



PLA LOCAL D'HABITATGE DE Cerdanyola del VALLÈS

MEMÒRIA



Maig de 2021

www.daleph.com

EQUIP REDACTOR

D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN, S.A.

Gerència de Desenvolupament Territorial

Albert Sala i Jofre, economista

Sonia Llera Arce, economista i màster en anàlisi econòmica

Jordi Torres Jornet, polítleg i màster en relacions internacionals i seguretat

Laura López Ortells, politòloga i màster en economia de polítiques públiques

PERE SERRA ARQUITECTURA SLP

Pere Serra, arquitecte

AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès

Josefa Rivera Dueñas, Regidora d'Habitatge

Eulàlia Mimó, Regidora de Planificació Urbanística

Gema Garcia Pérez, Tècnica en Dret, Oficina Local d'Habitatge

Imma Viera Hernández, Cap del Servei de Promoció Social

Carme Tobella Archs, Cap de l'Àrea Urbanisme Espai Públic i Ecologia Urbana

Maria Pons i Mascases, Cap de secció tècnica de planejament, gestió i obres

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	8
1.1	ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES A DEL PLH	8
1.1.1	ANTECEDENTS	8
1.1.2	MARC LEGAL	8
1.1.3	NATURALES A	8
1.1.4	CONTINGUT I DETERMINACIONS.....	9
1.2	PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ DEL PLH	10
1.2.1	REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....	10
1.2.2	PARTICIPACIÓ	10
1.3	SÍNTESI DE LA DIAGNOSI DEL PLH	12
1.3.1	DIAGNOSI.....	12
1.3.2	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	12
1.4	OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	13
2	ANÀLISI	16
2.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	16
2.1.1	SITUACIÓ I POBLACIÓ	16
2.1.2	ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DEL NUCLI O NUCLIS URBANS	19
2.1.3	EQUIPAMENTS I DOTACIONS MÉS IMPORTANTS.....	22
2.2	PARC D'HABITATGES EXISTENTS.....	30
2.2.1	CARACTERITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES.....	30
2.2.1.1	CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES I PROBLEMÀTICA DE CONSERVACIÓ I ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA.....	30
2.2.1.2	CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS.....	36
2.2.2	ANOMALIES EN L'ÚS DEL PARC D'HABITATGES.....	39
2.2.2.1	DESOCUPACIÓ PERMANENT	39
2.2.2.2	INFRAHABITATGE	43
2.2.2.3	SOBREOCUPACIÓ	53
2.3	POBLACIÓ	56
2.3.1	ANÀLISI DEMOGRÀFICA.....	56
2.3.2	SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL	71
2.4	DEMANDA D'HABITATGE.....	74
2.4.1	INTRODUCCIÓ.....	74
2.4.2	METODOLOGIA.....	75
2.4.3	RESULTATS.....	76
2.4.3.1	CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS SOL·LICITANTS.....	76
2.4.3.2	CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOL·LICITATS.....	91
2.4.3.3	MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA.....	103
2.5	OFERTA D'HABITATGE	106
2.5.1	EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI I EL SEU ENTORN.....	107
2.5.2	L'OFERTA DE MERCAT AL MUNICIPI AL JUNY DEL 2019	112
2.5.3	L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL	122
2.6	PLANEJAMENT	124
2.6.1	ANÀLISI DEL CREIXEMENT RESIDENCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT	124
2.6.1.1	PLANEJAMENT URBANÍSTIC TERRITORIAL	124
2.6.1.2	PLANEJAMENT SECTORIAL D'HABITATGE	126
2.6.2	PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL: PLA GENERAL METROPOLITÀ.....	127
2.6.3	POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT	129
2.6.3.1	POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.....	130

ÍNDEX

2.6.3.2	POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL EN SÒL URBANITZABLE	134
2.7	RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	137
2.7.1	INTRODUCCIÓ	137
2.7.2	ANÀLISI DELS RECURSOS ECONÒMICS	137
2.7.2.1	LIQUIDACIÓ DELS PRESSUPOSTOS 2001 – 2018	137
2.7.2.2	PRESSUPOST 2019	144
2.7.3	ANÀLISI DELS RECURSOS HUMANS	150
2.7.4	PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	151
2.7.5	ACTUACIONS REALITZADES ELS DARRERS ANYS EN MATÈRIA D'HABITATGE	152
3	DIAGNOSI	156
3.1	PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES	156
3.1.1	ACCÉS A L'HABITATGE: LA DEMANDA EXCLOSA	156
3.1.2	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ I USOS DEL PARC	156
3.2	COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE	159
4	CAPACITAT PER A RESOLDRE NECESSITATS	163
5	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	165
5.1	OBJECTIUS	166
	O1: SATISFER LES NECESSITATS D'HABITATGE GENERADES DINS DEL CONTEXT ECONÒMIC ACTUAL, TANT GENERALS COM, ESPECÍFICAMENT, SOCIALS.	166
	O2: ADEQUAR L'OFERTA ASSEQUIBLE A LES NECESSITATS CALCULADES PEL PRESENT PLH.	167
	O3: OPTIMITZAR LA QUALITAT DEL PARC I LES SEVES CONDICIONS D'ÚS.	168
	O4: REFORÇAR ELS RECURSOS HUMANS EN MATÈRIA D'HABITATGE.	168
	O5: INCREMENTAR I RENDIBILITZAR SOCIALMENT EL SÒL PÚBLIC DESTINAT A HABITATGE.	168
5.2	ESTRATÈGIES	169
	E1: GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT, ASSEQUIBLE.	169
	E2: ESTABLIMENT DE LÍNIES DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ.	171
	E3: ESTABLIMENT DE LÍNIES DE MOBILITZACIÓ DE L'HABITATGE BUIT.	171
	E4: ESTABLIMENT DE LÍNIES SENSIBILITZACIÓ SOBRE LES SITUACIONS DE SOBRECUPACIÓ I DE CONTROL DE L'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT.	172
	E5: ENFORTIMENT DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS DESTINATS A HABITATGE.	173
	E6: EXPLORAR LES POSSIBILITATS DE CONTINUAR AMPLIANT EL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE (PMSH).	173
6	ACTUACIONS	175
6.1	ACTUACIONS A EXECUTAR EN EL MARC DEL PLH	176
A.	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	176
A1.	MANTENIR I MILLORAR EL SUPORT ALS PROBLEMES DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	176
A1.1.	MANTENIMENT DE LA INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	176
A1.2.	SENSIBILITZACIÓ PER PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	177
A2.	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT	177
A2.1.	REFORÇAMENT DE L'ARTICULACIÓ DE MESURES DE MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT EXISTENT	177
A2.2.	MANTENIMENT DE LA BONIFICACIÓ DELS TRIBUTS MUNICIPALS PER ALS HABITATGES QUE S'INCORPORIN AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL	179
A2.3.	REFORÇAMENT DEL PROGRAMA DE FOMENT DE L'HABITATGE COMPARTIT	180
A3.	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	180
A3.1.	REGULACIÓ DEL PARC VACANT	180

ÍNDEX

A3.2. INTENSIFICACIÓ DE LES TASQUES DE SENSIBILITZACIÓ EN CASOS DE SOBRECUPACIÓ DE L'HABITATGE...	182
A3.3. CONTROL DE LES SITUACIONS D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT	182
A4. ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	183
A4.1. MANTENIMENT DE LA MESA LOCAL D'EMERGÈNCIA	183
A4.2. COMERCIALIZACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS HPO	185
A4.3. REVISIÓ DEL PROCEDIMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS HPO.....	185
A4.4. GESTIÓ DE L'ÚS I L'OCUPACIÓ DEL PARC PÚBLIC	186
A4.5. INCREMENT DELS HABITATGES INCLOSOS A LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL (XHIS).....	187
A4.6. CAMPANYA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES PER AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL.....	188
A4.7. SENSIBILITZACIÓ SOBRE EL DRET D'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT	189
A4.8. CONFIGURACIÓ I POSADA EN MARXA DE CONVENIS AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER RESOLDRE LES SITUACIONS DE SENSELLARISME	190
A4.9. SENSIBILITZACIÓ SOBRE L'OBLIGACIÓ DE MANTENIR ACTUALIZADES ANUALMENT LES DADES INSCRITES AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS.....	190
A4.10. LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI	191
R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL.....	192
R1. REGULACIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL	192
R1.1. REGULACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS.....	192
R1.2. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS	193
R2. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC PRIVAT	194
R2.1. APROVAR MESURES DE FOMENT PER LA INCORPORACIÓ D'HABITATGES LLIURES AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ O SOCIAL	194
R2.2. SENSIBILITZACIÓ SOBRE LA IMPORTÀNCIA DE LA REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS I HABITATGES	194
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINEÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE	195
H1. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS	196
H1.1. EXECUCIÓ DE LA GESTIÓ DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PREVIST A LA MPGM AL CARRER DE SALVADOR ESPRIU, I EDIFICACIÓ DE L'HPO DE RÈGIM GENERAL QUE HI ESTÀ PREVIST.....	196
H1.2. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST A LA MPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT QUAN LA FINCA ADQUIREIXI CONDICIÓ DE SOLAR	197
H1.3. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST AL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL, A MESURA QUE LES FINQUES ADQUIREIXIN CONDICIÓ DE SOLAR.....	198
H1.4. MODIFICACIÓ DE PGM PER TRASLLADAR L'HPP PREVIST A LA MPGM A CAN JERONI MARTÍ I EL CARRER DE SALCILLO A UN ÀMBIT MÉS ACCESSIBLE I CÈNTRIC EN RELACIÓ AL TEIXIT URBÀ	199
H1.5. OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ AMB RESERVA D'HPP	201
H1.6. OPERACIONS DE MPGM PER CONSOLIDAR SOSTRE RESIDENCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT AMB DESTÍ D'HPP	203
H1.7. CONTROL I SEGUIMENT DELS TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HPO	204
H1.8. FOMENT DE L'HPO EN LLOGUER.....	205
H2. FOMENT DE MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS I TINEÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE	206
H2.1. COL-LABORACIÓ AMB EL SERVEI DE LLOGUER DE LA UAB I AGENTS INTERMEDIARIS DEL MERCAT IMMOBILIARI PER CONTROLAR EL LLOGUER ESPECULATIU D'HABITATGES O HABITACIONS	206
P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE	207
P1. GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	207
P1.1. GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PMSH	207
P2. AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	209
P2.1. DELIMITACIÓ I GESTIÓ D'ÀREES PER A L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE	209
P2.2. DETECCIÓ DELS SOLARS BUITS	211

ÍNDEX

P2.3. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN MANS D'ENTITATS FINANCERES	212
P2.4. SEGUIMENT DE LA GESTIÓ DELS BÉNS DEL PMSH.....	214
P2.5. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE SÒL, EDIFICIS O HABITATGES.....	215
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULADA A L'HABITATGE.....	219
U2. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL	219
U2.1. SUBSCRIPCIÓ D'UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ CONCERTADA AMB LA GENERALITAT.....	219
O. ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	220
O1. ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE.....	220
O1.1. CONSTITUCIÓ FORMAL DE L'OLH	220
O1.2. CREACIÓ DELS ÒRGANS DE DIRECCIÓ DEL PLH.....	221
O1.3. REFORÇAMENT ESTABLE DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DEDICATS A HABITATGE.....	221
O1.4. VALORACIÓ DE LA POSSIBILITAT I L'INTERÈS DE FORMAR PART DE LA PLATAFORMA MEDIEM.....	222
O2. SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	222
O2.1. SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, I VALORACIÓ DEL SEU IMPACTE SOBRE EL PLH	222
O2.2. INCIDÈNCIA POLÍTICA AMB ADMINISTRACIONS SUPRAMUNICIPALS.....	223
O2.3. CREACIÓ D'ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ DEL PLH.....	224
O2.4. COMUNICACIÓ DEL PLH.....	224
O2.5. CONTACTE AMB ASOCIMI PER SUPERVISAR L'IMPACTE DE LA SEVA ACTIVITAT AL MUNICIPI	225
6.2 ALTRES ACTUACIONS DE POTENCIAL INTERÈS	225
A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE.....	226
A2. MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT	226
A2.1. ELABORACIÓ D'UN TREBALL DE CAMP DE DETECCIÓ DE PARC VACANT	226
A2.2. CREACIÓ DEL REGISTRE D'HABITATGES BUITS	226
7 EXECUCIÓ DEL PLH.....	227
7.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH	227
7.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH	231
7.3 CONCERTACIÓ DEL PLH	231
7.4 INDICADORS DE SEGUIMENT DEL PLH.....	231
ANNEXOS.....	235
ANNEX 1: DEFINICIONS DELS INDICADORS EMPRATS EN LES PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES	236
ANNEX 2: PLÀNOL DE ZONES DE Cerdanyola del Vallès	238
ANNEX 3: ORTOFOTO DE Cerdanyola del Vallès	239
ANNEX 4: MODEL DE FITXA DE RECOPIACIÓ DE DADES DE DEMANDA D'HABITATGE LLIURE	240
ANNEX 5: ORGANIGRAMA DEL PERSONAL ADSCRIT ALS ÀMBITS VINCULATS AL PLH	241
ANNEX 6: DOCUMENT DE SÍNTESI I CONCLUSIONS SOBRE NECESSITATS D'HABITATGE	245
ANNEX 7: FITXES D'ACTUACIONS	265
ANNEX 8: QUADRES RESUM	385
QUADRE RESUM HABITATGES POTENCIALS TOTALS DEL PLANEJAMENT VIGENT	385
QUADRE RESUM HPP	385
QUADRE RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA.....	386
QUADRE RESUM PROGRAMACIÓ TEMPORAL PLH.....	387
ANNEX 9: PLÀNOLS DE LES ACTUACIONS.....	388
ANNEX 10: MEMÒRIA DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	390
INFORMACIÓ SOBRE LES SESSIONS REALITZADES.....	390
APORTACIONS REBUDES	392

ÍNDEX

LLISTAT DE PERSONES ASSISTENTS A LA SESSIÓ	399
TESTIMONI GRÀFIC DE LA SESSIÓ.....	401
RESUM DE L'AVANÇ FACILITAT AL WEB MUNICIPAL.....	403

© El Grup Daleph es reserva tots els drets de propietat intel·lectual del contingut del present document. En conseqüència queda expressament prohibida la difusió pública dels esmentats continguts, total o parcialment i en qualsevol mitjà, sense l'autorització prèvia del Grup Daleph.

1 INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES A DEL PLH

1.1.1 ANTECEDENTS

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) s'elabora en resposta a la sol·licitud de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès segons les necessitats administratives contingudes a l'informe emès per part de la Cap de Serveis de Benestar Social, Cohesió Social i Salut Pública de data 12 de juliol de 2018.

Per tal de donar resposta a aquestes necessitats, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va licitar la redacció del present PLH en data en data 21 de novembre de 2018 i l'empresa D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN S.A. va presentar la seva proposta que resulta adjudicatària del contracte. En aquests moments s'està desenvolupant la redacció del document de diagnosi i avanç.

1.1.2 MARC LEGAL

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

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

1.1.3 NATURALES A

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

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i

compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

1.1.4 CONTINGUT I DETERMINACIONS

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

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

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

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

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

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

El present document dona resposta al contingut analític del PLH de Cerdanyola del Vallès.

1.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ DEL PLH

1.2.1 REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

Tal i com s'ha exposat anteriorment, el present PLH respon a la demanda realitzada per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès d'analitzar la situació del municipi en matèria d'habitatge i determinar escenaris possibles d'evolució així com la proposició d'actuacions a desenvolupar des de l'Ajuntament.

Així mateix també es ressalta com a motiu clau l'obtenció d'una descripció exhaustiva de les necessitats d'habitatge social al municipi, per tal d'orientar el seu programa previst de generació d'habitatges.

D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN S.A. està portant a terme la redacció del present PLH, reforçat pel despatx d'arquitectes Pere Serra Arquitectura SLP. D'altra banda, la complexitat del Pla està requerint la intervenció de diferents organismes i serveis, destacant les Àrees d'Urbanisme, d'Habitatge i de Serveis Socials.

El PLH de Cerdanyola del Vallès queda dividit en dues fases: la primera fase, que es correspon amb l'avanç del Pla i la segona i darrera fase que es correspon amb l'elaboració del Pla definitiu. El present document conté la diagnosi que compona l'avanç.

El seguiment en el procés d'elaboració i redacció del PLH, s'està realitzant mitjançant un seguit de reunions de treball celebrades segons necessitats en funció de les diferents etapes del procés, en les quals han participat els diferents tècnics i personal de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i els diferents membres de l'equip redactor segons les diverses fases del projecte. La persona d'enllaç de l'equip redactor ha estat Sonia Llera.

1.2.2 PARTICIPACIÓ

El procés de participació ciutadana al PLH de Cerdanyola del Vallès s'ha realitzat per mitjà d'una triple via: d'una banda, mitjançant la col·laboració dels agents intermediaris del mercat immobiliari local en l'elaboració de l'estudi de la demanda que forma part de la diagnosi del present PLH; d'altra banda, a través de la realització d'una sessió de presentació del document d'Avanç del PLH; per últim, a través de la web, el *Twitter* i la bústia municipals per possibilitar que la ciutadania faci arribar aportacions, suggeriments i propostes.

Inicialment, es va manifestar la voluntat de celebrar una segona sessió participativa per compartir la proposta d'actuacions, però, malauradament, no es va poder materialitzar a causa del confinament decretat en el marc de l'Estat d'Alarma pel COVID-19.

El detall de la sessió realitzada i les aportacions recollides es pot trobar a l'Annex 10 del present document.

1.3 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI DEL PLH

1.3.1 DIAGNOSI

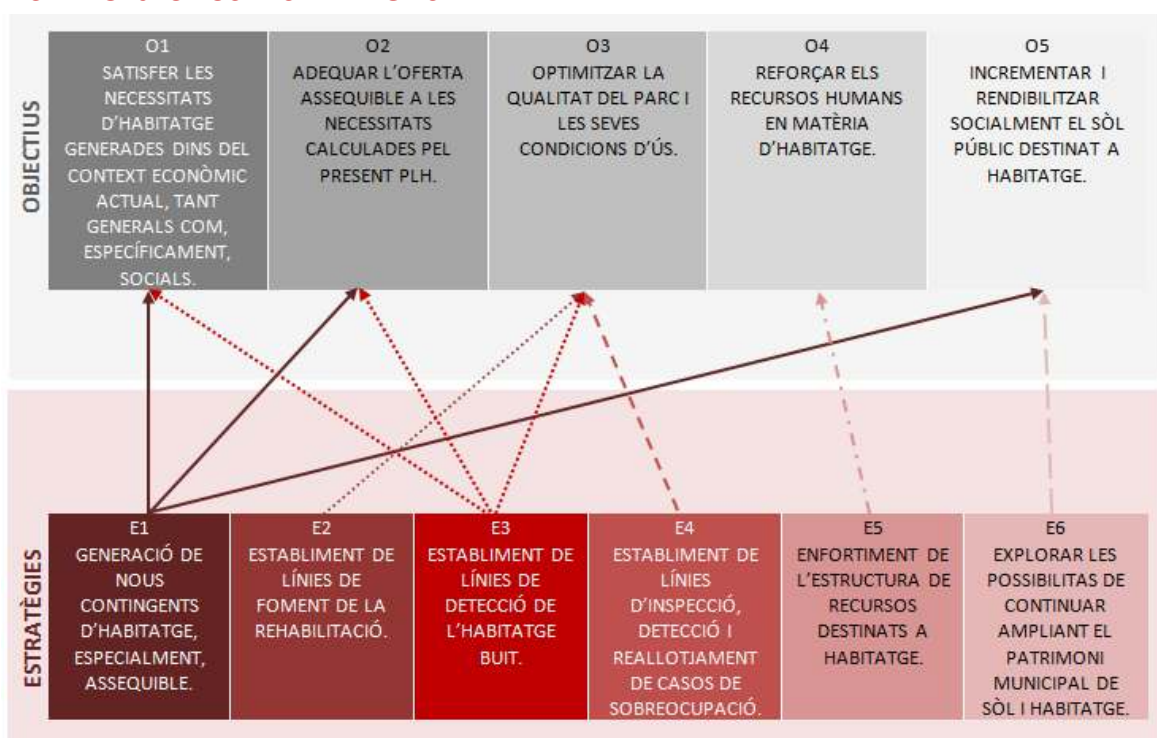
L'aplicació del grau d'exclusió residencial a les projeccions demogràfiques de llars permet quantificar el volum de noves llars que, de mantenir-se les condicions del mercat i les característiques de les pròpies llars, romandran excloses del mercat d'habitatge. Des d'aquesta perspectiva, i considerant l'escenari demogràfic més plausible (EH1-EP3), el **29,3%** de la demanda representa **94** noves llars excloses l'any **2019**, i **817** el sexenni **2020 – 2025** (136 anuals).

Pel que fa a la **rehabilitació**, el parc d'habitatges es troba en un **bon estat de conservació**, i només 130 habitatges es podrien trobar en un estat límit de conservació. Igualment, presenta una situació **favorable** en termes **d'accessibilitat** i de dotació **d'ascensors** en comparació amb l'entorn.

D'altra banda, el parc d'habitatges de Cerdanyola del Vallès té com a màxim **2.186 unitats buides**, i **155** habitatges amb símptomes de **sobrecupació**.

En relació als **recursos municipals**, actualment, es detecta una **sostenibilitat financera a mig i llarg termini adequada**, amb **capacitat de finançament continuada**, i un **rati legal d'endeutament** molt reduït, fet que proporciona un **marge notable al finançament via deute**. No obstant això, **hi ha poc personal assignat específicament a habitatge** a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, i el personal de suport de què es disposa no és estable.

1.3.2 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES



1.4 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

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

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

1. **Habitatges amb protecció oficial** (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús) : habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
2. **Habitatges de titularitat pública**: habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
3. **Habitatges dotacionals públics**: habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
4. **Habitatges d'inserció**: habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
5. **Allotjaments d'acollida d'immigrants**: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
6. **Habitatges cedits a l'administració pública**: habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los a lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
7. **Habitatges privats en xarxes de mediació social**: habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a incorporar al mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
8. **Habitatges en contractes de copropietat**: habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.

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

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

Atenent a les projeccions demogràfiques, l'escenari seleccionat com a més plausible determina, tal i com s'exposa al llarg de les seccions anteriors, que el nombre total de llars –és a dir, el **parc d'habitatges principals**- el **2025** se situarà en **25.228** segons l'**EH1-EP3**. Per atendre als requeriments de l'OSU d'acord amb la reformulació del PTSH, el 2025 Cerdanyola hauria de disposar d'un **parc assequible total de 3.280 habitatges**.

Segons el mateix **PTSH**, el **parc assequible existent a Cerdanyola el 2015** era de **2.031** habitatges¹. Si s'hi afegeixen els HPO acabats els anys 2016, 2017 i 2018, es pressuposa que el volum d'HPO construït el 2019 és igual al de 2018, i es descompta el factor de pèrdua de parc que aplica el propi **PTSH** als seus càlculs², s'obtindria un **parc assequible total actual estimat de 1.937 habitatges**, que constituïria un valor **mínim**, en tant que caldria incorporar els HPO acabats als mesos transcorreguts el darrer trimestre del 2019 i les altres modalitats d'habitatges assequible posades a disposició amb posterioritat a l'any 2015. Per tant, caldria **incrementar** el parc **assequible en 1.343 habitatges** al llarg de **2019 – 2025**.

D'altra banda, les previsions de desenvolupament urbanístic del PLH contempnen la producció entre **4.466 i 4.531 habitatges assequibles** al període 2019 – 2025, com a mínim, majoritàriament de nova construcció, volum que cobriria **al voltant del 335%** del parc assequible requerit pel compliment de l'OSU.

¹ **PTSH**, taula de l'apartat **8.2. Objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana** de l'**Annex 1**.

² Per al càlcul de les magnituds d'habitatges assequibles necessaris per complir l'OSU a Cerdanyola del Vallès, el PTSH aplica un factor de pèrdua de parc assequible existent del 4,6% al final de 2025, 2,1% al primer quinquenni i 2,6% al segon quinquenni. Tot i que el període contemplat al PTSH és de 15 anys i el considerat al present PLH és de 7, s'ha valorat que els percentatges són igualment aplicables atès que els dos primers quinquennis del PTSH cobririen la durada del PLH.

COBERTURA GLOBAL DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA A Cerdanyola 2019 – 2025

	2025		2018	2019 – 2025			
	Llars (habit. princ.)	13%* OSU (a)	Parc assequible estimat existent (b)	Parc assequible total a produir (c=a-b)	Habitatges assequibles previstos (d)	Parc assequible existent (e=b+d)	Cobertura (d/c)
EH1-EP3	25.228	3.280	1.937	1.343	4.465 – 4.530	6.402 – 6.467	333 - 337%

Font: elaboració pròpia.

*L'OSU estableix, per les àrees de forta demanda, l'obligació de disposar en un període de 15 anys d'un 15% dels habitatges destinats a polítiques socials. Ara bé, aquesta obligació suposa haver assolit un 13% fins l'any 2025 d'acord amb el propi PTSH.

Per determinar el grau de cobertura de l'OSU per subperíodes, s'ha distribuït increment total del parc assequible a assolir emprant el **factor de distribució** derivat de l'**evolució** de les **llars projectades** segons l'escenari EH1-EP3, segons el qual, l'**increment** total de llars es generaria, en un **48%** entre el **2019** i el **2022**, i en un **52%** entre el **2023** i el **2025**. En segon lloc, s'han distribuït de manera uniforme els habitatges previstos, resultant en **372 habitatges assequibles anualment**, 1.488 fins el 2022 i 1.116 al període 2023 – 2025. Ara bé, 3.685 dels 4.465 – 4.530 habitatges assequibles previstos al PLH (al voltant del 82%) es produiran a les darreres etapes del PLH (2024 – 2025) com a resultat dels ritmes de materialització dels desenvolupaments urbanístics contemplats, i només part dels habitatges assequibles restants –corresponents a mediació i habitatges d'inserció, al voltant de **540** dels aproximadament 813 previstos d'aquesta tipologia- es trobaran disponibles **abans del 2024**.

Criteri	Variable	2019 – 2025	2019-2023	2024-2025
OSU	Parc assequible a assolir	1.343	815	528
PLH	Habitatge assequible previst Mínim	4.465	520	3.945
	Habitatge assequible previst Màxim	4.530	563	3.967
PLH/OSU	Cobertura habitatge assequible Mínim	333%	64%	747%
PLH/OSU	Cobertura habitatge assequible Màxim	337%	69%	751%

Per tant, el PLH de Cerdanyola del Vallès hauria de garantir **1.343 habitatges assequibles fins l'any 2025** per a cobrir l'OSU. Atès que el desenvolupament del potencial possible del planejament vigent permetria disposar de més de 4.000 habitatges assequibles en el marc del PLH però, en gran mesura, al final del període d'execució, caldria intensificar els esforços fins a les etapes inicials per proporcionar al voltant de **270 habitatges assequibles addicionals** per resoldre necessitats abans del 2024.

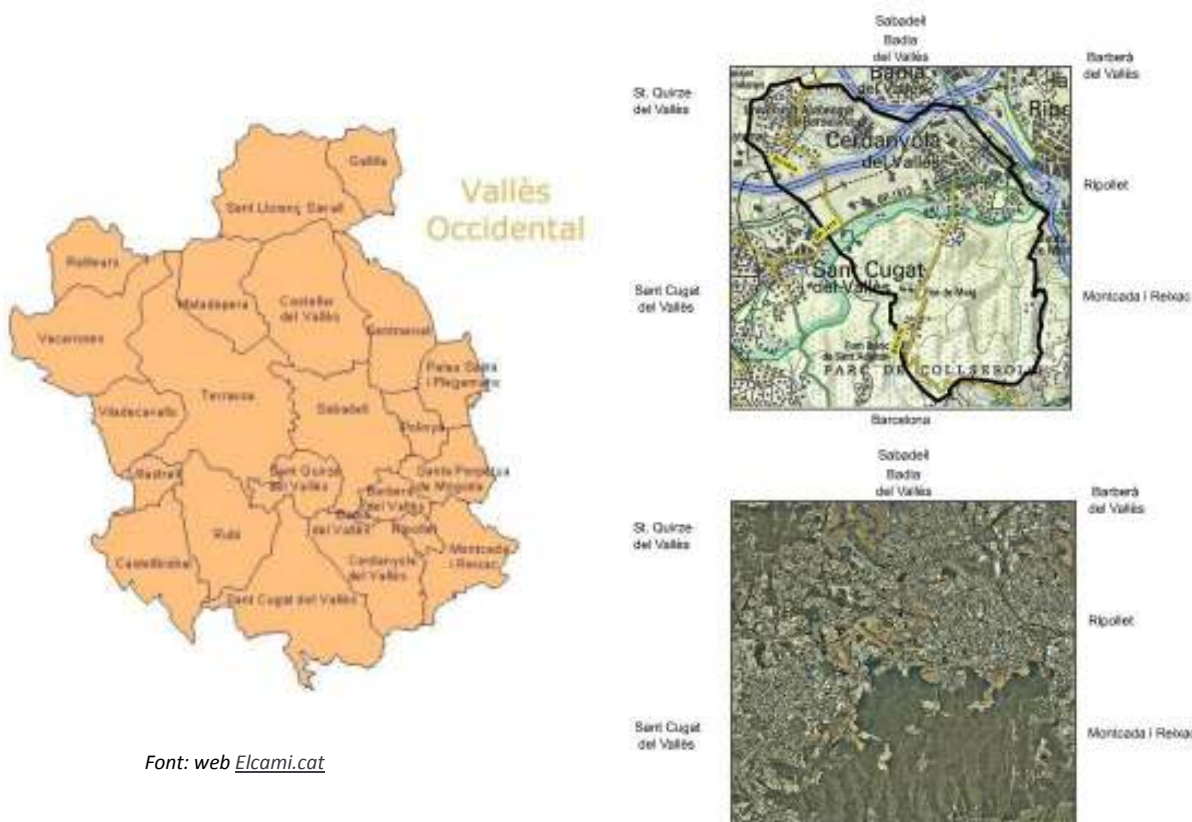
2 ANÀLISI

2.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL

2.1.1 SITUACIÓ I POBLACIÓ

Cerdanyola del Vallès es troba situat a la part meridional de plana del Vallès i comprèn part de la serra de Collserola limitant amb Barcelona. Els dos cursos d'aigua més importants són el riu Sec i la riera de Sant Cugat, tots dos afluents del riu Ripoll. El terme municipal, que limita al nord amb Badia del Vallès i Ripollet, a l'est amb Montcada i Reixac, a l'oest amb Sant Cugat del Vallès, i al sud amb la Serra de Collserola, està separat en dues grans unitats geomorfològiques. La meitat nord, pertany a la depressió del Vallès i la meitat sud compren la part nord-est de la serra de Collserola. 57.740 habitants resideixen en els 30,56 km² de superfície del terme municipal (2018), resultant en una densitat mitjana força notable (1.889 hab./km²).

