



Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge

Col·lecció_ **Documents de Treball**

Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge

Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge

Col·lecció **Documents de Treball**

Sèrie_Territori, 9



**Diputació
Barcelona**
xarxa de municipis

© de l'edició: Diputació de Barcelona
Desembre, 2008

Producció: Direcció de Comunicació
de la Diputació de Barcelona
Composició: Fotletra, S.A.
Impressió: Grup 3, S.L.
ISBN: 978-84-9803-313-7
Dipòsit legal: B-49278-2008

Sumari

Presentació	11
Guia metodològica per a la redacció	13
Pròleg	15
0. Introducció	17
0.1. Antecedents, marc legal i naturalesa del PLH	17
0.2. Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH	19
0.3. Síntesi del PLH	19
0.4. Objectiu de solidaritat urbana	20
0.5. Vigència i revisió del PLH	22
1. Anàlisi	23
1.1. Estructura residencial	23
1.2. Parc d'habitatges existent	24
1.3. Població	27
1.4. Demanda d'habitatge	31
1.5. Oferta d'habitatge	32
1.6. Planejament	33
1.7. Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge	38
2. Diagnosi	41
2.1. Problemàtica d'accés a l'habitatge i avaluació de les necessitats d'habitatges	41
2.2. Problemàtica i necessitats en matèria de rehabilitació	45
2.3. Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge	45
2.4. Coherència entre recursos i instruments municipals i necessitats d'habitatge	46

3. Objectius i estratègies	47
3.1. Objectius del PLH	47
3.2. Estratègies del PLH	48
4. Programa d'actuació	51
4.1. Actuacions i programes	51
4.2. Calendari	52
4.3. Avaluació econòmica i financera	53
4.4. Actuacions fora del programa d'actuació	53
5. Execució del pla	55
5.1. Gestió i avaluació del PLH	55
5.2. Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH	56
5.3. Concertació del PLH	57
Annexos	59
Annex 1. Quadres resum	59
Annex 2. Fitxes de les actuacions	65
Annex 3. Plànols	67
Altres annexos	67
Catàleg d'instruments tècnics	69
Pròleg	71
U. Planejament i gestió urbanística	75
U1. Canvis en la classificació o la destinació urbanística del sòl, o classificació de nou sòl urbanitzable residencial	75
U2. Canvis en els paràmetres reguladors de l'edificació (densitat, aprofitament, parcel·la, ocupació, volum, alçada, aspecte exterior, etc.) d'una zona amb qualificació residencial	76
U3. Qualificació o establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals	77
U4. Qualificació de terrenys destinats a habitatges de protecció oficial.	78
U5. Establiment o increment dels percentatges de reserva de sostre amb destinació a habitatges de protecció oficial i determinació dels criteris per a la seva localització.	79

U6. Delimitació d'un sector de planejament derivat i/o determinació de la iniciativa pública o privada i/o dels terminis de redacció, o modificació d'aquestes determinacions en un sector ja delimitat.	80
U7. Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística i/o establiment del sistema i modalitat d'actuació i/o dels terminis d'execució, o canvis en aquestes determinacions en un polígon ja delimitat.	81
U8. Delimitació d'un sector d'urbanització prioritària.	82
U9. Redacció i tramitació del planejament derivat d'un sector residencial (plans parcials i plans de millora urbana).	83
U10. Desenvolupament de la gestió urbanística d'un polígon d'actuació residencial	84
U11. Redacció, tramitació i execució d'un projecte d'urbanització.	86
U12. Seguiment del compliment dels terminis establerts en el planejament per a la redacció del planejament derivat i per a l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada, i si escau, adopció de mesures sancionadores per incompliment d'aquests terminis.	87
P. Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl	89
P1. Constitució i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge.	89
P2. Delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tempteig i retractació i aplicació d'aquest mecanisme als efectes d'ampliació del PMSH	91
P3. Delimitació de reserves de terrenys per a possible adquisició per al PMSH	93
P4. Constitució i funcionament del registre de solars sense edificar	94
P5. Adquisició de sòl o d'habitatges per expropiació	95
P6. Adquisició de sòl o d'habitatges en el mercat lliure	96
P7. Alienació de béns afectes al PMSH	97
P8. Constitució de dret de superfície sobre béns del PMSH	98
P9. Cessió gratuïta de béns afectes al PMSH	100
P10. Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics	101
P11. Gestió de sòl patrimonial	102
H. Promoció d'habitatges	103
H1. Promoció d'habitatges de protecció oficial de venda	103
H2. Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer	105
H3. Promoció d'habitatges dotacionals públics	107
H4. Promoció d'habitatges socials sota noves formes de gestió	109
H5. Seguiment del compliment dels terminis establerts en la llei o en el planejament per a la construcció dels habitatges de protecció oficial d'iniciativa privada, i si escau, aplicació de mesures sancionadores per incompliment d'aquests terminis.	110

R. Rehabilitació i millora del parc d'habitatges	111
R1. Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació	111
R2. Dinamització de les mesures d'intervenció administrativa per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació	113
R3. Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: gestió i tramitació dels tests de l'edifici / informes d'idoneïtat	115
R4. Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: gestió i tramitació dels ajuts	117
R5. Elaboració d'ordenances i establiment d'ajuts municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis i habitatges	119
R6. Definició i aplicació de mesures per a eradicar les situacions d'infrahabitatge	121
R7. Detecció d'àrees susceptibles de delimitació per a la redacció d'un projecte d'intervenció integral per a participar en el Fons de Millora de Barris	122
A. Accés i ús adequat dels habitatges	123
A1. Gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge	123
A2. Gestió de la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social	125
A3. Gestió de la Borsa Jove adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social	127
A4. Gestió del registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit	129
A5. Gestió d'habitatges protegits o de protecció oficial segons el Decret 244/2005	130
A6. Gestió d'habitatges per criteris socials	131
A7. Gestió de serveis municipals d'habitatge	132
A8. Delimitació d'àrees de forta i acreditada demanda residencial i altres mesures per evitar les situacions de desocupació permanent dels habitatges	133
A9. Definició i aplicació de mesures per a eradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges	134
O. Recursos, organització i coneixement	135
O1. Oficina local d'habitatge (OLH) municipal	135
O2. Oficina local d'habitatge (OLH) supramunicipal simètrica	137
O3. Oficina local d'habitatge (OLH) supramunicipal asimètrica	139
O4. Punt d'informació d'Habitatge (PIH)	141
O5. Creació o modificació d'empresa municipal d'habitatge	143
O6. Modificació de l'estructura organitzativa de l'Ajuntament per a la gestió de les actuacions del PLH	145
O7. Observatori local de l'habitatge	146
O8. Elaboració d'estudis per al coneixement de la problemàtica de l'habitatge al municipi.	147
O9. Pla de participació ciutadana del pla local d'habitatge	148

Presentació

Com és sabut, l'accés a un habitatge assequible és una preocupació creixent per a amplis sectors de la ciutadania. A les insuficiències d'una oferta sempre allunyada de les necessitats, en quantitat i diversitat, cal afegir-hi les fluctuacions pròpies dels cicles econòmics, la seva incidència en el desenvolupament dels sectors immobiliari i financer i, finalment, el seu impacte en l'economia diària de les persones.

Els ens locals han anat incorporant la problemàtica de l'habitatge en les prioritats de la seva agenda d'actuació, alhora que des de l'àmbit estatal i autonòmic s'ha anat articulant un corpus legislatiu i normatiu per fer-hi front. La signatura del Pacte nacional per a l'habitatge i l'aprovació pel Parlament de Catalunya de la Llei del dret a l'habitatge il·lustren els moments àlgids d'aquest procés, posant de manifest l'ambició i els reptes de l'acció pública en aquest àmbit.

Des de l'any 2004, la Diputació de Barcelona ha impulsat un programa d'actuació destinat a donar suport als Ajuntaments en la definició de les seves polítiques d'habitatge mitjançant la redacció dels seus plans locals d'habitatge. A l'àmplia acollida d'aquesta iniciativa per part del món local, cal afegir-hi el reconeixement que l'esmentada Llei del dret a l'habitatge fa de la figura dels plans locals d'habitatge, com a instrument de planificació de l'acció municipal en matèria d'habitatge i com a marc de concentració amb la Generalitat de Catalunya.

La GUIA METODOLÒGICA PER A LA REDACCIÓ DELS PLANS LOCALS D'HABITATGE que us presentem, elaborada pels tècnics de la Diputació, és fruit de la recerca pròpia, de l'aportació d'institucions, de consultores especialitzades i d'equips professionals, així com del contrast dels suggeriments dels interlocutors municipals. I és, sobretot, el resultat del coneixement acumulat, en els darrers quatre anys, en l'elaboració de més de seixanta plans locals d'habitatge en la redacció dels quals hem participat.

El caràcter eminentment pràctic d'aquesta guia metodològica, i del catàleg d'instruments tècnics que l'acompanya, vol contribuir a l'extensió i la millora de les polítiques locals d'habitatge, per tal de contribuir perquè l'acció dels Ajuntaments incideix significativament a fer efectiu el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne i assequible.

L'àmplia utilització d'aquesta guia serà la millor prova de la seva justificació, i la millor garantia per al seu perfeccionament de cara a futures edicions.

Guia metodològica per a la redacció

Pròleg

La Diputació de Barcelona, mitjançant la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (en endavant GSHUA) de l'Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge, està desenvolupant des de l'any 2004 un programa de suport als municipis de la província en la redacció de plans locals d'habitatge (en endavant PLH), concebuts com els documents d'anàlisi, diagnosi i elaboració de propostes per a la definició de les polítiques municipals d'habitatge. Per a la redacció d'aquests plans, la GSHUA ha desenvolupat una metodologia que s'ha aplicat en la redacció d'una cinquantena de PLH en el període 2004-2007.

L'aprovació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge a Catalunya, que contempla els PLH com a instruments de planificació de l'habitatge amb les finalitats de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i ser la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, dóna una nova dimensió a aquests plans, com a instruments de planificació reglats, amb un contingut i una tramitació administrativa que es regulen en l'article 14 de la Llei.

D'acord amb la seva nova definició legal, el PLH es configura com un document tècnic que té com a finalitats, d'una banda, definir les polítiques locals d'habitatge, i de l'altra possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els Ajuntaments.

Pel que fa al contingut, el PLH ha d'incloure una triple perspectiva: analítica (en contenir l'estudi i diagnòstic de la problemàtica municipal en matèria d'habitatge, centrant-se en l'habitatge protegit), estratègica (en establir els objectius i estratègies municipals en matèria d'habitatge) i programàtica (en definir i programar les actuacions de l'Ajuntament relatives a l'habitatge en un període de sis anys).

El contingut analític del PLH ha de comprendre 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 demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mitjà termini (6 anys); l'estudi de l'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 requeriran 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 fer front a aquestes necessitats.

El contingut estratègic s'ha de centrar 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 ha de consistir en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació i, si escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran un 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, 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.

Pel que fa a la tramitació, la Llei exigeix que inclogui un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana, i que, si l'Ajuntament vol concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat, un cop s'aprova el PLH pel Ple de l'Ajuntament, ha de comunicar l'acord i trametre'n un exemplar al departament competent en matèria d'habitatge, que pot requerir de manera motivada la seva modificació atenent a criteris de legalitat, disponibilitats pressupostàries o interessos supralocals.

L'adaptació del contingut i metodologia d'elaboració dels PLH a la seva regulació en la Llei 18/2007, així com la seva actualització d'acord amb l'experiència acumulada per la GSHUA durant els quatre anys de la seva aplicació, són l'objecte de la present guia metodològica, que està concebuda com un instrument de suport als equips redactors dels plans que redacta la GSHUA de la Diputació de Barcelona a petició dels Ajuntaments.

La guia estableix l'estructura i el contingut del PLH, amb un capítol introductori i cinc capítols corresponents als cinc grups de continguts (anàlisi, diagnosi, objectius i estratègies, programa d'actuació i execució del Pla) i quatre annexos. Els continguts contempnen tant la definició del contingut (sobre fons blanc) com la proposta de metodologia per a assolir-lo (sobre fons gris). La metodologia proposada no pretén ser obligatòria sinó aplicable per defecte si els redactors del Pla no en proposen cap altra.

Finalment, cal fer esment del caràcter general d'aquesta guia (que haurà d'adaptar-se a les característiques de la problemàtica específica de cada municipi i a la voluntat d'intervenció de cada Ajuntament) i del seu caràcter provisional (tot esperant la publicació dels reglaments i altra normativa que hauran de desenvolupar la Llei 18/2007).

0. Introducció

0.1. Antecedents, marc legal, i naturalesa del PLH

Descripció dels antecedents del pla local d'habitatge, de l'origen de la seva formulació, organismes formulador i redactor i equip redactor.

Descripció del marc legal del PLH (Llei del dret a l'habitatge, Llei i Reglament d'urbanisme, etc.) i de la naturalesa que aquests textos normatius li atorguen.

Les fonts d'informació per elaborar aquest apartat seran els acords de formulació de l'Ajuntament, els convenis d'assistència Ajuntament - Diputació de Barcelona, etc.
Es podrà utilitzar el redactat tipus elaborat per la GSHUA.

Redactat-tipus de l'apartat 0.1 (opcional)

Antecedents

El present Pla local d'habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de, en aplicació de l'acord del ple/decret o resolució de l'alcalde de data....., en el qual es va resoldre redactar el pla local d'habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, amb data.....la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A aquest fi, va contractar la redacció del PLH a l'empresa/professional, sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA

Durant els mesos de..... a de l'any s'ha desenvolupat el procés de redacció del PLH, que es va lliurar a l'Ajuntament amb data

Marc legal

El Pla local d'habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als Ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del dret a l'habitatge, en el seu article 11 inclou els plans locals d'habitatge, entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els

instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat,

També el Reglament de la Llei d'urbanisme, en l'article 69.4, equipara el pla local d'habitatge a la memòria social dels plans d'ordenació urbanística municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

Naturalesa

El present pla té una doble naturalesa. D'una banda, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament.

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 la Memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

Contingut i determinacions

El pla local d'habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una banda, definir les polítiques locals d'habitatge i, de l'altra, possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els Ajuntaments.

El contingut del pla local d'habitatge s'ajusta, d'una banda, a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge, i de l'altra, 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-mitjà 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 l'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 requeriran d'habitatge protegit o social o 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 escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran un 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, 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. El contingut del PLH dees concreta en la present memòria i els seus annexos de quadres, fitxes i plànols.

0.2. Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH

Descripció del procés seguit per a la redacció del PLH, comprenent, almenys, la durada i les fases del procés d'elaboració del pla, així com els agents implicats i la seva funció.

Descripció del procés d'exposició pública realitzat, i elaboració d'informe-recull amb les consultes i al·legacions presentades i la manera com s'han tingut en compte en la redacció final del pla local d'habitatge.

Descripció del procés de participació ciutadana realitzat, dels seus resultats i de la manera com s'ha tingut en compte en la redacció final del pla, sobre la base de la realització d'una memòria de participació ciutadana del PLH.

La informació per a elaborar aquest apartat s'extraurà dels informes dels processos d'informació pública i de participació ciutadana fets pels redactors o empreses contractades a l'efecte. Aquests dos informes s'hauran d'incorporar com a annex al document final del PLH.

Pel que fa a la memòria de participació ciutadana, haurà de descriure de manera detallada el procés de participació seguit i els seus resultats, comprenent, com a mínim:

- Els antecedents d'experiències en participació ciutadana existents al municipi, així com l'organització institucional i tècnica en la matèria.
- La identificació del model participatiu escollit, tant si s'opta per l'encaix del procés en òrgans o espais de participació estables preexistents (consells territorials o sectorials, taules d'entitats, taules sectorials en plans estratègics, etc.), com si s'opta per la definició i desenvolupament d'un mecanisme de participació específic per al PLH.
- La identificació i descripció del funcionament i desenvolupament dels instruments de participació (sessions informatives, audiències públiques, tallers, etc.) que articulen el procés de participació ciutadana escollit.
- La identificació i descripció (composició, funcions, règim de reunions, etc.) de les comissions participatives constituïdes per a contribuir al desenvolupament i impuls del PLH (si s'escau).
- L'anàlisi i valoració de les aportacions realitzades en el si del procés participatiu (tant de les incorporades a la diagnosi i proposta d'actuacions com de les desestimades).
- La descripció de la forma de devolució o de retorn dels resultats del procés participatiu que es va fer als participants en el procés (informes, notificacions, presentacions públiques, etc.).

0.3. Síntesi del PLH

Resum en dos o tres fulls A-4 del diagnòstic i les propostes del pla.

La informació s'extraurà dels apartats de diagnosi, objectius, estratègies i programa d'actuació del pla.

0.4. Objectiu de solidaritat urbana (només en el cas de municipis de més de 5.000 habitants)

Apartat justificatiu que les propostes del pla en cas de ser executades, contribuïran, en la part proporcional corresponent al període de vigència del PLH, perquè el municipi doni compliment a l'objectiu de solidaritat urbana establert per l'article 73 de la Llei del dret a l'habitatge.

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. 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.

En defecte del reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, a continuació s'estableixen uns criteris provisionals per a quantificar l'objectiu per a un PLH.

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

- *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.
- *Habitatges de titularitat pública*: habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- *Habitatges dotacionals públics*: habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- *Habitatges d'inserció*: habitatges gestionats per administracions públiques, o per d'altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- *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.
- *Habitatges cedits a l'Administració pública*: habitatges privats cedits a l'Administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- *Habitatges privats en xarxes de mediació social*: habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dins del sistema de concertació pública-privada per a estimular els propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer d'habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tota mena per a accedir al mercat lliure.
- *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.
- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa*: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord amb el que disposa el RD 27/1985, i aquells en què de manera explícita així figuren en el contracte.
- *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana*: habitatges cedits en un contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

- *Habitatges d'empreses per als treballadors*: habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- *Habitatges de preu intermedi*: habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir pel PLH, a manca de la definició reglamentària, es proposa que s'obtingui de la suma d'aquestes dues quantitats:

- La part proporcional del dèficit històric, entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. Es proposa que en els sis anys d'aplicació del PLH s'hauria d'assolir les 6/20 parts d'aquest dèficit.
- La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15% de l'increment d'habitatges principals previst pel PLH en aquest període.

El nombre d'habitatges principals en l'any d'inici i els previstos al final del sexenni són dades que figuren en el PLH. Pel que fa a la quantificació dels habitatges destinats a polítiques socials en l'any d'inici o any 0 del pla, les fonts d'informació seran les següents:

- Habitatges amb protecció oficial: de la informació del Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH) sobre qualificacions definitives.
- Resta (habitatges no qualificats com a HPO):
- Habitatges dotacionals públics, habitatges d'inserció i allotjaments d'acollida d'immigrants: de la informació de l'Ajuntament (habitatges i allotjaments de titularitat pública) i de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió que gestiona ADIGSA (habitatges i allotjaments de titularitat privada).
- Habitatges cedits a l'Administració pública i habitatges en xarxes de mediació social: de la informació de l'Ajuntament o l'oficina local d'habitatge o ADIGSA sobre les borses de lloguer social o jove.
- Habitatges privats de lloguer amb pròrroga forçosa: de l'inventari del Pacte nacional per a l'habitatge, fet pel DMAH.
- Habitatges de titularitat pública no HPO i habitatges d'empreses per als treballadors: de la informació de què disposi l'Ajuntament.
- Habitatges en contractes de copropietat o en règim de masoveria urbana: aquests tipus no existiran o tindran una presència marginal en la majoria de municipis, si de cas la informació la tindrà el DMHA.
- Habitatges de preu intermedi: la informació la tindrà l'Ajuntament o altres operadors públics.

A continuació caldrà quantificar els habitatges destinats a polítiques socials que es preveu que hi haurà al final del sexenni. A aquest fi, el principal gruix de la informació seran les actuacions del PLH de promocions d'habitatges (que aportaran la quantificació dels HPO d'iniciativa pública i privada en tots els seus règims, els habitatges dotacionals públics i, si s'escau, els habitatges de preu intermedi) i les previsions del Pla mateix pel que fa a habitatges privats a posar en el mercat mitjançant la cessió a l'administració o la inclusió en borses de lloguer. Pel que fa als habitatges privats de lloguer en pròrroga forçosa, es farà la hipòtesi que el seu nombre es reduirà en un 0,7% cada any (taxa de reducció anual mitjana a Catalunya en el quinquenni 2001-2006, segons dades de l'IDESCAT) i respecte dels altres tipus (habitatges d'inserció privats, habitatges de titularitat pública no HPO, habitatges d'empreses per a treballadors, habitatges de copropietat o de masoveria urbana), es farà la hipòtesi de la continuïtat dels habitatges o els contractes existents l'any 0.

Finalment, caldrà comparar aquesta darrera quantificació amb l'objectiu abans definit.

El recàlcul de l'objectiu de solidaritat urbana a partir de l'entrada en vigor del Reglament es produirà amb motiu del següent PLH que redacti el municipi.

0.5. Vigència i revisió del PLH

Establiment del període de vigència del PLH i de les circumstàncies que en faran necessària la revisió.

Redactat tipus de l'apartat 0.5 (opcional)

El Pla Local d'Habitatge de tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'Ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1. Anàlisi

1.1. Estructura residencial

1.1.1. Situació i estructura territorial del municipi

Breu descripció de la situació del municipi dins de Catalunya i de les divisions territorials d'àmbit inferior (província, regió o vegueria, comarca). Afectació per altres realitats supramunicipals (àrees metropolitanes, àrees urbanes, àrees de muntanya, etc.).

Breu descripció de l'estructura del territori del terme municipal, posant l'accent en la distribució del poblament i la identificació i enquadrament territorial del nucli o nuclis de població existents

Elaboració de plànol on es reflecteixi la situació del municipi en els àmbits territorials supramunicipals als quals s'ha al·ludit.

Si és rellevant, elaboració de plànol on es representi tot el terme municipal i es destaquin el nucli o nuclis urbans existents i els principals elements de l'estructura del territori (rius i rieres, xarxa viària i ferroviària, etc.). Serà obligatori en el cas de municipis on hi hagi més d'un nucli de població.

La informació per a elaborar aquest apartat s'extraurà de la informació urbanística i la cartografia del planejament relatives al terme municipal i a l'estructura del territori.

1.1.2. Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans

Descripció de l'estructura urbana residencial del nucli o, si escau, nuclis de població:

- Barris o zones urbanes en què es divideix.
- Tipus de trames urbanes (nucli antic, eixamples, polígons, etc.).
- Tipologies d'edificació (entre mitgeres, aïllada, volumetria específica, etc.).
- Xarxa viària principal.
- Equipaments i dotacions més importants.
- Etc.

Elaboració de plànol del nucli o nuclis urbans on es descriguin gràficament aquests aspectes.

La informació s'obindrà de la informació urbanística i la cartografia del planejament urbanístic municipal, de la cartografia i fotografies aèries d'aquests nuclis i de l'observació sobre el terreny.

1.2. Parc d'habitatges existent

1.2.1. Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge

Anàlisi de les característiques físiques del parc d'habitatges, com ara:

- tipologia edificatòria
- dimensió, programa
- antiguitat, estat de conservació, patologies constructives
- accessibilitat, ascensors
- adequació de les instal·lacions
- compliment de la normativa d'edificació

i detecció de les problemàtiques de conservació i adequació normativa, amb especial atenció a la detecció de les situacions d'infrahabitatge (immobles que es destinin a habitatge sense tenir cèdula d'habitabilitat ni reunir les condicions per a obtenir-la).

L'anàlisi abastarà:

a) Estudi bàsic d'aquestes característiques i problemàtiques a tot el municipi, a partir de la informació estadística i municipal existent, identificant els àmbits amb especial problemàtica.

b) Si escau en funció de la importància de les problemàtiques, de la voluntat municipal d'incidir-hi o de la disponibilitat pressupostària, estudi aprofundit (incloent-hi el resultat dels treballs de camp que es realitzin a l'efecte) de les problemàtiques més rellevants i/o dels àmbits on es concentrin aquestes problemàtiques, identificant els edificis i habitatges afectats. Aquest estudi es podrà incloure també com una actuació a desenvolupar dins de la fase d'execució del pla.

Incorporar taules i gràfics sobre els aspectes analitzats.

Incorporar plànol amb la delimitació de les àrees amb especial problemàtica.

Es proposa la següent metodologia per a l'anàlisi de l'estat del parc d'habitatges:

Estudi bàsic

Anàlisi a partir de les dades del cens d'habitatges vigent, el cadastre i el padró de població, complementada amb consulta als tècnics municipals competents en habitatge per a detectar si hi ha estudis sobre l'estat del parc d'habitatges existent o expedients relacionats amb aquest estat (licències, ordres d'execució, TEDI, informes d'idoneïtat, informes d'habitabilitat per als processos de reagrupament familiar d'immigrants, etc.) que permetin millorar l'anàlisi a partir de les dades del cens.

L'indicador de les problemàtiques rellevants s'obindrà de la comparació amb els d'altres municipis o àmbits (província, Catalunya). L'indicador dels àmbits amb més problemàtica s'obindrà de la comparació entre els diversos barris o districtes del municipi.

Per a l'estudi bàsic de les situacions d'infrahabitatge, els indicadors censals rellevants seran:

- Evacuació d'aigües residuals
- Manca de serveis o lavabo
- Estat dolent o ruïnós de l'habitatge

I complementàriament:

- Superfície de l'habitatge
- Indicador d'habitabilitat

D'altra banda, serà fonamental la informació que puguin aportar els serveis tècnics i socials de l'Ajuntament que treballin en temes d'habitatge o de població en situació o risc d'exclusió social.

Estudi aprofundit

La metodologia serà el treball de camp, consensuat amb l'Ajuntament, sobre la problemàtica específica o l'àmbit territorial concret que s'hagin detectat com a més problemàtics en la fase anterior.

1.2.2. Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla

Anàlisi de les característiques de tinença i ús i de les problemàtiques d'utilització anòmla del parc d'habitatges:

Anàlisi de les característiques de tinença i ús, com ara:

- propietat (pública o privada)
- règim de tinença (propietat, lloguer)
- tipus d'ús (principal, secundari, sense ús o buit)
- grau d'ocupació

i detecció de les situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges: habitatges buits (habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys, essent causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població, i que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució), i habitatges sobreocupats (els habitatges en els quals s'allotgen un nombre excessiu de persones en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya, exceptuant les unitats de convivència vinculades per lligams de parentiu sempre que l'excés d'ocupació no comporti incompliments manifestos de les condicions de salubritat i higiene ni generi problemes greus de convivència amb l'entorn).

L'anàlisi abastarà:

a) Estudi bàsic d'aquestes característiques i problemàtiques a tot el municipi, a partir de la informació estadística i municipal existent, identificant els àmbits amb especial problemàtica.

b) Si escau en funció de la importància de les problemàtiques, de la voluntat municipal d'incidir-hi o de la disponibilitat pressupostària, estudi aprofundit (incloent-hi el resultat dels treballs de camp que es realitzin a l'efecte) de les problemàtiques més rellevants i/o dels àmbits on es concentrin aquestes problemàtiques, identificant els edificis i habitatges afectats. Aquest estudi es podrà incloure també com una actuació a desenvolupar dins de la fase d'execució del Pla.

Incorporar-hi taules i gràfics sobre els aspectes analitzats.

Incorporar-hi plànol amb la delimitació de les àrees amb especial problemàtica.

Es proposa la següent metodologia per a l'anàlisi de la tinença i l'ús del parc d'habitatges:

Estudi bàsic

Anàlisi a partir de les dades del cens d'habitatges vigent, el cadastre i el padró d'habitants, complementada amb consulta als tècnics municipals competents en habitatge per a detectar si hi ha estudis sobre la tinença i l'ús del parc d'habitatges o expedients relacionats (licències, ordres d'execució, TEDI, informes d'idoneïtat, informes d'habitabilitat per als processos de reagrupament familiar d'immigrants, etc.) que permetin millorar l'anàlisi a partir de les dades del cens.

L'indicador de les problemàtiques rellevants s'obté de la comparació amb els d'altres municipis o àmbits (província, Catalunya). L'indicador dels àmbits amb més problemàtica s'obté de la comparació entre els diversos barris o districtes del municipi.

