones que viuen en habitatges sense títol legal o amb notificació legal de desnonament, i les dones maltractades o altres persones que viuen sota violència de la família o de la parella.

⁷ ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion), elaborada per la FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri).

- B. **Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social:** joves, dones, gent gran i adults en situació vulnerable⁸.
- a. **Joves en situació vulnerable:** joves (19-25 anys) que hagin estat ingressats en centres d'acolliment o que pateixin altres problemàtiques socials.
 - b. **Dones en situació vulnerable:** dones caps de llars monoparentals.
 - c. **Gent gran en situació vulnerable:** gent gran que viu sola, que es mesura pel nombre de llars unipersonals amb cap de llar més gran de 75 anys.
 - d. **Adults en situació vulnerable:** aturats sense subsidi d'atur, persones amb problemes socio-sanitaris (drogodependències, malalties psíquiques, etc.), persones amb discapacitat, persones immigrades sense permís de residència, persones preses i expreses, etc.

Així mateix, parteix de dues hipòtesis per a la quantificació de les persones incloses dintre dels col·lectius anteriors:

- > **Hipòtesi 1.** Es considera que el 100% de la població inclosa al grup A patirà exclusió residencial.
- > **Hipòtesi 2.** Es pressuposa que només una part de la població corresponent al grup B tindrà necessitat d'una plaça en allotjament o habitatge de inserció. Aquesta part s'estima a partir dels pesos dels diferents col·lectius sobre el total i mitjançant dades de diverses fonts estadístiques, i s'estableix en el 20% – 30% de la població corresponent al grup B.

Per consegüent, l'aplicació de la metodologia referida determinarà, no una única xifra sinó un interval de valors aproximats amb les dades disponibles.

Les dades de què s'ha pogut disposar, semblen indicar que **els col·lectius quantitativament més importants** poden ser el de **persones grans que viuen soles i el de persones que depenen d'una renda garantida de ciutadania**. El detall per col·lectius és el següent:

- L'Àrea de Serveis Socials del Consell Comarcal de l'Alt Penedès informa de les següents problemàtiques en relació a l'accés a l'habitatge a Santa Margarida i els Monjos:
 - o **3 persones sense sostre**

⁸ IGOP (Institut de Govern i Polítiques Públiques de la UAB), Fundació Un Sol Món.

- **1 persona sense llar**, que viu en centres gestionats per serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials
- **3 Joves en situació vulnerable**: ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials
- Per últim també s'informa de diversos casos no quantificats de
 - Residents en habitatges insegurs: persones que viuen en habitatges sense títol legal, en infrahabitatges o habitatges deficients, en habitatges sense serveis o en habitatges sobreocupats. Així mateix, en habitatges amb notificació de desnonament i desnonaments produïts o sota violència de la família o de la parella
 - Gent gran en situació vulnerable
 - Adults en situació vulnerable: sense subsidi d'atur, amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries, persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball, persones preses o ex-preses
- Per la seva banda, l'Àrea de Serveis Socials de Santa Margarida i els Monjos informa de **15 desnonaments** realitzats el 2019 i **12 casos més de manca d'habitatge**.
- Com a aproximació a col·lectius vulnerables, d'acord amb dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, el 2019 hi va haver en promig **35 prestacions de la renda garantida de ciutadania**, de les quals **se'n van beneficiar 93 persones**. Cal recordar que aquesta renda és una prestació social a través de la qual s'asseguren els mínims d'una vida digna a les persones i a les unitats familiars que es troben en situació de pobresa, per promoure'n l'autonomia i la participació activa en la societat.
- Així mateix, d'acord amb les dades de l'Enquesta contínua de llars de l'INE, un 34,3% de la població catalana de **80 anys o més viu sola**. Si s'aplica aquesta proporció al cas de Santa Margarida i els Monjos, unes **90 persones** podrien estar dins d'aquest grup.

2.12 DEMANDA D'HABITATGE

El present apartat pretén estudiar el perfil de la demanda d'habitatge del municipi de Santa Margarida i els Monjos i les característiques dels habitatges sol·licitats.

Conèixer el perfil socioeconòmic dels sol·licitants d'habitatge permet ajustar les decisions públiques en matèria d'habitatge a les necessitats expressades per la demanda que no pot trobar sortida dins les relacions mercantils lliures, especialment pel que fa al seu nivell de recursos econòmics disponibles, els motius pels quals cerquen habitatge i les característiques jurídiques, econòmiques, físiques i geogràfiques dels habitatges desitjats.

A continuació es presenta la metodologia emprada, així com també els resultats més rellevants que permeten caracteritzar la demanda d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos, en tres blocs de contingut: característiques dels/de les sol·licitants, característiques dels habitatges sol·licitats i motivació de la demanda.

El present estudi es recolza en tres fonts d'informació:

- > D'una banda, les **fitxes** que han omplert durant el mesos de gener i febrer els set agents immobiliaris (agents de la propietat urbana immobiliària i administradors de finques) més rellevants que treballen amb propietats del municipi. En el mateix municipi únicament existeix l'assessoria Oliva-Rovira que realitza gestió en operacions de compra-venda en nom de tercers però confirmen que no actuen com a API ni gestionen producte immobiliari. Les fitxes esmentades fan referència a les sol·licituds d'habitatge rebudes durant els darrers sis mesos en les seves empreses, 15 fitxes en total, de les quals **13** corresponen a **sol·licituds d'habitatge en propietat** i **2 a sol·licituds d'habitatge en lloguer**.

Serra Grup Immobiliari
Vida-solucio
OR Immobiliària
Finques Anoia-Penedès
Indicium
Primer Primera
Costa Penedès

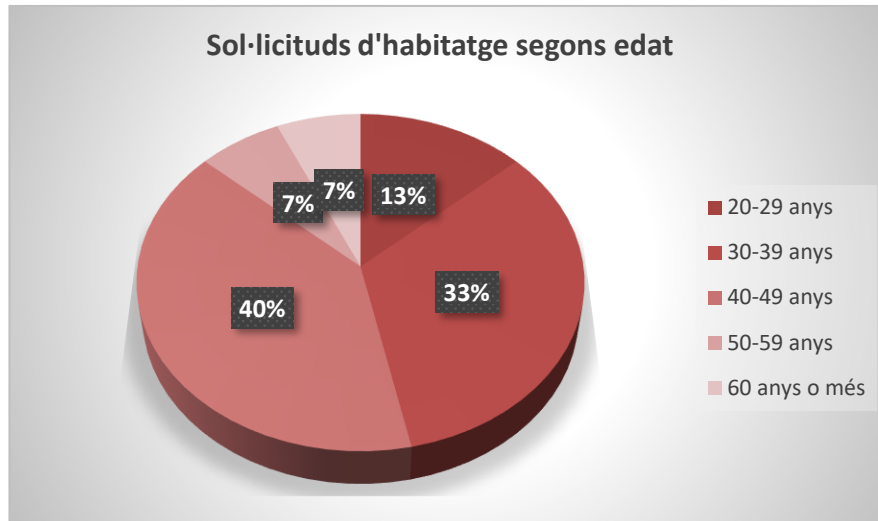
Com es pot observar, la confecció d'aquesta part de l'estudi ha estat possible gràcies a la col·laboració d'aquests professionals, als quals agraïm el temps i l'atenció dedicats.

- > D'altra banda, les dades dels **sol·licitants d'habitatge assequible**, potencials o reals. Aquesta informació s'extreu del registre que manté el Departament d'Habitatge de la Generalitat i que ofereix dades fins a finals de 2019.

2.13 CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS SOL·LICITANTS

Personals i familiars

A Santa Margarida i els Monjos, les unitats familiars que sol·liciten **habitatge lliure tenen una edat mitjana de 41 anys**, i són, majoritàriament, gent jove adulta de **30 a 49 anys (73%)**, jove de **25 a 29 anys (13%)** o majors de **50 anys (14%)**.

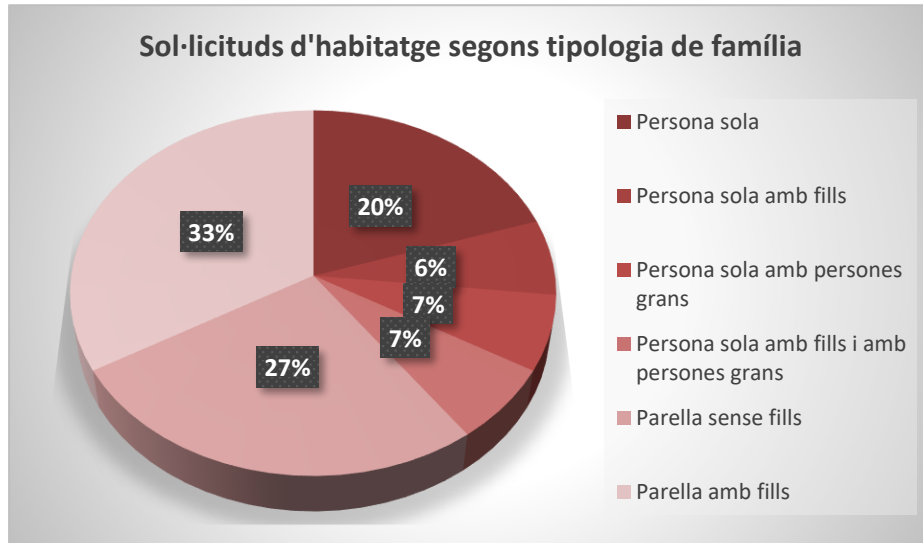


Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

D'acord amb les dades recopilades en les fitxes de les agències immobiliàries els sol·licitants d'habitatge lliure son majoritàriament de nacionalitat espanyola, sumant un 96% de la demanda. A més, s'ha identificat que el 27% dels sol·licitants residien prèviament a Santa Margarida i els Monjos i que, un altre 27% prové de Vilafranca del Penedès.

Clarament, la majoria dels sol·licitants d'habitatge al municipi són de nacionalitat espanyola i residien prèviament a la comarca de l'Alt Penedès.

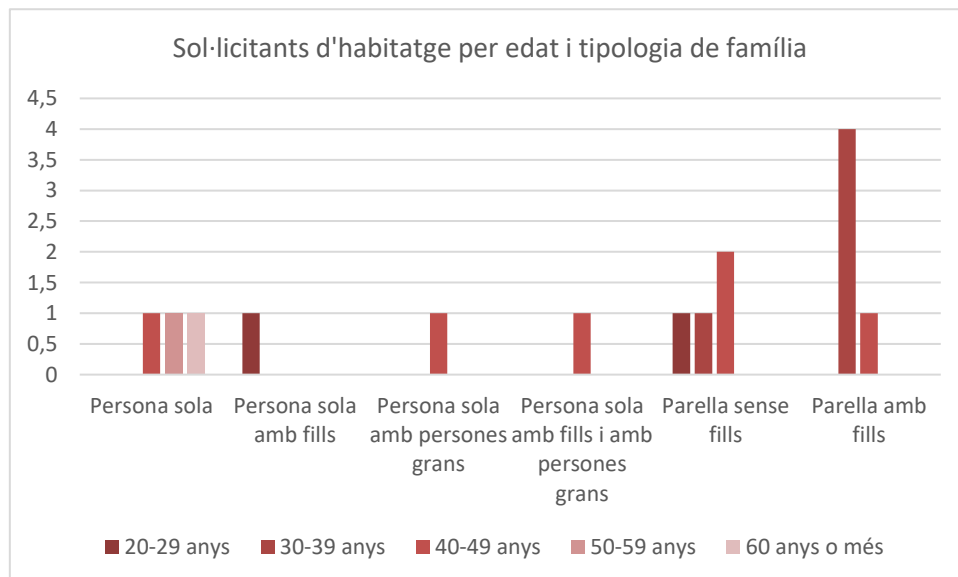
Quant a la tipologia de família que cerca habitatge al municipi, predominen les parelles que considerant el grup amb i sense fills, agrupen el 60% del total de la demanda. El següent grup, les persones que no comparteixen habitatge, suposen el 20% de la demanda d'habitatge lliure.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

Considerant el nombre de persones que viurà en els habitatges, l'ocupació mitjana de les llars que sol·liciten habitatge lliure és de 2,47 persones per habitatge, amb una clara predominança de les famílies amb 2 i 3 persones que sumen gairebé el 70% dels casos.

Per tant, el sol·licitant tipus d'habitatge lliure a Santa Margarida i els Monjos és, amb més probabilitat, una parella amb o sense fills adulta o adulta madura, o una persona sola.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

Quant a l'ocupació actual de les persones sol·licitants d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos, el 93% dels sol·licitants declara que actualment està treballant.

Activitat econòmica

El 67% dels sol·licitants d'habitatge lliure declaren tenir una renda neta familiar entre els 1.200€ i els 2.400€ mensuals, concentrat en el tram entre 1.200€ i els 1.500€ mensuals nets, amb un rati del 27% del total.

Tenint en consideració que el preu mig de l'habitatge en lloguer al municipi és de 450€/mes, veiem que, de mitjana, la gran majoria de famílies disposa com a mínim d'una capacitat adquisitiva neta de 900€/mes.

En el pitjor dels casos, el 7% dels sol·licitants declara tenir uns ingressos nets mínims de 900€/mes, dada que deixaria la seva capacitat adquisitiva després del pagament de lloguer en la meitat, a 450€/mes. Trobem important aclarir que aquest grup de sol·licitants està format exclusivament per persones soles i sense família dependent.

2.14 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOL·LICITATS

Preu i condicions de pagament

Respecte al mercat lliure de compravenda, la persona sol·licitant tipus està disposada a pagar un preu mitjà aproximat de **130.000 €**, determinat, en primer lloc, per la voluntat de comprar un habitatge amb un preu màxim **entre 70.000 i 110.000 € (38%)** o **entre 110.000 i 150.000€ (38%)**, o bé situat en trams superiors d'entre 190.000€ i 240.000€ (15%).

Com a conseqüència i considerant el preu mig de 1.293€/m² existent al municipi a gener de 2020, la superfície mitjana que els sol·licitants haurien pogut adquirir en una residència plurifamiliar seria d'uns 100m².

La totalitat dels sol·licitants de producte lliure de compravenda ha fet front al pagament de l'immoble mitjançant la contractació d'una hipoteca.

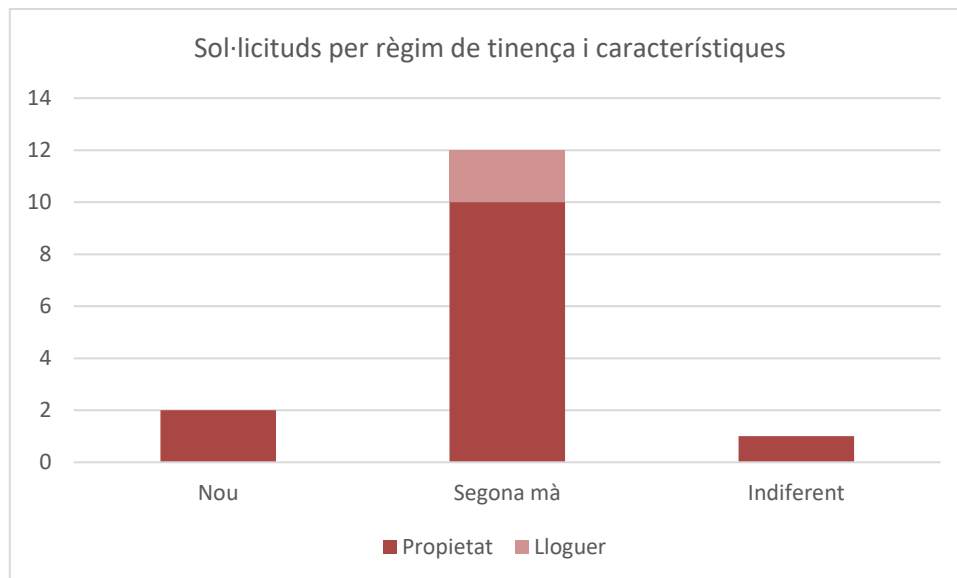
Respecte al mercat de lloguer, les sol·licituds existents remarquen que es decantaven per aquesta opció donat que no disposen de recursos suficients per afrontar una compravenda. Els preus de lloguer sol·licitats son entre 360€/mes i 600€/mes que, en mitjana (480€/mes) són preus lleugerament superiors als que s'ofereixen a Santa Margarida i els Monjos, que és de 450€/mes.

Característiques de l'habitatge

El **40%** dels sol·licitants cerca un habitatge plurifamiliar amb **superfície inferior als 90 m²**, un percentatge inferior a la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de **90 m² o més (60%)**. Aquest desig dels sol·licitants té resposta en l'oferta d'habitatge plurifamiliar al municipi, atès que els habitatges plurifamiliars de superfície entre els 70 m² i els 160 m² concentren el 77% del mercat de producte de compravenda plurifamiliar.

Règim de tinença

Les sol·licituds d'habitatge analitzades al municipi demostren que la demanda es correspon amb l'oferta quant al producte de compravenda de segona mà ja que representa un 80% del total de sol·licituds i el 96% de l'oferta de producte immobiliari al municipi.



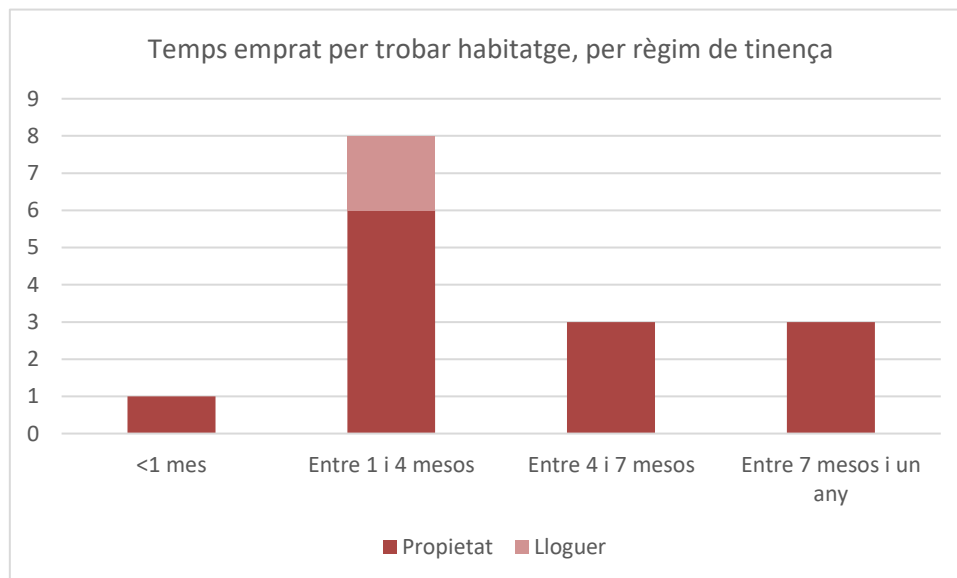
Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

En quant al règim de tinença, el 87% dels sol·licitants cerca un immoble en propietat i només el restant 13% (2 sol·licituds) estan interessats en adquirir una propietat, i exclusivament de segona mà, en lloguer.

2.15 MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA

Les respostes indiquen que el **60%** cerca **millorar en el confort i la qualitat de l'habitatge on resideixen actualment**. La cerca d'un habitatge més gran (40%) i més econòmic (40%) son els següents principals motius que creen la demanda. Finalment, desitjar **accedir a la propietat (27%)** detalla els principals motius dels sol·licitants d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos. Es convenient apuntar que, en un **80%** dels casos la cerca de l'habitatge obeeix a combinacions dels motius exposats anteriorment.

Quant el temps emprat pels sol·licitants per trobar habitatge, el 60% dels sol·licitants tarda menys de 4 mesos en trobar l'habitatge que desitgen, percentatge que augmenta fins el 80% si ampliem el temps de cerca fins els 7 mesos.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

2.16 ALTRES

Entrevistes amb els agents immobiliaris

Durant el procés de recollida de dades l'equip consultor ha tingut l'oportunitat d'entrevistar els agents immobiliaris que treballen en el territori del municipi. Encara que en la majoria de casos els agents han accedit a completar les fitxes que es demanaven, en alguns casos s'ha pogut realitzar una petita entrevista per un anàlisi qualitatiu que presentem a continuació.

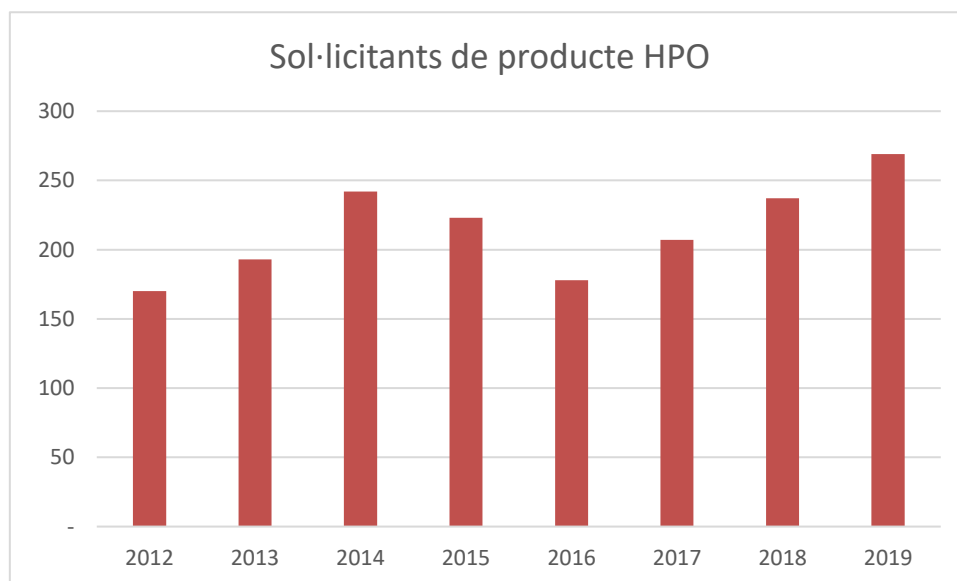
1. **Mancaça de producte de lloguer.** Tots els agents entrevistats coincideixen en remarcar que hi ha una oferta molt limitada en producte de lloguer, fet corroborat per l'anàlisi de l'oferta que només detecta dues propietats en lloguer. Segons els agents hi ha molts sol·licitants que busquen producte de lloguer a Santa Margarida i els Monjos però que no el troben. Per ells,

aquest fet es deu a que la llei 11/2020 del govern de la Generalitat de contenció de rendes que fixe el preu de lloguer al municipi i aquest ja no és rentable pels propietaris.

2. **Concentració de propietats en grans tenedors.** L'Agència de l'Habitatge de Catalunya defineix un gran tenidor com a un propietari, ja sigui una persona física o jurídica, sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una superfície construïda de més de 1.500 m². A Santa Margarida i els Monjos els grans tenidors identificats disposen del 3,3% de les propietats del municipi i del 6,8% del total de les propietats buides al municipi, fet que confirma que no existeix concentració d'habitatge buit per part de grans tenidors.

Demanda d'habitatge de protecció oficial

Amb les dades disponibles en sol·licituds d'habitatge de protecció oficial es pot determinar la demanda encara que no es tinguin detalls del règim de tinença cercat en els sol·licitants d'HPO, tal i com es pot apreciar en el gràfic següent, la demanda d'HPO (269 sol·licituds) a Santa Margarida i els Monjos és significativament superior a l'oferta que agregant els producte de compra com de lloguer sumen un total de 149 propietats.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

Actualització dades demanda HPO a Juny 2021

Es detecta que les dades a juny de 2021 són sensiblement menors pel que fa a la demanda de producte de HPO. Exactament, les sol·licituds presents en l'Ajuntament sumen un total de **190 sol·licituds de producte d'habitatge de protecció oficial**, 40 de les quals encara estan pendents de ser validades.

2.17 OFERTA D'HABITATGE

Per a la realització d'aquest apartat s'ha estudiat directament l'oferta a partir de mitjans de comunicació específics del sector, tant pel que fa a obra nova com a segona mà i lloguer. En total, s'han recollit **92 ofertes** diferents, extretes dels portals Idealista i Fotocasa.

Algunes d'aquestes fonts d'informació apleguen ofertes de diversos agents immobiliaris. Per tant, amb certa freqüència es repeteixen ofertes d'habitatges. Cal dir que aquestes repeticions, quan s'han detectat de forma segura, s'han eliminat i no estan registrades en els còmputos expressats. En cas que un mateix immoble hagi aparegut en dues o més ofertes diferents, s'ha optat per seleccionar la de menor preu en el benentès que un comprador racional que hagués cercat habitatge s'hagués comportat de la mateixa forma.

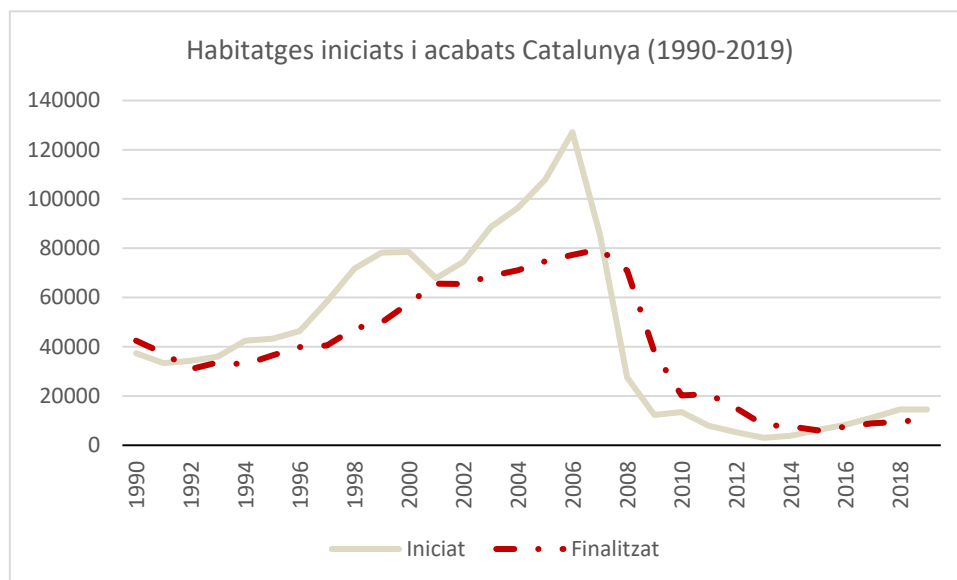
Aquestes ofertes s'estructuren de la manera següent:

- Obra nova: 2 casos (2% del total)
- Segona mà: 88 casos (96% del total)
- Lloguer: 2 casos (2% del total)

En addició a les dades procedents d'ofertes immobiliàries, s'han consultat altres fonts secundàries que han servit per contextualitzar la informació de la mostra, fonamentalment, dades Estadístiques de síntesi de la Direcció General d'Habitatge.

2.18 EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI I EL SEU ENTORN

D'ençà el 1990, al conjunt de Catalunya s'han iniciat poc més d'1,3 milions d'habitatges, a un ritme proper als 46.000 habitatges anuals, i se n'han acabat poc menys d'1,2 milions al mateix període, és a dir, al voltant de 40.000 anualment. Amb tot, l'evolució no ha estat homogènia al llarg dels 29 anys considerats.

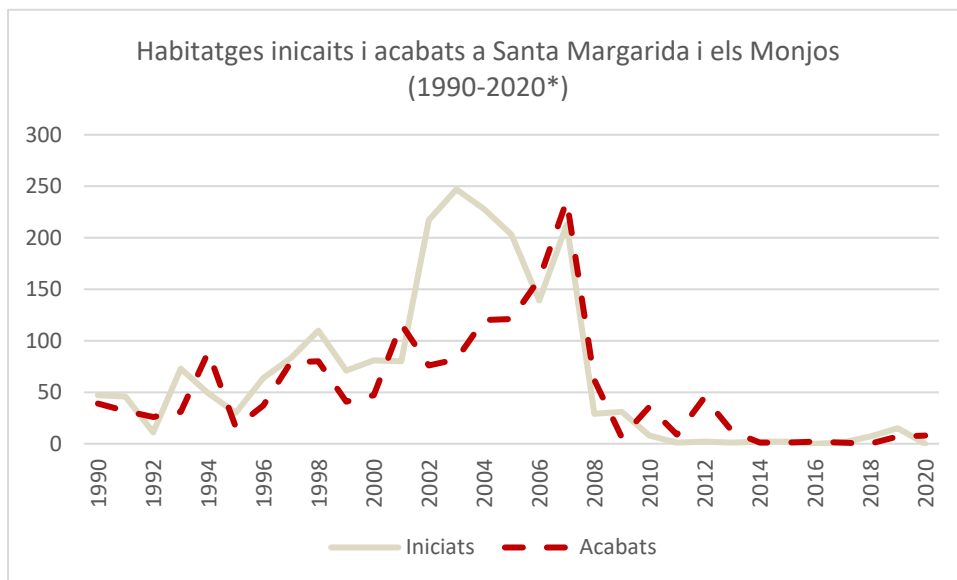


Font: Agència habitatge de Catalunya.

Des del 1991 i fins a 2006, el sector de l'habitatge al conjunt de Catalunya va experimentar una fase expansiva que es va traduir en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir del 1998) i, en conseqüència, del deute familiar. Amb tot, la crisi econòmica immobiliària va introduir severos ajustaments i, d'ençà el 2006, el mercat de l'habitatge ha experimentat intensos reajustaments, com ara una caiguda global en l'obra iniciada propera al 98% entre desembre de 2006 i desembre de 2013: si bé el 2006 es batia el rècord d'inicis d'obra a Catalunya amb 127.117 habitatges nous, set anys més tard es registrava la xifra més baixa de tota la sèrie com a mínim des de 1990, amb només 3.036 nous habitatges (124.081 menys); per cada 100 habitatges que iniciats el 2006, només se'n van iniciar entre dos i tres el 2013.