Situació de Cerdanyola del Vallès al territori



Font: web Elcami.cat

Font: web Diputació de Barcelona (www.diba.cat)

L'evolució del creixement demogràfic dels darrers 78 anys es pot dividir en 3 etapes:

- > 1940 – 1991: 50 anys durant els quals la població es multiplicà per més de 16.

- > 1991 – 1996: període de contracció demogràfica, amb una **pèrdua** de població a una taxa del **12%** acumulat.
- > 1996 – 2018: 22 anys de recuperació demogràfica (14%), principalment a causa de l'evolució del component migratori, com s'exposa a l'apartat del present PLH destinat a l'anàlisi demogràfica.

Evolució de la població total a Cerdanyola del Vallès 1940 – 2018

1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000	2001	2002
3.496	3.712	4.007	5.176	6.455	11.061	19.945	30.358	51.173	53.726	57.410	50.503	51.305	52.166	52.778	53.481	54.404
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
55.731	56.065	57.114	57.959	57.758	58.493	58.747	58.407	58.247	57.892	57.642	57.402	57.413	57.543	57.723	57.740	

La xarxa viària i mobilitat

El terme municipal de Cerdanyola del Vallès es troba a 12 km de Sabadell, equidistant dels municipis de Terrassa i Barcelona, i de l'Estació de Sants, a 20 km de cadascun d'ells, i a 30 km de l'Aeroport del Prat.

Quant a les vies d'accés al municipi, l'oferta abasta tant vies de trànsit rodat, com transport públic de diversa tipologia i servei.

Vies d'accés a Cerdanyola del Vallès

Cotxe	Autopistes AP-7 i C-58 Carreteres N-150 i BV-1415 (d'Horta)
Tren	Renfe: línies R4, R7 i R12 amb parada Cerdanyola del Vallès; línies R7 i R8 amb parada a Cerdanyola Universitat i enllaç amb Cerdanyola del Vallès. Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya: línies S2 i S55.
Autobús interurbà	Línia e3: Barcelona (La Sagrera) – Cerdanyola del Vallès – Universitat Autònoma de Barcelona. Línia A4: Barcelona (Sant Andreu) – Cerdanyola del Vallès – Sant Cugat del Vallès. Línia A7: Barcelona (Plaça Lesseps) – Cerdanyola del Vallès (Per Carretera d'Horta). Línia B2: Sabadell – Barberà del Vallès – Cerdanyola del Vallès – Ripollet. Línia B4: Universitat Autònoma de Barcelona / Montflorit – Cerdanyola del Vallès – Badia del Vallès. Línia B6: Universitat Autònoma de Barcelona – Badia del Vallès – Barberà del Vallès – Sabadell. Línia B7: Cerdanyola – Sant Cugat del Vallès – Rubí. Línia 648: Montcada – Cerdanyola – Universitat Autònoma de Barcelona – Bellaterra. Línia N62: Barcelona – Cerdanyola – Universitat Autònoma de Barcelona – Sant Cugat del Vallès. (Autobús nocturn) Línia N64: Barcelona – Cerdanyola - Sabadell. (Autobús nocturn)
Autobús urbà	Línia 1: Can Coll – Canaletes Línia 2: Can Cerdà – Ajuntament – Bellaterra Línia 3: Canaletes – Estació Cerdanyola Universitat

Font: elaboració pròpia.

Vies d'accés a Cerdanyola del Vallès



Font: Google Maps

Quant a la mobilitat obligada per motius laborals, a Cerdanyola del Vallès l'any 2011 es generaven cada dia 24.959 desplaçaments interns i externs, tant d'entrada com de sortida, i se n'atreien més de 26.642 desplaçaments. La gran majoria dels desplaçament es realitzaven en vehicle privat.

Població ocupada resident i llocs de treball localitzats per tipus de transport a Cerdanyola del Vallès 2011

	Mitjans de transport					Total
	Privat	Públic	No motoritzat	No es desplaça	No és aplicable	
Residents ocupats al municipi	3.243	754	2.415	1.935	N.D.	8.481
No residents ocupats al municipi	12.992	4.088	757	N/A	324	18.161
Residents ocupats a fora del municipi	10.305	3.016	363	N/A	265	13.950
Residents ocupats en diversos municipis	N/A	N/A	N/A	N/A	2.528	2.528
Llocs de treball localitzats (1)	16.235	4.842	3.171	1.935	459	26.642
Població ocupada resident (2)	13.548	3.770	2.778	1.935	2.928	24.959
Diferència: atrets – generats (1)-(2)	2.687	1.072	393	0	-2.469	1.684

Font: Idescat a partir del Cens de Població i Habitatges 2011.

2.1.2 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DEL NUCLI O NUCLIS URBANS

Anàlisi de la trama urbana de Cerdanyola del Vallès

Una anàlisi de la trama urbana de Cerdanyola del Vallès evidencia la complexitat, heterogeneïtat i diversificació del seu teixit, ja que el terme municipal te delimitats diversos àmbits classificats de sòl urbà en posicions, grandàries i usos del sòl i tipologies edificatòries diverses, el que fa de Cerdanyola del Vallès un dels municipis més singulars de l'entramat metropolità. Més enllà de trama urbana consolidada del seu continu urbà, destaquen per la seva extensió sòls ocupats per àrees excèntriques: el nucli de Bellaterra, el conjunt de la Universitat Autònoma de Barcelona, i molt especialment els sòls destinats al Centre Direccional, els dos primers emplaçats sense solució de continuïtat amb el nucli urbà.

L'estructura del nucli urbà tradicional i els seus creixements

L'estructura de l'actual trama urbana té el seu origen en els primers assentaments que es consoliden a mitjans del segle XIX amb la construcció de la carretera de Barcelona a Terrassa (1852) i l'arribada del ferrocarril (1855). El municipi es desenvolupa a partir de dos barris inicials, els anomenats barri de Dalt —que creix sobre la traça del carrer de Sant Ramon, l'antic camí cap a Sant Cugat— i barri de Baix —que ho fa sobre la traça del carrer de Sant Josep, la carretera de Barcelona a Terrassa. Aquesta formació històrica atorga al municipi una peculiar fisonomia per tenir dos centres; encara avui són perceptibles les antigues cases de cos al llarg del carrer de Sant Ramon, si bé a la carretera de Terrassa, on la normativa urbanística permet majors densitats, pràcticament han desaparegut.

A principis del segle XX es produeixen tres fenòmens importants que determinen el creixement del teixit i la forma urbana que va prenent Cerdanyola: l'inici del procés d'industrialització amb la implantació de les primeres fàbriques, entre les quals destaca l'empresa Uralita (1907) situada estratègicament a prop de l'estació de tren; l'aparició de l'eixample, que s'estén entre els barris de Dalt i de Baix; y la construcció de segones residències o cases d'estiueig per a la burgesia barcelonina, escampades per tot el terme, que culminarà amb la bonança econòmica de la dècada dels 20.

L'espectacular increment de població als anys 60 derivat de la immigració massiva (el nombre d'habitants passà en tres dècades de 4.000 a més de 50.000) va implicar un creixement sense precedents del sòl edificat amb l'aparició de nous barris residencials així com potents teixits productius, com la Bòbila, Can Mitjans, la Clota, seguint els patrons de creixement de la resta de l'Àrea Metropolitana. Les noves zones residencials adopten les ordenacions del moment basades en la tipologia del bloc aïllat mancat d'espais lliures suficients (Fontetes, Banús, Bonasort). Paral·lelament els eixamples es consoliden amb la compactació del seu teixit. A les zones més

perifèriques del nucli urbà s'estenen en taca d'oli els teixits residencials unifamiliars de baixa densitat que segueixen la tendència iniciada als anys 20, del que destaca per extensió i qualitat urbana Bellaterra, però també Serraperera o Montflorit, aquest darrer als peus de Collserola.

Aquest creixement exponencial necessita el reforçament d'una estructura viària que li donés suport, tant a escala local com metropolitana. Aquest fet va conduir a portar a terme potents actuacions de creació d'infraestructura viària: al Nord l'AP-7 amb les seves calçades laterals (inaugurada el 1977), i a l'Est la C-58 (inaugurada el 1975). Això no obstant la implantació d'aquestes vies d'alta densitat van suposar, junt amb les línies de ferrocarril, un límit infranquejable al creixement urbà que ha generat seriosos problemes estructurals de connexió urbana, molt especialment amb Bellaterra i la Universitat Autònoma de Barcelona.

Pel que fa als creixements posteriors al pla general metropolità de 1976 cal destacar el desplegament del polígon residencial Canaletes, impulsat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que estendrà el nucli urbà fins a la riera de Sant Cugat. Aquesta actuació comporta l'obertura de la ronda sud (avinguda de Canaletes) inicialment prevista per connectar la C-17 i la C-58 amb els túnels d'Horta i Sant Cugat. Pel que fa a altres actuacions emblemàtiques cal mencionar l'execució d'espais lliures com el parc del Turonet i l'ordenació del Parc Tecnològic del Vallès, construït l'any 1987, llavor del futur centre direccional.

Les àrees excèntriques

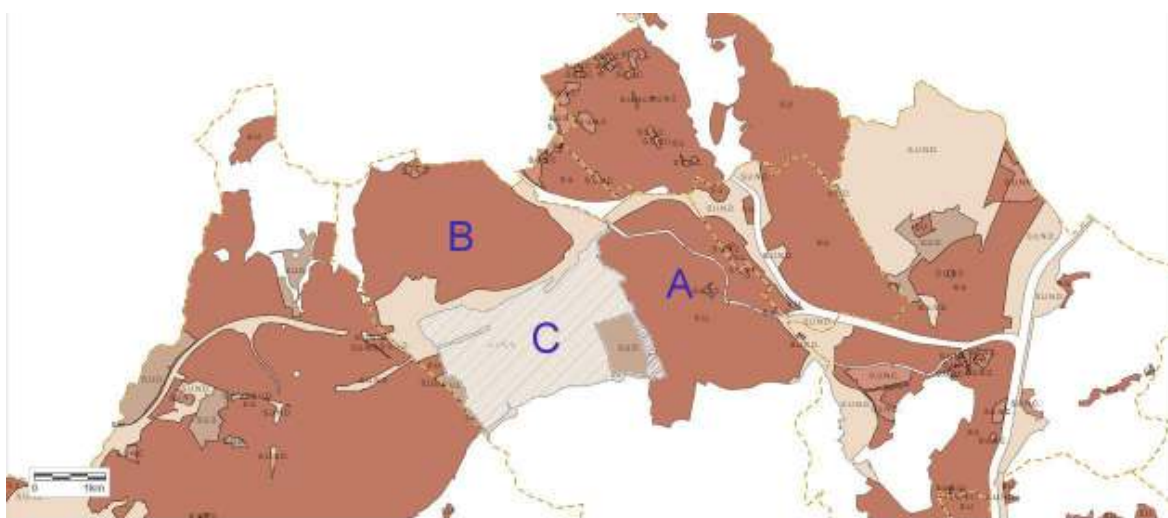
Més enllà de l'estructura del nucli urbà tradicional i els seus creixements en continuïtat, es reconeixen clarament grans extensions urbanes segregades, les dimensions de les quals superen la del nucli urbà. Per damunt de la B-30/AP-7 i la línia ferroviària R7/R8 que les segrega del seu nucli urbà tradicional, es troben Bellaterra i la Universitat Autònoma de Barcelona. Entre la riera de Sant Cugat i la B-30/AP-7 s'ha iniciat el desplegament del Centre Direccional previst al PGM-76.

Des de 2009 Bellaterra és una entitat municipal descentralitzada, juntament amb Can Domènec i el Turó de Sant Pau, formada per un teixit residencial de baixa densitat, on resideix la població amb renda més alta del municipi. L'origen del barri cal trobar-lo en una urbanització, parcel·lació i construcció d'habitatges a partir de l'any 1929, que segueix el model de les ciutats – jardí angleses —però amb l'aire noucentista propi del moment— que aprofitant el pas de la línia de Ferrocarrils de Catalunya (FCC) que connectava Sarrià amb Terrassa i Sabadell, inaugurada l'any 1921. L'extensió de Bellaterra és el 22% del seu sòl urbà. L'any 2009 tenia una població de 2.724 habitants.

Pel que fa a la Universitat Autònoma de Barcelona, fundada el 1968 i inaugurada el 1971, és un dels espais destinats a equipaments públic de major superfície de la primera corona

metropolitana, amb una extensió al voltant de les 250 hectàrees, a la qual cal afegir la reserva de sòl amb el mateix destí d'equipament de Can Fatjó. L'àmbit de la UAB acull un important nombre d'habitatges vinculat a l'activitat acadèmica.

Respecte als sòls del Centre Direccional, Cerdanyola del Vallès compta amb el sector de transformació urbana més gran de l'àrea metropolitana de Barcelona, tant per la seva superfície, 340,44 hectàrees, com pel sostre edificable, 450.777 m². La previsió de 5.377 habitatges no només és la major reserva residencial del municipi, sinó una de les majors del territori metropolità. La seva implementació en el territori cosirà definitivament els teixits de Cerdanyola del Vallès i Sant Cugat del Vallès, i es materialitzarà el sistema d'espais lliures al llarg de la Riera de Sant Cugat.



Més enllà de trama urbana consolidada del seu continu urbà (A), destaquen per la seva extensió (superfícies similars) els sòls ocupats per àrees excèntriques: el conjunt format pel nucli de Bellaterra i de la Universitat Autònoma de Barcelona (B), i molt especialment els sòls destinats al Centre Direccional (C), els dos primers emplaçats sense solució de continuïtat amb el nucli urbà.

Quadres bàsics de superfícies

Quadre de superfície de sòl per classificació

Classificació urbanística	Superfície (ha)
Total municipal (MUC)	3.078,1922
Total sòl urbà	971,7562
SUC Sòl urbà consolidat	964,8403
SNC Sòl urbà no consolidat	6,9159
Total sòl urbanitzable	644,4713
SUD Sòl urbanitzable delimitat	66,7066
SND Sòl urbanitzable no delimitat	577,7646
SNU Sòl no urbanitzable	1.461,9647

Quadre de superfície de sòl per usos i tipologies

Total zones sòl urbà	403,0656
Total sòl residencial	340,7556
R1 Nucli antic	
R2 Urbà tradicional	34,4408
R3 Ordenació tancada	
R4 Ordenació oberta	111,4415
R5 Cases agrupades	1,3711
R6 Cases aïllades	193,5021
Total sòl activitat econòmica	52,8116
A1 Industrial	51,2762
A2 Serveis	1,5353
A3 Logística	

Font: MUC 1 de gener 2019 – AMB 1 de juliol 2018

El quadre de superfície de sòl per usos i tipologies quantifica els diferents tipus de teixits urbans, i inclou a la mateixa categoria tots els teixits residencials històrics, formin part de l'eixample o dels teixits tradicionals, el que es pot considerar una manca de precisió del PGM que no va assignar a determinats teixits la qualificació urbanística clau 12, de centre històric i substitució de l'edificació antiga. L'ordenació en edificació oberta pròpia dels polígons residencials representa un 33% del teixit urbà residencial, mentre que l'ordenació en edificació aïllada representa un 57%.

2.1.3 EQUIPAMENTS I DOTACIONS MÉS IMPORTANTS

A continuació, es mostra una llista dels equipaments locals de Cerdanyola del Vallès:

Equipaments de Cerdanyola del Vallès

Categoria	Subcategoria	Equipament
Educatiu	Escoles bressol	Escola Bressol Municipal Cordelles
Educatiu	Escoles bressol	Escola Bressol Municipal Montflorit
Educatiu	Escoles bressol	Escola Bressol Municipal Turonet
Educatiu	Escoles bressol	Llar d'Infants Bon Dia*
Educatiu	Escoles bressol	Llar d'Infants d'en Pitus*
Educatiu	Escoles bressol	Llar d'Infants Disney*
Educatiu	Escoles bressol	Llar d'Infants Ninot*
Educatiu	Escoles bressol	Llar d'Infants Nins*
Educatiu	Escoles bressol	Llar d'Infants Patufet*
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Bellaterra
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Carles Buïgas
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Collserola
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Les Fontetes
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Municipal la Sínia
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Saltells
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Sant Martí
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Serraparera
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Turó de Guiera
Educatiu	Centres d'educació Infantil i de Primària	Escola Xarau
Educatiu	Centres d'educació Infantil, Primària i Secundària	Col·legi Montserrat**
Educatiu	Centres d'educació Infantil, Primària i Secundària	Escola Escaladei**
Educatiu	Centres d'educació Infantil, Primària i Secundària	Escola Ramon Fuster**
Educatiu	Centres d'educació Infantil, Primària i Secundària	Escola Waldorf-Steiner El Til·ler*

Categoria	Subcategoria	Equipament	
Educatiu	Centres d'educació Infantil, Primària i Secundària	FEDAC Cerdanyola**	
Educatiu	Centres d'educació de Secundària	Institut Banús	
Educatiu	Centres d'educació de Secundària	Institut Forat del Vent	
Educatiu	Centres d'educació de Secundària	Institut Gorgs	
Educatiu	Centres d'educació de Secundària	Institut Jaume Mimó	
Educatiu	Centres d'educació de Secundària	Institut Pere Calders	
Educatiu	Centres Universitaris	Universitat Autònoma de Barcelona (UAB)	
Educatiu	Centres d'Educació Especial	CEE Municipal Jeroni de Moragas	
Educatiu		Grup Fundació Collserola	. Fundació Bellaire (escola)*
Educatiu			. Fundació els Xiprers (centre ocupacional per persones amb autisme)*
Educatiu			CEE Centre de Formació i Treball, Flor de Maig.
Educatiu			Institut Jaume Mimó***
Educatiu	Centres de Formació Professional	Fundació UAB. Centre de Formació Professional UAB*	
Educatiu		Escola VITAE Cerdanyola*	
Educatiu		Centre de Formació d'Adults L'Alzina de Cerdanyola ***	
Educatiu	Centres d'Educació Permanent per a Persones Adultes		
Educatiu	Centres d'educació artística	Aulos, Escola Municipal de Música	. Aulos II , Escola Municipal de Música
Educatiu		Centre Professional de Música, El Musical*	. Escola de Música Bellaterra
Educatiu	Altres centre d'educació	Can Coll. Centre d'Educació Ambiental	
Sanitari	Atenció Primària de la Salut	CAP Canaletes	
Sanitari	Atenció Primària de la Salut	CAP Fontetes	
Sanitari	Atenció Primària de la Salut	CAP II Cerdanyola – Ripollet i CUAP	
Sanitari	Atenció Primària de la Salut	CAP La Farigola	
Sanitari	Atenció Primària de la Salut	CAP Serraparera	
Sanitari	Atenció de la Salut Mental	Cap de salut mental	
Sanitari	Atenció de la Salut Mental	Centre de salut mental Ripollet – CESMA. (Cerdanyola-Ripollet)	

Categoria	Subcategoria	Equipament
Sanitari	Atenció de la Salut Mental	Centre rehabilitació comunitària
Sanitari	Atenció de la Salut Mental	CSMIJ
Sanitari	Atenció de la Salut Mental	CSMA
Sanitari	Atenció especialitzada (drogodependència)	Centre d'Atenció i Seguiment de Drogodependències (CASD)
Sanitari	Altres equipaments sanitaris	Centre de Desenvolupament Infantil i Atenció Precoç (CDIAP)
Sanitari	Altres equipaments sanitaris	Centre Assistencial Brugués*
Sanitari	Altres equipaments sanitaris	Centre de Medicina Correctiva*
Sanitari	Altres equipaments sanitaris	Cerdanyola Assistencial SAT*
Sanitari	Altres equipaments sanitaris	Creu Roja*
Cultural i cívica	Arxiu	Arxiu Municipal de Cerdanyola del Vallès
Cultural i cívica	Arxiu	Arxiu General i Registre de la Universitat Autònoma de Barcelona
Cultural i cívica	Biblioteca	Biblioteca Central de Cerdanyola
Cultural i cívica	Museu	Museu A. Ortadó – R. Maymó
Cultural i cívica	Museu	Museu d'Art de Cerdanyola Can Domènech
Cultural i cívica	Museu	Museu i Poblat Ibèric Ca n'Oliver
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Ateneu Municipal de Cerdanyola
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Banús – Bonasort
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Joan Maragall - Bellaterra (seu EMD)
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Les Fontetes
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Montflorit
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Quatre Cantons –Mancomunitat
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Sant Ramon
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Serraperera
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Turó de Sant Pau – Bellaterra
Cultural i cívica	Centre Cultural/Centre Cívica	Centre Cívica Turonet
Cultural i cívica	Auditori	Auditori del PTV*
Cultural i cívica	Equipament Juvenil	Casal de Joves Altimira

Categoria	Subcategoria	Equipament
Cultural i cívic	Espai Infantil	Espai infantil de Cerdanyola del Vallès
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Casal de Gent Gran, Ateneu
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Casal de Gent Gran, CC Banús
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Casal de Gent Gran, CC Les Fontetes
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Casal de Gent Gran, CC Serraperera
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Casal de Gent Gran, CC Turonet
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Associació de Gent Gran de Cerdanyola del Vallès (La Caixa)*
Cultural i cívic	Casal de Gent Gran	Casal de la Residència de Cerdanyola*
Cultural i cívic	Altres equipaments culturals i cívics	Antiga Biblioteca ca n'Altimira
Cultural i cívic	Altres equipaments culturals i cívics	Casetes dels Mestres
Cultural i cívic	Altres equipaments culturals i cívics	Església Vella de Sant Martí
Cultural i cívic	Altres equipaments culturals i cívics	Local Associació de veïns i veïnes de Canaletes
Cultural i cívic	Altres equipaments culturals i cívics	Local Associació de veïns i veïnes Sant Martí–Sot de Can Xarau
Cultural i cívic	Altres equipaments culturals i cívics	Local Francesc Layret
Esportiu	Zona Esportiva Municipal	Parc Esportiu Municipal Guiera
Esportiu	Zona Esportiva Municipal	Complex Esportiu Municipal Can Xarau
Esportiu	Zona Esportiva Municipal	Les Fontetes
Esportiu	Zona Esportiva Municipal	Zona Esportiva Municipal Montflorit
Esportiu	Zona Esportiva Municipal	Zona Esportiva La Bòbila – Pinetons
Esportiu	Zona Esportiva Municipal	Riu Sec – Pistes de tennis
Esportiu	Piscina descoberta	Piscina Municipal Bosc Tancat
Esportiu	Piscina descoberta	Piscina Municipal d'estiu Montflorit (Centre Cívic Montflorit)
Esportiu	Piscina descoberta	Piscina Municipal Les Fontetes – Turonet
Esportiu	Altres equipaments esportius	Circuit de Radiocontrol
Esportiu	Altres equipaments esportius	Pista de Skate Board
Esportiu	Altres equipaments esportius	Poliesportiu SAF (UAB)
Esportiu	Altres equipaments esportius	Pistes de tennis Can Xarau*

Categoria	Subcategoria	Equipament
Serveis Socials	Centres de Serveis Socials	Àrea social
Serveis Socials	Habitatges socials	Habitatges socials La Clota (3) - 1 pis tutelat per persones amb discapacitat
Serveis Socials	Habitatges socials	Bloc Municipal de l'Av Sant Iscle: 7 habitatges socials
Serveis Socials	Centre de dia per a la Gent Gran	Centre de dia Adecua*
Serveis Socials	Residències per a la Gent Gran	Residència Assistida i Centre de Dia de Cerdanyola***
Serveis Socials	Residències per a la Gent Gran	Residència Bellparadís S.L.*
Serveis Socials	Residències per a la Gent Gran	Residència d'Avis Cerdanyola*
Serveis Socials	Residències per a la Gent Gran	Residència La Olivera*
Serveis Socials	Residències per a la Gent Gran	Residència Villa Leonor S.L.*
Serveis Socials	Equipaments i serveis per a persones sense sostre	Servei de Menjador social – Local municipal C/ Canàries (Esplai Cucut a la primera planta)
Serveis Socials	Altres	Rebost Solidari de Cerdanyola
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	Equipament Francesc Layret
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	
Administratiu i de Proveïment	Ajuntament/Casa consistorial	EMD Bellaterra
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Equipament Avinguda Espanya
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	

Categoria	Subcategoria	Equipament	
			Ciutadania Estrangera (SIAJ)
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Servei municipal d'Educació
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Equipament Sant Iscle	. Servei de Medi Ambient
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Servei d'Urbanisme
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Equipament Fontetes	. Cerdanyola Promocions Municipals (Cerdanyola Aparca)
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Oficina Municipal d'habitatge
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Servei de Mediació
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Equipament Carrer Sant Martí	. Centre d'Atenció al Usuari (CAU)
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Secció de Sistemes d'Informació
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Equipament Carrer de l'església – Passeig de Cordelles	. Servei d'Ecologia Urbana i Sostenibilitat
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Servei d'Espais Públics
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Servei d'Organització i Recursos Humans
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Servei municipal de salut Pública
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Drets civils	. Igualtat i ciutadania
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Immigració i Cooperació
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Polítiques Intergeneracionals: Infància, Joventut i Gent Gran
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Processos Participatius, Centres Cívics i relacions veïnals
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Promoció de la Salut
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Casa de la Dona (casetes dels mestres)	
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Casa dels Sindicats (casetes dels mestres)	
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Casa dels Agents Cívics (caseres dels mestres)	
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Edifici de serveis parc Can Xarau	
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Masia Can Serraparera	. Aulari
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Aules formació jardineria
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos		. Nau taller

Categoria	Subcategoria	Equipament
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	. Casa del conserge
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	. Viver d'empreses
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Torre Vermella
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Magatzem del servei de Cultura
Administratiu i de Proveïment	Serveis municipals diversos	Casa Conserge Escola Bressol Montflorit
Administratiu i de Proveïment	Altres equipaments administratius	Brigada Municipal d'obres, serveis i manteniment (local de lloguer)
Administratiu i de Proveïment	Altres equipaments administratius	. Local municipal Anselm Clavé
Administratiu i de Proveïment	Altres equipaments administratius	Locals municipals . Local municipal Remei (castellers i magatzem brigada)
Administratiu i de Proveïment	Altres equipaments administratius	Oficina d'Afers Socials i Família de la Generalitat de Catalunya***
Administratiu i de Proveïment	Altres equipaments administratius	Oficina de Treball de la Generalitat (OTG)***
Administratiu i de Proveïment	Altres equipaments administratius	El Molí. Servei educatiu del Vallès Occidental
Administratiu i de Proveïment	Béns patrimonials	Església de Sant Iscle
Administratiu i de Proveïment	Béns patrimonials	Església de les Feixes
Administratiu i de Proveïment	Béns patrimonials	Església del Roser
Administratiu i de Proveïment	Béns patrimonials	14 Habitatges cedits a funcionaris al Bloc Municipal de l'Av Sant Iscle
Administratiu i de Proveïment	Mercats	Mercat Municipal Fontetes
Administratiu i de Proveïment	Mercats	Mercat Municipal Serraparera

Font: Pla d'Equipaments Cerdanyola del Vallès. FASE 1. INVENTARI (Ajuntament de Cerdanyola del Vallès)

* Privat.

** Concertat.

***Generalitat.

2.2 PARC D'HABITATGES EXISTENTS

2.2.1 CARACTERITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

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

L'anàlisi es fonamenta, en general, en les dades existents al **darrer Cens d'habitatges, i inclou la comparació de les dades del municipi amb les del seu entorn immediat³. Així mateix, s'utilitzen les dades disponibles que siguin d'utilitat proporcionades per l'Ajuntament, el Consell Comarcal del Vallès Occidental i la Direcció General d'Habitatge que possibilitin l'actualització o matisació de la dada Censal.**

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

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

2.2.1.1 CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES I PROBLEMÀTICA DE CONSERVACIÓ I ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA

Tipologia edificatòria

El parc d'edificis de Cerdanyola del Vallès és eminentment unifamiliar: prop de set de cada 10 edificis l'any 2011 tenia aquesta consideració, un percentatge, a més, lleugerament superior al de la mitjana provincial (69,3% municipal *versus* 65,0% provincial).

Quant a la distribució de les llars segons tipologia de l'edificació, la situació de Cerdanyola també és semblant a la de la demarcació: en tots dos casos, el parc plurifamiliar acull un percentatge de llars al voltant del 84%-85% (84,0% en el cas de Cerdanyola, 84,8% en el cas de la demarcació).

³ Vallès Occidental i demarcació de Barcelona.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: tipologia edificació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, per tipus d'edific segons edificis i llars. Cerdanyola del Vallès.

		Unfamiliars (1 immoble)	Plurifamiliars (2 immobles o més)
Edificis 2011	% província	65,0%	35,0%
	% municipi	69,3%	30,7%
	Total municipi	4.875	2.159
Llars/Hab. Principals 1T019	% província	15,2%	84,8%
	% municipi	15,8%	84,0%
	Total municipi	3.331	17.662

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE) i dels Certificats Finals d'Obra dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics (2002-1T2019 per Cerdanyola del Vallès i 2011-1T2019 per la demarcació de Barcelona; Generalitat de Catalunya), i l'estimació de les dades per la demarcació de Barcelona a partir de les Llicències Municipals d'Edificació de la demarcació i de Catalunya (Ministerio de Fomento).

Les dades facilitades per l'Ajuntament de Cerdanyola corresponents a les llicències d'obres majors al període 2012 – 2019 corroboren aquests resultats, en tant que indiquen que, com a mínim, s'han sol·licitat 102 llicències per construir edificis d'habitatges, el 72% de les quals de han correspost a edificis de tipologia unifamiliar, les quals han resultat en 411 habitatges, el 18% dels quals unifamiliars.