Per a l'anàlisi bàsica de les situacions d'utilització anòmala, l'estudi a partir de les dades del cens d'habitatges es podrà complementar amb:

Situacions de desocupació permanent (habitatges buits):

- Partint del nombre d'habitatges vacants que proporciona el cens d'habitatges (que es considerarà com a dada per defecte i univers màxim de l'estudi), depuració d'aquesta dada utilitzant les dades sobre consum d'aigua subministrades per l'entitat que gestiona el servei, tenint en compte el consum anual (en principi es consideraran buits els habitatges que tinguin un consum igual o inferior a 5 m³ anuals) i les altes i baixes produïdes durant l'any.

Situacions de sobreocupació:

- Utilització de les dades del padró d'habitants, en concret del darrer full associat als habitatges (que permetrà conèixer les situacions amb un nombre elevat d'empadronaments).
- Creuament de les dades del padró amb els consums d'aigua, la qual cosa permetrà aproximar-se a les situacions de sobreocupació amb persones no empadronades.
- Finalment, si és possible obtenir-les, les dades de targetes sanitàries per a una mateixa adreça.

D'altra banda, serà fonamental la informació que puguin aportar els serveis tècnics i socials de l'Ajuntament que treballin en temes d'habitatge o de població en situació o risc d'exclusió social.

Estudi aprofundit

La metodologia serà el treball de camp, consensuat amb l'Ajuntament, sobre la problemàtica específica o l'àmbit territorial concret que s'hagin detectat com a més problemàtics en la fase anterior.

1.3. Població

1.3.1. Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i de llars

Anàlisi demogràfica i projeccions de població i de llars en el període d'aplicació del PLH, comprenent:

- a) Estudi de les característiques demogràfiques del municipi que siguin rellevants de cara a elaborar les projeccions de població i de llars (evolució de la natalitat, mortalitat, migracions, dimensió de les llars, característiques del cap de llar, creació de noves llars, etc.).
- b) Elaboració de les projeccions de població per a cadascun dels 6 anys d'aplicació del PLH, definint diversos escenaris (3 com a mínim) en funció de les diferents hipòtesis de partida sobre creixement vegetatiu, migracions, grau d'emancipació, etc.
- c) Elaboració de les projeccions de llars per al mateix període, en funció de les projeccions de població i de les hipòtesis sobre evolució de la dimensió de la llar o altres variables que hi influeixin (establint com a mínim dues hipòtesis), en les quals caldrà especificar els diferents components de creixement (fecunditat, mortalitat i migracions).

El resultat de l'anàlisi haurà d'aportar, com a mínim:

- La dada de l'increment de llars per a cadascun dels anys considerats, la distribució d'aquest increment segons els components de creixement (fecunditat, mortalitat i migracions) i l'edat del cap de llar, establint com a mínim tres intervals d'edat (0-35 anys, 35-64 anys i més de 64 anys.); tot això, per a cadascun dels escenaris considerats.
- La identificació i justificació de l'escenari considerat més versemblant en l'evolució demogràfica prevista per al municipi, així com dels seus components de creixement (fecunditat, mortalitat i migracions).

Incorporació de taules i gràfics recollint els aspectes analitzats.

Les projeccions de població i de llars s'elaboraran a partir de les dades estadístiques depurades més recents disponibles (INE, IDESCAT), corregides amb la informació disponible del darrer padró municipal. Per a les projeccions de població s'utilitzarà el mètode de components i per a les de llars el mètode de la persona principal, o bé altres mètodes homologats per a aquest tipus d'estudis.

Les projeccions de població i de llars hauran de ser coherents amb els «Escenaris econòmics i demogràfics per a Catalunya a l'any 2026» definits pel Programa de Planejament Territorial de la Generalitat de Catalunya, així com amb les dades demogràfiques i les necessitats d'habitatge que defineixi el futur Pla territorial sectorial de l'habitatge.

1.3.2. Sense llar i altre col·lectius en situació o risc d'exclusió social

L'objectiu d'aquest apartat és analitzar la problemàtica dels sense llar i altres col·lectius que es troben en situació d'exclusió social o en risc d'estar-hi, i que per aquest motiu requere-

reixen habitatges o allotjaments en els quals, juntament amb la funció residencial, hi ha una activitat de tutela o seguiment per part de professionals dels serveis socials durant un període de temps de curta o llarga durada.

La Llei 18/2007 defineix el sense llar com la persona o unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma, així com les persones que han estat objecte d'un desnonament per no poder pagar el lloguer.

D'una manera més àmplia, la llei també estableix com a finalitat l'atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

L'anàlisi d'aquestes persones i col·lectius comprendrà:

1. Estudi bàsic dels sense llar i altres persones i col·lectius en situació o risc d'exclusió social, que inclourà:

- Identificació i quantificació del nombre de persones que estan en aquestes situacions al municipi i definició de la seva problemàtica general, a partir de les fonts estadístiques i de la informació dels serveis socials de l'Ajuntament.
- Càlcul dels indicadors parcials (per a cada col·lectiu) i total d'exclusió social del municipi, i, si és possible, la seva comparació amb els d'altres municipis o altres àmbits de referència (comarca, província, Catalunya).
- Quantificació dels habitatges necessaris per a aquests col·lectius

2. Si s'escau, en funció dels indicadors, de la voluntat municipal i de les disponibilitats presupostàries, estudi aprofundit dels col·lectius amb una presència o una problemàtica més important, localitzant les persones i definint la seva problemàtica específica. Aquest estudi es podrà incloure també com una actuació a desenvolupar dins de la fase d'execució del Pla.

Incorporació de taules i gràfics recollint les anàlisis efectuades.

Estudi bàsic

a) Identificació de les persones i col·lectius i anàlisi general de la seva problemàtica:

L'anàlisi dels sense llar, d'acord amb els estudis existents, abasta uns col·lectius més amplis que els que tradicionalment s'han entès com a «sense sostre». Per a identificar i analitzar aquests col·lectius, es proposa tenir en compte en primer lloc les categories establertes en la tipologia europea d'exclusió residencial ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion), elaborada per FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abris):

- Sense sostre: inclou les persones sense domicili, que viuen en un espai públic la totalitat o la major part del temps.
- Sense llar: inclou les persones que viuen en refugis, allotjaments provisionals, institucions, equipaments o altres edificis públics o privats destinats a donar allotjament a persones amb necessitats d'assistència social.

- Residents en habitatges insegurs: inclou les 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.

La classificació d'ETHOS també inclou els residents en habitatges inadeguats (persones que viuen en barraques, infrahabitatges o habitatges sobreocupats). Es proposa d'excloure'ls d'aquesta categoria, malgrat que es tracti d'un col·lectiu en situació d'exclusió social, perquè ja es considera en l'apartat 1.2.1 (situacions d'infrahabitatge).

La població inclosa en aquests col·lectius patirà el 100% d'exclusió social residencial; per tant, es traduirà directament en necessitats de places en allotjaments o habitatges d'inserció.

Es proposa incloure també en l'anàlisi els altres col·lectius que, amb un menor nivell d'urgència, són vulnerables o pateixen risc d'exclusió social. A partir de les classificacions fetes per diversos organismes (IGOP - Institut de Govern i Polítiques Públiques de la UAB, Fundació Un Sol Món), es proposa analitzar els següents:

- Joves en situació vulnerable: inclou els joves (19-25 anys) que hagin estat ingressats en centres d'acolliment o que pateixin altres problemàtiques socials.
- Dones en situació vulnerable: inclou les dones caps de llars monoparentals.
- Gent gran en situació vulnerable: inclou la gent gran que viu sola, que es mesura pel nombre de llars unipersonals amb cap de llar més gran de 75 anys.
- Adults en situació vulnerable: inclou diversos col·lectius: aturats sense subsidi d'atur, persones amb problemes socio-sanitaris com ara drogodependències, malalties psíquiques, etc., persones amb discapacitat, persones immigrades sense permís de treball, persones preses i expreses, etc.

La població inclosa en aquests col·lectius, només en un percentatge determinat tindrà necessitat de places en allotjaments o habitatges d'inserció. Tenint en compte els diferents pesos dels col·lectius sobre el total, mitjançant dades de diferents fonts estadístiques, s'estima que les necessitats residencials es concretaran entre el 20 i el 30% del total de persones vulnerables o amb risc d'exclusió social.

b) Quantificació de la població afectada i dels indicadors d'exclusió social:

Atesa la migradesa de les fonts estadístiques existents sobre aquest tema, l'estudi bàsic es farà, fonamentalment, a partir de les dades que aportin els serveis socials de l'Ajuntament, complementades amb algunes dades del cens, padró i base de dades municipals de l'IDESCAT. També es podrà obtenir informació de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social que gestiona ADIGSA, o d'altres organitzacions en el camp dels serveis socials (Càritas, etc.) que operin al municipi.

Per a la quantificació de la població afectada i el càlcul dels indicadors d'exclusió social, es proposa utilitzar el quadre adjunt.

L'indicador d'exclusió social parcial de cada col·lectiu serà el percentatge entre la població afectada i la població total del municipi; l'indicador total, el percentatge entre el total de població en situació o risc d'exclusió i el total de població del municipi.

Estudi aprofundit

Si escau de fer un estudi detallat de la totalitat o alguns dels col·lectius, caldrà fer el treball de camp adient, amb les tècniques pròpies del treball social i sempre d'acord i de la mà del personal del serveis socials de l'Ajuntament.

Col·lectius	Definició/Mètode de càlcul	Font	Nombre de persones	Indicador
A. Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial				
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis socials		
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis socials		
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis socials		
Total exclusió residencial				
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social				
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis socials		
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Cens, padró		
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Cens , padró		
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	Serveis socials		
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquics o altres problemàtiques socio sanitàries	Serveis socials		
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT		
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis socials		
	Nombre de persones preses o expreses	Serveis socials		
Total col·lectius vulnerables				

1.4. Demanda d'habitatge

Estudis i treballs de gabinet i de camp adequats per a conèixer les característiques qualitatives de la demanda d'habitatge al municipi. Com a mínim, s'analitzaran els aspectes següents :

a) Perfil dels demandants d'habitatge:

- Característiques personals i familiars (edat, lloc de naixement, tipus i dimensió de la unitat familiar, etc.).
- Ingressos familiars.
- Règim de tinença de l'habitatge de procedència (propietat del demandant, dels pares, etc.).
- Municipi o país de procedència.

b) Característiques de l'habitatge desitjat

- Règim de tinença (compra o lloguer)
- Preu i condicions de pagament
- Superfície i programa
- Localització
- Estat de l'habitatge, equipament i serveis

c) Motivacions de la demanda d'habitatge (emancipació, millora respecte de l'actual, no poder pagar l'actual, pas de lloguer a propietat, separació/divorci, inversió, etc.).

Per a l'anàlisi de la demanda d'habitatge caldrà utilitzar un mètode de recollida de dades mitjançant treball de camp (enquestes, entrevistes a agents públics i privats de la promoció immobiliària i als consumidors i destinataris, etc.) i fer la posterior interpretació d'aquestes dades. El mètode de recollida de dades, la dimensió de la mostra i els qüestionaris es pactaran entre l'Ajuntament, l'equip redactor i la GSHUA.

Aquesta informació haurà de ser contrastada amb una anàlisi de la informació estadística existent: Cens de població i habitatge, padró municipal, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població (ECVHP) elaborada per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, Renda familiar bruta disponible, etc.).

Als municipis grans o amb una trama urbana complexa, l'anàlisi s'haurà de fer per a cadascun dels barris o districtes en què es divideixi.

Incorporació de taules i gràfics reflectint els aspectes analitzats.

La metodologia del treball de camp es basarà en la complimentació de qüestionaris als demandants d'habitatge, que es podrà fer de manera directa (enquesta als demandants) o indirecta (mitjançant intermediaris com ara els API, agents públics, etc). El treball es farà sobre una mostra significativa en funció de les dimensions i les característiques del municipi.

En municipis petits on no es pugui arribar a recollir un nombre de qüestionaris significatiu, adquirirà més importància l'anàlisi feta a base d'informació estadística, i el treball de camp tindrà un valor més qualitatiu.

1.5. Oferta d'habitatge

1.5.1. Evolució del sector de l'habitatge al municipi

Anàlisi de l'evolució del sector de la construcció d'habitatges en les seves variants (obra nova, rehabilitació) en els darrers anys (tres com a mínim) al municipi. Dades sobre habitatges iniciats i acabats, etc.

Incorporar-hi taules i gràfics reflectint les anàlisis realitzades.

L'anàlisi es farà a partir de:

- Informes anuals del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Dades sobre llicències d'obres i de primera ocupació de l'Ajuntament.
- Estudis o informes d'institucions o entitats acadèmiques, financeres, col·legis professionals i d'altres que treballin en el sector de l'habitatge.

1.5.2. L'oferta de mercat

Anàlisi del mercat de l'habitatge al municipi, analitzant per a cada tipus d'oferta (obra nova, segona mà, lloguer i, si escau, rehabilitació) i comparant les variables dels diversos tipus, com a mínim les variables següents:

- a) Volum de l'oferta
- b) Preus
- c) Tipologia
- d) Superfície i programa
- e) Localització

En els municipis grans o amb una trama urbana complexa, l'anàlisi s'haurà de fer atenent als barris o districtes en què es divideixi.

Incorporar-hi taules i gràfics on es resumeixin els aspectes analitzats.

L'anàlisi del mercat es farà a partir d'un primer treball de gabinet a partir de les dades generals dels informes anuals de la Direcció General de l'Habitatge.

En segon lloc, es farà un treball de camp analitzant les ofertes concretes existents al mercat del municipi en el moment de la redacció de l'estudi, a partir de la informació dels venedors o agents immobiliaris, que es podrà obtenir bé mitjançant entrevistes a aquests agents, bé per consulta en premsa o en portals d'Internet especialitzats.

1.5.3. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

Anàlisi de l'oferta d'habitatges de protecció oficial en les seves diferents qualificacions (habitatges de règim general, de règim especial, de preu concertat) i règims de tinença (venta, lloguer), així com d'altres habitatges socials o de promoció pública (habitatges de preu intermedi, habitatges dotacionals, allotjaments per a col·lectius amb problemàtica social, etc.).

Caldrà incorporar-hi tant els fets per l'Ajuntament i les empreses municipals, com els que hagin promogut altres administracions (INCASOL, IMPSOL, etc.) i els promoguts per promotors privats, tant amb ànim de lucre com sense ànim de lucre (cooperatives, fundacions, etc.).

Incorporar-hi taules i gràfics que reflecteixin els aspectes analitzats.

L'anàlisi es farà a partir de l'informe del departament de l'Ajuntament, empresa o oficina pública que s'encarregui de la gestió de l'habitatge al municipi.

1.6. Planejament

1.6.1. Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

1.6.1.1. Planejament territorial i plans directores urbanístics

Anàlisi de les determinacions en matèria d'habitatge contingudes en els plans territorials parcials, plans directores territorials i plans directores urbanístics que afectin el municipi.

Concretament, caldrà analitzar aquells instruments que pel seu estat de desenvolupament ja es troben almenys en estat d'aprovació inicial, i que per la naturalesa de les seves finalitats continguin determinacions relacionades amb el foment, la planificació i la programació d'habitatge destinat a polítiques socials.

a) Plans territorials parcials, plans directores territorials i plans directores urbanístics d'ordenació d'àrees urbanes. En aquests instruments, com a mínim, caldrà fer referència a:

- La identificació i valoració de la projecció demogràfica i de necessitats d'habitatge per al sistema territorial o urbà en què s'inclou el municipi.
- L'estratègia de desenvolupament urbanístic identificada pel municipi.
- L'establiment de determinacions (normes, directrius o recomanacions) per al foment i la creació d'habitatges de protecció pública que afectin el municipi.
- Altres determinacions relacionades amb el foment de l'habitatge destinat a polítiques socials.

b) Plans directores urbanístics de delimitació d'àrees residencials estratègiques definits en el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. En

aquests instruments, com a mínim, i per a cadascuna de les àrees residencials estratègiques existents, caldrà fer referència a:

- Els paràmetres de l'ordenació: densitat, edificabilitat, tipologies, usos complementaris, dotacions i infraestructures, previsions i modalitats de desenvolupament, gestió i execució, programació temporal.
- Les qualificacions i reserves de sostre per a habitatges de protecció pública o assequibles: percentatge o superfície de reserva, sostre i habitatges resultants, i en el seu cas, modalitat i règim d'accés i de tinença.
- La identificació del percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl establert i de la seva destinació.

Per a l'anàlisi caldrà consultar els plans territorials i director urbanístics aplicables (normalment estaran accessibles a la pàgina web del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, DPTOP).

1.6.1.2. Planejament sectorial d'habitatge

Anàlisi dels continguts del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya i, si escau, programes supralocals d'habitatge que afectin el municipi.

Pel que fa al Pla territorial sectorial d'habitatge, d'acord amb la regulació de l'article 12 de la Llei del dret a l'habitatge, caldrà analitzar:

a) Les dades relatives a sòl residencial, ús de l'habitatge, estat del parc d'habitatge i estructura i dinàmica demogràfica que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi.

b) Les estimacions de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, concretament:

- Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.
- Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.
- Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

c) Les propostes pel que fa a establiment de reserves de sòl per a habitatges protegits més àmplies que les que estableix la legislació urbanística en un o més municipis, i pel que fa a repartiment d'aquestes reserves entre els Ajuntaments afectats.

d) La identificació en el municipi d'àrees susceptibles de ser declarades com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada (si escau).

e) Les determinacions d'ordenació que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, diferenciant aquelles que es determini que hauran de desenvolupar-se mitjançant planejament urbanístic.

f) La possible necessitat de concreció i desenvolupament parcial del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya mitjançant plans específics que afectin el municipi.

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya es troba en fase avançada de redacció per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge en el moment de la redacció d'aquesta guia.

Per a redactar aquest capítol, caldrà consultar el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya i, si escau, el Programa supralocal que afecti el municipi, quan hagin assolit un grau suficient d'aprovaçió.

1.6.2. Planejament urbanístic municipal

1.6.2.1. Característiques generals

Breu descripció dels aspectes generals del planejament urbanístic general aplicable (PGO, POUM, PAUM):

- Antiguitat, grau de tramitació (en cas d'estar en tràmit).
- Estructura general, classificació del sòl.
- Qualificacions residencials: localització, superfícies, densitats, tipologies.
- Sectors de desenvolupament: localització, ús predominant.
- Equipaments: distribució, superfícies, destinació, ús actual.

Incorporar-hi taules i gràfics que reflecteixin les anàlisis realitzades.

Incorporar-hi plànol d'anàlisi del planejament on es reflecteixi de manera esquemàtica l'estructura general i la classificació del sòl del planejament urbanístic general al nucli o nuclis urbans.

Caldrà consultar el planejament urbanístic general de referència (vigent o en tràmit, segons els casos) que aportarà l'Ajuntament.

En general, s'analitzarà el planejament vigent. S'analitzarà el planejament en tràmit quan hagi superat com a mínim l'aprovaçió inicial, o excepcionalment si hi ha un avanç aprovat que tingui el nivell de concreció suficient per a fonamentar les propostes del PLH.

1.6.2.2. Sól urbà consolidat residencial

Descripció de les determinacions relatives al sòl urbà consolidat residencial. Estimació del potencial de nous habitatges en general i protegits en particular.

Anàlisi dels aspectes següents:

- Grau de curullament residencial. Estimació del potencial de nous habitatges.
- Qualificacions per a habitatges de protecció pública o assequibles. Sostre i nombre d'habitatges resultants o potencials.

Incorporar-hi taules i gràfics que quantifiquin les anàlisis realitzades.

Incorporar-hi plànol (si escau).

L'anàlisi es farà a partir de la consulta del planejament urbanístic general de referència (vigent o en tràmit, segons els casos).

1.6.2.3. Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

Anàlisi de les determinacions relatives als sectors residencials delimitats pel planejament general en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, en els aspectes de:

a) Paràmetres de l'ordenació: densitat, edificabilitat, tipologies, usos complementaris, dotacions i infraestructures, previsions i modalitats de desenvolupament, gestió i execució, programació temporal. Adequació de les tipologies i densitats per a localitzar habitatge protegit.

b) Qualificacions i reserves de sostre per a habitatges de protecció pública o assequibles: percentatge o superfície de reserva, sostre i habitatges resultants, i en el seu cas, modalitat i règim d'accés i de tinença. En cas que no sigui apte per a acollir aquest tipus d'habitatge, sector on es localitzaran les reserves que li corresponen.

c) Grau de desenvolupament, gestió i execució.

Incorporar-hi taules i gràfics on es reflecteixi la informació anterior.

Incorporar-hi plànol on es reflecteixi gràficament la informació sobre els sectors de sòl urbà no consolidat i urbanitzable i els habitatges protegits que es localitzaran en cadascun.

L'anàlisi es farà a partir de:

- Consulta del planejament urbanístic general de referència (vigent o en tràmit segons els casos).
- Consulta del planejament derivat (si n'hi ha).
- Informe dels serveis tècnics municipals sobre el grau de desenvolupament, gestió i execució del planejament.

1.6.2.4. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Anàlisi de les determinacions relatives al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pel que fa a:

- Qualificacions de sòl per a aquest sistema: localització, superfície, sostre i nombre d'habitatges resultants. Estimació del potencial pel que fa a aquestes qualificacions.
- Reserves de sostre per a aquest sistema en els sectors en sòl urbà o consolidat o urbanitzable: sostre i nombre d'habitatges resultants. Estimació del potencial pel que fa a aquestes reserves, tenint en compte el límit establert en l'article 58.1.g del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Incorporar-hi taules i gràfics on es reflecteixi la informació anterior.

Incorporar-hi plànol en el qual es reflectirà gràficament la informació sobre qualificacions i reserves de sostre per al sistema d'habitatges dotacionals.

L'anàlisi es farà a partir de:

- Consulta del planejament urbanístic general de referència (vigent o en tràmit, segons els casos).
- Consulta del planejament derivat (si n'hi ha).
- Informe dels serveis tècnics municipals sobre el grau de desenvolupament, gestió i execució del planejament.

1.6.2.5. Potencial total d'habitatges protegits i socials

Quantificació del total d'habitatges amb algun tipus de protecció (habitatges de protecció pública, habitatges assequibles), habitatges localitzats en el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, o qualsevol altre tipus d'habitatges socials que resultin de les previsions del planejament.

Incorporació del quadre «Q1. Potencial d'habitatges socials del planejament urbanístic» (Annex 1).

Síntesi dels apartats anteriors.

1.6.3. Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge

Anàlisi d'altres plans o projectes que incideixin en la problemàtica de l'habitatge al municipi:

- Plans estratègics.
- Agendes 21 locals.
- Projectes d'intervenció Integral en aplicació de la Llei de millora de barris.
- Ordenances municipals.
- Etc.

L'anàlisi es farà a partir de la informació que aportin els serveis tècnics municipals.

1.7. Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge

1.7.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

Anàlisi de l'estructura i els mitjans materials i humans de l'Ajuntament dedicats a desenvolupar polítiques relacionades amb l'habitatge, comprenent:

a) Breu descripció de l'organització general de l'Ajuntament en matèria de territori, urbanisme, sòl i habitatge.

b) Anàlisi dels organismes municipals dedicats a desenvolupar les polítiques d'habitatge, tant els departaments de l'Ajuntament com els organismes, oficines o empreses públiques autònomes, descrivint-ne:

- Organigrama
- Personal
- Mitjans materials
- Recursos econòmics i financers (com a mínim, últim pressupost).
- Competències i funcions que desenvolupa.

Les dades s'obtidran de:

- Consulta de la pàgina web municipal.
- Informació aportada pels serveis municipals.
- Informació aportada per les empreses o organismes autònoms municipals.

1.7.2. Patrimoni municipal de sòl i habitatge

Caracterització del patrimoni municipal de sòl i habitatge dins del patrimoni general de l'Ajuntament.

Relació del béns que l'integren.

Potencial derivat de les cessions d'aprofitament del planejament urbanístic.

Incorporar-hi plànol amb la localització del PMSH.

Les dades s'obtidran de:

- Consulta de la pàgina web municipal.
- Informació aportada pels serveis municipals.
- Informació aportada per les empreses o organismes autònoms municipals.

1.7.3. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

Descripció de les actuacions realitzades per organismes públics en els darrers anys en el municipi en matèria d'habitatge, diferenciant:

- a) Actuacions municipals (Ajuntament o organismes i empreses municipals).
- b) Actuacions d'altres administracions públiques (Generalitat, etc.).
- c) Actuacions en concertació entre l'Ajuntament i altres administracions.
- d) Actuacions en concertació entre l'Ajuntament i organismes o empreses privades.

Les dades s'obtindran de:

- Consulta de la pàgina web municipal.
- Informació aportada pels serveis municipals.
- Informació aportada per les empreses o organismes autònoms municipals.

2. Diagnosi

2.1. Problemàtica d'accés a l'habitatge i avaluació de les necessitats d'habitatges

2.1.1. Accés a l'habitatge. La demanda exclosa

A partir de les anàlisis elaborades en els apartats 1.3, 1.4 i 1.5, es diagnosticarà la problemàtica d'accés a l'habitatge al municipi, identificant, tipificant i quantificant les llars que formen la demanda exclosa per no poder accedir a un habitatge en el mercat lliure adequat a les seves necessitats.

La diagnosi de la demanda exclosa inclourà:

- a) Tipificació de la demanda exclosa segons el motiu que l'origina.
- b) Quantificació de la demanda exclosa del mercat de l'habitatge.
- c) Qualificació de la demanda exclosa, mitjançant la previsió de les diverses modalitats d'habitatge protegit necessàries per a cadascun dels col·lectius exclosos del mercat residencial.

Incorporar-hi taules i gràfics que quantifiquin el diagnòstic.

A continuació s'exposa el mètode proposat per al càlcul de la demanda exclosa.

a) Tipificació de la demanda exclosa

Per realitzar el primer pas del diagnòstic, a partir de les dades demogràfiques (apartat 1.3.1 de la guia) i les de característiques de la demanda (apartat 1.4), caldrà identificar cadascun dels motius o col·lectius que formaran la demanda exclosa. Hem considerat els següents:

- primer accés a l'habitatge (o emancipació),
- dificultats per pagar l'habitatge (famílies amb rendes baixes),
- canvis en l'estructura familiar (separació, divorci,...),
- habitatge per a gent gran (envelliment),
- població en risc d'exclusió social.

En principi, el col·lectiu d'immigrants no s'ha tractat específicament en considerar-lo inclòs en els tipus anteriors.

La demanda de primer accés a l'habitatge (habitatges d'emancipació), la formarà la població jove del municipi que necessiti emancipar-se i que no tingui els ingressos suficients per accedir als preus de mercat. Per tant, el col·lectiu de partida (abans de quantificar els que estan exclosos) seran les llars joves (amb cap de llar de menys de 35 anys) projectades en el període considerat, o bé la població jove (<35 anys) aplicant-li la taxa d'emancipació en el mateix període.

La demanda per dificultats de pagament de l'habitatge (famílies amb rendes baixes) estarà integrada per les llars que es projectin en el període considerat amb caps de llar adults (entre 35 i 64 anys), que no tinguin recursos suficients per accedir als preus de mercat. Per tant, el col·lectiu de partida seran les llars amb caps de llar entre 35 i 64 anys que es creïn en el període.

La demanda per canvis en l'estructura familiar (divorcis, separacions, etc.) la formarà la part de la població adulta que tingui aquests canvis en el període considerat i no pugui accedir a un nou habitatge. En aquest cas, la població de partida es podrà calcular aplicant a la població adulta (35-64 anys) projectada la taxa de separacions i divorcis.

La demanda d'habitatges per a gent gran la formaran les llars amb cap de llar gran (65 anys o més) que no tinguin recursos per pagar l'habitatge; per tant, el col·lectiu de partida el formaran les llars projectades en aquest tram d'edat en el període considerat.

Finalment, la demanda d'habitatges per a població en situació o risc d'exclusió social la integraran les persones o col·lectius (sense llar, sense sostre, llars insegures, col·lectius vulnerables, etc) que s'hagin identificat i quantificat per part dels serveis socials municipals o d'altres mètodes d'anàlisi social que es descriuen en l'apartat 1.3.2. d'aquesta guia.

b) Quantificació de la demanda exclosa

A continuació es quantificarà la demanda exclosa per a cadascun dels tipus de demanda definits, aplicant a la població de partida anterior les condicions d'accés a l'habitatge.