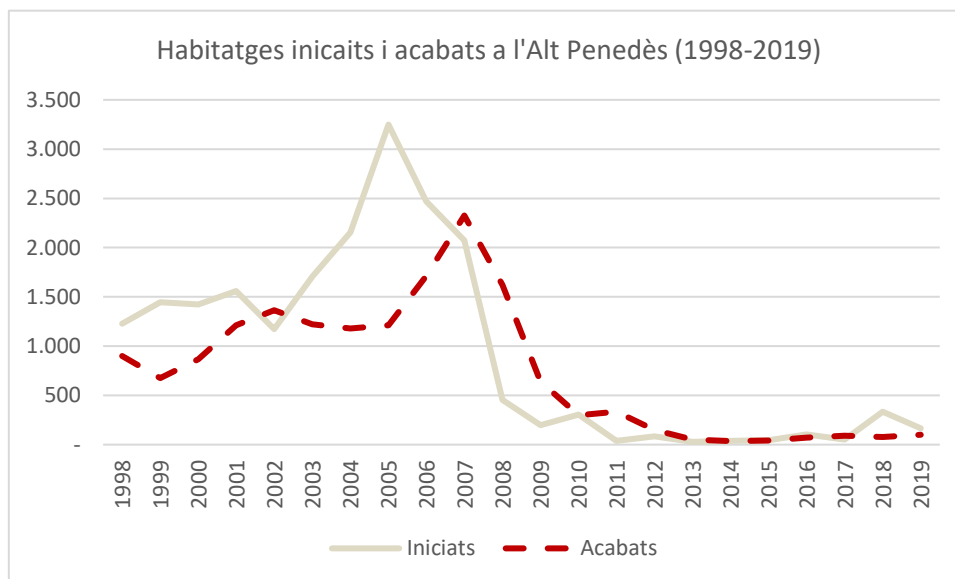
En el cas de Santa Margarida i els Monjos, el municipi no ha estat aliè a la influència de l'esmentada crisi. El mercat immobiliari local d'obra nova ha registrat valors de màxima activitat a principis dels 2.000, amb un màxim de 247 habitatges iniciats a l'any 2003, i una davallada intensa d'ençà el 2007. Aquest fet ha deixat el mercat immobiliari d'obra nova com un mercat molt més reduït que el d'abans de la crisi, amb

una mitjana de menys de 4 habitatges iniciats anualment d'ençà del 2010. Encara que les dades dels dos primers semestres de 2020 no segueixin la mateixa tendència i no es registra cap inici d'activitat, considerem la dada poc rellevant des del punt de vista estadístic donades les restriccions a l'activitat durant gran part del primer semestre de 2020. Cal remarcar que durant l'any 2019, s'observa un creixement significatiu en el nombre de promocions amb 15 habitatges iniciats, molt per sobre de la mitjana de l'última dècada.



Font: Agència habitatge de Catalunya. *Dades del 2020, corresponents al primer semestre.

A nivell comarcal, el mercat immobiliari d'obra nova mostra una tendència similar a la ja observada per a Santa Margarida i els Monjos repetint els mateixos cicles de creixement i/o decreixement.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

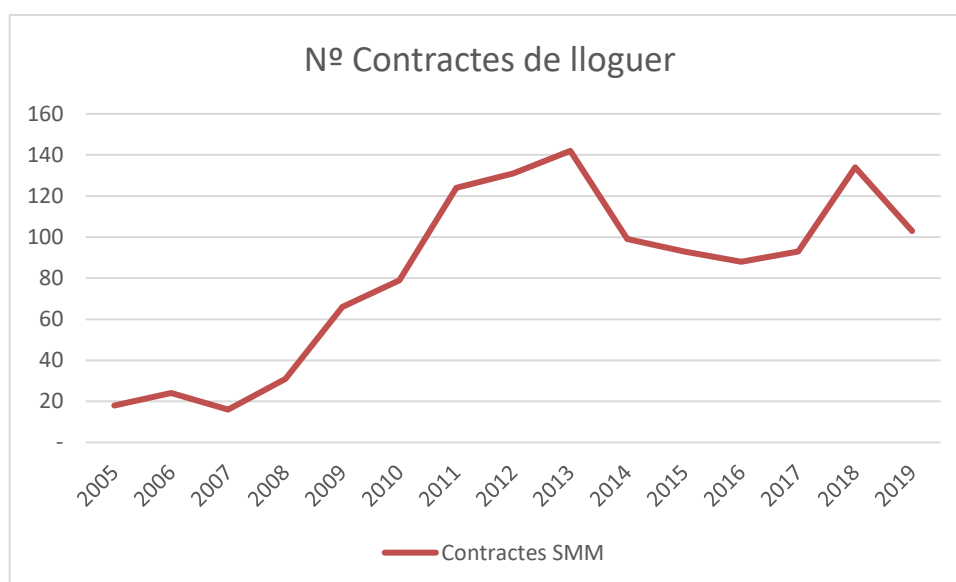
De les dades analitzades en referència al mercat immobiliari d'obra nova de la comarca en destaquen, fonamentalment, les següents característiques:

- > Període del 1998 – 2005: 13942 habitatges més, amb un creixement anual d'entre un 20% i un 30% en els darrers anys.
- > Període 2006 – 2020, davallada, i de forma molt marcada entre el 2008 i el 2011. En el període d'11 anys, des de l'any 2008 fins l'any 2019, s'han iniciat 1843 habitatges, menys que les que es van iniciar en l'any 2004.

LLOGUER

Amb les dades disponibles, l'estudi del mercat de lloguer a Santa Margarida i els monjos presenta les següents característiques:

- > Augment del nombre de contractes de lloguer al municipi a partir de 2008 i fins a 2013. En aquest període el nombre de contractacions de lloguer van ser molt superiors als anys precedents. Per exemple, l'any 2013, es va assolir un màxim de 142 contractes de lloguer, un nombre remarcablement superior als 24 contractes de 2006.
- > Període de 2013 a 2019. Es continuen assolint valors alts de contractacions de lloguer (superiors a les 80 anuals) però no es pot determinar una tendència predominant.



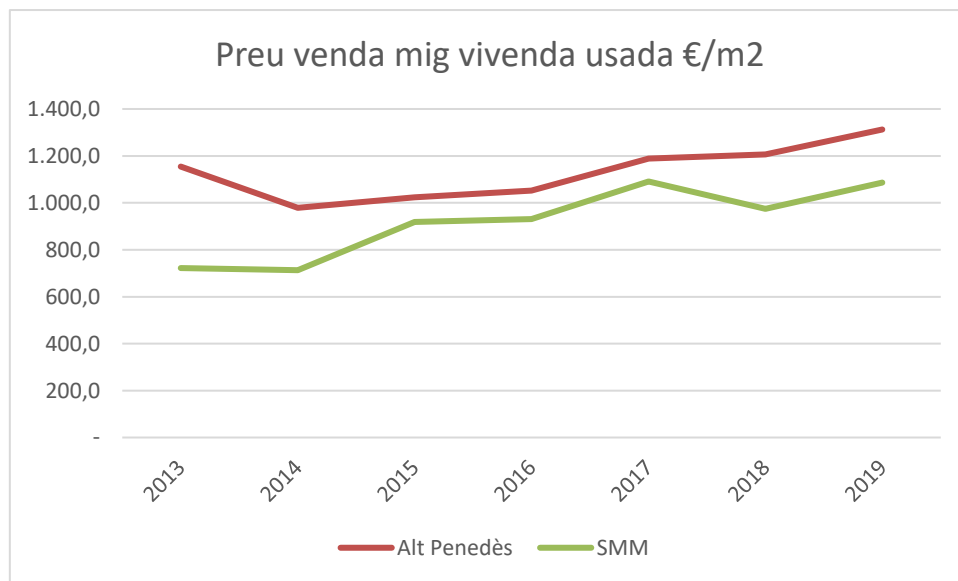
Font: Agència habitatge de Catalunya.

PREUS

Considerem poc rellevant realitzar una anàlisi de l'evolució del preu de venda mig d'obra nova a Santa Margarida i els Monjos abans del 2018 degut a la poca oferta d'aquest producte d'habitatge al municipi. En mitjana es va desenvolupar menys d'una promoció anual en el període 2011-2017. Aquest fet ens portaria a l'obtenció de dades estadístiques no representatives.

Encara que no es poden considerar estadísticament rellevants, pels anys 2018 i 2019, s'observa un creixement molt important en el preu mig de l'habitatge nou, passant de 827,7 €/m² de 2018 als 1.424,6 €/m² en 2019 que posen de nou a Santa Margarida i els Monjos en valors de venda mig lleugerament superiors a la mitjana a la comarca que en 2019 va ser de 1.379,19 €/m².

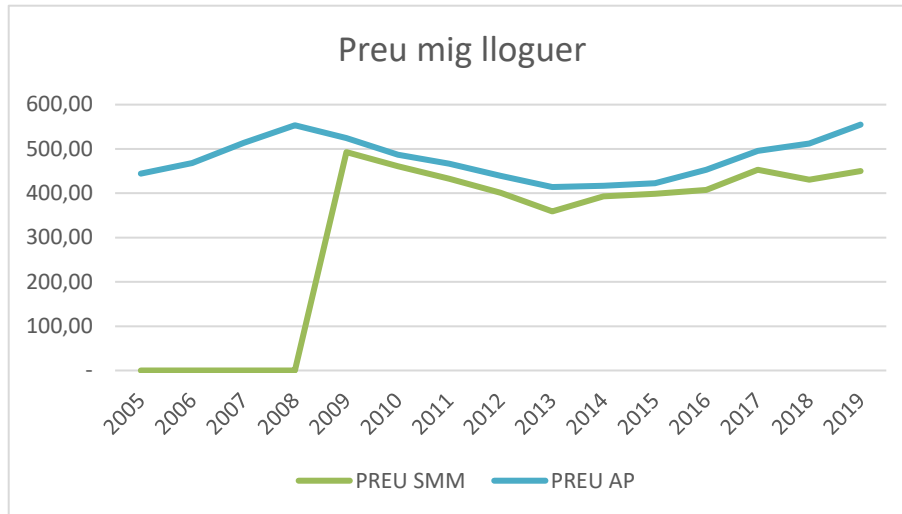
En quan al mercat de compravenda d'habitatge usat, els preu de venda mig son lleugerament inferiors a aquells de la comarca però segueixen la mateixa tendència moderada a l'alça d'ençà a 2014. En el 2019, per Santa Margarida i els Monjos, el preu mig de compravenda d'habitatge usat era de 1.086 €/m².



Font: Agència habitatge de Catalunya.

En el cas del lloguer, es tenen dades de l'evolució del preu del producte d'ençà a 2009. El preu mig d'un habitatge de lloguer a Santa Margarida i els Monjos es situa, a 2019, en 450,31 €/mes, gairebé un 20% més econòmic que els preus presents en la comarca, que es situen en 554,91 €/mes.

Identifiquem una tendència a l'alça moderada en els preus del producte de lloguer al municipi, essent 2019 un nou any on es mantenen els preus entorn els 450 €/mes, molt allunyats dels valors de 2013 que se situaven a l'entorn dels 350 €/mes.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

2.19 L'OFERTA DE MERCAT AL MUNICIPI A DESEMBRE 2020

L'estructura de l'oferta immobiliària a Santa Margarida i els Monjos mostra els trets d'un municipi amb un creixement estancat:

- > En el període 2011-2020 s'ha iniciat, en mitjana, la construcció de 3 nous promocions d'habitatge nou.
- > Rotació elevada del producte de segona mà. Aquest producte representa el 96% de la totalitat de l'oferta al municipi.
- > L'oferta de lloguer és gairebé inexistent, i representa el 2% del producte immobiliari.

Com s'ha comentat amb anterioritat, el mercat de producte nou presentava signes de recuperació a partir de 2018 (amb l'excepció de 2020) però en comparació amb altres municipis de la comarca, els municipis de Vilafranca i de Sant Sadurní d'Anoia presenten un grau de recuperació significativament més elevat que Santa Margarida i els Monjos.

Amb les dades disponibles fins el moment, és important remarcar que l'any 2020 a Santa Margarida i els Monjos no s'ha iniciat cap promoció d'habitatge nou al municipi cosa que significa una aturada en la millora del mercat immobiliari de producte nou. Aquest fet no es repeteix a Vilafranca on continua la

tendència a l'alça amb 273 noves construccions però sí a Sant Sadurní d'Anoia amb només 3 nous projectes.

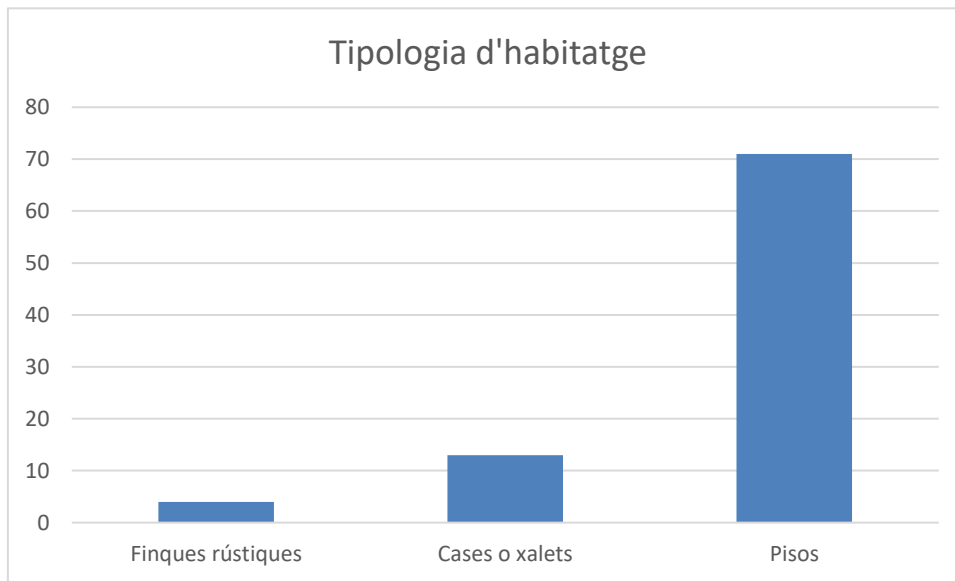
Cal tenir present, no obstant això, tres observacions:

- > La crisi de 2008 ha impactat contraient la dimensió del mercat immobiliari arreu de Catalunya - com a resultat de l'increment desorbitat de preus, l'enduriment de les condicions dels préstecs hipotecaris, l'empitjorament del mercat laboral, les disponibilitats financeres de les famílies i la caiguda de les vendes- i, molt especialment, la del producte nou, fet que ha elevat la presència absoluta i relativa del producte usat.
- > El present estudi pretén analitzar una realitat concreta a Santa Margarida i els Monjos en un moment concret, el mes de desembre de 2020, en el qual la mostra seleccionada presenta les característiques exposades.
- > Amb les dades disponibles fins al moment de l'estudi, no es pot determinar amb exactitud la magnitud i la influència de l'efecte que la crisi provocada per la COVID-19 ha tingut en la frenada del mercat de producte nou.

Donat el baix nombre de productes d'habitatge tant d'obra nova com de lloguer, i per tant poc rellevants des d'una òptica estadística, l'estudi de l'oferta a desembre de 2020 es centrarà en l'anàlisi dels productes de segona mà.

Estructura del mercat d'habitatge usat

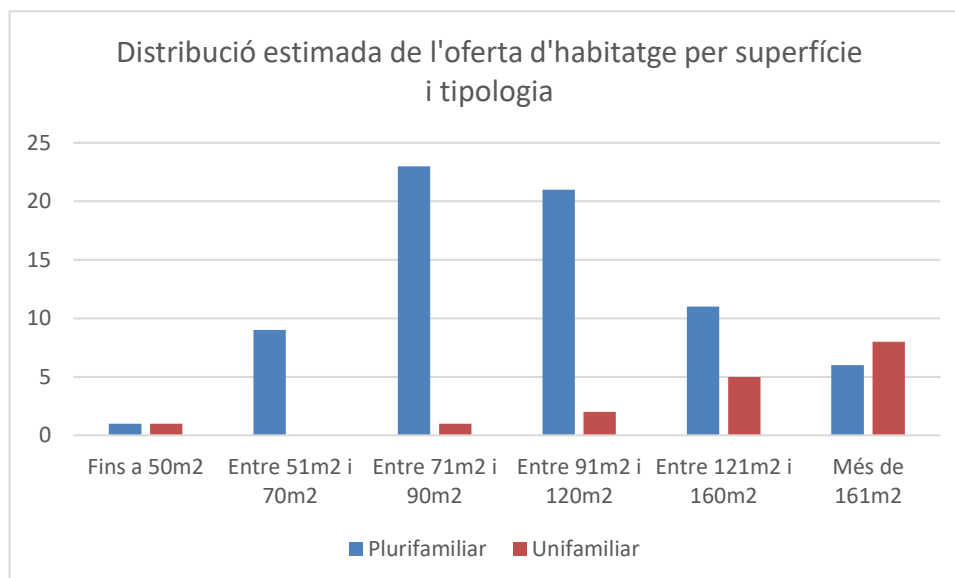
L'estructura de preus del mercat d'habitatge usat correspon a la d'un municipi amb una oferta diversificada quant a tipologies d'habitatge. Dins del municipi existeixen ofertes d'habitatge de grans finques rústiques, cases independents, xalets i pisos.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

L'habitatge més car correspon a una finca rústica amb 400m² de superfície habitable i amb un cost de 560.000€. En l'altre extrem, el més barat és un pis de 72m² amb un cost de 45.400€. Agrupant tota l'oferta de producte usat, el preu mig de l'habitatge usat a Santa Margarida i els Monjos és de 1.293 €/m².

L'oferta de producte immobiliari usat a Santa Margarida i els Monjos està predominada per habitatge de tipologia plurifamiliar i amb superfícies d'entre els 71m² i els 120m², que concentra un 62% de l'oferta en producte plurifamiliar. A més, s'observa un increment en l'oferta de producte usat de tipologia unifamiliar al augmentar la superfície dels immobles.

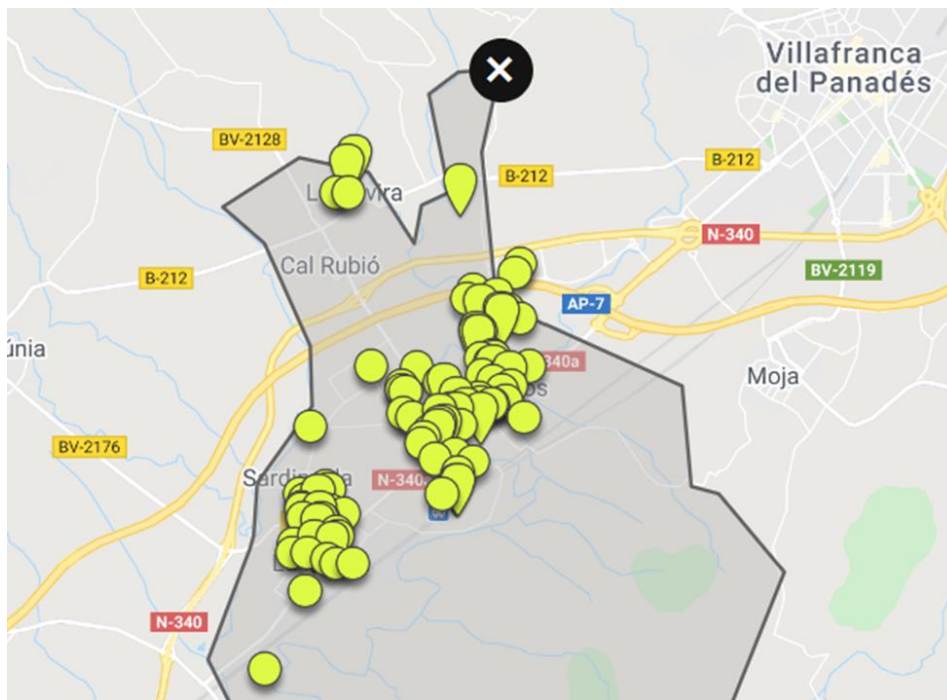


habitatge de Catalunya.

Font: Agència

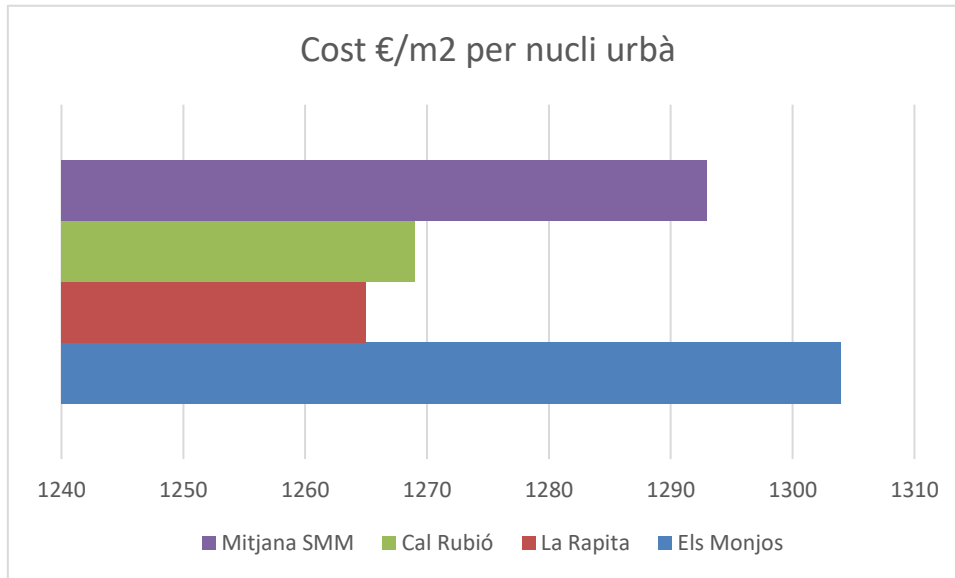
A l'avaluar la localització dels productes immobiliaris usats en oferta a Santa Margarida i els Monjos, s'identifica que l'oferta està concentrada, pràcticament en la seva totalitat, en els tres nuclis urbans del municipi. Presenta la següent distribució:

- > Els Monjos, que concentra el 60% de les ofertes immobiliàries de producte usat, és amb diferència el nucli urbà amb més oferta.
- > La Ràpita amb 29 ofertes, concentra el 33% de les ofertes de producte immobiliari usat.
- > Cal Rubió, el nucli urbà que presenta una menor oferta de producte immobiliari, amb 5 ofertes.



Font: Portal immobiliari IDEALISTA.

Per completar l'estudi de l'estructura de l'oferta, hem analitzat el cost mig del m² en els tres nuclis urbans presents al municipi. Com es pot verificar en el gràfic presentat a continuació, el cost del m² en els nuclis de La Ràpita i Cal Rubió estan per sota dels 1.293 €/m², la mitjana del municipi, i les diferències en el preu mig del m² en ambdós nuclis són d'uns 5€/m². En canvi, el cost del m² a Els Monjos és superior a la mitjana del municipi i la diferència del cost mig del m² entre La Ràpita i Els Monjos ascendeixen a 39€/m².



Font: Agència habitatge de Catalunya.

2.20 L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

L'article 73 de la **Llei 18/2007 del 28 de desembre, del dret a l'habitatge** estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Aquest requisit és el que es coneix com a **Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU)**. Aquest article va ser modificat per la llei 9/2011 que estableix que el parc d'habitatges destinats a polítiques socials es defineix per municipi en el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. L'última versió del Pla de 2018, que està en procés d'aprovació, no defineix Santa Margarida i els Monjos com a municipi subjecte al mandat de la solidaritat urbana.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la mateixa **Llei** i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

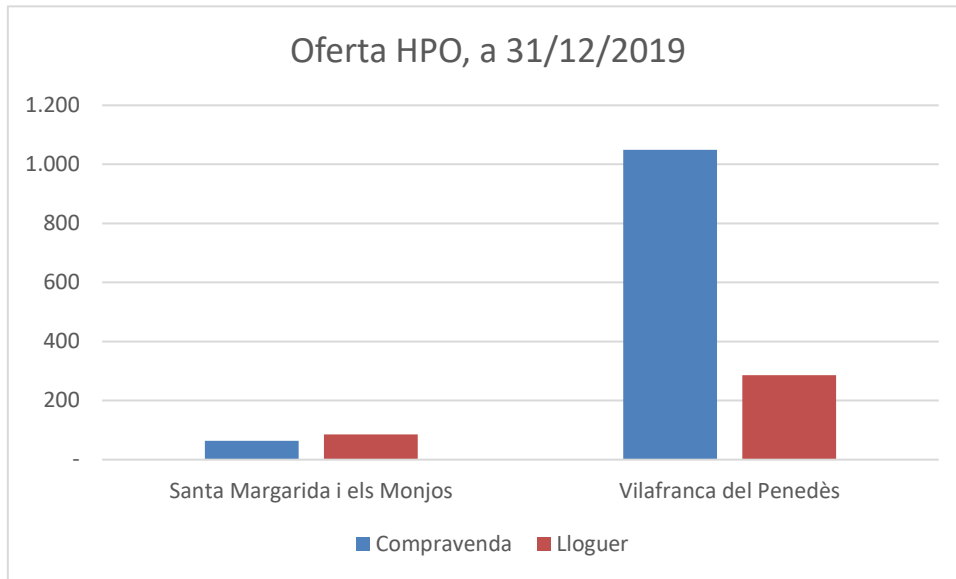
1. **Habitatges amb protecció oficial** (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús) : habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
2. **Habitatges de titularitat pública**: habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
3. **Habitatges dotacionals públics**: habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.

4. **Habitatges d'inserció:** habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
5. **Allotjaments d'acollida d'immigrants:** allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
6. **Habitatges cedits a l'administració pública:** habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los a lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
7. **Habitatges privats en xarxes de mediació social:** habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a incorporar al mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
8. **Habitatges en contractes de copropietat:** habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
9. **Habitatges de preu intermedi:** habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i el de mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Santa Margarida i els Monjos, a desembre de 2019, disposava d'una oferta total de 154 immobles protegits que es reparteixen entre 64 propietats de compravenda i la resta, 85, de lloguer. Representant el 2% del total del producte immobiliari del municipi.

Aquesta disposició dels immobles de protecció oficial és una particularitat de Santa Margarida i els Monjos ja que tant a Vilafranca del Penedès com a la resta de Catalunya l'oferta d'habitatge de protecció oficial de compravenda és aproximadament 3 vegades superior a la de lloguer:

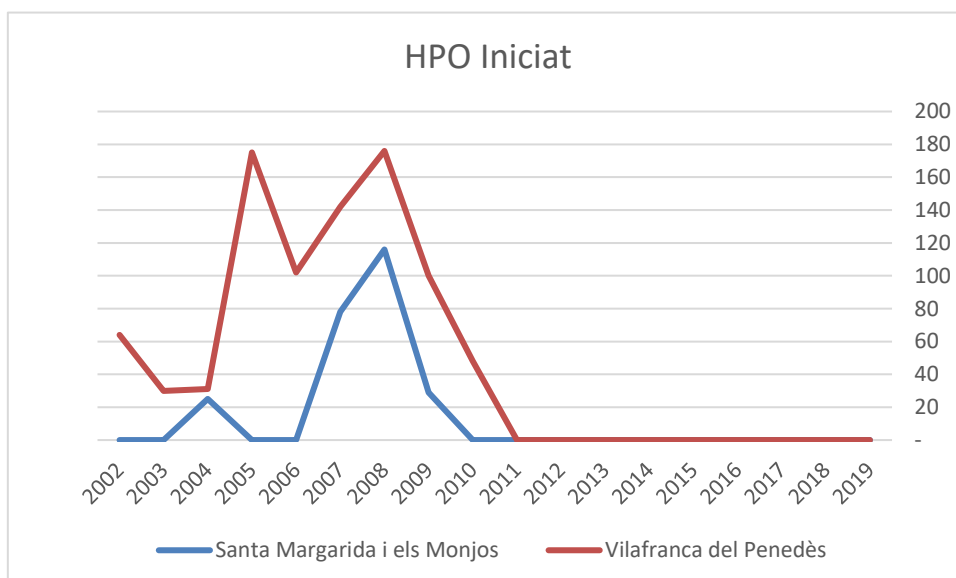
- > Vilafranca del Penedès: 1.049 HPO Compravenda i 286 HPO lloguer;
- > Catalunya: 76.944 HPO Compravenda i 26.647 HPO de lloguer.



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'evolució del mercat d'habitatge de protecció oficial evidencia una aturada total en la producció de nova oferta després de la davallada del mercat immobiliari arran de la crisi de 2008.

Aquesta aturada es posa de manifest a l'analitzar les dades d'inici de noves promocions immobiliàries per HPO, ja que no se n'ha iniciat cap d'ençà 2010 als principals municipis de l'Alt Penedès. Santa Margarida i els Monjos no és cap excepció i no registra cap inici de promocions immobiliàries HPO de cap tipologia després de 2009.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

3 ANÀLISI DEL CREIXEMENT RESIDENCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

3.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC TERRITORIAL

Els Planejaments territorials que afecten al municipi de Santa Margarida i els Monjos són el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** i el **Pla Director Territorial de l'Alt Penedès (PDTAP)**.

Pla territorial metropolità de Barcelona

El **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)** es va aprovar definitivament el 20 d'abril de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el PTMB preveu per al nucli urbà de Santa Margarida i els Monjos una estratègia urbana de creixement mitjà, per al nucli de Cal Rubió una estratègia de creixement moderat, i per als nuclis de La Rovira, Puigdesser, Sardinyola, Cal Claramunt i Muscarola, una estratègia de millora urbana i compleció.

Pla Director Territorial de l'Alt Penedès

El **Pla Director Territorial de l'Alt Penedès (PDTAP)**, va ser aprovat definitivament per Govern de Catalunya el 16 de setembre de 2008.

El PDTAP, pel què fa al sistema d'espais oberts del municipi de Santa Margarida i els Monjos, inclou el sòl no urbanitzable dins la categoria de sòls de protecció especial, d'una banda, protecció especial de la vinya a la part de ponent del riu Foix, i d'altra banda, sòls protegits i sòls de valor natural i connectors a la part de llevant del riu.