Dimensió i programa

La superfície mitjana dels immobles de Cerdanyola del Vallès l'any 2011 era **superior** a la de la demarcació de Barcelona: gairebé 92 m² de mitjana local i prop de 88 m² de mitjana provincial.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: superfície del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

		Menys 30 m ²	31-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	Més de 180 m ²	Total	Superf. mitjana
Hab. princip.	% província	0,3%	3,9%	16,4%	25,2%	26,6%	11,0%	6,1%	5,1%	2,3%	3,3%	100,0%	87,57
	% municipi	0,0%	2,2%	10,6%	23,5%	33,6%	14,1%	4,9%	5,1%	2,4%	3,5%	100,0%	
	Total municipi	0	475	2.260	5.000	7.165	3.015	1.045	1.090	515	750	21.315	91,63
Població	% població	0,0%	1,4%	8,0%	22,3%	34,0%	15,6%	5,4%	6,0%	3,2%	4,0%	100,0%	
	Total municipi	0	805	4.565	12.670	19.360	8.890	3.070	3.390	1.810	2.300	56.860	
	% estrangers	0,0%	0,8%	13,5%	33,5%	28,2%	13,0%	3,1%	2,6%	2,5%	2,8%	100,0%	
Total municipi	0	50	830	2.055	1.730	795	190	160	155	170	6.135		

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

Cal incidir en l'aportació major de casos unifamiliars al municipi respecte a la demarcació, circumstància coherent amb les dades de superfície mitjana: si bé els habitatges principals de la província s'acumulen als intervals de superfície inferiors als 91 m² (72,3%), aquest percentatge es redueix al 69,9% en el cas de Cerdanyola.

Aquestes característiques del parc en termes de superfície es veuen també reflectides quan es considera la superfície útil per persona a Cerdanyola i el seu entorn immediat, atès que aquest indicador se situa en 34,4 m² útils/persona al municipi, i 34,6 m² útils/persona, com a resultat del

fet que, la major presència d'habitatges unifamiliars comporta una major superfície total mitjana, però no necessàriament, una major superfície útil per a les persones que els habiten.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT. Superfície útil per persona i habitatge principal. Àmbits territorials i municipis del Vallès Occidental. 2011

MUNICIPI	Superfície útil (m ²) per persona
Badia del Vallès	31,8
Barberà del Vallès	33,8
Castellar del Vallès	40,5
Castellbisbal	37,4
Cerdanyola del Vallès	34,4
Matadepera	58,0
Montcada i Reixac	31,7
Palau-solità i Plegamans	39,2
Polinyà	32,9
Rellinars	44,7
Ripollet	30,7
Rubí	33,1
Sabadell	34,5
Sant Cugat del Vallès	39,0
Sant Llorenç Savall	44,0
Sant Quirze del Vallès	42,6
Santa Perpètua de Mogoda	32,5
Sentmenat	43,9
Terrassa	34,0
Ullastrell	44,2
Vacarisses	42,5
Viladecavalls	42,1
Vallès Occidental	35,1
Província de Barcelona	34,6
Catalunya	35,9

Font: "DINÀMICA, ACCÉS I CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES DEL VALLÈS OCCIDENTAL. ANNEX. Abril 2019", Consell Comarcal del Vallès Occidental, a partir del Cens 2011 (INE).

Nota: La informació de Gallifa s'ha suprimit per secret estadístic.

La presència d'un parc constituït amb una proporció d'habitatge unifamiliar superior a la de la demarcació també determina que l'estructura de la programació funcional (nombre d'habitacions⁴) es trobi per sobre de la mitjana provincial a partir de los casos amb 6 i més

⁴ Cal dir que per al Cens, com a habitació no s'inclouen banys, vestíbuls, passadissos i terrasses obertes, però sí la cuina i les terrasses tancades. Per tant, "habitació" no és equivalent a "dormitori".

habitacions. De fet, el nombre mitjà d'habitacions se situa en 4,9 a Cerdanyola i 4,6 a la demarcació de Barcelona.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: programa (habitacions) del parc d'habitatges, en valors absoluts i relatiu. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

		1 hab.	2 hab.	3 hab.	4 hab.	5 hab.	6 hab.	7 hab.	8 hab.	9+ hab.	Total
Llars	% província	1,0%	4,4%	15,7%	24,1%	31,8%	16,7%	3,7%	1,5%	1,1%	100,0%
	% municipi	0,7%	2,8%	12,2%	21,8%	30,5%	24,6%	4,1%	2,1%	1,2%	100,0%
	Total municipi	150	605	2.595	4.655	6.500	5.235	880	445	254	21.315

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

Dissortadament, les dades disponibles sobre les llicències d'obra nova concedides posteriorment a l'any 2011 no proporcionen informació sobre superfície útil i, per consegüent, no permet actualitzar la informació continguda al Cens.

Antiguitat, estat de conservació i patologies constructives

Per establir l'antiguitat del parc d'habitatges de Cerdanyola segons l'any de construcció dels edificis s'ha afegit a la informació del Cens de 2011 les dades d'habitatges acabats derivada dels visats d'obra nova dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics fins el 2018. El resultat es descriu al quadre següent:

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: Antiguitat del parc existent, en valors absoluts i relatiu, segons habitatges. Cerdanyola del Vallès. Any 2018.

		Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Antig mitjana
Habitatges	% província	4,5%	3,5%	4,4%	3,5%	8,5%	20,1%	23,5%	8,6%	12,2%	1,2%	1,0%	1,2%	1,5%	1,2%	1,1%	1,1%	0,7%	0,6%	0,4%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	38,8
	% municipi	4,1%	1,5%	2,3%	2,0%	6,1%	13,5%	28,8%	14,2%	16,8%	1,8%	0,6%	3,3%	1,4%	0,7%	0,9%	0,4%	0,3%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%	
	Total municipi	1.035	370	580	515	1.535	3.390	7.250	3.570	4.215	455	155	820	350	175	215	95	85	155	8	7	9	22	17	26	31	64	33,5

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE) i Certificats Finals d'Obra dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics (Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya).

En termes generals, el parc d'habitatges local és força més jove (**33,5 anys de mitjana d'antiguitat**) que el de la demarcació de Barcelona (38,8 anys). Així mateix, s'observa com el parc local va experimentar un creixement més fort a partir dels anys 70 (el 70,5% del parc d'habitatges va ser edificat a partir del 1971), corresponent a les onades immigratòries.

Quant a l'estat de conservació, la taula següent mostra com, la major part del parc d'habitatges principals de Cerdanyola del Vallès està en bon estat, amb un **percentatge de casos en bon estat lleugerament més alt que el provincial**. Aquests resultats s'aprofundeixen a l'apartat 0, que conté l'anàlisi de les situacions d'infrahabitatge.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: estat de conservació del parc existent d'habitatges principals, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població per origen. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

		Ruinós*	Dolent*	Deficient*	Bo*	Total*
Llars	% província	0,2%	0,8%	5,2%	90,6%	96,8%
	% municipi	0,1%	0,5%	0,5%	98,9%	100,0%
	Total municipi	19	109	104	20.863	21.095
	% llars lloguer municipi	0,0%	0,0%	0,8%	99,2%	100,0%
	% llars propietat	0,1%	0,6%	0,4%	98,9%	100,0%
Població	Total població	40	280	250	55.585	56.155
	% total població	0,1%	0,5%	0,4%	99,0%	100,0%
	Total estrangers	0	0	0	5.340	5.340
	% total estrangers	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

*Percentatges calculats sobre els casos amb informació sobre l'estat de conservació de l'edifici. Totals descomptats aquests casos.

D'altra banda, s'aprecien percentatges de població en habitatges principals en estat deficient i dolent per a la població en propietat i la població no estrangera notablement superiors als del conjunt del municipi, tot i que la població estrangera se situa en poc més de 5.300 persones, menys del 10% de la població total. Això indicaria –si més no, l'any 2011- que les situacions d'arrendament poden estar associades a la major possibilitat de rotació i cerca d'un habitatge en millors condicions de manteniment, en contraposició a la població resident en habitatges en propietat, majoritàriament espanyola, que té menys marge de maniobra per canviar d'habitatge en cas de problemes de conservació.

Aquesta millor situació de manteniment en el cas de la població estrangera es podria deure a la cultura del “*do it yourself*” molt present entre aquestes persones, les quals adquireixen o lloguen un habitatge assequible que rehabilitaran posteriorment amb l'ajuda del seu nucli de suport. Aquest factor podria també explicar que el parc d'habitatge en lloguer presenti una millor situació que el parc en propietat, juntament amb el fet que els habitatges en lloguer permeten una major rotació tot cercant millor estat de manteniment, entre d'altres motivacions, i també que la població resident en propietat pot haver-se trobat amb una reducció substancial de les disponibilitats financeres per destinar a qüestions que no siguin essencials, en un moment en que, un cop iniciada la crisi, ja ha deixat sentir les seves conseqüències al mercat laboral i a l'economia en el seu conjunt.

En particular, de 2000 a 2018 la població estrangera⁵ ha augmentat considerablement (317,7%), en haver passat de 1.769 a 7.318 persones, és a dir, 5.547 persones més⁶. I precisament, el creixement més intens es va produir fins el 2009, moment a partir del qual va reduir-se moderadament. Es dedueix que la part de la població estrangera amb menys antiguitat de residència al municipi haurà decidit emigrar a altres municipis o retornar als seus països d'origen, i que hauran continuat residint aquelles persones estrangeres amb més antiguitat i,

⁵ Font: IDESCAT i HERMES (Diputació de Barcelona).

⁶ En el mateix període, la població no estrangera va **disminuir** en **587 persones**, de 51.009 a 50.422 (-1,2%).

presumiblement, menys dificultats econòmiques en el moment d'elaborar el Cens. Per tant, sembla raonable pensar que la tendència apuntada fins el 2011 s'haurà mantingut i potenciat.

Accessibilitat i ascensors

Les llars de Cerdanyola presenten una situació **d'accessibilitat a l'edifici superior** y una **accessibilitat a l'habitatge inferior a les del conjunt provincial**⁷: la manca d'ascensor afecta a poc més del 40% i la manca de condició d'accessibilitat al 74% de les llars (44,7% i 60,6% en el cas de la demarcació de Barcelona, respectivament). S'ha de tenir present la major joventut del parc d'habitatges de Cerdanyola, fet que resulta en un volum d'habitatges construïts en moments en que la normativa edificatòria vigent estableix uns requeriments sobre la disposició d'ascensor als edificis de nova planta més restrictius que en èpoques anteriors.

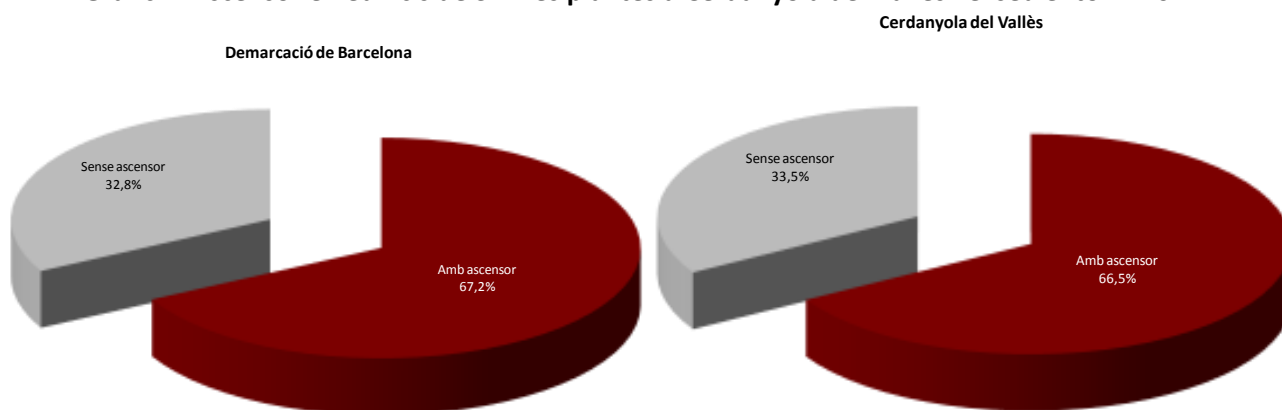
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: Accessibilitat i ascensors. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

		Manca ascensor	Manca accessibil.
Llars	% provincia	44,7%	60,6%
	% municipi	41,6%	74,0%
	Total municipi	8.775	15.613

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

La disponibilitat d'ascensor també es posa de manifest si es consideren només els edificis amb tres i més plantes, tot i que és notablement inferior a la del conjunt del parc, com a resultat de la presència de parc unifamiliar, en el qual la dotació d'ascensor és, habitualment, testimonial. D'altra banda, la proporció d'edificis de 3 i més plantes sense ascensor a Cerdanyola és superior a la que mostren aquests edificis a la demarcació de Barcelona, potser deguda, en part, per la major presència d'habitatges unifamiliars al municipi:

Gràfic 1. Ascensor en edificis de 3 i més plantes a Cerdanyola del Vallès i el seu entorn. 2011.



Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

⁷ Es defineix accessibilitat com la capacitat d'accedir a un habitatge des del carrer en cadira de rodes sense ajut extern.

Les dades de llicències facilitades per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès revelen que 15 edificis o habitatges han sol·licitat permís per instal·lar un ascensor entre 2012 i 2019, fet que reduiria el percentatge derivat del Cens de 2011 comentat anteriorment.

Adequació de les instal·lacions

En general, el parc del municipi presenta condicions més favorables que el de la demarcació en matèria d'adequació de les instal·lacions. Globalment, el parc local està raonablement dotat de serveis i es detecten molt pocs casos de situacions amb mancances greus segons els Cens de 2011⁸.

En particular, destaca el major percentatge de casos sense aigua calenta central i sense calefacció en llars on la persona principal és estrangera, fenomen que podria estar relacionat amb la presència de població estudiant, que cerca un habitatge assequible per residir a prop de la Universitat Autònoma només al llarg del curs, i que el troba en la forma d'habitatges on la presència d'algunes instal·lacions està més limitada que a la resta dels habitatges.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: mancances del parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars per procedència de la persona de referència. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

		Manca sist. submin. aigua	Manca sistema evacuació	Manca aigua calenta c.	Manca calefacció	Manca servei o lavabo amb inodor*
Llars/Habitatges principals*	% província	0,2%	0,1%	76,4%	33,2%	0,5%
	% municipi	0,1%	0,0%	72,8%	19,8%	0,1%
	Total municipi	20	10	15.353	4.213	21.290
	% total estrangers	0,0%	0,0%	86,1%	51,4%	
	Total estrangers	0	0	900	535	

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

*En el cas de la manca de bany o lavabo l'indicador correspon a nombre d'habitatges principals, atès que el de nombre de llars no és facilitat per l'INE. En la resta de variables, correspon a nombre de llars.

2.2.1.2 CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS

Propietat

Les dades del Cens de 2011 no faciliten informació sobre el tipus de propietari del parc d'habitatges, motiu pel qual a continuació es mostrarà la informació procedent del Cens de 2001.

D'acord amb aquestes dades, Cerdanyola del Vallès presenta una estructura de propietat on el règim vertical⁹ s'observa en gairebé el 84% dels edificis. Ara bé, si es té en compte que els edificis unifamiliars representen prop del 27% del conjunt de parc en aquest moment, es pot inferir que la propietat vertical està tan estesa entre els edificis plurifamiliars com es podria desprendre del percentatge referit en primer lloc, tot i que no en un percentatge tan elevat com semblava.

⁸ Vegeu l'anàlisi de les situacions d'infrahabitatge per a un major detall (apartat 0).

⁹ Un únic propietari, persona o societat, de l'edifici.

Règim de tinença

El parc d'habitatges de Cerdanyola del Vallès presenta una estructura de règim de tinença comparable a la de la demarcació de Barcelona, quant a què predomina clarament l'habitatge en propietat. Amb tot, els pes de la propietat s'accentua en el cas del municipi (83,8% envers 74,2% a la demarcació de Barcelona), i la resta dels règims de tinença mostren una presència superior a la demarcació, especialment en el cas del lloguer (20,2% a la demarcació, 11,9% a Cerdanyola) i la cessió (1,7% i 0,8%, respectivament).

Resulta especialment interessant la dada referent als estrangers: l'any 2011 el 50,8% de la població estrangera residia en règim de lloguer, mentre que només el 12,0% de la població total de Cerdanyola residia a un habitatge sota aquest règim de tinença.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: Règim de tinença parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars i població. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
Llars	% província	74,2%	36,1%	33,9%	4,2%	20,2%	1,7%	3,9%
	% municipi	83,8%	41,5%	39,0%	3,3%	11,9%	0,8%	3,5%
	Total municipi	17.862	8.846	8.316	700	2.536	161	756
Població	Total població	47.910	21.850	24.625	1.435	6.840	300	1.815
	% total població	84,3%	38,4%	43,3%	2,5%	12,0%	0,5%	3,2%
	Total estrangers	2.985	595	2.340	50	3.115	0	35
	% total estrangers	48,7%	9,7%	38,1%	0,8%	50,8%	0,0%	0,6%

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

Tipus d'ús

La dada més interessant resultant dels usos dels habitatges de Cerdanyola del Vallès és el percentatge d'habitatges buits (14,0%), superior al de la demarcació (10,9%). El parc d'habitatges principals mostra pesos molt similars a ambdós territoris.

S'ha de tenir present que, amb elevada probabilitat, el còmput global d'habitatges buits que realitza el Cens està sobrevalorat¹⁰. En tot cas, l'anàlisi de les situacions de desocupació permanent d'habitatges basat, fonamental però no únicament, en consums d'aigua (secció 2.2.2.1) permetrà actualitzar i estudiar la situació relativa a aquesta anomalia en l'ús dels habitatges.

¹⁰ L'experiència de Daleph en la realització de treballs de detecció i anàlisi de parc vacant, en bona part a municipis de la província de Barcelona, assenyalen que el parc vacant té un pes molt inferior al censal.

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: parc d'habitatge segons ús. Cerdanyola del Vallès. Any 2011.

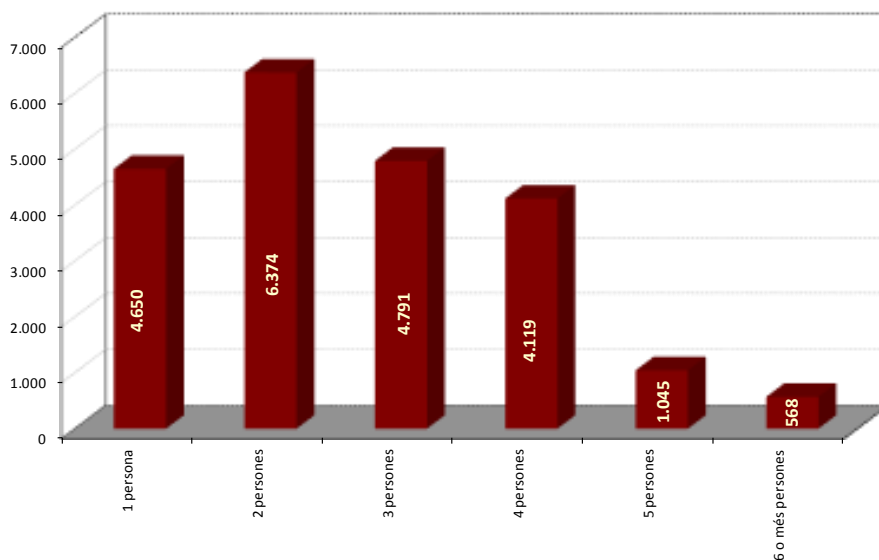
		Habitatges principals	Habitatges secundaris	Habitatges buits
Llars	% província	83,3%	5,8%	10,9%
	% municipi	84,2%	1,7%	14,0%
	Total municipi	21.315	435	3.550

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE).

Ocupació

Segons el Padró municipal d'octubre del 2019, el 92,51% de les llars de Cerdanyola estan formades per quatre o menys persones. Per tant, a priori, el municipi presenta un risc molt limitat de sobreocupació mesurada a partir del nombre de persones empadronades a l'habitatge, resultat que queda confirmat amb l'anàlisi continguda a l'apartat 0 realitzada a partir de les dades de padró corresponents als habitatges amb 5 o més persones empadronades.

Habitatges principals segons nombre de persones que hi resideixen d'acord amb el Padró municipal. Cerdanyola del Vallès, 2019.



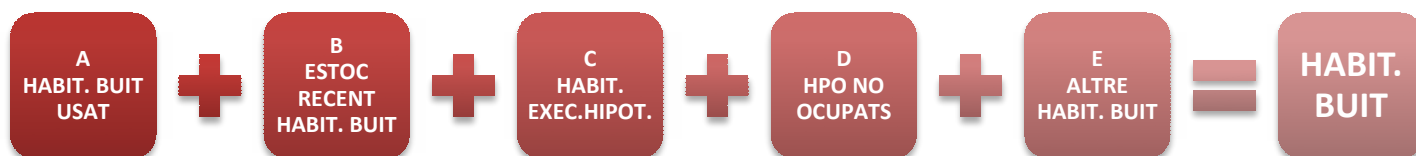
Font: elaboració Daleph a partir de dades de Padró 2019 facilitades per l'Ajuntament de Cerdanyola.

2.2.2 ANOMALIES EN L'ÚS DEL PARC D'HABITATGES

2.2.2.1 DESOCUPACIÓ PERMANENT

Metodologia

L'anàlisi bàsica de les situacions de desocupació permanent parteix de la definició d'habitatge desocupat establerta per la normativa vigent¹¹, i de la consideració que **l'univers d'adreces d'habitatges potencialment buits** ve determinat per **cinc sots-universos**:



A. Habitatge buit usat

Per determinar el primer sots-univers, habitualment es parteix de les dades aportades per l'Ajuntament sobre consums d'aigua -altes de servei, baixes de servei i consums iguals o inferiors a 5 m³ al llarg dels dos darrers anys- les quals es filtren amb diversos criteris per obtenir un llistat d'adreces depurat que configura aquest sots-univers.

Ara bé, en el cas que del present PLH, no ha estat possible aconseguir aquestes dades, motiu pel qual s'han emprat, alternativament, les dades de les adreces **d'habitatges on no consta ningú empadronat al llarg dels darrers 2 anys**. Per aquest motiu, s'ha de tenir present que la xifra resultant d'aquest sots-univers podria estar subestimada o sobreestimada, atenent al fet que el padró és un registre administratiu no obligatori per residir a un habitatge d'un municipi, fet que pot derivar en què, habitatges on no consta ningú empadronat estiguin ocupats i, a la inversa, habitatges on consten persones empadronades –en ocasions amb xifres sorprenentment elevades de nombre d'empadronats- estiguin desocupats. Per tant, la xifra resultant de considerar aquestes dades de partida s'ha de prendre amb la deguda cautela.

B. Estoc recent d'habitatge buit

El segon grup d'anàlisi, del qual sorgeix un segon sots-univers per incorporar al treball de camp, són els **habitatges de construcció nova o recent que encara no han estat ocupats mai**.

¹¹ Es considera buit aquell habitatge desocupat sense causa justificada de forma continuada per un període mínim de 2 anys.

En els moments de màxima expansió del mercat immobiliari, el volum d'habitatges nous buits era molt baix –pràcticament marginal–, a causa del dinamisme dels processos de compra-venda. Tanmateix, ara es calcula que, en el conjunt de Catalunya, hi hauria al voltant de 73 mil habitatges nous sense vendre -uns 38.000 a la província de Barcelona-, una xifra 11 vegades superior a l'estoc del primer trimestre de 2007, just abans que comencés la crisi immobiliària¹². Addicionalment, la propietat del parc vacant d'habitatge nou ha evolucionat d'una manera que dificulta la seva utilització a través d'accions de mediació en el mercat immobiliari; en particular, la gran majoria d'aquest habitatge es troba en mans d'entitats financeres.

Tot i així, cal conèixer quina és l'oferta d'habitatge nou desocupat (l'estoc recent d'habitatge buit) perquè part de la resolució del problema de l'habitatge –el que afecta a les llars que no aconsegueixen els criteris per optar a un habitatge social en règim de lloguer– podria provenir de les reduccions de preus dels habitatges propietat de les entitats financeres. Per aquest motiu s'ha generat un segon sots-univers d'estudi format pels **habitatges nous en estoc en venda o en lloguer** a Cerdanyola del Vallès. També es parteix de la hipòtesi, una vegada comprovada l'oferta existent, que aquesta és la quantitat màxima existent a la ciutat d'aquesta tipologia d'habitatges buits.

C. Habitatge buit per execucions hipotecàries

El tercer grup d'habitatges buits és el que prové de les **execucions hipotecàries**. En aquest cas, la identificació dels habitatges susceptibles de formar part d'aquest tercer sots-univers no és senzilla ni directa.

Una de les opcions per identificar les adreces pertanyents a aquest sots-univers consistiria en emprar directament les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Treballs previs a altres municipis ho desaconsellen per les dificultats que pot plantejar l'accés a dades de caràcter personal, que podrien ser necessàries per a la realització del posterior treball de camp, i el fet que aquestes dades poden no estar incorporant tots aquells habitatges en situació de desnonament però no reflectits encara a les estadístiques del CGPJ.

Com a conseqüència, es proposa una via alternativa d'obtenció d'adreces d'habitatges potencialment sotmesos a execucions hipotecàries, tot partint de la consideració que els habitatges sotmesos a execució hipotecària han passat a ésser propietat, majoritàriament, de les entitats financeres i la SAREB, les quals els han d'haver declarat a la Generalitat, i, per tant, la darrera és qui té la informació primària sobre les execucions hipotecàries.

¹² Font: Gabinet d'Estudis APCE, Càlcul de l'estoc d'habitatge d'obra nova sense vendre: situació actual (Desembre de 2011).

Per consegüent, s'ha configurat la llista d'adreces dels **habitatges** susceptibles de formar part d'aquest **tercer sots-univers** a partir de les dades procedents del **Registre de la Generalitat de Catalunya**¹³ referent als habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària que estan ubicats a Cerdanyola del Vallès. Igual que en els dos sots-universos anteriors, també es considera la hipòtesi que aquesta és la quantitat màxima d'habitatges buits procedents d'execucions hipotecàries existents a la ciutat.

Ara bé, tenint en compte que l'esmentat Registre incorpora només una part dels habitatges en mans d'entitats financeres, s'ha complementat aquesta fonts amb **dos llistats addicionals composts per habitatges també titularitat d'entitats financeres** d'acord amb la informació facilitada per **l'Ajuntament**. D'aquesta manera, es pretén evitar al màxim deixar fora del tercer sots-univers qualsevol habitatge en mans d'entitats financeres susceptible de ser emprat per dissenyar i implementar polítiques locals d'habitatge.

D. HPO no ocupats

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

E. Altres habitatges buits

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

Resultats

De l'aplicació de la metodologia exposada anteriorment s'ha obtingut univers inicial de parc vacant del 8,7% del parc total d'habitatges.

¹³ A data 28/05/2019.

Estimació del percentatge de parc vacant a Cerdanyola del Vallès 2019

Parc estimat net (a)	25.158
Cens 2011	25.300
Habitatges acabats 2012-2018	176
Parc estimat brut	25.476
Habitatges enderrocats 2012-2018*	-318
Parc estimat net (a)	25.158
Univers inicial - Xifra màxima estimada de parc vacant (b)	2.186
Percentatge de parc vacant a Cerdanyola del Vallès (b/a)	8,7%
<i>Percentatge de parc vacant Cens 2011</i>	<i>14,0%</i>

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Cens 2011 (INE), de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i de les dades de llicències per enderroc a la província de Barcelona del Ministerio de Fomento.

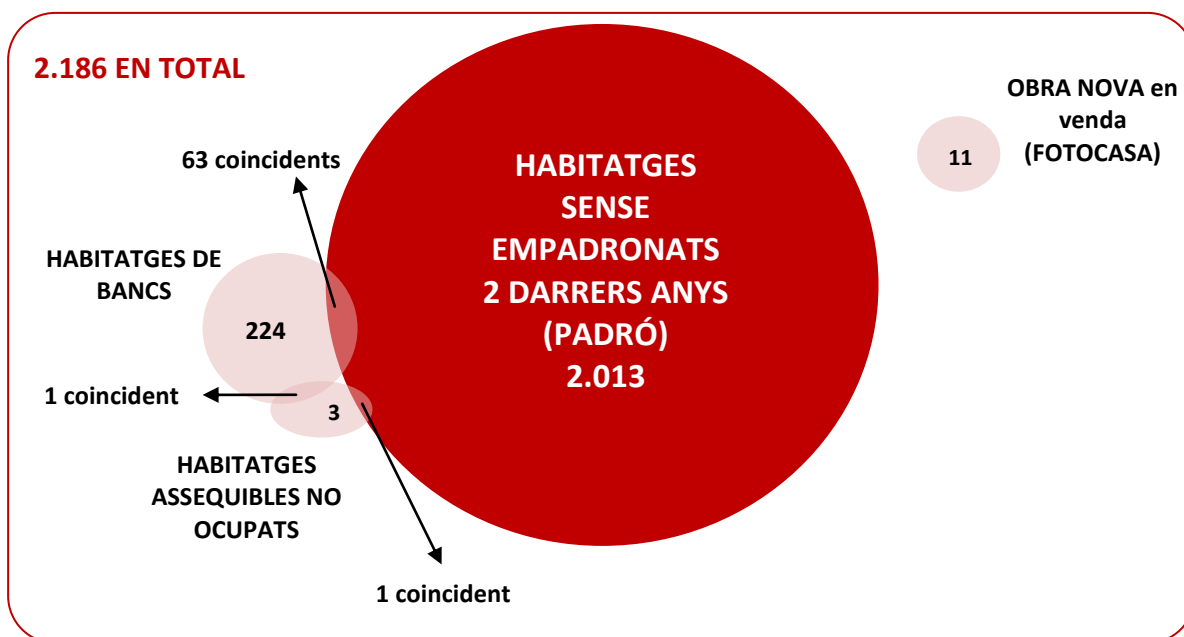
*Estimació a partir de les dades de llicències per enderroc a la província de Barcelona del Ministerio de Fomento.

No obstant això, cal tenir en compte que, sens dubte, aquesta dada serà en realitat més baixa, circumstància que haurà de ser confirmada per un posterior i eventual treball de camp.

Quina part del parc de la ciutat suposen aquests 2.186 habitatges potencialment buits? La darrera comptabilització de parc data del Cens de Població i Habitatges del 2011, i afirmava que a Cerdanyola del Vallès hi havia 3.549 habitatges buit. Des de llavors, el parc s'ha incrementat notablement, de manera que no es poden comparar les dades analitzades amb un parc d'habitatges de vuit anys enrere.

Per tant, s'ha procedit a actualitzar la dada de parc mitjançant les xifres d'habitatges acabats entre el 2012 i el 2018 procedents dels visats del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona i facilitats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Així mateix, s'ha efectuat una petita correcció motivada per la presència d'enderrocs derivats dels processos de renovació urbana. Sobre la dada final del càlcul anterior s'ha calculat el pes que té la xifra bàsica de parc vacant (univers inicial), i s'ha obtingut el **percentatge estimatiu del 8,7%** que s'especificava anteriorment.