Aquestes condicions vindran determinades per:

- Els ingressos de les llars.
- La disponibilitat o no d'un habitatge en propietat per finançar la compra del nou habitatge.
- Els preus del mercat tant de venda com de lloguer.
- L'esforç en la compra o lloguer d'un habitatge.

Pel que fa als ingressos de les llars, la difícil disponibilitat de dades estadístiques al nivell municipal en el que treballen els plans locals d'habitatge, farà que en la majoria dels casos calgui obtenir-les mitjançant treballs de camp (enquestes, entrevistes als agents de la propietat immobiliària, entitats financeres, etc.). També seran molt útils les dades que es puguin obtenir dels registres de sol·licitants d'habitatge protegit en els municipis que els tinguin.

Tanmateix, com a mètode complementari a l'anterior, es podrà utilitzar l'extrapolació a nivell municipal de dades estadístiques disponibles en àmbits geogràfics més grans (comarca, província, Catalunya). En especial, es podran utilitzar les dades sobre ingressos familiars de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població que cada 5 anys fa l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans (IERMB) (disponible a través de l'IDESCAT), que estan desagregades a nivell comarcal i per corones dins la Regió Metropolitana. Aquestes dades es podran extrapolar a nivell municipal a partir del diferencial d'ingressos familiars entre el municipi i l'àmbit superior pel que es tenen les dades (en concret, es poden utilitzar les dades de renda familiar bruta disponible per municipis de Catalunya de l'IDESCAT o les del programa HERMES de la Diputació de Barcelona).

Per acabar de considerar els recursos de la llar per a l'accés a l'habitatge, caldrà tenir en compte també la disponibilitat o no d'un habitatge en propietat, que podrà servir per a finançar la compra del nou. En principi, es considerarà que les llars que tinguin un habitatge en propietat podran accedir a la compra d'un altre al mercat, per tant no formaran part de la demanda exclosa. El càlcul d'aquestes llars, si no s'obté dels treballs de camp, es podrà fer aplicant al total de les llars la taxa de règim de tinença en propietat del municipi.

Els preus del mercat s'obtindran de l'estudi de l'oferta que es farà al capítol 1.5 del pla.

Finalment, l'esforç necessari per a l'accés a un habitatge es calcularà aplicant al preu d'un habitatge tipus al municipi les condicions del mercat hipotecari, amb el que s'obtindrà la quota mensual que haurà de pagar una llar per comprar un habitatge. El preu que caldrà considerar serà el més barat o el mig entre els més barats del municipi (descartant els preus baixos atípics). Quant a

l'habitatge tipus, si és possible se'n considerarà més d'un (p. ex. 50, 70 i 90 m²). Les condicions del mercat hipotecari (part de l'import total que es finançarà, interès i període d'amortització) seran les del moment.

Un cop conegudes aquestes dades, es considerarà que formen la demanda exclosa aquelles unitats familiars que no disposen d'un habitatge de propietat i han de destinar més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge.

Aquests criteris generals es concretaran per a cadascun dels col·lectius identificats de la següent manera:

- *Quantificació de la demanda exclosa de primer accés a l'habitatge o emancipació:* sobre la base de la demanda d'emancipació calculada a l'apartat 2, es calcularà l'esforç que suposa per a les llars joves el pagament de l'habitatge, a partir de les dades d'ingressos (de les llars joves si es tenen, i si no de les llars en general) i els preus de mercat dels habitatges adequats a aquesta demanda, tenint en compte que aquest col·lectiu per definició no comptarà amb un habitatge en propietat.
- *Quantificació de la demanda exclosa de les famílies amb rendes baixes:* sobre la base del col·lectiu de llars adultes que no tinguin un pis en propietat calculat a l'apartat 2, es calcularà l'esforç que representa per a les llars el pagament de l'habitatge en base a les dades d'ingressos de les llars i les dades de preus dels habitatges.
- *Quantificació de la demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar:* sobre la base del col·lectiu de llars adultes que patiran canvis en l'estructura familiar calculat a l'apartat 2, es calcularà l'esforç que representa per a aquest grup d'edat el pagament de l'habitatge en base a les dades d'ingressos de les llars i les dades de preus dels habitatges.
- *Quantificació de la demanda exclosa de la població gran:* a partir del col·lectiu de llars amb cap de llar de 65 o més anys i que no tinguin un habitatge en propietat, es calcularà l'esforç que representa per a les llars el pagament de l'habitatge en base a les dades d'ingressos de les llars i les dades de preus dels habitatges.
- *Quantificació de la demanda exclosa dels col·lectius en risc d'exclusió social:* en aquest cas, per definició es considerarà que tot el col·lectiu identificat a l'apartat 2 no té accés al mercat de l'habitatge, i per tant formarà la demanda exclosa.

c) Qualificació de la demanda exclosa

Un cop estimada quantitativament la demanda exclosa per cadascuna de les seves tipologies, s'haurà d'estimar la qualificació o modalitat dels habitatges socials que cal generar per tal de satisfer llurs necessitats. Aquesta estimació vindrà determinada bé pels preus màxims de venda per a l'habitatge protegit establerts a la normativa vigent en el moment d'efectuar l'estudi, bé per la pròpia naturalesa del tipus de demanda exclosa de què es tracti.

Quan el factor determinant siguin els preus de les diferents qualificacions d'HPO, caldrà calcular per a cadascuna l'esforç necessari per accedir a un habitatge (tal com s'ha fet per a la quantificació de la demanda exclosa); la població que no hi pugui accedir es considerarà exclosa d'aquest tipus d'HPO i passarà a formar la demanda de la qualificació de preu inferior; i així successivament. A continuació es descriu com s'aplicarà aquest mètode de càlcul per a cadascun dels col·lectius tipificats a l'apartat 2.

- *Qualificació de la demanda exclosa de primer accés a l'habitatge (o emancipació):*
 - *Demanda d'habitatges de règim concertat de venda:* percentatge de llars de primer accés a l'habitatge que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge al mercat lliure.
 - *Demanda d'habitatges de règim general de venda:* percentatge de llars de primer accés a l'habitatge que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge protegit de règim concertat.

- *Demanda d'habitatges de règim especial de venda*: percentatge de llars de primer accés a l'habitatge que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge protegit de règim general.
- *Demanda d'habitatges de lloguer* (HPO lloguer, dotacionals, borses de lloguer, etc): percentatge de llars de primer accés a l'habitatge que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge protegit de règim especial.
- *Qualificació de la demanda exclosa de les famílies amb rendes baixes*:
 - *Demanda d'habitatges de règim concertat de venda*: percentatge de llars adultes que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge al mercat lliure.
 - *Demanda d'habitatges de règim general de venda*: percentatge de llars adultes que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge protegit de règim concertat.
 - *Demanda d'habitatges de règim especial de venda*: percentatge de llars adultes que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge protegit de règim general.
 - *Demanda d'habitatges de lloguer* (HPO de lloguer, dotacionals, borses de lloguer, etc): percentatge de llars adultes que no poden pagar (amb <40% de llurs ingressos) la quota mensual per assumir la despesa d'un habitatge protegit de règim especial.
- *Qualificació de la demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar*, en funció de les tipologies d'habitatge social existents més adequades a la naturalesa i les característiques del grup exclòs, preferentment: HPO de lloguer, habitatges resultants de borses de lloguer municipals, o HPO de venda si el nivell de rendes dels demandants d'habitatge ho permet.
- *Qualificació de la demanda exclosa de la població gran*, en funció de les tipologies d'habitatge social existents més adequades a la naturalesa i característiques del grup exclòs, preferentment: HPO de lloguer, habitatge dotacional, habitatges resultants de borses de lloguer municipals, habitatges tutelats, o HPO de venda si el nivell de rendes dels demandants d'habitatge ho permet.
- *Qualificació de la demanda exclosa dels col·lectius en risc d'exclusió social*, en funció de les tipologies d'habitatge social existents més adequades a la naturalesa i característiques del grup exclòs, preferentment: HPO de lloguer, habitatge dotacional, habitatges resultants de borses de lloguer municipals, habitatges tutelats, habitatges d'inserció, etc.

2.1.2. Necessitats d'habitatges

Avaluació de les necessitats d'habitatges al municipi per als sis anys de programació del PLH, diferenciant:

Necessitats d'habitatges en general.

Necessitats d'habitatges de protecció oficial, per a cadascun dels règims de protecció i de tinença (com a mínim, diferenciant entre els habitatges de preu concertat, de règim general i especial de venda i de lloguer protegit).

Necessitats d'habitatges dotacionals, habitatges d'inserció o altres tipus d'habitatges per als col·lectius en situació o risc d'exclusió social que s'han analitzat a 1.3.2.

Incorporar-hi taules i gràfics que quantifiquin el diagnòstic.

Incorporar la informació al quadre «Q2. Necessitats d'habitatges de protecció oficial o d'altres tipus d'habitatge social» (Annex 1).

Un cop coneguda la demanda exclosa del l'habitatge lliure i de cada règim d'habitatge protegit, les necessitats d'habitatge s'avaluaran per a cadascun dels sis anys de programació del pla, aplicant a les projeccions de noves llars fetes a 1.3.1. els percentatges d'exclusió obtinguts a 2.1.1. i fent la hipòtesi que les llars accediran al tipus d'habitatge més car del qual no hi estiguin excloses.

2.2. Problemàtica i necessitats en matèria de rehabilitació

a) Diagnosi de la problemàtica de conservació i adequació normativa del parc d'habitatges existent i de les necessitats en matèria de rehabilitació:

- Diagnosi de la problemàtica.
- Avaluació dels habitatges amb necessitats i dels ajuts necessaris.
- Identificació i caracterització de les àrees on es concentra la problemàtica.

b) Diagnosi de la problemàtica d'utilització anòmala del parc d'habitatges existent i de les necessitats d'actuació en aquesta matèria:

- Diagnosi de la problemàtica.
- Identificació i caracterització de les àrees on es concentra la problemàtica.

Incorporar-hi taules i gràfics que quantifiquin el diagnòstic.

La diagnosi es farà a partir de les anàlisis efectuades a 1.2., sintetitzant i enumerant els problemes de conservació, adequació normativa o utilització anòmala existents, avaluant els habitatges afectats per aquests problemes, i estimant les necessitats d'ajuts en matèria de rehabilitació i altres actuacions en funció d'aquesta problemàtica i de la normativa existent. També s'identificaran les àrees on es concentren els problemes i es descriuran les característiques i el nivell de gravetat de la problemàtica en cadascuna.

2.3. Coherència entre planejament i necessitats d'habitatge

Diagnosi de la coherència entre les necessitats de nous habitatges en general i en particular per a cadascun dels tipus d'habitatge protegit o social, i les determinacions del planejament pel que fa a qualificacions i reserves per a habitatges de protecció pública, assequibles i dotacionals.

Caldrà comprovar la coherència pel que fa a nombre, dimensions i programació temporal dels habitatges.

Incorporar-hi taules i gràfics que quantifiquin el diagnòstic.

Caldrà comparar les necessitats d'habitatge detectades a 1.2 i resumides en el quadre 2, amb el potencial del planejament que s'ha analitzat a 1.6.2.5 i resumit en el quadre 1. Es compararan les necessitats d'habitatges en general amb el potencial total d'habitatges del planejament; les necessitats d'habitatges de protecció oficial amb el potencial d'habitatges d'aquest tipus; i les necessitats d'altres tipus d'habitatge social amb el potencial del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.

Caldrà tenir en compte, tanmateix, que part de les necessitats d'habitatges de protecció oficial de lloguer es podran localitzar també dins d'aquest sistema urbanístic, o bé en els habitatges privats que es mobilitzin mitjançant les borses de lloguer social.

2.4. Coherència entre recursos i instruments municipals i necessitats d'habitatge

- a) Diagnosi de la coherència entre l'organització municipal i les necessitats detectades en matèria d'habitatge.
- b) Diagnosi de la coherència entre els recursos econòmics i el patrimoni municipal de sòl i habitatge, i les necessitats detectades en matèria d'habitatge.

Es farà la comparació entre la problemàtica d'habitatge al municipi detectada en els apartats anteriors i les capacitats d'actuació de l'Ajuntament analitzades a 1.7, definint els dèficits i les oportunitats.

3. Objectius i estratègies

3.1. Objectius del PLH

3.1.1. Definició dels objectius del PLH

Els objectius del PLH hauran de contenir, d'una banda, la concreció a nivell municipal dels objectius generals de la Llei del dret a l'habitatge, del Pacte nacional per a l'habitatge i, si escau, els que per al municipi estableixi el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. En especial, hauran de referir-se a l'objectiu de solidaritat urbana definit en l'article 73 de la Llei (vegeu capítol 1.4).

D'altra banda, els objectius del PLH hauran de reflectir els objectius i prioritats de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, estiguin o no recollits en un pla d'actuació o programa de govern.

Hauran de referir-se i ser coherents amb la problemàtica d'habitatge diagnosticada, estar redactats de manera propositiva i sintètica, i estar quantificats quan sigui possible.

A títol orientatiu s'adjunta un redactat-tipus d'objectius d'un PLH (que cal adaptar en cada cas als resultats de l'anàlisi i diagnòsi i a les prioritats municipals).

Objectius generals

1. Fer efectiu l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques proporcionals als ingressos de la llar.
2. Promoure la cohesió social en matèria d'habitatge, i evitar els fenòmens de discriminació, exclusió, segregació o assetjament sobre els col·lectius més vulnerables.
3. Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la utilització adequada, i garantir-ne la qualitat i l'adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

Objectius específics

- 1.1. Preveure una oferta suficient d'habitatges per a la població en general, d'acord amb les necessitats derivades de la formació de noves llars i de la política urbanística municipal. Aquest objectiu representarà, per al període....., la posada en oferta de nous habitatges de nova construcció.
- 1.2. Preveure una oferta suficient d'habitatges de protecció oficial, per a satisfer les necessitats de la població que no pot accedir a l'oferta del mercat lliure, tenint en compte les disponibilitats

de sòl i la política urbanística i d'habitatge de l'Ajuntament. Aquest objectiu representarà, per al període....., la posada en oferta dels següents habitatges protegits de nova construcció:

- habitatges de preu concertat.
- habitatges de règim general.
- habitatges de règim especial.
- habitatges de lloguer protegit.

Així com de habitatges de lloguer social a través de les borses de mediació.

2.1. Preveure una oferta suficient d'habitatges dotacionals per als col·lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social (habitatges tutelats per a gent gran, habitatges de lloguer temporal per a emancipació dels joves, habitatges o allotjaments per a col·lectius o persones amb problemàtica social, etc.). Amb aquesta finalitat s'hauran de preveure en el període..... un total de habitatges amb aquestes característiques.

2.2. Preveure els ajuts en matèria d'habitatge necessaris per a possibilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb més dificultats econòmiques, com a mesura complementària a l'oferta d'habitatge protegit, en especial al de lloguer. L'objectiu per al període serà la dotació d'ajuts al pagament del lloguer per a llars.

3.1. Preveure les mesures suficients per a la rehabilitació i adequació a la normativa dels habitatges i edificis d'habitatges existents que ho necessitin, dins de les possibilitats i polítiques de les administracions públiques i amb una participació proporcional dels propietaris. Els objectius per al període seran:

- Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats de rehabilitació estructural.
- Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats de rehabilitació de façanes.
- Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats d'instal·lació d'ascensors.
- Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats de mesures d'adequació a normativa de les instal·lacions.
- Actuació sobre habitatges que incompleixen normes d'habitabilitat, en especial infra-habitatges.

3.2. Preveure les mesures suficients per a optimitzar la utilització del parc d'habitatges existent i eliminar les situacions d'utilització anòmla. En aquest sentit, l'objectiu serà:

- Actuació sobre habitatges desocupats de manera permanent per tal de posar-los en oferta.
- Actuació sobre habitatges sobreocupats per tal d'adequar-ne a la normativa la utilització.

3.2. Estratègies del PLH

3.2.1. Definició de les estratègies i línies d'actuació per a dur-los a terme en aplicació dels objectius establerts

Les estratègies es referiran als objectius assenyalats, i inclouran la definició dels blocs d'actuacions a implementar, amb un nivell de definició general i contemplant el llarg termini (a diferència del programa d'actuació, en el qual es definiran les actuacions a curt i mitjà termini de manera detallada).

Les estratègies hauran de fer de pont entre els objectius i les propostes d'actuació, i podran vincular-se als camps d'actuació o programes en què s'organitzi el programa d'actuació.

Les estratègies del PLH podran contemplar aspectes com ara:

- a) Estratègies en relació amb el planejament i gestió urbanística:
- Possibles canvis del planejament urbanístic, tant de les seves determinacions d'ordenació com de les de gestió i programació, per tal d'adequar-lo a la problemàtica d'habitatge detectada.
 - Qualificacions i reserves de sostre per a habitatge de protecció pública, assequible i dotacional al planejament urbanístic, proposant-ne la concreció (règim de protecció, venda o lloguer, localització, etc.) i, si escau, l'increment.
 - Mesures per tal d'assegurar que el desenvolupament, gestió i execució de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada i l'edificació dels solars destinats a habitatge protegit que corresponguin als propietaris es faran en els terminis previstos.
- b) Estratègies en relació amb el patrimoni municipal de sòl i habitatge i la gestió de sòl:
- Destinació de les cessions d'aprofitament a l'Ajuntament en relació amb les polítiques d'habitatge.
 - Utilització i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge i del fons econòmic que hi està vinculat. Estratègies pel que fa a la seva ampliació i per a la posada en disposició dels terrenys als agents públics i privats que hagin d'assumir la promoció dels habitatges protegits.
 - Definició de possibles àrees subjectes al dret de tempteig i retractació i altres instruments d'intervenció en l'edificació, l'ús del sòl i el mercat de l'habitatge definits per la legislació urbanística i d'habitatge.
- c) Estratègies en relació amb la promoció d'habitatge:
- Modalitats de promoció dels habitatges de protecció oficial en el sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge, en funció de les capacitats de promoció directa de l'Ajuntament/societats municipals i de possibles concertacions amb altres promotors socials públics o privats.
 - Modalitats de promoció dels habitatges dotacionals, d'inserció o altres habitatges destinats als col·lectius més desafavorits en el sòl municipal, tenint en compte les capacitats de promoció directa de l'Ajuntament/societats municipals i les possibles concertacions amb altres promotors socials públics o privats.
- d) Estratègies en relació amb el foment de la rehabilitació i l'ús adequat dels habitatges:
- Estratègies pel que fa a la conservació, la rehabilitació i la qualitat del parc construït existent, incloent-hi la possible delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació i altres àmbits específics d'aplicació d'aquestes polítiques definits en la Llei del dret a l'habitatge.
 - Estratègies pel que fa a la utilització i l'ocupació del parc d'habitatges existent, incloent-hi la possible aplicació de les mesures coercitives en àrees de forta i acreditada demanda residencial que preveu la llei.
- e) Estratègies en relació amb serveis d'habitatge:
- Abast i modalitats de la prestació dels serveis als ciutadans que facilitin la informació l'accés a la normativa, ajuts, programes i polítiques de l'Ajuntament, Generalitat i altres administracions públiques en matèria d'habitatge, i la mediació entre els propietaris i la població demandant d'habitatge de cara a fomentar el lloguer social.
- f) Estratègies en relació amb recursos, organització i coneixement:
- Estratègies pel que fa a l'organització municipal per a la gestió del PLH i de les polítiques d'habitatge, incloent-hi la possible creació d'una oficina local d'habitatge.
 - Estratègies pel que fa al finançament del PLH, a l'aportació de recursos per part de l'Ajuntament i a la possible concertació amb altres organismes públics o privats; específicament, estratègies de concertació amb l'administració de la Generalitat.
 - Estratègies pel que fa al seguiment del Pla, a l'avaluació del seu desplegament i a la creació de sistemes per a aprofundir en el coneixement de la problemàtica de l'habitatge al municipi.

4. Programa d'actuació

4.1. Actuacions i programes

El programa d'actuació del PLH comprendrà la definició detallada, programació i avaluació econòmica de les actuacions que es derivin del diagnòstic, objectius i estratègies definits i que es desenvolupin durant els sis anys de vigència del pla. Les actuacions es podran agrupar en programes, de caràcter sectorial (referits a un camp d'actuació, p. ex. programa de promocions d'habitatge) o de caràcter territorial (referits a un àmbit geogràfic, p. ex. un sector de planejament, un àmbit amb problemàtica de rehabilitació).

La definició d'actuacions es recollirà en els documents següents:

a) Memòria justificativa i descriptiva, que contingui la descripció de conjunt de les actuacions i/o programes, explicant les relacions entre elles i justificant-les en ordre als objectius i estratègies establerts.

b) Descripció de les actuacions mitjançant fitxes (que cal incorporar en un annex).

Les actuacions del PLH, en principi, s'adequaran a la tipologia definida en l'apartat «catàleg d'instruments tècnics», i es poden proposar actuacions d'altre tipus de manera justificada. Els instruments del catàleg s'agrupen en sis camps d'actuació:

- Planejament i gestió urbanística
- Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl
- Promoció d'habitatges
- Rehabilitació i millora del parc d'habitatges
- Accés i ús adequat dels habitatges
- Recursos, organització i coneixement

Incorporació de les fitxes de les actuacions segons el model elaborat per la GSHUA (annex 2).

Incorporació del plànol de situació de les actuacions i, si escau, de plànols descriptius de les actuacions.

Les actuacions es definiran mitjançant una fitxa, d'acord amb el model que s'adjunta en l'annex 2.

La fitxa s'organitza en sis quadres o apartats.

En el primer, (**Descripció**) han de figurar les dades que permetin identificar l'actuació (nom, codi, any d'inici i d'acabament, localització, i si s'escau programa en el qual s'integri) i la informació gràfica (plànols de situació) i la referència a la documentació annexa que s'incorpori (estudis de viabilitat, etc.), i les dades qualitatives descriptives de l'actuació: descripció gràfica, contingut, objectius, marc legal, agent, beneficiaris, actuacions relacionades (prèvies i posteriors), etc.

El segon apartat (**Programació**) és un quadre on es reflecteix el contingut de les diferents fases que integrin l'actuació, i la seva programació temporal en els dotze sexennis que integren el programa mitjançant un gràfic de barres. Els temps de redacció i tramitació dels instruments urbanístics o d'execució, de les obres d'urbanització i edificació, han de ser realistes. Com a criteri general, es tindran en compte els següents temps mitjans:

- Redacció i tramitació de planejament derivat: 1 any.
- Redacció i tramitació de reparcel·lació i projecte d'urbanització (simultanis): 1 any.
- Execució d'obres d'urbanització: 1 any.
- Execució d'obres d'edificació: 1 any (pot fer-se simultàniament a les obres d'urbanització).

El tercer apartat (**Habitatges**) és un quadre en el qual es comptabilitzen els habitatges resultants de l'actuació, tant si són de nova creació (incloent els lliures, els de protecció oficial i els dotacionals), com els afectats per polítiques de rehabilitació o de mediació per al lloguer social, diferenciant els promoguts en sòl de titularitat o origen municipal dels promoguts en altres sòls, i definint el grau de realització que resultarà de l'actuació (habitatges planejats, amb sòl gestionat i/o urbanitzat, i construïts o mobilitzats).

A continuació (**Avaluació economicofinancera**) figura un quadre on es reflecteixen els paràmetres economicofinancers de l'actuació, definint i calculant les despeses i els ingressos imputables. Per a racionalitzar l'assignació i el càlcul d'aquests paràmetres, s'ha establert la seva classificació segons que es tracti d'ingressos o despeses corrents o de capital, segons els criteris de la tècnica presupostària dels Ajuntaments. També es relacionaran els ingressos de l'Ajuntament que provinguin de finançament de la Generalitat (subvencions, convenis, etc.), així com l'**afectació de la proposta al patrimoni municipal de sòl i habitatge**, comptabilitzant les entrades i sortides que l'actuació comportarà en aquest patrimoni, tant de sòl, sostre o habitatges com de recursos econòmics.

El sisè apartat (**Gestió, seguiment i avaluació**) es refereix a la gestió i seguiment de l'actuació, i s'hi han de relacionar tant la seva incardinació en els processos i estructura definits per a l'execució i seguiment del Pla (incloent-hi la necessitat d'aplicar un procés específic de participació ciutadana), com els indicadors per a quantificar el seguiment, tant els relatius a la bondat del procés com a la consecució dels objectius perseguits.

Finalment, en la fitxa hi ha un apartat d'observacions on cal ressenyar aquells aspectes qualitius o quantitius que no hagin aparegut en els apartats anteriors.

4.2. Calendari

Definició de la programació de les actuacions del PLH en els sis anys que contempla el seu desplegament.

Elaboració dels quadres «3. Programació d'actuacions» i «4. Programació d'habitatges» (Annex 1).

En aquest apartat es descriurà, tant en la memòria com per mitjà de dos quadres, la programació de les actuacions i, si escau, programes d'actuació del PLH, en els sis anys de vigència del programa, establint l'any o anys en els quals es desplegaran, i els habitatges resultants cada any. En el quadre Q3 es reflectirà el desplegament temporal del pla, en forma de gràfic de barres, a partir de la informació de les fitxes de les actuacions corresponent a l'apartat «Fases i programació».

En el quadre Q4 es quantificaran els habitatges de cada tipus resultants en cada semestre de programació del pla, comptabilitzant els habitatges construïts, rehabilitats o posats en mediació social, resumint en un sol quadre la informació de l'apartat «Habitatges» de les fitxes de les actuacions.

4.3. Avaluació econòmica i financera

En aquest apartat es farà un resum dels costos i ingressos derivats de la implantació de les propostes del programa d'actuació, i balanç resultant, a partir de la informació econòmica i financera que figurarà per a cada actuació en la fitxa corresponent.

Es tractarà d'una avaluació estimativa, feta a partir de preus globals, que només en la fase d'execució del pla podrà assolir el nivell d'afinament suficient per a poder-se incorporar com a previsió pressupostària en els pressupostos anuals de l'Ajuntament.

Elaboració del quadre «5. Resum economicofinancer del programa d'actuació» (Annex 1).

Es farà una anàlisi conjunt a dels costos i ingressos que la implantació de les actuacions del PLH comportarà per als diversos agents, per tal de fer el balanç econòmic final del pla.

El quadre Q5 resumirà i sumarà la informació sobre ingressos i despeses de cada actuació continguda en l'apartat «Avaluació economicofinancera» de les fitxes de les actuacions.

4.4. Actuacions fora del programa d'actuació

Els plans locals d'habitatge, malgrat tenir un període de vigència de sis anys, podran preveure actuacions a més llarg termini quan la seva importància ho justifiqui i no es puguin executar dins d'aquell període (en seria un exemple el d'una actuació de promoció d'habitatge de valor estratègic dins del pla però que en dependre d'una seqüència llarga d'actuacions de planejament no es pogués dur a terme dins de la seva vigència).

Aquestes actuacions normalment tindran un nivell de concreció menor que el de les actuacions incloses en el període de programació del pla.

5. Execució del pla

5.1. Gestió i avaluació del PLH

El Programa d'actuació (actuacions i programes, calendari i avaluació economicofinançera) inclòs en el document del pla local d'habitatge és la proposta-guia que ha conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència del pla esmentat.

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel ple municipal a la programació anual de les actuacions, al seguiment de la seva execució, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si escau, a la reformulació o revisió corresponent (sense entrar en els supòsits de revisió del pla, definits en l'apartat 0.5).

Per fer possible aquesta seqüència, cal que en aquest apartat es defineixin, amb la plena participació de l'Ajuntament, les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del pla.

D'acord amb la diagnosi de la coherència entre l'organització municipal i les necessitats detectades en matèria d'habitatge (apartat 2.4) i amb la proposta d'actuacions del pla, caldrà especificar:

a) La identificació dels agents responsables de la gestió del PLH.

El PLH haurà de definir les competències i les funcions que hauran d'assumir els diferents tècnics implicats en el desenvolupament dels programes i actuacions del Pla, específicament:

- El director/a del PLH, màxim responsable de la gestió executiva.
- Els tècnics i/o agents municipals responsables de la gestió de les actuacions definides en el pla (identificats en la fitxa de cada actuació), així com aquells altres que intervinguin com a col·laboradors en les actuacions referides, amb funcions de caràcter sectorial o transversal (secretaria, intervenció, participació ciutadana, etc.).

b) La identificació dels òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH.