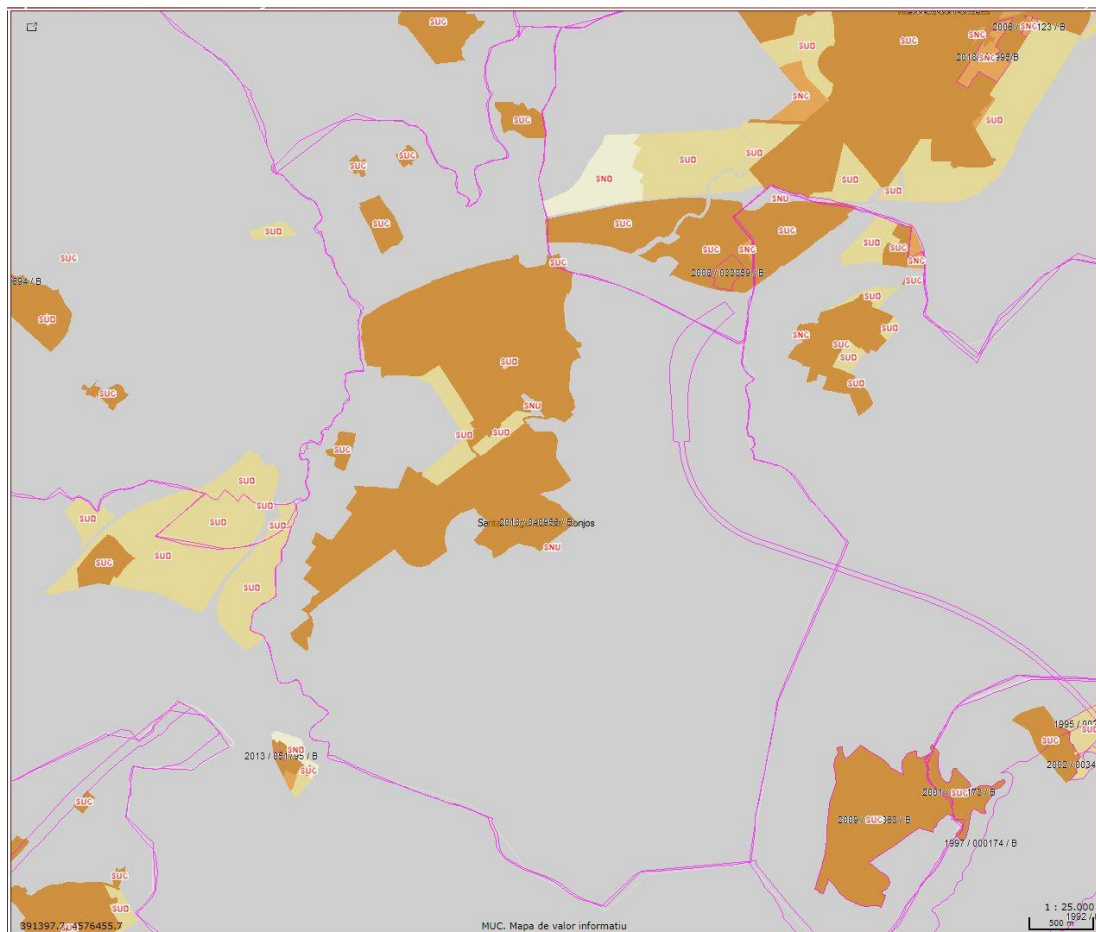
Pel què fa al sistema d'assentaments, el PDTAP per al nucli urbà de Santa Margarida i els Monjos assigna l'estratègia de creixement mitjà, per al nucli de Cal Rubió una estratègia de creixement de reequilibri, per al nucli de Muscarola l'estratègia de manteniment estricte del perímetre urbà, i per als nuclis de La Rovira, Puigdesser, Sardinyola i Cal Claramunt, una estratègia de consolidació i millora. Així mateix, l'àrea industrial compresa entre el nucli dels Monjos i La Ràpita s'estableix com a àrea especialitzada de canvi i/o reforma.

La part sud del municipi està inclosa a la Xarxa Natura 2000 dins l'espai "Serres del Litoral Central" i al Pla d'espais d'interès natural "el Foix".

3.2 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

El planejament municipal és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Margarida i els Monjos (POUM), aprovat definitivament per a Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 de maig de 2018 i publicat a efectes de la seva executivitat en data de 26 de juny de 2018.

Classificació del sòl



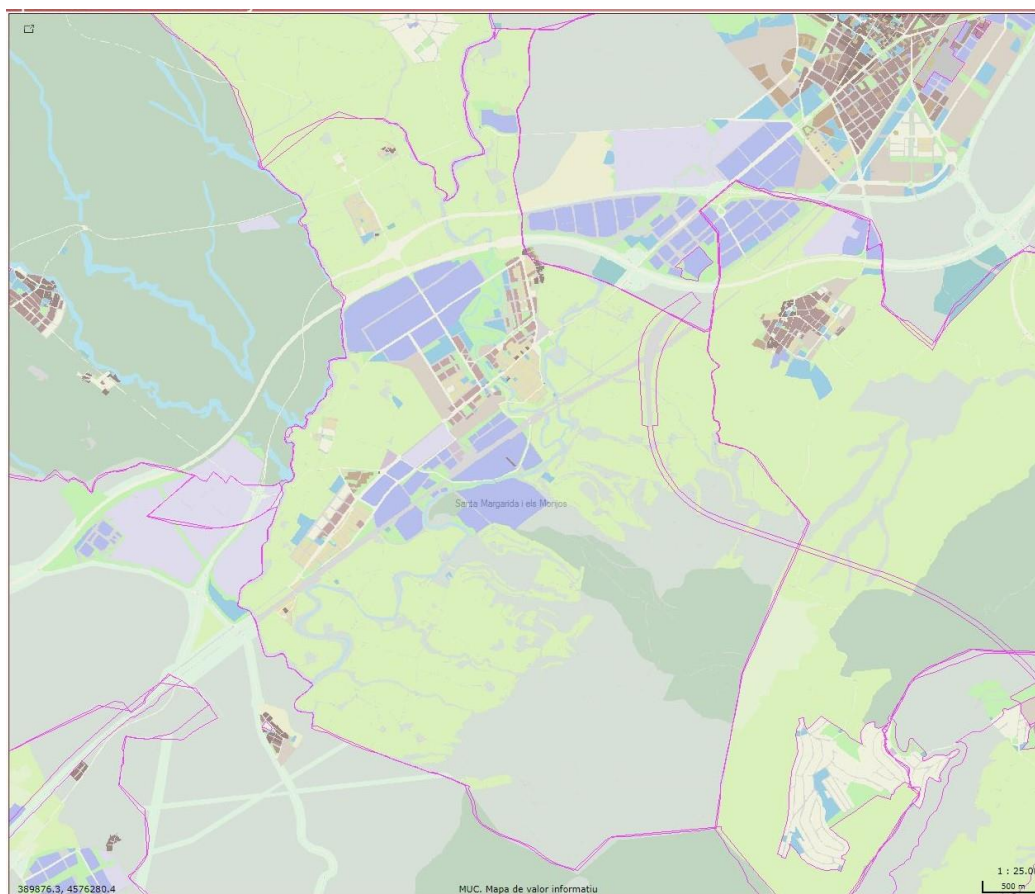
Font: Generalitat de Catalunya

L'assentament de la població es concentra bàsicament al nucli urbà dels Monjos, situat només a uns 3 km del nucli de Vilafranca del Penedès. La resta de població s'emplaça al nucli de la Ràpita i als agregats rurals de Puigdesser, Cal Rubió, Muscarola, La Rovira, Cal Salines i Cal Claramunt.

El POUM proposa un model de desenvolupament que pretén aturar els efectes històrics negatius de l'elevat ritme de consum del sòl amb implantacions industrials desmesurades, i evitar la dispersió dels assentaments urbans, així com, pretén fer possible la permanència dels valors paisatgístics i territorials encara recuperables. Amb aquest objecte, proposa un model centrat principalment en el creixement residencial, a partir de la reordenació d'àmbits de sòl urbà no consolidat, i de la transformació d'àrees industrials previstes en el planejament vigent, encara no desenvolupades, a zones destinades a usos comercials i terciaris o fins i tot a noves zones residencials.

Pel que fa als sectors residencials, el planejament anterior, el Pla General d'Ordenació de Santa Margarida i els Monjos (aprobat definitivament per la CUB en sessió de 10 de juliol de 1985) delimitava quatre sectors de sòl urbanitzable residencial, tres dels quals, els situats al nucli dels Monjos, ja han estat majoritàriament executats. El POUM els recull com a sòl urbà, excepte el sector previst pel PGOU a llevant del nucli de Cal Rubió que ha estat suprimit amb l'objecte d'ajustar les extensions d'aquest nucli a l'estratègia de creixement de reequilibri que determina el planejament territorial vigent.

Qualificació del sòl



Font: Generalitat de Catalunya

El POUM classifica les 1.738 ha del terme municipal de la manera següent:

- 289,27 ha de **sòl urbà** (16,60%), de les quals 51,30 ha en 27 polígons d'actuació, distribuïts en 19 polígons amb usos residencials i una superfície de 18,66 ha i 8 amb usos industrials i terciaris amb una superfície de 32,64 ha.
- 19,73 ha (1,1%) de **sòl urbanitzable delimitat** distribuïdes en 4 sectors, dels quals 3 amb usos residencials i una superfície de 13,42 ha i 1 amb usos terciaris i una superfície de 6,31 ha.
- 1.429 ha (82%) de **sòl no urbanitzable**.

Pel desplegament del sòl urbà el POUM delimita 27 polígons d'actuació urbanística, 8 dels quals tenen caràcter industrial i 19 caràcter residencial, d'acord amb el quadre següent:

Polígons d'actuació urbanística

	Núm m PA U	Ús principal	Superfície	Sostre			Habitatges		
				M ²	Resid	Industrial	Terciari	Hab lliur e	Hab prot.
	19	residencial	186.572	96.131			715	285	1000
	1	ind.-terciari	57.036		22.300	20.664			
	7	industrial	269.425		138.960				
Total	27		513.033	96.131	161.260	20.664			1000

Font: CTUB

Pel desplegament del sòl urbanitzable, el POUM delimita quatre sectors que responen a un model de creixement compacte, tres dels quals es preveuen d'ús residencial i se situen confrontants al sòl urbà del nucli dels Monjos, i un sector es preveu d'activitat econòmica i se situa entre el nucli dels Monjos i el nucli de La Ràpita. Cal posar de relleu, que únicament el sector de sòl urbanitzable delimitat situat a l'oest del nucli dels Monjos prové del sòl no urbanitzable.

Sectors urbanístics en sòl urbanitzable

	Núm. sector	Us princip.	Superfície	Sostre			Índex Edif. m2/m2	Núm. hab.
				M2 Residen.	M2 Ind. +terciari			
	UD-I	terciari	63.156		53.682	0,85		
	UD-II	Resid.	23.148	21.207		0,916	210	
	UD-III	Resid.	26.825	21.577		0,804	214	
	UD-IV	Resid.	84.232	56.800		0,674	572	
Total			197.361	99.584	53.682		996	

Font: CTUB

4 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

4.1 PROPOSTES DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM

La població actual de Santa Margarida i els Monjos és de 7.575 habitants. El POUM preveu 1.996 habitatges nous: 996 en sòl urbanitzable delimitat i 1.000 en polígons d'actuació urbanística. Això suposa, sense tenir en compte el sòl urbà consolidat pendent d'edificar, un creixement de la població d'entre 4.500 i 5.000 habitants, que comporta una població total, un cop desenvolupat el POUM, superior als 12.000 habitants.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, el pla preveu que el 30,72% del sostre residencial de nova implantació es destini a habitatge de protecció pública.

Pel que fa a l'agenda, el POUM determina dos sexennis. Un primer sexenni 2018-2024 i segon sexenni 2024-2030. Es planteja un horitzó de desenvolupament del POUM de 12 anys (2018-2030).

4.2 LA MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM

En relació amb la memòria social, el POUM recull la realitat demogràfica del municipi fins a principis de l'any 2018. En aquest sentit, fa referència a la població actual de 7.575 habitants, i es fa constar que des de l'any 2007 fins a la data actual la població de Santa Margarida i els Monjos ha crescut en 1.113 habitants, es a dir que ha experimentat un creixement del 17,2% en els últims 10 anys.

En el document s'analitza l'evolució de la població del municipi durant els diferents períodes temporals. S'observa que des de l'any 2001 fins a l'any 2007 es va produir una tendència a l'increment de la demanda d'habitatges, la qual cosa va disminuir dràsticament la darrera dècada arran de la crisi econòmica. Tot i això, es fa constar que aquests darrers 10 anys la població s'ha mantingut amb un lleuger increment de l'1% anual, posant de manifest que Santa Margarida i els Monjos ha mantingut sempre un creixement força més intens que l'Alt Penedès, experimentant en l'última dècada un creixement anual sempre positiu en contraposició al creixement anual del conjunt de Catalunya que ha estat de tendència negativa.

Pel que fa a les projeccions demogràfiques fins a l'any 2030, a la memòria social el POUM analitza quatre escenaris de creixement: escenari baix o vell que preveu una població de 7.131 habitants, l'escenari mitjà

baix amb una població de 8.067 habitants, l'escenari mitjà alt amb una població de 8.740 habitants i l'escenari alt o jove amb un total de 9.955 habitants.

Es contempla com a possible l'escenari de creixement alt o jove, tenint en compte els estudis efectuats per l'Institut d'Estadística de Catalunya que assenyalen que el Penedès serà l'àmbit territorial que els propers anys registrarà el creixement més alt, la situació del municipi a l'Eix central previst al planejament territorial dins la franja del territori que gaudeix de major accessibilitat, i la proximitat d'una àrea mancomunada de desenvolupament industrial pertanyent als municipis de Castellet i la Gornal, l'Arboç i Castellví de la Marca.

Es constata que la proposta del POUM va més enllà de l'escenari de creixement alt, atès que el seu desenvolupament comporta una població d'uns 12.000 habitants, superior als 9.995 habitants considerats en la projecció demogràfica referida a la memòria social, i en aquest sentit, cal dir que el desenvolupament dels 19 polígons d'actuació urbanística proposats ja assoliria la població de l'escenari demogràfic considerat.

4.3 LES PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM: RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

De l'execució de les previsions dels sectors de desenvolupament contemplats al POUM es preveu la creació de 2.031 habitatges: 426 serien de protecció oficial (HPO), 211 de preu concertat (HPC) i 31 habitatges dotacionals públics (HDP). Aquesta previsió serà una aportació significativa d'habitatge protegit que vindrà a satisfer la demanda d'habitatge que s'ha generat al municipi en els últims anys. Els habitatges previstos en règim de protecció pública suposen un 30,90 % del total de l'habitatge previst.

El quadre següent indica tots els sectors amb les reserves de sostre corresponent a habitatge assequible, el nombre d'habitatges que es podran construir i el sistema d'actuació previst.

Reserva de sostre d'HPO al municipi

PAU	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE SÒL	EDIF.MÀX.RESID.no		EDIF. MÀX. ALTRES	HAB. LLIBRE	HPO	HPC	TOTAL	Sostre nova implantació HPP (m²)	SISTEMA ACTUACIÓ
			va imp								
PAU 1	Urbà no consolidat	66.379,00		53.103,20		0	0	0	0	0	0 Compensació bàsica
PAU 2	Urbà no consolidat	2.745,75	828,00			6	0	0	6	0,00	Compensació bàsica
PAU 3	Urbà no consolidat	4.360,96	2.325,60			11	5	3	19	744,19	Compensació bàsica
PAU 4	Urbà no consolidat	13.540,99	8.305,64			40	20	9	69	2677,00	Compensació bàsica
PAU 5	Urbà no consolidat	23.775,48		13.306,42		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 6	Urbà no consolidat	7.634,73	4.678,72			24	11	5	40	1497,19	Compensació bàsica
PAU 7	Urbà no consolidat	9.383,77	4.493,66			19	11	5	35	1437,97	Compensació bàsica
PAU 8	Urbà consolidat	24.445,76	2.562,21			203	6	3	212	819,90	Compensació bàsica
PAU 9	Urbà no consolidat	3.549,69	1.576,04			10	0	0	10	0,00	Compensació bàsica
PAU 10	Urbà no consolidat	16.806,17	11.355,55			80	27	13	120	3633,90	Compensació bàsica
PAU 11	Urbà no consolidat	2.414,03	1.325,68			7	0	0	7	0,00	Compensació bàsica
PAU 12	Urbà no consolidat	14.376,38	13.861,01			94	33	16	143	4680,24	Compensació bàsica
PAU 13	Urbà consolidat	2.569,41	1.761,18			18	0	0	18	0,00	Compensació bàsica
PAU 14	Urbà no consolidat	8.800,14	4.817,20			22	11	6	39	1580,00	Compensació bàsica
PAU 15	Urbà no consolidat	7.689,98	4.004,54			19	9	5	33	1281,45	Compensació bàsica
PAU 16	Urbà no consolidat	37.510,23		23.094,03		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 17	Urbà no consolidat	8.562,20	4.125,90			14	0	0	14	0,00	Compensació bàsica
PAU 18	Urbà no consolidat	9.912,01		7.000,00		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 19	Urbà no consolidat	57.036,01		42.964,00		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 20	Urbà no consolidat	32.188,97		26990,68		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 21	Urbà no consolidat	54.287,37		40690,01		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 22	Urbà no consolidat	45.279,19		29810,34		0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
PAU 23	Urbà no consolidat	27.897,19	11.967,60			54	22	11	87	4365,11	Compensació bàsica
PAU 24	Urbà no consolidat	16.276,02	10.245,00			50	24	12	86	3726,90	Compensació bàsica
PAU 25	Urbà no consolidat	9.591,72	5.009,31			26	12	6	44	1615,92	Compensació bàsica
PAU 26	Urbà no consolidat	3.801,31	1.763,12			11	0	0	11	0,00	Compensació bàsica
PAU 27	Urbà no consolidat	2.217,48	1.065,84			7	0	0	7	0,00	Compensació bàsica
TOTAL PAU		513.033,84	96.132,20	75.058,03		715	191	34	1.000,00	28059,77	

	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE SÒL	EDIF.MÀX. RESIDENCIAL	EDIF.MÀX. ALTRES	EDIF. DOTACIONAL	HAB. LLIBRE	HPO	HPC	HDP	TOTAL	Sostre nova implantació HPP (m²)	SISTEMA ACTUACIÓ
SUD-I	URBANITZABLE DELIMITAT	63.156,00	0	53.682,00		0	0	0	0	0	0,00	Compensació bàsica
SUD-II	URBANITZABLE DELIMITAT	23.148,00	21.203,57		1.560,00	135	50	25	31	241	6.785,14	Compensació bàsica
SUD-III	URBANITZABLE DELIMITAT	26.825,00	21.460,00			139	51	25	0	215	6.867,20	Compensació bàsica
SUD-IV	URBANITZABLE DELIMITAT	84.232,00	56.772,37			371	134	67	0	572	18.167,16	Compensació bàsica
TOTAL			99.435,94	53.682,00	1.560,00	654	235	117	31	1028		

Font: POUM

4.4 QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES SEGONS LA LLEI D'URBANISME

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que incorpora les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El POUM de Santa Margarida i els Monjos, en tots els polígons i sectors de desenvolupament, supera les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública que determina la Llei d'urbanisme, establint un mínim del 32% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en

aquests sectors i polígons. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'han de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El nombre màxim d'habitatges es podrà incrementar proporcionalment si part del sostre de renda lliure es destina a habitatge de protecció pública.

4.5 ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà que generen habitatge de protecció. S'exceptua de l'obligació de construcció d'habitatge de protecció pública els polígons d'actuació PAU 2, PAU 9, PAU 11, PAU 17, PAU 26 i PAU 27, tots ells petites actuacions que contemplen la construcció de menys de 15 habitatges en cada cas i que no suposen un impacte en la política municipal en matèria d'habitatge públic.

- Polígon d'actuació urbanística PAU 3 - Ronda Nord
- Polígon d'actuació urbanística PAU 4 - Ronda de Cal Rubió
- Polígon d'actuació urbanística PAU 6 - Plaça de Cal Rubió
- Polígon d'actuació urbanística PAU 7 - Camí de Les Oliveres
- Polígon d'actuació urbanística PAU 8 - Av. dels Països Catalans
- Polígon d'actuació urbanística PAU 10 - Plaça de la Vila
- Polígon d'actuació urbanística PAU 12 - Carrer de Montseny
- Polígon d'actuació urbanística PAU 14 - Marge esquerre del Foix
- Polígon d'actuació urbanística PAU 15 - La Sínia d'en Puig
- Polígon d'actuació urbanística PAU 23 La Tallada
- Polígon d'actuació urbanística PAU 24 - Antiga UA1
- Polígon d'actuació urbanística PAU 25 - La Ràpita Sud

En tots els polígons el sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i sistema d'espais lliures públics, així com cedir

gratuitament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes i el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del polígon d'actuació.

D'acord amb el que determina l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, dins del polígon d'actuació s'haurà de reservar com a mínim per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 32% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Polígon d'actuació urbanística PAU 3 - Ronda Nord

Sector de sòl urbà no consolidat situat al nord de Cal Rubió que limita amb la carretera de Cal Rubió i el carrer de Sant Jaume i que ocupa en gran part els terrenys de l'antiga UA7.

L'objecte del polígon d'actuació és ajustar l'ordenació de l'antiga UA7 i conjuntament amb el polígon núm. 4 Ronda de Cal Rubió, delimitat també en el present POUM, completar la trama urbana històrica i donar-li consistència. D'aquesta manera, el desenvolupament del sector permetrà noves actuacions residencials i l'obtenció del sòl i la urbanització de dos trams viaris que uneixen el carrer de Circumval·lació amb el carrer de Sant Jaume i la carretera de Cal Rubió respectivament.

Igualment, és objecte del polígon d'actuació l'obtenció del sòl i urbanitzar una zona verda situada al centre de l'actuació residencial.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 2.325,60 m²
- > Habitatges de protecció pública: 8 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 11 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 19 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 4 - Ronda de Cal Rubió

Sector de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem nord-oest del poble de Cal Rubió que limita amb la prolongació del carrer de Circumval·lació, amb el nucli urbà existent i amb sòl no urbanitzable. El sector ocupa part del sòl urbà anteriorment classificat.

4 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

L'objecte del polígon d'actuació és completar, conjuntament amb el polígon núm. 3, la trama urbana històrica de Cal Rubió i donar-li consistència a través de noves actuacions residencials, obtenint sòl per a espais lliures i per a diferents vials, el més rellevant dels quals és la prolongació del carrer de Circumval·lació.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 8.365,64 m²
- > Habitatges de protecció pública: 29 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 40 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 69 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 6 - Plaça de Cal Rubió

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud-oest del poble de Cal Rubió que limita amb els carrers de Circumval·lació, Castellví i de la Sala i amb el sòl urbà. El sector ocupa sòl urbà anteriorment classificat, en gran part ocupat per les instal·lacions de la planta embotelladora Font Aigua Viva.

L'objecte del polígon d'actuació és l'obtenció del sòl i la urbanització d'una plaça situada al costat del Centre Cultural i Recreatiu destinada a ser el centre de les activitats col·lectives del poble. Igualment, el desenvolupament del polígon d'actuació té com a objectiu transformar en sòl residencial els terrenys actualment ocupats per les instal·lacions de la planta embotelladora Font Aigua Viva, així com també completar l'obtenció del sòl i la urbanització del tram del carrer de Circumval·lació que confronta amb el polígon delimitat.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.678,72 m²
- > Habitatges de protecció pública: 16 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 24 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 40 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 7 - Camí de Les Oliveres

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud-est del poble de Cal Rubió, que limita amb la carretera de Cal Rubió, amb els carrers del Pilar i de Circumval·lació i amb l'avinguda de les Oliveres. Ocupa els terrenys de l'antiga UA6.

L'objecte de polígon d'actuació és la reordenació dels terrenys de l'antiga UA7, ampliant la vialitat que definia el planejament anterior. Igualment, és objectiu especial del polígon d'actuació l'obtenció del sòl del Parc Urbà de Cal Rubió i la seva urbanització, així com aconseguir el domini públic del Refugi antiaeri de Cal Rubió, construcció històrica situada en el parc esmentat i que forma part del Catàleg de Béns a Protegir.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.493,66 m²
- > Habitatges de protecció pública: 16 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 19 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges 35 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 8 - Av. dels Països Catalans

Sector de sòl urbà consolidat que forma part de l'antic Pla Parcial Mas Catarro situat al nord del centre urbà dels Monjos. El polígon d'actuació ocupa els terrenys que limiten amb el carrer de Sant Joan i el marge esquerre del riu Foix, amb els espais públics i carrers del Pla Parcial Mas Catarro estructurats bàsicament a partir del carrer de Santa Margarida i de l'avinguda dels Països Catalans, i amb el sòl no urbanitzable comprès entre el polígon Casa Nova, l'autopista i Cal Salines.

L'objecte del polígon d'actuació és redefinir l'ordenació prevista en l'antic Pla Parcial en els aspectes següents:

- Suprimir les actuacions d'edificació residencial situades excessivament sobre la llera del riu Foix en àrees inundables on la construcció d'habitatges significaria impactes ambientals i despeses econòmiques innecessàries.
- Substituir les tipologies residencials del planejament anterior per models més compactes i més adequats a l'estructura urbana del polígon.

- Obtenció de dues superfícies d'equipament enfront del Parc del Foix, entre els carrers de Sant Joan i de Santa Margarida.
- Obtenció de sòl i urbanització d'una peça de sòl destinada a espai lliure que ocupa la llera del riu Foix i es comunica i s'integra en el Parc del Foix.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 2.562,21 m²
- > Habitatges de protecció pública: 9 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 203 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 212 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 10 - La Plaça de La Vila

Sector de sòl urbà no consolidat situat al centre del poble dels Monjos que limita amb el carrer de les Flors, amb el riu Foix i amb sòl urbà. El sector ocupa terrenys anteriorment classificats de sòl urbà.

L'objecte del polígon d'actuació és la concreció dels espais urbans i la reserva d'equipaments que han de configurar el nou centre dels Monjos com a espai de confluència dels signes d'identitat municipal i de reforçament de la capitalitat. A través d'aquest polígon d'actuació s'ha d'aconseguir el sòl i la urbanització de la futura plaça de la Vila, així com el parc urbà que es forma al marge esquerre del riu Foix, entre el carrer de les Flors i l'avinguda de Catalunya. Igualment, a través d'aquesta operació residencial amb densitat suficient per suportar les funcions de centre, s'ha d'aconseguir el sòl reservat per a equipaments culturals i cívics, la tipologia dels quals seria convenient que pogués abastar un marc més ample que l'estrictament local.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 11.355,95 m²
- > Habitatges de protecció pública: 40 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 80 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 120 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 12 - Carrer de Montseny

Sector discontinu de sòl urbà no consolidat format per dues àrees situades respectivament al sud-oest i al sud del poble dels Monjos. L'àrea sud-oest limita amb l'avinguda de Catalunya i els carrers de Montseny, de Montserrat, i de l'Estació, i ocupa terrenys anteriorment classificats de sòl urbanitzable industrial. L'àrea sud està definida únicament per la reserva viària que té la funció de connectar la prolongació de l'avinguda del Pla de l'Estació amb el carrer del Diamant (Eixample Sud dels Monjos) i ocupa terrenys anteriorment classificats en la seva major part de sòl no urbanitzable.

L'objecte del polígon d'actuació és la transformació d'un sòl industrial sense desenvolupar, en sòl residencial, aturant les anteriors expectatives que afectaven la qualitat residencial del barri proper. A través del desenvolupament d'aquest nou sector residencial s'ha d'obtenir el sòl i la urbanització d'un parc urbà de protecció amb front al carrer de l'Estació que actua de filtre ambiental entre el sòl residencial i el sòl industrial.

És també un dels objectius bàsics d'aquest polígon d'actuació l'obtenció del sòl i la construcció d'un pont sobre el riu Foix, que permetrà connectar l'àrea del Pla de l'Estació amb l'Eixample Sud dels Monjos.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 13.861,01 m²
- > Habitatges de protecció pública: 49 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 94 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges 143 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 14 - Marge esquerre del Foix

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud del poble dels Monjos que limita amb la prolongació del carrer del Diamant, el marge esquerre del riu Foix i amb sòl urbà anteriorment classificat. El sector ocupa en part els terrenys de l'antiga UA8.

L'objecte del polígon d'actuació és l'acabament de l'Eixample Sud dels Monjos pel seu límit sud-oest, redefinint l'antiga UA8 i conformant una façana d'edificació residencial de baixa densitat confrontada amb la ribera dreta del riu Foix. L'actuació urbanística permet l'obtenció del sòl i la urbanització d'una plaça al final del carrer de Berenguer situada al costat de les instal·lacions de la Margaridoia i oberta al Foix.

És també un objectiu rellevant del polígon d'actuació l'obtenció del sòl i la urbanització del passeig del Foix, que té continuïtat per a vianants fins a l'avinguda de Catalunya.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.817,20 m²
- > Habitatges de protecció pública: 17 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 22 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 39 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 15 - La Sínia d'en Puig

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud-est del poble dels Monjos que limita amb el carrer d'Álvarez Cuevas, amb la riera de Llitrà, i amb sòl urbà. El sector ocupa terrenys anteriorment classificats de sòl urbà.

L'objecte del polígon d'actuació és la redefinició de l'acabament de l'Eixample Sud dels Monjos pel seu límit confrontat amb la riera de Llitrà, a través d'un parc urbà perimetral que acompanya la continuació de la ronda de Salvador Espriu, que és una de les vies urbanes rellevants definides pel POUM. És també un dels objectius del polígon d'actuació incorporar la Sínia d'en Puig dins del sistema d'espais lliures públics i aconseguir que aquest element arquitectònic inclòs en el Catàleg de Béns a Protegir passi a formar part del patrimoni municipal.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.004,54 m²
- > Habitatges de protecció pública: 14 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 19 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 33 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 23 - La Tallada

Sector de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem sud-oest del poble de la Ràpita que limita amb la rambla dels Països Catalans, els carrers de Muntanyans i de la Sanabra i amb sòl no urbanitzable.

L'objecte del polígon d'actuació és completar amb edificacions residencials de baixa densitat la trama urbana de la Ràpita seguint l'estructura viària existent sensiblement ortogonal i paral·lela a l'avinguda del Penedès, fer possible l'obtenció d'una important reserva de sòl per a equipaments al costat de l'actual camp d'esport i amb façana al llarg de la prolongació del carrer de Muntanyans.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 11.967,60 m²
- > Habitatges de protecció pública: 54 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 33 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 87 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 24 - Antiga UA1

Sector de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem sud-oest del poble de la Ràpita que limita amb la rambla dels Països Catalans, els carrers de Muntanyans, de la Tallada i de la Sanabra i amb sòl urbà consolidat. El sector ocupa els terrenys de l'antiga UA1.

L'objecte del polígon d'actuació és adequar l'antiga UA1, redefinint l'aprofitament privat amb tipologies residencials de baixa densitat i fer possible l'obtenció d'una reserva de sòl confrontada amb els carrers de la Tallada, de Muntanyans i de Sant Raimon de Penyafort.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 10.245,00 m²
- > Habitatges de protecció pública: 36 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 50 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 86 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 25 - La Ràpita Sud

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud del poble de la Ràpita que limita amb el carrer del Ribat i el camí d'Olèrdola, la prolongació de l'avinguda del Pla de l'Estació i amb sòl urbà anteriorment classificat.