Quant a la **composició** d'aquest univers segons sots-universos, com es pot apreciar al diagrama següent, la immensa majoria de les adreces procedeixen de les dades d'habitatges sense empadronats els darrers dos anys, i les repeticions són minoritàries:



2.2.2.2 INFRAHABITATGE

Metodologia

L'única informació sistematitzada a nivell local respecte a les situacions d'infrahabitatge és la que aporten els Censos decennals que realitza l'INE, en forma de les diverses variables estrictes d'habitabilitat –aquelles que, per sí soles ja suposen causa d'infrahabitatge, és a dir, d'impossibilitat de concessió de la cèdula d'habitabilitat. Actualment, el Cens de 2011 és el darrer disponible.

Tot i que, necessàriament, s'ha d'atorgar certa credibilitat a aquesta font, no està exempta de grans riscos per dos motius:

- > **L'antiguitat de les dades**, superior a set anys en el moment de redactar el present document.
Aquest fet que pot comportar que, o bé habitatges que es trobaven en bones condicions de conservació en el moment de realitzar el Cens s'hagin deteriorat, o bé habitatges en situacions precàries o d'infrahabitatge en aquell moment hagin estat objecte d'intervenció per millorar el seu estat o hagin estat enderrocats.
En qualsevol cas, en absència d'informacions més actualitzades o matisos provinents de fonts tècniques municipals, aquesta és l'única informació disponible i, per tant, s'ha de considerar com a aproximació a l'infrahabitatge existent al municipi.
- > **La tècnica emprada** per realitzar el Cens.

Les dades referents a habitatges no són pròpiament fruit d'un escombrat exhaustiu, sinó de l'anàlisi d'una mostra representativa que ha estat tractada estadísticament per a extrapolar els resultats obtinguts a l'univers global d'habitatges. Malgrat les depurades tècniques mostrals i els acurats procediments d'extrapolació que s'hauran aplicat, les dades del darrer Cens contenen cert marge d'error, tant més elevat com més reduïdes són les xifres que s'analitzen, fet que cal tenir present a l'hora d'interpretar les dades considerades.

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

- > **Carència d'evacuació d'aigües residuals** (casos on no hi ha sistemes d'evacuació, sigui via clavegueram, sigui mitjançant sistemes alternatius com, per exemple, foses sèptiques).
- > **Carència de servei o lavabo** dins l'habitatge.
- > **Estat de conservació ruïnós o dolent:**
 - > Estat **dolent**: l'edifici té esquerdes acusades o panxes a qualsevol de les façanes, esfondraments o manca d'horitzontalitat en sostres o sòls, així com la possibilitat de pèrdua de sustentació de l'edifici.
 - > Estat **ruïnós**: l'edifici on es troba l'habitatge està apuntalat, s'està trametent la declaració oficial de ruïna o existeix una declaració oficial en aquest sentit (la consideració de ruïna comporta l'ocupació de l'immoble).

Adicionalment, el Cens aporta informació sobre la **superfície útil, útil mitjana i útil mitjana per ocupant dels habitatges principals**, estadística que pot complementar i donar suport a les anteriors.

Segons el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat, posterior al Cens de 2011, la superfície útil interior mínima que han de tenir els habitatges per poder ser susceptibles d'obtenir cèdula d'habitabilitat és de: 36 m² pels habitatges de nova construcció (Annex 2, apartat 3.1); entre 15 m² i 20 m² pels habitatges preexistents construïts amb anterioritat a l'11 d'agost del 1984 (Annex 3, apartats 4.1. i 4.2); 30 m² en el cas dels habitatges dotacionals públics (Annex 4, apartat 3.1).

Ara bé, el Cens permet saber quins habitatges tenen menys de 30 m². Tot i que els habitatges reflectits a les dades censals són de segona mà, una part correspon a habitatges dotacionals; per tant, el llindar de superfície útil interior mínima admissible legalment estaria situat entre 15 i 30 m². En aquest sentit, les dades censals oferiran informació aproximativa a l'existència d'habitatges amb superfícies inferiors a les requerides legalment, proporcionant un percentatge màxim d'aquests habitatges, que s'ha de considerar només a títol orientatiu i, com s'esmentava

anteriorment, complementari i de context per interpretar les informacions referents a les tres variables indicades (carència d'evacuació d'aigües residuals o d'aigua calenta central, estat de conservació ruïnós o dolent, carència d'accessibilitat o d'ascensor).

Així doncs, l'anàlisi de la presència d'infrahabitatge a Cerdanyola del Vallès es realitzarà a partir de les informacions del Cens de 2011, que es complementarà amb les facilitades per l'Ajuntament sobre actuacions de disciplina urbanística, les consultes de canvi d'ús de locals a habitatge i llicències per obres majors i menors d'ençà el 2012.

Resultats segons el Cens de 2011

Quant a la **manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals**, l'**1,5%** del parc de **Cerdanyola del Vallès** s'ubicava a edificis que presentaven aquesta anomalia, **2,4%** en el cas del conjunt de l'**AMB** i **2,9%** de **mitjana**. 10 dels 36 municipis que conformen aquest territori assolien valors inferiors al de Cerdanyola, dos dels quals pertanyen a la comarca del Vallès Occidental¹⁴: Badia del Vallès i Ripollet.

És d'esperar, raonablement que aquests percentatges estableixin uns valors màxims, en tant que el parc construït d'ençà el 2011 comptarà de forma majoritària amb sistemes d'evacuació d'aigües residuals i elements que garanteixin l'accessibilitat dels edificis.

Habitatges segons instal·lacions a l'edifici a l'AMB. Cens 2011.

MUNICIPI	Evacuació d'aigües residuals per claveguera	Evacuació d'aigües residuals per altre sistema	Total	%Evacuació d'aigües residuals
Badalona	90.020	675	92.875	97,7%
Badia del Vallès	5.495	180	5.680	99,9%
Barberà del Vallès	12.660	0	13.235	95,7%
Barcelona	792.835	820	811.105	97,8%
Begues	2.610	75	2.905	92,4%
Castellbisbal	4.715	175	5.245	93,2%
Castelldefels	29.490	1.110	32.215	95,0%
Cerdanyola del Vallès	24.675	250	25.300	98,5%
Cervelló	3.815	145	3.985	99,4%
Corbera de Llobregat	6.135	520	6.720	99,0%
Cornellà de Llobregat	34.545	860	36.660	96,6%
Esplugues de Llobregat	18.870	70	19.455	97,4%
Gavà	20.765	135	21.430	97,5%
Hospitalet de Llobregat, l'	107.705	1.995	112.065	97,9%
Molins de Rei	11.260	100	11.430	99,4%
Montcada i Reixac	14.720	395	15.910	95,0%
Montgat	4.710	0	4.730	99,6%

¹⁴ Els altres vuit són Cervelló, Corbera de Llobregat, Molins de Rei, Montgat, Sant Feliu de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet y Tiana.

Pallejà	4.665	15	4.795	97,6%
Palma de Cervelló, la	1.200	5	1.285	93,8%
Papiol, el	1.750	0	1.830	95,6%
Prat de Llobregat, el	25.775	95	27.080	95,5%
Ripollet	15.050	0	15.050	100,0%
Sant Adrià de Besòs	14.165	185	14.690	97,7%
Sant Andreu de la Barca	9.885	40	10.300	96,4%
Sant Boi de Llobregat	33.280	240	34.510	97,1%
Sant Climent de Llobregat	1.535	5	1.630	94,5%
Sant Cugat del Vallès	31.695	205	33.335	95,7%
Sant Feliu de Llobregat	18.240	65	18.460	99,2%
Sant Joan Despí	12.695	310	13.520	96,2%
Sant Just Desvern	7.240	30	7.500	96,9%
Sant Vicenç dels Horts	11.750	45	12.035	98,0%
Santa Coloma de Cervelló	3.005	0	3.030	99,2%
Santa Coloma de Gramenet	47.435	535	48.515	98,9%
Tiana	3.095	0	3.095	100,0%
Torrelles de Llobregat	2.450	0	2.535	96,6%
Viladecans	26.525	120	27.615	96,5%
AMB	1.456.460	9.400	1.501.755	97,6%
		Mitjana municipis AMB		97,1%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB.

*En lletra cursiva i color gris s'indiquen aquells valors que poden contenir errors elevats de mostreig.

Pel que fa a la **carència de servei o lavabo amb inodor** dins l'habitatge, dada disponible només pels habitatges principals, **Cerdanyola** mostra una situació millor que la del seu entorn: només el **0,1%** dels habitatges principals no en disposaven el 2011, **0,5%** al conjunt de l'**AMB** i **0,3%** de **mitjana** a aquest territori. De fet, només set dels 36 municipis d'aquesta àrea registren un percentatge inferior, un dels quals pertany al Vallès Occidental¹⁵: Castellbisbal.

Habitatges segons presència de servei o lavabo amb inodor a l'interior a l'AMB. Cens 2011.

MUNICIPI	Total	En disposa	No en disposa	% En disposa
Badalona	81.795	81.295	495	99,4%
Badia del Vallès	5.275	5.265	15	99,8%
Barberà del Vallès	12.145	12.135	15	99,9%
Barcelona	684.080	680.850	3.230	99,5%
Begues	2.265	2.265	0	100,0%
Castellbisbal	4.255	4.255	0	100,0%
Castelldefels	23.395	23.160	240	99,0%
Cerdanyola del Vallès	21.315	21.290	30	99,9%
Cervelló	3.115	3.110	10	99,8%
Corbera de Llobregat	5.065	5.065	0	100,0%
Cornellà de Llobregat	33.425	33.325	100	99,7%
Esplugues de Llobregat	17.530	17.475	55	99,7%
Gavà	17.675	17.635	40	99,8%
Hospitalet de Llobregat, L'	102.030	101.310	720	99,3%

¹⁵ Els set municipis restants són Begues, Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, El Papiol, Sant Climent de Llobregat i Tiana.

Molins de Rei	9.670	9.645	25	99,7%
Montcada i Reixac	13.005	12.945	60	99,5%
Montgat	4.350	4.340	10	99,8%
Pallejà	4.145	4.140	10	99,9%
Palma de Cervelló, La	1.085	1.085	5	100,0%
Papiol, El	1.470	1.470	0	100,0%
Prat de Llobregat, El	24.255	24.120	135	99,4%
Ripollet	14.035	13.970	65	99,5%
Sant Adrià de Besòs	13.035	12.990	45	99,7%
Sant Andreu de la Barca	9.975	9.930	45	99,5%
Sant Boi de Llobregat	30.580	30.345	240	99,2%
Sant Climent de Llobregat	1.365	1.365	0	100,0%
Sant Cugat del Vallès	29.640	29.605	35	99,9%
Sant Feliu de Llobregat	16.330	16.235	95	99,4%
Sant Joan Despí	12.235	12.220	15	99,9%
Sant Just Desvern	5.850	5.840	10	99,8%
Sant Vicenç dels Horts	9.870	9.775	95	99,0%
Santa Coloma de Cervelló	2.740	2.730	10	99,6%
Santa Coloma de Gramenet	45.645	45.540	105	99,8%
Tiana	2.885	2.885	0	100,0%
Torrelles de Llobregat	2.055	2.050	10	99,8%
Viladecans	24.230	24.090	145	99,4%
AMB	1.291.815	1.285.750	6.110	99,5%
		Mitjana municipis AMB		99,7%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB.

*En lletra cursiva i color gris s'indiquen aquells valors que poden contenir errors elevats de mostreig.

Respecte a l'**estat de conservació**, els habitatges de Cerdanyola mostraven el 2011 una situació millor que la del conjunt de l'AMB, atès que els habitatges que es trobaven en estat ruïnós o dolent representaven, conjuntament, el **0,5%** del parc del **municipi**, envers l'**1,4%** al conjunt de l'**AMB** i l'**1,2%** si es considera la **mitjana** dels municipis d'aquest territori. Val a dir que, 13 dels 35 municipis restants de l'AMB presentaven un percentatge de parc en estat dolent o ruïnós inferior al de Cerdanyola, quatre dels quals pertanyen al Vallès Occidental¹⁶: Barberà del Vallès, Castellbisbal, Ripollet i Sant Cugat del Vallès.

Habitatges segons estat de conservació de l'edifici a l'AMB. Cens 2011.

Municipi	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total	% Ruïnós/ Dolent	% Deficient	% Bo
Badalona	355	565	3.505	86.305	90.730	1,0%	3,9%	95,1%
Badia del Vallès	200	305	340	4.835	5.680	8,9%	6,0%	85,1%
Barberà del Vallès	15	15	170	12.460	12.660	0,2%	1,3%	98,4%
Barcelona	1.375	9.055	57.305	725.985	793.720	1,3%	7,2%	91,5%
Begues	5	10	40	2.645	2.700	0,6%	1,5%	98,0%
Castellbisbal	0	15	110	4.770	4.895	0,3%	2,2%	97,4%
Castelldefels	195	580	3.020	26.975	30.770	2,5%	9,8%	87,7%

¹⁶ Els nou restants són Molins de Rei, Pallejà, La Palma de Cervelló, El Papiol, Sant Climent de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Tiana i Torrelles de Llobregat.

Municipi	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total	% Ruïnós/ Dolent	% Deficient	% Bo
Cerdanyola del Vallès	20	110	230	24.605	24.965	0,5%	0,9%	98,6%
Cervelló	15	20	115	3.815	3.965	0,9%	2,9%	96,2%
Corbera de Llobregat	35	0	340	6.350	6.725	0,5%	5,1%	94,4%
Cornellà de Llobregat	585	560	2.770	31.520	35.435	3,2%	7,8%	89,0%
Esplugues de Llobregat	15	100	740	18.085	18.940	0,6%	3,9%	95,5%
Gavà	35	100	825	20.100	21.060	0,6%	3,9%	95,4%
Hospitalet de Llobregat, l'	865	2.185	10.235	96.470	109.755	2,8%	9,3%	87,9%
Molins de Rei	0	0	755	10.620	11.375	0,0%	6,6%	93,4%
Montcada i Reixac	0	100	590	14.450	15.140	0,7%	3,9%	95,4%
Montgat	0	45	75	4.590	4.710	1,0%	1,6%	97,5%
Pallejà	0	10	70	4.600	4.680	0,2%	1,5%	98,3%
Palma de Cervelló, la	0	0	5	1.200	1.205	0,0%	0,4%	99,6%
Papiol, el	0	0	150	1.605	1.755	0,0%	8,5%	91,5%
Prat de Llobregat, el	10	170	1.555	24.145	25.880	0,7%	6,0%	93,3%
Ripollet	15	0	815	14.225	15.055	0,1%	5,4%	94,5%
Sant Adrià de Besòs	120	355	1.010	12.865	14.350	3,3%	7,0%	89,7%
Sant Andreu de la Barca	0	80	15	9.830	9.925	0,8%	0,2%	99,0%
Sant Boi de Llobregat	50	245	1.440	31.910	33.645	0,9%	4,3%	94,8%
Sant Climent de Llobregat	0	0	105	1.435	1.540	0,0%	6,8%	93,2%
Sant Cugat del Vallès	10	130	1.525	30.300	31.965	0,4%	4,8%	94,8%
Sant Feliu de Llobregat	20	25	365	17.890	18.300	0,2%	2,0%	97,8%
Sant Joan Despí	90	560	700	11.655	13.005	5,0%	5,4%	89,6%
Sant Just Desvern	35	15	35	7.190	7.275	0,7%	0,5%	98,8%
Sant Vicenç dels Horts	130	95	570	11.045	11.840	1,9%	4,8%	93,3%
Santa Coloma de Cervelló	0	0	70	2.935	3.005	0,0%	2,3%	97,7%
Santa Coloma de Gramenet	10	360	2.525	45.085	47.980	0,8%	5,3%	94,0%
Tiana	0	0	75	3.020	3.095	0,0%	2,4%	97,6%
Torrelles de Llobregat	0	0	15	2.430	2.445	0,0%	0,6%	99,4%
Viladecans	45	340	570	25.690	26.645	1,4%	2,1%	96,4%
AMB**	4.250	16.150	92.780	1.353.635	1.466.815	1,4%	6,3%	92,3%
				Mitjana municipis AMB		1,2%	4,1%	94,7%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB.

*En lletra cursiva i color gris s'indiquen aquells valors que poden contenir errors elevats de mostreig.

**La diferència entre 1.466.815 habitatges que figuren com a suma de les dades que conté la taula i 1.501.755 habitatges que componen el parc de l'AMB es deu a l'existència d'habitatges l'estat de conservació dels quals es desconeix.

Un cop mesurades les tres variables indicatives de possibles infrahabitatges, es procedeix a determinar un **valor global d'infrahabitatge**, com a indicador resum de la presència d'aquesta anomalia. Atès que es disposa només de tres ítems, i que la manca de servei o lavabo amb inodor dins l'habitatge només es troba disponible pels habitatges principals, aquest valor determina un volum mínim d'infrahabitatge.

D'altra banda, també cal tenir present que hi haurà habitatges que només presentaran una de les tres casuístiques, habitatges amb dues de les tres, i habitatges on es produiran simultàniament tant un estat de conservació dolent, com una absència de servei o lavabo amb inodor dins de l'habitatge i un problema d'evacuació d'aigües. Per consegüent, no es determina

un únic percentatge mínim sinó un **interval de percentatges mínims**, amb un **llindar superior** i un **llindar inferior**.

El **llindar superior** procedeix de considerar la hipòtesi extrema consistent en què cap dels habitatges del parc presenten tots tres problemes a la vegada (manca d'evacuació d'aigües residuals i de servei i lavabo amb inodor, i estat de conservació de l'edifici ruïnós o dolent). El **llindar inferior** es deriva de considerar, per contra, que tots els habitatges del parc tenen tots tres problemes simultàniament, comptant el valor més elevat dels tres percentatges.

Interval del percentatge d'infrahabitatge mínim a l'AMB. Cens 2011.

MUNICIPI	% Infrahabitatge llindar inferior	% Infrahabitatge llindar superior
Badalona	2,3%	4,0%
Badia del Vallès	8,9%	9,2%
Barberà del Vallès	4,3%	4,7%
Barcelona	2,2%	3,9%
Begues	7,6%	8,1%
Castellbisbal	6,8%	7,1%
Castelldefels	5,0%	8,5%
Cerdanyola del Vallès	1,5%	2,1%
Cervelló	0,9%	1,7%
Corbera de Llobregat	1,0%	1,5%
Cornellà de Llobregat	3,4%	7,0%
Esplugues de Llobregat	2,6%	3,6%
Gavà	2,5%	3,3%
Hospitalet de Llobregat, l'	2,8%	5,6%
Molins de Rei	0,6%	0,9%
Montcada i Reixac	5,0%	6,1%
Montgat	1,0%	1,6%
Pallejà	2,4%	2,7%
Palma de Cervelló, la	6,2%	6,2%
Papiol, el	4,4%	4,4%
Prat de Llobregat, el	4,5%	5,7%
Ripollet	0,5%	0,6%
Sant Adrià de Besòs	3,3%	6,0%
Sant Andreu de la Barca	3,6%	4,9%
Sant Boi de Llobregat	2,9%	4,5%
Sant Climent de Llobregat	5,5%	5,5%
Sant Cugat del Vallès	4,3%	4,9%
Sant Feliu de Llobregat	0,8%	1,7%
Sant Joan Despí	5,0%	8,9%
Sant Just Desvern	3,1%	3,9%
Sant Vicenç dels Horts	2,0%	4,9%
Santa Coloma de Cervelló	0,8%	1,2%
Santa Coloma de Gramenet	1,1%	2,1%
Tiana	0,0%	0,0%
Torrelles de Llobregat	3,4%	3,6%
Viladecans	3,5%	5,5%
AMB	2,4%	4,3%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB.

*En gris s'assenyalen aquells municipis on els llindars de l'interval de percentatges d'infrahabitatge són significativament elevats.

D'acord amb els càlculs realitzats, **Cerdanyola del Vallès** presentava l'any 2011 uns **lindars d'infrahabitatge mínim inferiors** als del conjunt de l'**AMB**, igual que 11 dels altres 35 municipis que componen aquest territori. D'aquests, només Ripollet pertany al Vallès Occidental^{17,18}.

Per a contextualitzar els intervals calculats, a continuació es valoren les dades relatives a la **superfície útil**. Tot i què, com s'ha exposat anteriorment, disposar de superfícies útils inferiors a 30 m² no implica necessàriament trobar-se en situació d'infrahabitatge, sí que la presència de contingents importants d'habitatges per sota d'aquestes dimensions podria emascarar la presència d'un volum rellevant d'habitatges impossibilitats d'obtenir la cèdula d'habitabilitat.

Com es pot apreciar a la taula de la pàgina següent, les dades **no** semblen assenyalar que l'any **2011** el parc d'habitatges de Cerdanyola mostrés una **presència destacada d'habitatges amb superfícies excessivament reduïdes**, en tant que no s'identificaven habitatges amb aquestes superfícies, mentre que la mitjana de l'entorn se situava en el 0,4%, i la majoria dels municipis de l'AMB mostraven percentatges inferiors (0,1% de mitjana). Val a dir que 16 dels altres 35 municipis de l'AMB mostraven la mateixa situació que Cerdanyola, dos d'ells pertanyents al Vallès Occidental: Badia del Vallès i Barberà del Vallès¹⁹.

¹⁷ Els 10 municipis restants són Badalona, Barcelona, Cervelló, Corbera de Llobregat, Molins de Rei, Montgat, Sant Feliu de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet i Tiana.

¹⁸ Amb tot, convé tenir present, sobretot de cara al contingut programàtic del PLH, que els habitatges d'algunes zones del municipi requereixen intervencions de rehabilitació, d'acord amb les aportacions del personal de l'Ajuntament implicat en la matèria: Fontetes, Banús – Bonasort, i Carretera de Barcelona (part propera a Ripollet).

¹⁹ Els 14 municipis restants són Begues, Cervelló, Montgat, Pallejà, La Palma de Cervelló, El Papiol, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Tiana i Torrelles de Llobregat.

Habitatges principals segons superfície útil a l'AMB. Cens 2011.

MUNICIPI	Total	Fins a 30 m ²	30-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	>180 m ²	Sup. mitjana	Sup. mitjana/ ocupant	% < 30 m ²
Badalona	81.795	215	2.150	16.240	29.090	19.505	7.910	3.285	1.610	670	1.120	78,62	29,42	0,3%
Badia del Vallès	5.275	0	20	70	1.245	3.765	140	25	0	0	10	81,86	31,76	0,0%
Barberà del Vallès	12.145	0	145	1.445	3.415	4.000	1.280	615	590	270	390	89,22	33,79	0,0%
Barcelona	684.080	3.965	46.595	142.355	184.600	164.325	64.265	32.525	24.565	9.865	11.015	79,53	33,96	0,6%
Begues	2.265	0	25	115	235	380	260	290	465	235	255	123,08	43,06	0,0%
Castellbisbal	4.255	5	15	215	580	1.205	570	715	460	155	330	108,5	37,40	0,1%
Castelldefels	23.395	80	945	3.785	6.080	6.130	2.455	1.130	1.395	475	920	89,32	34,17	0,3%
Cerdanyola del Vallès	21.315	0	475	2.260	5.000	7.165	3.015	1.045	1.090	515	750	91,63	34,35	0,0%
Cervelló	3.115	0	0	110	445	645	410	340	370	275	525	125,35	46,22	0,0%
Corbera de Llobregat	5.065	55	155	355	625	950	775	480	660	420	595	117,69	43,04	1,1%
Cornellà de Llobregat	33.425	75	1.225	10.585	10.760	7.305	2.175	795	400	80	25	71,1	27,57	0,2%
Esplugues de Llobregat	17.530	50	495	4.705	4.860	4.345	1.695	545	255	255	320	80,01	30,56	0,3%
Gavà	17.675	30	305	3.030	4.410	5.365	2.015	805	605	455	655	89,93	34,42	0,2%
Hospitalet de Llobregat, L'	102.030	240	8.540	33.125	34.570	17.325	5.180	1.700	750	255	345	68,4	27,28	0,2%
Molins de Rei	9.670	15	140	990	2.655	2.865	1.620	485	425	210	265	90,99	35,62	0,2%
Montcada i Reixac	13.005	15	255	2.240	3.215	4.160	1.400	970	280	325	145	83,92	31,68	0,1%
Montgat	4.350	0	155	480	1.175	1.595	465	185	100	50	150	85,67	34,60	0,0%
Pallejà	4.145	0	45	535	655	1.265	615	315	245	160	315	102,06	38,17	0,0%
Palma de Cervelló, La	1.085	0	40	110	115	280	170	105	130	85	60	105,66	38,39	0,0%
Papiol, El	1.470	0	0	180	320	390	165	150	90	90	90	101,06	37,24	0,0%
Prat de Llobregat, El	24.255	95	525	2.895	9.045	7.745	2.355	805	435	155	195	79,39	30,69	0,4%
Ripollet	14.035	10	250	2.060	4.380	4.675	1.190	570	690	110	95	81,47	30,66	0,1%
Sant Adrià de Besòs	13.035	15	355	2.375	5.830	3.095	935	275	30	5	115	73,88	28,14	0,1%
Sant Andreu de la Barca	9.975	30	205	1.115	3.170	3.475	820	440	530	70	115	83,45	31,01	0,3%
Sant Boi de Llobregat	30.580	0	795	6.145	9.265	9.475	2.705	950	725	200	325	78,96	29,63	0,0%
Sant Climent de Llobregat	1.365	0	40	90	225	280	230	170	95	100	130	108,32	37,86	0,0%
Sant Cugat del Vallès	29.640	45	715	2.450	5.385	7.080	3.885	2.935	2.615	1.245	3.280	110,76	38,96	0,2%
Sant Feliu de Llobregat	16.330	0	250	3.615	4.575	3.625	2.125	845	685	220	390	83,68	31,72	0,0%
Sant Joan Despí	12.235	15	455	2.415	3.060	3.690	1.085	565	585	160	205	81,89	30,70	0,1%
Sant Just Desvern	5.850	0	285	950	795	1.290	640	585	615	200	490	106,01	40,59	0,0%
Sant Vicenç dels Horts	9.870	0	165	1.035	2.540	2.710	1.410	790	575	275	365	93,07	32,99	0,0%
Santa Coloma de Cervelló	2.740	0	35	105	575	990	435	155	160	140	150	99,38	34,48	0,0%

MUNICIPI	Total	Fins a 30 m ²	30-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	>180 m ²	Sup. mitjana	Sup. mitjana/ ocupant	% < 30 m ²		
Santa Coloma de Gramenet	45.645	70	1.785	14.340	18.830	7.310	1.795	785	440	120	175	69,49	26,65	0,2%		
Tiana	2.885	0	45	280	195	895	395	325	310	120	325	116,13	41,80	0,0%		
Torrelles de Llobregat	2.055	0	40	80	275	490	220	165	280	195	320	122,02	44,35	0,0%		
Viladecans	24.230	20	375	2.925	7.525	7.740	2.450	1.220	1.020	520	435	85,76	32,00	0,1%		
AMB	1.291.830	5.040	68.030	265.810	369.710	317.545	119.275	58.085	44.275	18.680	25.380	80,68	32,54	0,4%		
													Mitjana municipis AMB	92,70	34,58	0,1%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB.

*En lletra cursiva i color gris s'indiquen aquells valors que poden contenir errors elevats de mostreig.

Dades posteriors al 2011

Quant a la informació disponible referent a les intervencions en matèria de disciplina urbanística, que pretenen garantir la seguretat de la via pública i de les persones davant la manca de conservació d'elements perillosos, se n'identifiquen 327 al llarg dels més de set anys transcorreguts²⁰. Si, tal i com s'ha indicat a l'apartat anterior, el parc d'habitatges actual s'estima en 25.158 unitats²¹, aquestes intervencions suposarien l'1,3% d'aquest parc; per tant, es tractaria d'un percentatge molt reduït que no alteraria els resultats de l'anàlisi de les dades del Cens de 2011.

D'altra banda, l'Ajuntament ha facilitat informació sobre 31 consultes formulades per la ciutadania per canviar l'ús de locals a habitatges i obtenir el conegut permís. Es pot observar que s'ha donat resposta a 17 de les 31 consultes, 14 de les quals de denegació. Per tant, hi hauria 14 habitatges que podrien transformar-se en infrahabitatge en tant que serien locals que s'utilitzarien com a habitatge sense el permís pertinent.

Per últim, segons les dades referents a llicències d'edificació per obres majors i obres menors indiquen que, entre el 2012 i el 2019, se n'han sol·licitat per portar a terme 531 intervencions de diferent tipologia i abast, 104 per obres majors i 427 per obres menors. D'altra banda, s'han concedit 12 llicències per enderroc. Per tant, i en termes relatius respecte a les 25.158 unitats estimades²² que conformen actualment el parc d'habitatges del municipi, aquestes dades confirmen la molt limitada presència de situacions d'infrahabitatge.

2.2.2.3 SOBRECUPACIÓ

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

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

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

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

²⁰ El servei de disciplina urbanística tramita, d'ofici i per denúncia de veí o altres circumstàncies, expedients referents a finques brutes i en mal estat (amb possible risc d'incendi i/o problemes de salubritat), murs que es troben en mal estat i poden caure vers la via pública, façanes d'edificis que presenten algun perill de caiguda d'elements vers la via pública, així com perill de caiguda a la via pública d'alguns arbres en finques privades.

²¹ Vegeu l'apartat 2.2.2.1 per accedir al detall del procediment d'estimació.

²² Vegeu l'apartat 2.2.2.1 per accedir al detall del procediment d'estimació.

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

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

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

En el cas de Cerdanyola, s'han emprat les dades referents a la **dimensió mitjana de les llars segons superfície útil i nombre d'habitacions de l'habitatge**.

Dimensió mitjana de les llars segons superfície útil i nombre d'habitacions de l'habitatge a Cerdanyola del Vallès. Cens 2011.