El PLH haurà de definir quins seran els òrgans col·legiats (excepcionalment, unipersonals) de l'Ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si escau, de la seva reformulació o reprogramació; específicament, hauran de comprendre:

- Un nivell de direcció i supervisió política del projecte (alcaldia, regidoria, junta de govern, comitè/junta de direcció/seguiment creada a l'efecte, etc.), amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diverses actuacions programades en el PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.
- Un nivell de gestió i seguiment tècnic del projecte (director del PLH, comitè/comissió de gestió tècnica/seguiment creada a l'efecte, etc.), amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

També caldrà recollir la participació en els mecanismes de seguiment de les altres administracions implicades en el desenvolupament del PLH (Departament de Medi Ambient i Habitatge i, si s'escau, Diputació de Barcelona), garantir la coordinació i l'encaix amb els processos de participació ciutadana vinculats a l'execució i seguiment del Pla definits en l'apartat 5.2, i establir (si escau) el procediment i els mecanismes d'informació periòdica al ple municipal.

c) La proposta d'eines i indicadors de seguiment i avaluació del PLH.

El PLH haurà de proposar models d'eines de seguiment i avaluació del pla (reunions, informes i fitxes de programació, seguiment i avaluació, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

L'apartat 8.b de l'article 14 de la Llei del dret a l'habitatge estableix que els plans locals d'habitatge hauran d'establir també els indicadors de qualitat de la gestió.

En general, es definiran dos tipus d'indicadors: els de gestió, procés o activitat, que servirán per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal, i els de resultat o impacte, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

La definició de les formes d'implantació i seguiment del PLH s'haurà d'establir de comú acord i en estreta col·laboració amb els interlocutors municipals en la redacció del pla.

5.2. Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH

Descripció dels mecanismes de participació pública que s'establiran per a possibilitar la participació dels diferents agents del municipi en el seguiment i l'execució del pla.

Aquests mecanismes podran consistir en la redacció i execució d'un Pla de participació, que s'haurà d'incorporar com a actuació del PLH.

El pla de Participació associat a l'execució del PLH haurà de concretar, com a mínim:

- La identificació, descripció (composició, funcions, règim de reunions, etc.) de les comissions participatives (de seguiment, d'impuls, etc.) constituïdes per a contribuir al desenvolupament i impuls del PLH.
- La concreció i definició dels processos de participació que es posaran en marxa en la fase d'execució del PLH. Aquesta proposta haurà de ser discutida, validada i aprofundida un cop iniciat el procés d'execució del PLH pels òrgans o comissions que es considerin pertinents.
- La dotació econòmica prevista per al desenvolupament del Pla de participació.

5.3. Concertació del PLH

L'article 14 de la Llei del dret a l'habitatge, en el seu apartat 14.a, diu que els PLH hauran d'establir els mecanismes que permetin articular la gestió del pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles; i que, pel que fa al finançament públic, hauran de proposar els compromisos financers que requereixin de concertació amb l'Administració de la Generalitat.

El finançament públic de l'Ajuntament i/o els ens municipals vinculats ja s'ha exposat i valorat en l'apartat d'avaluació economicofinancera del pla (apartat 4.3).

Pel que fa al finançament públic de la Generalitat, en el present apartat caldrà fer una primera aproximació als compromisos que es derivaran de les propostes del PLH, que hauran de ser la base de la concertació entre ambdós organismes que es desenvoluparà en la fase d'execució del pla.

Es descriuran i quantificaran tres tipus de possibles vies de finançament:

a) Actuacions del PLH de planejament i gestió urbanística, gestió de sòl i/o promoció d'habitatges dels quals es proposa que l'Ajuntament en concerti l'execució amb la Generalitat o l'INCASOL: la informació s'obindrà de l'apartat «Finançament de l'Administració de la Generalitat» de les fitxes de les actuacions.

b) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'Ajuntament o als ens locals vinculats (oficina local d'habitatge, etc.) per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH: la informació s'obindrà de l'apartat «Finançament de l'Administració de la Generalitat» de les fitxes de les actuacions.

c) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als privats que es derivin de les actuacions del PLH: la informació s'obindrà de les fitxes d'actuació, quadres resum i determinacions del pla pel que fa a necessitats de subvencions a la rehabilitació (apartats 1.2 i 2.2), necessitats d'ajuts al pagament del lloguer (apartat 2.1) i altres necessitats que impliquin ajuts als privats incloses en els plans d'habitatge.

La quantificació de les necessitats es farà, com a mínim, en nombre d'habitatges o d'ajuts, i quan es pugui en el seu import monetari.

Finalment, caldrà ressenyar si l'execució del pla requerirà concertació entre l'Ajuntament i altres agents públics (Diputació de Barcelona, etc.) o privats (promotors privats, caixes d'estalvis, cooperatives, entitats sense ànim de lucre, etc.).

Annexos

Annex 1. Quadres resum

S'annexaran els quadres resum obligatoris que s'esmenten en els capítols anteriors, amb els models elaborats per la GSHUA que es reproduïxen a continuació:

1. Potencial d'habitatges del planejament urbanístic
2. Necessitats d'habitatge de protecció oficial o d'altres tipus d'habitatge social
3. Programació d'actuacions
4. Programació d'habitatges
5. Resum economicofinancer

2. Necessitats d'habitatges de protecció oficial o d'altres tipus d'habitatge social

	Tipologia	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total 2008-13
Necessitats d'habitatges per emancipació (< 35 anys) Total HPO venda	HPO preu concertat català (venda)							
	HPO preu concertat (venda)							
	HPO règim general (venda)							
	HPO règim especial (venda)							
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social, etc.							
Necessitats d'habitatges per emancipació (35-64 anys) Total HPO venda	HPO preu concertat català (venda)							
	HPO preu concertat (venda)							
	HPO règim general (venda)							
	HPO règim especial (venda)							
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social, etc.							
Necessitats d'habitatges per canvis estructura familiar (35-64 anys) Total HPO venda	HPO preu concertat català (venda)							
	HPO preu concertat (venda)							
	HPO règim general (venda)							
	HPO règim especial (venda)							
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social, etc.							
Necessitats d'habitatges per emancipació (35-64 anys) Total HPO venda	HPO preu concertat català (venda)							
	HPO preu concertat (venda)							
	HPO règim general (venda)							
	HPO règim especial (venda)							
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social, etc.							
Necessitats d'habitatge en la població en situació o risc d'exclusió social	HPO lloguer, dotacional, lloguer social, etc.							
Necessitats totals d'habitatges de protecció oficial o socials Total HPO venda	HPO preu concertat català (venda)							
	HPO preu concertat (venda)							
	HPO règim general (venda)							
	HPO règim especial (venda)							
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social, etc.							

4. Programació d'habitatges

		Nombre habitatges						
Tipus habitatge	Tipus sòl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total 2008-13
HPO preu concertat català	En sòl de titularitat o origen municipal							
	En altres tipus de sòl							
	Total							
HPO preu concertat	En sòl de titularitat o origen municipal							
	En altres tipus de sòl							
	Total							
HPO règim general	En sòl de titularitat o origen municipal							
	En altres tipus de sòl							
	Total							
HPO règim especial	En sòl de titularitat o origen municipal							
	En altres tipus de sòl							
	Total							
Total HPO venda	En sòl de titularitat o origen municipal							
	En altres tipus de sòl							
	Total							
HPO lloguer	En sòl de titularitat o origen municipal							
	En altres tipus de sòl							
	Total							
Dotacionals i altres habitatges socials no HPO								
Total construcció habitatges								
Habitatges en borses de mediació per al lloguer social								
Total creació habitatges								
Habitatges amb ajuts a la rehabilitació								
Total PLH								

5. Resum econòmicofinancer del programa d'actuacions

Camp/Programa:		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Organisme pressupostari:								
Resum econòmicofinancer								
Ingressos	Ingressos corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
Despeses	Despeses corrents							
	Despeses capital							
	Total despeses							

Nota: Caldrà incorporar un quadre-resum per a cadascun dels organismes amb pressupost independent: (Ajuntament, empresa municipal, Oficina Local d'Habitatge, etc.), per a cadascun dels camps o programes del Pla, així com un quadre-resum total del PLH.

Pla local habitatge		Fitxa d'actuació	A
Actuació			
Camp/Programa		Codi	

Habitatges

		Liures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO general especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											
Total	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

Planejats:

Amb sòl gestionat o urbanitzat:

Construïts, mobilitzats, rehabilitats:

Avaluació economicofinancera

Organ pressupostari actuació								
Estimació econòmica		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Ingressos	Ingressos corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
Despeses	Despeses corrents							
	Despeses capital							
	Total despeses							
Afectació P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		Habitatges
Entrades								
Sortides								
Finançament Generalitat de Catalunya								
Altres finançaments								

Gestió i avaluació

Descripció	Indicadors
	Indicadors de procès
	Indicadors de resultat

Observacions

--

Annex 3. Plànols

S'annexaran els plànols que s'esmenten en els capítols anteriors i tots aquells que calgui elaborar per a explicar gràficament les propostes del pla.

A títol orientatiu, s'adjuntaran els següents:

1. Situació del municipi.
2. Estructura del territori municipal.
3. Descripció del nucli urbà i identificació de les trames residencials del nucli urbà.
4. Delimitació d'àmbits d'especial problemàtica del parc d'habitatges.
5. Anàlisi de les problemàtiques del parc d'habitatges.
6. Anàlisi del planejament. Estructura general i classificació del sòl.
7. Anàlisi del planejament. Sectors en el sol urbà no consolidat i urbanitzable.
8. Anàlisi del planejament. Sistema urbanístic d'habitatge dotacional.
9. Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
10. Situació de les actuacions del PLH.
- 11,12,... Descripció de les actuacions del PLH.

Altres annexos

S'annexaran la resta de documents complementaris de la memòria del PLH, com ara:

- Memòria de participació ciutadana
- Informes d'al·legacions
- Estudis complementaris
- Material de treball de les enquestes i treballs de camp

Catàleg d'instruments tècnics

Pròleg

Aquest document forma part de la metodologia elaborada des de la Gerència d'Urbanisme, Habitatge i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona per a la redacció de plans locals d'habitatge dels municipis de la província.

El pla local d'habitatge (PLH) és el document tècnic que té com a objecte definir la política local d'habitatge. Partint de l'anàlisi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions del context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.) on aquesta situació es produeix, defineix els objectius i les estratègies i concreta les actuacions a desenvolupar des del govern local a curt i mitjà termini, amb relació al sòl i al sostre residencial, existent o de nova creació, per tal d'afavorir el dret dels ciutadans a un habitatge digne i assequible

Amb l'aprovació i entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge a Catalunya, els plans locals d'habitatge adquireixen reconeixement legal, reforçant-se el seu paper com a instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituint la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

Així, els plans locals d'habitatge inclouen una triple perspectiva: analítica (en contenir l'estudi i diagnòstic de la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègica (en establir els objectius i estratègies municipals en matèria d'habitatge) i programàtica (en definir i programar les actuacions de l'Ajuntament relatives a l'habitatge en els propers sis anys).

El contingut analític del PLH ha de comprendre 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 demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mitjà termini (6 anys); l'estudi de l'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 requeriran habitatge protegit o social o 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 s'ha de centrar 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 ha de consistir en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació

i, si escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran un 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, 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.

Precisament per facilitar als Ajuntaments i als equips redactors dels PLH l'elaboració d'aquest contingut programàtic, la GSHUA ha redactat aquest «catàleg d'instruments tècnics», amb una nova versió revisada en base a l'experiència acumulada en els darrers anys però, sobretot, amb les incorporacions que es deriven de l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge i dels nous instruments que aquesta llei institueix i possibilita.

El catàleg conté la descripció d'un seguit d'instruments de naturalesa diversa, amb el caràcter d'actuacions-tipus, de manera que puguin servir de base, un cop aplicades a un municipi i una situació concreta, per a definir les actuacions concretes de cada pla local d'habitatge.

Els instruments s'agrupen en sis camps d'actuació, corresponents a sis marcs jurídics o disciplinaris diferents.

El camp U (planejament i gestió urbanística) comprèn els instruments de planejament i gestió urbanística, és a dir, que es desenvoluparan mitjançant instruments definits en la legislació urbanística (redacció o modificació de planejament general, plans parcials, projectes de reparcel·lació o d'urbanització, localització de les reserves per a habitatge protegit o dotacional, etc.).

El camp P (patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl) inclou els instruments associats al patrimoni municipal de sòl i habitatge i la gestió de sòl (alienació i cessió de terrenys, drets de superfície), així com els que contribueixin a l'increment del sòl municipal destinat a promoure habitatge (àrees de templeig i retractació, reserves, adquisició de solars, etc.).

El camp H (promoció d'habitatges) és el dels instruments de promoció d'habitatges, i inclou, juntament amb els instruments tradicionals de promoció d'habitatges de protecció oficial de venda o de lloguer, la nova figura de les promocions d'habitatges dotacionals, i les que estan apareixent a partir del Pacte nacional de l'habitatge (lloguer amb opció de compra, cessió d'ús en règim cooperatiu).

El camp R (rehabilitació i millora del parc d'habitatges) comprèn els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges, i l'integren, d'una banda, els instruments puntuals per a incentivar la rehabilitació dels edificis i habitatges pels propietaris, tant els de foment (ajuts de la Generalitat, ajuts i reducció de taxes municipals, etc.) com els coercitius (ordenances, ordres d'execució, etc.), i d'altra banda, els instruments integrals, com la delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació o l'aplicació de projectes de millora de la Llei de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.

El camp A (accés i ús adequat dels habitatges) inclou els instruments encaminats a fomentar l'accés i ús adequat dels habitatges, és a dir, tot el seguit d'actuacions destinades a informar i facilitar als ciutadans l'accés a les iniciatives i ajuts per promoure l'accés al parc

d'habitatges construït i, per tant, a posar en relació l'oferta amb la demanda, i les destinades a evitar les situacions d'ús inadequat.

El camp O (recursos, organització i coneixement) fa referència als instruments de caràcter operatiu, és a dir, a la definició dels recursos i organització necessaris per tal que l'Ajuntament pugui afrontar adequadament la implementació de les seves actuacions en matèria d'habitatge, bé sigui millorant o modificant els instruments existents, bé sigui creant-ne de nous (oficines locals d'habitatge, empreses públiques, etc.), i els que millorin el coneixement de la realitat de l'habitatge al municipi.

El catàleg és una eina de treball no exhaustiva, i oberta a les aportacions o variants que es puguin fer durant el procés de redacció dels PLH d'acord amb les característiques específiques del municipi.

El desplegament reglamentari de la Llei del dret a l'habitatge i l'experiència compartida de les administracions i els professionals implicats en aquest objectiu faran necessàries, en un futur no llunyà, noves edicions.

Aquest catàleg complementa l'altra eina de redacció de PLH elaborada des de la GSHUA: «Guia metodològica per a la redacció». Ambdós documents volen contribuir a una millor definició de les polítiques locals d'habitatge i, en darrer terme, al perfeccionament de l'acció pública en aquest àmbit.

U. Planejament i gestió urbanística

Instrument	U1. Canvis en la classificació o la destinació urbanística del sòl, o classificació de nou sòl urbanitzable residencial
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Disposar de sòl residencial en municipis que el tinguin exhaurit. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi.
Contingut	<p>Es tracta d'aconseguir disposar de sòl residencial en municipis que el tinguin exhaurit, mitjançant nova classificació o mitjançant canvi d'ús de sòl no residencial, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.</p> <p>S'haurà d'instrumentar a través de la redacció d'un POUM o la modificació del planejament urbanístic general vigent.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 57 i 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 28, 30, 31, 64 i 65 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 2, 9, 11, 13 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 16, 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 10b, 14, 16 i disposició transitòria primera RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo.
Instruments relacionats	És previ al desenvolupament urbanístic, gestió del sòl i promoció dels habitatges en l'àmbit.
Agent	Ajuntament
Beneficiaris	Indeterminat
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM: llarg termini (més de 3 anys). • Modificació planejament: mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	<p>Aquest instrument l'utilitzaran aquells municipis que tinguin el sòl residencial exhaurit o aquells que tinguin un planejament general antic que no s'adapta a les necessitats reals del municipi en matèria d'habitatge.</p> <p>Caldrà tenir en compte que la classificació de nou sòl residencial derivada de les necessitats d'habitatge en general o protegit, no contradiu els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, del medi ambient, del paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori.</p>
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U2. Canvis en els paràmetres reguladors de l'edificació (densitat, aprofitament, parcel·la, ocupació, volum, alçada, aspecte exterior, etc.) d'una zona amb qualificació residencial
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Adequar la densitat, tipologies i altres paràmetres de l'edificació a les necessitats existents. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi.
Contingut	Es tracta de canviar la densitat, les tipologies i altres paràmetres reguladors de l'edificació en un o diversos àmbits residencials del sòl urbà o urbanitzable, per uns altres més adequats als habitatges lliures o protegits que s'hi volen construir. S'haurà d'instrumentar a través de la redacció d'un POUM o la modificació del planejament urbanístic general vigent. Caldrà tenir en compte les pautes a seguir, segons si la modificació comporta un increment de sostre edificable, un augment de la densitat de l'ús residencial sense increment de l'edificabilitat o una transformació global dels usos.
Marc Normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 57 i 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 28, 30, 31, 64 i 65 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 16 i 17 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 11.1c. del Decret llei 1/2007, del 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 14 i 16 RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo.
Instruments relacionats	És previ al desenvolupament urbanístic, gestió de sòl i promoció dels habitatges a l'àmbit.
Agent	Ajuntament
Beneficiaris	Indeterminat
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM: llarg termini (més de 3 anys). • Modificació planejament: mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	Es recomana la utilització d'aquest instrument en aquells municipis que tinguin un planejament antic que no s'adapta a les necessitats reals del municipi en matèria d'habitatge. També és recomanable en cas que els paràmetres reguladors de l'edificació d'una determinada zona de qualificació residencial no s'ajustin o no permetin la construcció de la tipologia d'habitatge lliure o protegit que necessita el municipi, resultat de l'anàlisi de les aspiracions qualitatives de la demanda. Caldrà tenir en compte que els increments de densitat, edificabilitat, alçada o altres paràmetres de l'edificació no contradiguin els principis de sostenibilitat del creixement respecte del medi ambient i del paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori.
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>El Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre de 2007, estableix que les modificacions de planejament dirigides estrictament a l'ajust del paràmetre de la densitat per afavorir el desenvolupament d'habitatge protegit gaudiran d'un tràmit preferent en les comissions territorials d'urbanisme.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U3. Qualificació o establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Disposar de sòl de titularitat municipal per a la construcció d'habitatges socials
Contingut	<p>En el planejament urbanístic general municipal, qualificar directament, o establir el percentatge de reserva en el planejament derivat, de terrenys amb destinació al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, entesos com els destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació. Aquesta previsió s'ha d'adequar als límits i condicions que estableix en l'article 58.1.g del TRLLU i l'article 19 de la Llei del dret a l'habitatge. També es podran destinar a aquest ús terrenys amb qualificació d'equipament, amb els límits de la disposició transitòria 9a del Reglament de la Llei d'urbanisme. S'haurà d'instrumentar a través de la redacció d'un POUM o la modificació del planejament urbanístic general vigent.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 34.3 i 58.1 g) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 33, 64, 66 i Disposició transitòria 9a del Reglament de la Llei d'urbanisme (D.305 / 2006, de 18 de juliol) • Art. 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 2.2. i 9.5. del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
Instruments relacionats	Promoció pública d'habitatges per a col·lectius amb aquestes necessitats.
Agent	Ajuntament, o tercers mitjançant una concessió administrativa.
Beneficiaris	<p>Col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social, com: joves que cerquen primer habitatge, gent gran, dones víctimes de la violència de gènere, immigrants, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, persones pendents de realotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic, sense llar i persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social.</p>
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM: llarg termini (més de 3 anys). • Modificació planejament: mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	<p>Es recomana la utilització d'aquest instrument quan les necessitats d'habitatge per a aquests col·lectius o la seva distribució territorial uniforme ho justifiquin, sempre que no vagi en detriment de les necessitats d'equipaments de la població.</p> <p>El sistema d'habitatge dotacional públic requereix que el planejament general tingui definida aquesta qualificació, i implica la titularitat pública del sòl.</p> <p>Els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.</p> <p>La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer.</p>
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP de la Generalitat.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U4. Qualificació de terrenys destinats a habitatges de protecció oficial
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Disposar de terrenys, en sòl urbà o urbanitzable, amb destinació a la construcció d'habitatges de protecció oficial. • Disposar de terrenys qualificats com a HPO en aquells municipis que el tenen exhaurit.
Contingut	<p>Es tracta de qualificar directament terrenys de sòl urbà o urbanitzable com a HPO amb qualsevol dels règims: general, especial o de preu concertat, tot evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, afavorint la cohesió social i evitant la segregació territorial.</p> <p>S'haurà d'instrumentar a través de la redacció d'un POUM o la modificació del planejament urbanístic general vigent.</p> <p>El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 57.3, 57.4 i 57.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art.30, 31, 64 i 66 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 9 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 10.b) i disposició transitòria primera RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo.
Instruments relacionats	Promoció d'habitatges.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure.
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM: llarg termini (més de 3 anys). • Modificació planejament: mitjà termini (1-3 anys).
Críteris d'aplicació	Aquest instrument s'utilitzarà en els municipis amb fort dèficit d'habitatges de protecció oficial, o bé per a garantir la localització d'habitatges d'aquest tipus en el sòl urbà consolidat.
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U5. Establiment o increment dels percentatges de reserva de sostre amb destinació a habitatges de protecció oficial i determinació dels criteris per a la seva localització
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'accés a un habitatge digne i adequat. • Evitar la segregació territorial de l'habitatge protegit.
Contingut	<p>Es tracta d'establir o incrementar els percentatges de reserva de sostre destinat a habitatges de protecció oficial en sòl urbà i urbanitzable previstos pel planejament, per sobre dels mínims establerts en la Llei d'Urbanisme i la seva modificació pel Decret Llei 1/2007, que són:</p> <ul style="list-style-type: none"> – El sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, per a tots els municipis. – Addicionalment, en els municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, per a destinar-lo a la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial que creï la normativa en matèria d'habitatge. <p>El pla urbanístic podrà determinar els criteris de localització d'aquestes reserves i el règim específic de protecció.</p> <p>S'haurà d'instrumentar a través de la redacció d'un POUM o la modificació del planejament urbanístic general vigent, o PAUM quan només es tracti de distribuir o unificar la distribució de les reserves entre els diversos sectors.</p> <p>Segons la disposició addicional sisena de la Llei del Dret a l'Habitatge, els plans urbanístics podran estendre l'obligació de reserves de sostre per a habitatge de protecció oficial també al sòl urbà consolidat, sempre que els terrenys tinguin una edificabilitat superior a cinc mil metres quadrats de sostre i amb un màxim del 20% del sostre d'ús residencial.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 57.3, 57.4 i 57.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 30, 31, 65, 66, 76 i 77 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 10.b), 14, 16 i disposició transitòria primera RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Redacció i tramitació de planejament derivat, determinant els terrenys on es localitza aquest sostre.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure.
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM: llarg termini (més de 3 anys). • Modificació planejament o PAUM: mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	Es recomana la utilització d'aquest instrument en els municipis en què les necessitats d'habitatge de protecció oficial requereixin un percentatge superior a l'establert per llei, o al definit pel planejament general vigent. Cal tenir en compte que els percentatges establerts per la Llei són mínims i en molts municipis no resultaran suficients per a satisfer la demanda d'habitatges protegits.
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U6. Delimitació d'un sector de planejament derivat i/o determinació de la iniciativa pública o privada i/o dels terminis de redacció, o modificació d'aquestes determinacions en un sector ja delimitat.
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Definir o modificar l'àmbit, iniciativa i/o termini per a la redacció del planejament derivat necessari per a desenvolupar l'ordenació d'una actuació residencial quan no vinguin definits en el planejament general o quan es vulguin modificar les determinacions existents.
Contingut	La delimitació d'un sector de planejament derivat i/o determinació de la iniciativa pública i/o dels terminis de redacció vindrà definida en el POUM, i per a canviar qualsevol d'aquestes determinacions caldrà la modificació del planejament urbanístic general vigent, o la redacció d'un PAUM o d'un pla parcial de delimitació si es tracta de delimitar un sector de pla parcial.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 57, 58, 60 i 66.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 30, 31, 35, 64, 65, 76 i 77 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 6 RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo.
Instruments relacionats	És previ a la redacció i tramitació del planejament derivat.
Agent	Ajuntament, excepte els plans parcials de delimitació, que els poden redactar altres administracions o empreses públiques i els promotors privats.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM: llarg termini (més de 3 anys). • Modificació planejament o PAUM o planejament derivat: mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	La delimitació de nous sectors s'utilitzarà quan les necessitats d'habitatge facin que calgui posar en joc sòl classificat com a no delimitat pel planejament general. La modificació dels límits dels sectors es farà per fer-ne viable la gestió o quan s'hagin produït canvis que ho justifiquin. L'establiment o modificació dels terminis per a la redacció del planejament derivat s'utilitzarà per a assegurar que els sectors entrin en joc d'acord amb les necessitats temporals de disponibilitat dels habitatges en general i dels habitatges protegits en particular. L'incompliment dels terminis facultarà l'Ajuntament a canviar la iniciativa privada per la pública en la redacció del planejament derivat.
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U7. Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística i/o establiment del sistema i modalitat d'actuació i/o dels terminis d'execució, o canvis en aquestes determinacions en un polígon ja delimitat.
Objectius	Definir l'àmbit i la forma de gestió per a executar una actuació residencial, o modificar els que estableix el planejament per a adequar-los a les característiques de l'actuació. Els polígons poder ser discontinus per tal de facilitar la gestió o l'obtenció de terrenys per l'Ajuntament. La delimitació ha de complir els requisits definits en l'article 112.3 del TRLLS.
Contingut	La delimitació dels polígons d'actuació urbanística i la determinació del sistema d'actuació i dels terminis d'execució es fan en la redacció del pla parcial (pel que fa al sòl urbanitzable), o pla de millora urbana (pel que fa al sòl urbà no consolidat), o mitjançant un projecte de delimitació de polígon i/o de sistema d'actuació quan es tracti del sòl urbà consolidat, o de modificar el sistema d'actuació, la delimitació o els terminis en qualsevol classe de sòl.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 112, 113 i 115 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 30, 31, 35, 76 i 77 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 6 RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo.
Instruments relacionats	És previ a la gestió urbanística i a l'execució de les obres d'urbanització del polígon.
Agent	Administracions o empreses públiques, promotors privats.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció de la modificació del planejament, quan es contracti externament.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació DPTOP: mitjà termini (1-3 anys). • Aprovació Ajuntament o sector d'urbanització prioritària: curt termini (menys d'un any).
Criteris d'aplicació	Aquest instrument originàriament es contindrà en el planejament derivat. L'Ajuntament el podrà utilitzar quan calgui modificar les determinacions d'aquest planejament per facilitar la gestió o quan calgui canviar el sistema d'actuació d'iniciativa privada per un de públic, o en el sòl urbà consolidat per a definir nous polígons d'actuació. Aquest darrer podrà també ser útil per a gestionar obtencions de sòl o de sostre per a habitatges de promoció pública, tenint en compte que la Llei del dret a l'habitatge estableix que els plans municipals poden preveure reserves de sostre per a aquest habitatge també en el sòl urbà consolidat.
Observacions	<p>L'aprovació correspon a l'organisme competent en l'aprovació del planejament, o bé a l'Ajuntament mitjançant el tràmit de l'article 113 del TRLLU quan no es contingui en un pla.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la redacció de modificacions de planejament.</p>