L'objecte del polígon d'actuació és estructurar una petita àrea residencial al sud de la Ràpita, entre el carrer del Ribat i la via prolongació de l'avinguda del Pla de l'Estació, que permeti la continuïtat de la via

urbana esmentada, franquejada per dos passeigs lineals que actuaran de protecció del sector en relació al traçat del ferrocarril. El polígon d'actuació incorpora també una petita plaça de barri.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 5.009,31 m²
- > Habitatges de protecció pública: 18 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 26 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges 44 hab.

4.6 SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita específicament els sectors de sòl urbanitzable delimitat, els quals es regulen per les determinacions generals que s'estableixen en les normes urbanístiques i en les dels corresponents plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

El POUM delimita quatre sectors de sòl urbanitzable delimitat, dels quals tres són residencials i generen habitatge de protecció pública. Són els següents :

- Sector UD-II de desenvolupament residencial Eixample Sud A
- Sector UD-III de desenvolupament residencial Eixample Sud B
- Sector UD-IV de desenvolupament residencial Camí Fondo

En tots els polígons el sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i Sistema d'espais lliures públics, així com cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes i el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del polígon d'actuació.

D'acord amb el que determina l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, dins del polígon d'actuació s'haurà de reservar com a mínim per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'ha de destinar a

habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Sector UD-II de desenvolupament residencial Eixample Sud A

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al sud del poble dels Monjos que limita amb els carrers del Montseny, de Montserrat i de l'Estació, amb un bloc d'habitatges de Costa Daurada, amb el Sector UD-III Eixample Sud B i amb els espais lliures públics del PAU núm. 16 "Camí de la Farinera".

L'objecte del sector és la transformació urbanística d'una àrea classificada en el planejament anterior de sòl urbanitzable programat on es definien dos sectors, un d'indústria mitjana i l'altre d'usos mixtos: habitatge, taller i magatzem. El POUM defineix per al sector una nova àrea residencial que vol ser el tancament d'una actuació residencial inacabada des de fa molts anys a l'àrea de Costa Daurada. Aquesta nova àrea residencial s'ordena a través dels sectors UD-II Eixample Sud A, UD-III Eixample Sud B i PAU núm. 12 Carrer del Montseny.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Densitat màxima d'habitatges: 91 hab./ha
- > Sostre màxim Sistema d'habitatges dotacionals públics: 1.560 m²
- > Sostre màxim d'aprofitament privat: 21.207 m²

De l'aplicació dels paràmetres del planejament i les reserves d'habitatge establertes legalment, en resulta la següent previsió d'habitatge:

- > Habitatges de protecció pública: 75 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 135 hab.
- > Habitatge dotacional 31 hab.

Sector UD-III de desenvolupament residencial Eixample Sud B

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al sud del poble dels Monjos que limita amb els carrers del Montseny, d'Antoni Gaudí i el camí de les Fàbriques, amb el riu Foix, amb els espais lliures públics del PAU núm. 16 "Camí de la Farinera", amb el sector UD-II Eixample Sud A i amb el local social de Costa Daurada.

L'objecte del sector és la transformació urbanística d'una àrea classificada en el planejament anterior de sòl urbanitzable programat en el qual es definia un sector d'usos mixtos: habitatge, taller i magatzem. El

POUM defineix per al sector una nova àrea residencial que conjuntament amb el sector UD-II Eixample Sud A i el PAU núm. 12 Carrer de Montseny acabarà l'ordenació urbanística de Costa Daurada iniciada fa molts anys.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Densitat màxima d'habitatges: 80 hab./ha
- > Sostre màxim d'aprofitament privat: 21.577 m²

De l'aplicació dels paràmetres del planejament i les reserves d'habitatge establertes legalment, en resulta la següent previsió d'habitatge:

- > Habitatges de protecció pública: 76 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 139 hab.

Sector UD-IV de desenvolupament residencial Camí Fondo

Sector discontinu de sòl urbanitzable format per dues àrees situades respectivament al centre i a l'oest del poble dels Monjos. L'àrea central limita amb el carrer de les Flors i un meandre del riu Foix, i l'àrea situada a l'oest amb el carrer del Camí Fondo, l'avinguda de Catalunya, el polígon industrial Casanova i amb sòl no urbanitzable.

L'objecte del sector és la formació d'una estructura urbana d'eixample que doni continuïtat a l'eixample existent que té com a eix vertebrador l'avinguda de Cal Rubió. L'estructura viària proposada seguirà la trama ortogonal existent des del carrer del camí Fondo fins al límit sud-oest constituït pel nou eix del carrer de l'Estació, que el POUM potencia, i que connecta amb la gran àrea d'equipaments situada al nord, en part ja ocupada per l'IES El Foix, el CEIP Arrels, el pavelló poliesportiu i el camp de futbol. El desenvolupament d'aquest sector refermarà aquesta gran àrea d'equipament amb l'obtenció d'una nova reserva de sòl que actuarà com a espai-coixí de transició de la residència a la indústria ubicada al polígon Casanova, i permetrà el tractament paisatgístic d'aquests sòls urbans tan propers amb els no urbanitzables.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Densitat màxima d'habitatges: 68 hab./ha
- > Sostre màxim d'aprofitament privat: 56.800 m²

4 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

De l'aplicació dels paràmetres del planejament i les reserves d'habitatge establertes legalment, en resulta la següent previsió d'habitatge:

- > Habitatges de protecció pública: 201 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 371 hab.

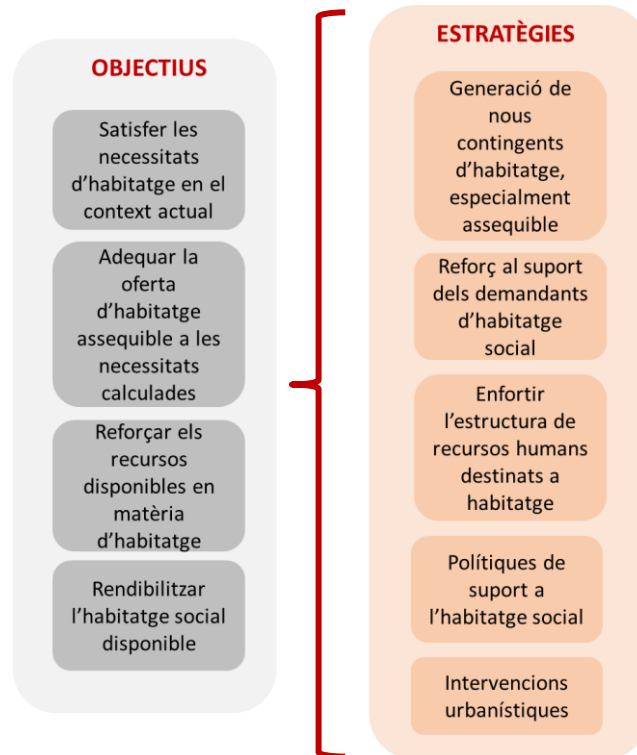
5 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

Els objectius i les estratègies del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Santa Margarida i els Monjos venen derivades de la diagnosi realitzada, el context socioeconòmic, l'encaix del municipi amb els serveis d'habitatge que s'ofereixen tant des del propi ajuntament com des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Consell Comarcal de l'Alt Penedès i pel nou context normatiu i de finançament de l'habitatge tant europeu, estatal com català.

El present PLH incorpora mesures destinades tant a satisfer les necessitats futures en matèria d'habitatge, com a posar en marxa actuacions més immediates per atendre les necessitats de la ciutadania i, en particular, de les persones amb major risc d'exclusió social, en l'àmbit de l'habitatge.

El Pla té en compte, per un costat, la conjuntura social i econòmica global i local, així com la del sector privat de la construcció que al municipi passa per un moment de nul·la activitat i que es preveu que s'allargarà l'estancament en la realització de noves promocions plurifamiliars. Per altre costat, té en compte l'absència de rotació en els productes destinats a polítiques social disponibles al municipi que limita les possibilitats i els recursos de què disposa l'Ajuntament per atendre les necessitats de les famílies més necessitades.

Així és a partir de la valoració de tots aquests aspectes que es formulen els objectius i les estratègies del present PLH i que es resumeixen en el següent diagrama.



5.1 OBJECTIUS

01: Satisfer les necessitats d'habitatge

A nivell immobiliari, les activitats de promoció a Santa Margarida i els Monjos van partir les conseqüències de la crisi econòmica de 2008 amb una aturada absoluta en la construcció de noves promocions. Encara que els indicadors econòmics ja fa temps que han tornat als nivells de pre-crisi, i que ne l'àmbit comarcal hi ha una certa activació del mercat de producte nou, al municipi no s'ha iniciat cap nova construcció de producte plurifamiliar, capaç de contribuir a donar resposta de les necessitats d'habitatge generades pel creixement demogràfic i per les situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

Aquesta aturada en la construcció de producte plurifamiliar nou ha tingut també conseqüències en la producció de producte destinat a la protecció oficial, ja que la incorporació de nous HPO per la via de promocions noves s'ha estancat i ha limitat la disposició d'habitatge pels col·lectius més desfavorits.

En aquest sentit, és precís considerar a més que el producte de lloguer, i especialment l'enfocat a cobrir la demanda de col·lectius desfavorits, esdevé clau. La diagnosi realitzada a Santa Margarida i els Monjos ha posat de manifest que el volum d'habitatge disponible en lloguer està estancat des de 2014 en uns 100 contractes anuals i que l'oferta existent de producte de lloguer al municipi és aproximadament del 2% del total amb el que es posa de manifest les mancances de disponibilitat d'aquest producte.

En aquest sentit, el present PLH fa una proposta per cobrir les necessitats del municipi i, especialment dels col·lectius més desfavorits, que es preveuen durant el seu període de vigència (2022-2027) prenent com a base el planejament urbanístic vigent –a priori més que suficient per donar sortida a aquestes necessitats- i a la resta d'eines que poden dependre de l'Ajuntament, previstes al present PLH.

O2: Adequar l'oferta d'habitatge social i assequible a les necessitats calculades

Els futurs contingents d'habitatge social i assequible han d'adequar-se tant com sigui possible a l'estructura de la demanda que recull el present PLH, tenint en compte tant les necessitats de llarg termini com a l'hora de donar resposta a curt termini. En aquest sentit, és precís realitzar dues consideracions que contextualitzen la situació:

- Tal i com es constata no només al municipi sinó de forma bastant generalitzada s'ha produït una aturada del sector immobiliari de producte nou en els darrers anys. Aquesta situació fa que s'aguditi encara més la possibilitat d'accedir a un habitatge per l'estancament de l'oferta. Com es veurà a l'apartat d'estratègies i atesa la manca de producte nou es proposa un marc d'actuació pel desplegament de les eines alternatives a la promoció de nou habitatge.
- Com s'ha vist al llarg de la diagnosi, es posa de manifest un desequilibri en l'anàlisi d'oferta i demanda residencial ja que tan sols un 2% de l'oferta actual és de lloguer, davant d'un 13% dels sol·licitants d'habitatge que desitgen accedir a aquest règim. En aquest sentit, esdevé clau el lloguer (en totes les seves fórmules: a mercat, social o assequible) com a mecanisme per facilitar i cobrir les necessitats residencials de les persones del municipi.

Adicionalment cal tenir en compte que, a pesar que les propostes i mesures que es plantegen en el present PLH estan orientades a donar resposta a les necessitats detectades, les actuacions requeriran de cert temps per al seu desenvolupament i concreció. En aquest sentit, la cobertura de necessitats d'habitatge assequible i social, que la diagnosi ha determinat sobre unes 190 sol·licituds anuals, serà inevitable que al principi del període de vigència del PLH quedin només parcialment cobertes i seran recuperades a mesura que la implantació d'aquest PLH avanci en el temps.

En qualsevol cas, tenint en consideració el previsible desequilibri que es pot produir en termes de programació temporal i tipologies d'habitatges, el desenvolupament de l'actual planejament ha de permetre cobrir completament les necessitats d'habitatge social i assequible de les noves llars del període.

O3: Reforçar els recursos destinats en matèria d'habitatge

L'anàlisi de recursos municipals en matèria d'habitatge assenyala que l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos disposa de la capacitat per implementar les actuacions del PLH, i és factible un reforç en els serveis i els recursos humans existents dedicats exclusivament a l'àmbit de l'habitatge.

Per tant, el tercer objectiu apuntaria a crear un àmbit propi destinat a l'habitatge amb una estructura estable per portar a terme les actuacions com les que es deriven específicament del desplegament del present PLH, especialment davant la voluntat de cobrir les necessitats diagnosticades mitjançant vies alternatives a la producció de nou habitatge.

Així mateix, aquest reforç ha de permetre liderar, coordinar i implementar el conjunt de mesures que es preveuen en aquest pla articulant a més els espais de coordinació interns i externs necessaris per al seu desplegament.

O4: Rendibilització social de l'habitatge

La realitat indica que actualment hi ha aproximadament unes 190 sol·licituds anuals per productes d'habitatge de protecció oficial, xifra que supera el producte de protecció oficial disponible per l'Ajuntament que és de 149 propietats. En aquest sentit, i per tal de poder gestionar i prioritzar l'assignació d'habitatge protegit en situacions de necessitar, sembla necessari:

- Identificar i segmentar la tipologia de sol·licitants de producte de protecció oficial per establir les estratègies més adients i determinar els perfils amb les necessitats més urgents.
- Potenciar la presència d'un estoc de sòl i sostre residencial de titularitat pública per tal d'afavorir l'accés a l'habitatge de les persones amb recursos més limitats. En aquest sentit, es considera imprescindible establir mesures que, en primera instància, garanteixin l'estoc necessari per al compliment de les actuacions que es proposin al present PLH.

Així mateix, caldrà articular mecanismes, programes i polítiques que permetin donar suport i contribuir a la millora de la situació socioeconòmica de les famílies beneficiàries d'HPO, per tal de transformar la seva situació i facilitar l'alliberament d'HPO.

5.2 ESTRATÈGIES

E1: Generació de nous contingents d'habitatge, especialment social i assequible per al lloguer

Les estratègies per generar nous contingents d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos es plantegen a partir de les següents vies:

Promoció d'habitatge (protegit)

L'estratègia plantejada en el POUM preveu cobrir en el futur totes les necessitats d'habitatge social i assequible amb la reserva d'un percentatge dels nous habitatges construïts, destinats a protecció oficial. Aquest plantejament però, no dona resposta a les necessitats a curt termini ja que, tal i com es determina amb les dades de la diagnosi, no hi ha promocions d'habitatge nou al municipi d'ençà la crisi de 2008. Per tant, és important cercar estratègies més adients a la realitat i que contemplin un espai temporal més immediat.

En aquest sentit, el PLH proposarà mecanismes per incentivar la promoció d'habitatge protegit. Igualment, serà precís estudiar i decidir la utilització dels altres mecanismes que proporciona la Llei d'Urbanisme per a assolir les quotes desitjades.

Dins d'aquesta actuació es recomana incrementar el nombre d'habitatge en règim de lloguer -atès que, segons la diagnosi del present PLH, hi ha una major demanda en aquesta tipologia de producte- i especialment donat els requeriments en rotació de productes entre sol·licitants.

Mobilització de l'estoc existent

Tal i com s'extreu de la diagnosi, a Santa Margarida i els Monjos no hi ha grans deficiències en el parc d'habitatges, un 6,5% dels habitatges es considera en estat ruïnós (molt per sota de la mitjana de la demarcació que es situa en el 10%) i amb només un 1% d'habitatges buits.

Aquesta situació del parc d'habitatges i la poca activitat en producció de nous habitatges fa cabdal la necessitat d'incentivar tant la rotació del parc actual per donar resposta a les sol·licituds d'habitatge com la mobilització d'habitatge, dirigit als col·lectius més vulnerables.

Ampliació del patrimoni municipal en habitatge protegit

La diagnosi del parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos ha posat de manifest el reduït percentatge d'habitatge destinat a l'habitatge protegit, que és un 2% de l'estoc present en el municipi,

valor molt per sota de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (Llei 18/2007) que defineix que el parc mínim destinat a polítiques socials sigui un 15% sobre el parc d'habitatges total.

Encara que Santa Margarida i els Monjos no està definida com a zona tensionada, i per tant, no subjecte a l'obligat compliment dels percentatges de solidaritat urbana, vol d'incrementar-ne el nombre, sobretot per donar un impuls als productes destinats al lloguer social.

En aquest sentit, cal impulsar mecanismes per dotar el municipi d'habitatge propi que permeti donar resposta a les demandes. La compra, a través del Tempteig i retracte o d'altres alternatives han de ser opcions contemplades en aquest punt.

E2: Reforç dels serveis de suport a les persones demandants d'habitatge social

De les reunions mantingudes amb l'equip tècnic de l'Ajuntament i durant les sessions de contrast de la diagnosi del PLH es posa de manifest que l'Ajuntament pot avançar en la configuració de serveis i instruments de millora del coneixement i d'acompanyament per donar la resposta a les necessitats de les persones demandants d'habitatge protegit. En aquest sentit serà interessant incidir en les següents línies d'actuació:

- Aprofundir en el coneixement continu sobre els perfils i la situació dels demandants, per tal de donar resposta als casos amb major risc de vulnerabilitat i exclusió.
- Seguiment integral de l'evolució de les persones beneficiàries d'habitatges de protecció oficial amb la definició d'objectius i indicadors que fomentin la millora contínua de la seva situació a partir de les polítiques socials i reduir al màxim els casos de permanència de llarg termini en HPO que dificultin l'accés a altres usuaris o famílies més necessitades.
- Definició de criteris i mecanismes predictius que permetin anticipar necessitats futures d'habitatge protegit per disposar de previsions clares de les necessitats d'habitatge al municipi.

Per altra banda, cal aprofundir en la definició de programes d'acompanyament integral (social, laboral, residencial, energètic, etc.) que permeti transformar la situació socioeconòmica de les famílies vulnerables i en un període de temps que hauria d'equivaldre a la durada del contracte residencial, reconstruir la situació de les famílies i facilitar la seva incorporació al mercat residencial en condicions de normalitat (o amb alguns ajuts però alliberant parc propi).

Adicionalment, caldria revisar els mecanismes de coordinació interns i externs per tal de cercar la cobertura de les necessitats de les persones allotjades en un habitatge protegit cercant la seva recuperació i inclusió social normalitzada.

E3: Enfortir l'estructura de recursos destinats a habitatge

Per tal de liderar i poder impulsar les mesures i actuacions proposades, però a l'hora per disposar d'una estructura estable que permeti afrontar els reptes que l'habitatge planteja es proposa que l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos tingui personal estable que reforci l'estructura actual de recursos humans, les capacitats tècniques i de coordinació tant interna com externa i dels recursos econòmics destinats a l'àmbit de l'habitatge.

En aquest sentit es proposarà la constitució d'un àmbit específic d'habitatge que englobi i centralitzi els serveis que es presten a la ciutadania en matèria d'habitatge al municipi.

E4: Polítiques de suport al foment de l'habitatge social

Tal i com s'ha determinat durant el procés de diagnosi a Santa Margarida i els Monjos, només el 2% del parc d'habitatges existent es destina a habitatge social, percentatge molt inferior a l'objectiu de solidaritat urbana (OSU) que indica la Llei 18/2007 del 28 de desembre.

Complementàriament, la promoció de nous productes d'habitatge pel sector privat segueix sense ser una opció present per la generació de nous productes de protecció oficial ja que no hi ha cap promoció identificada pels propers anys i l'Ajuntament ja inverteix en generar nous habitatges socials tal i com hem vist anteriorment.

Per aquests fets, les polítiques de suport al foment de l'habitatge social i assequible han d'anar encaminades a, per una banda, mobilitzar el parc privat existent destinat al lloguer amb mesures incentivades per a la rehabilitació d'edificis (i la seva posterior cessió per al lloguer) i, per l'altra, captant nou producte privat existent acompanyat de mesures que incentivin els propietaris a introduir els habitatges en lloguer social.

E5: Intervencions urbanístiques

Un dels mecanismes per facilitar l'entrada de nou producte és a partir de línies d'intervenció urbanístiques que permetin generar, millorar i adequar el parc públic d'habitatges. En aquest sentit, l'anàlisi de les

alternatives entre el sòls, béns i equipaments de titularitat pública poden ajudar a identificar alternatives residencials destinades a HPO. Per exemple, i segons les fonts consultades de l'Ajuntament indiquen que l'edifici de Can Salines, de propietat municipal, necessita una intervenció integral per adequar-lo a les necessitats dels usuaris.

En aquest sentit, cal fer una revisió en detall de les alternatives i possibilitats que ofereix l'actual plantejament per aprofitar totes les alternatives de generació de parc que permet el marc actual.

5.3 ACTUACIONS

A continuació es detallen les actuacions que conformaran el contingut propositiu del present LH, estructurades en diversos blocs temàtics.

Consegüentment, es fa imprescindible dissenyar diverses actuacions que puguin satisfer aquestes necessitats en la mesura del possible. Aquest és precisament l'objectiu que es planteja amb les actuacions proposades al llarg de les properes pàgines.

Seguint la metodologia emprada per la Diputació de Barcelona en l'estructuració del seu Catàleg d'instruments de les Polítiques Locals d'Habitatge, les properes actuacions es divideixen en les següents sis àrees d'actuació:

<p>E1. Generació de nous contingents d'habitatge, especialment social i assequible</p>	<p>A1. Estudi del parc vacant existent</p> <p>A2. Impuls a la generació de contingents de promoció privada plurifamiliar</p> <p>A3. Identificació de les mesures disponibles per a la incentivació del parc</p> <p>A4. Fomentar l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte</p> <p>A5. Pla d'habitatge protegit 2030</p> <p>A6. Identificació d'oportunitats de finançament</p> <p>A7. Anàlisi sobre la idoneïtat i viabilitat de gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge a través d'un fons patrimonial</p> <p>A8. Donar continuïtat als ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges de la gent gran</p>
<p>E2. Reforç dels serveis de suport a les persones demandants d'habitatge social</p>	<p>A1. Identificació de les condicions mínimes d'accés a l'HPO i identificació de la situació al municipi per tipologia de família</p> <p>A2. Sensibilització sobre l'obligació de mantenir actualitzades anualment les dades inscrites al registre de sol·licitants</p> <p>A3. Articulació de plans de seguiment i acompanyament integral de les famílies en situació de risc d'exclusió de les famílies residents en HPO</p> <p>A4. Establiment d'espais de seguiment integral i coordinació interns i externs per valorar en tot moment les mesures de suport i situació que es donen en cada cas a les persones beneficiàries d'HPO</p> <p>A5. Definició d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge en base al seguiment de certes variables</p>
	<p>A1. Articulació de l'àrea d'habitatge dins de l'estructura de l'Ajuntament</p>

E3. Enfortir l'estructura de recursos humans destinats a habitatge	<p>A2. Reforç estable de l'estructura dels RRHH dedicats a l'habitatge</p> <p>A3. Creació de la mesa d'habitatge amb el Consell Comarcal</p> <p>A4. Creació d'òrgans de seguiment conjunts</p> <p>A5. Acompanyament en la tramitació dels ajuts a la rehabilitació que estableixen els organismes públics</p>
E4. Polítiques de suport a l'habitatge social	<p>A1. Regulació del parc vacant</p> <p>A2. Anàlisi dels mecanismes de compensació als propietaris</p> <p>A3. Campanya de captació d'habitatges per al programa de lloguer social del Consell Comarcal</p> <p>A4. Sensibilització per prevenir la pèrdua d'habitatge</p> <p>A5. Sensibilització sobre la rehabilitació d'immobles</p>
E5. Intervencions urbanístiques	<p>A1. Estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooperatives</p> <p>A2. Foment de la conservació d'habitatges del parc públic, identificació de les opcions de manteniment del parc actual amb l'impacte del PRTR</p> <p>A3. Explorar acords de rehabilitació i/o cessió d'habitatge desocupat</p> <p>A4. Projecte d'intervenció, conservació i gestió de l'edifici Cal Salines</p>

A continuació, les actuacions a executar en el marc del PLH amb la seva corresponent justificació:

E1: Generació de nous contingents d'habitatge, especialment social i assequible

A1. Estudi del parc vacant existent

Justificació

D'acord amb les dades del padró municipal, hi hauria 453 habitatges on no hi consta ningú empadronat. Creuant les dades de padró amb les de consums d'aigua, s'identifiquen 45 casos on coincideix ningú empadronat i un consum baix d'aigua, existint però, 80 casos amb molt baix o nul consum d'aigua, on hi consta gent empadronada. En canvi, en els 408 casos restants no hi consta ningú empadronat.

Donat l'elevat nombre de casos d'habitatges potencialment buits detectats, que pot no mostrar la realitat del municipi, es consulten les dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. D'aquesta manera es detecten 31 habitatges buits a Santa Margarida i els Monjos que són l'1% del total d'habitatges i un 6,47% si es consideren els casos d'infrahabitatge.

En aquest sentit, es proposa realitzar un estudi de verificació sobre el terreny de la diferent tipologia d'habitatge desocupat existent al municipi de Santa Margarida i els Monjos per a poder contrastar quins són aquells habitatges en els quals no hi ha cap persona residint en el seu interior i, en conseqüència, proposa mesures concretes per a promoure la venda o lloguer d'aquest tipus d'habitatges.

L'anàlisi dels habitatges buits té, com a objectiu fonamental, la seva possible incorporació a la borsa de mediació municipal. L'assoliment d'aquest objectiu passa, necessàriament, per la identificació dels habitatges que es troben realment buits, i aquest fet és possible únicament amb la realització d'un treball de camp. Addicionalment, i tal i com s'ha esmentat, aquest treball proporcionaria una caracterització del parc vacant municipal

A2. Impuls a la generació de contingents de promoció privada plurifamiliar

Justificació

POUM de Santa Margarida i els Monjos, en tots els polígons i sectors de desenvolupament, supera les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública que determina la Llei d'urbanisme, establint un mínim del 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en aquests sectors i polígons. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'han de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà que generen habitatge de protecció. S'exceptua de l'obligació de construcció d'habitatge de protecció pública els polígons d'actuació PAU 2, PAU 9, PAU 11, PAU 17, PAU 26 i PAU 27, tots ells petites actuacions que contempen la construcció de menys de 15 habitatges en cada cas i que no suposen un impacte en la política municipal en matèria d'habitatge públic.

El parc d'edificis de Santa Margarida i els Monjos és eminentment unifamiliar, amb només el 23,15% del edificis plurifamiliars, un percentatge, inferior al de la mitjana provincial, que és del 35,0%.

En aquest sentit, és necessària la col·laboració entre l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos amb les entitats privades per tal de promoure habitatge plurifamiliar al municipi.

A3. Identificació de les mesures disponibles per a la incentivació del parc

Justificació

Tal i com s'esmenta a la diagnosi i, consultant les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es detecten 31 habitatges buits a Santa Margarida i els Monjos, que són l'1% del total d'habitatges. En canvi, les demandes d'habitatge protegit en 2021 foren 190. Les dades de què s'ha pogut disposar semblen indicar que els col·lectius quantitativament més importants poden ser el de persones grans que viuen soles i el de persones que depenen d'una renda garantida de ciutadania. Concretament, l'Àrea de Serveis

Socials del Consell Comarcal de l'Alt Penedès informa de tres persones sense sostre; una persona sense llar, que viu en centres gestionats per serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials i tres joves en situació vulnerable, ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials.

Per la seva banda, l'Àrea de Serveis Socials de Santa Margarida i els Monjos informa de 15 desnonaments realitzats el 2019 i 12 casos més de manca d'habitatge.

En altres paraules, hi ha molts pocs habitatges buits disponibles respecte el nombre de persones que en necessiten. Per tant, queda palès davant de la manca d'habitatges existents la necessitat d'identificar les mesures per mobilitzar el parc d'habitatges.

En aquest sentit, es proposen un seguit de mesures per incentivar la mobilització del parc privat d'habitatges. La finalitat seria la d'arribar a acords amb els propietaris de les llars buides a Santa Margarida i els Monjos per tal que cedissin a l'Ajuntament els habitatges i poder posar-los a disposició de les persones demandants. Els instruments poden contemplar la cessió a preus inferiors als de mercat, la rebaixa o exempció parcial d'impostos com l'IBI, la cessió a canvi de la rehabilitació dels edificis, l'establiment de garanties de cobrament o combinacions de les anteriors, entre d'altres.

A4. Fomentar l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte

Justificació

Tal i com s'esmenta al POUM, un cop que es desenvolupi el Pla durant l'horitzó 2018-2030, es preveu que n'hi hauran 1.996 habitatges nous: 996 en sòl urbanitzable delimitat i 1.000 en polígons d'actuació urbanística. Això implicaria un creixement poblacional superior als 12.000 habitants, una xifra major que als 9.555 previstos en l'escenari alt o jove de les projeccions demogràfiques de la memòria social del POUM.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, el pla preveu que el 30,72% del sostre residencial de nova implantació es destini a habitatge de protecció pública.

Per a poder assolir aquest objectiu de 1.996 habitatges que preveu el POUM de Santa Margarida i els Monjos, s'ha de tenir en compte l'opció que s'esmenta en el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en el qual s'estableix que els Ajuntaments tenen el dret de tanteig i retracte. Concretament, l'exercici del dret de tanteig implica que l'Administració o els beneficiaris adquireixen el bé en les condicions comunicades.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, com a mesura per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, podria adquirir els habitatges abans que altres compradors del sector privat en les mateixes condicions, tant a través de la seva expropiació forçosa com en exercici del dret de tanteig.

L'Ajuntament delimitarà legalment les àrees geogràfiques subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, per els que l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans (tanteig) o després (retracte) d'escripturar-se a la compravenda.

A5. Pla d'habitatge protegit 2030

Justificació

La població actual de Santa Margarida i els Monjos és de 7.575 habitants. Un cop desenvolupat el POUM en el seu horitzó 2018-2039, es preveu que n'hi hauran 1.996 habitatges nous: 996 en sòl urbanitzable delimitat i 1.000 en polígons d'actuació urbanística. Això suposa, sense tenir en compte el sòl urbà consolidat pendent d'edificar, un creixement de la població d'entre 4.500 i 5.000 habitants, que comporta una població total, superior als 12.000 habitants, una xifra major que als 9.555 previstos en l'escenari alt o jove de les projeccions demogràfiques de la memòria social del POUM.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, el pla preveu que el 30,72% del sostre residencial de nova implantació es destini a habitatge de protecció pública.

De l'execució de les previsions dels sectors de desenvolupament contemplats al POUM es preveu la creació de 2.031 habitatges: 426 serien de protecció oficial (HPO), 211 de preu concertat (HPC) i 31 habitatges dotacionals públics (HDP). Aquesta previsió podria suposar una aportació significativa d'habitatge protegit que vindrà a satisfer la demanda d'habitatge que s'ha generat al municipi en els últims anys. Els habitatges previstos en règim de protecció pública suposen un 30,90 % del total de l'habitatge previs.