Superfície útil de l'habitatge	Nº habitacions									
	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Total	2,67	1,17	1,71	2,3	2,49	2,67	2,95	3,54	3,13	3,18
30 – 45 m²	1,70	1,13	1,61	1,68	2,18	2,07	0	0	0	0
46 – 60 m²	2,02	1,43	1,59	1,89	1,79	2,67	1,50	0	0	
61 – 75 m²	2,53	0	2,06	2,32	2,42	2,53	2,93	4,24	2,00	0
76 – 90 m²	2,70	0	1,14	2,58	2,73	2,64	2,83	3,58	3,01	4,00
91 – 105 m²	2,95	0	0	3,09	2,54	2,9	3,13	2,75	4,00	0
106 – 120 m²	2,93	0	0	2,00	3,22	2,74	2,78	3,37	3,31	3,49
121 – 150 m²	3,11	0	0	0	3,10	3,09	3,22	2,90	2,59	3,64
151 – 180 m²	3,50	0	0	0	2,66	3,59	3,32	3,84	3,22	3,50
Més de 180 m²	3,07	0	0	0	2,89	2,36	2,84	3,52	3,39	2,93

Font: Cens de Població i Habitatges 2011 (INE).

Les cel·les de color gris poden contenir errors elevats de mostreig.

Per estimar la presència de sobreocupació al municipi s'han emprat les dades de la taula anterior per determinar la superfície mitjana per habitació. A aquest efecte, els trams de superfície útil proporcionats pel Cens 2011 s'han transformat en valors absoluts, tot considerant el punt mig de cada interval i assignant valors raonables²⁴ als intervals extrems. Així mateix, s'ha calculat el

²³ E = Sala d'estar; M = menjador; C = cuina.

²⁴ A partir de l'experiència de Daleph en l'estudi de parcs local d'habitatges i d'habitatges en oferta s'ha assignat un valor de 200 m² a l'interval superior. Cal tenir en compte que, d'acord amb les dades del propi Cens de 2011, el gruix dels habitatges principals té entre 46 i 105 m²; per tant, els errors que es puguin cometre amb aquesta assignació tindran una influència mínima sobre el resultat final.

nombre mitjà de persones per habitació en cadascuna de les combinacions de superfície útil i nombre d'habitacions de l'habitatge.

D'altra banda, s'ha determinat el llindar inferior establert pel Decret esmentat²⁵ quant al nombre màxim de persones a cada combinació de superfície i nombre d'habitacions, el qual s'ha comparat amb el nombre mitjà de persones per habitació per determinar a quina de les combinacions se supera aquest llindar. Com a resultat, s'ha obtingut que **no** es detecten **indicis de sobreocupació**, atenent a les dades del **Cens de 2011**.

Ara bé, atesa l'antiguitat i les mancances²⁶ de les dades anteriors, **convé disposar d'altres dades per comparar**, que permetin, o bé confirmar els resultats referents a una presència reduïda de situacions de sobreocupació, o bé matisar-los, o bé rectificar-los.

A aquest efecte, s'han emprat les **dades del padró municipal**, referents a habitatges i nombre de persones empadronades i nombre de persones empadronades, i les **superfícies** corresponents segons **Cadastre**. Malauradament, aquestes dades no proporcionen informació sobre nombre d'habitacions; per tant, no s'han pogut aplicar els paràmetres establerts al Decret 141/2012. Alternativament, s'han aplicat els considerats al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, el qual, tot i no ser vigent, proporciona informació útil per comparar els resultats obtinguts a partir de les dades del Cens de 2011 i actualitzar-los.

L'article 4 del Decret 55/2009 "fixa un estàndard mínim de superfície dels habitatges que resulta en l'aplicació dels següents paràmetres:

<i>N</i>	2	3	4	5	6	7	8	9	<i>N</i>
<i>SU</i>	20	30	40	48	56	64	72	80	8+8 <i>N</i>

N = Nombre de persones

SU = Superfície útil mínima en m²"

Si s'apliquen les determinacions de l'esmentat Decret a les dades d'habitatges amb persones empadronades s'obté que **només al voltant del 0,6% del parc d'habitatges estimat²⁷ mostra indicis de sobreocupació** (155 de 25.158). Per tant, si es té en compte únicament la superfície útil dels habitatges del parc de Cerdanyola, la presència de sobreocupació és molt reduïda, però si es combina també la informació disponible referent al nombre d'habitacions, aquesta presència sembla desaparèixer.

²⁵ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

²⁶ El Cens de 2011 no és pròpiament un Cens, sinó l'estudi d'una mostra representativa, els resultats del qual s'han elevat a partir de l'aplicació de factors de correcció per extrapolar-los a l'univers. Per tant, les dades poden contenir un major grau d'error com més reduïdes sobre les dades mostrals.

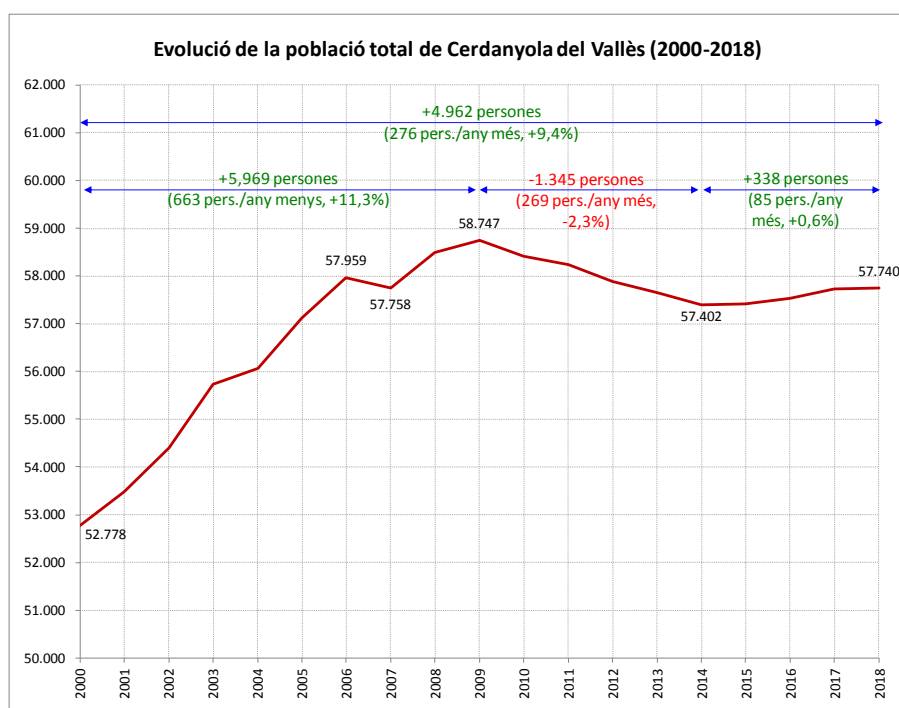
²⁷ Vegeu l'apartat 2.2.2.1 per accedir al càlcul d'aquest parc i els resultats.

2.3 POBLACIÓ

2.3.1 ANÀLISI DEMOGRÀFICA

Població actual de Cerdanyola del Vallès

Segons el padró municipal, a Cerdanyola del Vallès residien 57.740 persones a principis del 2018. Aquesta població resulta d'un increment de 4.962 persones respecte a les 52.778 residents al municipi a principis del 2000, és a dir, unes 276 persones més anualment i un creixement del 9,4% en el conjunt del període.



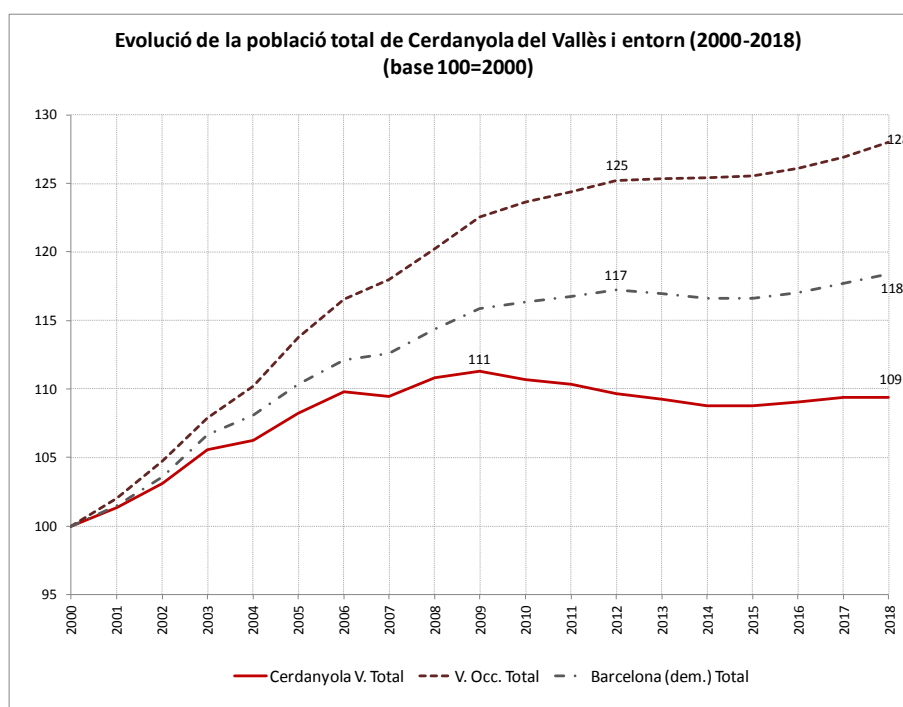
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Como mostra el gràfic anterior, aquesta població s'ha mantingut estable al voltant dels 57.00 habitants de mitjana, si bé ha experimentat oscil·lacions diverses al llarg de tres subperíodes diferenciats:

- > Entre el 2000 i el 2009 la població va experimentar el creixement més important, en evolucionar a una taxa de l'11,3%, amb unes 663 persones/any més (5.969 més en total), i va assolir les 58.747 a principis del 2009, tot i la davallada entre el 2006 i el 2007, moment en que Cerdanyola va perdre 201 habitants.
- > Entre el 2009 i el 2014 Cerdanyola va perdre població a una taxa del -2,3% en el conjunt del període (unes 269 persones menys cada any), i el nombre d'habitants es va situar en 57.402 a principis del 2014.

- > I entre el 2014 i el 2018 Cerdanyola va recuperar població fins a assolir els 57.740 habitants, xifra que resulta d'un creixement del 0,6% en tot el període i 85 persones més cada any de mitjana.

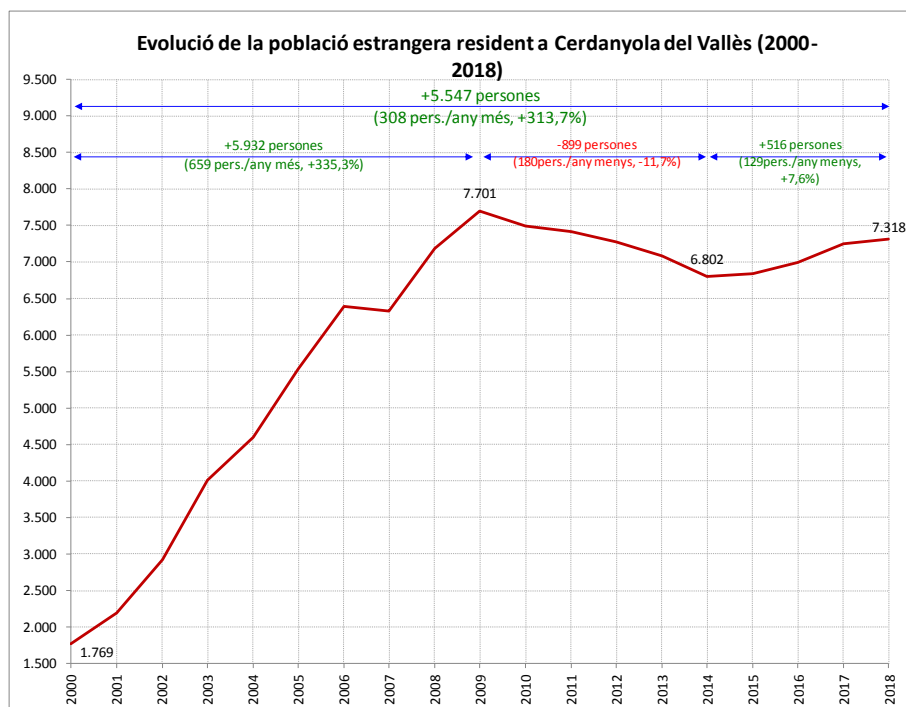
El ritme de creixement demogràfic a Cerdanyola ha estat molt inferior al registrat a l'entorn del municipi: al conjunt del Vallès Occidental la població s'ha incrementat a una taxa propera al 27% entre el 2000 i el 2018, amb 11.344 persones més cada any i més de 200.700 persones més en total; i al conjunt de la demarcació de Barcelona s'han registrat unes 870.636 persones residents més entre el 2000 i el 2018, a raó de prop de 48.400 persones/any més (una taxa del 18,4%).



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

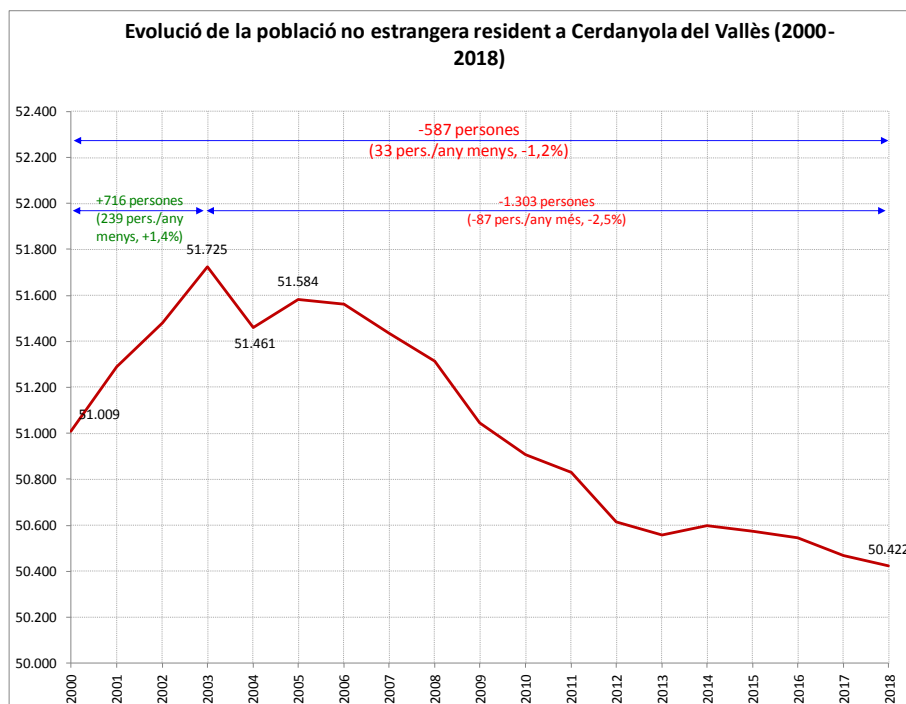
L'evolució demogràfica registrada a Cerdanyola del Vallès s'ha nodrit, fonamentalment, de la població nascuda a l'estranger, que ha crescut de forma continuada i intensa d'ençà el 2000, i ha compensat, així, la pèrdua de població resident nascuda a Espanya experimentada al llarg del mateix període.

En particular, la població resident nascuda a l'estranger s'ha incrementat en gairebé 5.550 persones entre el 2000 i el 2018, és a dir, 308 persones més cadascun dels 18 anys transcorreguts al període considerat i un 313,7% més. Aquest creixement ha estat especialment intens fins el 2009, període en què el municipi ha guanyat 5.932 persones estrangeres residents (659 persones/any més, a un ritme del 335,3% entre el 2000 i el 2009), i tot i la davallada entre el 2006 i el 2007 (73 persones estrangeres menys).



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

La població resident a Cerdanyola nascuda a Espanya, en canvi, s'ha **reduït** entre el 2000 i el 2018 en **587** persones, **33** persones/any **menys**, a un ritme del **-1,2%**, amb dos subperíodes molt diferenciats: 2000 – 2003, en que s'ha produït un creixement de 716 persones (239/any, 1,4%); 2003 – 2018, amb una intensa pèrdua de població (**1.303** persones menys, **87** persones/any **menys** a una taxa del **-2,5%**).



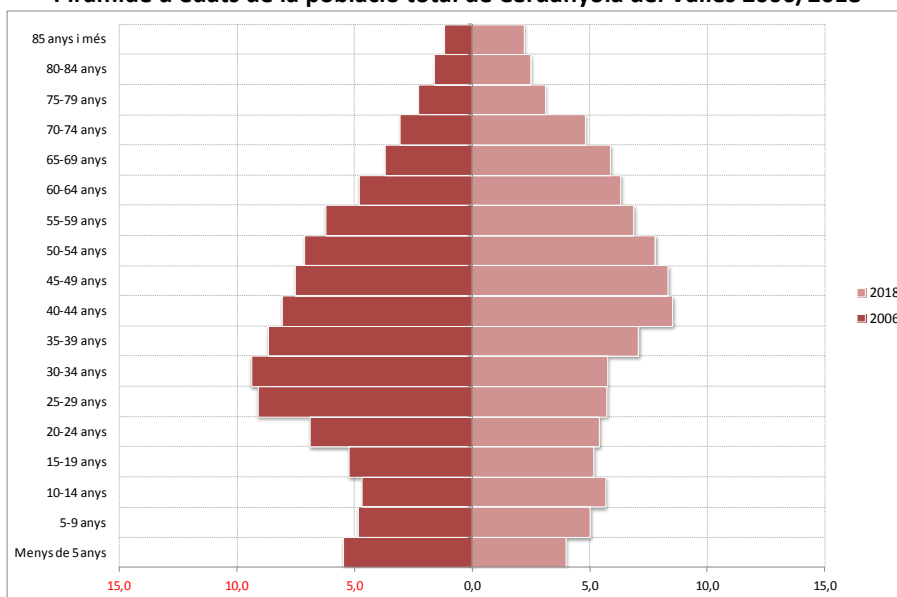
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Quant a la distribució per edats, l'evolució demogràfica registrada s'ha alimentat, fonamentalment, de la pèrdua de població jove i jove adulta i del creixement de població madura i d'edat avançada:

- > De **15 a 39 anys** per la seva dinàmica i presència relativa en el conjunt de la població, resultant en una **caiguda** del **10,9%** entre el 2000 i el 2018.
- > De **50 anys i més**, també per la variació experimentada i el pes conjunt d'aquestes franges d'edat sobre la població total, elements que han resultat en un **increment** del **16,6%** els 18 darrers anys.

Els trets esmentats han derivat en un increment de l'edat mitjana de la població de Cerdanyola del Vallès al llarg del període considerat, **de 37,0 a 42,8 anys de mitjana**, la qual, addicionalment, s'ha mantingut, superior a l'edat mitjana de la població del conjunt del Vallès Occidental a partir del 2007, però inferior a la del conjunt de la demarcació de Barcelona.

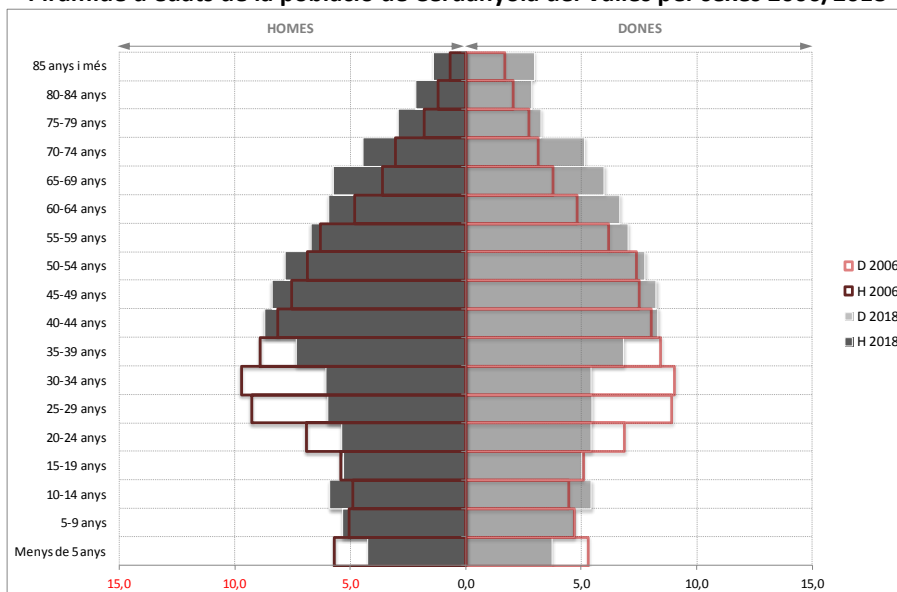
Piràmide d'edats de la població total de Cerdanyola del Vallès 2006/2018



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Aquest envelliment de la població també s'observa si s'examina la distribució per edats de la població per sexes: la població **masculina** ha passat **de 36,0** el 2000 a **41,6 anys** el 2018 de mitjana, i la població **femenina**, **de 38,1 a 44,0 anys** de mitjana el mateix període. Como conseqüència de les dinàmiques demogràfiques identificades, i de la menor joventut mitjana de la població femenina, s'obté una piràmide regressiva, amb una reducció en la presència de població jove i un increment en la població madura a ambdós sexes.

Piràmide d'edats de la població de Cerdanyola del Vallès per sexes 2006/2018



Com a resultat:

- > L'índex d'envelliment²⁸, l'índex de sobreenvelliment²⁹, els índexs de dependència³⁰ i l'índex de recanvi de la població en edats actives³¹ s'han elevat entre el 2000 i el 2018:
 - > **Índex d'envelliment** del 69,31% al 126,06%, **índex de sobreenvelliment** del 9,64% a l'11,95%.
 - > Índex de dependència global del 33,44% al 49,53%, índex de dependència juvenil del 19,75% al 21,91%, i índex de dependència senil del 13,69% al 27,62%.
 - > Índex de recanvi de la població en edats actives del 54,13% al 122,06%.
- > La **taxa de joventut**³² i l'**índex de tendència**³³ s'han **reduït** al llarg del mateix període: del 16,69% al 10,57% en el cas de la taxa de joventut, i del 85,39% al 79,44% en el cas de l'índex de tendència.

Des de la perspectiva dels components de la població -creixement vegetatiu o natural i fluxos migratoris-, el **creixement vegetatiu** ha mostrat una evolució decreixent segons les dades del període disponible: la **taxa de creixement vegetatiu**³⁴ ha assolit el 3,30 per mil habitants de

²⁸ Vegeu Annex 1.

²⁹ Vegeu Annex 1.

³⁰ Vegeu Annex 1.

³¹ Vegeu Annex 1.

³² Vegeu Annex 1.

³³ Vegeu Annex 1.

³⁴ Vegeu Annex 1.

mitjana entre el 2000 i el 2017³⁵, amb una reducció continuada d'ençà el 2002. En termes absoluts, s'ha situat al voltant de les 187 persones de mitjana, amb un increment fins el 2004 i una reducció des d'aleshores fins a assolir valors negatius.

La **taxa de natalitat** i la **taxa de mortalitat** s'han mostrat relativament estables. De fet, la mortalitat és el component demogràfic més estable, resultant d'un procés històric de tendència a un increment de l'esperança de vida de la població, vinculat als avanços mèdics, higiènics i socials, que ha provocat una reducció de les probabilitats de morir en edats més joves i un increment en el grau de supervivència de les edats més avançades. En canvi, la taxa de natalitat és el factor que podria experimentar més canvis, en estar vinculat als fluxos de la població, i aquests a elements com ara, per exemple, l'impacte dels cicles econòmics a l'economia de les famílies residents al territori.

En particular, les dades disponibles indiquen que la **taxa de mortalitat** s'ha mantingut, de mitjana, al voltant del 6,07 per 1.000 habitants entre el 2000 i el 2017, amb diverses fluctuacions al llarg del període, un mínim de 5,01 per 1.000 el 2002 i un màxim de 7,17 per 1.000 el 2017. I la **taxa de natalitat**, s'ha situat, de mitjana, al l'entorn del 9,36 per 1.000 entre el 2000 i el 2017, amb decreixement molt gradual.

Respecte als **fluxos migratoris** (immigracions i emigracions, internes i externes), és el component que més ha afectat la senda de l'evolució demogràfica registrada al municipi com es pot apreciar a la taula següent:

Evolució dels components de la variació de la població de Cerdanyola del Vallès 2005 – 2017

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2005-2017
Creixement vegetatiu	261	239	218	229	226	228	124	134	120	73	47	62	-11	1.950
Saldo migratori intern	-607	-358	-337	-450	-518	-169	-297	-230	-104	-148	-50	-184	-155	-3.607
Saldo migratori extern*	1.395	964	-82	956	546	-399	13	-325	-339	-14	208	301	229	3.453
Saldo migratori	788	606	-419	506	28	-568	-284	-555	-443	-162	158	117	74	-154
Total components	1.049	845	-201	735	254	-340	-160	-421	-323	-89	205	179	63	1.796
Variació absoluta de la població	1.049	845	-201	735	254	-340	-160	-355	-250	-240	11	130	180	1.658

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

*Les dades corresponents al saldo migratori extern del període 2005 – 2011 han estat estimades a partir de la variació absoluta anual de població, el creixement vegetatiu i el saldo migratori intern. Ha estat necessari realitzar aquest exercici per obtenir dades per les projeccions, atès que les dades primàries de l'IDESCAT proporcionaven uns valors de saldo migratori extern no compatibles amb les variacions de població i la resta dels components d'aquesta variació. S'assenyalen en color verd clar i lletra cursiva les dades estimades i les variables a les quals afecta aquesta estimació.

En concret, les dades disponibles permeten obtenir dues conclusions³⁶:

- > El **saldo migratori intern** ha estat **negatiu** en termes **acumulats** entre el **2005** i el **2017**, com a resultat de les sortides netes de població de Cerdanyola del Vallès cap a municipis del seu

³⁵ Darrer període disponible en el cas de les dades referents a moviment natural de la població.

³⁶ Convé tenir present que una part de les dades considerades per obtenir aquestes conclusions han estat estimades, tal i com s'exposa a la nota a peu de taula.

entorn immediat, la resta de la província, Catalunya o Espanya, que han més que compensat les entrades netes de població de la resta de la demarcació de Barcelona:

Saldo migratori de Cerdanyola del Vallès per lloc de procedència/destinació 2005 – 2017

2005-2017	Resta V Occ.	Resta de BCN demarcació	Resta de Catalunya	Resta Espanya	Estranger	Total
Nº personas	-2.701	244	-614	-536	3.453	-154
Contribució saldos positius		6,6%			93,4%	100,0%
Contribució saldos negatius	70,1%		15,9%	13,9%		100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

No obstant això, aquest balanç negatiu global no s'ha registrat de forma continuada al llarg de tot el període considerat. En concret, els anys 2005 – 2006, 2008 – 2009 i 2015 - 2017 el saldo migratori intern ha estat positiu anualment, i s'ha nodrit de les aportacions netes de municipis de la resta de la demarcació de Barcelona. Per contra, els anys 2007 i 2010 – 2014 s'han registrat saldos migratoris nets negatius cada any, resultat de les sortides netes de població a municipis de l'entorn de Cerdanyola, resta de Catalunya i Espanya, tot i les entrades netes de població de la resta de la demarcació de Barcelona.

Saldo migratori de Cerdanyola del Vallès per lloc de procedència/destinació (períodes amb saldos positius)

2005-2006, 2008-2009, 2015-2017	Resta V Occ.	Resta de BCN demarcació	Resta de Catalunya	Resta Espanya	Estranger	Total
Nº personas	-1.766	187	-480	-263	4.599	2.277
Contribució saldos positius		3,9%			96,1%	100,0%
Contribució saldos negatius	70,4%		19,1%	10,5%		100,0%

Saldo migratori de Cerdanyola del Vallès per lloc de procedència/destinació (períodes amb saldos negatius)

2007, 2010-2014	Resta V Occ.	Resta de BCN demarcació	Resta de Catalunya	Resta Espanya	Estranger	Total
Nº personas	-935	57	-134	-273	-1.146	-2.431
Contribució saldos positius		100,0%				100,0%
Contribució saldos negatius	37,6%		5,4%	11,0%	46,1%	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

- > El **saldo migratori extern** ha estat globalment **positiu** entre el 2001 i el 2017, amb 3.453 persones en termes acumulats, 266 de mitjana, amb entrades netes els anys 2005 – 2006, 2008 – 2009, 2011 i 2015 – 2017, i sortides netes la resta dels períodes, i amb un aportació notable de la població procedent d'Amèrica.

Projeccions de població

La projecció de la població de Cerdanyola del Vallès s'ha realitzat mitjançant el **mètode dels components**, que consisteix en **determinar el comportament futur de la població a partir de l'estimació del comportament futur dels diferents components** que afecten al seu creixement: **mortalitat, natalitat i migracions**.

Els principals avantatges d'aquest mètode són dos:

- > No només considera els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, sinó també l'efecte que tenen les variacions al volum i l'estructura de la població sobre els components del creixement.
- > Permet obtenir els resultats desagregats per edat, element important per determinar la demanda total d'habitatge en el futur.

No obstant això, és precís realitzar quatre observacions:

- > Atès que les dades de població disponibles corresponen al padró de principis d'any, la població d'un any concret vindrà donada per la població de l'any anterior més el valor que assoleixen els seus components en aquest any. Per aquest motiu s'ha projectat el valor futur dels components fins el 2024 per obtenir projeccions de població i llars fins el 2025.
- > Ha estat precís estimar els components del creixement vegetatiu i les migracions i la seva distribució per trams d'edat el 2018 i 2019, atès que les dades disponibles finalitzen el 2017 i, d'altra banda, 2019 és un període que es troba en curs i, per consegüent, aquestes variacions residencials encara s'estan produint.
- > Tot i que, com s'indicarà a continuació, s'han considerat diversos escenaris de projecció de població, s'ha projectat un únic valor per la distribució de les migracions per franges d'edat el 2018 i les migracions el 2019, i pels components del creixement natural el 2019, en el benentès que, atès el moment en que s'elaboren les projeccions, hi ha un limitat marge de variabilitat per determinar el seu valor.

Tenint en compte que, com s'ha apuntat anteriorment, es considera que la **mortalitat** és el component més estable i que menys canvis experimentarà, s'ha considerat un únic escenari de projecció, d'acord amb el qual, la taxa de mortalitat es mantindrà en un nivell similar al registrat històricament, al voltant del 6 per 1.000 habitants.

Respecte a la **taxa de natalitat** i a les **migracions**, s'han considerat **tres escenaris d'evolució**:

- > **EP1: Cerdanyola recupera la seva capacitat d'atracció.**
Aquest escenari es correspon amb un **increment** en la **taxa de natalitat** fins a assolir valors superiors al 10 per 1.000 el 2025, un **increment en les aportacions netes positives** fins a superar les 1.000 persones el 2025 (xifra que se situaria propera al doble del valor màxim assolit històricament). D'alguna forma, Cerdanyola del Vallès recupera la seva capacitat d'atracció, no només per al Vallès Occidental i l'estranger, sinó també pel seu entorn immediat i la resta de la demarcació de Barcelona, Catalunya i Espanya, com a conseqüència de factors vinculats a la possible consolidació d'una etapa de bonança econòmica i la relativa competitivitat del municipi en termes de preus dels habitatges.