Instrument	U8. Delimitació d'un sector d'urbanització prioritària
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Agilitar la gestió i execució d'un sector del sòl urbà no consolidat o urbanitzable residencial. Se substitueix la iniciativa privada per la pública. Se simplifiquen els tràmits per a l'aprovació dels instruments urbanístics, i es facilita l'expropiació per l'Administració si els propietaris no compleixen les seves obligacions. • Incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge.
Contingut	<p>Es tracta de delimitar un sector en el qual s'escurçaran dels temps necessaris per al seu desenvolupament, gestió i execució respecte dels habituals, sempre que es justifiqui la urgència per motius urbanístics generals o de construcció dels habitatges de protecció oficial previstos. S'haurà d'instrumentar mitjançant la redacció d'un PAUM o un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme / Direcció General d'Urbanisme. L'aprovació inicial del planejament derivat que calgui i, si escau, del projecte d'urbanització, així com la redacció del projecte d'urbanització complementari, s'han de produir en el termini dels 6 mesos següents a la data de publicació de l'acord de declaració del sector en el butlletí oficial corresponent. El projecte de reparcel·lació s'ha d'aprovar definitivament dins l'any següent a l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé, si el planejament havia estat aprovat abans, dins l'any següent a la publicació de l'acord de declaració del sector.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 136 a 145 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya • Art. 35 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Instruments relacionats	Redacció i tramitació del planejament derivat.
Agent	Ajuntament. L'administració actuant ha de formular d'ofici el projecte de reparcel·lació per cooperació.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	Sense cost.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM o PAUM: mitjà termini (1-3 anys). • Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme o DGU (curt termini).
Criteris d'aplicació	Instrument a utilitzar en el cas de sectors d'execució urgent, per motius urbanístics generals o bé per la urgència de la construcció dels habitatges de protecció pública que s'hagin de reservar. Cal utilitzar-lo amb precaució, ja que l'administració actuant ha d'assumir l'impuls de l'actuació i la redacció i aprovació del planejament derivat i la reparcel·lació en terminis més curts.
Observacions	<p>La declaració de sector d'urbanització prioritària ha de ser acordada per les comissions territorials d'Urbanisme, a proposta de les corporacions municipals interessades o, amb l'informe favorable de l'Ajuntament corresponent, de la Direcció General d'Urbanisme. Segons l'art. 79.1. del DL 1/2005, correspon als Ajuntaments, un cop vist l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària. Els Ajuntaments que tinguin POUM o PAUM poden també acordar la declaració de sector d'urbanització prioritària, d'acord amb el que disposi el planejament general, amb l'informe previ de la Direcció General d'Urbanisme.</p>

Instrument	U9. Redacció i tramitació del planejament derivat d'un sector residencial (plans parcials i plans de millora urbana)
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Definir l'ordenació de detall d'un sector residencial del sòl urbà o urbanitzable. • Localitzar el sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a habitatges dotacionals si el preveu el planejament general. • Localitzar el sòl on els habitatges han d'estar obligatòriament subjectes a algun règim de protecció pública, segons el percentatge i els criteris que estableixi el planejament general o la llei, i establir els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament d'aquests habitatges. • Pot establir el règim de protecció d'aquests habitatges • Delimitar els polígons en els quals s'haurà de gestionar l'actuació, i definir el sistema i modalitat d'actuació i els seus terminis de gestió i execució. • Opcionalment, definir les obres d'urbanització bàsiques.
Contingut	<p>Es tracta de la redacció d'un pla parcial o d'un pla de millora urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Els PPU tenen com a objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable. • Els PMU tenen com a objecte, en sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres similars.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 65 a 69 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Cal tenir en compte les novetats que incorpora el DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, especialment en l'article 66.d). • Art. 30, 31, 35 i 64 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 66.d) del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
Instruments relacionats	Delimitació d'àmbits de planejament derivat.
Agent	Administracions o empreses públiques, promotors privats.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció del planejament derivat, quan es contracti externament. El cost és repercutible als propietaris.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació DPTOP: mitjà termini (1-3 anys). • Aprovació Ajuntament: curt termini (menys d'un any).
Criteris d'aplicació	<p>La redacció i tramitació del planejament derivat és el pas previ necessari per a la localització de les reserves per a habitatge protegit. Per aquest motiu, quan es tracti de sectors d'iniciativa privada, és molt important que l'Ajuntament vigili que els plans es redactin en els terminis establerts pel planejament general, i que els habitatges protegits es dimensionin i localitzin d'acord amb les necessitats del municipi i els criteris de distribució territorial uniforme.</p>
Observacions	<p>Aprovació definitiva per l'Ajuntament, excepte quan es tracti de plans que afectin més d'un terme municipal o no es redactin d'acord amb un POUM o un PAUM. En aquests casos requeriran l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la redacció de planejament derivat.</p>

Instrument	U10. Desenvolupament de la gestió urbanística d'un polígon d'actuació residencial
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Dur a terme les operacions tècniques i jurídiques necessàries per a definir la nova estructura de la propietat derivada de l'ordenació prevista en el planejament, localitzar l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament i repartir entre els propietaris les càrregues de l'actuació. • Situar els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.
Contingut	<ul style="list-style-type: none"> • La gestió urbanística d'un polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació es desenvolupa mitjançant l'inici d'un expedient i la redacció d'un projecte de reparcel·lació. La reparcel·lació té com a objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic. Comprèn també la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística. La gestió es pot fer mitjançant una de les quatre modalitats: <ul style="list-style-type: none"> – Compensació bàsica: actuen els propietaris constituïts en junta de compensació. – Compensació per concertació: actuen els propietaris de manera concertada amb l'administració. – Cooperació: actua l'administració. – Sectors d'urbanització prioritària: actua l'administració amb uns terminis reduïts. • En el sistema d'expropiació, l'Ajuntament competent pot acomplir l'activitat d'execució del planejament per mitjà de: <ul style="list-style-type: none"> – La gestió indiferenciada. – La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament. – L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra Administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra Administració pública territorial. – L'atribució a concessionaris, mitjançant un concurs les bases del qual en fixin els drets i les obligacions.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 35, 111, 112, 132 i 148 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 30, 31 i 35 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Instruments relacionats	Redacció del projecte d'urbanització del polígon.
Agent	Administracions o empreses públiques, promotors privats.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	<ul style="list-style-type: none"> • Cost dels honoraris de redacció del projecte de reparcel·lació (repercutible als propietaris) en cas de reparcel·lació. • Preu just de l'expropiació dels terrenys en cas d'expropiació.
Terminis resultats	Mitjà termini (1-3 anys). Si es tracta d'un sector d'urbanització prioritària, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació s'ha de fer dins l'any següent a l'aprovació definitiva del planejament derivat.

Criteris d'aplicació	Aquest instrument és el pas necessari per a poder construir amb posterioritat els habitatges protegits.
Observacions	Aprovació directa de l'Ajuntament pel tràmit de l'article 113 de la Llei d'urbanisme. La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la redacció de projectes de reparcel·lació.

Instrument	U11. Redacció, tramitació i execució d'un projecte d'urbanització
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Definir i executar les obres d'urbanització necessàries per a urbanitzar un polígon residencial, o completar les que defineixi el planejament, i dur-les a terme.
Contingut	Es tracta de la redacció, tramitació i execució d'un projecte d'urbanització, projecte d'obres que tenen com a finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística. Poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques. En aquest darrer cas, s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 70 i 87 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolupament de la gestió urbanística del polígon. • Definició dels terminis per a urbanitzar i edificar.
Agent	Administracions o empreses públiques, promotors privats.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	Cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització i d'execució de les obres d'urbanització. El cost és repercutible als propietaris.
Terminis resultats	Mitjà termini (1-3 anys). Si es tracta d'un sector d'urbanització prioritària, l'aprovació inicial del projecte d'urbanització s'ha de fer dins dels sis mesos següents a la declaració del sector.
Críteris d'aplicació	<p>Aquest instrument és el pas necessari per a poder, simultàniament o amb posterioritat, construir els habitatges protegits.</p> <p>És necessària la utilització d'aquest instrument quan per a poder dur a terme una promoció d'habitatge protegit, manqui sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.</p>
Observacions	<p>Aprovació directa de l'Ajuntament pel tràmit de l'article 113 Llei d'urbanisme.</p> <p>La Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la redacció de projectes d'urbanització.</p>

Instrument	U12. Seguiment del compliment dels terminis establerts en el planejament per a la redacció del planejament derivat i per a l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada, i si escau, adopció de mesures sancionadores per incompliment d'aquests terminis.
Objectius	Garantir l'execució del planejament derivat, així com dels polígons d'actuació d'iniciativa privada, per tal d'accelerar la sortida al mercat d'habitatge, especialment de protecció, així com de la dotació de serveis i infraestructures, en els terminis fixats pel planejament general. Tanmateix, es pretén garantir l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada, per tal d'evitar l'especulació o retenció de solars i/o habitatges.
Contingut	<ul style="list-style-type: none"> • Es tracta de fer el seguiment dels terminis establerts pel planejament per a la redacció de planejament derivat, per tal d'adoptar les mesures sancionadores corresponents contemplades per la legislació urbanística present. Entre d'altres, cal destacar que l'art 80.3 del DL 1/2005 especifica que el planejament derivat que no es redacti en els terminis establerts serà redactat per la Direcció General d'Urbanisme, per disposició del conseller o consellera de PTO. • Es tracta de fer el seguiment de l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada mitjançant recursos personals, i si escau, adoptar les mesures sancionadores corresponents contemplades per la legislació urbanística present, entre d'altres l'expropiació per raons urbanístiques o canvi en el sistema d'actuació* (vegeu l'apartat «Observacions»). Aquest últim s'haurà d'instrumentar per mitjà de la redacció d'un projecte de canvi de modalitat o de sistema d'actuació (quan es tracti de modificar la delimitació o el sistema en qualsevol classe de sòl).
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Capítol V. Obligació d'edificar i d'urbanitzar i conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació; concretament l'art. 167, 168 i 169 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb les modificacions que incorpora el DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, reflectides en els articles des del 170 al 178.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística i/o establiment del sistema i modalitat d'actuació i/o dels terminis d'execució, o canvis en aquestes determinacions en un polígon ja delimitat. • Redacció i tramitació del planejament derivat d'un sector residencial. • Redacció i tramitació d'un projecte d'urbanització. • Desenvolupament de la gestió urbanística d'un polígon d'actuació residencial.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	<ul style="list-style-type: none"> • Cost del seguiment dels terminis i de l'execució: tasques administratives derivades del seguiment (bàsicament, sous i gestió). • Cost d'algunes de les mesures sancionadores : <ul style="list-style-type: none"> – Cost dels honoraris de redacció de projecte de canvi de modalitat o de sistema d'actuació, en cas de contractar-se externament. – En cas d'expropiació derivada d'incompliment de terminis, s'haurà de tenir en compte el cost de l'expropiació i la redacció de la taxació o del projecte de taxació conjunta.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • Curt termini (menys d'un any).
Criteris d'aplicació	L'Ajuntament podrà utilitzar aquest instrument quan consideri necessari fer un control i/o seguiment dels terminis per planejament derivat i polígons d'actuació d'iniciativa privada. Tanmateix, si és necessari, s'utilitzarà quan calgui modificar les determinacions del planejament general per a facilitar la gestió o quan calgui

garantir el sistema d'actuació d'iniciativa pública en lloc de privada. Així mateix, s'aplicarà a sectors municipals estratègics des del punt de vista de producció d'HPO, en què els privats no desenvolupin o endarrereixin el seu desenvolupament.

Observacions

L'aprovació del canvi de sistema d'actuació correspon a l'organisme competent en l'aprovació del planejament, o bé a l'Ajuntament mitjançant el tràmit de l'article 113 de TRLLU quan no es contingui en un pla.

(*) Segons l'article 178, incorporat pel DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, la declaració, a càrrec de l'Ajuntament, que la part promotora, la junta de compensació o l'entitat corresponent, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents. Per tant, serà l'Ajuntament qui haurà d'avançar l'import de les obres pendents d'executar, i per tant tenir en compte aquesta previsió pressupostària.

Cal destacar que l'expropiació per raons urbanístiques que contempla el DL 1/2005 es pot aplicar en cas que:

- s'incomplixin els terminis establerts per a executar les obres d'urbanització;
 - s'incomplixin els terminis per a edificar els solars resultants;
 - s'incomplixin els terminis que el planejament urbanístic estableix per a iniciar o per a acabar l'edificació d'habitatges de protecció pública.
-

P. Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl

Instrument	P1. Constitució i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. • Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida. • Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl. • Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc.). • Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
Contingut	<p>Constitució i gestió d'un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'integrin els recursos patrimonials següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic, art. 156.2. – Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment segons art. 104.1 apartats c i e. – Import de les sancions urbanístiques segons art. 215.3. – Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars segons art. 177. – Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística. – Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl segons art. 151 i 154. – Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracció segons art. 164. – Sòls i immobles procedents del registre de solars art. 169. – Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH segons art. 158, 159, 160 i 161. – Imports per concessió del dret de superfície segons art. 162. <p>Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals, i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.</p> <p>Si els terrenys del PMSH son d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 287/2003, de 4 de novembre, que aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març. • Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya. • Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).

- 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 (LMRLC).
- Art. 156 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Art. 220 al 225 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Art. 122.3 i 123.3. de la Llei del dret a l'habitatge.
- Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo

Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitació de reserves de terrenys per al PMSH. • Constitució i funcionament del Registre municipal de solars sense edificar. • Delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tempteig i retractació. • Alienació del béns afectes al PMSH. • Cessió gratuïta de béns afectes al PMSH. • Concessió del dret de superfície. • Adquisició d'habitatges lliures. • Adquisició de sòl. • Desenvolupament de la gestió urbanística d'un polígon.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població en general.
Cost econòmic / Finançament	Cost del projecte tècnic de delimitació i dels mitjans de personal i materials de funcionament. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.
Terminis resultats	Indefinit.
Criteris d'aplicació	<p>La constitució del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge és obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística.</p> <p>La Llei del dret a l'habitatge qualifica d'infracció molt greu el fet d'incomplir la destinació dels béns del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, que obligatòriament s'han de destinar a fer efectiu el dret de la ciutadania d'accedir a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.</p>
Observacions	<p>Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/dscarrega/pautespatrimoni.pdf</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la constitució i el funcionament del PMSH.</p>

Instrument	P2. Delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tempteig i retractació i aplicació d'aquest mecanisme als efectes d'ampliació del PMSH
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuir a la formació del PMSH, possibilitant que l'Ajuntament intervingui en les transaccions de terrenys entre particulars en una àrea determinada, tenint preferència per a adquirir-los per davant dels particulars. • Intervenir en el mercat de sòl evitant especulacions i controlant la fiscalitat de les operacions. • Incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials. • Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos de caràcter especulatiu. • Evitar la sobreocupació dels habitatges.
Contingut	<p>Delimitació d'àmbits geogràfics en els quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retractació. Segons la Llei d'urbanisme, aquests drets es poden exercir en favor de l'Ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afectaran tant les vendes de sòl com les d'edificació en estat ruïnós o desocupat i d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici i tindran un termini màxim de durada de 6 anys.</p> <p>La Llei del dret a l'habitatge amplia els possibles beneficiaris del dret a les cooperatives d'habitatge, promotors socials i privats, i persones físiques inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge i amplia les transaccions subjectes al dret a la venda de qualsevol habitatge, i possibilita establir terminis de durada més enllà dels 6 anys que defineix la Llei d'urbanisme.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 164 a 166 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Art. 226 a 228 del Reglament de la Llei d'urbanisme. • Art. 15, 37 i 43 de la Llei del dret a l'habitatge. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimoni municipal de sòl i habitatge. • Adquisició de sòl a preu de mercat.
Agent	<p>Podrà ser exercitat per l'Administració pública, o per aquesta en favor dels promotors descrits en l'article 50 de la Llei del dret a l'habitatge, o en favor dels subjectes previstos en l'article 87.3 de la mateixa llei.</p>
Beneficiaris	<p>Els demandants d'habitatges socials.</p>
Cost econòmic / Finançament	<p>Cost del projecte tècnic de delimitació i dels mitjans de personal i materials de funcionament. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.</p> <p>Es pot utilitzar el fons del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge si el sòl es destina a construir habitatges de protecció pública o a incrementar aquest patrimoni.</p>
Terminis resultats	<p>Indefinit.</p>
Criteris d'aplicació	<p>La delimitació d'àrees de tempteig i retractació s'utilitzarà en àrees del sòl urbà consolidat on calgui construir habitatges socials i no es pugui obtenir sòl a partir de cessions d'aprofitament, o bé amb problemàtica de rehabilitació, o bé on hi hagi processos especulatius, de sobreocupació, d'infrahabitatge o d'assetjament immobiliari que calgui controlar.</p>
Observacions	<p>Aprovació directa de l'Ajuntament pel tràmit de l'article 113 de la Llei d'urbanisme.</p>

Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça <http://www.diba.es/dshua/descarrega/pautespatrimoni.pdf>.

La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la redacció dels projectes de delimitació d'àrees de tempteig i retractació.

Instrument	P3. Delimitació de reserves de terrenys per a possible adquisició per al PMSH
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Obtenció de terrenys per al PMSH. • Orientar el model de creixement residencial del municipi.
Contingut	<p>Delimitació de terrenys, en qualsevol classe de sòl, per a la seva adquisició per expropiació amb destinació al PMSH. Els terrenys hauran de ser integrats pel planejament urbanístic en el moment oportú, tenint en compte el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, i hauran de destinar a habitatges de protecció pública com a mínim el 25% dels habitatges previstos quan es tracti de sòl urbà o urbanitzable delimitat, i la totalitat en règim de lloguer o d'altres que permetin que el sòl resti de titularitat pública al llarg de 30 anys com a mínim quan es tracti de sòl urbanitzable no delimitat o sòl no urbanitzable.</p> <p>La delimitació de reserves s'haurà d'instrumentar a través de la redacció d'un POUM o PAUM.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 151, 154 i 155 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Art. 221 del Reglament de la Llei d'urbanisme. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Constitució i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge. • Canvis en la classificació del sòl o classificació del nou sòl urbanitzable residencial.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Els demandants d'habitatges socials.
Cost econòmic / Finançament	Cost del projecte tècnic de delimitació.
Terminis resultats	<ul style="list-style-type: none"> • POUM (llarg termini > 3 anys) • PAUM (mitjà termini 1-3 anys)
Criteris d'aplicació	Instrument interessant per a introduir bosses importants d'habitatges de promoció pública a les zones de futur creixement residencial del municipi.
Observacions	<p>Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP.</p> <p>Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/dscarrega/pautespatrimoni.pdf</p>

Instrument	P4. Constitució i funcionament del registre de solars sense edificar
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar l'edificació dels solars i la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació en els terminis que estableix el planejament o les llicències o ordres d'execució de l'Ajuntament, mitjançant la inscripció en un registre dels que incompleixin aquesta obligació, i la posterior aplicació de les mesures d'expropiació o alienació forçosa previstes en la llei. • Incrementar el PMSH. • Evitar la retenció especulativa de solars.
Contingut	<p>Instrument d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl definit en la Llei d'urbanisme, consistent en la creació d'un registre on s'inscriuen aquelles finques que han estat objecte d'una declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar, ja siguin solars que no hagin complert els terminis d'edificació fixats o bé edificis on s'hagin incomplert ordres d'execució d'obres encaminades al compliment dels deures d'ús, conservació i rehabilitació.</p> <p>La inscripció en el registre possibilita l'expropiació o alienació forçosa de la finca en els termes de l'article 171 de la Llei d'urbanisme.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 167 a 178 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Art. 229 a 233 de Reglament de la Llei d'urbanisme. • Art. 15 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Establiment pel planejament o l'Ajuntament de terminis per a edificar els solars. • Ordres d'execució d'obres de rehabilitació o millora dels edificis. • Patrimoni municipal de sòl i habitatge. • Convenis de rehabilitació amb privats.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatge de lloguer o social.
Cost econòmic / Finançament	<ul style="list-style-type: none"> • Despesa lligada als serveis tècnics i administratius necessaris. • Costos derivats dels procediments d'expropiació-sanció. Es pot utilitzar el fons del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.
Terminis resultats	Indefinit.
Criteris d'aplicació	<p>Es recomana aquest instrument en aquells municipis que tinguin un nombre molt elevat de solars sense edificar, fruit només de l'especulació. És l'instrument idoni per a fer front a aquesta situació en un municipi en què existeixi una gran demanda d'habitatge, ja que la sortida al mercat de noves edificacions pot suplir les necessitats d'aquesta demanda, a més a més de contribuir a la baixada dels preus de l'habitatge. També és un instrument interessant en municipis o barris amb problemàtiques importants de rehabilitació dels edificis, com a mesura coercitiva complementària a les mesures de foment.</p> <p>També es recomana en aquells municipis que es veuen en la necessitat o urgència d'incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge.</p>
Observacions	<p>La constitució del registre de solars s'aprova directament per l'Ajuntament d'acord amb la legislació de règim local.</p> <p>Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça: http://www.diba.es/dshua/descarrega/pautespatrimoni.pdf</p>

Instrument	P5. Adquisició de sòl o d'habitatges per expropiació
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Executar actuacions urbanístiques pel sistema d'expropiació. • Obtenir sòl per a sistemes urbanístics, inclòs el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals. • Incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge. • Sancionar situacions d'incompliment de la legislació urbanística o d'habitatge.
Contingut	Instrument d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl, definit en les lleis d'urbanisme i del dret a l'habitatge, pel qual l'administració pot adquirir un sòl o un immoble a canvi d'un preu just (preu reglat inferior al del mercat), prèvia declaració d'utilitat pública de l'actuació. Entre els motius que legitimen l'expropiació segons la Llei d'urbanisme, hi ha l'incompliment dels terminis que el planejament estableixi per a la construcció dels habitatges de protecció pública, i la no-execució d'obres per a garantir la seguretat de les persones. La Llei del dret a l'habitatge preveu l'expropiació temporal de l'usdefruit en casos extrems d'incompliment del deure de conservació i rehabilitació o de situacions d'utilització anòmla dels habitatges (vegeu els instruments A8 i A9).
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 103 - 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme. • Decret legislatiu 1/2005. • Art. 208 a 214 del Reglament de la Llei d'urbanisme. • Art. 40, 42 i 43 de la Llei del dret a l'habitatge. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els de Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge i gestió de sòl. • Els relacionats amb el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic / Finançament	<p>Import del preu just a pagar per l'expropiació. Es pot utilitzar el fons del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge si el sòl es destina a construir habitatges de protecció pública o a incrementar aquest patrimoni.</p> <p>La Generalitat de Catalunya atorga subvencions per a l'adquisició de sòl per a destinar-lo a promocions d'habitatges protegits.</p>
Terminis resultats	Mitjà termini (1-3-anys).
Criteris d'aplicació	Instrument a utilitzar, de manera coordinada amb el registre de solars, en nuclis antics o àrees de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció de sòl per a poder fer-hi polítiques d'habitatge. També, de manera coordinada amb la delimitació de reserves de terrenys per al PMSH, per tal d'obtenir terrenys per a fer habitatge de promoció pública a les àrees de futur creixement del municipi. Finalment, com a instrument sancionador per a fomentar el compliment de les determinacions de les lleis i els plans.
Observacions	Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/descarrega/pautespatrimoni.pdf

Instrument	P6. Adquisició de sòl o d'habitatges en el mercat lliure
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge. • Augment del parc públic de lloguer social mitjançant l'adquisició d'habitatges en el mercat lliure. • Foment de la rehabilitació en àrees degradades mitjançant l'actuació directa de l'Administració.
Contingut	Compra de sòl o d'habitatges per l'Ajuntament o empresa municipal a preu de mercat.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Article 40 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Art. 41 i 42 del RD 801/2005 d'1 de juliol, Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els de Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge i gestió de sòl. • Específicament, delimitació i aplicació d'àrees de tempteig i retractació.
Agent	Ajuntament o empresa municipal
Beneficiaris	Els demandants d'habitatges socials.
Cost econòmic / Finançament	<p>Cost de l'adquisició de sòl o d'habitatges en el mercat lliure.</p> <p>La Generalitat de Catalunya atorga subvencions per a l'adquisició de sòl per a destinar-lo a promocions d'habitatges protegits.</p>
Terminis resultats	Curt termini (menys d'un any).
Criteris d'aplicació	<p>La compra de sòl o d'habitatges s'aplicarà en els nuclis antics o àrees del sòl urbà consolidat on calgui fer actuacions d'habitatge públic i no sigui possible obtenir sòl ni habitatges per cessió gratuïta. En especial, caldrà fer-ho com a mecanisme d'aplicació de les àrees d'exercici dels drets de tempteig i retractació.</p> <p>Permet obtenir una oferta assequible en un termini molt curt, però a priori exigeix una considerable inversió econòmica inicial. Es pot utilitzar el fons del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge si el sòl es destina a construir habitatges de protecció pública o a incrementar aquest patrimoni.</p>
Observacions	<p>És aconsellable coordinar aquest instrument amb la mobilització del parc, l'oferta de lloguer i les operacions de rehabilitació.</p> <p>Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/descarrega/pautespatrimoni.pdf</p>

Instrument	P7. Alienació de béns afectes al PMSH
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front les tasques de gestió que això comporta. • Incrementar els recursos del fons del PMSH. • En general, les finalitats del PMSH que estableix l'article 153 del TRLLU amb les limitacions de l'article 156.2.
Contingut	<p>Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH. Pot ser per concurs o directa segons si el beneficiari és:</p> <p>Per concurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualsevol destinatari que s'ajusti a les bases. <p>Directa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular amb qualsevol destinació (art. 153.4 DL 1/2005). • Entitats de caràcter benèfic i social i promotors públics sempre que la destinació dels terrenys sigui la construcció d'habitatge protegit. • Persones amb nivells d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent. • Qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions. <p>L'alienació dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultat de la valoració dels terrenys, cas en el qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art 160 i 161 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Reglament de Patrimoni dels Ens Locals. • Llei municipal i de règim local de Catalunya. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els de promoció d'habitatges.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatges protegits.
Cost econòmic / Finançament	<p>L'Ajuntament obtindrà els ingressos de la venda dels terrenys.</p> <p>Si els terrenys són d'ús residencial que no té la qualificació d'habitatge protegit, el producte obtingut de la seva alienació passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.</p>
Terminis resultats	Curt termini.
Criteris d'aplicació	Municipis petits o sense capacitat de realitzar per ells mateixos promocions d'habitatge.
Observacions	<p>Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/descarrega/pautespatrimoni.pdf</p>

Instrument	P8. Constitució de dret de superfície sobre béns del PMSH
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta. • Incrementar el fons del PMSH. • En general, les finalitats del PMSH que estableix l'article 153 del TRLLU amb les limitacions de l'article 156.2.
Contingut	<p>Constitució d'un dret real limitat sobre una finca del PMSH, que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'Ajuntament perdi la propietat dels terrenys. La constitució pot ser gratuïta o onerosa, i adjudicar-se de manera directa o per concurs, amb els condicionaments que estableixen els articles 158 a 161 del TRLLS:</p> <p>Constitució del dret de superfície gratuït:</p> <p>Administracions públiques i entitats públiques i privades sense ànim de lucre. La destinació del sòl serà qualsevol de les destinacions previstes en l'art. 159.1</p> <p>Constitució de dret de superfície a títol oneros.</p> <p>a. Concessió directa:</p> <p>Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular amb qualsevol destinació (art. 153.4 DL 1/2005)</p> <p>Entitats de caràcter benèfic i social i promotors públics sempre que la destinació sigui la construcció d'habitatge protegit.</p> <p>Persones amb nivells d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent.</p> <p>Qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.</p> <p>b. Concessió per concurs:</p> <p>Cap altra limitació que les derivades de les bases del concurs.</p> <p>Si l'ús d'aquests terrenys és el residencial, les edificacions han de ser destinades necessàriament a habitatges de protecció pública.</p> <p>Aquesta forma de disposició dels terrenys del PMSH comporta per al beneficiari la limitació de tractar-se d'un dret temporal, la qual cosa orienta les possibles promocions cap al règim de lloguer protegit.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 162 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Llei 22/2001, de 31 de desembre, art. 1 a 5, de regulació dels drets de superfície, de servitud o d'adquisició voluntària i preferent. • Reglament de Patrimoni dels Ens Locals. • Llei municipal i de règim local de Catalunya. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatges protegits

Cost econòmic / Finançament	L'Ajuntament obtindrà uns ingressos com a contraprestació de la constitució del dret per part del beneficiari.
Terminis resultats	Curt termini.
Criteris d'aplicació	Municipis petits o sense capacitat de realitzar per ells mateixos promocions d'habitatge.
Observacions	Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/descarrega/pautespatrimoni.pdf