Per poder realitzar la construcció d'aquests habitatges, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos ha de revisar els sòls, bens, equipaments i recursos que es poden destinar a ampliar el parc públic municipal.

A6. Identificació d'oportunitats de finançament

Justificació

Per a poder realitzar totes les actuacions que es proposen en el present Pla Local d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos és precís aprofitar totes les oportunitats de finançament que es presenten en l'actualitat.

Pel que fa referència al *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, impulsat pel govern nacional, es pot observar les diferents fonts de finançament i, concretament, en el Component 2 s'exposen totes aquelles inversions en relació amb l'habitatge. Les línies d'inversió que es proposen a continuació serien les més adients pel que respecte al present PLH.

- > Línia d'inversió 1 «*Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales*», el qual té mesures enfocades, en primer lloc, a impulsar operacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana. En segon lloc, actuacions de renovació de l'eficiència energètica que propiciï la rehabilitació integral dels edificis d'ús residencial. Per últim, la creació d'un entorn favorable a l'activitat, millorant la fiscalitat per portar a terme obres de rehabilitació per millorar l'eficiència energètica dels habitatges.
- > Línia d'inversió 2 «*Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes*», el qual estableix diferents accions encaminades a la construcció d'habitatges en lloguer social en edificis energèticament eficients.

A més a més, existeix el Pla Estatal d'Habitatge que, d'acord amb l'article 5 del Real Decret 106/2018 l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el Ministeri de Foment han subscrit un conveni que concretarà l'execució i el finançament de diversos programes d'ajuts previstos en el Pla. Aquests són els següents:

- > Programa de subsidi de préstecs convinguts.
- > Programa d'ajuda al lloguer d'habitatge.
- > Programa d'ajuda a les víctimes de violència de gènere, persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables.
- > Programa d'ajuda a les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat sobrevinguda.
- > Programa d'ajuda a les persones joves i per a contribuir al repte demogràfic.

- > Programa d'increment del parc públic d'habitatge.
- > Programa de foment d'habitatges per a persones majors o persones amb discapacitat.
- > Programa de foment d'allotjaments temporals, de models cohousing, d'habitatges intergeneracionals i modalitats similars.
- > Programa de posada a la disposició d'habitatges de la SAREB i d'entitats públiques per al seu lloguer com a habitatge social.
- > Programa de foment de la posada a la disposició de les comunitats autònomes i ajuntaments d'habitatges lliures per al seu lloguer com a habitatge assequible o social.
- > Programa de millora de l'accessibilitat en i als habitatges.
- > Programa d'ajuda a l'erradicació de zones degradades, del barraquisme i l'infrahabitatge
- > Programa d'ajuda per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatícia.

A7. Anàlisi sobre la idoneïtat i viabilitat de gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge a través d'un fons patrimonial

Justificació

Per tal de verificar que, en tot moment, el parc municipal d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos es gestiona de manera òptima i per tal de donar major agilitat i sostenibilitat dels actius propis a llarg termini, es recomana analitzar la idoneïtat de la creació d'un instrument jurídic propi de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos per a gestionar el parc d'habitatge del municipi.

La creació d'aquest instrument jurídic permetria a l'administració la gestió del parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos, separat de la resta del patrimoni municipal atesa la seva naturalesa diferenciada. En segon lloc, podria facilitar l'impuls a la realització com a promotor públic d'actuacions protegides en matèria d'habitatge, tant de promoció com de rehabilitació. Per altra banda, es dotaria d'un instrument per a l'execució de programes d'intervenció que li siguin encomanats en matèria de rehabilitació, renovació o recuperació urbana.

Amb tot, l'element fonamental d'aquesta proposta hauria de ser disposar de gran autonomia i agilitat per a la gestió dels actius immobiliaris que posseirà l'instrument jurídic públic. Alguns dels elements que podria gestionar addicionalment podrien ser el desenvolupament de les activitats que li siguin

encomanades, en matèria d'eficiència energètica de l'edificació i del foment del lloguer d'habitatges o de la seva rehabilitació.

A8. Donar continuïtat als ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges de la gent gran

Justificació

La reducció del pes de la població en edat de treballar es tradueix en un creixement de la població dependent, especialment la major de 65 anys. D'aquesta manera creix l'índex de dependència global, juvenil i senil. Amb tot, cal dir que el creixement de la població major de 65 anys es concentra en els trams d'entre 65 i 74, de manera que si l'índex d'envelliment creix notablement, el de sobreenvelliment es contrau lleument.

En aquest sentit, es necessari seguir donant suport a les ajudes per les reformes d'adequació i manteniment d'habitatges on resideix la població gran del municipi de Santa Margarida i els Monjos, amb la principal finalitat de poder millorar l'accessibilitat de persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, adequar els espais de la llar com, per exemple, els banys i cuines per a facilitar les tasques rutinàries d'aquest segment de població a mida que les necessitats de la població més gran es va transformant.

A més, una de les eines principals per realitzar aquest tipus d'accions són les bonificacions que s'apliquen en el pagament de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO).

E2: Reforç dels serveis de suport a les persones demandants d'habitatge social

A1. Identificació de les condicions mínimes d'accés a l'HPO i identificació de la situació al municipi per tipologia de família

Justificació

Amb les dades disponibles de sol·licituds d'habitatge de protecció oficial es pot determinar la demanda encara que no es tinguin detalls del règim de tinença cercat en els sol·licitants d'HPO, la demanda d'HPO (269 sol·licituds) a Santa Margarida i els Monjos és significativament superior a l'oferta que agregant els producte de compra com de lloguer sumen un total de 149 propietats.

Santa Margarida i els Monjos, a desembre de 2019, disposava d'una oferta total de 154 immobles protegits que es reparteixen entre 64 propietats de compravenda i la resta, 85, de lloguer, representant el 2% del total del producte immobiliari del municipi.

Aquesta disposició dels immobles de protecció oficial és una particularitat de Santa Margarida i els Monjos ja que tant a Vilafranca del Penedès com a la resta de Catalunya l'oferta d'habitatge de protecció oficial de compravenda és aproximadament 3 vegades superior a la de lloguer:

- > Vilafranca del Penedès: 1.049 HPO Compravenda i 286 HPO lloguer;
- > Catalunya: 76.944 HPO Compravenda i 26.647 HPO de lloguer.

Es detecta que les dades a juny de 2021 son sensiblement menors quant a demanda de producte de HPO. Exactament les sol·licituds presents en el Ajuntament sumen un total de 190 sol·licituds de producte d'habitatge de protecció oficial, 40 de les quals encara estan pendents de ser validades.

Per tal de disposar d'una guia que faciliti no només la comprensió de les necessitats i demandes de les persones sinó també dels llindars que poden donar dret a un habitatge de protecció sembla oportú establir un reglament o guia que determini quins son els requisits mínims per poder accedir a un habitatge públic sempre respectant els establerts legalment (Article 55 del Decret 75/2014)

Així doncs, és necessari identificar les condicions mínimes d'accés a l'HPO al municipi de Santa Margarida i els Monjos i conèixer la tipologia de famílies que volen accedir als habitatges de protecció oficial per a poder establir mecanismes específics per assignar un tipus d'habitatge en concret a cada família/unitat de convivència i fer-ho a més tenint en compte la idoneïtat de cada habitatge i cada família.

A2. Sensibilització sobre l'obligació de mantenir actualitzades anualment les dades inscrites al registre de sol·licitants

Justificació

L'actuació concreta rau en el fet que l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos ha d'establir una base de dades per tal d'emmagatzemar el total dels registres de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial en el municipi i saber en cada moment quantes persones sol·liciten un habitatge públic.

A més, és important que aquests registres estiguin desglossats per la tipologia de persona/unitat familiar que ho sol·licita. Les principals variables que ha de tenir en compte son les següents:

- > Segons mida de la unitat de convivència
- > Famílies nombroses / famílies monoparentals
- > Per grups d'edat
- > Per gènere
- > Per nacionalitat
- > Per ingressos de la llar

- > Per tipologia d'habitatge sol·licitat (lloguer, propietat, lloguer + opció a compra i dret de superfície)

En aquest cas, a partir de la present diagnosi del PLH, s'observa com per l'any 2021 va haver un total de 156 sol·licituds per accedir a habitatges de protecció oficial. Si ho comparem amb anys anteriors observem com hi ha hagut una disminució del 49,68% respecte el 2020 (310 sol·licituds) i del 42% respecte al 2019 (269 sol·licituds) en la situació prèvia a la crisi sanitària ocasionada per la COVID19. Per a l'any 2021, últim any amb dades de l'Informe de seguiment del registre de sol·licitants d'habitatge, s'observa com les sol·licituds que es van aplicar a Santa Margarida i els Monjos representen tan sols el 0,089% del total de sol·licituds que s'han aplicat en la província de Barcelona. Si ho comparem amb les dades del 2020, les sol·licituds que es van registrar al municipi de Santa Margarida i els Monjos representen el 0,187% sobre el total de sol·licituds a la província de Barcelona.

Per últim, des de l'any 2012 fins a l'any 2021 al municipi de Santa Margarida i els Monjos s'han presentat un total de 2.185 de sol·licituds per accedir a habitatges de protecció oficial. En aquest sentit, sembla que l'obligació d'anar actualitzant les dades del Registre pot fer canviar substancialment les dades i per tant la percepció sobre les necessitats reals d'habitatge al municipi.

A3. Articulació de plans de seguiment i acompanyament integral de les famílies en situació de risc d'exclusió de les famílies residents en HPO

Justificació

Pel que fa referència a la diagnosi, al municipi de Santa Margarida i els Monjos, a desembre de 2019, es disposava d'un total de 154 immobles de protecció oficial, representant el 2% del total del parc d'habitatges del municipi, tant públic com privat.

Aquestes xifres porten a valorar la necessitat de dur a terme un seguiment integral sobre la situació i l'evolució de les famílies a qui s'adjudica un habitatge públic en la mesura en què l'objectiu últim ha de ser que l'habitatge públic sigui una mesura temporal i no permanent. En aquest sentit, caldria articular programes de seguiment de les famílies que facin que la situació de vulnerabilitat sigui temporal i que es cerqui en tot moment la normalització de la situació de les famílies. Aquests programes han d'incidir en una triple vessant: la recuperació social de la família, el seguiment de la situació residencial i la inserció laboral en tots aquells casos en què la manca d'ingressos sigui un factor determinant de la situació de vulnerabilitat de la família.

El pas següent, ja havent-se adjudicat un HPO, és establir els mecanismes adients per a realitzar un seguiment integral de la situació de vulnerabilitat socioeconòmica de la família a la qual se li ha atorgat l'habitatge. En aquest sentit, la creació d'una base de dades és l'eina fonamental per a poder portar a terme aquest seguiment, establint un conjunt de variables socioeconòmiques per a poder mesurar

l'impacte de les mesures d'acompanyament que s'hagin establert per millorar la situació de vulnerabilitat residencial de la unitat familiar de convivència. S'estima que caldria realitzar el seguiment a 25 famílies inicialment. És a dir, és necessari la creació d'un registre informatitzat per recollir totes aquelles dades necessàries per la presa de decisions.

A més a més, les accions enfocades a l'acompanyament de les famílies residents en HPO en situació de risc d'exclusió residencial han d'incorporar criteris d'equitat per establir, a través del registre informatitzat, les quanties econòmiques que han de pagar pel lloguer de l'habitatge, tenint en compte la capacitat econòmica de la unitat familiar.

A4. Establiment d'espais de seguiment integral i coordinació interns i externs per valorar en tot moment les mesures de suport i situació que es donen en cada cas a les persones beneficiàries d'HPO

Justificació

En aquesta actuació, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos ha d'establir el sistema de seguiment i coordinació, de les actuacions destinades a les persones beneficiàries dels habitatges de protecció oficial del municipi, per tal de garantir l'adaptabilitat de les accions, tenint en compte la situació de vulnerabilitat social en la que es troben aquestes persones.

Així doncs, aquests espais de seguiment i coordinació tindran la funció de seguir la trajectòria de les persones beneficiàries dels HPO i, en cada cas, valorar el grau d'efectivitat de les accions portades a terme per resoldre la situació de risc d'exclusió social. A més, aquest espai també servirà per poder avaluar les mesures que han ocasionat impactes significatius en la vida de les persones i aquelles en les que no s'han produït efectes positius.

A5. Definició d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge en base al seguiment de certes variables

Justificació

Una de les eines rellevants per definir polítiques estabilitzadores d'habitatge és disposar de dades que permetin aproximar indicadors predictors de la vulnerabilitat de les famílies. Aquesta informació té la doble finalitat de, per un costat, poder preveure quantes persones poden requerir un habitatge en els pròxims mesos i, per l'altre, fer una estimació dels possibles ajuts que calgui articular des de l'Ajuntament.

Per a poder tenir la informació adequada per poder predir la vulnerabilitat de la població del municipi, és necessari establir un sistema d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge, és a dir, un catàleg d'indicadors per a poder predir la vulnerabilitat i, posteriorment, establir una bateria d'accions per a fer

front a les situacions desfavorables de la població de Santa Margarida i els Monjos. En aquest sentit, es proposa definir una sèrie d'indicadors que permetin aproximar aquestes dades.

A més a més, també es proposen de manera específica els següents indicadors de vulnerabilitat residencial:

- > N° d'habitatges amb menys de 30 m²
- > Superfície mitja per habitant (m²)
- > Percentatge de població en Percentatge habitatges sense bany o dutxa
- > Percentatge d'habitatges en edificis en estat de conservació ruïnós, dolent o deficient
- > Percentatge d'habitatges en edificis anteriors a 1951
- > Percentatge d'habitatges en edificis anteriors a 1940

E3: Enfortir l'estructura de recursos humans destinats a habitatge

A1. Articulació de l'àrea d'habitatge dins de l'estructura de l'Ajuntament

Justificació

En l'actual mandat s'ha incorporat l'habitatge a la Regidoria de Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació. Per tant, la regidoria compta amb competències específiques al respecte i un dels aspectes més destacats ha estat en primer lloc, l'elaboració del PLH i per altra, analitzar els recursos i la capacitat necessària per impulsar no només el PLH sinó també altres mesures vinculades.

Així, d'acord amb les aportacions recopilades al llarg de la realització de la diagnosi del present PLH, queda palesa la necessitat d'enfortir la presència de l'àrea de l'habitatge dins de la regidoria, per tal de que englobi i centralitzi els serveis que es presten a la ciutadania en matèria d'habitatge al municipi

A2. Reforç estable de l'estructura dels RRHH dedicats a l'habitatge

Justificació

Tal i com es desprèn de la diagnosi del present PLH, actualment l'Ajuntament no disposa de persones dedicades de forma exclusiva a l'àmbit de l'habitatge. Així, es compten amb el suport parcial de persones que es vinculen amb contractes d'obra i servei amb els recursos obtinguts mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: una per disposar d'una persona contractada tot l'any i un altre per disposar d'una persona contractada entre 6 i 9 mesos en funció dels recursos disponibles. Aquest fet dificulta la realització de les tasques pròpies del lloc de les persones funcionàries i pot condicionar l'execució adequada de les actuacions previstes al PLH.

Per aquest motiu es proposa el reforçament de l'estructura de recursos humans assignats exclusivament a habitatge, habilitant, com a mínim, 1 persona estable a temps complet i una persona estable a temps parcial. No es planteja que sigui en estructura interna però com a mínim es disposi d'un reforç encara que

sigui extern (o en forma de servei) per a donar suport al conjunt de tasques que es proposen en aquest document.

A3. Creació de la mesa d'habitatge amb el Consell Comarcal

Justificació

Una de les fórmules que permetrien mantenir els actuals recursos de l'ajuntament de forma permanent seria el fet de formalitzar les relacions entre la nova àrea d'habitatge de Santa Margarida i els Monjos i els serveis d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Penedès a través de la creació d'un espai d'intercanvi i coordinació que se'n pot denominar Mesa d'Habitatge. Així doncs, es tractaria de crear o formalitzar un espai de col·laboració entre les dues administracions públiques en matèria d'habitatge.

La Mesa d'Habitatge seria un òrgan de consulta, intercanvi d'informació, debat, reflexió i assessorament per a garantir la implementació de les polítiques d'habitatge i així com proposar i consensuar criteris referents a l'àmbit en qüestió.

Per tant, la seva articulació no només facilitaria el contacte entre ambdues entitats, sinó que també la nova àrea d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos comptaria el suport del Consell Comarcal per vies formals.

A4. Creació d'òrgans de seguiment conjunts

Justificació

L'article 14.1 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, estableix que:

"Correspon als ajuntaments la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de les persones residents en llur municipi que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits per ser inscrits com a potencials persones adjudicatàries. Igualment els correspon l'actualització i cancel·lació de les dades relatives a les persones inscrites"

A més, compleix el següent requisit de l'article 27.1: *"En els municipis que disposen de registre de sol·licitants propi, l'administració actuant en les adjudicacions és la municipal"*, ja que el Ple de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos va aprovar definitivament el Reglament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (BOPB del 6 de juny de 2011)

Així doncs, correspon a l'Ajuntament no només la inscripció de les persones sol·licitants, sinó també la revisió dels requisits d'aquestes segons els criteris establerts i la resolució d'aquestes sol·licituds, entre altres.

Llavors, tal i com recull l'anàlisi de planejament del present PLH, el nombre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial (HPO) ha anat incrementant en els darrers anys a Santa Margarida i els Monjos, passant de 170 persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO en 2012 fins als 269 el 2019.

Cal tenir en compte que les implicacions inherents que comporta la implementació d'una política d'habitatge en general són transversals, atès que afecta en àmbits molt diferents entre si com promoció econòmica i desenvolupament, urbanisme, serveis socials, joventut, infància, gent gran, medi ambient, entre altres.

Per això, seria convenient que el seguiment de la situació de les famílies beneficiàries d'HPO i la presa de decisió sobre les seves sol·licituds es realitzessin a través de les Taules Tècniques Internes, en les quals hi participarien les diferents regidories relacionades. Així es podria incrementar la coordinació i la fixació de criteris i pautes comunes al respecte. Per la seva part caldria establir també els reglaments i mecanismes per a disposar de registres actualitzats sobre les persones demandants d'habitatge.

A5. Acompanyament en la tramitació dels ajuts a la rehabilitació que estableixen els organismes públics

Justificació

Aquesta actuació preveu un acompanyament de les persones propietàries de Santa Margarida i els Monjos que vulguin realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges mitjançant la tramitació dels ajuts i les subvencions procedents d'organismes públics com la Diputació de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i l'Administració General de l'Estat. Per tant, es pretén facilitar l'accés a la ciutadania al conjunt d'ajudes que es vagin enunciant amb el suport d'un equip tècnic que pugui incrementar les probabilitats de consecució de l'ajut

El Decret del Pla per al dret a l'habitatge, defineix els següents programes i ajuts: rehabilitació dels edificis d'habitatges (patologies estructurals dels elements comuns dels edificis, millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica i de les condicions d'accessibilitat), i rehabilitació de l'interior dels habitatges (adequació de l'interior dels habitatges als requeriments tècnics de la normativa d'habitabilitat).

Les actuacions subvencionables seran les indicades en els plans vigents, com a exemple podem indicar:

- > Obres de rehabilitació de patologies: rehabilitació de la fonamentació, estructura i instal·lacions i adequació a la normativa vigent de les instal·lacions comunitàries
- > Obres per a la millora de la eficiència energètica i sostenibilitat
- > Obres per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

- > Obres consistents a l'adequació de les peces i els elements que conformen l'habitatge per tal d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent.
- > Altres (com arranament de banys i cuines)

E4: Polítiques de suport a l'habitatge social

A1. Regulació del parc vacant

Justificació

L'impacte de les actuacions per a la captació d'habitatges que es contempla en el present PLH descansa, parcialment, en la disposició de mesures coercitives, que utilitzin les eines que es troben disponibles a la legislació vigent per exigir el compliment de la funció social dels habitatges buits.

Per aquest motiu es suggereix l'habilitació de mesures sancionadores en cas d'incompliment d'aquesta funció i/o la utilització anòmala dels habitatges, dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits (especialment el que sigui propietat de persones jurídiques, però no únicament) i afavorir l'accés a un habitatge assequible a persones en situació o risc d'exclusió socioresidencial. Cal recordar que, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, al seu article quart modifica el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, i a l'apartat dos determina:

Dos. L'apartat 5 de l'article 72 queda redactat en els següents termes:

«4. Dins dels límits resultants del que disposen els apartats anteriors, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos que estableix la normativa cadastral per valorar les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'ha d'aplicar el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.

Aquests tipus només es poden aplicar, com a màxim, al 10 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui un valor cadastral més alt, i a aquests efectes l'ordenança fiscal de l'impost ha d'assenyalar el llindar de valor corresponent per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual són aplicables els tipus incrementats.

Si es tracta d'immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Dins d'aquest límit, els ajuntaments poden determinar mitjançant una ordenança fiscal un únic recàrrec o diversos en funció de la durada del període de desocupació de l'immoble.»

En aquest sentit, es proposa una modificació a l'ordenança fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles que reglamenti l'establiment d'un recàrrec sobre el total de la quota líquida de l'impost als immobles d'ús residencial situats al terme municipal de Santa Margarida i els Monjos que es trobin desocupats amb caràcter permanent, per tal de protegir la funció social de la propietat. A més a més, que determini què es considera habitatge desocupat i les causes justificades de desocupació, s'assigni a l'Ajuntament la potestat de la declaració d'un habitatge com a desocupat, i estableixi l'obligatorietat d'incorporar al registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent els habitatges declarats com a tals per l'Ajuntament i el procediment que se seguiria a aquest efecte, a més de qüestions relacionades amb la liquidació i el pagament del recàrrec, entre d'altres.

A2. Anàlisi dels mecanismes de compensació als propietaris

Justificació

La present actuació, que té com a punt de partida la tercera actuació de la primera estratègia, en la qual s'hi consideren una sèrie de mecanismes d'incentivació i compensació als propietaris d'habitatges disponibles en la borsa d'habitatges del consell Comarcal de lloguer social per incrementar-ne la seva atractivitat.

Una de les mesures que contribueixen a mobilitzar l'habitatge existent no ocupat per resoldre necessitats d'habitatges és la derivada de subvencions d'obres d'arranjament i posada a punt d'habitatges lliures o desocupats per reunir les condicions mínimes d'habitabilitat o per la tramitació de certificats energètics o una bonificació, via ordenança fiscal, d'alguna o algunes de les taxes municipals (residus, subministrament d'aigua, gual). Una de les altres mesures és la incorporació d'avantatges fiscals d'impostos, per exemple, bonificar fiscalment l'IBI dels habitatges.

Aquestes mesures han d'anar sempre condicionades en la captació d'habitatges pel lloguer social o qualsevol altre fórmula que permeti l'ampliació del parc d'habitatges socials. Per aquest motiu, es proposa la present actuació enfocada en analitzar quines mesures són més adients a la realitat del municipi.

A3. Campanya de captació d'habitatges per al programa de lloguer social del Consell Comarcal

Justificació

En aquesta actuació es proposa augmentar el parc d'habitatges disponibles en la borsa que ofereix l'Ajuntament a través del Consell Comarcal mitjançant la captació de més habitatges d'acord amb les necessitats detectades en la diagnosi del present Pla. Un clar exemple és la creixent demanda d'habitatge de protecció oficial.

Es contemplen el disseny i organització d'una campanya, amb guies i eines de comunicació incloses, que permeti conscienciar i sensibilitzar la ciutadania, especialment als propietaris d'habitatges inclosos els de mal estat i buits, sobre la importància social de l'habitatge i la necessitat urgent de concedir un pis de lloguer social a les famílies excloses residencialment que n'estan pendents.

Inicialment, se celebrarà una sola campanya com a mínim -idealment anual o trimestral- i les temàtiques que s'abordaran incorporaran entre d'altres, les següents:

- Quina és la finalitat de cedir un habitatge?
- Com puc cedir un habitatge?
- Quines són les condicions?
- Quins són els beneficis? Incentius per cedir-lo (recollits en una actuació anterior)

A4. Sensibilització per prevenir la pèrdua d'habitatge

Justificació

No pagar els rebuts del lloguer o l'impossibilitat de pagar la quota hipotecària pot comportar la pèrdua de l'habitatge, ja que l'impagament obre la porta perquè el propietari o l'administrador de la finca pugui iniciar un procés de desnonament. Per les conclusions de la diagnosi en que s'ha detectat un volum significatiu de famílies que es troben en circumstàncies que poden derivar en una situació de risc de pèrdua de l'habitatge. Així doncs, la millor eina és la prevenció, que és vital per tal de minimitzar les situacions de risc que se'n poden derivar, que en alguns casos podrien convertir-se en situacions de vulnerabilitat o risc d'exclusió residencial.

Per això, en aquesta acció es proposa planejar una sèrie de mesures de sensibilització adreçades a les famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge principal a causa dels impagaments. Aquestes mesures consistirien en l'elaboració i difusió de tríptics, espais web o anuncis en mitjans locals per tal d'informar-les sobre les conseqüències que es deriven de l'impagament de les quotes de la seva hipoteca o del lloguer, dels drets i deures que tenen i de les possibles vies de solució que poden proposar i així com difondre dels serveis públics existents d'assessorament o intermediació per a la pèrdua de l'habitatge i les seves característiques.

A5. Sensibilització sobre la rehabilitació d'immobles

Justificació

En general, l'estat de conservació del parc de Santa Margarida i els Monjos presenta un bon nivell (94,5% es troben en bon estat), superior a la mitjana de la demarcació (90,6%), la qual cosa no vol dir que no calgui efectuar campanyes o mesures destinades a la seva millora. No obstant això, aquesta situació

d'avantatge només es pot sostenir si s'efectuen polítiques actives de rehabilitació i manteniment, especialment tractant-se d'un municipi on una part important del parc és unifamiliar, també superior a la mitjana provincial, i es troba exposat als rigors climatològics més intensament que els edificis en bloc.

En aquest sentit, es recomana l'organització d'una acció de sensibilització davant la ciutadania sobre la necessitat de la rehabilitació i el manteniment adequats dels seus immobles, tot insistint en la presència de consells pràctics per als seus residents. Aquesta campanya hauria de tenir diversos eixos:

- > Prevenció de la rehabilitació enfocant en el manteniment, ja que un manteniment adequat avui és una necessitat menor de rehabilitació en el futur.
- > Necessitat d'adequar als estàndards bàsics l'habitatge per tal de millorar el benestar i la qualitat de vida dels qui hi viuen.
- > Incidir en la necessitat de garantir l'eficiència energètica.
- > Incidir en l'accessibilitat i instal·lació d'ascensors als habitatges que s'escaigui per tal d'evitar situacions d'aïllament social i problemes de salut.
- > Coneixement dels recursos disponibles
- > Coneixement dels elements de l'entorn que deteriorenen un habitatge.
- > Aportació de consells pràctics de manteniment en:
 - o Estructura
 - o Façanes
 - o Cobertes
 - o Parets interiors
 - o Acabats
 - o Instal·lacions
- > Drets i deures dels propietaris en relació a la rehabilitació i manteniment de l'habitatge.
- > El Llibre de l'Edifici.
- > El Llibre del Manteniment

Val a dir que, els Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics disposen d'un sòlid servei de rehabilitació i manteniment i experiència en campanyes de manteniment.

E5: Intervencions urbanístiques

A1. Estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooperatives

Justificació

Es proposa l'estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooperatives per tal possibilitar la disposició d'habitatges assequibles mitjançant formes de tinença alternatives o intermèdies, i contribuir a donar cobertura a les necessitats detectades. Aquesta anàlisi hauria d'identificar quins són els àmbits del municipi més adients per edificar habitatges en cessió d'ús a través de cooperatives per part d'entitats del tercer sector o sense ànim de lucre.

Per tal possibilitar la disposició d'habitatges assequibles mitjançant formes de tinença alternatives o intermèdies basades en la filosofia i principis de cooperativisme, i contribuir a donar cobertura a les necessitats de la quantitat de llars que, previsiblement, romandran excloses del mercat d'habitatge lliure, es proposa realitzar un estudi que analitzi quins són els àmbits del municipi més adients per edificar habitatges en cessió d'ús a través de cooperatives per part d'entitats del tercer sector o sense ànim de lucre.

Aquest estudi hauria d'incloure quins són els paràmetres urbanístics més adients per regular aquest ús residencial per a cooperatives, i detectar si a Santa Margarida i els Monjos ja existeixen zones amb les característiques adequades o quins paràmetres s'haurien de modificar de l'ordenació vigent.

Així mateix, i atesa la incertesa sobre els resultats de l'estudi, es proposa també la celebració de campanyes trimestrals de sensibilització per a particulars sobre la cessió de sòl a cooperatives d'habitatge. Aquestes campanyes, que es podrien organitzar en col·laboració amb cooperatives, abastarien temàtiques com ara les següents:

- > Què són les cooperatives d'habitatge? Implantació al municipi.
- > Disposo d'un solar: puc cedir-lo a una cooperativa? Avantatges i inconvenients.
- > Vull cedir el meu solar a una cooperativa: què haig de fer? què se'n farà del meu solar?

A2. Foment de la conservació d'habitatges del parc públic, identificació de les opcions de manteniment del parc actual amb l'impacte del PRTR

Justificació

Segons la diagnosi del present PLH, i tenint en compte l'estat de conservació dels habitatges del municipi, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos hauria de planificar un conjunt d'accions per millorar l'estat de conservació dels habitatges que es trobin en mal estat, deficient o ruïnós, aprofitant els mecanismes que ofereix el PRTR en matèria d'habitatge.

Així doncs, per tal de supervisar l'estat del parc d'habitatges es proposa redactar i aprovar la normativa municipal que permeti a l'Ajuntament controlar i determinar els paràmetres que han de regir les intervencions de manteniment i rehabilitació en les edificacions residencials, amb la principal finalitat de millorar la conservació del parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos.

A3. Explorar acords de rehabilitació i/o cessió d'habitatge desocupat

Justificació

Tenint en compte la diagnosi del present PLH, en relació a la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals a Santa Margarida i els Monjos, el volum d'habitatges amb aquesta problemàtica és residual, de fet el cens de 2011 indica que el 100% dels habitatges en disposen. A més a més, és d'esperar, raonablement que la proporció encara sigui menor, en tant que el parc construït d'ençà el 2011 comptarà de forma majoritària amb sistemes d'evacuació d'aigües residuals i elements que garanteixin l'accessibilitat dels edificis.