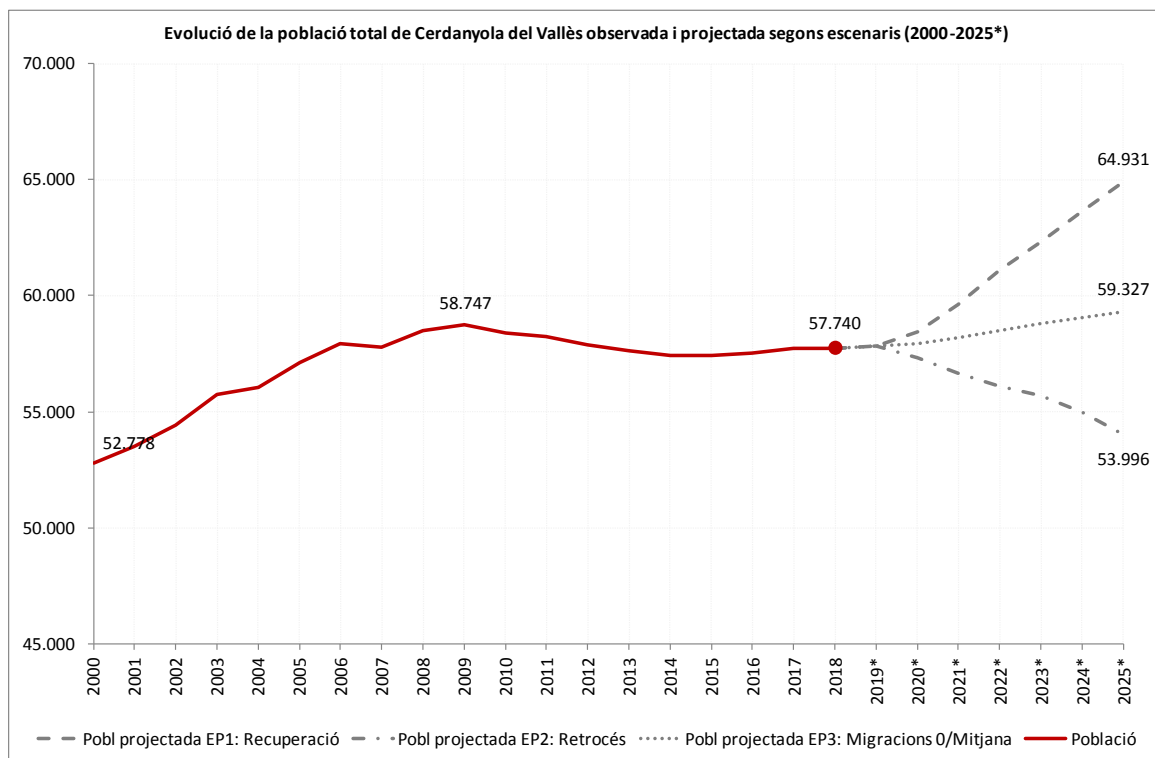
> **EP2: Cerdanyola retrocedeix demogràficament.**

Aquest escenari ve marcat per una **taxa de natalitat en retrocés** fins a situar-se per sota del 6 per 1.000 el 2025; d'altra banda, les aportacions netes positives registrades els darrers anys serien només puntuals i es veurien seguides d'un retorn a xifres negatives (fins a aproximar-se a **-1.200** persones el 2025, assolint un valor mitjà en tot el període de projecció que superaria el màxim valor negatiu registrat històricament). Es tracta d'un escenari en què Cerdanyola expulsa població, i aquest fet es reflecteix en una caiguda en la natalitat i el creixement vegetatiu de la població, i en una evident reducció en els saldos migratoris.

> **EP3: Migracions pràcticament nul·les.**

La taxa de natalitat descendiria, tot i que molt lentament, fins a situar-se lleugerament per sota del 9 per 1.000 el 2025. Atès que es tracta d'un escenari en que immigracions i emigracions es compensen mútuament, la natalitat té un protagonisme limitat en no nodrir-se de les aportacions netes derivades dels fluxos migratoris, però no tant com succeeix a l'escenari anterior perquè la població ja resident aporta un creixement vegetatiu propi, que és estable en el temps, com s'ha observat anteriorment.

Com a resultat, la població passaria de **57.740** persones el **2018** a **64.931** el **2033** segons l'**EP1**, **59.327** segons l'**EP2** o a **53.996** segons l'**EP3**, i l'edat mitjana continuaria ascendint, però molt lleugerament segons l'**EP1** (43,6 anys) o bé ascendiria fins els 47,8 anys (**EP2**) o els 45,0 anys (**EP3**).



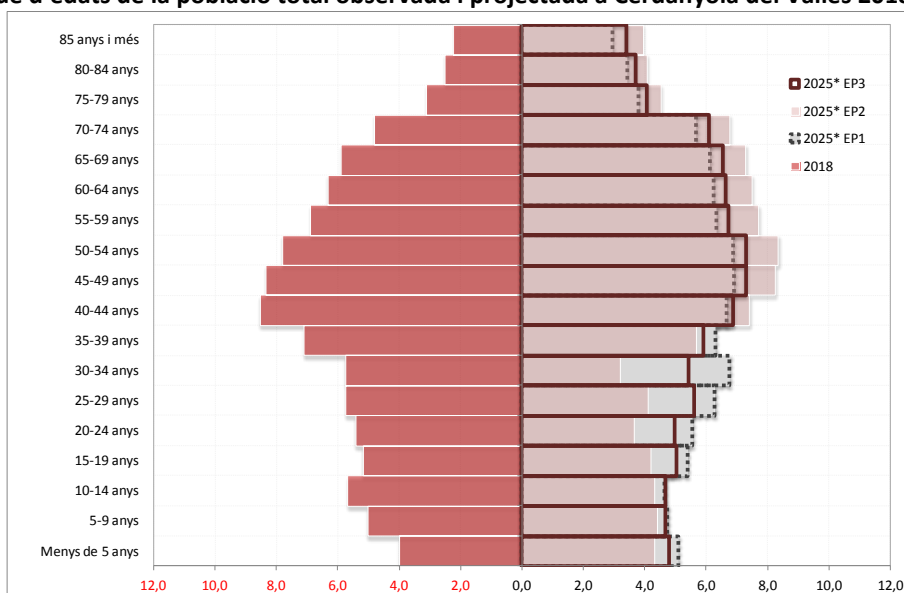
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Atenent a la distribució per edats, s'identifiquen canvis rellevants quan es compara la corresponent a 2018 a la derivada de cadascun dels tres escenaris l'any 2025:

- > A l'EP1 s'incrementaria la presència relativa de població a les franges d'edat infantil i joves i es reduiria la de les franges d'edat madura.
- > A l'EP2 es faria palesa la pèrdua de població jove en edat productiva i reproductiva i el creixement de la presència relativa de població d'edat madura i avançada.
- > I a l'EP3 es guanyaria menys població infantil i jove i més població en edat madura i avançada que a l'EP1.

La següent piràmide mostra la distribució per franges d'edat de la població total observada el 2018 (a l'esquerra), i la població total projectada el 2025 per cada escenari considerat (a la dreta).

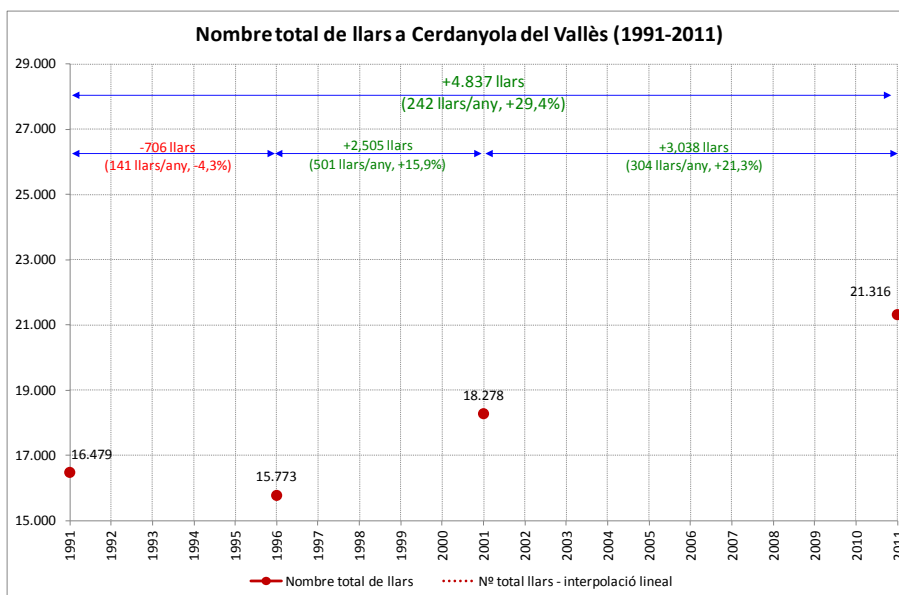
Piràmide d'edats de la població total observada i projectada a Cerdanyola del Vallès 2018/2025*



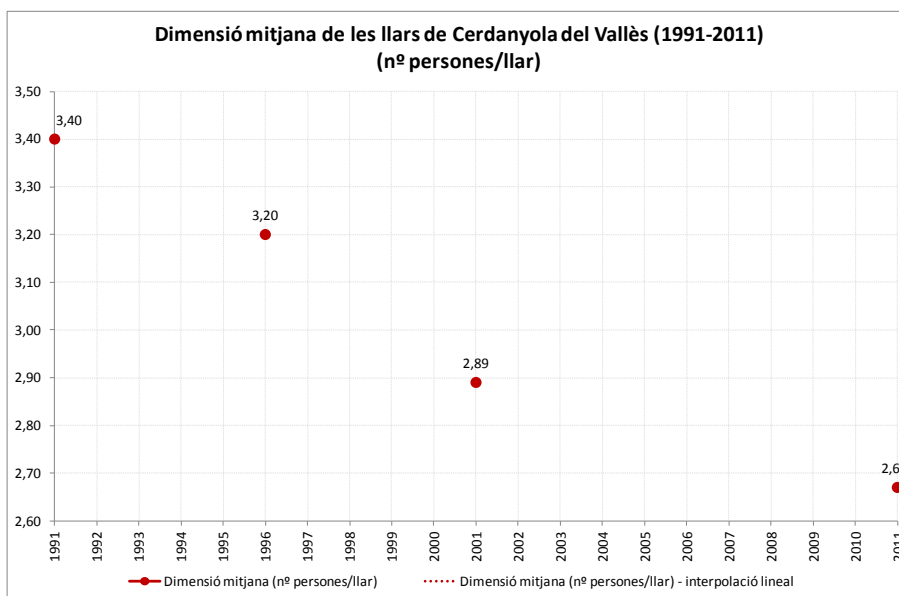
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Projeccions de noves llars

El 1991, Cerdanyola del Vallès tenia **16.479** llars censades, xifra que va créixer a un **ritme anual mitjà** de **242** llars fins a assolir les **21.316** el **2011**, amb una davallada entre el 1991 i el 1996, i una recuperació entre el 1996 i el 2011.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Aquest increment global en el nombre de llars ha anat acompanyat d'una reducció continuada en la seva dimensió mitjana, des de **3,40 persones per llar** el 1991 fins a **2,67 persones per llar** el 2011, amb una caiguda accelerada fins a les 2,89 persones per llar el 2001, i una caiguda, també, però més gradual, entre el 2001 i el 2011.

Quant al **grau de formació de llars**³⁷, s'ha incrementat en més de 7 punts percentuals entre el 1991 i el 2011, en haver passat del 29,1% el 1991 al 36,6% el 2011. Aquest creixement ha estat especialment intens entre el 1996 i el 2001, període en que aquesta ràtio creix en prop de 3 punts percentuals.

Respecte a l'**estructura segons dimensió de la llar**, es parteix d'una estructura el **2011** on les llars **unipersonals** suposen el **18,7%** del total de llars, les **bipersonals** el **31,2%**, les de **3 i 4 persones** el voltant del **22%**, les de **5 persones** representen el **5,4%**, i les de **6 i més membres** el **1,3%**.

En termes evolutius, s'observa que, entre el **1991** i el **2011**³⁸ s'ha **elevat** el **pes** de les **unipersonals** i de les **bipersonals** en 11 punts percentuals, mentre que les llars de **3 persones** han **mantingut** el seu pes, i la presència de llars de **4 o més persones** s'ha **reduït** entre cinc i prop de 10 punts percentuals.

Projeccions d'increment en la demanda d'habitatge

La projecció de noves llars de Cerdanyola del Vallès es basa en dos elements:

- > Les projeccions de població per al període 2019 – 2025.
- > L'observació del nombre, dimensió mitjana, l'estructura per dimensió de les llars i grau de formació de llars de la població al període disponible³⁹, y la seva projecció per al període 2019 – 2025.

En concret, s'han considerat dos escenaris de projecció de llars per al període 2019 – 2025:

- > **EH1: manteniment de les tendències observades en el grau de formació global de llars i l'estructura segons dimensió.**

Aquest escenari parteix de l'increment observat en el **grau de formació global de llars** i considera una continuació d'aquesta tendència fins a assolir un valor superior al **42%** el **2025** i al **40%** de **mitjana**.

En aquest marc, les llars uni i bipersonals segueixen incrementant el seu pes sobre el total de llars, les de 3 o 4 persones el redueixen però molt lleument, i les de 5 i més persones redueixen la seva presència d'un forma més notòria.

³⁷ Proporció de la població total que forma llars.

³⁸ Les dades de distribució de les llars segons dimensió només estan disponibles per als anys 1991, 1996, 2001 i 2011. Per tant, ha estat necessari estimar l'estructura per 2018, per emprar-lo com a punt de connexió entre 2011 i el període de projecció.

³⁹ 1991, 1996, 2001 i 2011. Per aquest motiu, ha estat necessari estimar el grau de formació de llars i l'estructura de les llars segons dimensió el 2018, per poder-lo emprar com a punt de connexió amb la sèrie projectada 2019 – 2025.

Grau de formació de llars de la població de Cerdanyola del Vallès observada i projectada segons EH1 1991 – 2025*

Nº persones	1991	1996	2001	2011	Mitjana EH1 2019* – 2025*
1	7,7%	11,2%	15,2%	18,7%	19,9%
2	19,7%	22,6%	26,5%	31,2%	34,3%
3	22,0%	22,8%	24,4%	22,5%	20,9%
4	30,8%	29,8%	25,0%	20,8%	18,8%
5	13,1%	10,0%	6,5%	5,4%	4,9%
6 i més	6,8%	3,7%	2,4%	1,3%	1,1%
Grau de formació global	29,1%	31,2%	34,2%	36,6%	40,4%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

*En verd es ressalten aquelles dimensions de les llars en què es projecta un increment en el pes corresponent.

Aquests plantejaments podrien correspondre, raonablement, als escenaris EP1 o EP3, en línia, o bé amb la recuperació en les aportacions migratòries netes positives en edats joves – joves adultes i en situació d'inici de l'etapa de jubilació que resulten en noves llars més petites que les existents, o bé amb saldos migratoris nuls derivats d'entrades de població en edats joves – joves adultes i madures que compensen les sortides de població en algunes franges d'edat avançada, també corresponents a llars de dimensions més reduïdes.

> EH2: reversió de les tendències observades en el grau de formació global de llars i l'estructura segons dimensió.

Es tracta d'un escenari que parteix de la hipòtesi d'un trencament de les tendències observades en el grau de formació de llars i estructura segons dimensió de les llars.

En particular, es pressuposa una **reducció en el grau de formació global de llars** des del 36,6% de 2011 fins a situar-se per sota del **34%** el **2025** i el **36%** de mitjana. D'altra banda, es contempla una reducció en el pes de les llars uni i bipersonals, un manteniment en el de les llars de 3 persones, i un increment en les de 4 o més membres:

Grau de formació de llars de la població de Cerdanyola del Vallès observada i projectada segons EH2 1991 – 2025*

Nº persones	1991	1996	2001	2011	Mitjana EH2 2019* – 2025*
1	7,7%	11,2%	15,2%	18,7%	14,3%
2	19,7%	22,6%	26,5%	31,2%	27,9%
3	22,0%	22,8%	24,4%	22,5%	22,7%
4	30,8%	29,8%	25,0%	20,8%	24,9%
5	13,1%	10,0%	6,5%	5,4%	7,7%
6 i més	6,8%	3,7%	2,4%	1,3%	2,5%
Grau de formació global	29,1%	31,2%	34,2%	36,6%	35,8%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

*En verd es ressalten aquelles dimensions de les llars en què es projecta un increment en el pes corresponent.

- > Aquests plantejament podrien correspondre a los escenaris EP2 o EP3, en línia amb les aportacions migratòries netes creixentment negatives o nul·les previstes, la reducció resultant en la formació de llars, fruit, en part, de reagrupaments familiars a causa d'un empitjorament en les condicions econòmiques del territori.

L'aplicació de cadascun d'aquests dos escenaris a cadascun dels tres escenaris de població considerats resulta en les següents projeccions de llars i de la seva dimensió mitjana:

Nombre de llars i dimensió mitjana observada i projectada a Cerdanyola del Vallès segons escenaris de projecció (1991 – 2025*)

Nº llars	EH1-EP1	EH1-EP2	EH1-EP3	EH2-EP1	EH2-EP2	EH2-EP3	EH1	EH2
1991			16.479				3,40	
1996			15.773				3,20	
2001			18.278				2,89	
2011			21.316				2,67	
2018*			22.117				2,61	
2019**	22.438	22.438	22.438	21.903	21.903	21.903	2,58	
2020**	22.977	22.544	22.788	21.796	21.385	21.616	2,54	2,68
2021**	23.733	22.571	23.178	21.875	20.804	21.364	2,51	2,72
2022**	24.646	22.634	23.595	21.892	20.105	20.958	2,48	2,79
2023**	25.459	22.744	24.005	21.782	19.459	20.538	2,45	2,86
2024**	26.311	22.721	24.412	21.861	18.878	20.283	2,42	2,91
2025**	27.611	22.961	25.228	21.731	18.072	19.856	2,35	2,99
Var. abs. 1991/1996			-706					
Media anual			-141					
Var. abs. 2001/1996			2.505					
Media anual			501					
Var. abs. 2011/2001			3.038					
Media anual			304					
Var. abs. 2011/1991			4.837					
Media anual			242					
Var. abs. 2018*/2011			801					
Media anual			114					
Var. abs. 2025**/2011	6.295	1.645	3.912	415	-3.244	-1.460		
Media anual	450	117	279	30	-232	-104		
Var. % 2025**/2011	29,5	7,7	18,4	1,9	-15,2	-6,9		

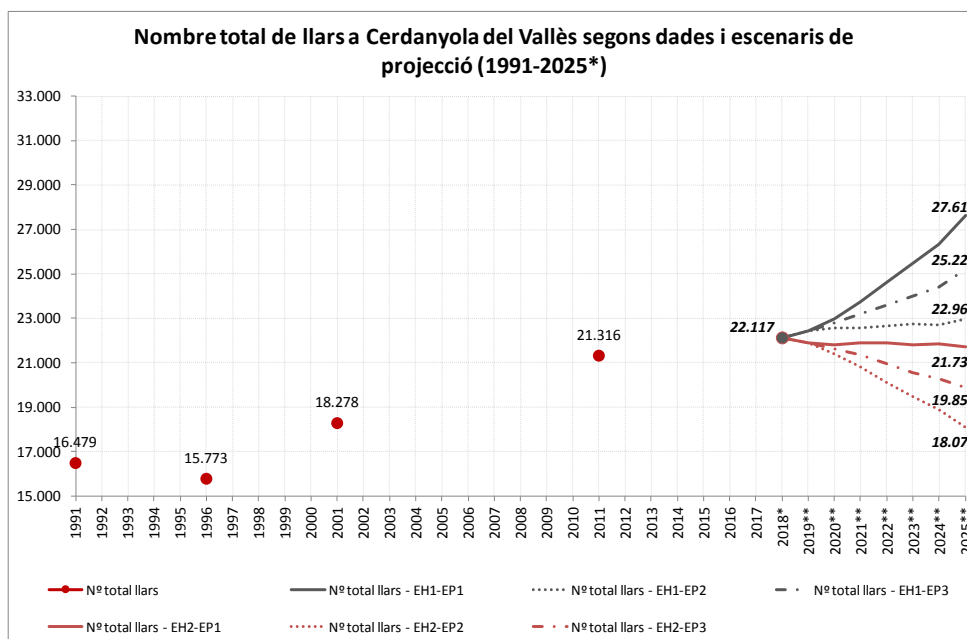
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

* Estimades. ** Projectades.

D'acord amb la combinació dels escenaris **EP1 i EH1**, el **nombre de llars s'eleva**ria en prop de **6.300** al període 2019 – 2025, a un ritme de 450 llars anuals més, xifra que pràcticament duplica la mitjana anual de creixement del període 1991 – 2011. Aquesta xifra suposaria gairebé 6.300 habitatges necessaris, de nova construcció, segona mà en oferta o vacants, lliures o protegits.

Si es combinen els escenaris **EH1** i **EP3** el **nombre de llars també creixeria** entre el 2019 i el 2025 tot i que a ritme inferior, en unes **3.900**, a raó de 279 anuals, és a dir, uns 3.900 habitatges necessaris.

I si es combinen els escenaris **EH1** i **EP2** es registraria un **creixement** més moderat en el **nombre de llars**, de **1.645**, a un ritme anual proper a les 120 llars més entre el 2019 i el 2025, dades que implica que es necessitarien uns 1.645 habitatges per allotjar aquestes noves llars.



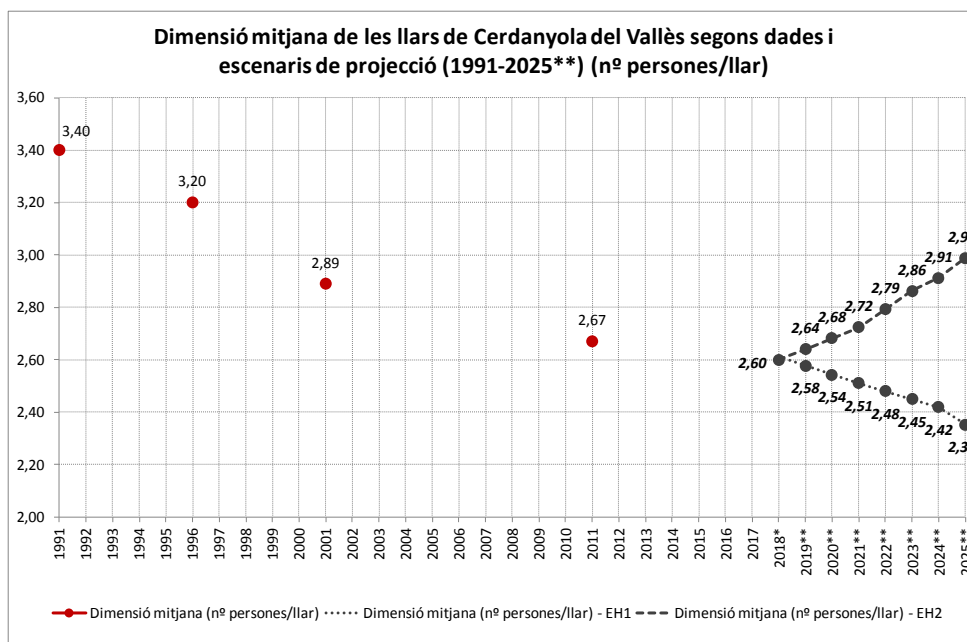
*Estimació.

**Projeccions.

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Quant a la combinació de l'escenari **EH2** amb els tres escenaris de projecció de població, resultaria en un **increment** en el nombre de llars en cas d'aplicar-lo a l'escenari **EP1** i **caigudes** en el cas d'**EP2** i **EP3**:

- > Considerant **EH2** i **EP1**, l'any **2025** hi hauria **prop de 3.500 llars més** que el 2011, a un ritme anual de creixement d'unes 30.
- > Segons **EH2** i **EP3**, l'any **2025** hi hauria **unes 1.460 llars menys**, és a dir, una pèrdua anual d'unes 100, xifra que implicaria que quedarien **disponibles** poc al voltant de 1.460, bé per ser ocupades per altres llars, o bé per ser rehabilitades per tractar-se d'habitatges que podrien no reunir les condicions adequades d'habitabilitat, entre altres casuístiques possibles.
- > I combinant **EH2** i **EP2** la **caiguda** en el nombre de llars superaria les **3.200**, és a dir, prop de 230 menys anualment, per tant, 3.200 habitatges que quedarien disponibles per ser habitats.



*Estimació.

**Projeccions.

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'IDESCAT i l'HERMES (Diputació de Barcelona).

Quant a la **dimensió mitjana**, l'escenari **EH1** amb els escenaris de projecció de població resulta en uns valors projectats que descendirien fins a situar-se per **sota de 2,4 el 2025**, inferior al valor mínim del període precedent amb dades disponibles (2011, 2,67); en canvi, l'escenari **EH2** assenyalaria un **increment** fins a situar-se a prop de 3, pràcticament igualant el valor mitjà del període precedent.

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

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

- A. **Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial:** inclou les **persones sense sostre**, les **persones sense llar** i els **residents en habitatges insegurs**⁴⁰.
- Persones sense sostre:** persones sense domicili, que viuen en un espai públic la totalitat o la major part del temps.
 - Persones sense llar:** persones que viuen en refugis, allotjaments provisionals, institucions, equipaments o altres edificis públics o privats destinats a donar allotjament a persones amb necessitat d'assistència social.

⁴⁰ ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion), elaborada per la FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri).

- c) **Residents en habitatges insegurs:** persones que viuen en habitatges sense títol legal o amb notificació legal de desnonament, i les dones maltractades o altres persones que viuen sota violència de la família o de la parella.
- B. **Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social: joves, dones, gent gran i adults en situació vulnerable**⁴¹.
- a) **Joves en situació vulnerable:** joves (19-25 anys) que hagin estat ingressats en centres d'acolliment o que pateixin altres problemàtiques socials.
- b) **Dones en situació vulnerable:** dones caps de llars monoparentals.
- c) **Gent gran en situació vulnerable:** gent gran que viu sola, que es mesura pel nombre de llars unipersonals amb cap de llar més gran de 75 anys.
- d) **Adults en situació vulnerable:** aturats sense subsidi d'atur, persones amb problemes socio-sanitaris (drogodependències, malalties psíquiques, etc.), persones amb discapacitat, persones immigrades sense permís de residència, persones preses i ex-preses, etc.

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

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

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

Com a resultat de la metodologia exposada, s'han obtingut les següents estimacions de la presència de sense llar i col·lectius en situació o risc d'exclusió social a Cerdanyola del Vallès:

Col·lectius	Definició/mètode de càlcul	Font	Nombre de casos estimat 2018	Nombre d'exclusos Grup A: 100% del nº total Grup B: 20%-30% del nº total	Indicador: (nº persones/pobl. total) %
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	1	1	0,002%
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs,	Serveis Socials	22	22	0,038%

⁴¹ IGOP (Institut de Govern i Polítiques Públiques de la UAB), Fundació Un Sol Món.

Col·lectius	Definició/mètode de càlcul	Font	Nombre de casos estimat 2018	Nombre d'exclusos Grup A: 100% del nº total Grup B: 20%-30% del nº total		Indicador: (nº persones/pobl. total) %	
A. Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial				32		0,055%	
	allotjaments temporals o institucions assistencials						
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	9	9		0,016%	
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social				551	827	2,361%	3,542%
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Cens	1.497	299	449	0,518%	0,778%
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Cens	540	108	162	0,187%	0,281%
Adults en situació vulnerable	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis Socials	630	126	189	0,218%	0,327%
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT	4.059	812	1.218	1,406%	2,109%
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis Socials	78	16	23	0,028%	0,040%
	Nombre de persones preses o expreses	Serveis Socials	12	2	4	0,003%	0,007%
Total col·lectius vulnerables				583	859	2,416%	3,597%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, el Cens de 2011 i l'IDESCAT.

Tal i com es pot apreciar, a l'any **2018** els **col·lectius sense llar i altres en situació o risc d'exclusió social a Cerdanyola** haurien representat entre el **2,4%** i el **3,6%** de la població total, si bé aquesta presència no és uniforme per grups: mentre que la població comptabilitzada al **grup A** –el que requereix atenció amb més urgència- suposa menys del **0,1%** de la població total l'any 2018, la població del **grup B** representa entre el **2,4%** i el **3,5%**. La rellevància del grup B sobre el total es deu, molt especialment, als **grups de llars monoparentals encapçalades per dones i al nombre de persones amb reconeixement de discapacitat**, que representen, entre l'1,9% i el 2,9% de la població total de Cerdanyola.

Ara bé, per a quantificar el volum d'habitatges necessaris per a cobrir les necessitats d'aquests col·lectius s'ha de tenir present que els percentatges anteriors no impliquen que entre el 2,4% i el 3,6% del total d'habitatges assequibles previstos al PLH han de ser habitatges destinats a aquests col·lectius, atès que varies de les situacions considerades anteriorment poden confluïr en les mateixes persones. Per exemple, una dona que és persona principal d'una família monoparental pot tenir reconeixement legal de discapacitat i viure en un habitatge sense títol legal.

Dit d'una altra manera, els percentatges anteriors determinarien directament el percentatge d'habitatges requerits per a cobrir les situacions de necessitat per part dels col·lectius vulnerables únicament si cap de les casuístiques considerades es donés en la mateixa persona. En aquest sentit, **s'han d'interpretar com a percentatges màxims d'habitatges requerits per assistir a aquests grups de població.**

D'altra banda, atès que, tal i com s'ha indicat anteriorment, el **col·lectiu A** és el que requereix atenció amb més urgència, el **seu pes** determina el **percentatge mínim d'habitatges necessaris** per a cobrir les seves necessitats, **0,055%** del total, és a dir, **32 necessitats d'ajut** que requereixen atenció de manera urgent.

Cal tenir en compte, no obstant això, que la referència temporal de les dades necessàries per a elaborar l'anàlisi no és homogènia a causa de les diverses fonts emprades en la seva cerca. En particular:

- > Les dades referents a Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones i Nombre de llars unipersonals >75 anys procedeixen del Cens de 2011.
- > La dada de nombre de persones amb reconeixement de discapacitat correspon a l'any 2017.
- > I la resta de les dades corresponen al 2018, període que s'ha pres com a referència temporal.