Instrument	P9. Cessió gratuïta de béns afectes al PMSH
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta. • En general, les finalitats del PMSH que estableix l'article 153 del TRLLU amb les limitacions de l'article 156.2.
Contingut	<p>Cessió gratuïta dels recursos adscrits al PMSH de naturalesa immobiliària. La cessió gratuïta queda condicionada al fet d'atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, finalitats d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o gestionar reserves. Si els terrenys són d'ús residencial, s'han de destinar obligatòriament a la construcció d'habitatge protegit.</p> <p>Els beneficiaris poden ser les administracions públiques, o entitats públiques i entitats privades sense ànim de lucre, sempre que en els seus estatuts hi figuri aquesta activitat, en els termes de l'art. 49.1 del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 158 i 159 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Reglament de Patrimoni d'Ens Locals. • Llei municipal i de règim local de Catalunya. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els de promoció d'habitatges.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatges protegits.
Cost econòmic / Finançament	Sense costos ni ingressos per a l'Ajuntament.
Terminis resultats	Curt termini.
Criteris d'aplicació	Municipis petits o sense capacitat de realitzar per ells mateixos promocions d'habitatge.
Observacions	Per a més informació sobre el PMSH, vegeu la publicació «Pautes per a inventariar i constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge» a l'adreça http://www.diba.es/dshua/dscarrega/pautespatrimoni.pdf

Instrument	P10. Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics
Objectius	Fer viable la promoció i construcció d'habitatges destinats a col·lectius específics quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.
Contingut	<p>Es tracta d'una tècnica jurídica que permet la utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, de manera temporal, per part d'un concessionari (en aquest cas promotor d'habitatges socials) mantenint-se la titularitat pública del sòl.</p> <p>Els habitatges han de destinar-se a atendre les necessitats residencials temporals dels col·lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge o de les persones en situació o risc d'exclusió social.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 34.3 i 58.1. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. • Reglament d'Obres i Serveis dels Ens Locals. • Llei municipal i de règim local de Catalunya. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Promoció d'habitatges dotacionals (de lloguer temporal destinats a col·lectius amb necessitats especials). • Promoció d'habitatges d'inclusió (allotjaments temporals tutelats per a col·lectius amb situació o risc d'exclusió social).
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Població amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social.
Cost econòmic / Finançament	L'Ajuntament obtindrà uns ingressos com a contraprestació de la concessió per part del beneficiari.
Terminis resultats	Curt termini.
Criteris d'aplicació	Aquesta fórmula jurídica s'aplica en les promocions d'habitatges o allotjaments en terrenys qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic, quan l'Ajuntament no té capacitat per a realitzar la promoció directament, i permet concedir aquesta activitat a una entitat privada sense ànim de lucre o a un promotor social, sense perdre en cap cas la titularitat pública dels terrenys.
Observacions	

Instrument	P11. Gestió de sòl patrimonial
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té prou sòl o recursos procedents del PMSH. L'Ajuntament pot utilitzar els sòls patrimonials per a la constitució d'habitatges socials, o bé utilitzar per a aquest fi el producte de la seva venda. • Incrementar els recursos del fons del PMSH. • En general, les finalitats del PMSH que estableix l'article 153 del TRLLU amb les limitacions de l'article 156.2.
Contingut	Posada en disposició de l'empresa promotora municipal, o bé alienació o constitució de dret de superfície en benefici d'un altre promotor, del sòl patrimonial per a construir-hi habitatges protegits o socials, o bé venda d'aquest sòl per a aconseguir ingressos per al PMSH.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art 160 i 161 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Reglament de Patrimoni dels Ens Locals. • Llei municipal i de règim local de Catalunya. • Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
Altres instruments relacionats	• Els de promoció d'habitatges.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Els demandants d'habitatges protegits o socials.
Cost econòmic/ Finançament	Ingressos per a l'Ajuntament com a contraprestació per la venda o concessió.
Terminis resultats	Curt termini.
Criteris d'aplicació	Instrument destinat a aquells Ajuntaments que volen dur a terme promocions d'habitatges protegits i no tenen prou sòl o recursos procedents del PMSH per fer-ho.
Observacions	

H. Promoció d'habitatges

Instrument	H1. Promoció d'habitatges de protecció oficial de venda
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat. • Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.
Contingut	<p>Inclou les promocions sobre sòl de titularitat o procedència municipal, ja sigui directament per l'Ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat.</p> <p>Es tracta de promoure i construir habitatges d'acord amb la normativa d'habitatges de protecció oficial, en qualsevol de les diferents qualificacions en règim de venda definides en el pla d'habitatge vigent (preu concertat, règim general, règim especial) o en futures regulacions (règim concertat català previst en el Pacte nacional per a l'habitatge).</p> <p>També inclou la rehabilitació pública d'habitatges amb les mateixes finalitats.</p> <p>L'actuació inclou totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció (o rehabilitació) d'habitatges un cop està disponible el sòl (redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, adjudicació dels habitatges...).</p> <p>Es pot realitzar sobre sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • RD 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. • Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Decret 455/2004, del 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. • Art. 77 a 107 de la Llei del dret a l'habitatge. • Art. 45 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • RD 314/2006 «Codi Tècnic de l'Edificació» BOE 28/03/2006. • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Altres instruments relacionats	Els instruments de planejament i gestió urbanística i del PMSH i gestió de sòl que tenen com a objectiu l'obtenció de sòl.
Agent	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament i altres promotors públics (empreses i societats municipals, etc.). • Promotors privats (amb o sense ànim de lucre).
Beneficiaris	Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.

Cost econòmic/ Finançament	<p>Instrument que necessita una elevada inversió inicial per a la seva promoció, que es recupera després totalment o parcialment amb l'import de les vendes.</p> <p>Finançament a partir del pressupost municipal, PMSH i/o pressupost de l'empresa o societat actuant. Es podrà utilitzar el fons del patrimoni municipal de sòl i habitatge. Es podrà finançar en part amb ajuts de la Generalitat.</p> <p>Ajuts de la Generalitat als promotors segons al Decret 244/2005:</p> <p>Préstecs convinguts d'acord amb les condicions fixades per l'art. 22 del Decret 244/2005.</p> <p>Subvencions per a garantir la cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial de règim especial d'acord amb l'art. 23 del Decret 244/2005.</p> <p>Subvencions per a garantir la viabilitat econòmica de l'habitatge amb protecció oficial de règim general (5000 €) i de preu concertat (8000 €), d'acord amb l'art. 24 del Decret 244/2005.</p> <p>Subvencions per a afavorir la sostenibilitat i ecoeficiència en l'habitatge amb protecció oficial (1.500 €), d'acord amb l'art. 25 del Decret 244/2005.</p> <p>Subvencions per a afavorir la mobilitat interior dels habitatges amb protecció oficial (1.000 €), d'acord amb l'art. 26 del Decret 244/2005.</p>
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys)
Criteris d'aplicació	<p>La promoció d'habitatges de protecció oficial en les seves diferents qualificacions (règim general, règim especial, preu concertat) en règim de venda, és un instrument a aplicar en la majoria dels municipis, per tal d'atendre la demanda exclosa del mercat lliure amb un nivell adquisitiu que li permet accedir a la compra d'un habitatge d'aquest tipus. També, en certs casos, permet equilibrar el balanç de les empreses municipals de promoció d'habitatge.</p> <p>Tant la Llei d'urbanisme com la Llei del dret a l'habitatge estableixen com a criteris orientadors el fet que en les promocions d'habitatge es tendeixi a barrejar l'ús d'habitatge amb altres usos no residencials compatibles (comerç, etc.), així com les diferents qualificacions i règims de tinença d'habitatge de protecció oficial i aquestes amb l'habitatge lliure, per tal de fomentar la sostenibilitat i la cohesió social.</p>
Observacions	<p>Permet obtenir resultats a curt i mitjà termini en funció de la disponibilitat de solars i el temps de construcció.</p> <p>Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona) per a l'estudi i desenvolupament de promocions d'habitatge mitjançant el registre de promotors homologats que gestiona la GSHUA. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.cat/licitacions/licitadors.asp</p>

Instrument	H2. Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat. • Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.
Contingut	<p>Inclou les promocions sobre sòl de titularitat o procedència municipal, ja sigui directament per l'Ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat.</p> <p>Es tracta de promoure i construir habitatges d'acord amb la normativa d'habitatges de protecció oficial, en qualsevol de les diferents qualificacions en règim de lloguer definides en el Pla d'habitatge vigent (lloguer a 10 anys, a 25 anys, a 30 anys...).</p> <p>També inclou la rehabilitació pública d'habitatges amb les mateixes finalitats.</p> <p>L'actuació inclou totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció (o rehabilitació) d'habitatges un cop està disponible el sòl (redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, adjudicació dels habitatges...).</p> <p>Es pot realitzar sobre sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i també sobre sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals si es tracta de promocions públiques destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • RD 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. • Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Art. 77 al 107 de la Llei del dret a l'habitatge. • RD 314/2006 «Codi Tècnic de l'Edificació» BOE 28/03/2006. • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments de planejament i gestió urbanística i del PMSH i gestió de sòl que tenen com a objectiu l'obtenció de sòl. • Qualificació o reserves de sòl per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.
Agent	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament i altres promotors públics (empreses i societats municipals, etc.). • Promotors privats (amb o sense ànim de lucre).
Beneficiaris	<p>Població demandant d'habitatge que tria aquest règim de tinença o bé no pot accedir als preus de l'habitatge protegit de venda.</p>
Cost econòmic/ finançament	<p>Instrument que necessita una elevada inversió inicial per a la seva promoció, que es recupera després totalment o parcialment amb l'import dels lloguers.</p> <p>Finançament a partir del pressupost municipal, PMSH i/o pressupost de l'empresa o societat actuant. Es podrà utilitzar el fons del patrimoni municipal de sòl i habitatge. Es podrà finançar en part amb ajuts de la Generalitat.</p> <p>Ajuts de la Generalitat als promotors:</p> <p>Subsidi dels préstecs convinguts, d'acord amb l'art. 35 del Decret 244/2005.</p> <p>Subvencions generals a la promoció, segons superfície útil i zona geogràfica, d'acord amb l'art. 36 del Decret 244/2005.</p>

Subvencions addicionals per garantir la cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial destinat, a lloguer de 8.000 €, d'acord amb l'art. 37 del Decret 244/2005.

Subvencions addicionals per a garantir la viabilitat econòmica de l'habitatge amb protecció oficial de lloguer segons la ubicació geogràfica, d'acord amb l'art. 38 del Decret 244/2005.

Subvencions addicionals per a afavorir la sostenibilitat, ecoeficiència i mobilitat interior de l'habitatge de protecció oficial de lloguer, d'acord amb l'art. 39 del Decret 244/2005.

Ajuts a la compra d'habitatge usat per a destinar-lo a lloguer protegit d'acord amb l'art. 40 del Decret 244/2005.

Ajuts del Programa de rendibilització del parc de lloguer privat, d'acord amb l'art. 60 del Decret 244/2005.

Ajuts del Programa de rehabilitació d'habitatges, d'acord amb els art. 15, 16, 17, 18 i 19 del Decret 455/2004.

Cofinançament amb el Ministeri d'Habitatge de fins a un màxim del 30% del cost total de la promoció dels habitatges, d'acord amb l'art. 40 del RD 801/2005.

Ajuts per a impulsar la rehabilitació en àrees de rehabilitació integral, centres històrics i actuacions aïllades en edificis i habitatges, segons els articles 49 a 70 del RD 801/2005

Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys)
 criteris d'aplicació	<p>La promoció d'habitatges de protecció oficial règim de lloguer en les seves diferents qualificacions (renda bàsica a 10 anys, a 25 anys i a 30 anys) és un instrument a aplicar en la majoria dels municipis, per tal d'atendre la demanda exclosa del mercat lliure amb un nivell adquisitiu que no li permet accedir a la compra d'un HPO. També quan l'escassetat de sòl destinat a habitatge de protecció oficial faci recomanable la rotació en l'usuari per tal d'atendre el màxim nombre de població.</p> <p>Tant la Llei d'urbanisme com la Llei del dret a l'habitatge estableixen com a criteris orientadors, el fet que en les promocions d'habitatge es tendeixi a barrejar l'ús d'habitatge amb altres usos no residencials compatibles (comerç, etc.), així com les diferents qualificacions i règims de tinença d'habitatge de protecció oficial i aquestes amb l'habitatge lliure, per tal de fomentar la sostenibilitat i la cohesió social.</p>
Observacions	<p>Permet obtenir resultats a curt i mitjà termini en funció de la disponibilitat de solars i el temps de construcció.</p> <p>Els habitatges de protecció oficial de lloguer destinats a atendre necessitats temporals de col·lectius amb problemàtica especial en matèria d'habitatge, es poden promoure en terrenys qualificats com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.</p> <p>La Llei del dret a l'habitatge recomana el lloguer a llarg termini com a instrument d'especial interès, en el marc de la LLDH, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial sobre els sòls de titularitat pública obtinguts en compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic, o sobre els sòls públics. Les promocions realitzades amb aquest instrument tindran un tractament favorable en la política de subvencions dels plans d'habitatge.</p> <p>(*) Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona) per a l'estudi i desenvolupament de promocions d'habitatge mitjançant el registre de promotors homologats que gestiona la GSHUA. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.cat/licitacions/licitadors.asp</p>

Instrument	H3. Promoció d'habitatges dotacionals públics
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Facilitar l'accés a l'habitatge dels joves, la gent gran, les persones amb diversitat funcional i altres col·lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge. • Prevenir l'exclusió social residencial facilitant l'allotjament dels sense llar i altres persones en situació o risc d'exclusió social.
Contingut	<p>Es tracta de promoure i construir habitatges amb les finalitats que la Llei del dret a l'habitatge atorga als habitatges dotacionals públics.</p> <p>L'article 3 de la LLDH defineix com a habitatges dotacionals públics els destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o els sense llar.</p> <p>Aquests habitatges o allotjaments podran estar o no qualificats com a HPO.</p> <p>L'actuació inclou totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció (o rehabilitació) d'habitatges un cop està disponible el sòl (redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, adjudicació dels habitatges...).</p> <p>Es podran realitzar sobre sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge o sobre sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • RD 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. • Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Art. 71 del Projecte de Llei del dret a l'habitatge. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006 • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments de planejament i gestió urbanística i del PMSH i gestió de sòl que tenen com a objectiu l'obtenció de sòl. • Qualificació o reserves de sòl per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.
Agent	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament i altres promotors públics (empreses i societats municipals, etc.). • Promotors privats (amb o sense ànim de lucre).
Beneficiaris	<p>Joves, gent gran, discapacitats i altres col·lectius dependents o amb necessitats especials, i sense llar i altres persones en situació o risc d'exclusió social.</p>
Cost econòmic/ Finançament	<p>Instrument que necessita una elevada inversió inicial per a la seva promoció, que només en alguns casos es podrà recuperar amb lloguers.</p> <p>El finançament anirà a càrrec del pressupost municipal i/o pressupost de l'empresa o societat actuant. Es podrà utilitzar el fons del patrimoni municipal de sòl i habitatge.</p>

Si es tracta d'HPO, es podrà beneficiar de les subvencions de la Generalitat esmentades en les fitxes anteriors.

Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys)
Criteris d'aplicació	En municipis o zones urbanes on existeixin col·lectius que requereixin aquest tipus d'habitatges.
Observacions	<p>És necessària la coordinació i participació dels serveis socials de l'Ajuntament.</p> <p>És convenient ajustar les rendes a les possibilitats econòmiques del col·lectiu.</p> <p>Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona) per a l'estudi i desenvolupament de promocions d'habitatge mitjançant el registre de promotors homologats que gestiona la GSHUA. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.cat/licitacions/licitadors.asp</p>

Instrument	H4. Promoció d'habitatges socials sota noves formes de gestió
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat, diversificant les formes de gestió dels habitatges socials. • Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.
Contingut	<p>Es tracta de promoure i construir habitatges de protecció oficial o socials sota noves formes de gestió, previstes en el Pacte nacional per a l'habitatge i en el Decret 152/2008 i a desenvolupar en els futurs plans d'habitatge.</p> <p>Aquestes formes son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HPO en règim de lloguer amb opció de compra: és un sistema que permet facilitar l'accés a l'habitatge a persones que poden assumir un lloguer superior a l'ordinari, però que tenen dificultat per a accedir a la compra. Les parts hauran de pactar el termini al llarg del qual l'ocupant gaudirà de la condició d'arrendatari i aquell en el qual podrà exercir l'opció de compra. Del preu de compra venda es descomptaran els lloguers ja abonats, en concepte de quantitats anticipades. • Habitatges socials de cessió d'ús en règim cooperatiu: model d'accés a l'habitatge basat en el model de cooperatives Andel escandinau, segons el qual la propietat dels habitatges sempre resideix en una cooperativa i en què els seus membres participen i gaudeixen d'un dret d'ús indefinit de l'habitatge a través d'un lloguer tou. Funciona sota la forma jurídica de cooperativa.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Accions 1.10 i 1.12 del Pacte nacional per a l'habitatge. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006 • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra. • Allotjaments col·lectius protegits regulats en el Decret 152/2008.
Altres instruments relacionats	Els instruments de planejament i gestió urbanística i del PMSH i gestió de sòl que tenen com a objectiu l'obtenció de sòl.
Agent	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament i altres promotors públics (empreses i societats municipals, etc.). • Promotors socials privats.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure.
Cost econòmic/ Finançament	<p>Instrument que necessita una elevada inversió inicial per a la seva promoció. Una part es recupera després amb l'import dels lloguers, vendes i aportacions.</p> <p>El finançament serà a partir del pressupost municipal i/o del pressupost de l'empresa o societat actuant.</p> <p>Possibles ajuts de la Generalitat a concretar en el futur pla d'habitatge.</p>
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys)
Criteris d'aplicació	Municipis amb necessitats d'habitatge per a població exclosa del mercat.
Observacions	

Instrument	H5. Seguiment del compliment dels terminis establerts en la llei o en el planejament per a la construcció dels habitatges de protecció oficial d'iniciativa privada, i si escau, aplicació de mesures sancionadores per incompliment d'aquests terminis
Objectius	Garantir que la promoció i construcció dels habitatges de protecció oficial es faci en els terminis, nombre, règim i qualificació establerts pel planejament.
Contingut	<ul style="list-style-type: none"> Definició i aplicació de mesures de seguiment per part de l'Ajuntament de l'efectiva promoció i construcció dels HPO que correspongui executar sobre sòls de titularitat o procedència no municipal, en els terminis i altres condicions establertes en el planejament (bàsicament, definició d'un protocol de seguiment i assignació de personal tècnic i administratiu per a aplicar-lo). Els articles 68 i 83 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableixen que, en tot cas, aquests terminis no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres i a 3 anys per a la seva finalització. Si es detecta un incompliment dels terminis de construcció dels habitatges o altres determinacions previstes en el planejament (nombre, qualificació, règim o dimensió dels habitatges, etc.), obertura d'un expedient d'incompliment i aplicació de les mesures sancionadores establertes per la Llei. L'article 104 de la Llei d'Urbanisme inclou entre els supòsits d'aplicació de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques, l'incompliment dels terminis que el planejament estableix per a iniciar i acabar l'edificació d'habitatges de protecció pública.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> Art. 58 i 104 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Art. 68 i 83 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Article 9.7 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> Qualificació de terrenys destinats a habitatges de protecció oficial. Determinació d'un sector de planejament derivat i/o determinació de la iniciativa pública o privada i/o dels terminis de redacció, o modificació d'aquestes determinacions en un sector ja delimitat. Delimitació d'un sector d'urbanització prioritària.
Agent	Ajuntament
Beneficiaris	Demandants d'habitatge protegit
Cost econòmic/ Finançament	Els del personal necessari per a realitzar el seguiment i tramitar els expedients d'incompliment.
Terminis resultats	Indefinit.
Críteris d'aplicació	Aquest instrument és d'aplicació general en tots els municipis en els quals s'adjudiqui als promotors privats la responsabilitat de l'execució de part dels HPO programats.
Observacions	

R. Rehabilitació i millora del parc d'habitatges

Instrument	R1. Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació
Objectius	<p>L'objectiu principal és dotar les àrees del municipi on es concentren els habitatges amb problemes de conservació o de rehabilitació, d'un instrument integral per a aplicar les mesures de foment de la rehabilitació previstes en la LLDH i en la LLUC.</p> <p>Altres objectius complementaris són:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evitar la sobreocupació, la desocupació i l'infrahabitatge • Evitar situacions de pressió per abandonar certs immobles.
Contingut	<p>Instrument definit per la Llei del dret a l'habitatge, d'aplicació en àrees amb especial problemàtica de conservació i rehabilitació. Substitueix a Catalunya les antigues àrees de rehabilitació integral (ARI) i àrees de rehabilitació de centres històrics (ARCH) previstes en la normativa estatal.</p> <p>La declaració d'una ACR es farà per l'Ajuntament amb un tràmit previ d'informació pública i audiència a altres administracions interessades. Si comporta finançament per part de la Generalitat o de l'Estat, caldrà acordar la declaració prèviament amb aquests organismes.</p> <p>La declaració comportarà la possibilitat d'aplicar un ampli ventall de mesures, entre les quals hi figuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – La declaració d'utilitat pública a efectes d'expropiació, imposició de servituds o ocupació temporal de terrenys. – L'aprovació de normes, plans o programes de rehabilitació. – L'adopció d'ordres d'execució per al compliment dels deures de conservació i rehabilitació, amb possibilitat d'aconseguir finançament de la Generalitat per a les obres que superin el límit del deure imputable als propietaris – L'exercici per l'Ajuntament dels drets de tempteig i retractació previstos en l'article 16 de la LLDH. – La necessitat d'informe favorable de la Generalitat per a qualsevol procediment d'enderroc d'immobles ocupats. – La creació d'un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació i protegeixi els drets dels ocupants legals. – La subscripció de convenis de rehabilitació amb dotació d'un fons econòmic específic. – L'obligació d'incorporar al mercat els immobles desocupats en un termini concret. <p>Es consideraran àrees de conservació i rehabilitació les àrees de rehabilitació integral (ARI) i les àrees de rehabilitació de centres històrics (ARCH) declarades quan no hagin finalitzat la seva execució, i es consideraran prioritàries per a la seva declaració les àrees que hagin estat incloses en el fons de la Llei de millora</p>

	de barris, àrees urbanes i viles que requereixin d'una atenció especial (vegeu l'instrument R7).
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art 36 i 37 de la Llei del dret a l'habitatge. • Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Decret Legislatiu 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006. • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixin una atenció especial. • R. 801/2005 por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. • Art. 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tempteig i retractació. • Tots els de rehabilitació i millora del parc d'habitatges.
Agent	Ajuntament, ens gestor específic de l'ACR.
Beneficiaris	Propietaris, llogaters i població de l'àrea.
Cost econòmic/ Finançament	<p>Cost elevat (redacció de plans i projectes, import dels ajuts, expropiacions, etc).</p> <p>El finançament provindrà del pressupost municipal, i dels ajuts de la Generalitat i de l'Estat, que es fixaran en l'acord de declaració.</p>
Terminis resultats	Mitjà-llarg termini (a partir d'un any).
Criteris d'aplicació	És l'instrument més potent d'intervenció en matèria de rehabilitació; per tant, s'aplicarà en les àrees o municipis on existeixi una problemàtica greu de conservació o rehabilitació d'edificis i habitatges, o una problemàtica social greu associada a aquests aspectes (assetjament immobiliari, etc.).
Observacions	<p>Les ACR es delimitaran pels Ajuntaments, previ un tràmit d'informació pública i audiència als ens públics afectats. Si es preveu l'obtenció de finançament per part de l'administració de la Generalitat o de l'Estat, s'haurà de fer d'acord amb els departaments competents. La declaració podrà adoptar-se en el marc d'un projecte de millora de barris redactat d'acord amb la Llei 2/2004, i inclourà les ARI i ARCH declarades que no hagin completat el seu programa d'actuacions.</p> <p>Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona). Aquest conveni es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, el disseny de polítiques locals d'habitatge i la intervenció en barris amb necessitats d'atenció especial. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.es/dshua/descarrega/convenimarcoshua.pdf.</p>

Instrument	R2. Dinamització de les mesures d'intervenció administrativa per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer complir als propietaris d'immobles els deures de conservació i rehabilitació que estableixen la Llei d'urbanisme i la Llei del dret a l'habitatge. • Eradicar situacions d'infrahabitatge i d'assetjament immobiliari.
Contingut	<p>L'article 189 de la Llei d'urbanisme estableix l'obligació dels propietaris de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació dels terrenys, construccions i instal·lacions. Al seu torn, els articles 29 a 33 de la Llei del dret a l'habitatge defineixen el contingut i els subjectes dels deures de conservació i rehabilitació d'immobles i habitatges, i els articles 38 a 40, les mesures administratives a aplicar per a garantir el compliment d'aquests deures.</p> <p>Les mesures previstes consisteixen en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detecció de les situacions d'incompliment dels deures, mitjançant inspeccions o per denúncia de tercers. • Un cop detectada i confirmada una situació d'incompliment, emissió per l'Ajuntament d'una ordre d'execució, en la qual es detallaran les obres, canvis, reparacions o cessament d'ús que hagi d'executar el propietari. • Si el propietari incompleix de manera injustificada l'ordre d'execució, l'Ajuntament podrà prendre les mesures següents: <ul style="list-style-type: none"> – Execució subsidiària de les obres, a càrrec del propietari. – Imposició de les multes coercitives establertes en els articles 217.2 de la LLU i 113 de la LLDH. – Subscripció d'un conveni de rehabilitació amb el propietari, amb definició dels ajuts i altres compromisos de l'administració (vegeu els instruments R4 i R5) i dels compromisos del propietari. – Incorporació de la finca al registre municipal de solars (vegeu l'instrument P4). – Un cop exhaurides les vies anteriors, la LLDH possibilita l'expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, sempre que l'immoble se situï en un àmbit qualificat pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com de forta i acreditada demanda residencial (vegeu l'instrument A8).
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 189 i 272 de la Llei d'urbanisme. • Art. 29 a 40 de la Llei del dret a l'habitatge. • Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. • RD 314/2006 «Codi Tècnic de l'Edificació» BOE 28/03/2006.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació. • Constitució del registre municipal de solars. • Gestió i tramitació dels ajuts a la rehabilitació. • Elaboració d'ordenances i establiment d'ajuts municipals a la rehabilitació.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Llogaters d'edificis amb problemes de conservació o rehabilitació o d'assetjament immobiliari, i població en general.
Cost econòmic/ Finançament	Cost dels programes d'inspecció i de les tasques administratives d'instrucció dels expedients sancionadors, i si escau, cost del preu just de les expropiacions.

El finançament provindrà del pressupost municipal, i si s'escau dels ajuts de la Generalitat i de l'Estat.

Terminis resultats	Indefinit.
Criteris d'aplicació	En funció de la importància de les problemàtiques de conservació del parc d'habitatges i de l'existència de situacions d'infrahabitatge i d'assetjament immobiliari.
Observacions	

Instrument	R3. Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: gestió i tramitació dels tests de l'edifici / informes d'idoneïtat
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectiu principal és el foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi en general. • Un objectiu complementari és la dinamització del mercat d'habitatge de lloguer.
Contingut	<p>Els Plans d'habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges.</p> <p>La sol·licitud dels ajuts a la rehabilitació ha de passar per una fase prèvia de justificació de la seva necessitat i idoneïtat.</p> <p>Els Test de l'Edifici - TEDIs (cas d'edificis) o els informes interns d'idoneïtat (cas d'habitatges) són els documents on es descriu la situació de l'edifici o habitatge i es justifiquen els extrems anteriors.</p> <p>El Pla de rehabilitació d'habitatges estableix la gratuïtat per als propietaris dels TEDI i informes d'idoneïtat, que seran redactats pel Departament de Medi Ambient i Habitatge un cop sol·licitats pel propietari al Departament.</p> <p>La sol·licitud pot ser tramitada també per les oficines locals d'habitatge, cas en el qual subscriuran un conveni amb el Departament pel qual aquest es farà càrrec d'una part dels costos que comporta el tràmit.</p> <p>També l'Ajuntament pot sol·licitar directament al Departament la redacció dels TEDIs quan es tracti de dur a terme campanyes d'inspecció de l'estat de diversos edificis o habitatges del municipi, mitjançant la signatura del corresponent conveni, en el qual es fixaran les condicions de finançament.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 3455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006. • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Art. 35 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges • Els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges. • Oficines locals d'habitatge i punts d'informació d'habitatge.
Agent	Ajuntament, oficina local d'habitatge.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Comunitats de propietaris. • Titulars d'edificis d'habitatges d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comuns de l'edifici. • Titulars d'edificis d'un sol habitatge per a la rehabilitació d'elements que formen part de l'edifici.
Cost econòmic/ Finançament	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament: El cost del personal i els mitjans materials de l'OLH imputable a la tramitació dels TEDI i informes. Es pot finançar amb ajuts de la Generalitat si l'Ajuntament signa el corresponent conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge. • Generalitat: El cost de la redacció tècnica dels TEDI i informes.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'un any).
Criteris d'aplicació	La realització dels TEDI és obligatòria per a poder obtenir els ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació d'edificis. Per tant, aquest instrument de gestió

i tramitació és recomanable per a aquells municipis que detectin la necessitat de fomentar la rehabilitació en el seu parc d'habitatges, com també la necessitat de gestionar i tramitar aquest servei per tal d'accelerar i apropar aquests ajuts als ciutadans.