No es disposa d'informació pel que fa a la carència de servei o lavabo amb inodor dins l'habitatge, degut al volum reduït de dades de Santa Margarida i els Monjos de què disposa l'enquesta.

Quant a l'estat de conservació, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.

Atès que no es disposa de la dada de lavabo i que segons el cens el 100% dels habitatges tenen sistema de clavegueram, la proporció d'edificis en estat de conservació dolent, deficient o ruïnós aquest valor determina el volum mínim d'infrahabitatge, un 5,47%. Si el cens és de 3.083 habitatges (que representen el 94,53% en bon estat), vol dir que hi haurien uns 178 infrahabitatges.

En aquest sentit, s'hauria d'identificar dins del 5,47% el percentatge de sòl i habitatges de titularitat pública que es troba en aquestes condicions, amb la principal finalitat de poder-los adequar en les condicions d'habitabilitat per destinar-los a habitatge social.

A4. Projecte d'intervenció, conservació i gestió de l'edifici Cal Salines

Justificació

Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, d'acord amb les dades del padró municipal, al municipi de Santa Margarida i els Monjos hi hauria 453 habitatges on no hi consta ningú empadronat. Concretament, creuant les dades del padró amb les de consum d'aigua dels habitatges del municipi, s'han identificat un total de 45 casos on coincideix que no hi ha ningú empadronat i existeix un consum baix d'aigua però, existeixen 80 casos amb molt baix o nul consum d'aigua, on hi consta gent empadronada. En canvi, en els 408 casos restants no hi consta ningú empadronat.

Així mateix, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos podria aprovar una convocatòria de subvencions per al foment del lloguer assequible, a concedir segons els criteris establerts en les bases reguladores, destinades a atorgar subvencions a persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge ubicat a Santa Margarida i els Monjos.

1. Despeses d'obres d'arranjament i posada a punt d'habitatges lliures o desocupats per reunir les condicions mínimes d'habitabilitat per ser llogat en el marc del programa de mediació de lloguer social incloses les despeses per la tramitació de certificats energètics o cèdules d'habitabilitat, condicionat a posar-lo a disposició del programa de mediació de lloguer social.
2. Despeses de reparacions o substitucions d'elements de l'habitatge, contractes de manteniments d'equips, assegurances per deutes de lloguer durant la vigència del contracte d'arrendament en el marc del programa de mediació de lloguer social.
3. Despeses de manteniment de l'habitatge l'any anterior a la signatura d'un contracte d'arrendament en el marc del programa de mediació de lloguer social.

6 ANNEXOS

6.1 Annex. Definicions dels indicadors emprats en les projeccions demogràfiques

L'índex d'envelliment mesura la relació entre la població de més de 64 anys i la població entre 0 i 15 anys:

$$IE = \frac{\text{Pobl (65 + anys)}}{\text{Pobl (0 - 15 anys)}} * 100$$

L'índex de sobreenvelliment mesura la relació entre la població de més de 84 anys i la població de més de 64 anys:

$$ISE = \frac{\text{Pobl (85 + anys)}}{\text{Pobl (65 + anys)}} * 100$$

L'índex de dependència juvenil mesura la relació entre els individus en edat no activa de 0 a 15 anys respecte a la població potencialment activa

$$IDJ = \frac{\text{Pobl (0 - 15 anys)}}{\text{Pobl (16 - 64 anys)}} * 100$$

L'índex de dependència senil: mesura la relació entre els individus majors de 65 anys respecte a la població potencialment activa.

$$IDS = \frac{\text{Pobl (65 + anys)}}{\text{Pobl (16 - 64 anys)}} * 100$$

L'índex de dependència global: mesura la relació entre els individus en edat no activa respecte a la població potencialment activa.

$$ID = \frac{\text{Pobl (0 - 15 anys)} + \text{Pobl (65 + anys)}}{\text{Pobl (16 - 64 anys)}} * 100$$

L'índex de recanvi de la població en edats actives mesura la relació entre la població que està a punt de jubilar-se i la població que acaba d'entrar al mercat laboral o es susceptible de poder-hi entrar:

$$IRPEA = \frac{\text{Pobl (60 - 64 anys)}}{\text{Pobl (15 - 19 anys)}} * 100$$

La taxa de joventut mesura la relació entre la població jove i la població total:

$$TR = \frac{\text{Pobl (20 - 24 anys)}}{\text{Pobl total}} * 100$$

L'**índex de tendència** mostra la tendència al rejueniment o envelliment de la població a les seves cohorts d'edat més joves:

$$IT = \frac{\text{Pobl (0 - 4 anys)}}{\text{Pobl (5 - 9 anys)}} * 100$$

La **taxa de creixement vegetatiu** mesura la diferència entre la **taxa de natalitat** i la **taxa de mortalitat**. La **taxa de natalitat** mesura el nombre de naixements per 1.000 habitants, i la **taxa de mortalitat** el nombre de defuncions per 1.000 habitants.

6.2 Annex. Model de fitxa de recopilació de dades de demanda d'habitatge lliure

FITXES DE LES DARRERES SOL·LICITUDS D'HABITATGE REBUDES A LA SEVA EMPRESA
 (omplir 1 fitxa per cadascuna de les darreres 20 sol·licituds rebudes; marcar amb una X la resposta que correspongui)

Perfil dels sol·licitants	Característiques de l'habitatge desitjat
1. Edat: < 20 anys <input type="checkbox"/> 20 – 24 anys <input type="checkbox"/> 25 – 29 anys <input type="checkbox"/> 30 – 34 anys <input type="checkbox"/> 35 – 39 anys <input type="checkbox"/> 40 – 44 anys <input type="checkbox"/> 45 – 49 anys <input type="checkbox"/> 50 – 54 anys <input type="checkbox"/> 55 – 59 anys <input type="checkbox"/> 60 – 64 anys <input type="checkbox"/> 65 anys i més <input type="checkbox"/>	10. Característiques de l'habitatge desitjat: Nou <input type="checkbox"/> Segona mà (semi-nou) <input type="checkbox"/> Segona mà a reformar <input type="checkbox"/> Segona mà reformat <input type="checkbox"/> Indiferent <input type="checkbox"/>
2. Lloc de naixement: Espanya <input type="checkbox"/> Europa <input type="checkbox"/> Llatinoamèrica <input type="checkbox"/> Magrib <input type="checkbox"/> Àfrica subsahariana <input type="checkbox"/> Àsia <input type="checkbox"/> Altres <input type="checkbox"/> → especificar: _____	11. Règim de tenença desitjat: Propietat <input type="checkbox"/> Lloguer habitatge <input type="checkbox"/> Lloguer habitació <input type="checkbox"/> Lloguer compartit <input type="checkbox"/> Lloguer opció de compra <input type="checkbox"/> Altres: → especificar: _____
3. Tipus de família: Homes sols <input type="checkbox"/> Dones sols <input type="checkbox"/> Persones soles <input type="checkbox"/> Persona sola amb fills <input type="checkbox"/> Persona sola amb persones grans <input type="checkbox"/> Persona sola amb fills i persones grans <input type="checkbox"/> Parella sense fills <input type="checkbox"/> Parella amb fills <input type="checkbox"/> Parella amb persones grans <input type="checkbox"/> Parella amb fills i persones grans <input type="checkbox"/> Altres tipus de família <input type="checkbox"/> → especificar: _____	12. Per què cerca un habitatge en lloguer? Recursos econòmics insuficients per <input type="checkbox"/> Estada temporal <input type="checkbox"/> → especificar: _____ accedir a la propietat No desitja/No interessa un vincle <input type="checkbox"/> Situació laboral <input type="checkbox"/> econòmic a llarg termini <input type="checkbox"/> inestable <input type="checkbox"/> Altres (especificar): _____
4. Situació laboral: Treballa <input type="checkbox"/> Estudia <input type="checkbox"/> Estudia i treballa <input type="checkbox"/> A l'atur <input type="checkbox"/> Tasques de la llar <input type="checkbox"/> Pensionista <input type="checkbox"/>	13. Nombre de persones que viuran a l'habitatge: _____
5. Municipi on resideix actualment: _____	14. Nombre de dormitoris desitjats: _____
5b. Barri o zona on resideix dintre del municipi: _____	15. Municipi on cerca l'habitatge: _____
6. Ingressos familiars mensuals nets: <300 € <input type="checkbox"/> 300 – 599,99 € <input type="checkbox"/> 600 – 899,99 € <input type="checkbox"/> 900 – 1.199,99 € <input type="checkbox"/> 1.200 – 1.499,99 € <input type="checkbox"/> 1.500 – 1.799,99 € <input type="checkbox"/> 1.800 – 2.099,99 € <input type="checkbox"/> 2.100 – 2.399,99 € <input type="checkbox"/> 2.400 – 2.699,99 € <input type="checkbox"/> 2.700 – 2.999,99 € <input type="checkbox"/> 3.000 – 3.299,99 € <input type="checkbox"/> 3.300 – 3.599,99 € <input type="checkbox"/> 3.600 – 3.899,99 € <input type="checkbox"/> 3.900 – 4.199,99 € <input type="checkbox"/> 4.200 – 4.499,99 € <input type="checkbox"/> 4.500 – 4.799,99 € <input type="checkbox"/> 4.800€ i més <input type="checkbox"/> → especificar: _____	16. Barri o zona desitjats: _____
7. Habitatge de procedència: Propietat sol·licitant <input type="checkbox"/> Propietat parella <input type="checkbox"/> Propietat família <input type="checkbox"/> Lloguer propi <input type="checkbox"/> Lloguer parella <input type="checkbox"/> Lloguer família <input type="checkbox"/> Habitatge cedit per l'empresa <input type="checkbox"/> Habitatge cedit per la família <input type="checkbox"/> Altres (especificar): _____	17. Quins són els principals criteris per cercar aquesta ubicació de l'habitatge? (Respostes no excloents) Lloc cèntric <input type="checkbox"/> Preus de la zona <input type="checkbox"/> Tipus d'habitatge <input type="checkbox"/> Bones comunicacions <input type="checkbox"/> Qualitat ambiental <input type="checkbox"/> La gent que hi viu <input type="checkbox"/> Hi viuen amics i/o familiars <input type="checkbox"/> Proximitat equipaments/servis <input type="checkbox"/> Altres motius (especificar): _____
8. Motius de la cerca d'habitatge (respostes no excloents, es poden marcar vèries): Millor confort i/o qualitat <input type="checkbox"/> Cerca d'un habitatge més gran <input type="checkbox"/> Desig d'un habitatge en propietat <input type="checkbox"/> Per estudis <input type="checkbox"/> → Per quant temps? _____ Per feins <input type="checkbox"/> → Per quant temps? _____ Emancipació de la família <input type="checkbox"/> Separació/divorci <input type="checkbox"/> Habitatge per a altres familiars <input type="checkbox"/> Inversió <input type="checkbox"/> Segona residència <input type="checkbox"/> Necessitat d'un habitatge més econòmic <input type="checkbox"/> Altres <input type="checkbox"/> → especificar: _____	18. Si està cercant un habitatge de compra, quin és el preu desitjat? <42.000€ <input type="checkbox"/> 42.000 – <input type="checkbox"/> 60.100 – <input type="checkbox"/> 90.150 – <input type="checkbox"/> 120.200 – <input type="checkbox"/> 180.300 – <input type="checkbox"/> 60.099,99€ <input type="checkbox"/> 90.149,99€ <input type="checkbox"/> 120.199,99€ <input type="checkbox"/> 180.299,99€ <input type="checkbox"/> 240.399,99€ <input type="checkbox"/> 240.400€ i més <input type="checkbox"/> → especificar: _____
9. Tipus d'habitatge desitjat: Apartament < 40 m ² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar < 60 m ² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar 60 – 89 m ² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar 90 – 120 m ² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar > 120 m ² <input type="checkbox"/> Habitatge unifamiliar <input type="checkbox"/>	19. Si, en canvi, cerca un habitatge en lloguer, quin és el preu desitjat del lloguer (euros al mes)? < 120€ <input type="checkbox"/> 120 – <input type="checkbox"/> 240 – <input type="checkbox"/> 360 – <input type="checkbox"/> 480 – <input type="checkbox"/> 600€ <input type="checkbox"/> → especificar _____ 239,99€ <input type="checkbox"/> 359,99€ <input type="checkbox"/> 479,99€ <input type="checkbox"/> 599,99€ <input type="checkbox"/> i més <input type="checkbox"/>
	20. Formes de pagament (respostes no excloents, es poden marcar vèries) Comptat <input type="checkbox"/> Ajut de la família <input type="checkbox"/> Hipoteca <input type="checkbox"/> Venda d'un pis de la meua propietat <input type="checkbox"/> Ajuts oficials de l'administració <input type="checkbox"/> → especificar: _____
	21. Quant temps fa que cerca habitatge? < 1 mes <input type="checkbox"/> Entre 1 i menys de 4 mesos <input type="checkbox"/> Entre 4 i menys de 7 mesos <input type="checkbox"/> Entre 7 mesos i 1 any <input type="checkbox"/> > 1 any <input type="checkbox"/>

MOLTES GRÀCIES PER LA SEVA COL·LABORACIÓ!!!

6.3 Annex. Fitxes d'actuacions

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A1	Estudi del parc vacant existent	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2023	Any final	2024
Contingut			
<p>D'acord amb les dades del padró municipal, hi hauria 453 habitatges on no hi consta ningú empadronat. Creuant les dades de padró amb les de consums d'aigua, s'identifiquen 45 casos on coincideix ningú empadronat i un consum baix d'aigua, existint però, 80 casos amb molt baix o nul consum d'aigua, on hi consta gent empadronada. En canvi, en els 408 casos restants no hi consta ningú empadronat.</p> <p>Donat l'elevat nombre de casos d'habitatges potencialment buits detectats, que pot no mostrar la realitat del municipi, es consulten les dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. D'aquesta manera es detecten 31 habitatges buits a Santa Margarida i els Monjos que son l'1% del total d'habitatges i un 6,47% si es consideren els casos d'infrahabitatge.</p> <p>En aquest sentit, es proposa realitzar un estudi de verificació sobre el terreny de la diferent tipologia d'habitatge desocupat existent al municipi de Santa Margarida i els Monjos per a poder contrastar quins són aquells habitatges en els quals no hi ha cap persona residint en el seu interior i, en conseqüència, proposa mesures concretes per a promoure la venda o lloguer d'aquest tipus d'habitatges.</p> <p>L'anàlisi dels habitatges buits té, com a objectiu fonamental, la seva possible incorporació a la borsa de mediació municipal. L'assoliment d'aquest objectiu passa, necessàriament, per la identificació dels habitatges que es troben realment buits, i aquest fet és possible únicament amb la realització d'un treball de camp. Addicionalment, i tal i com s'ha esmentat, aquest treball proporcionaria una caracterització del parc vacant municipal.</p>			
Objectius			
<p>Conèixer els habitatges desocupats al municipi de Santa Margarida i Els Monjos</p> <p>Cobrir les necessitats d'habitatge a través d'aquells que estan desocupats</p> <p>Augmentar el parc d'habitatges a Santa Margarida i els Monjos</p>			
Marc Legal			

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme

Beneficiaris

> Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge.

Població exclosa del mercat d'habitatge i ciutadania en general.

Agent

Ajuntament amb recursos propis o de tercers

Gestor Principal (ajuntament)

Regidoria d'Habitatge i Serveis Socials

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

E1.A3

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem
1 Realització de l'estudi												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES	4.500 €	4.500 €					9.000 €	

* Cost de realització de l'estudi en cas d'externalitzar-lo. Els ingressos i la resta de les despeses es consideren integrades als pressupostos municipals..

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Realització de l'estudi de parc vacant
Indicadors de resultat	> Nombre d'habitatges potencialment buits
	> Nombre d'habitatges en mans de grans tenidors i de particulars
	> Nombre d'habitatges en condicions d'entrar a formar part del parc públic

OBSERVACIONS

- El cost de les accions es calcula en base a la contractació de serveis externs.

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A2	Impuls a la generació de contingents de promoció privada plurifamiliar.	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2027
Contingut			
<p>El POUM de Santa Margarida i els Monjos, en tots els polígons i sectors de desenvolupament, supera les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública que determina la Llei d'urbanisme, establint un mínim del 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en aquests sectors i polígons. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'han de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.</p> <p>El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà que generen habitatge de protecció. S'exceptua de l'obligació de construcció d'habitatge de protecció pública els polígons d'actuació PAU 2, PAU 9, PAU 11, PAU 17, PAU 26 i PAU 27, tots ells petites actuacions que contempen la construcció de menys de 15 habitatges en cada cas i que no suposen un impacte en la política municipal en matèria d'habitatge públic.</p> <p>El parc d'edificis de Santa Margarida i els Monjos és eminentment unifamiliar, amb només el 23,15% del edificis plurifamiliars, un percentatge, inferior al de la mitjana provincial, que és del 35,0%.</p> <p>En aquest sentit, és necessària la col·laboració entre l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos amb les entitats privades per tal de promoure habitatge plurifamiliar al municipi.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Identificar els principals sòls disponibles per a l'inici de promocions > Anàlisi i contacte amb possibles promotors > Generar habitatge plurifamiliar assequible > Impulsar habitatge social > Col·laborar amb entitats privades 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme > Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública. 			

- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Beneficiaris

- > Població amb dificultats per accedir al mercat d'habitatge
- > Població en general

Agent

Ajuntament i entitats privades

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria d'Obra Pública
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Regidoria d'Habitatge

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1' sem	2'n sem	1' sem	2'n sem	1' sem	2'n sem	1' sem	2'n sem	1' sem	2'n sem	1' sem	2'n sem
1 Generació de contingents de promoció privada plurifamiliar												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028		Total
INGRESSOS								
DESPESES		4.000 €	4.000 €	4.000 €				12.000 €

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Generació de contingents de promoció privada
	> Número de reunions celebrades amb les entitats
Indicadors de resultat	> M ² d'habitatges promoguts construïts
	> % d'habitatges de la promoció respecte el total d'habitatges del municipi per tipologia

OBSERVACIONS

- El cost econòmic es calcula a partir d'una dedicació del 10% d'un tècnic municipal.

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A3	Identificació de les mesures disponibles per a la incentivació del parc	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2024
Contingut			
<p>Tal i com s'esmenta a la diagnosi i, consultant les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es detecten 31 habitatges buits a Santa Margarida i els Monjos, que son l'1% del total d'habitatges. En canvi, les demandes d'habitatge protegit en 2021 foren 190. Les dades de què s'ha pogut disposar semblen indicar que els col·lectius quantitativament més importants poden ser el de persones grans que viuen soles i el de persones que depenen d'una renda garantida de ciutadania. Concretament, l'Àrea de Serveis Socials del Consell Comarcal de l'Alt Penedès informa de tres persones sense sostre; una persona sense llar, que viu en centres gestionats per serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials i tres joves en situació vulnerable, ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials.</p> <p>Per la seva banda, l'Àrea de Serveis Socials de Santa Margarida i els Monjos informa de 15 desnonaments realitzats el 2019 i 12 casos més de manca d'habitatge.</p> <p>En altres paraules, hi ha molts pocs habitatges buits disponibles respecte el nombre de persones que en necessiten. Per tant, queda palès davant de la manca d'habitatges existents la necessitat d'identificar les mesures per mobilitzar el parc d'habitatges.</p> <p>En aquest sentit, es proposen un seguit de mesures per incentivar la mobilització del parc privat d'habitatges. La finalitat seria la d'arribar a acords amb els propietaris de les llars buides a Santa Margarida i els Monjos per tal que cedissin a l'Ajuntament els habitatges i poder posar-los a disposició de les persones demandants. Els instruments poden contemplar la cessió a preus inferiors als de mercat, la rebaixa o exempció parcial d'impostos com l'IBI, la cessió a canvi de la rehabilitació dels edificis, l'establiment de garanties de cobrament o combinacions de les anteriors, entre d'altres.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Definir els incentius disponibles per a facilitar la mobilització del parc privat > Incrementar els instruments i el nombre d'habitatges públics > Contribuir a la millora del parc municipal a través de mecanismes de cessió i rehabilitació 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya > Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya > Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat en habitatges i la cèdula d'habitabilitat > Real Decret 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006 			

- > Decret 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Beneficiaris

- > Persones en risc d'exclusió social i/o residencial
- > Propietaris amb pisos desocupats
- > Suport a petits tenidors amb pisos ocupats a recuperar els habitatges i cedir-los a l'Ajuntament

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria d'Hisenda
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Regidoria de Serveis Socials
- > Regidoria d'Habitatge

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

E4.A2, E5.A4

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Identificació de les mesures												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		2.000 €					2.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Identificació de les mesures
Indicadors de resultat	> Nombre d'habitatges buits mobilitzats

OBSERVACIONS

- El cost econòmic es calcula a partir d'una dedicació del 5% d'un tècnic municipal.

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A4	Fomentar l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte.	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Tal i com s'esmenta al POUM, un cop que es desenvolupi el Pla durant l'horitzó 2018-2030, es preveu que n'hi hauran 1.996 habitatges nous: 996 en sòl urbanitzable delimitat i 1.000 en polígons d'actuació urbanística. Això implicaria un creixement poblacional superior als 12.000 habitants, una xifra major que als 9.555 previstos en l'escenari alt o jove de les projeccions demogràfiques de la memòria social del POUM.</p> <p>Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, el pla preveu que el 30,72% del sostre residencial de nova implantació es destini a habitatge de protecció pública.</p> <p>Per a poder assolir aquest objectiu de 1.996 habitatges que preveu el POUM de Santa Margarida i els Monjos, s'ha de tenir en compte l'opció que s'esmenta en el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en el qual s'estableix que els Ajuntaments tenen el dret de tanteig i retracte. Concretament, l'exercici del dret de tanteig implica que l'Administració o els beneficiaris adquireixen el bé en les condicions comunicades.</p> <p>En aquest sentit, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, com a mesura per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, podria adquirir els habitatges abans que altres compradors del sector privat en les mateixes condicions, tant a través de la seva expropiació forçosa com en exercici del dret de tanteig.</p> <p>L'Ajuntament delimitarà legalment les àrees geogràfiques subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, per els que l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans (tanteig) o després (retracte) d'escripturar-se a la compravenda.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Augmentar el parc públic d'habitatge a través del dret de tanteig i retracte > Contribuir a pal·liar la sobreocupació dels habitatges > Intervenir en el mercat de sòl, podent adquirir habitatges sempre que es produeixin operacions de compra-venda i controlant la fiscalitat en les operacions 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme 			

- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge.
- > Població exclosa del mercat d'habitatge i ciutadania en situació de vulnerabilitat social i/o econòmica, en general.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria d'Urbanisme

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Delimitació geogràfica											
2	Fomentar l'adquisició d'habitatge											

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		3.000€	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	243.000€*	

* Aquesta estimació es tracta el cost extern d'una redacció de l'estudi de delimitació i la previsió de l'adquisició d'uns 4 habitatges amb l'exercici del dret mentre que els ingressos i la resta de despeses ja s'integren als pressupostos municipals

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Temps de tramitació de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte
	>	Cost econòmic de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte
Indicadors de resultat	>	% del parc públic d'habitatge que prové d'aquesta fórmula jurídica
	>	Nombre d'operacions realitzades a través del dret de tanteig i retracte
	>	Cost unitari i total de les adquisicions dels habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte
	>	Delimitada l'àrea de tanteig i retracte (si/no)

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A5	Pla d'habitatge protegit 2030	

DESCRIPCIÓ

Any inici	2023	Any final	2024
-----------	------	-----------	------

Contingut

La població actual de Santa Margarida i els Monjos és de 7.575 habitants. Un cop desenvolupat el POUM en el seu horitzó 2018-2039, es preveu que n'hi hauran 1.996 habitatges nous: 996 en sòl urbanitzable delimitat i 1.000 en polígons d'actuació urbanística. Això suposa, sense tenir en compte el sòl urbà consolidat pendent d'edificar, un creixement de la població d'entre 4.500 i 5.000 habitants, que comporta una població total, superior als 12.000 habitants, una xifra major que als 9.555 previstos en l'escenari alt o jove de les projeccions demogràfiques de la memòria social del POUM.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, el **pla preveu que el 30,72% del sostre residencial de nova implantació es destini a habitatge de protecció pública.**

De l'execució de les previsions dels sectors de desenvolupament contemplats al POUM es preveu la **creació de 2.031 habitatges: 426 serien de protecció oficial (HPO), 211 de preu concertat (HPC) i 31 habitatges dotacionals públics (HDP).** Aquesta previsió podria suposar una aportació significativa d'habitatge protegit que vindrà a satisfer la demanda d'habitatge que s'ha generat al municipi en els últims anys. Els habitatges previstos en règim de protecció pública suposen un 30,90 % del total de l'habitatge previs.

Per poder realitzar la construcció d'aquests habitatges, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos ha de revisar els sòls, bens, equipaments i recursos que es poden destinar a ampliar el parc públic municipal.

Objectius

- > Augmentar el parc d'habitatge públic al municipi
- > Reduir la població que no pot accedir a un habitatge
- > Fer front a l'augment de demanda d'habitatge a llarg termini

Marc Legal

- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- > Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública.

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge.
- > Població exclosa del mercat d'habitatge.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria d'Obra Pública
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Regidoria d'Habitatge

Actuacions prèvies/condicionants

E1.A4

Actuacions posteriors/derivades

E1.A5

E1.A7

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Pla habitatge protegit 2030												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES	10.000 €						10.000 €	

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Redacció del Pla d'Habitatge Protegit 2030
Indicadors de resultat	> Número d'Habitatges de Protecció Oficial
	> Número d'Habitatges de Preu Concertat
	> Número d'Habitatges Dotacionals Públics

> Número de famílies en risc o pèrdua d'habitatge

OBSERVACIONS

- El cost suposa una dedicació del 15% de dos tècnics municipals

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A6	Identificació d'oportunitats de finançament	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2023	Any final	2024
Contingut			
<p>Per a poder realitzar totes les actuacions que es proposen en el present Pla Local d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos és precís aprofitar totes les oportunitats de finançament que es presenten en l'actualitat.</p> <p>Pel que fa referència al <i>Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia</i>, impulsat pel govern nacional, es pot observar les diferents fonts de finançament i, concretament, en el Component 2 s'exposen totes aquelles inversions en relació amb l'habitatge. Les línies d'inversió que es proposen a continuació serien les més adients pel que respecte al present PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Línia d'inversió 1 «<i>Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales</i>», el qual té mesures enfocades, en primer lloc, a impulsar operacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana. En segon lloc, actuacions de renovació de l'eficiència energètica que propiciï la rehabilitació integral dels edificis d'ús residencial. Per últim, la creació d'un entorn favorable a l'activitat, millorant la fiscalitat per portar a terme obres de rehabilitació per millorar l'eficiència energètica dels habitatges. > Línia d'inversió 2 «<i>Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes</i>», el qual estableix diferents accions encaminades a la construcció d'habitatges en lloguer social en edificis energèticament eficients. <p>A més a més, existeix el Pla Estatal d'Habitatge que, d'acord amb l'article 5 del Real Decret 106/2018 l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el Ministeri de Foment han subscrit un conveni que concretarà l'execució i el finançament de diversos programes d'ajuts previstos en el Pla. Aquests són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Programa de subsidi de préstecs convinguts. > Programa d'ajuda al lloguer d'habitatge. > Programa d'ajuda a les víctimes de violència de gènere, persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables. > Programa d'ajuda a les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat sobrevinguda. > Programa d'ajuda a les persones joves i per a contribuir al repte demogràfic. > Programa d'increment del parc públic d'habitatge. 			

- > Programa de foment d'habitatges per a persones majors o persones amb discapacitat.
- > Programa de foment d'allotjaments temporals, de models cohousing, d'habitatges intergeneracionals i modalitats similars.
- > Programa de posada a la disposició d'habitatges de la SAREB i d'entitats públiques per al seu lloguer com a habitatge social.
- > Programa de foment de la posada a la disposició de les comunitats autònomes i ajuntaments d'habitatges lliures per al seu lloguer com a habitatge assequible o social.
- > Programa de millora de l'accessibilitat en i als habitatges.
- > Programa d'ajuda a l'erradicació de zones degradades, del barraquisme i l'infrahabitatge
- > Programa d'ajuda per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatícia.

Objectius

- > Identificar oportunitats de finançament
- > Augmentar la capacitat financera
- > Afrontar els reptes d'habitatge amb solvència econòmica
- > Millorar el parc d'habitatges del municipi

Marc Legal

- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel al dret a l'habitatge
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- > Real Decret 106/2018, de 9 de març, pel el que es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021
- > Reial decret llei 36/2020, del 30 de desembre, pel qual s'aproven mesures urgents per a la modernització de l'Administració pública i per a l'execució del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Beneficiaris

- > Població del municipi en general
- > Població en règim de lloguer social

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria de Promoció
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Regidoria de Serveis Socials

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem
1 Identificació oportunitats de finançament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES	1.000 €							1.000 €

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Identificar les oportunitats de finançament
	>	Número d'ajuts/subvencions sol·licitats
Indicadors de resultat	>	Número d'ajuts/subvencions atorgats
	>	Quantitat total dels ajuts atorgats

OBSERVACIONS

- El cost es calcula en base al 2,5% de dedicació d'un tècnic municipal.

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A7	Anàlisi sobre la idoneïtat i viabilitat de gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge a través d'un fons patrimonial	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Per tal de verificar que, en tot moment, el parc municipal d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos es gestiona de manera òptima i per tal de donar major agilitat i sostenibilitat dels actius propis a llarg termini, es recomana analitzar la idoneïtat de la creació d'un instrument jurídic propi de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos per a gestionar el parc d'habitatge del municipi.</p> <p>La creació d'aquest instrument jurídic permetria a l'administració la gestió del parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos, separat de la resta del patrimoni municipal atesa la seva naturalesa diferenciada. En segon lloc, podria facilitar l'impuls a la realització com a promotor públic d'actuacions protegides en matèria d'habitatge, tant de promoció com de rehabilitació. Per altra banda, es dotaria d'un instrument per a l'execució de programes d'intervenció que li siguin encomanats en matèria de rehabilitació, renovació o recuperació urbana.</p> <p>Amb tot, l'element fonamental d'aquesta proposta hauria de ser disposar de gran autonomia i agilitat per a la gestió dels actius immobiliaris que posseirà l'instrument jurídic públic. Alguns dels elements que podria gestionar addicionalment podrien ser el desenvolupament de les activitats que li siguin encomanades, en matèria d'eficiència energètica de l'edificació i del foment del lloguer d'habitatges o de la seva rehabilitació.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar la capacitat de gestió i de sostenibilitat dels habitatges en mans de l'administració local. > Incrementar l'agilitat i l'eficàcia en la gestió dels habitatges en mans de l'Ajuntament. > Dotar-se d'un instrument àgil per donar resposta a les necessitats d'habitatge actuals i futures > Eventualment, incrementar els béns integrats al parc municipal d'habitatge > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge de la població del municipi 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals > Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya 			

- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- > Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals
- > Real Decret Legislatiu 7/2015, de 3 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana.