Així doncs, per actualitzar les dades anteriors al 2018 i estimar la dada corresponent, s'ha aplicat, a la població de 2018, el pes registrat pel nombre de casos de cada variable al període disponible.

2.4 DEMANDA D'HABITATGE

2.4.1 INTRODUCCIÓ

El present estudi pretén estudiar el perfil de la demanda d'habitatge del municipi de Cerdanyola del Vallès i les característiques dels habitatges sol·licitats.

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

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

2.4.2 METODOLOGIA

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

- > D'una banda, les **fitxes** que han omplert durant el mesos de juliol, setembre i octubre, i d'altra banda, la informació qualitativa que han facilitat els set agents immobiliaris (agents de la propietat urbana immobiliària i administradors de finques) més rellevants del municipi. Les fitxes esmentades fan referència a les sol·licituds d'habitatge rebudes durant els darrers sis mesos en les seves empreses, 56 fitxes en total, de les quals **32** corresponen a **sol·licituds d'habitatge en propietat** i **24 a sol·licituds d'habitatge en lloguer**.

Canals Serveis Immobiliaris
 Fincas Bonasort
 Fincas Montemol
 Inter-Hogar
 Narvel Gestió Immobiliària
 Nova Cordelles
 Somnis Gestions Immobiliàries

Com hom pot observar, la confecció del present estudi ha estat possible gràcies a la col·laboració d'aquests professionals, als quals fem públic el nostre més sincer agraïment pel temps i l'atenció dedicats.

- > D'altra banda, les dades dels **sol·licitants d'habitatge assequible**, potencials o reals.

Habitualment, aquesta informació procedeix de la base de dades del Registre de Sol·licitants d'HPO al municipi. Ara bé, en el cas de Cerdanyola del Vallès només ha estat possible disposar d'un resum descriptiu d'alguns dels trets de les 1.647 sol·licitants inscrites a aquesta base de dades, en comptes de la base de dades originària, motiu pel qual ha estat necessari complementar aquesta informació amb dues informacions addicionals facilitades per l'Ajuntament de Cerdanyola:

- > Sol·licitants del Programa de Mediació Social (302 casos).
- > Sol·licitants dels ajuts al pagament del lloguer del Ministerio de Fomento els anys 2016, 2017, 2018 i 2019.

D'aquestes tres fonts d'informació, l'única que proporciona dades sobre ingressos de les unitats sol·licitants és la del Programa de Mediació Social. Per tant, s'empraran les tres fonts per caracteritzar el perfil de la demanda d'habitatge assequible, però a efectes d'extreure les conclusions del present PLH només s'emprarà la informació dels sol·licitants del Programa de Mediació Social.

2.4.3 RESULTATS

2.4.3.1 CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS SOL·LICITANTS

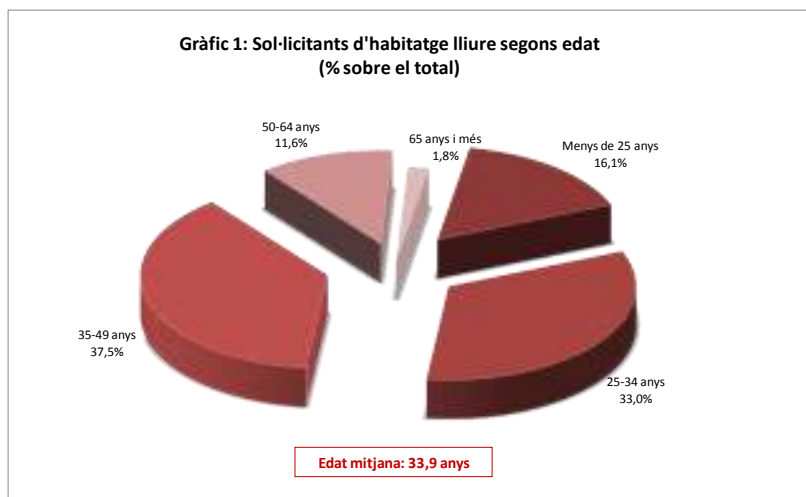
Personals i familiars

A Cerdanyola del Vallès, les unitats familiars que sol·liciten **habitatge lliure tenen una edat mitjana de 33,9 anys**, i són, majoritàriament, gent jove adulta de **35 a 49 anys (37,5%)**, jove de **25 a 34 anys (33,0%)** o **menor de 25 anys (16,1%)**.

Taula 1. Sol·licitants d'habitatge lliure segons edat (% sobre el total)

Menys de 20 anys	12,5%
20-24 anys	3,6%
25-29 anys	20,5%
30-34 anys	12,5%
35-39 anys	18,8%
40-44 anys	10,7%
45-49 anys	8,0%
50-54 anys	8,0%
55-59 anys	1,8%
60-64 anys	1,8%
65 anys i més	1,8%
Total	100,0%

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències



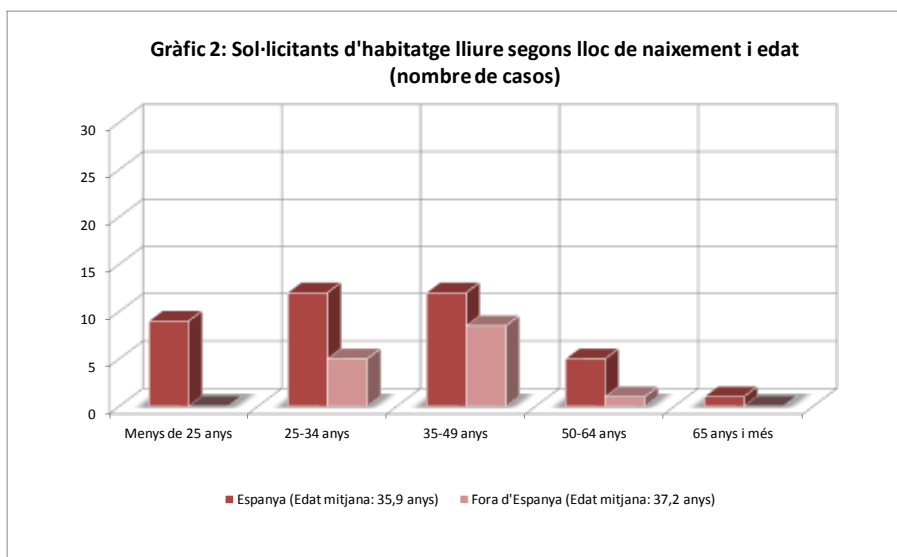
Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Els sol·licitants d'**habitatge assequible**⁴² presenten freqüències similars a les dels sol·licitants d'habitatge lliure a les mateixes franges d'edat, tot i que l'**edat mitjana** és lleugerament superior, atès que la gent jove adulta, adulta i madura (**35 – 65 anys**) suposa el 51% (49,1% en el cas del sol·licitant d'habitatge lliure). D'altra banda, la població sol·licitant d'habitatge assequible jove (**menor de 35 anys**) suposa el 43%, 49,1% en el cas del sol·licitant d'habitatge lliure.

D'acord amb el creuament de l'estructura **d'edats** dels sol·licitants d'**habitatge lliure** i el **lloc de naixement**, els procedents **d'Espanya** són relativament més joves que els procedents de **fora d'Espanya**, amb unes edats mitjanes de **35,9 anys** i **37,2 anys**, respectivament.

Aquestes mitjanes resulten del fet que el col·lectiu més present a la mostra (**35 – 49 anys**) suposa el **30,8%** de tots els **nascuts a Espanya** i el **58,6%** de tots els **nascuts a l'estranger**. En canvi, els que **tenen 25 – 34 anys** representen el **30,8%** dels **nascuts a Espanya** i el **34,5%** dels **nascuts a l'estranger**.

⁴² Segons el resum de dades descriptives del Registre de Sol·licitants d'HPO, facilitat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 2. Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de naixement segons edat (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Espanya	17,3	4,9	22,2	9,9	11,1	7,4	12,3	7,4	2,5	2,5	2,5	100,0
Fora d'Espanya	0,0	0,0	13,8	20,7	37,9	20,7	0,0	6,9	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	12,7	3,6	20,0	12,7	18,2	10,9	9,1	7,3	1,8	1,8	1,8	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

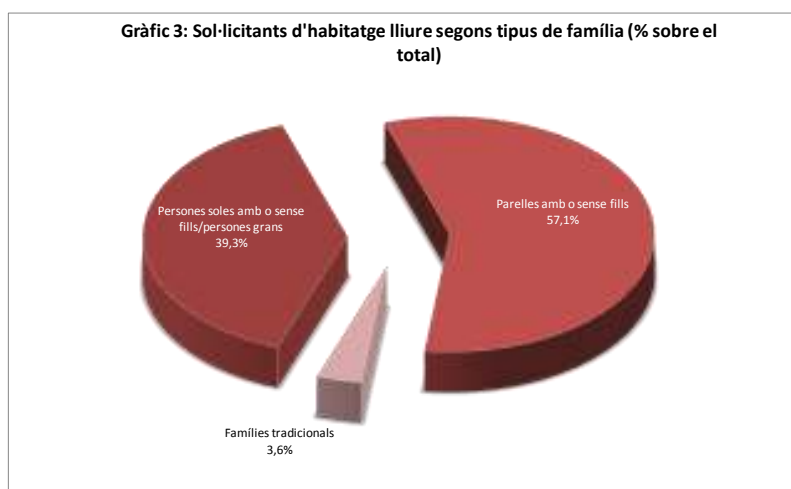
* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana i Àsia.

Les **parelles amb o sense fills** que sol·liciten **habitatge lliure** a Cerdanyola del Vallès suposen el **57,1%**, mentre que les **persones soles** -en un sentit ampli: homes soles, dones soles, persones soles amb o sense fills i/o persones grans- representen el **39,3%** (els **homes soles** representen el **8,9%**, les **dones soles** el **12,5%** i les **persones soles** el **10,7%**). Com a conseqüència, el **demandant tipus d'habitatge lliure** del municipi és, clarament, una **parella amb o sense fills**.

Taula 3. Sol·licitants d'habitatge lliure segons tipus de família (% sobre el total)

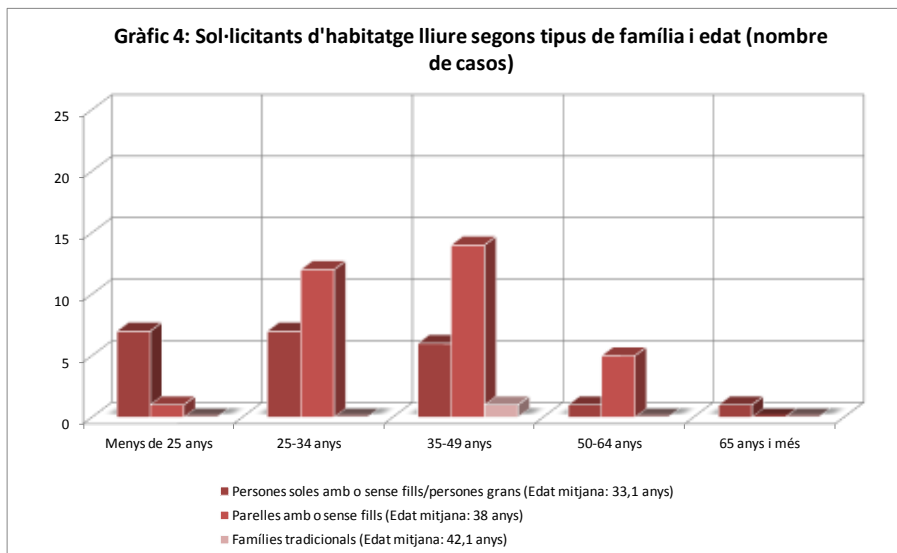
Homes soles	8,9
Dones soles	12,5
Persones soles	10,7
Persona sola amb fills	7,1
Parella sense fills	25,0
Parella amb fills	32,1
Parella amb fills i persones grans	1,8
Altres	1,8
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

La consideració de la tipologia familiar (més freqüent) conjuntament amb l'edat dels sol·licitants d'**habitatge lliure** revela que l'edat mitjana ascendeix a mida que es passa de les **persones soles** en sentit ampli (**33,1 anys**) a les **parelles amb o sense fills** i les **famílies tradicionals** (**38 anys** i **42,1 anys**, respectivament).



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Aquest resultat ve determinat pel fet que el pes de les **persones soles** en sentit ampli es redueix amb l'edat, en passar del **52%** que suposen entre els **menors de 35 anys** al **29%** dels que tenen entre **35 i 49 anys** i els **majors de 49 anys**. En canvi, la presència de les **parelles amb o sense fills** assoleix un **màxim** entre els sol·licitants **majors de 49 anys (71%)**, i descendeix al **67%** entre els que tenen **35 – 49 anys** i al **48%** entre els **menors de 35 anys**.

Taula 4. Sol·licitants d'habitatge lliure per edat segons tipus de família (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Homes sols	0,0	100,0	8,3	0,0	10,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9
Dones soles	0,0	0,0	25,0	14,3	0,0	0,0	40,0	0,0	0,0	0,0	100,0	12,5
Persones soles	71,4	0,0	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,7
Persona sola amb fills	0,0	0,0	0,0	14,3	10,0	16,7	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	7,1
Parella sense fills	14,3	0,0	50,0	28,6	20,0	0,0	0,0	50,0	0,0	100,0	0,0	25,0
Parella amb fills	0,0	0,0	8,3	42,9	60,0	66,7	40,0	25,0	100,0	0,0	0,0	32,1
Parella amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Altres	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Total	85,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

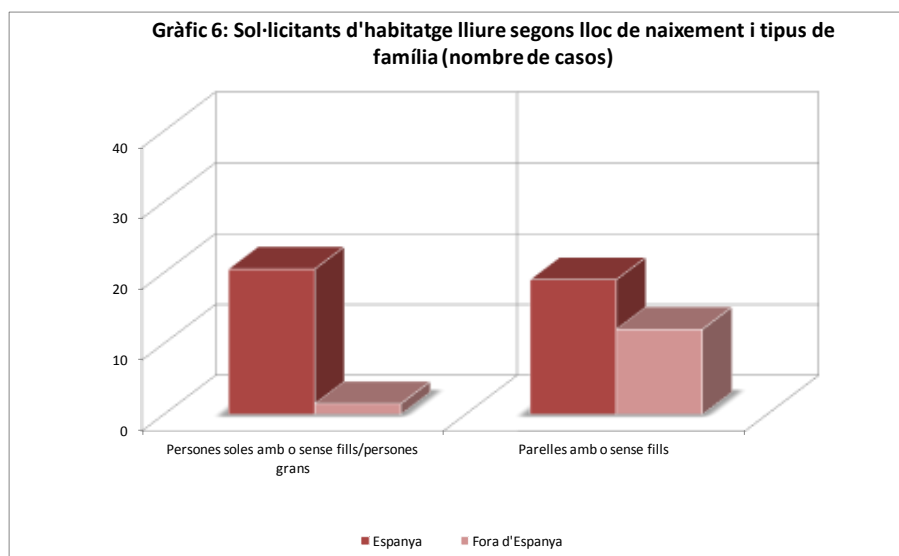
Taula 5. Sol·licitants d'habitatge lliure per tipus de família segons edat (% sobre el total a cada tipus de família)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Homes sols	0,0	40,0	20,0	0,0	20,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Dones soles	0,0	0,0	42,9	14,3	0,0	0,0	28,6	0,0	0,0	0,0	14,3	100,0
Persones soles	83,3	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Persona sola amb fills	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Parella sense fills	7,1	0,0	42,9	14,3	14,3	0,0	0,0	14,3	0,0	7,1	0,0	100,0
Parella amb fills	0,0	0,0	5,6	16,7	33,3	22,2	11,1	5,6	5,6	0,0	0,0	100,0
Parella amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Altres	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	12,5	3,6	21,4	12,5	17,9	10,7	8,9	7,1	1,8	1,8	1,8	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Per tant, el **sol·licitant tipus d'habitatge lliure a Cerdanyola del Vallès és, amb més probabilitat, una parella amb o sense fills adulta o adulta madura, o una persona sola en sentit ampli jove o jove adulta.**

D'acord amb la informació recollida quant a lloc de naixement, el pes de les **persones soles** en sentit ampli és **màxim** entre els **nascuts a Espanya (51% del total d'aquest lloc de naixement)**, i el de les **parelles** amb o sense fills i les famílies tradicionals és **màxim** entre els **nascuts a l'estranger (83% i 7%, respectivament).**



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 6. Sol·licitants d'habitatge lliure per tipus de família segons lloc de naixement (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones soles	Persones soles	Persona sola amb fills	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Altres	Total
Espanya	90,0	100,0	100,0	75,0	92,3	38,9	0,0	100,0	73,6
Fora d'Espanya	10,0	0,0	0,0	25,0	7,7	61,1	100,0	0,0	26,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

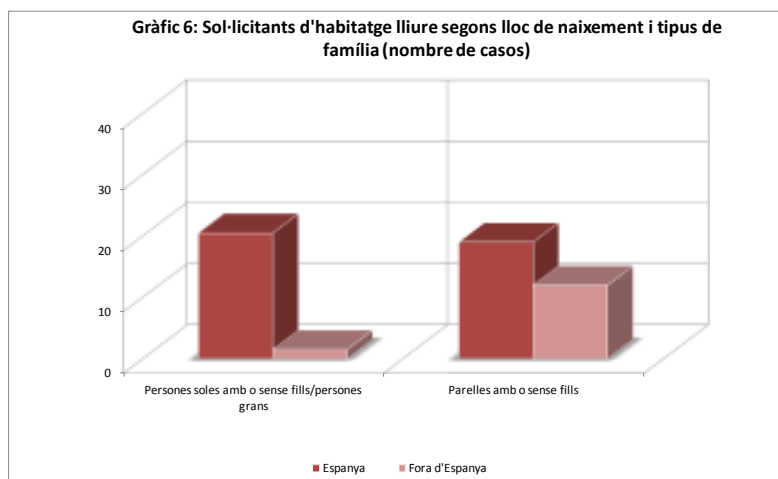
* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana i Àsia.

Quant a l'**ocupació mitjana** de les llars que sol·liciten **habitatge lliure** és de **2,97** persones per habitatge, determinades en sengles **43,4%** dels casos per les llars on viuran entre **1 i 2 persones** i entre **3 i 4 membres**, i en el 13,2% dels casos per llars de 5 membres.

Taula 7. Sol·licitants d'habitatge lliure segons nombre de persones que hi viuran (% sobre el total)

1 persona	13,2
2 persones	30,2
3 persones	15,1
3-4 persones	1,9
4 persones	26,4
5 persones	13,2
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Aquesta ràtio descendeix a **2,58** persones per habitatge entre les llars que sol·liciten **habitatge assequible**⁴³, resultant del fet que el **pes de les llars entre 1 i 2 membres s'eleva fins el 55,1%**, i el de les llars entre **3 i 4 membres** es redueix al **35,5%**. Les llars de 5 o més membres suposen el 9,3% restant.

Taula 1HPO. Sol·licitants d'HPO segons nombre de persones que hi viuran (% sobre el total)

1 persona	22,9
2 persones	32,2
3 persones	21,9
4 persones	13,6
5 persones	6,3
6 persones	2,7
8 persones	0,3
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les dades referents als demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.



Font: elaboració Daleph a partir de les dades referents als demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Professionals

El **79,5%** del total de sol·licitants d'**habitatge lliure** a Cerdanyola del Vallès **treballa** com a única activitat, i un 16,1% estudia a temps complet. El 3,6% dels casos són pensionistes, i el 0,9% restant roman aturat/da.

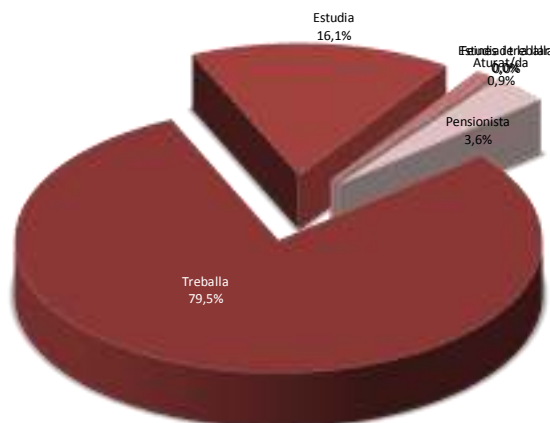
⁴³ Segons les dades referents als demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Taula 8. Sol·licitants d'habitatge lliure segons situació laboral (% sobre el total)

Treballa	79,5
Estudia	16,1
Aturat/da	0,9
Pensionista	3,6
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 8: Sol·licitants d'habitatge lliure segons situació laboral (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Econòmiques

D'acord amb la informació recopilada, els demandants d'**habitatge lliure** de Cerdanyola del Vallès que declaren ingressos (96,4% dels 56 en total) mostren d'un nivell de renda mitjà a l'entorn dels **2.360€ familiars mensuals nets, concentrat** en el tram de **3.000€ i més (33,3%** dels casos), i, a continuació, en els trams de **1.200 – 1.799€ (20,4%)** i **1.800 – 2.399€ (18,5%)**.

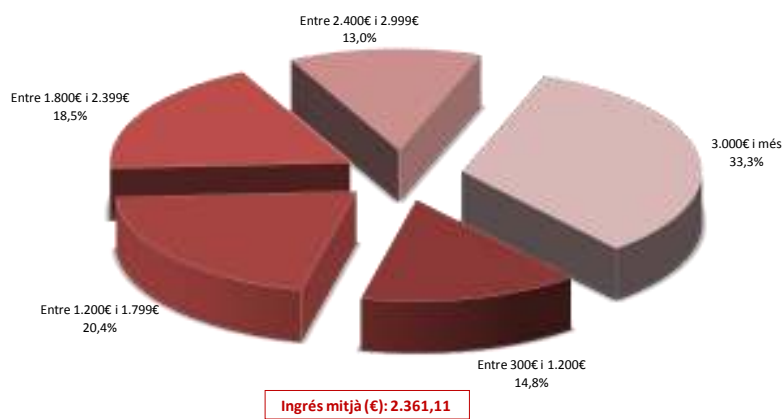
Tenint en compte que el lloguer més econòmic del mercat lliure és de 600 € i el lloguer mitjà és d'uns 1.227 € (si no es considera l'EMD Bellaterra), un terç dels sol·licitants d'habitatge lliure es veuria **impossibilitat per pagar tant el lloguer més econòmic** i el 71,4% (com a mínim) el **mitjà** de mercat esmentat. No obstant això, caldrà analitzar les motivacions dels sol·licitants d'habitatge lliure i el finançament previst per matisar aquesta conclusió.

Taula 10. Sol·licitants d'habitatge lliure segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)

Entre 300€ i 599€	1,9
Entre 600€ i 899€	1,9
Entre 900€ i 1.199€	11,1
Entre 1.200€ i 1.499€	5,6
Entre 1.500€ i 1.799€	14,8
Entre 1.800€ i 2.099€	13,0
Entre 2.100€ i 2.399€	5,6
Entre 2.400€ i 2.699€	7,4
Entre 2.700€ i 2.999€	5,6
Entre 3.000€ i 3.299€	18,5
Entre 3.300€ i 3.599€	5,6
Entre 3.600€ i 3.899€	1,9
Entre 3.900€ i 4.199€	1,9
Entre 4.500€ i 4.799€	5,6
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 10: Sol·licitants d'habitatge lliure segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Els ingressos dels sol·licitants d'**habitatge assequible** a Cerdanyola del Vallès són **substancialment més baixos** que els dels sol·licitants d'**habitatge lliure**: **1.382,61 €** de mitjana en el cas dels demandants del Programa de Mediació Social; **656€** en el cas dels sol·licitants inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO.

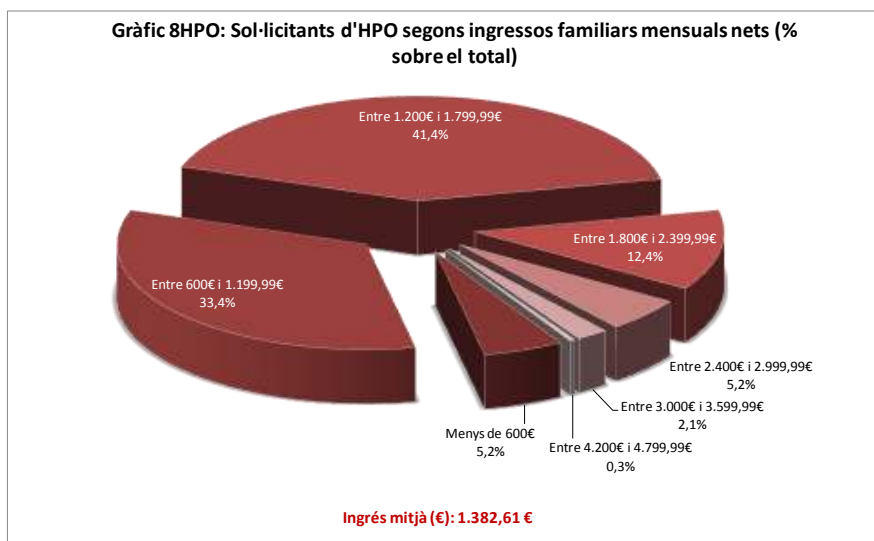
Per tant, es tracta d'un col·lectiu que, en el millor dels casos⁴⁴, podria destinar, com a màxim, **414€ mensuals** al pagament d'un lloguer (considerant un esforç màxim del 30% dels ingressos familiars mensuals nets), magnitud **inferior al lloguer més econòmic** del mercat **lliure**, motiu pel qual pot constituir un dels grups que amb necessitat **d'ajuts específics**.

Taula 8HPO. Sol·licitants d'HPO segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)

Menys de 300€	0,3
Entre 300€ i 599€	4,8
Entre 600€ i 899€	12,8
Entre 900€ i 1.199€	20,7
Entre 1.200€ i 1.499€	24,5
Entre 1.500€ i 1.799€	16,9
Entre 1.800€ i 2.099€	9,7
Entre 2.100€ i 2.399€	2,8
Entre 2.400€ i 2.699€	3,1
Entre 2.700€ i 2.999€	2,1
Entre 3.000€ i 3.299€	1,7
Entre 3.300€ i 3.599€	0,3
Entre 4.500€ i 4.799€	0,3
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les dades referents als demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Gràfic 8HPO: Sol·licitants d'HPO segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)

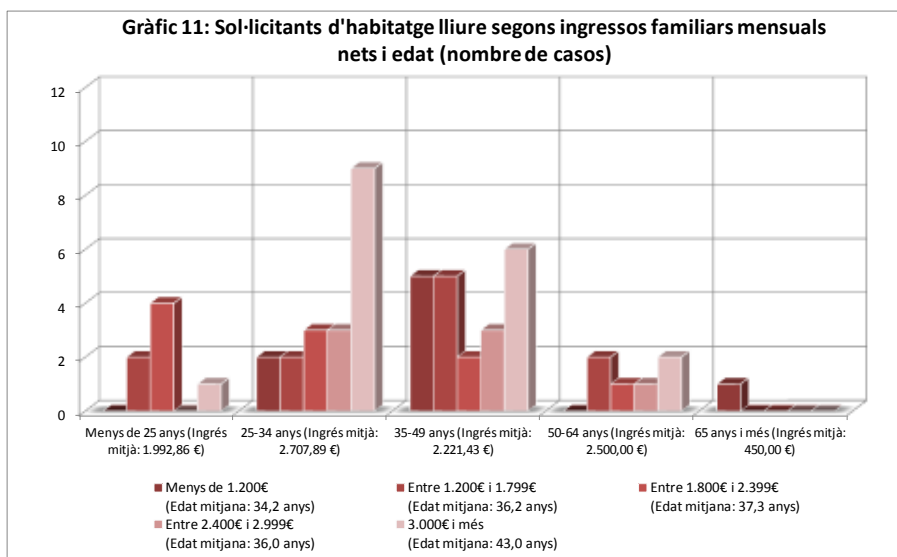


Font: elaboració Daleph a partir de les dades referents als demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

L'anàlisi conjunta dels **ingressos** de la llar i l'**edat** dels sol·licitants d'**habitatge lliure** determina que, en general, els ingressos s'incrementen amb l'edat, des dels **1.992,86 €** dels **menors de 25 anys** fins els **2.500 €** dels **que tenen 50 – 64 anys**, amb un **màxim** entre els sol·licitants de **25 – 34 anys (2.707,89 €)**⁴⁵.

⁴⁴ Correspondria a la situació dels demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès. En el cas dels sol·licitants inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO podrien destinar com a màxim menys de 200€ mensuals al pagament d'un lloguer.

⁴⁵ Tot i que els sol·licitants de 65 anys i més mostren uns ingressos marcadament reduïts, es tracta només d'un cas i, per tant, no és significatiu.



Aquest fet és conseqüència de l'observació que el percentatge de sol·licitants que declara uns **ingressos** familiars mensuals nets **inferiors** a la **renda mitjana (2.361,11 €)** es redueix amb l'edat, des del **86%** entre els **menors de 25 anys**, fins el **50%** dels que tenen entre **50 i 64 anys**, i s'eleva a la **totalitat** dels **majors de 64 anys**.