Observacions	Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona). Aquest conveni es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, la implantació de serveis d'habitatge. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.es/dshua/descarrega/convenimarcdshua.pdf .
---------------------	--

Instrument	R4. Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: gestió i tramitació dels ajuts
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectiu principal és el foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi en general. • Un objectiu complementari és la dinamització del mercat d'habitatge de lloguer.
Contingut	<p>Els plans d'habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges.</p> <p>El Decret 455/2004 estableix ajuts per a:</p> <p>Edificis:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obres de rehabilitació de patologies en diversos graus. – Obres per a millorar condicions d'accessibilitat i suprimir barreres arquitectòniques. – Obres per a la millora de les xarxes d'instal·lacions comunitàries de sanejament, aigua, gas i electricitat. – Obres per a la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica. <p>Habitatges:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obres per a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat. – Obres per a adequació de les instal·lacions interiors d'aigua, gas, electricitat i sanejament. – Obres per a facilitar la mobilitat interior de persones disminuïdes. – Obres per a la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic. <p>El Decret estableix els imports de les subvencions en cada cas. També preveu que es podran incrementar en els casos següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 10% addicional si el promotor té menys de 35 anys, o si l'immoble un cop rehabilitat es destina a lloguer o venda protegit, o si està declarat com a bé d'interès cultural, o si s'integra en un conjunt d'especial interès definit per l'Ajuntament previ conveni amb el DMAH. – Cost del projecte i la direcció d'obra, quan l'Ajuntament ho sol·liciti al DMAH per raó de la situació socioeconòmica de l'ocupant de l'habitatge. <p>Un cop redactats el test de l'edifici, TEDI, (cas d'edificis) o l'informe intern d'idoneïtat (cas d'habitatges) (vegeu l'instrument R3), el propietari pot tramitar la sol·licitud al Departament de Medi Ambient i Habitatge.</p> <p>La sol·licitud pot ser tramitada també per les oficines locals d'habitatge, cas en el qual subscriuran un conveni amb el Departament pel qual aquest es farà càrrec d'una part dels costos que comporta el tràmit.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 3455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006 • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Art. 35 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges. • Els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges. • Oficines locals d'habitatge i punts d'informació d'habitatge.
Agent	Ajuntament, oficina local d'habitatge.

Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Comunitats de propietaris • Titulars d'edificis d'habitatges d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comuns de l'edifici. • Titulars d'edificis d'un sol habitatge per a la rehabilitació d'elements que formen part de l'edifici.
Cost econòmic/ Finançament	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament: El cost del personal i els mitjans materials de l'OLH imputable a la tramitació dels ajuts. Es pot finançar amb ajuts de la Generalitat si l'Ajuntament signa el corresponent conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge. • Generalitat: El cost dels ajuts.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'un any).
Criteris d'aplicació	Aquest instrument és recomanable per a aquells municipis que detectin la necessitat de fomentar la rehabilitació en el seu parc d'habitatges, com també la necessitat de facilitar i apropar als ciutadans els tràmits necessaris per a l'obtenció d'aquests ajuts.
Observacions	Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona). Aquest conveni es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, la implantació de serveis d'habitatge. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.es/dshua/descarrega/convenimarcdshua.pdf .

Instrument	R5. Elaboració d'ordenances i establiment d'ajuts municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis i habitatges
Objectius	Promoure la rehabilitació d'edificis i habitatges en tot el municipi o en mes àrees determinades, mitjançant la redacció i aplicació d'ordenances que concretin els deures de conservació i rehabilitació que estableixen l'article 189 del text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 30 de la Llei del dret a l'habitatge, o mitjançant l'establiment d'ajuts a la rehabilitació complementaris dels que atorga la Generalitat.
Contingut	<p>Es tracta d'establir mesures de foment de la rehabilitació dels edificis i habitatges pels propietaris, en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera complementària a les que estableix la Generalitat.</p> <p>Aquestes mesures normalment es concretaran en la redacció, aprovació i aplicació d'una ordenança de rehabilitació, que podrà contemplar els aspectes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Concreció dels supòsits en els quals serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació. – Condicions tècniques i estètiques de les obres. – Concreció dels tràmits administratius i llicències. – Establiment d'exempcions i bonificacions de determinades taxes o impostos municipals (IBI, ICIO, etc.), quan es realitzin aquestes obres. – Recàrrecs en aquests impostos o sancions quan s'incompleixin els deures de conservació i rehabilitació. – Establiment d'ajuts i subvencions municipals per a la realització d'aquestes obres. – Altres mesures de foment de competència municipal. <p>(Vegeu-ne exemples en l'apartat d'observacions).</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. • Article 30 de la Llei del dret a l'habitatge. • Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Decret Legislatiu 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006. • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Art. 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació. • Execució de plans i programes de conservació i rehabilitació. • Elaboració d'estudis per al coneixement del parc d'habitatges i detecció de les problemàtiques de conservació i rehabilitació. • Els relatius a l'augment de l'oferta de lloguer assequible per mitjà de la rehabilitació i mobilització del parc desocupat.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Propietaris, llogaters i població de l'àmbit objecte de rehabilitació.

Cost econòmic/ Finançament	<p>Reduït pel que fa a l'elaboració de l'ordenança; indeterminat pel que fa a l'import dels ajuts i subvencions.</p> <p>Finançament del pressupost municipal. Si s'exigeix com a condició de la subvenció que l'habitatge, un cop rehabilitat, es qualifiqui com a HPO o s'incorpori a la borsa de mediació per al lloguer social, es podrà finançar amb el fons de patrimoni municipal de sòl i habitatge.</p>
Terminis resultats	Mitjà-llarg termini (més d'un any).
Criteria d'aplicació	<p>Es recomana la utilització d'aquest instrument en aquells municipis on es detectin àrees degradades per tal de promoure'n la rehabilitació i concretar-ne el manteniment.</p> <p>Tot i que l'elaboració d'ordenances és una actuació molt àmplia, cada PLH hauria de definir:</p> <ul style="list-style-type: none"> – si pretén una ordenança fiscal, urbanística o de foment; – si l'ordenança va dirigida a habitatges o a edificis d'habitatges, – si el destinatari és tot el municipi, zones concretes o col·lectius concrets; – si és per realitzar obres de rehabilitació o de conservació o manteniment.
Observacions	<p>Exemples d'ordenances:</p> <p>Ajuntament de Barberà del Vallès</p> <p>«Ordenança reguladora de les bases per a la concessió de subvencions per a la instal·lació d'ascensors a determinats edificis d'habitatges d'aquest municipi.»</p> <p>Ajuntament de Girona http://www.Ajuntament.gi</p> <p>«Ordenança municipal de mesures de foment d'activitats econòmiques i de rehabilitació de determinats edificis.»</p> <p>Ajuntament de Lleida http://www.paeria.es B.O.P. de Lleida núm. 75, de 23 juny de 2001: «Ordenança reguladora de les condicions de manteniment de la seguretat dels edificis en el centre històric de Lleida».</p> <p>Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona). Aquest conveni es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, el disseny de polítiques locals d'habitatge i la intervenció en barris amb necessitats d'atenció especial. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.es/dshua/descarrega/convenimarcoshua.pdf.</p>

Instrument	R6. Definició i aplicació de mesures per a eradicar les situacions d'infrahabitatge
Objectius	Eradicació de les situacions d'infrahabitatge al municipi, entenent com a tals els immobles que es destinin a habitatge sense tenir cèdula d'habitabilitat ni reunir les condicions per a obtenir-la.
Contingut	<p>Per tal d'eradicar aquestes situacions, la Llei del dret a l'habitatge estableix les actuacions següents per part de les administracions competents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprovació i execució de programes d'inspecció. • En el cas de zones amb una alta concentració d'aquests immobles, declaració com a àrees de conservació i rehabilitació (vegeu l'instrument R1). • Establiment d'acords amb les associacions i els col·legis professionals que actuin en el mercat immobiliari. • Acords de col·laboració amb els serveis socials competents per a realitzar les persones afectades. <p>La declaració d'infrahabitatge s'acordarà, tramitant-ne prèviament l'expedient contradictori, d'acord amb el procediment establert en la legislació de procediment administratiu, i es podrà inscriure en el Registre de la Propietat.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Article 44 de la Llei del dret a l'habitatge. • Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Decret Legislatiu 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge. • Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. • RD 314/2006 «Codi tècnic de l'edificació» BOE 28/03/2006. • D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. • Art. 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Altres instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació. • Tots els de rehabilitació i millora del parc d'habitatges.
Agent	Ajuntament; empresa, oficina o ens municipal específic en matèria de rehabilitació.
Beneficiaris	Ocupants d'aquest tipus d'immobles, població objecte d'assetjament immobiliari.
Cost econòmic/ Finançament	<p>Cost del personal i mitjans materials per a tirar endavant els programes d'inspecció i altres mesures administratives.</p> <p>Finançament a càrrec del pressupost municipal. Ajuts de la Generalitat o de l'Estat en cas de declaració com a ACR.</p>
Terminis resultats	Mitjà-llarg termini (a partir d'un any)
Criteris d'aplicació	Instrument a aplicar en municipis amb situacions d'aquest tipus.
Observacions	

Instrument	R7. Detecció d'àrees susceptibles de delimitació per a la redacció d'un projecte d'intervenció integral per a participar en el Fons de Millora de Barris
Objectius	L'objectiu és complementar les actuacions de rehabilitació previstes en la legislació i normativa d'habitatge, amb les actuacions d'intervenció integral previstes en la Llei de millora de baris, àrees urbanes i viles que requereixin una atenció especial.
Contingut	<p>Es tracta, doncs, i aprofitant les tasques d'anàlisi i diagnosi desenvolupades en el pla local d'habitatge, d'assenyalar uns àmbits prioritaris d'actuació pel fet de ser considerats àrees urbanes d'atenció especial d'acord amb els criteris de l'esmentada Llei, la qual cosa significa que es troben en alguna de les situacions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> – un procés de regressió urbanística; – una problemàtica demogràfica; – presència de problemes econòmics, socials o ambientals greus; – persistència de dèficits socials i urbans importants, i una problemàtica de desenvolupament local. <p>Un cop assenyalats els àmbits, el fet de redactar o no el corresponent projecte d'intervenció integral i de presentar-se o no a la convocatòria d'ajuts de fons de millora de barris són actuacions que podrà endegar l'Ajuntament de manera independent del PLH.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial. • Decret 369/2004, de 7 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2004, de 4 de juny.
Altres instruments relacionats	Els projectes als quals s'atorga finançament poden incorporar la delimitació d'àrees a l'efecte de l'exercici del dret de tempteig i retractació, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Ajuntament.
Cost econòmic/ Finançament	Costos de redacció del projecte i d'aportació de la part corresponent a l'Ajuntament del cost de les actuacions.
Terminis resultats	4 anys.
Criteris d'aplicació	La proposta de base ha de combinar inversions en obres i polítiques socials i ha de fer referència a l'espai públic urbà, als serveis comuns, als equipaments cívics i socials, a la igualtat de gènere, a la sostenibilitat, a l'estalvi energètic, i a l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
Observacions	<p>Es crea un comitè d'avaluació i seguiment per a cadascun dels projectes que disposen de finançament dels fons.</p> <p>Per a més informació es pot consultar la pàgina de la Diputació de Barcelona http://www.diba.es/dshua/barris/barris.asp</p> <p>Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona). Aquest conveni es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, el disseny de polítiques locals d'habitatge i la intervenció en barris amb necessitats d'atenció especial. Per a més informació es pot consultar l'adreça web http://www.diba.es/dshua/descarrega/convenimarcshua.pdf.</p>

A. Accés i ús adequat dels habitatges

Instrument	A1. Gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei reglat de gestió pública d'habitatge, i que per a desenvolupar-se necessita la subscripció de conveni entre l'Oficina d'Habitatge i la Generalitat. Pretén proporcionar als ciutadans informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i tramitació dels ajuts a l'accés, amb els productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent del RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts, per al pagament de l'entrada i de la hipoteca. • Informació i derivació al Departament de Medi Ambient i Habitatge per als ajuts al promotor RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts per a reforçar la cohesió social, per a la viabilitat econòmica, per a la sostenibilitat, per a la mobilitat interior, per a l'adquisició d'habitatge lliure per a destinar-lo al lloguer protegit. • Informació sobre el programa de rendibilització del parc públic d'habitatges. • Informació sobre el sistema de prestacions per al pagament del lloguer de la Llei 18/2007: prestacions permanents per al pagament del lloguer, i prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials. • Informació sobre els estímuls als propietaris i els inversors, de la Llei 18/2007: garanties i avals per al cobrament i ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat. • Informació sobre els contractes de copropietat que contempla la Llei 18/2007: establiment de contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra (20% màxim) d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Articles 69, 70, 71 i 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement».
Agent	Públic local o supralocal i/o privat no lucratiu.

Beneficiaris	Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament, el sou d'una persona) i les associades a la tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge. Per al finançament, es compta amb el previst en el conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge per a la posada en marxa d'una oficina local d'habitatge, ja que si s'integra dins l'OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'1 any).
Criteris d'aplicació	Aquest instrument és recomanable per a aquells municipis que detectin que la seva població té una problemàtica específica a l'hora d'accedir a un habitatge i que se sentin en la necessitat de facilitar i apropar als ciutadans els tràmits necessaris per a l'obtenció dels ajuts disponibles en aquesta matèria.
Observacions	És preceptiu subscriure conveni amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya per tal d'obtenir subvenció per la prestació d'aquest servei. La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.

Instrument	A2. Gestió de la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • La dinamització del mercat de lloguer. • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei reglat, que necessita que l'Ajuntament subscrigui amb ADIGSA un conveni de Xarxa de Mediació de Lloguer Social. Consisteix en la mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mitjançant entre propietaris (garanties de pagament i rescabament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just), amb els productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mitjançant entre propietaris (garanties de pagament i rescabament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just), amb els productes següents: <ul style="list-style-type: none"> Gestió de la base de dades de llogaters potencials. Localització i captació d'habitatges per llogar. Elaboració d'inventaris i de contractes i subscripció de pòlisses. Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències, • Gestió i tramitació d'ajuts al llogater <ul style="list-style-type: none"> Tramitació i seguiment dels ajuts al pagament del lloguer de col·lectius amb dificultats, amb els productes següents: <ul style="list-style-type: none"> Tramitació dels ajuts D244/2005 per a majors de 65 anys en pròrroga forçosa. Tramitació dels ajuts D244/2005 per a usuaris del parc públic. Tramitació dels ajuts D244/2005 per a persones que es trobin en condicions especials. Tramitació dels ajuts D244/2005 per a menors de 35 anys. Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer del Decret 244/2005. • Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge en lloguer o cessió a la borsa: <ul style="list-style-type: none"> Tramitació dels ajuts a propietaris (Xarxa 6000) del Decret 244/2005. • Gestió del programa de cessió d'habitatges desocupats: <ul style="list-style-type: none"> Mobilització dels habitatges desocupats a través de la gestió pública de les obres i del lloguer, amb els productes següents: <ul style="list-style-type: none"> Localització i captació d'habitatges desocupats. Assessorament als propietaris. Tramitació dels ajuts als propietaris (Xarxa 6000) del Decret 244/2005. Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer del Decret 244/2005. Subscripció de convenis de cessió amb l'oficina i/o ADIGSA.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. • Articles 69, 70 i 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement», especialment, les Oficines Locals d'Habitatge.
Agent	Públic local o supralocal i/o privat no lucratiu.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota de 5,5 vegades l'IPREM. • Propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota del mercat. • Propietaris d'habitatges lliures desocupats. • Llogaters d'habitatges de més de 65 anys amb contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5.500 € anuals i ingressos < 2,5 IPREM (per a ajuts al pagament del lloguer)
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament, dos sous: 1 captador i 1 informador) i les associades a gestió de borses de lloguer social o OLH. Per al finançament, es compta amb el previst en el conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge i ADIGSA per a la posada en marxa del Programa de mediació per al lloguer social.
Terminis resultats	Mitjà termini (1-3 anys).
 criteris d'aplicació	Aquest instrument és recomanable per a aquells municipis que detectin que la seva població té una problemàtica específica a l'hora d'accedir a un habitatge i que se sentin en la necessitat de facilitar i apropar als ciutadans els tràmits necessaris per a accedir a un habitatge amb lloguer social, és a dir, per sota del mercat. Així mateix, seria convenient oferir aquest servei en aquells municipis on el lloguer sigui molt escàs o molt car o s'hagi detectat que una gran part del parc d'habitatges existent es troba desocupat.
Observacions	<p>És preceptiu subscriure conveni amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya per tal d'obtenir subvenció per la prestació d'aquest servei. Si s'integra dins l'OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.</p>

Instrument	A3. Gestió de la Borsa Jove adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • La dinamització del mercat de lloguer. • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei reglat de mediació, que necessita subscriure conveni de Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i de Borsa Jove. Consisteix en la mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mitjançant entre propietaris (garanties de pagament i rescabament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just), amb els productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestió de la base de dades de llogaters potencials. • Localització i captació d'habitatges per llogar. • Elaboració d'inventaris i de contractes i subscripció de pòlisses. • Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències. • Gestió de crèdits a l'emancipació. <p>I mitjançant conveni de col·laboració amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya per constituir borses de lloguer social municipals o supramunicipals adscrites a la XMLLS, els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tramitació dels ajuts als propietaris (Xarxa 6000) del Decret 244/2005. • Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer del Decret 244/2005. • Gestió i tramitació d'ajuts al llogater. • Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge en lloguer o cessió a la borsa. • Gestió del programa de cessió d'habitatges desocupats.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. • Article 69, 70 i 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement», especialment les oficines locals d'habitatge.
Agent	Públic local o supralocal i/o privat no lucratiu.
Beneficiaris	Llogaters d'habitatges entre 18 i 35 anys i propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota del de mercat.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament, dos sous: 1 captador i 1 informador) i les associades a gestió de borses de lloguer social o OLH. Per al finançament, es compta amb el previst en el conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge i ADIGSA per a la posada en marxa del Programa de Mediació per al lloguer social.
Terminis resultats	Mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	Aquest instrument és recomanable per a aquells municipis que detectin que la seva població, especialment els joves, té una problemàtica específica a l'hora d'accedir a un habitatge i que se sentin en la necessitat de facilitar i apropar als ciutadans els tràmits necessaris per a accedir a un habitatge amb lloguer social, és a dir, per sota del mercat. Així mateix, seria convenient oferir aquest servei en

aquells municipis on el lloguer sigui molt escàs o molt car o s'hagi detectat que una gran part del parc d'habitatges existent es troba desocupat.

Observacions

És preceptiu subscriure conveni de col·laboració amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant la Secretaria General de Joventut del Departament de la Presidència, per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge. Aquest conveni subvenciona al municipi la prestació d'aquest servei. Si s'integra dins d'OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.

La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.

Instrument	A4. Gestió del registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • Proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere. • Promoure la transparència de la gestió d'aquesta tipologia d'habitatge.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei d'informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i gestió del registre únic de sol·licitants, amb els productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altes i baixes del registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública. • Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent del RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts, per al pagament de l'entrada i de la hipoteca.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Reial decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Article 92-97 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Un reglament del Govern ha de determinar els mecanismes de funcionament del registre, el sistema de gestió, els requisits dels aspirants a inscriure-s'hi i les causes de baixa.)
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement». • Instrument estretament relacionat amb l'instrument «A5. Gestió d'habitatges protegits o de protecció oficial segons el decret 244».
Agent	Públic local o supralocal.
Beneficiaris	Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública i persones inscrites en el registre únic.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament el sou d'una persona) i les associades a gestió del registre municipal de sol·licitants o OLH. Per al finançament, es compta amb el previst en el conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge. Si s'integra dins d'OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'1 any).
Criteris d'aplicació	Pot ser un servei propi del municipi o un servei reglat amb conveni amb la Generalitat (programa pilot). En el primer dels casos es tracta d'una opció vàlida només per municipis que promouen HPO directament (empresa municipal) o de manera concertada (ADIGSA o altres operadors públics/privats).
Observacions	<p>Convenient gestió en coordinació amb els serveis socials corresponents.</p> <p>Segons la Llei 18/2007, el Registre Únic de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial es tracta d'un registre públic, compost pels registres dels Ajuntaments que en tinguin. També defineix que aquells municipis que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin crear o gestionar llur registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació de l'assistència necessària.</p>

Instrument	A5. Gestió d'habitatges protegits o de protecció oficial segons el Decret 244/2005
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La promoció del manteniment i la rehabilitació.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei no reglat de gestió pública d'habitatge propi del municipi, que consisteix a gestionar de forma integral el parc públic d'habitatge del municipi, assumint els aspectes comercials, jurídics, tècnics i socials, amb els productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestió comercial de les promocions (convocatòries, adjudicacions, rotacions). • Gestió jurídica (cobrament de lloguer, impagaments, desnonaments). • Gestió tècnica (manteniment preventiu i corrector). • Gestió de comunitats de propietaris i veïns. • Tramitacions dels ajuts al pagament de lloguer.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement». • Instrument estretament relacionat amb l'Instrument «A4. Gestió del registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit».
Agent	Públic local o supralocal.
Beneficiaris	Propietaris, llogaters i altres usuaris dels habitatges municipals.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (sous), depenent del parc públic existent, estructures de gestió i HPO de lloguer o de compra, les associades a la tramitació d'ajuts, i les derivades de les gestions a realitzar, ja siguin comercials, jurídiques, tècniques i socials. Tot i ser un servei no reglat propi del municipi, si s'integra dins d'una OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'1 any).
Criteris d'aplicació	Instrument recomanable per a municipis que promouen HPO directament (empresa municipal) o de manera concertada (ADIGSA o altres operadors públics/privats).
Observacions	Tot i que es tracti d'un servei no reglat de gestió pública d'habitatge propi del municipi, es pot subscriure conveni amb ADIGSA en cas que hi hagi HPO d'ADIGSA al municipi, per a la cessió de la gestió d'aquest. També es pot subscriure conveni amb el DMAH per a la gestió d'ajuts al pagament del lloguer del parc públic.

Instrument	A6. Gestió d'habitatges per criteris socials
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei no reglat de gestió social i que no necessita subscriure conveni amb la Generalitat. Les funcions derivades d'assumir la gestió són:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informar i assessorar sobre el programa d'habitatges amb finalitats socials i la tramitació dels ajuts que se'n deriven. • Gestió integral dels habitatges que persegueixen finalitats socials específiques.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement». • Instrument estretament relacionat amb l'Instrument «A5. Gestió d'habitatges protegits o de protecció oficial segons el Decret 244/2005».
Agent	Públic local o supralocal.
Beneficiaris	Propietaris i col·lectius en situació de risc d'exclusió social.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament, el sou d'una persona), en funció del parc públic existent destinat a criteris socials i estructures de gestió. Tot i ser un servei no reglat propi del municipi, si s'integra dins d'una OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.
Terminis resultats	Mitjà termini (1-3 anys).
Criteris d'aplicació	Instrument pensat per a municipis que promouen HPO directament (empresa municipal) o de manera concertada (ADIGSA o altres operadors públics/privats) o que disposen d'habitatges de titularitat pública destinats a polítiques socials.
Observacions	<p>Convenient gestió en coordinació amb els serveis socials corresponents.</p> <p>S'ha d'entendre per habitatges per criteris socials el que la Llei 18/2007 defineix en el seu article 74: a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge de mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.</p>

Instrument	A7. Gestió de serveis municipals d'habitatge
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Complementar des de l'Ajuntament les mesures de foment de l'accés a l'habitatge i a la rehabilitació que desenvolupa la Generalitat.
Contingut	<p>Es tracta d'un servei no reglat de gestió social i que no necessita subscriure conveni amb la Generalitat. Les funcions derivades d'aquest instrument són:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informar i assessorar sobre els programes d'habitatge definits per l'Ajuntament. • Gestionar els ajuts i subvencions municipals en matèria d'habitatge.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat. • Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Tots els altres instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges» (retroalimentació). • Els instruments de «recursos, organització i coneixement».
Agent	Públic local.
Beneficiaris	Tota la població en general.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament, el sou d'una persona) i les associades a la gestió dels serveis municipals en matèria d'habitatge i tramitació dels seus ajuts.
Terminis resultats	Indeterminat.
Criteris d'aplicació	<p>Instrument reservat per a aquells Ajuntaments (amb disponibilitat econòmica i organitzativa) que vulguin oferir més serveis que els conveniats amb la Generalitat.</p> <p>Si s'integra dins l'OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.</p>
Observacions	La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge (constitució, consolidació i millora de la gestió diària de les OLH) i per a potenciar l'orientació de servei al públic i atenció al ciutadà dels ens locals en matèria d'habitatge.