Beneficiaris

- > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria d'Habitatge
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Serveis jurídics

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

E5.A3

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Anàlisi de la viabilitat de la creació d'un fons patrimonial municipal												
2	Creació del fons patrimonial												
3	Gestió del fons patrimonial municipal												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES	9.000 €						9.000 €	

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Actuacions urbanístiques supervisades > Béns del Parc municipal d'habitatge
Indicadors de resultat	> Grau d'increment dels recursos del parc municipal d'habitatge > N° d'habitatges assequibles generats a partir de l'increment del recursos

OBSERVACIONS

- Cost dels serveis externes d'anàlisi

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E1	GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT ASSEQUIBLE	
Actuació	A8	Donar continuïtat als ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges de la gent gran	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2023	Any final	2028
Contingut			
<p>La reducció del pes de la població en edat de treballar es tradueix en un creixement de la població depenent, especialment la major de 65 anys. D'aquesta manera creix l'índex de dependència global, juvenil i senil. Amb tot, cal dir que el creixement de la població major de 65 anys es concentra en els trams d'entre 65 i 74, de manera que si l'índex d'envelliment creix notablement, el de sobreenvelliment es contrau lleument.</p> <p>En aquest sentit, es necessari seguir donant suport a les ajudes per les reformes d'adequació i manteniment d'habitatges on resideix la població gran del municipi de Santa Margarida i els Monjos, amb la principal finalitat de poder millorar l'accessibilitat de persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, adequar els espais de la llar com, per exemple, els banys i cuines per a facilitar les tasques rutinàries d'aquest segment de població a mida que les necessitats de la població més gran es va transformant.</p> <p>A més, una de les eines principals per realitzar aquest tipus d'accions són les bonificacions que s'apliquen en el pagament de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO).</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Facilitar l'adaptació dels habitatges a les necessitats de la gent gran > Bonificar el pagament de l'impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) > Garantir l'adequació del parc d'habitatges > Fomentar la cohesió social al municipi 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme > Decret 455/2004 de regulació del Pla de Rehabilitació d'Habitatges de Catalunya > Decret Llei 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge > Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat > RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006 > Decret 21/2006 (DOGC: 16/02/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis 			

> Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Beneficiaris

> Propietaris, llogaters i gent gran que viu en edificis on es detecta una manca d'adequació

Agent

> Ajuntament

Gestor Principal (ajuntament)

> Regidoria de Gent Gran

> Regidoria d'Urbanisme

Actuacions prèvies/condicionants

> Programa de suport a la realització de petites reformes i manteniment en habitatges de gent gran

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1 Programes d'adaptació d'habitatges												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES	6.000 €	6.200 €	6.500 €	6.900 €	7.400 €	8.000 €	41.000 €	

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés > Continuació dels ajuts municipals

Indicadors de resultat > Número d'habitatges de persones grans amb reformes d'adequació i manteniment

> Número de bonificacions aplicades en l'ICIO

> Número d'edificis rehabilitats/adequats

OBSERVACIONS

L'actuació es pot finançar amb ingressos procedents del dret de superfície i concessió administrativa de solars de promocions municipals

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E2	REFORÇ AL SUPORT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A1	Identificació de les condicions mínimes d'accés a l'HPO i identificació de la situació al municipi per tipologia de família	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2024
Contingut			
<p>Amb les dades disponibles de sol·licituds d'habitatge de protecció oficial es pot determinar la demanda encara que no es tinguin detalls del règim de tinença cercat en els sol·licitants d'HPO, la demanda d'HPO (269 sol·licituds) a Santa Margarida i els Monjos és significativament superior a l'oferta que agregant els producte de compra com de lloguer sumen un total de 149 propietats.</p> <p>Santa Margarida i els Monjos, a desembre de 2019, disposava d'una oferta total de 154 immobles protegits que es reparteixen entre 64 propietats de compravenda i la resta, 85, de lloguer, representant el 2% del total del producte immobiliari del municipi.</p> <p>Aquesta disposició dels immobles de protecció oficial és una particularitat de Santa Margarida i els Monjos ja que tant a Vilafranca del Penedès com a la resta de Catalunya l'oferta d'habitatge de protecció oficial de compravenda és aproximadament 3 vegades superior a la de lloguer:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Vilafranca del Penedès: 1.049 HPO Compravenda i 286 HPO lloguer; > Catalunya: 76.944 HPO Compravenda i 26.647 HPO de lloguer. <p>Es detecta que les dades a juny de 2021 son sensiblement menors quant a demanda de producte de HPO. Exactament les sol·licituds presents en el Ajuntament sumen un total de 190 sol·licituds de producte d'habitatge de protecció oficial, 40 de les quals encara estan pendents de ser validades.</p> <p>Per tal de disposar d'una guia que faciliti no només la comprensió de les necessitats i demandes de les persones sinó també dels l·lindars que poden donar dret a un habitatge de protecció sembla oportú establir un reglament o guia que determini quins son els requisits mínims per poder accedir a un habitatge públic sempre respectant els establerts legalment (Article 55 del Decret 75/2014)</p> <p>Així doncs, és necessari identificar les condicions mínimes d'accés a l'HPO al municipi de Santa Margarida i els Monjos i conèixer la tipologia de famílies que volen accedir als habitatges de protecció oficial per a poder establir mecanismes específics per assignar un tipus d'habitatge en concret a cada família/unitat de convivència i fer-ho a més tenint en compte la idoneïtat de cada habitatge i cada família.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Identificar les condicions mínimes d'accés als HPO > Identificació de la situació al municipi per tipologia de família 			
Marc Legal			

- > Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública
- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- > Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- > Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge.
- > Població exclosa del mercat d'habitatge i ciutadania en general.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge.

Actuacions prèvies/condicionants

E1.A3

Actuacions posteriors/derivades

E2.A2

E2.A3

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Identificació de les condicions mínimes d'accés a l'HPO												
2	identificació de la situació al municipi per tipologia de família												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		6.000 €	6.000 €				12.000 €	

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Establiment de les condicions mínimes d'accés als HPO del municipi
	> Identificació de la situació al municipi
Indicadors de resultat	> Nombre de sol·licituds d'HPO atesos (per tipologia)
	> Increment de nombre de sol·licituds d'HPO acceptats i no acceptats (per tipologia)

OBSERVACIONS

- Cost calculat en base a la dedicació del 15% d'un tècnic municipal

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E2	REFORÇ AL SUPORT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A2	Sensibilització sobre l'obligació de mantenir actualitzades anualment les dades inscrites al registre de sol·licitants	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>L'actuació concreta rau en el fet que l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos ha d'establir una base de dades per tal d'emmagatzemar el total dels registres de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial en el municipi i saber en cada moment quantes persones sol·liciten un habitatge públic.</p> <p>A més, és important que aquests registres estiguin desglossats per la tipologia de persona/unitat familiar que ho sol·licita. Les principals variables que ha de tenir en compte són les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Segons mida de la unitat de convivència > Famílies nombroses / famílies monoparentals > Per grups d'edat > Per gènere > Per nacionalitat > Per ingressos de la llar > Per tipologia d'habitatge sol·licitat (lloguer, propietat, lloguer + opció a compra i dret de superfície) <p>En aquest cas, a partir de la present diagnosi del PLH, s'observa com per l'any 2021 va haver un total de 156 sol·licituds per accedir a habitatges de protecció oficial. Si ho comparem amb anys anteriors observem com hi ha hagut una disminució del 49,68% respecte al 2020 (310 sol·licituds) i del 42% respecte al 2019 (269 sol·licituds) en la situació prèvia a la crisi sanitària ocasionada per la COVID19. Per a l'any 2021, últim any amb dades de l'Informe de seguiment del registre de sol·licitants d'habitatge, s'observa com les sol·licituds que es van aplicar a Santa Margarida i els Monjos representen tan sols el 0,089% del total de sol·licituds que s'han aplicat en la província de Barcelona. Si ho comparem amb les dades del 2020, les sol·licituds que es van registrar al municipi de Santa Margarida i els Monjos representen el 0,187% sobre el total de sol·licituds a la província de Barcelona.</p> <p>Per últim, des de l'any 2012 fins a l'any 2021 al municipi de Santa Margarida i els Monjos s'han presentat un total de 2.185 de sol·licituds per accedir a habitatges de protecció oficial. En aquest sentit, sembla que l'obligació d'anar actualitzant les dades del Registre pot fer canviar substancialment les dades i per tant la percepció sobre les necessitats reals d'habitatge al municipi.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Mantenir actualitzades les bases de dades dels registres de sol·licituds d'habitatges de protecció oficial > Desglossar les sol·licituds amb les variables esmentades anteriorment 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. 			

- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- > Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública.

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge.
- > Població exclosa del mercat d'habitatge i ciutadania en general.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria d'Obra Pública
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Regidoria d'Habitatge

Actuacions prèvies/condicionants

E2.A2

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem
1	Sensibilització sobre mantenir actualitzades anualment les dades inscrites al registre de sol·licitants												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028		Total
INGRESSOS								
DESPESES		5.000 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €		15.000 €

* Els costos derivats de l'actuació es poden considerar inclosos al pressupost municipal si no s'externalitza l'organització i celebració de la campanya.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Campanya configurada
	> Nre. campanyes celebrades
Indicadors de resultat	> N° inscripcions en el Registre caducades
	> N° inscripcions en el Registre renovades
	> N° inscripcions en el Registre no renovades.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E2	REFORÇ AL SUPORT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A3	Articulació de plans de seguiment i acompanyament integral de les famílies en situació de risc d'exclusió de les famílies residents en HPO	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2025	Any final	2028
Contingut			
<p>Pel que fa referència a la diagnosi, al municipi de Santa Margarida i els Monjos, a desembre de 2019, es disposava d'un total de 154 immobles de protecció oficial, representant el 2% del total del parc d'habitatges del municipi, tant públic com privat.</p> <p>Aquestes xifres porten a valorar la necessitat de dur a terme un seguiment integral sobre la situació i l'evolució de les famílies a qui s'adjudica un habitatge públic en la mesura en què l'objectiu últim ha de ser que l'habitatge públic sigui una mesura temporal i no permanent. En aquest sentit, caldria articular programes de seguiment de les famílies que facin que la situació de vulnerabilitat sigui temporal i que es cerqui en tot moment la normalització de la situació de les famílies. Aquests programes han d'incidir en una triple vessant: la recuperació social de la família, el seguiment de la situació residencial i la inserció laboral en tots aquells casos en què la manca d'ingressos sigui un factor determinant de la situació de vulnerabilitat de la família.</p> <p>El pas següent, ja havent-se adjudicat un HPO, és establir els mecanismes adients per a realitzar un seguiment integral de la situació de vulnerabilitat socioeconòmica de la família a la qual se li ha atorgat l'habitatge. En aquest sentit, la creació d'una base de dades és l'eina fonamental per a poder portar a terme aquest seguiment, establint un conjunt de variables socioeconòmiques per a poder mesurar l'impacte de les mesures d'acompanyament que s'hagin establert per millorar la situació de vulnerabilitat residencial de la unitat familiar de convivència. S'estima que caldria realitzar el seguiment a 25 famílies inicialment. És a dir, és necessari la creació d'un registre informatitzat per recollir totes aquelles dades necessàries per la presa de decisions.</p> <p>A més a més, les accions enfocades a l'acompanyament de les famílies residents en HPO en situació de risc d'exclusió residencial han d'incorporar criteris d'equitat per establir, a través del registre informatitzat, les quanties econòmiques que han de pagar pel lloguer de l'habitatge, tenint en compte la capacitat econòmica de la unitat familiar.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Realitzar un seguiment a les famílies residents en HPO > Millorar la situació de vulnerabilitat socioeconòmica de la família > Acompanyar a les famílies en el període de residència en HPO 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme 			

- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge.
- > Població exclosa del mercat d'habitatge
- > Població inscrita en el Registre de Sol·licitants d'HPO

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Regidoria de Serveis Socials i Habitatge

Actuacions prèvies/condicionants

E2.A1

Actuacions posteriors/derivades

E2.A5

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1 Articulació de plans de seguiment i acompanyament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES			25.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	70.000 €	

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Elaboració de plans de seguiment i acompanyament
Indicadors de resultat	> Número de famílies a les que se li fa un seguiment
	> Número de famílies que surt de la situació de risc d'exclusió residencial
	> Número de famílies que deixen de viure en un HPO
	> Grau de satisfacció de les persones participants en el procés

OBSERVACIONS

- Costos estimats en base a la realització de l'actuació amb recursos interns

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E2	REFORÇ AL SUPORT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A4	Establiment d'espais de seguiment integral i coordinació interns i externs per valorar en tot moment les mesures de suport i situació que es donen en cada cas a les persones beneficiàries d'HPO.	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2025	Any final	2028
Contingut			
<p>En aquesta actuació, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos ha d'establir el sistema de seguiment i coordinació, de les actuacions destinades a les persones beneficiàries dels habitatges de protecció oficial del municipi, per tal de garantir l'adaptabilitat de les accions, tenint en compte la situació de vulnerabilitat social en la que es troben aquestes persones.</p> <p>Així doncs, aquests espais de seguiment i coordinació tindran la funció de seguir la trajectòria de les persones beneficiàries dels HPO i, en cada cas, valorar el grau d'efectivitat de les accions portades a terme per resoldre la situació de risc d'exclusió social. A més, aquest espai també servirà per poder avaluar les mesures que han ocasionat impactes significatius en la vida de les persones i aquelles en les que no s'han produït efectes positius.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Realitzar el seguiment a les persones beneficiàries d'HPO > Optimitzar les mesures de suport i situació en cada cas 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge. > Població exclosa del mercat d'habitatge > Població en Habitatges de Protecció Oficial 			
Agent			
Ajuntament i entitats participants			

Gestor Principal (ajuntament)

> Regidoria de Serveis Socials i Habitatge

Actuacions prèvies/condicionants

E2.A4

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Establiment d'espais de seguiment integral i coordinació interns i externs												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	15.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Número de casos de seguiment realitzats > Temps mitjà per cas > Cost econòmic d'implementació de les accions > % de desviació respecte al previst (recursos econòmics)
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de casos de seguiment que s'han actuat (per resultats dels impactes) > Nombre d'unitats de convivència beneficiades per les mesures implementades > Grau de satisfacció de les persones beneficiades

OBSERVACIONS

- Despeses calculades en base a la dedicació de les persones de l'ajuntament

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E2	REFORÇ AL SUPORT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A5	Definició d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge en base al seguiment de certes variables.	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Una de les eines rellevants per definir polítiques estabilitzadores d'habitatge és disposar de dades que permetin aproximar indicadors predictors de la vulnerabilitat de les famílies. Aquesta informació té la doble finalitat de, per un costat, poder preveure quantes persones poden requerir un habitatge en els pròxims mesos i, per l'altre, fer una estimació dels possibles ajuts que calgui articular des de l'Ajuntament.</p> <p>Per a poder tenir la informació adequada per poder predir la vulnerabilitat de la població del municipi, és necessari establir un sistema d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge, és a dir, un catàleg d'indicadors per a poder predir la vulnerabilitat i, posteriorment, establir una bateria d'accions per a fer front a les situacions desfavorables de la població de Santa Margarida i els Monjos. En aquest sentit, es proposa definir una sèrie d'indicadors que permetin aproximar aquestes dades.</p> <p>A més a més, també es proposen de manera específica els següents indicadors de vulnerabilitat residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> > N° d'habitatges amb menys de 30 m² > Superfície mitja per habitant (m²) > Percentatge de població en Percentatge habitatges sense bany o dutxa > Percentatge d'habitatges en edificis en estat de conservació ruïnós, dolent o deficient > Percentatge d'habitatges en edificis anteriors a 1951 > Percentatge d'habitatges en edificis anteriors a 1940 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Predir la vulnerabilitat residencial de la població 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge 			

> Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

Beneficiaris

> Població en risc de vulnerabilitat social

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

> Regidoria de serveis socials

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Configuració i establiment de les eines predictives												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		8.000 €					8.000 €	

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Definició dels indicadors predictius
	> Nombre d'accions derivades
Indicadors de resultat	> Implementació dels indicadors predictius
	> Número de persones en situació de vulnerabilitat residencial
	> % desviació de les persones potencials de sol·licitar l'HPO respecte els reals

OBSERVACIONS

- Costos de la contractació dels serveis externs

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E3	ENFORTIR L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DESTINATS A HABITATGE	
Actuació	A1	Articulació de l'àrea d'habitatge dins de l'estructura de l'Ajuntament	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2024
Contingut			
<p>En l'actual mandat s'ha incorporat l'habitatge a la Regidoria de Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació. Per tant, la regidoria compta amb competències específiques al respecte i un dels aspectes més destacats ha estat en primer lloc, l'elaboració del PLH i per altra, analitzar els recursos i la capacitat necessària per impulsar no només el PLH sinó també altres mesures vinculades.</p> <p>Així, d'acord amb les aportacions recopilades al llarg de la realització de la diagnosi del present PLH, queda palesa la necessitat d'enfortir la presència de l'àrea de l'habitatge dins de la regidoria, per tal de que englobi i centralitzi els serveis que es presten a la ciutadania en matèria d'habitatge al municipi</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir a assolir els objectius del PLH a través de les estratègies dissenyades. > Aproximar les polítiques d'habitatge a la ciutadania. > Convertir l'àrea d'habitatge en una àrea estratègica de l'actuació del govern local. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret d'Alcaldia núm. 78/2019, de 18 de juny. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Persones usuàries del parc d'habitatge social. > Propietaris/àries i residents al parc d'habitatges del municipi. > Entitats del tercer sector. > Promotores i constructores d'HPO. > Comunitats de veïns. > Ciutadania en general. > Personal municipal dedicat a l'àmbit de l'habitatge. 			
Agent			
Ajuntament.			

Gestor Principal (ajuntament)
Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.
Actuacions prèvies/condicionants
-
Actuacions posteriors/derivades
E3.A2, E3.A3, E3.A4
Documentació complementària (si s'escau)
-

Fases													
		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem	1' sem
1	Articulació de l'Àrea de l'Habitatge dins de la Regidoria												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA							
UNITAT	€						
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
INGRESSOS							
DESPESES	10.000 €						10.000 €

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	-
Indicadors de resultat	> Creació de l'Àrea de l'Habitatge dins de la Regidoria de Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E3	ENFORTIR L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DESTINATS A HABITATGE	
Actuació	A2	Reforç estable de l'estructura dels RRHH dedicats a l'habitatge	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2024
Contingut			
<p>Tal i com es desprèn de la diagnosi del present PLH, actualment l'Ajuntament no disposa de persones dedicades de forma exclusiva a l'àmbit de l'habitatge. Així, es compten amb el suport parcial de persones que es vinculen amb contractes d'obra i servei amb els recursos obtinguts mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: una per disposar d'una persona contractada tot l'any i un altre per disposar d'una persona contractada entre 6 i 9 mesos en funció dels recursos disponibles. Aquest fet dificulta la realització de les tasques pròpies del lloc de les persones funcionàries i pot condicionar l'execució adequada de les actuacions previstes al PLH.</p> <p>Per aquest motiu es proposa el reforçament de l'estructura de recursos humans assignats exclusivament a habitatge, habilitant, com a mínim, 1 persona estable a temps complet i una persona estable a temps parcial. No es planteja que sigui en estructura interna però com a mínim es disposi d'un reforç encara que sigui extern (o en forma de servei) per a donar suport al conjunt de tasques que es proposen en aquest document.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir a assolir els objectius del PLH a través de les estratègies dissenyades. > Aproximar les polítiques d'habitatge a la ciutadania. > Potenciar la col·laboració entre el municipi, Diputació i Generalitat en polítiques d'habitatge. > Potenciar la concertació entre els operadors públics i privats que participen o poden participar en polítiques d'habitatge. 			
Marc legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 > Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Persones usuàries del parc d'habitatge social. > Propietaris/àries i residents al parc d'habitatges del municipi. > Entitats del tercer sector. > Promotores i constructores d'HPO. > Comunitats de veïns. 			

- > Ciutadania en general.
- > Personal municipal dedicat a l'àmbit de l'habitatge.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

E3.A1

Actuacions posteriors/derivades

E3.A3, E3.A4, E3.A5

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem	1 ^r sem
1 Incorporació del personal												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€						
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
INGRESSOS							
DESPESES	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	55.000 €

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	-
Indicadors de resultat	> Nombre de treballadors a temps complet
	> Nombre de treballadors a temps parcial

OBSERVACIONS

- Costos derivats de reorganitzar els equips interns i incrementar la dedicació de persones

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E3	ENFORTIR L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DESTINATS A HABITATGE	
Actuació	A3	Creació de la mesa d'habitatge amb el Consell Comarcal	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Una de les fórmules que permetrien mantenir els actuals recursos de l'ajuntament de forma permanent seria el fet de formalitzar les relacions entre la nova àrea d'habitatge de Santa Margarida i els Monjos i els serveis d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Penedès a través de la creació d'un espai d'intercanvi i coordinació que se'n pot denominar Mesa d'Habitatge. Així doncs, es tractaria de crear o formalitzar un espai de col·laboració entre les dues administracions públiques en matèria d'habitatge.</p> <p>La Mesa d'Habitatge seria un òrgan de consulta, intercanvi d'informació, debat, reflexió i assessorament per a garantir la implementació de les polítiques d'habitatge i així com proposar i consensuar criteris referents a l'àmbit en qüestió.</p> <p>Per tant, la seva articulació no només facilitaria el contacte entre ambdues entitats, sinó que també la nova àrea d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos comptaria el suport del Consell Comarcal per vies formals.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Formalitzar les relacions entre el municipi i el Consell Comarcal en matèria de l'habitatge. > Creació d'un espai de col·laboració entre el municipi i el Consell Comarcal en matèria de l'habitatge. > Ús dels recursos humans, coneixement i experiència dels serveis d'habitatge del Consell Comarcal per part de l'Ajuntament. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > - 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Personal municipal dedicat a l'àmbit de l'habitatge. > Usuaris de polítiques d'habitatge i, en general, ciutadania 			
Agent			
Ajuntament, Consell Comarcal de l'Alt Penedès			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.			
Actuacions prèvies/condicionants			
E3.A1, E3.A2			

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1 Creació de l'òrgan												
2 Funcionament de l'òrgan												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	10.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Creació de la Mesa d'Habitatge
Indicadors de resultat	>	Nº de reunions de la Mesa

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E3	ENFORTIR L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DESTINATS A HABITATGE	
Actuació	A4	Creació d'òrgans de seguiment conjunts	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>L'article 14.1 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, estableix que:</p> <p><i>"Correspon als ajuntaments la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de les persones residents en llur municipi que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits per ser inscrits com a potencials persones adjudicatàries. Igualment els correspon l'actualització i cancel·lació de les dades relatives a les persones inscrites"</i></p> <p>A més, compleix el següent requisit de l'article 27.1: <i>"En els municipis que disposen de registre de sol·licitants propi, l'administració actuant en les adjudicacions és la municipal"</i>, ja que el Ple de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos va aprovar definitivament el Reglament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (BOPB del 6 de juny de 2011)</p> <p>Així doncs, correspon a l'Ajuntament no només la inscripció de les persones sol·licitants, sinó també la revisió dels requisits d'aquestes segons els criteris establerts i la resolució d'aquestes sol·licituds, entre altres.</p> <p>Llavors, tal i com recull l'anàlisi de planejament del present PLH, el nombre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial (HPO) ha anat incrementant en els darrers anys a Santa Margarida i els Monjos, passant de 170 persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO en 2012 fins als 269 el 2019.</p> <p>Cal tenir en compte que les implicacions inherents que comporta la implementació d'una política d'habitatge en general són transversals, atès que afecta en àmbits molt diferents entre si com promoció econòmica i desenvolupament, urbanisme, serveis socials, joventut, infància, gent gran, medi ambient, entre altres.</p> <p>Per això, seria convenient que el seguiment de la situació de les famílies beneficiàries d'HPO i la presa de decisió sobre les seves sol·licituds es realitzessin a través de les Taules Tècniques Internes, en les quals hi participarien les diferents regidories relacionades. Així es podria incrementar la coordinació i la fixació de criteris i pautes comunes al respecte. Per la seva part caldria establir també els reglaments i mecanismes per a disposar de registres actualitzats sobre les persones demandants d'habitatge.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Disposar d'un registre actualitzat de les persones demandants i de la seva situació. > Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals en l'àmbit de les sol·licituds d'HPO. > Donar una resposta integrada a la problemàtica de l'exclusió residencial, tot reconeixent el seu caràcter transversal. 			

- > Optimitzar els fluxos d'informació entre les àrees implicades.

Marc Legal

- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.
- > Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges.
- > Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.
- > Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.
- > Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial
- > Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Santa Margarida (Exp 44/11, al BOPB de 6 de juny de 2021)

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial.
- > Població inscrita en el Registre de Sol·licitants d'HPO.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.
- > Regidoria de Promoció i Desenvolupament Local, Ocupació, Economia Social, Comerç i Empresa.
- > Regidoria de Joventut i Infància.
- > Regidoria d'Urbanisme.
- > Regidoria de Cultura, Patrimoni i Festes.
- > Regidoria del Medi Ambient.
- > Regidoria d'Obra Pública i Manteniment.

Actuacions prèvies/condicionants

E3.A1

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Creació i funcionament de les Taules Tècniques												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	10.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Constitució de les Taules Tècniques
	>	Núm. de reunions de les Taules Tècniques
	>	Núm. de sol·licituds d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial rebudes
Indicadors de resultat	>	Percentatge de sol·licituds d'inscripció acceptats

OBSERVACIONS

- Costos corresponents a les dedicacions dels equips interns de l'ajuntament

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E3	ENFORTIR L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DESTINATS A HABITATGE	
Actuació	A5	Acompanyament en la tramitació dels ajuts a la rehabilitació que estableixen els organismes públics	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Aquesta actuació preveu un acompanyament de les persones propietàries de Santa Margarida i els Monjos que vulguin realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges mitjançant la tramitació dels ajuts i les subvencions procedents d'organismes públics com la Diputació de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i l'Administració General de l'Estat. Per tant, es pretén facilitar l'accés a la ciutadania al conjunt d'ajudes que es vagin enunciant amb el suport d'un equip tècnic que pugui incrementar les probabilitats de consecució de l'ajut</p> <p>El Decret del Pla per al dret a l'habitatge, defineix els següents programes i ajuts: rehabilitació dels edificis d'habitatges (patologies estructurals dels elements comuns dels edificis, millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica i de les condicions d'accessibilitat), i rehabilitació de l'interior dels habitatges (adequació de l'interior dels habitatges als requeriments tècnics de la normativa d'habitabilitat).</p> <p>Les actuacions subvencionables seran les indicades en els plans vigents, com a exemple podem indicar:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Obres de rehabilitació de patologies: rehabilitació de la fonamentació, estructura i instal·lacions i adequació a la normativa vigent de les instal·lacions comunitàries > Obres per a la millora de la eficiència energètica i sostenibilitat > Obres per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. > Obres consistents a l'adequació de les peces i els elements que conformen l'habitatge per tal d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent. > Altres (com arranament de banys i cuines) 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar la rehabilitació del parc residencial públic d'edificis i habitatges > Erradicar l'infrahabitatge 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge > DECRET 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici > Llei 38/2003, de 17 de Novembre, General de Subvencions. > Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. > Real Decreto 233/2013, de 5 d'abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y renovación urbanas 2013-2016. (artículos 19 a 32 i 37 a 40), o el que el substitueixi. 			

- > Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.
- > Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Beneficiaris

- > Propietaris d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació
- > Inquilins en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

E3.A2

Actuacions posteriors/derivades

E4.A5

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Creació o reestructuració i funcionament del punt d'assessorament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	25.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre d'expedients d'ajuts locals a la rehabilitació iniciats per tipologia > Temps mitjà dels serveis d'acompanyaments
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de consultes ateses per tipologia > Nombre d'ajuts a la rehabilitació atorgats > Import total d'ajuts a la rehabilitació > % sol·licitants que s'han beneficiat respecte al total > Grau de satisfacció de les persones usuàries

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E4	POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A1	Regulació del parc vacant	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>L'impacte de les actuacions per a la captació d'habitatges que es contempla en el present PLH descansa, parcialment, en la disposició de mesures coercitives, que utilitzin les eines que es troben disponibles a la legislació vigent per exigir el compliment de la funció social dels habitatges buits.</p> <p>Per aquest motiu es suggereix l'habilitació de mesures sancionadores en cas d'incompliment d'aquesta funció i/o la utilització anòmla dels habitatges, dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits (especialment el que sigui propietat de persones jurídiques, però no únicament) i afavorir l'accés a un habitatge assequible a persones en situació o risc d'exclusió sòcioresidencial. Cal recordar que, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, al seu article quart modifica el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, i a l'apartat dos determina:</p> <p>Dos. L'apartat 5 de l'article 72 queda redactat en els següents termes:</p> <p>«4. Dins dels límits resultants del que disposen els apartats anteriors, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos que estableix la normativa cadastral per valorar les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'ha d'aplicar el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.</p> <p>Aquests tipus només es poden aplicar, com a màxim, al 10 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui un valor cadastral més alt, i a aquests efectes l'ordenança fiscal de l'impost ha d'assenyalar el llindar de valor corresponent per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual són aplicables els tipus incrementats.</p> <p>Si es tracta d'immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Dins d'aquest límit, els ajuntaments poden determinar mitjançant una ordenança fiscal un únic recàrrec o diversos en funció de la durada del període de desocupació de l'immoble.»</p> <p>En aquest sentit, es proposa una modificació a l'ordenança fiscal núm. 1 reguladora de l'impost sobre béns immobles que reglamenti l'establiment d'un recàrrec sobre el total de la quota líquida de l'impost als immobles d'ús residencial situats al terme municipal de Santa Margarida i els Monjos que es trobin desocupats amb caràcter permanent, per tal de protegir la funció social de la propietat. A més a més, que determini què es considera habitatge desocupat i les causes justificades de desocupació, s'assigni a l'Ajuntament la potestat de la declaració d'un habitatge com a desocupat, i estableixi l'obligatorietat d'incorporar al registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent els habitatges declarats com a tals per l'Ajuntament i el procediment que se seguiria a aquest efecte, a més de qüestions relacionades amb la liquidació i el pagament del recàrrec, entre d'altres.</p>			
Objectius			

- > Garantir el compliment de la funció social de l'habitatge.
- > Contribuir a visibilitzar les situacions de desocupació permanent.
- > Incrementar el nombre d'habitatges assequibles disponibles per resoldre necessitats d'habitatge.