Instrument	A8. Delimitació d'àrees de forta i acreditada demanda residencial i altres mesures per evitar les situacions de desocupació permanent dels habitatges
Objectius	Evitació de les situacions de desocupació permanent dels habitatges que puguin existir al municipi, entenent com a tals els habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys, essent causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població, i que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
Contingut	<p>Per tal d'erradicar aquestes situacions, la Llei del dret a l'habitatge estableix les següents actuacions per part de les administracions competents:</p> <p>a) Mesures de foment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprovació i execució de programes d'inspecció. • Establiment de garanties de cobrament del lloguer per als propietaris. • Foment de la rehabilitació dels habitatges mitjançant subvencions, subrogació en l'execució de les obres i suport a contractes de masoveria urbana. • Foment de la cessió a l'Administració perquè els gestioni en règim de lloguer. • Mesures de caràcter fiscal per tal d'incentivar l'ocupació i penalitzar la desocupació injustificada. <p>b) Mesures sancionadores:</p> <p>Un cop intentades totes les mesures anteriors, i en àmbits de forta i acreditada demanda residencial, l'Administració pot declarar l'incompliment de la funció social i acordar el lloguer forçós de l'habitatge. Un cop transcorreguts dos anys des de la declaració sense que s'hagi corregit la situació, l'Administració pot expropiar temporalment l'usdefruit de l'habitatge, per un període no superior a cinc anys, per llogar-lo a tercers.</p> <p>Tal com especifica l'article 14.7. de la Llei del dret a l'habitatge, en els municipis que es trobin en alguna de les àrees delimitades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a susceptibles de ser-hi declarats àmbits de demanda residencial forta i acreditada, el pla local d'habitatge pot contenir aquesta declaració, als efectes de l'aplicació de les mesures anteriors.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 14.7 i 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
Instruments relacionats	Tots els altres instruments d'accés i ús adequat dels habitatges.
Agent	Ajuntament; empresa, oficina o ens municipal específic en matèria d'habitatge.
Beneficiaris	Població demandant d'habitatges de lloguer.
Cost econòmic/ Finançament	<p>Cost del personal i mitjans materials per a tirar endavant els programes d'inspecció i altres mesures administratives.</p> <p>Finançament a càrrec del pressupost municipal.</p>
Terminis resultats	Mitjà-llarg termini (a partir d'un any)
Criteris d'aplicació	Instrument a aplicar en municipis amb situacions d'aquest tipus.
Observacions	

Instrument	A.9. Definició i aplicació de mesures per a eradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges
Objectius	Eradicació de les situacions de sobreocupació dels habitatges, entenent com a habitatge sobreocupat aquell en què s'allotgen un nombre excessiu de persones en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya, exceptuant les unitats de convivència vinculades per lligams de parentiu sempre que l'excés d'ocupació no comporti incompliments manifestos de les condicions de salubritat i higiene ni generi problemes greus de convivència amb l'entorn.
Contingut	<p>Per tal d'eradicar aquestes situacions, la Llei del dret a l'habitatge estableix les actuacions següents per part de les administracions competents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprovació i execució de programes d'inspecció. • En el cas de zones amb una alta concentració d'aquests habitatges, declaració com a àrees de tempteig i retractació (vegeu l'instrument P2). • Expropiació temporal de l'usdefruit per a llogar-lo en condicions adequades. • Atorgament d'ajuts als propietaris. • Acords de col·laboració amb les associacions i col·legis professionals que actüïn en el mercat immobiliari. • Acords de col·laboració amb els serveis socials competents per a real·lotjar les persones afectades. • Execució subsidiària per l'Administració de les obres necessàries. <p>Cal tenir en compte que l'aplicació de les mesures obligarà l'Administració actuant a donar acolliment a les persones víctimes d'aquestes situacions.</p>
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Article 43 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitació d'àrees de tempteig i retractació
Agent	Ajuntament; empresa, oficina o ens municipal específic en matèria d'habitatge.
Beneficiaris	Població que es troba en aquestes situacions.
Cost econòmic/ Finançament	<p>Les despeses associades als mitjans materials i humans per a les inspeccions; i les d'aplicació de les mesures disciplinàries i les expropiacions, si s'escau.</p> <p>Pressupost municipal.</p>
Terminis resultats	Mitjà termini (1 a 3 anys).
Criteris d'aplicació	En qualsevol municipi on s'hagi detectat una problemàtica específica d'habitatges sobreocupats.
Observacions	

O. Recursos, organització i coneixement

Instrument	O1. Oficina local d'habitatge (OLH) municipal
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació. • Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat). • Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal). • Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge. • Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.
Contingut	<p>Prestació integral de serveis sota una organització de titularitat local. Actua sota la presumpció de finestra única, especialitzada en matèria d'habitatge, amb una doble naturalesa: d'una banda, és com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local; i, de l'altra, és un ens col·laborador amb la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics. Amb les funcions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informació <ul style="list-style-type: none"> – Informació sobre el mercat de l'habitatge. – Informació sobre les polítiques d'habitatge locals i supralocals. – Informació sobre els habitatges de promoció pública. – Informació sobre la normativa i els ajuts vigents. – Interpretació i derivació dins dels serveis de l'OLH. • Gestió i tramitació <ul style="list-style-type: none"> – Gestió del registre únic i tramitació d'ajuts a l'accés. – Gestió dels habitatges tutelats. – Gestió d'habitatges municipals o concertats amb operadors. – Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges. – Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'edificis residencials. – Control de l'habitabilitat dels habitatges. – Borsa d'Habitatges de Lloguer Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social d'ADIGSA. – Borsa d'Habitatges de Lloguer Jove adscrita al Programa de l'INJUVE. – Tramitació d'ajuts al pagament de lloguer. – Gestió de serveis d'habitatge municipals.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Reial decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

	<ul style="list-style-type: none"> • Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. • Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges». • Els instruments de «rehabilitació i millora del parc d'habitatges». • Observatori local de l'habitatge.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Ciutadans en general que intervinguin en el mercat municipal de l'habitatge (demanda, amb especial atenció als col·lectius de major vulnerabilitat) o que tinguin un habitatge per llogar o rehabilitar (oferta).
Cost econòmic / Finançament	<p>El cost anual d'una OLH dependrà de les dimensions d'aquesta, dels serveis oferts, dels convenis signats o del volum d'activitat. Tanmateix, la variable amb més incidència sobre el cost d'una OLH és la dotació personal, que inclou el sou de 5 persones (cap OLH, responsable de rehabilitació, responsable de mediació, 2 informadors) + despeses de local.</p> <p>Per finançar part d'aquest cost, el municipi disposa de la possibilitat de signar convenis amb la Generalitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convenis bàsics per a la prestació dels serveis reglats amb la Generalitat: <ul style="list-style-type: none"> – Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu a l'oficina d'habitatge. – Conveni de col·laboració amb la Direcció General de l'Habitatge i ADIGSA per a la posada en marxa del Programa de mediació per al lloguer social. – Conveni de col·laboració entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant la Secretaria General de Joventut del Departament de la Presidència, per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge. • Altres convenis: <ul style="list-style-type: none"> – Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA i la Fundació Un Sol Món de Caixa Catalunya, per al desenvolupament de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió. – Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu al pagament de lloguer d'habitatges de parc públic.
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys).
Criteris d'aplicació	<p>L'oficina local d'habitatge municipal necessita una massa crítica de població que garanteixi la rendibilitat social (utilitat social de la prestació) i la rendibilitat econòmica del servei així com del posterior manteniment. Per aquest motiu, aquest model es considera adequat per a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Municipis de més de 30.000 habitants. – Municipis de més de 20.000 habitants, en circumstàncies urbanístiques, socials i econòmiques especials (p.e. fons de barris).
Observacions	<p>És preceptiu subscriure els convenis de col·laboració amb les diferents estructures de la Generalitat.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge (constitució, consolidació i millora de la gestió diària de les OLH) i per a potenciar l'orientació de servei al públic i atenció al ciutadà dels ens locals en matèria d'habitatge.</p>

Instrument	O2. Oficina local d'habitatge (OLH) supramunicipal simètrica
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació. • Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat). • Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal). • Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge. • Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.
Contingut	<p>Model organitzatiu fonamentat en l'existència d'uns recursos compartits entre diferents OLH no dependents orgànicament. La titularitat del servei és mantinguda per cadascuna de les OLH participants en l'acord; igualment, la prestació es realitza a nivell municipal. Amb les funcions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informació <ul style="list-style-type: none"> – Informació sobre el mercat de l'habitatge. – Informació sobre les polítiques d'habitatge locals i supralocals. – Informació sobre els habitatges de promoció pública. – Informació sobre la normativa i els ajuts vigents. – Interpretació i derivació dins dels serveis de l'OLH. • Gestió i tramitació <ul style="list-style-type: none"> – Gestió del registre únic i tramitació d'ajuts a l'accés. – Gestió dels habitatges tutelats. – Gestió d'habitatges municipals o concertats amb operadors. – Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges. – Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'edificis residencials. – Control de l'habitabilitat dels habitatges. – Borsa d'habitatges de lloguer social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social d'ADIGSA. – Borsa d'habitatges de lloguer jove adscrita al Programa de l'INJUVE. – Tramitació d'ajuts al pagament de lloguer. – Gestió de serveis d'habitatge municipals.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. • Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges». • Els instruments de «rehabilitació i millora del parc d'habitatges». • Observatori local de l'habitatge.

Agent	Públic local o supramunicipal.
Beneficiaris	Ciutadans en general que intervinguin en el mercat municipal de l'habitatge (demanda, amb especial atenció als col·lectius de major vulnerabilitat) o que tinguin un habitatge per llogar o rehabilitar (oferta).
Cost econòmic / Finançament	<p>El cost econòmic del conjunt de l'OLH serà equivalent al descrit en el model d'una OLH municipal única, depenent sobretot de la seva dotació de personal. Així mateix, cal preveure sobre costos en l'apartat d'operacions de capital: adquisició i condicionament de diversos espais, compra de material informàtic, connexió en xarxa, vehicles de transport, etc. Cal també calcular les contraprestacions econòmiques entre els municipis integrants de l'acord.</p> <p>Per finançar part d'aquest cost, el municipi disposa de la possibilitat de signar convenis amb la Generalitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convenis bàsics per a la prestació dels serveis reglats amb la Generalitat: <ul style="list-style-type: none"> – Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu a l'oficina d'habitatge. – Conveni de col·laboració amb la Direcció General de l'Habitatge i ADIGSA a la posada en marxa del programa de mediació per al lloguer social. – Conveni de col·laboració entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant la Secretaria General de Joventut del Departament de la Presidència, per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge. • Altres convenis: <ul style="list-style-type: none"> – Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA i la Fundació Un Sol Món de Caixa Catalunya, per al desenvolupament de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió. – Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu al pagament de lloguer d'habitatges de parc públic.
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys).
 criteris d'aplicació	Es tracta d'una solució supramunicipal per tal que municipis petits-mitjans (menors de 20.000-30.000 habitants) puguin prestar serveis d'habitatge per mitjà d'estratègies de col·laboració entre municipis.
Observacions	<p>És preceptiu subscriure els convenis de col·laboració amb les diferents estructures de la Generalitat. Aquests convenis s'articulen en un doble nivell. D'una banda, caldrà que tots els ens locals estableixin convenis simultàniament amb les administracions pertinents en relació amb la prestació de serveis reglats. D'altra banda, caldrà que s'estableixi un conveni o acord entre els municipis que integren el model on s'especifiqui les condicions de la col·laboració i la divisió de funcions. La relació entre els municipis participants s'estableix de forma horitzontal en base a una associació voluntària en condicions d'igualtat entre OLH.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge (constitució, consolidació i millora de la gestió diària de les OLH) i per a potenciar l'orientació de servei al públic i atenció al ciutadà dels ens locals en matèria d'habitatge.</p>

Instrument	O3. Oficina local d'habitatge (OLH) supramunicipal asimètrica
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació. • Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat). • Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal). • Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge. • Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.
Contingut	<p>Model organitzatiu fonamentat en l'existència d'uns recursos compartits entre ens locals referits a la prestació de serveis d'habitatge. La diferència respecte del model O2 rau en el fet que no es tracta d'estructures autònomes amb característiques similars i en el fet que s'estableixen relacions verticals de dependència entre els ens participants: el model pot ser integrat tant per OLH tipus com per estructures més simples com els PIH (punts d'informació d'habitatge) (vegeu l'apartat d'observacions d'aquesta fitxa). Amb les següents funcions:</p> <ul style="list-style-type: none"> • INFORMACIÓ: <ul style="list-style-type: none"> – Informació sobre el mercat de l'habitatge. – Informació sobre les polítiques d'habitatge locals i supralocals. – Informació sobre els habitatges de promoció pública. – Informació sobre la normativa i els ajuts vigents. – Interpretació i derivació dins dels serveis de l'OLH. • GESTIÓ I TRAMITACIÓ: <ul style="list-style-type: none"> – Gestió del registre únic i tramitació d'ajuts a l'accés. – Gestió dels habitatges tutelats. – Gestió d'habitatges municipals o concertats amb operadors. – Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges. – Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'edificis residencials. – Control de l'habitabilitat dels habitatges. – Borsa d'Habitatges de Lloguer Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social d'ADIGSA. – Borsa d'Habitatges de Lloguer Jove adscrita al Programa de l'INJUVE. – Tramitació d'ajuts al pagament de lloguer. – Gestió de serveis d'habitatge municipals.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. • Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges». • Els instruments de «rehabilitació i millora del parc d'habitatges». • Observatori local de l'habitatge.
Agent	Públic local o supramunicipal.
Beneficiaris	Ciutadans en general que intervinguin en el mercat municipal de l'habitatge (demanda, amb especial atenció als col·lectius de major vulnerabilitat) o que tinguin un habitatge per llogar o rehabilitar (oferta).
Cost econòmic / Finançament	<p>El cost econòmic del conjunt de l'OLH serà equivalent al descrit en el model d'una OLH municipal única, depenent sobretot de la seva dotació de personal. Així mateix, cal preveure sobrecostos en l'apartat d'operacions de capital: adquisició i condicionament de diversos espais, compra de material informàtic, connexió en xarxa, vehicles de transport, etc.</p> <p>Per finançar part d'aquest cost, el municipi disposa de la possibilitat de signar convenis amb la Generalitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convenis bàsics per a la prestació dels serveis reglats amb la Generalitat: <ul style="list-style-type: none"> – Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu a l'oficina d'habitatge. – Conveni de col·laboració amb la Direcció General de l'Habitatge i ADIGSA per a la posada en marxa del programa de mediació per al lloguer social. – Conveni de col·laboració entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant la Secretaria General de Joventut del Departament de la Presidència, per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge. • Altres convenis: <ul style="list-style-type: none"> – Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA i la Fundació Un Sol Món de Caixa Catalunya, per al desenvolupament de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió. – Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu al pagament de lloguer d'habitatges de parc públic.
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys).
Criteris d'aplicació	Es tracta d'una solució supramunicipal per tal que municipis petits puguin prestar serveis d'habitatge per mitjà d'estratègies de col·laboració entre municipis.
Observacions	<p>Pel que fa a la titularitat del servei, existeixen dues possibilitats:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Model horitzontal: és el supòsit més rígid; pot establir-se una entitat jurídica mancomunada que és depositària de la titularitat del servei. – Model vertical: la seva principal característica rau en el fet que la titularitat del servei recau en una OLH matriu que és qui subscriu els tres convenis bàsics per a la prestació dels serveis reglats amb la Generalitat. La resta d'estructures es configuren com a PIH concertats amb l'OLH matriu. <p>És preceptiu subscriure els convenis de col·laboració amb les diferents estructures de la Generalitat. Aquests convenis s'articulen en un doble nivell. D'una banda, caldrà que l'entitat mancomunada o l'OLH matriu estableixi convenis amb les administracions pertinents en relació amb la prestació dels serveis reglats. D'altra banda, caldrà que s'estableixi un conveni o acord entre els municipis que integren el model on s'especifiqui les condicions de la col·laboració i la divisió de funcions.</p> <p>La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge (constituïció, consolidació i millora de la gestió diària de les OLH) i per a potenciar l'orientació de servei al públic i atenció al ciutadà dels ens locals en matèria d'habitatge.</p>

Instrument	04. Punt d'informació d'habitatge (PIH)
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • El foment de l'accés assequible a l'habitatge. • La dinamització del mercat de lloguer. • L'optimització de l'ocupació del parc vacant. • La promoció del manteniment i la rehabilitació. • Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat). • Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal intern). • Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge. • Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.
Contingut	<p>Els PIH són unitats aïllades i autònomes que garanteixen la proximitat amb el ciutadà amb compromís de regularitat en l'atenció directa. Model molt bàsic i feble en el qual se centralitza l'atenció i informació i que es recolza en la derivació a altres estructures prestadores de serveis d'habitatge (OLH municipal, supramunicipal, serveis territorials i ADIGSA). Amb les següents funcions principals:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Informació sobre el mercat de l'habitatge. – Informació sobre les polítiques d'habitatge locals i supralocals. – Informació sobre els habitatges de promoció pública. – Informació sobre la normativa i els ajuts vigents.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. • Decret 244/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. • Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. • Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges». • Els instruments de «rehabilitació i millora del parc d'habitatges». • Observatori local de l'habitatge.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	<p>Ciutadans en general que intervinguin en el mercat municipal de l'habitatge (demanda més vulnerable) o que tinguin un habitatge per llogar o rehabilitar (oferta).</p>
Cost econòmic/ Finançament	<p>El cost econòmic serà equivalent a la dotació de personal prevista per a les funcions d'informació i derivació que es facin. Així mateix cal preveure sobre costos en l'apartat d'operacions de capital: adquisició i condicionament de l'espai o compra de material informàtic, tot i que sovint es poden aprofitar estructures existents (OAC) que ja cobreixen aquesta funció.</p>
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys).
Criteris d'aplicació	<p>Aquest model es recomana en aquells municipis que tinguin mes dimensions amb les quals no puguin assumir costos d'OLH ni subscriure convenis amb la</p>

Secretaria d'Habitatge o que no puguin articular fórmules organitzatives de prestació efectiva de serveis reglats amb ens locals veïns.

Observacions

La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge (constitució, consolidació i millora de la gestió diària de les OLH) i per a potenciar l'orientació de servei al públic i atenció al ciutadà dels ens locals en matèria d'habitatge.

Instrument	O5. Creació o modificació d'una empresa municipal d'habitatge
Objectius	Adequar l'estructura municipal a les tasques que cal dur a terme a fi de facilitar l'acció pública en matèria de política d'habitatge en tots en els aspectes (legals, econòmics, personals, etc.).
Contingut	<ul style="list-style-type: none"> • Es tracta de la creació d'una empresa municipal per a la promoció de sòl, de la rehabilitació, foment del lloguer, per a la gestió del parc públic de lloguer, per a l'execució del planejament (urbanització, formulació de planejament, gestió urbanística, tramitació, en assumptió de les competències previstes en la Llei d'urbanisme) i/o per a la prestació de serveis d'habitatge (oficina local d'habitatge), entre d'altres, atenent a les opcions previstes per l'ordenament jurídic. • Es tracta també de la modificació de l'estructura d'una empresa municipal existent, per tal de possibilitar l'ampliació i/o diversificació de les seves tasques, ja siguin d'intervenció directa mitjançant la producció i provisió immobiliària; o d'intervenció indirecta de tipus econòmic, tècnic, de mediació o d'informació.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei estatal 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local. • Llei estatal 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del Govern local. • 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. • Títol 6 «Formes de gestió dels serveis públics locals» del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. • Art.116.2, 116.3, 117, i 132.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els relatius a l'augment de l'oferta de lloguer assequible per mitjà de la rehabilitació i mobilització del parc desocupat. • Els relatius a l'organització municipal. • Les oficines de rehabilitació, les locals d'habitatge, les d'assetjament, etc. • Les borses de lloguer. • Els de tipus urbanístic.
Agent	Ajuntament i empresa municipal.
Beneficiaris	Ciutadans en general.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses són variables en funció de les tasques a desenvolupar. Despeses constants relativament baixes vinculades al funcionament de l'empresa; i despesa inicial de capitalització de l'empresa en el supòsit que dugui a terme tasques d'intervenció directa.
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys)
Criteris d'aplicació	Aquest instrument està pensat per a municipis d'una escala important i que preveuen el desenvolupament d'un volum important de promocions municipals.
Observacions	<p>Per tal de facilitar l'acció pública en matèria de política d'habitatge, es poden adoptar les diverses fórmules de gestió directa previstes per l'ordenament jurídic, al marge del fet que per a l'execució d'unes determinades actuacions pugui optar també per recórrer a fórmules de prestació indirecta (és a dir, a través de la contractació d'un tercer amb la finalitat que aquest presti un determinat servei de manera externalitzada).</p> <p>Una opció alternativa és constituir una entitat urbanística col·laboradora, la qual es constitueix mitjançant document públic i adquireix personalitat jurídica en fer-</p>

ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme (són entitats urbanístiques col·laboradores les juntes de compensació, les associacions administratives de cooperació i les juntes de conservació).

Instrument	O6. Modificació de l'estructura organitzativa de l'Ajuntament per a la gestió de les actuacions del PLH
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Adequar l'estructura municipal a les tasques que cal dur a terme a fi de facilitar l'acció pública en matèria de política d'habitatge en els aspectes tècnics i polítics. • Millorar la coordinació de tots els serveis i àrees de l'Ajuntament amb competències directes o indirectes en matèria d'habitatge (aquestes comissions tècniques podrien ampliar-se amb representats d'altres administracions també amb competències en la matèria). • Adequar els recursos municipals a les tasques que cal dur a terme.
Contingut	<ul style="list-style-type: none"> • Es tracta d'una intervenció indirecta de tipus organitzatiu dels serveis municipals, per tal de millorar l'estructura, el funcionament i el pressupost de l'Ajuntament, fer front a les actuacions derivades del PLH, ja consisteixin en promocions, rehabilitació, foment del lloguer, gestió del parc públic de lloguer, l'execució del planejament o prestació de serveis d'habitatge, entre d'altres. • Per tal de garantir l'execució de les actuacions del PLH, s'hauran de fer modificacions dins de l'estructura actual de l'Ajuntament, en funció de l'escala tècnica i econòmica d'aquestes actuacions. En aquells municipis on resulti molt complex la modificació de l'estructura organitzativa del seu Ajuntament per a la gestió de les actuacions del PLH, es pot plantejar la contractació d'un tercer amb la finalitat que a aquest presti el servei de manera externalitzada.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei estatal 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local. • Llei estatal 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del Govern Local. • 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. • Títol 6 «Formes de gestió dels serveis públics locals» del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. • Art.117 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els relatius a l'augment de l'oferta de lloguer assequible per mitjà de la rehabilitació i mobilització del parc desocupat. • Els relatius a l'organització municipal. • Les oficines de rehabilitació, les locals d'habitatge, les d'assetjament, etc. • Les borses de lloguer. • Els de tipus urbanístic.
Agent	Ajuntament i empresa municipal.
Beneficiaris	Indeterminat.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses són variables en funció de les estructures a millorar i les tasques a desenvolupar. En cas de tractar-se de tasques d'intervenció directa, les despeses deriven bàsicament de personal (sous) i de gestió (variable en funció de la naturalesa de les actuacions proposades en el PLH, segons que siguin de provisió immobiliària, de desenvolupament urbanístic de tipus econòmic, tècnic, de mediació o d'informació).
Terminis resultats	Mitjà termini (entre 1 i 3 anys).
Críteris d'aplicació	Aquest instrument està pensat per a municipis d'una escala intermèdia i que preveuen el desenvolupament d'un cert volum d'actuacions i/o promocions municipals.
Observacions	

Instrument	O7. Observatori local de l'habitatge
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. • Informar sobre la situació del mercat immobiliari en el municipi. • Dinamització del mercat de lloguer. • Optimització de l'ocupació del parc vacant. • Optimització dels recursos existents en matèria d'habitatge.
Contingut	<p>Estudi i difusió de la situació i evolució del mercat immobiliari en el municipi, amb els productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguiment de l'oferta (qualitatiu i quantitatiu: obra nova/rehabilitació, lliure/protegit, propietari / lloguer). • Seguiment de la demanda (qualitatiu i quantitatiu, ingressos i col·lectius). • Seguiments dels preus de compra i de lloguer. • Edició de materials.
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Disposició addicional setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
Instruments relacionats	<ul style="list-style-type: none"> • Els instruments d'«accés i ús adequat dels habitatges». • Els instruments de «recursos, organització i coneixement» (retroalimentació).
Agent	Públic local o supralocal.
Beneficiaris	Ciutadans en general (particulars, propietaris, llogaters, promotors) que requereixin informació sobre la situació i evolució del mercat immobiliari en el municipi.
Cost econòmic/ Finançament	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament, el sou d'una persona a mitja jornada) i les associades a l'edició de material i difusió. Si s'integra dins d'una OLH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'1 any).
Criteris d'aplicació	En municipis de més de 30.000 habitants es podria integrar dins d'una oficina local d'habitatge, per tal d'optimitzar el recurs. Mentrestant, en municipis més petits s'haurà de pensar una estructura alternativa més adient al municipi concret (en absència d'una OLH, oficina local d'habitatge, podria ser un PIH, punt d'informació d'habitatge).
Observacions	Tal com s'especifica en la disposició addicional setena de la Llei del dret a l'habitatge, el Govern ha de crear l'observatori de l'habitatge i la segregació urbana depenent del departament competent en matèria d'habitatge, amb la finalitat de conèixer la situació en termes quantitatius i qualitatius de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular, la distribució territorial i la inserció en els respectius teixits urbans, i també per a mesurar, d'acord amb els indicadors que s'estableixen per reglament, la segregació urbana existent. Aquest observatori ha de dur a terme les tasques que s'estableixin per reglament, i ha de servir de plataforma per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica catalana en el sector de l'habitatge i col·laborar així en les tasques que acompleixi el Consell Assessor de l'Habitatge i qualsevol altre organisme públic.

Instrument	O8. Elaboració d'estudis per al coneixement de la problemàtica de l'habitatge al municipi
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement de les problemàtiques de l'habitatge al municipi. • En especial, aprofundir en la detecció i identificació de les situacions d'utilització anòmla dels habitatges.
Contingut	<p>Redacció d'estudis sobre aspectes puntuals o específics de la problemàtica de l'habitatge al municipi, complementant l'anàlisi i diagnosi fet, en el PLH o bé responnent a demandes aparegudes posteriorment.</p> <p>En especial, inclouen els estudis encaminats a aprofundir les anàlisis bàsiques fetes en el al PLH sobre les situacions d'infrahabitatge o d'utilització anòmla dels habitatges (desocupació permanent i sobreocupació).</p> <p>Generalment, aquests estudis inclouran la realització de treballs de camp o d'enquesta, que caldrà fer en estreta col·laboració amb el Departament d'Habitatge i els serveis socials de l'Ajuntament i amb l'oficina local d'habitatge.</p>
Marc normatiu	Articles 41, 42, 43 i 44 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
Instruments relacionats	Els instruments d'habilitació i millora del parc d'habitatges i d'accés i ús dels habitatges.
Agent	Ajuntament, oficina local d'habitatge.
Beneficiaris	Ajuntament i altres administracions competents en matèria d'habitatge
Cost econòmic/ Finançament	Cost dels honoraris d'elaboració dels estudis, quan es contracti externament.
Terminis resultats	Curt termini (menys d'un any)
Críteris d'aplicació	En general, per a millorar el coneixement sobre l'habitatge al municipi, i en aquells municipis amb problemàtiques d'infrahabitatge, desocupació o sobreocupació.
Observacions	

Instrument	O.9. Pla de participació ciutadana del pla local d'habitatge
Objectius	Establir els espais, procediments i mitjans econòmics per tal que el desenvolupament i execució del pla local d'habitatge, en general i específicament d'algunes de les seves actuacions, es faci amb la participació de la ciutadania.
Contingut	<p>El Pla de participació consistirà en la programació d'una sèrie d'actuacions per tal de materialitzar la participació ciutadana en l'execució del PLH, dels següents tipus:</p> <p>Constitució i funcionament d'òrgans o espais de participació: Caldrà definir l'òrgan/s o els espai/s que durà a terme la implicació de la ciutadania en el seguiment de l'execució del PLH o d'algunes de les seves actuacions. Aquests òrgans podran ser els mateixos que van funcionar en la fase de redacció del PLH (comissió de participació, etc.) o bé un altre constituït un cop aprovat el Pla i podrà ser tant un òrgan definit per a la participació ciutadana en general (consell de ciutat, etc.), com un òrgan dedicat específicament al tema de l'habitatge. D'aquests òrgans o espais caldrà definir-ne les funcions, la composició i el règim bàsic de funcionament.</p> <p>Desenvolupament de processos de participació:</p> <p>Caldrà definir els processos participatius específics, en el cas de les actuacions en què el PLH n'estableixi la necessitat, vinculats a l'execució de l'actuació. Per a cada procés, caldrà definir:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Objectius: què s'obre a la participació ciutadana – Destinataris: qui es vol que participi – Metodologies: com s'estructurarà la participació – Agents: quins agents s'encarregaran de l'execució i la coordinació del procés – Pressupost: estimació del cost que implicarà l'actuació
Marc normatiu	Article 14.10 de la Llei del dret a l'habitatge.
Instruments relacionats	Tots els de recursos, organització i coneixement.
Agent	Ajuntament.
Beneficiaris	Tota la població del municipi, i en especial l'afectada per les actuacions amb processos participatius.
Cost econòmic/ Finançament	El Pla de participació ciutadana tindrà uns costos que dependran de les característiques dels espais i processos a desenvolupar i de si es podran aprofitar o no les estructures de participació ja existents (*).
Terminis resultats	Durant tota l'execució del PLH.
Criteris d'aplicació	L'abast i les característiques del Pla de participació del PLH dependran de la voluntat municipal.
Observacions	(*) La Diputació de Barcelona, a través de l'Oficina de Participació Ciutadana, presta assistència als Ajuntaments en matèria de participació ciutadana.

La Diputació de Barcelona és una institució de govern local que treballa conjuntament amb els ajuntaments per impulsar el progrés i el benestar de la ciutadania.

La col·lecció **Documents de Treball** facilita als agents del món local documentació actualitzada per contribuir a la millora de la gestió de les polítiques públiques locals.

En l'àmbit de les polítiques locals d'habitatge, una de les línies de treball de la Diputació de Barcelona és el suport als municipis en la redacció i el desplegament del seu pla local d'habitatge (PLH), entès com el document tècnic que recull les propostes i els compromisos municipals en matèria d'habitatge i que, com estableix la vigent Llei del dret a l'habitatge, constitueix la proposta marc de concertació d'actuacions d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

Amb l'objectiu de contribuir a difondre i perfeccionar les polítiques d'habitatge, aquest llibre vol servir d'instrument pràctic per a l'elaboració de plans locals d'habitatge.

Diputació de Barcelona

Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge
**Gerència de Serveis d'Habitatge,
Urbanisme i Activitats**
Urgell, 187. 08036 Barcelona
Tel. 934 022 890
www.diba.cat/dshua