Marc Legal

- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.
- > Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc d'exclusió residencial o social.
- > Ciutadania en general.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Aprovació de la modificació de l'ordenança												
2	Aplicació de l'ordenança modificada												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		3.000 €						3.000 €

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none">> Modificació de l'ordenança aprovada.> N° habitatges revelats en situació de desocupació permanent.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none">> N° habitatges incorporats al Registre Municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent.> N° llars en situació o risc d'exclusió social allotjades a habitatges incorporats al Registre.

OBSERVACIONS

- Costos estimats de les dedicacions dels equips interns. Cal estimar possibles ingressos

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E4	POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A2	Anàlisi dels mecanismes de compensació als propietaris	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2026
Contingut			
<p>La present actuació, que té com a punt de partida la tercera actuació de la primera estratègia, en la qual s'hi consideren una sèrie de mecanismes d'incentivació i compensació als propietaris d'habitatges disponibles en la borsa d'habitatges del consell Comarcal de lloguer social per incrementar-ne la seva atractivitat.</p> <p>Una de les mesures que contribueixen a mobilitzar l'habitatge existent no ocupat per resoldre necessitats d'habitatges és la derivada de subvencions d'obres d'arranjament i posada a punt d'habitatges lliures o desocupats per reunir les condicions mínimes d'habitabilitat o per la tramitació de certificats energètics o una bonificació, via ordenança fiscal, d'alguna o algunes de les taxes municipals (residus, subministrament d'aigua, gual). Una de les altres mesures és la incorporació d'avantatges fiscals d'impostos, per exemple, bonificar fiscalment l'IBI dels habitatges.</p> <p>Aquestes mesures han d'anar sempre condicionades en la captació d'habitatges pel lloguer social o qualsevol altre fórmula que permeti l'ampliació del parc d'habitatges socials. Per aquest motiu, es proposa la present actuació enfocada en analitzar quines mesures són més adients a la realitat del municipi.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Establiment dels mecanismes de compensació als propietaris que cedeixin a la borsa d'habitatges > Nodrir el parc d'habitatge social del municipi augmentant la seva atractivitat als propietaris 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 8/2007 del Dret a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Propietaris d'immobles amb estat de conservació deficient els quals no poden fer-se càrrec de la rehabilitació. > Població demandant de lloguer social. 			
Agent			
Ajuntament, Consell Comarcal de l'Alt Penedès			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.			
Actuacions prèvies/condicionants			

E1.A3

Actuacions posteriors/derivades

E4.A3

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Realització de l'anàlisi											
2	Aprovació del/s mecanisme/s											

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		3.000 €					3.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	- Estudi realitzat
Indicadors de resultat	> % d'implantació dels mecanismes proposats en l'estudi

OBSERVACIONS

- Costos estimats en base a les dedicacions internes dels equips. Caldrà afegir els costos de les mesures que es defineixin

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E4	POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A3	Campanya de captació d'habitatges per al programa de lloguer social del Consell Comarcal	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>En aquesta actuació es proposa augmentar el parc d'habitatges disponibles en la borsa que ofereix l'Ajuntament a través del Consell Comarcal mitjançant la captació de més habitatges d'acord amb les necessitats detectades en la diagnosi del present Pla. Un clar exemple és la creixent demanda d'habitatge de protecció oficial.</p> <p>Es contemplen el disseny i organització d'una campanya, amb guies i eines de comunicació incloses, que permeti conscienciar i sensibilitzar la ciutadania, especialment als propietaris d'habitatges inclosos els de mal estat i buits, sobre la importància social de l'habitatge i la necessitat urgent de concedir un pis de lloguer social a les famílies excloses residencialment que n'estan pendents.</p> <p>Inicialment, se celebrarà una sola campanya com a mínim -idealment anual o trimestral- i les temàtiques que s'abordaran incorporaran entre d'altres, les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quina és la finalitat de cedir un habitatge? • Com puc cedir un habitatge? • Quines són les condicions? • Quins són els beneficis? Incentius per cedir-lo (recollits en una actuació anterior) 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar el parc d'habitatges assequibles. > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades. > Reforçar la xarxa de cooperació entre els agents implicats a l'àmbit de l'habitatge al municipi. > Contribuir a combatre l'alça especulativa dels preus del mercat d'habitatge lliure. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. 			

- > Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris

- > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure.
- > Població propietària d'habitatges permanentment desocupats.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

E4.A2

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1 Disseny i organització de la campanya												
2 Celebració de la campanya												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		5.000 €	2.500 €	2.500 €	2.700 €	2.700 €	15.400 €	

* Els costos derivats de l'actuació es poden considerar inclosos a l'operativa actual de l'Ajuntament si no s'externalitza l'organització i celebració de la campanya..

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de resultat	> Campanya configurada.
	> N° campanyes celebrades en total.
Indicadors de resultat	> N° consultes rebudes relacionades amb la cessió d'habitatge.

- > N° nous habitatges captats gràcies a la campanya de sensibilització.
- > N° de persones allotjades als habitatges captats.

OBSERVACIONS

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E4	POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A4	Sensibilització per prevenir la pèrdua d'habitatge	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>No pagar els rebuts del lloguer o l'impossibilitat de pagar la quota hipotecària pot comportar la pèrdua de l'habitatge, ja que l'impagament obre la porta perquè el propietari o l'administrador de la finca pugui iniciar un procés de desnonament. Per les conclusions de la diagnosi en que s'ha detectat un volum significatiu de famílies que es troben en circumstàncies que poden derivar en una situació de risc de pèrdua de l'habitatge. Així doncs, la millor eina és la prevenció, que és vital per tal de minimitzar les situacions de risc que se'n poden derivar, que en alguns casos podrien convertir-se en situacions de vulnerabilitat o risc d'exclusió residencial.</p> <p>Per això, en aquesta acció es proposa planejar una sèrie de mesures de sensibilització adreçades a les famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge principal a causa dels impagaments. Aquestes mesures consistirien en l'elaboració i difusió de tríptics, espais web o anuncis en mitjans locals per tal d'informar-les sobre les conseqüències que es deriven de l'impagament de les quotes de la seva hipoteca o del lloguer, dels drets i deutes que tenen i de les possibles vies de solució que poden proposar i així com difondre dels serveis públics existents d'assessorament o intermediació per a la pèrdua de l'habitatge i les seves característiques.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Informar a les famílies sobre les conseqüències que es deriven de l'impagament de les quotes de la seva hipoteca o del lloguer. > Oferir informació i orientació jurídica sobre la prevenció de la pèrdua de l'habitatge i les seves característiques. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit. > Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. > Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya > Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris. > Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. > Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. 			
Beneficiaris			

> Població amb problemes per pagar l'habitatge.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Disseny i organització de les accions de sensibilització											
2	Celebració de les accions de sensibilització											

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		2.000 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	8.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	> Nombre d'accions de comunicació programades (per tipologia)
	> Cost econòmic de la campanya de comunicació
	> % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)
Indicadors de resultat	> % de persones entrevistades que reconeixen la campanya de prevenció
	> % de persones entrevistades que recorden el missatge, el logotip, algunes accions concretes, etc.

OBSERVACIONS

- Costos dels materials i les hores dels equips interns

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E4	POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE SOCIAL	
Actuació	A5	Sensibilització sobre la rehabilitació d'immobles	

DESCRIPCIÓ

Any inici	2024	Any final	2028
-----------	------	-----------	------

Contingut

En general, l'estat de conservació del parc de Santa Margarida i els Monjos presenta un bon nivell (94,5% es troben en bon estat), superior a la mitjana de la demarcació (90,6%), la qual cosa no vol dir que no calgui efectuar campanyes o mesures destinades a la seva millora. No obstant això, aquesta situació d'avantatge només es pot sostenir si s'efectuen polítiques actives de rehabilitació i manteniment, especialment tractant-se d'un municipi on una part important del parc és unifamiliar, també superior a la mitjana provincial, i es troba exposat als rigors climatològics més intensament que els edificis en bloc.

En aquest sentit, es recomana l'organització d'una acció de sensibilització davant la ciutadania sobre la necessitat de la rehabilitació i el manteniment adequats dels seus immobles, tot insistint en la presència de consells pràctics per als seus residents. Aquesta campanya hauria de tenir diversos eixos:

- > Prevenció de la rehabilitació enfocant en el manteniment, ja que un manteniment adequat avui és una necessitat menor de rehabilitació en el futur.
- > Necessitat d'adequar als estàndards bàsics l'habitatge per tal de millorar el benestar i la qualitat de vida dels qui hi viuen.
- > Incidir en la necessitat de garantir l'eficiència energètica.
- > Incidir en l'accessibilitat i instal·lació d'ascensors als habitatges que s'escaigui per tal d'evitar situacions d'aïllament social i problemes de salut.
- > Coneixement dels recursos disponibles
- > Coneixement dels elements de l'entorn que deterioren un habitatge.
- > Aportació de consells pràctics de manteniment en:
 - o Estructura
 - o Façanes
 - o Cobertes
 - o Parets interiors
 - o Acabats
 - o Instal·lacions
- > Drets i deures dels propietaris en relació a la rehabilitació i manteniment de l'habitatge.
- > El Llibre de l'Edifici.
- > El Llibre del Manteniment

Val a dir que, els Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics disposen d'un sòlid servei de rehabilitació i manteniment i experiència en campanyes de manteniment.

Objectius

- > Fomentar la rehabilitació i el manteniment dels immobles dels municipi
- > Contribuir a evitar la generació de necessitats d'habitatge per problemes de conservació del parc residencial.

Marc Legal

- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- > Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- > Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real
- > Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Beneficiaris

- > Propietaris/àries, comunitats de veïns i/o residents en habitatges amb necessitats de rehabilitació del municipi.
- > Empreses i professionals de la rehabilitació i la reforma interior.

Agent

Ajuntament, Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

E3.A5

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Configuració i organització de les campanyes												
2	Celebració de les campanyes												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		2.000 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	8.000 €	

* Despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none">> Nombre d'accions de comunicació programades (per tipologia)> Cost econòmic de la campanya de comunicació> % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none">> % de persones entrevistades que reconeixen la campanya de prevenció> % de persones entrevistades que recorden el missatge, el logotip, algunes accions concretes, etc.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E5	INTERVENCIIONS URBANÍSTIQUES	
Actuació	A1	Estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooperatives	

DESCRIPCIÓ				
Any inici	2025	Any final	2028	
Contingut				
<p>Es proposa l'estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooperatives per tal possibilitar la disposició d'habitatges assequibles mitjançant formes de tinença alternatives o intermèdies, i contribuir a donar cobertura a les necessitats detectades. Aquesta anàlisi hauria d'identificar quins són el àmbits del municipi més adients per edificar habitatges en cessió d'ús a través de cooperatives per part d'entitats del tercer sector o sense ànim de lucre.</p> <p>Per tal possibilitar la disposició d'habitatges assequibles mitjançant formes de tinença alternatives o intermèdies basades en la filosofia i principis de cooperativisme, i contribuir a donar cobertura a les necessitats de la quantitat de llars que, previsiblement, romandran excloses del mercat d'habitatge lliure, es proposa realitzar un estudi que analitzi quins són el àmbits del municipi més adients per edificar habitatges en cessió d'ús a través de cooperatives per part d'entitats del tercer sector o sense ànim de lucre.</p> <p>Aquest estudi hauria d'incloure quins són els paràmetres urbanístics més adients per regular aquest ús residencial per a cooperatives, i detectar si a Santa Margarida i els Monjos ja existeixen zones amb les característiques adequades o quins paràmetres s'haurien de modificar de l'ordenació vigent.</p> <p>Així mateix, i atesa la incertesa sobre els resultats de l'estudi, es proposa també la celebració de campanyes trimestrals de sensibilització per a particulars sobre la cessió de sòl a cooperatives d'habitatge. Aquestes campanyes, que es podrien organitzar en col·laboració amb cooperatives, abastarien temàtiques com ara les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Què són les cooperatives d'habitatge? Implantació al municipi. > Disposo d'un solar: puc cedir-lo a una cooperativa? Avantatges i inconvenients. > Vull cedir el meu solar a una cooperativa: què haig de fer? què se'n farà del meu solar? 				
Objectius				
<ul style="list-style-type: none"> > Cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades al present PLH. > Contribuir a combatre l'alça especulativa dels preus del mercat d'habitatge lliure. > Facilitar la generació de formes de tinença alternatives i assequibles d'habitatge. 				
Marc Legal				
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. > Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. 				

- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels d'habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- > Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.
- > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'urbanisme.
- > Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- > Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Beneficiaris

- > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure.

Agent

Ajuntament, una cooperativa d'habitatge

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Gent Gran, Sanitat, Consum, Habitatge i Cooperació.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Realització de l'estudi												
2	Organització de les campanyes juntament amb la cooperativa												
3	Execució dels resultats de l'estudi												
4	Celebració de les campanyes trimestrals												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	

INGRESSOS							
DESPESES			12.000 €				12.000€

* Cost de realització de l'estudi en cas d'externalitzar-lo. Els ingressos i la resta de les despeses es consideren integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Estudi realitzat. > Campanyes configurades. > N° campanyes trimestrals celebrades.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° canvis en el paràmetres urbanístics executats. > N° consultes rebudes relacionades amb la cessió de sòl per cooperatives d'habitatge. > N° cessions de sòl per cooperatives d'habitatge arrel de les campanyes. > N° habitatges cooperatius construïts o en projecte al llarg del PLH com a resultat de l'actuació.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E5	INTERVENCIIONS URBANÍSTIQUES	
Actuació	A2	Foment de la conservació d'habitatges del parc públic, identificació de les opcions de manteniment del parc actual amb l'impacte del PRTR	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2027
Contingut			
<p>Segons la diagnosi del present PLH, i tenint en compte l'estat de conservació dels habitatges del municipi, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.</p> <p>En aquest sentit, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos hauria de planificar un conjunt d'accions per millorar l'estat de conservació dels habitatges que es trobin en mal estat, deficient o ruïnós, aprofitant els mecanismes que ofereix el PRTR en matèria d'habitatge.</p> <p>Així doncs, per tal de supervisar l'estat del parc d'habitatges es proposa redactar i aprovar la normativa municipal que permeti a l'Ajuntament controlar i determinar els paràmetres que han de regir les intervencions de manteniment i rehabilitació en les edificacions residencials, amb la principal finalitat de millorar la conservació del parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Realitzar accions de conservació d'habitatges > Disminuir el % d'habitatges en mal estat > Aprofitar els mecanismes del PRTR > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles sobre la necessitat de mantenir-los en un bon estat de conservació. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana > Decret Llei 17/2019, de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge > Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19. > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. 			

> Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19.

Beneficiaris

- > Propietaris/àries d'immobles en mal estat
- > Ciutadania en general

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria Habitatge
- > Regidoria d'Urbanisme
- > Serveis jurídics

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1' sem	2' sem	1' sem	2' sem	1' sem	2' sem	1' sem	2' sem	1' sem	2' sem	1' sem	2' sem
1 Redacció i aprovació												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS								
DESPESES		6.000 €	6.000 €				12.000 €	

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Ordenança redactada i aprovada
Indicadors de resultat	>	% d'habitatges en bon estat de conservació
	>	Nº d'obres de conservació

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E5	INTERVENCIIONS URBANÍSTIQUES	
Actuació	A3	ALIENACIÓ O PERMUTA DE BÉNS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE POC ADEQUATS PER A TRANSFORMAR-LOS A D'ALTRES MÉS ADEQUATS PER A DESTINAR A POLÍTIQUES HABITATGE SOCIAL	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2025	Any final	2026
Contingut			
<p>Tenint en compte la diagnosi del present PLH, en relació a la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals a Santa Margarida i els Monjos, el volum d'habitatges amb aquesta problemàtica és residual, de fet el cens de 2011 indica que el 100% dels habitatges en disposen. A més a més, és d'esperar, raonablement que la proporció encara sigui menor, en tant que el parc construït d'ençà el 2011 comptarà de forma majoritària amb sistemes d'evacuació d'aigües residuals i elements que garanteixin l'accessibilitat dels edificis.</p> <p>No es disposa d'informació pel que fa a la carència de servei o lavabo amb inodor dins l'habitatge, degut al volum reduït de dades de Santa Margarida i els Monjos de què disposa l'enquesta.</p> <p>Quant a l'estat de conservació, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.</p> <p>Atès que no es disposa de la dada de lavabo i que segons el cens el 100% dels habitatges tenen sistema de clavegueram, la proporció d'edificis en estat de conservació dolent, deficient o ruïnós aquest valor determina el volum mínim d'infrahabitatge, un 5,47%. Si el cens és de 3.083 habitatges (que representen el 94,53% en bon estat), vol dir que hi haurien uns 178 infrahabitatges. En aquest sentit, s'hauria d'identificar dins del 5,47% el percentatge de sòl i habitatges de titularitat pública que es troba en aquestes condicions, amb la principal finalitat de poder-los adequar en les condicions d'habitabilitat per destinar-los a habitatge social.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Augmentar el parc d'habitatges socials > Adequar els habitatges en condicions òptimes > Realitzar polítiques socials d'habitatge > Gestionar adequadament el patrimoni municipal de sòl i habitatges 			
Marc Legal			

- > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- > Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana
- > Decret Llei 17/2019, de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- > Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19.
- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- > Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19.

Beneficiaris

- > Població del municipi en situació o risc de pèrdua d'habitatge
- > Població exclosa del mercat d'habitatge
- > Població vivint en condicions d'infrahabitatge

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria de Serveis Socials i Habitatge
- > Regidoria d'Urbanisme

Actuacions prèvies/condicionants

E1.A7

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases													
		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem
1	Alineació dels béns del patrimoni municipal												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€						
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
INGRESSOS							
DESPESES			2.000 €	2.000 €			4.000 €

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	-
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° de sòls rehabilitat > N° d'habitatges rehabilitats > % d'habitatges rehabilitats respecte el total del parc d'habitatges socials > M² de sostre rehabilitat.

OBSERVACIONS

- Pendent de quantificació d'hores de depreciació i cost

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E5	INTERVENCIIONS URBANÍSTIQUES	
Actuació	A4	Explorar acords de rehabilitació i/o cessió d'habitatge desocupat	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, d'acord amb les dades del padró municipal, al municipi de Santa Margarida i els Monjos hi hauria 453 habitatges on no hi consta ningú empadronat. Concretament, creuant les dades del padró amb les de consum d'aigua dels habitatges del municipi, s'han identificat un total de 45 casos on coincideix que no hi ha ningú empadronat i existeix un consum baix d'aigua però, existeixen 80 casos amb molt baix o nul consum d'aigua, on hi consta gent empadronada. En canvi, en els 408 casos restants no hi consta ningú empadronat.</p> <p>Així mateix, l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos podria aprovar una convocatòria de subvencions per al foment del lloguer assequible, a concedir segons els criteris establerts en les bases reguladores, destinades a atorgar subvencions a persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge ubicat a Santa Margarida i els Monjos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Despeses d'obres d'arranjament i posada a punt d'habitatges lliures o desocupats per reunir les condicions mínimes d'habitabilitat per ser llogat en el marc del programa de mediació de lloguer social incloses les despeses per la tramitació de certificats energètics o cèdules d'habitabilitat, condicionat a posar-lo a disposició del programa de mediació de lloguer social. 5. Despeses de reparacions o substitucions d'elements de l'habitatge, contractes de manteniments d'equips, assegurances per deutes de lloguer durant la vigència del contracte d'arrendament en el marc del programa de mediació de lloguer social. 6. Despeses de manteniment de l'habitatge l'any anterior a la signatura d'un contracte d'arrendament en el marc del programa de mediació de lloguer social. 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar el parc local d'habitatge social > Contribuir a cobrir necessitats d'habitatge de la població exclosa > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles buits sobre la necessitat de posar-los a disposició de la resolució de les necessitats d'habitatge al municipi 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge 			

- > Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana
- > Decret Llei 17/2019, de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- > Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19.
- > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- > Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19.

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió residencial o social
- > Propietaris/àries d'immobles buits
- > Ciutadania en general

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

- > Regidoria de Serveis Socials i Habitatge
- > Regidoria d'Hisenda
- > Serveis jurídics

Actuacions prèvies/condicionants

E1.A3

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Fases		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem	1 ^r sem	2 ⁿ sem
1	Entrada en vigor de la convocatòria												
2	Manteniment de la subvenció												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
INGRESSOS		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000	
DESPESES		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	150.000	

* La resta de despeses com el finançament de l'estructura organitzativa s'integren als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	de	>	Nº habitatges posats a disposició a la borsa de lloguer social
		>	Nº contractes de lloguer signats
Indicadors de resultat	de	>	Nº de famílies amb necessitats allotjades

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS			Fitxa actuació
Estratègia	E5	INTERVENCIIONS URBANÍSTIQUES	
Actuació	A5	PROJECTE D'INTERVENCIÓ, CONSERVACIÓ I GESTIÓ DE L'EDIFICI DE CAL SALINES.	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	2028
Contingut			
<p>Actualment, tenint en compte la informació proporcionada per l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, no hi ha cap actuació prevista per a la conservació de l'edifici de Cal Salines ja que es troba en bon estat. Amb tot, es faran les obres o actuacions que siguin necessàries per a la conservació d'aquest.</p> <p>En relació amb la gestió de l'edifici, la complexitat que la relació administrativa amb el conjunt de famílies residents comporta, es proposa realitzar una gestió administrativa per part d'alguna entitat especialitzada per a que realitzi les tasques d'adjudicació dels habitatges, cobraments, coordinació de petites reparacions, etc.</p> <p>A més, tal i com proposa l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos, es planteja l'opció de crear un Reglament de la Gestió del Parc Públic Municipal d'Habitatges, ja que el volum d'habitatges en aquest bloc comença a ser elevat.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Externalitzar la gestió de Cal Salines > Realitzar obres de millora de l'edifici en un futur > Conservar l'edifici en bon estat 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge > Decret Llei 17/2019, de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge > Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19. > Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. > Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19. 			

Beneficiaris
> Ciutadania en general
Agent
Ajuntament.
Gestor Principal (ajuntament)
> Regidoria de Serveis Socials i Habitatge
> Regidoria d'Hisenda
> Serveis jurídics
Actuacions prèvies/condicionants
Actuacions posteriors/derivades
-
Documentació complementària (si s'escau)
-

Fases	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem	1 ^{er} sem	2 ^{on} sem
1 Redacció i presentació per licitar la gestió de Cal Salines												
2 Adjudicació de la gestió de Cal Salines												

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA							
UNITAT	€						
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
INGRESSOS			26.900 €	35.000 €	35.000 €	30.000 €	126.900 €
DESPESES		15.927,6 €	50.000 €	10.000 €			75.927,6 €

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Licitació de la gestió de Cal Salines > Adjudicació de la gestió de Cal Salines
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° d'obres realitzades a l'edifici Cal Salines > Creació del Reglament de la Gestió del Parc Públic Municipal d'Habitatges

OBSERVACIONS
- Càlculs pendents de les estimacions de l'Ajuntament

6.4 Annex. Quadre resum de la programació temporal de les actuacions del PLH

QUADRE RESUM PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2
E1. Generació de nous contingents d'habitatge, especialment social i assequible	A1. Estudi del parc vacant existent												
	A2. Impuls a la generació de contingents de promoció privada plurifamiliar												
	A3. Identificació de les mesures disponibles per a la incentivació del parc												
	A4. Fomentar l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte												
	A5. Pla d'habitatge protegit 2030												
	A6. Identificació d'oportunitats de finançament												
	A7. Anàlisi sobre la idoneïtat i viabilitat de gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge a través d'un fons patrimonial												
	A8. Donar continuïtat als ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges de la gent gran												
E2. Reforç dels serveis de suport a les persones demandants d'habitatge social	A1. Identificació de les condicions mínimes d'accés a l'HPO i identificació de la situació al municipi per tipologia de família												
	A2. Sensibilització sobre l'obligació de mantenir actualitzades anualment les dades inscrites al registre de sol·licitants												
	A3. Articulació de plans de seguiment i acompanyament integral de les famílies en situació de risc d'exclusió de les famílies r												
	A4. Establiment d'espais de seguiment integral i coordinació interns i externs per valorar en tot moment les mesures de supo												
	A5. Definició d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge en base al seguiment de certes variables												
E3. Enfortir l'estructura de recursos humans destinats a habitatge	A1. Articulació de l'àrea d'habitatge dins de l'estructura de l'Ajuntament												
	A2. Reforç estable de l'estructura dels RRHH dedicats a l'habitatge												
	A3. Creació de la mesa d'habitatge amb el Consell Comarcal												
	A4. Creació d'òrgans de seguiment conjunts												
	A5. Acompanyament en la tramitació dels ajuts a la rehabilitació que estableixen els organismes públics												
E4. Polítiques de suport a l'habitatge social	A1. Regulació del parc vacant												
	A2. Anàlisi dels mecanismes de compensació als propietaris												
	A3. Campanya de captació d'habitatges per al programa de lloguer social del Consell Comarcal												
	A4. Sensibilització per prevenir la pèrdua d'habitatge												
	A5. Sensibilització sobre la rehabilitació d'immobles												
E5. Intervencions urbanístiques	A1. Estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooper												
	A2. Foment de la conservació d'habitatges del parc públic, identificació de les opcions de manteniment del parc actual amb l'i												
	A3. Alienació o permuta de béns del patrimoni municipal de sòl i habitatge poc adequats per a transformar-los a d'altres més												
	A4. Explorar acords de rehabilitació i/o cessió d'habitatge desocupat												
	A5. Projecte d'intervenció, conservació i gestió de l'edifici Cal Salines												

* La programació en fases és aproximada, ja que no és possible establir uns terminis concrets.

6.5 Annex. Quadre resum de la estimació econòmica de les actuacions del PLH

QUADRE RESUM ESTIMACIÓ ECONÒMICA D'ACTUACIONS		2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
E1. Generació de nous contingents d'habitatge, especialment social i assequible	A1. Estudi del parc vacant existent	4.500 €	4.500 €					9.000 €
	A2. Impuls a la generació de contingents de promoció privada plurifamiliar		4.000 €	4.000 €	4.000 €			12.000 €
	A3. Identificació de les mesures disponibles per a la incentivació del parc	2.000 €						2.000 €
	A4. Fomentar l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte		3.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	243.000 €
	A5. Pla d'habitatge protegit 2030	10.000 €						10.000 €
	A6. Identificació d'oportunitats de finançament	1.000 €						1.000 €
	A7. Anàlisi sobre la idoneïtat i viabilitat de gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge a través d'un fons patrimonial	9.000 €						9.000 €
	A8. Donar continuïtat als ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges de la gent gran	6.000 €	6.200 €	6.500 €	6.900 €	7.400 €	8.000 €	41.000 €
	TOTAL	32.500 €	17.700 €	70.500 €	70.900 €	67.400 €	68.000 €	327.000 €
E2. Reforç dels serveis de suport a les persones demandants d'habitatge social	A1. Identificació de les condicions mínimes d'accés a l'HPO i identificació de la situació al municipi per tipologia de família		6.000 €	6.000 €				12.000 €
	A2. Sensibilització sobre l'obligació de mantenir actualitzades anualment les dades inscrites al registre de sol·licitants		5.000 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	15.000 €
	A3. Articulació de plans de seguiment i acompanyament integral de les famílies en situació de risc d'exclusió de les famílies residents en HPO			25.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	70.000 €
	A4. Establiment d'espais de seguiment integral i coordinació interns i externs per valorar en tot moment les mesures de suport i situació ...		3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	15.000 €
	A5. Definició d'eines predictives sobre les necessitats d'habitatge en base al seguiment de certes variables		8.000 €					8.000 €
	TOTAL	- €	22.000 €	36.500 €	20.500 €	20.500 €	20.500 €	120.000 €
E3. Enfortir l'estructura de recursos humans destinats a habitatge	A1. Articulació de l'àrea d'habitatge dins de l'estructura de l'Ajuntament	10.000 €						10.000 €
	A2. Reforç estable de l'estructura dels RRHH dedicats a l'habitatge	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	55.000 €
	A3. Creació de la mesa d'habitatge amb el Consell Comarcal		2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	10.000 €
	A4. Creació d'òrgans de seguiment conjunts		2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	10.000 €
	A5. Acompanyament en la tramitació dels ajuts a la rehabilitació que estableixen els organismes públics		5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	25.000 €
	TOTAL	15.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	110.000 €
E4. Polítiques de suport a l'habitatge social	A1. Regulació del parc vacant		3.000 €					3.000 €
	A2. Anàlisi dels mecanismes de compensació als propietaris		3.000 €					3.000 €
	A3. Campanya de captació d'habitatges per al programa de lloguer social del Consell Comarcal		5.000 €	2.500 €	2.500 €	2.700 €	2.700 €	15.400 €
	A4. Sensibilització per prevenir la pèrdua d'habitatge		2.000 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	8.000 €
	A5. Sensibilització sobre la rehabilitació d'immobles		2.000 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	8.000 €
	TOTAL	- €	15.000 €	5.500 €	5.500 €	5.700 €	5.700 €	37.400 €
E5. Intervencions urbanístiques	A1. Estudi per a la provisió de sòl per a cooperatives d'habitatge i sensibilització sobre la cessió de sòl de particulars a cooperatives			12.000 €				12.000 €
	A2. Foment de la conservació d'habitatges del parc públic, identificació de les opcions de manteniment del parc actual amb l'impacte del PRTR		6.000 €	6.000 €				12.000 €
	A3. Alienació o permuta de béns del patrimoni municipal de sòl i habitatge poc adequats per a transformar-los a d'altres més adequats per...			2.000 €	2.000 €			4.000 €
	A4. Explorar acords de rehabilitació i/o cessió d'habitatge desocupat		30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	150.000 €
	A5. Projecte d'intervenció, conservació i gestió de l'edifici Cal Salines		15.928 €	50.000 €	10.000 €			75.928 €
	TOTAL	- €	51.928 €	100.000 €	42.000 €	30.000 €	30.000 €	253.928 €
TOTAL ACCIONS 2023-2028		47.500 €	125.628 €	231.500 €	157.900 €	142.600 €	143.200 €	848.328 €

* No es comptabilitzen els ingressos



www.daleph.com
daleph@daleph.com