Taula 11. Sol·licitants d'habitatge lliure per edat segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Entre 300€ i 599€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	1,9
Entre 600€ i 899€	0,0	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Entre 900€ i 1.199€	0,0	0,0	8,3	0,0	30,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Entre 1.200€ i 1.499€	0,0	50,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	50,0	16,7	0,0	10,0	16,7	20,0	25,0	0,0	100,0	0,0	14,8
Entre 1.800€ i 2.099€	80,0	0,0	0,0	28,6	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0
Entre 2.100€ i 2.399€	0,0	0,0	8,3	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	5,6
Entre 2.400€ i 2.699€	0,0	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	40,0	25,0	0,0	0,0	0,0	7,4
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	0,0	8,3	14,3	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6
Entre 3.000€ i 3.299€	20,0	0,0	25,0	28,6	20,0	0,0	20,0	25,0	0,0	0,0	0,0	18,5
Entre 3.300€ i 3.599€	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6
Entre 3.600€ i 3.899€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Entre 3.900€ i 4.199€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Entre 4.500€ i 4.799€	0,0	0,0	16,7	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

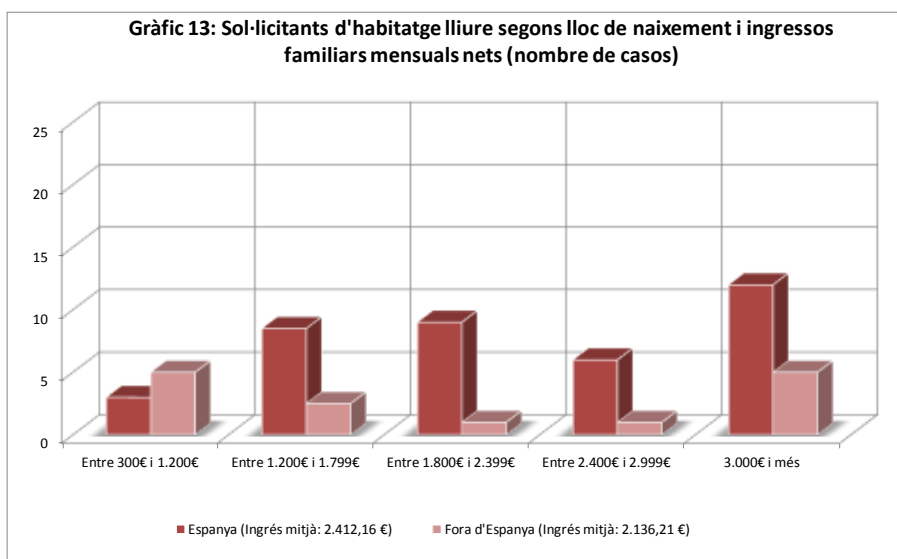
Taula 12. Sol·licitants d'habitatge lliure per ingressos familiars mensuals nets segons edat (% sobre el total a cada tram d'ingrés)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Entre 300€ i 599€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Entre 600€ i 899€	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 900€ i 1.199€	0,0	0,0	16,7	0,0	50,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 1.200€ i 1.499€	0,0	33,3	0,0	0,0	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	12,5	25,0	0,0	12,5	12,5	12,5	12,5	0,0	12,5	0,0	100,0
Entre 1.800€ i 2.099€	57,1	0,0	0,0	28,6	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 2.100€ i 2.399€	0,0	0,0	33,3	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	100,0
Entre 2.400€ i 2.699€	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0	25,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	0,0	33,3	33,3	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 3.000€ i 3.299€	10,0	0,0	30,0	20,0	20,0	0,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 3.300€ i 3.599€	0,0	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 3.600€ i 3.899€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 3.900€ i 4.199€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 4.500€ i 4.799€	0,0	0,0	66,7	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	9,3	3,7	22,2	13,0	18,5	11,1	9,3	7,4	1,9	1,9	1,9	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

La solvència de la demanda també ve determinada pel lloc de naixement, tot i que les diferències no són substancials: els ingressos mitjans dels **nascuts a Espanya** se situen al voltant dels **2.412 €** i els dels **nascuts a l'estranger** al voltant dels **2.136 €**, a causa de què el 8% dels primers declara

uns ingressos inferiors a 1.200 € mentre que aquest percentatge s'eleva fins el 34% en el cas dels sol·licitants nascuts a l'estranger.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 13. Sol·licitants d'habitatge lliure per ingressos familiars mensuals nets segons lloc de naixement (% sobre el total a cada tram d'ingrés)

	Entre 300€ i 599€	Entre 600€ i 899€	Entre 900€ i 1.199€	Entre 1.200€ i 1.499€	Entre 1.500€ i 1.799€	Entre 1.800€ i 2.099€	Entre 2.100€ i 2.399€	Entre 2.400€ i 2.699€	Entre 2.700€ i 2.999€	Entre 3.000€ i 3.299€	Entre 3.300€ i 3.599€	Entre 3.600€ i 3.899€	Entre 3.900€ i 4.199€	Entre 4.500€ i 4.799€	Total
Espanya	100,0	0,0	33,3	83,3	75,0	85,7	100,0	75,0	100,0	70,0	50,0	100,0	100,0	66,7	72,6
Fora d'Espanya	0,0	100,0	66,7	16,7	25,0	14,3	0,0	25,0	0,0	30,0	50,0	0,0	0,0	33,3	27,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 14. Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de naixement segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Entre 300€ i 599€	Entre 600€ i 899€	Entre 900€ i 1.199€	Entre 1.200€ i 1.499€	Entre 1.500€ i 1.799€	Entre 1.800€ i 2.099€	Entre 2.100€ i 2.399€	Entre 2.400€ i 2.699€	Entre 2.700€ i 2.999€	Entre 3.000€ i 3.299€	Entre 3.300€ i 3.599€	Entre 3.600€ i 3.899€	Entre 3.900€ i 4.199€	Entre 4.500€ i 4.799€	Total
Espanya	2,6	0,0	5,2	6,5	15,6	15,6	7,8	7,8	7,8	18,2	2,6	2,6	2,6	5,2	100,0
Fora d'Espanya	0,0	6,9	27,6	3,4	13,8	6,9	0,0	6,9	0,0	20,7	6,9	0,0	0,0	6,9	100,0
Total	1,9	1,9	11,3	5,7	15,1	13,2	5,7	7,5	5,7	18,9	3,8	1,9	1,9	5,7	100,0

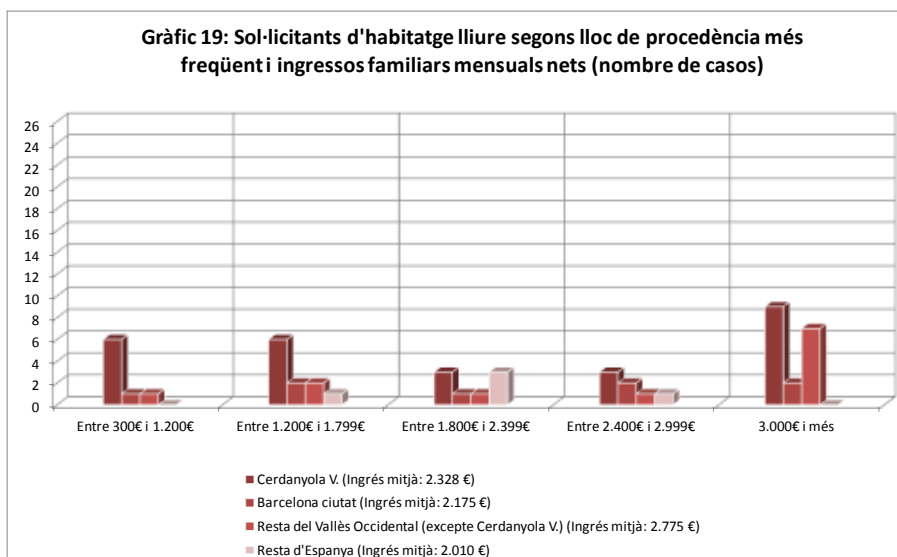
Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana i Àsia.

El creuament del nivell d'ingressos mensuals i les tipologies familiars més freqüents desprèn un esquema mostrat pels demandants d'habitatge lliure a d'altres municipis de Catalunya: en el cas de Cerdanyola del Vallès també són les **persones soles** en sentit ampli la tipologia familiar que presenta un **major risc de dificultats econòmiques** a l'hora de pagar l'habitatge⁴⁶.

En particular, si bé el **66,7%** del total de **persones soles en sentit ampli** que sol·liciten **habitatge lliure** declara uns **ingressos mensuals inferiors als ingressos mitjans (2.361,11 €)**, aquest percentatge que es redueix al **43,8%** en el cas de **parelles amb o sense fills**.

⁴⁶ Les famílies tradicionals són les que mostren els ingressos més reduïts però, com s'esmenta a la nota número 45, el nombre absolut de casos no és significatiu.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 15. Sol·licitants d'habitatge lliure per tipus de família segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones sols	Persones sols	Persona sola amb	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Total
Entre 300€ i 599€	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Entre 600€ i 899€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	1,9
Entre 900€ i 1.199€	0,0	14,3	0,0	0,0	7,1	16,7	100,0	11,1
Entre 1.200€ i 1.499€	20,0	0,0	0,0	0,0	7,1	5,6	0,0	5,6
Entre 1.500€ i 1.799€	20,0	14,3	0,0	25,0	21,4	11,1	0,0	14,8
Entre 1.800€ i 2.099€	20,0	14,3	80,0	0,0	0,0	5,6	0,0	13,0
Entre 2.100€ i 2.399€	20,0	14,3	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	5,6
Entre 2.400€ i 2.699€	0,0	14,3	0,0	0,0	7,1	11,1	0,0	7,4
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	14,3	0,0	0,0	7,1	5,6	0,0	5,6
Entre 3.000€ i 3.299€	20,0	0,0	20,0	50,0	21,4	16,7	0,0	18,5
Entre 3.300€ i 3.599€	0,0	0,0	0,0	0,0	7,1	11,1	0,0	5,6
Entre 3.600€ i 3.899€	0,0	0,0	0,0	0,0	7,1	0,0	0,0	1,9
Entre 3.900€ i 4.199€	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Entre 4.500€ i 4.799€	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	5,6	0,0	5,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 16. Sol·licitants d'habitatge lliure per ingressos familiars mensuals nets segons tipus de família (% sobre el total a cada tram d'ingrés)

	Homes sols	Dones sols	Persones sols	Persona sola amb	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Total
Entre 300€ i 599€	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 600€ i 899€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
Entre 900€ i 1.199€	0,0	16,7	0,0	0,0	16,7	50,0	16,7	100,0
Entre 1.200€ i 1.499€	33,3	0,0	0,0	0,0	33,3	33,3	0,0	100,0
Entre 1.500€ i 1.799€	12,5	12,5	0,0	12,5	37,5	25,0	0,0	100,0
Entre 1.800€ i 2.099€	14,3	14,3	57,1	0,0	0,0	14,3	0,0	100,0
Entre 2.100€ i 2.399€	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0	33,3	0,0	100,0
Entre 2.400€ i 2.699€	0,0	25,0	0,0	0,0	25,0	50,0	0,0	100,0
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	33,3	0,0	0,0	33,3	33,3	0,0	100,0
Entre 3.000€ i 3.299€	10,0	0,0	10,0	20,0	30,0	30,0	0,0	100,0
Entre 3.300€ i 3.599€	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	66,7	0,0	100,0
Entre 3.600€ i 3.899€	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
Entre 3.900€ i 4.199€	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 4.500€ i 4.799€	0,0	0,0	0,0	0,0	66,7	33,3	0,0	100,0
Total	9,3	13,0	9,3	7,4	25,9	33,3	1,9	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Municipi de procedència i lloc de naixement

Reproduint el patró dibuixat a part dels municipis estudiats, a Cerdanyola del Vallès la meitat dels sol·licitants d'habitatge lliure resideix al mateix municipi, a les zones de Fontetes, Serraparera o Centre, fonamentalment (45,8%, 16,7% i 12,5%, respectivament)⁴⁷. El 50% resideix

⁴⁷ El 25% restant resideix a Banús – Bonasort, Els Jardins i Sant Ramon, amb idèntiques freqüències.

a la resta del Vallès Occidental⁴⁸ (22%), Barcelona ciutat (14,8%), la resta d'Espanya⁴⁹ (11,1%) o la resta de Catalunya⁵⁰ (1,9%).

Taula 17. Sol·licitants d'habitatge lliure segons lloc de procedència (% sobre el total)

Cerdanyola	50,0
Barcelona ciutat	14,8
Resta Vallès Occ.	22,2
Resta Catalunya	1,9
Resta Espanya	11,1
Total	100,0

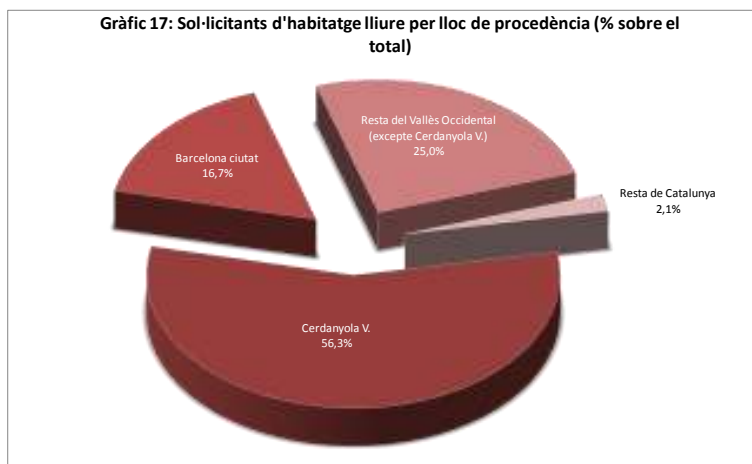
Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.): Montcada i Reixac, Ripollet, Sabadell i Sant Cugat V.

Resta de Catalunya: Girona.

Resta d'Espanya: àrea de València, Madrid, diferents llocs d'Espanya.

Gràfic 17: Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de procedència (% sobre el total)

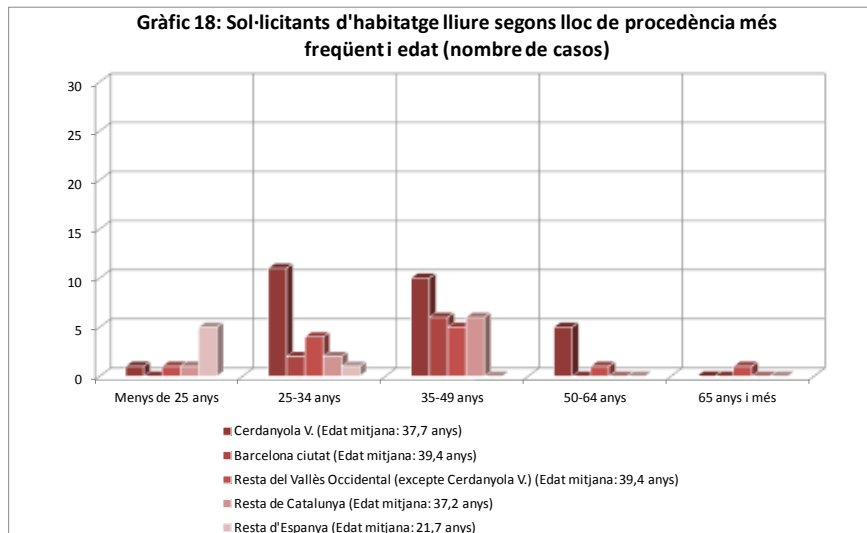


Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Clarament, **la gran majoria de les llars que demanen habitatge lliure a Cerdanyola del Vallès és una parella amb o sense fills adulta o adulta madura, o una persona sola en sentit ampli jove o jove adulta, resident al mateix municipi, a Fontetes, Serraparera o Centre.**

L'anàlisi del municipi de procedència més freqüent conjuntament amb l'edat del sol·licitant d'habitatge lliure indica que els procedents de la **resta d'Espanya** són els més joves, amb una edat mitjana de **20 anys**, seguits dels procedents de la **resta de Catalunya (37,2 anys)**, els procedents de **Cerdanyola (37,7 anys)**, els residents a **Barcelona ciutat** o a la **resta de la comarca (39,4 anys** en cada cas).

Gràfic 18: Sol·licitants d'habitatge lliure segons lloc de procedència més freqüent i edat (nombre de casos)



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

⁴⁸ Montcada i Reixac, Ripollet, Sabadell i Sant Cugat del Vallès.

⁴⁹ Àrea de València, Madrid i diferents municipis.

⁵⁰ Girona.

Les mitjanes anteriors procedeixen del fet que els procedents de la **resta d'Espanya** es concentren en el tram dels **menors de 25 anys**, els residents a **Barcelona ciutat**, la **resta de la comarca** o la **resta de Catalunya** entre **35 i 49 anys**, i els procedents de **Cerdanyola** entre **25 i 34 anys**.

Taula 18. Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de procedència més freqüent segons edat (% sobre el total a cada lloc de procedència)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Cerdanyola	0,0	3,7	25,9	14,8	22,2	14,8	0,0	11,1	3,7	3,7	0,0	100,0
Barcelona ciutat	0,0	0,0	12,5	12,5	37,5	0,0	37,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Resta Vallès Occ.	8,3	0,0	25,0	8,3	8,3	16,7	16,7	8,3	0,0	0,0	8,3	100,0
Resta Catalunya	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Resta Espanya	66,7	16,7	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	11,1	3,7	22,2	11,1	18,5	11,1	9,3	7,4	1,9	1,9	1,9	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

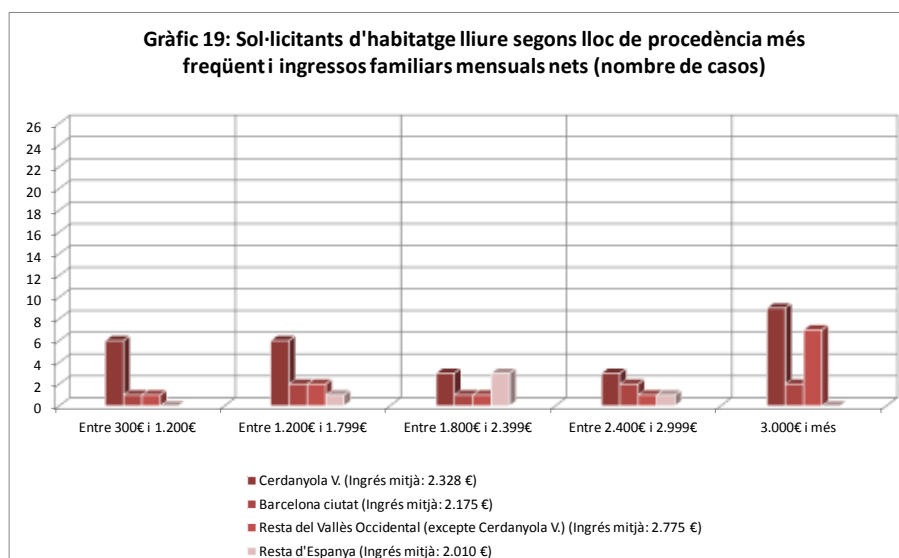
Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.): Montcada i Reixac, Ripollet, Sabadell i Sant Cugat V.

Resta de Catalunya: Girona.

Resta d'Espanya: àrea de València, Madrid, diferents llocs d'Espanya.

L'anàlisi dels ingressos familiars mensuals nets corresponents a les procedències més freqüents revela diferències remarcables: els sol·licitants procedents de la **resta de la comarca** declaren uns ingressos de **2.775€** de mitjana, ingressos que es redueixen a **2.328€** en el cas dels residents a **Cerdanyola**, a **2.175€** en el cas dels procedents de **Barcelona ciutat**, i a **2.010 €** en el cas dels residents a la **resta d'Espanya**.

De fet, el **33%** dels sol·licitants d'**habitatge lliure** procedents de la **resta de la comarca** declaren una ingressos **inferiors** als **2.361,11 €** de mitjana global, percentatge que s'eleva fins el **48%** en el cas dels resident a **Barcelona ciutat**, el **54%** dels residents a **Cerdanyola**, i el **80%** en el cas dels procedents de la **resta d'Espanya**.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 19. Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de procedència més freqüent segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada lloc de procedència especificat)

	Entre 300€ i 599€	Entre 600€ i 899€	Entre 900€ i 1.199€	Entre 1.200€ i 1.499€	Entre 1.500€ i 1.799€	Entre 1.800€ i 2.099€	Entre 2.100€ i 2.399€	Entre 2.400€ i 2.699€	Entre 2.700€ i 2.999€	Entre 3.000€ i 3.299€	Entre 3.300€ i 3.599€	Entre 3.600€ i 3.899€	Entre 3.900€ i 4.199€	Entre 4.500€ i 4.799€	Total
Cerdanyola	0,0	0,0	22,2	3,7	18,5	3,7	7,4	3,7	7,4	18,5	3,7	3,7	0,0	7,4	100,0
Barcelona ciutat	0,0	12,5	0,0	12,5	12,5	0,0	12,5	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Resta Vallès Occ.	8,3	0,0	0,0	0,0	16,7	8,3	0,0	8,3	0,0	25,0	16,7	0,0	8,3	8,3	100,0
Resta Espanya	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	60,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	1,9	1,9	11,5	5,8	15,4	9,6	5,8	7,7	5,8	19,2	5,8	1,9	1,9	5,8	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències

Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.): Montcada i Reixac, Ripollet, Sabadell i Sant Cugat V.

Resta de Catalunya: Girona.

Resta d'Espanya: àrea de València, Madrid, diferents llocs d'Espanya.

És evident, doncs, que **els sol·licitants de la resta de la comarca podrien expulsar sol·licitants residents a Cerdanyola pel seu major poder adquisitiu i, per tant, majors possibilitats d'accedir a qualsevol tipus de producte del mercat lliure, i també pels procedents de Barcelona ciutat o la resta d'Espanya, pel seu inferior poder adquisitiu, fet que els podria posicionar com a potencial competència pel producte lliure més econòmic, motius pels quals els sol·licitants d'habitatge lliure a Cerdanyola residents al mateix municipi, podrien requerir atenció prioritària en la forma d'algun tipus d'ajut econòmic o suport per accedir a un habitatge.**

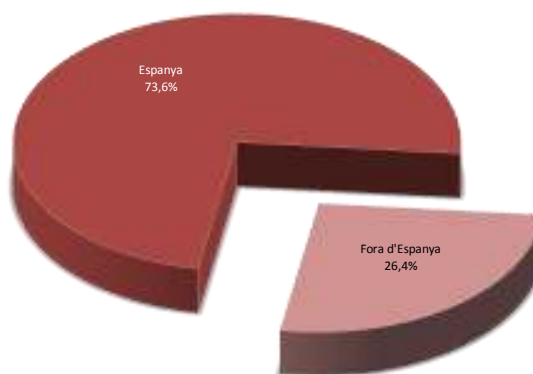
Quant al lloc de naixement del sol·licitant d'habitatge lliure, el **26,4%** ha nascut a l'estranger i, en particular, a **Europa (4,5%), Llatinoamèrica (14,5%), el Magrib (5,5%), o l'Àsia (1,8%)**. Convé tenir present, no obstant això, que els sol·licitants nascuts a Espanya són majoritaris (73,6%) i mostren uns ingressos familiars mensuals nets mitjans superiors als dels nascuts a l'estranger, tal i com s'ha exposat anteriorment.

Taula 20. Sol·licitants d'habitatge lliure segons lloc de naixement (% sobre el total)

Espanya	73,6
Europa	4,5
Llatinoamèrica	14,5
Magrib	5,5
Àsia	1,8
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 20: Sol·licitants d'habitatge lliure segons lloc de naixement (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Habitatge de procedència

Només el **20%** dels sol·licitants viu en un habitatge de la seva **propietat** o propietat de la parella, grup que, segurament, cercarà un habitatge amb el desig majoritari de millorar el propi o per motivacions de caire laboral, o escissions familiars. En canvi, un **32,7%** dels sol·licitants d'habitatge lliure viuen en un habitatge **propietat de la família** -com a conseqüència del pes de la gent jove en la formació de la demanda, i estretament vinculat al procés d'emancipació de molts joves i joves adults-, un **45,5%** viu en règim de **lloguer**, percentatge estretament vinculat al nivell d'ingressos mitjà, i un **1,8%** viu en habitatges **cedits** o **altres** formes.

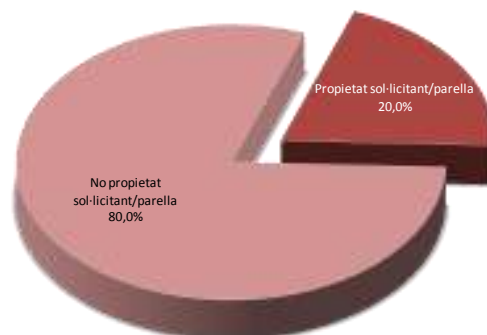
En conjunt, el **80% no procedeix d'un habitatge en propietat** la venda del qual permeti finançar, en part o en la seva totalitat, la compra d'un habitatge, fet que, en combinació amb d'altres factors, serà essencial per arribar a determinar el grau d'exclusió residencial dels sol·licitants d'habitatge de Cerdanyola del Vallès.

Taula 21. Sol·licitants d'habitatge lliure segons habitatge de procedència (% sobre el total)

Propietat del sol·licitant	16,4
Propietat de la parella	3,6
Propietat de la família	32,7
Lloguer propi	24,5
Lloguer de la parella	19,1
Lloguer de la família	1,8
Altres	1,8
Total	100,0

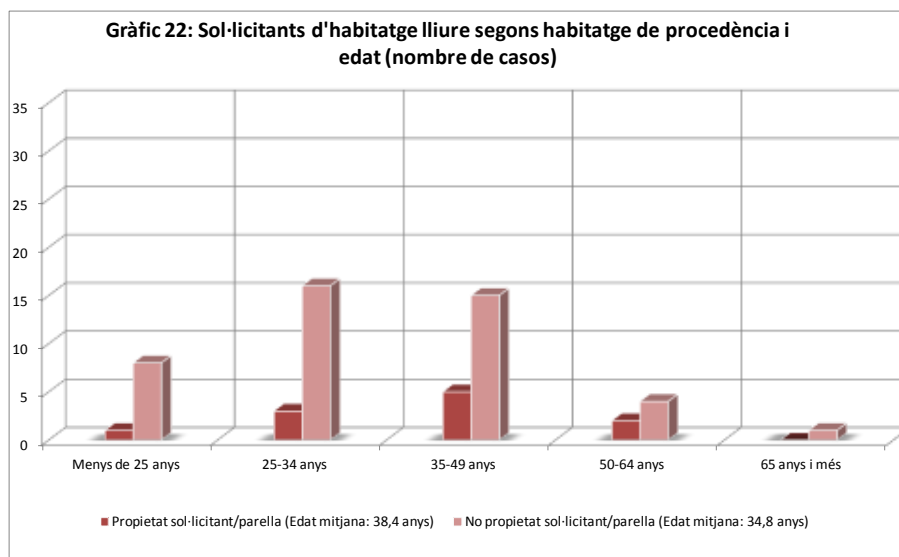
Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 21: Sol·licitants d'habitatge lliure segons habitatge de procedència (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Considerant l'**edat** conjuntament amb l'**habitatge de procedència** s'obté que els **sol·licitants d'habitatge lliure no procedents d'habitatge propi** mostren una **edat mitjana de 34,8 anys**, conseqüència del fet que el **36%** d'aquests sol·licitants tenen **entre 25 i 34 anys**. En l'altre extrem, els que resideixen a un **habitatge en propietat** mostren una edat mitjana de **38,4 anys**, atès que el **45%** té **entre 35 i 49 anys**.



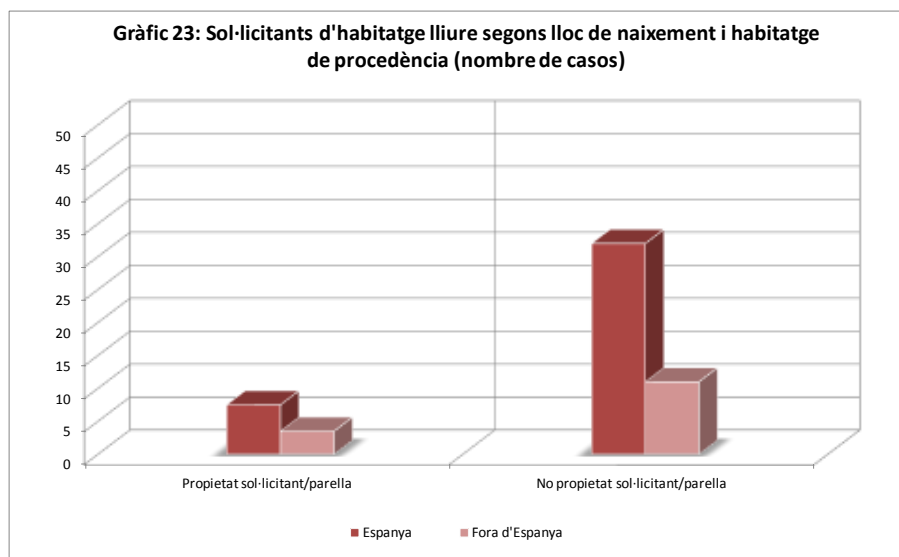
Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 22. Sol·licitants d'habitatge lliure per habitatge de procedència segons edat (% sobre el total a cada tipus d'habitatge de procedència especificat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Propietat del sol·licitant	0,0	11,1	22,2	11,1	22,2	11,1	0,0	22,2	0,0	0,0	0,0	100,0
Propietat de la parella	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Propietat de la família	38,9	5,6	27,8	5,6	5,6	0,0	5,6	5,6	5,6	0,0	0,0	100,0
Lloguer propi	0,0	0,0	22,2	22,2	18,5	7,4	14,8	7,4	0,0	0,0	7,4	100,0
Lloguer parella	0,0	0,0	19,0	19,0	33,3	19,0	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0	100,0
Lloguer de la família	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Altres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	12,7	3,6	21,8	12,7	18,2	10,9	7,3	7,3	1,8	1,8	1,8	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

L'anàlisi creuada de **l'habitatge de procedència segons lloc de naixement** més freqüent del sol·licitant **d'habitatge lliure** assenjala que un **19%** dels sol·licitants nascuts a **Espanya** resideix a un **habitatge propi**, mentre que el mateix grup de sol·licitants representa el **24%** entre els nascuts a **l'estranger**. Per tant, tot i disposar d'ingressos mitjans superiors als dels nascuts a l'estranger, els **nascuts a Espanya poden tenir més dificultats per accedir a un habitatge per no disposar d'un habitatge propi que els permeti finançar -parcial o totalment- l'accés a un habitatge**.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 23. Sol·licitants d'habitatge lliure per habitatge de procedència segons lloc de naixement (% sobre el total a cada tipus d'habitatge de procedència)

	Propietat del sol·licitant	Propietat de la parella	Propietat de la família	Lloguer propi	Lloguer de la parella	Lloguer de la família	Altres	Total
Espanya	61,1	100,0	100,0	63,0	52,4	0,0	100,0	73,1
Fora d'Espanya	38,9	0,0	0,0	37,0	47,6	100,0	0,0	26,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 24. Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de naixement segons habitatge de procedència (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Propietat del sol·licitant	Propietat de la parella	Propietat de la família	Lloguer propi	Lloguer de la parella	Lloguer de la família	Altres	Total
Espanya	13,9	5,1	43,0	21,5	13,9	0,0	2,5	100,0
Fora d'Espanya	24,1	0,0	0,0	34,5	34,5	6,9	0,0	100,0
Total	16,7	3,7	31,5	25,0	19,4	1,9	1,9	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana i Àsia.

2.4.3.2 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOL·LICITATS

Preus

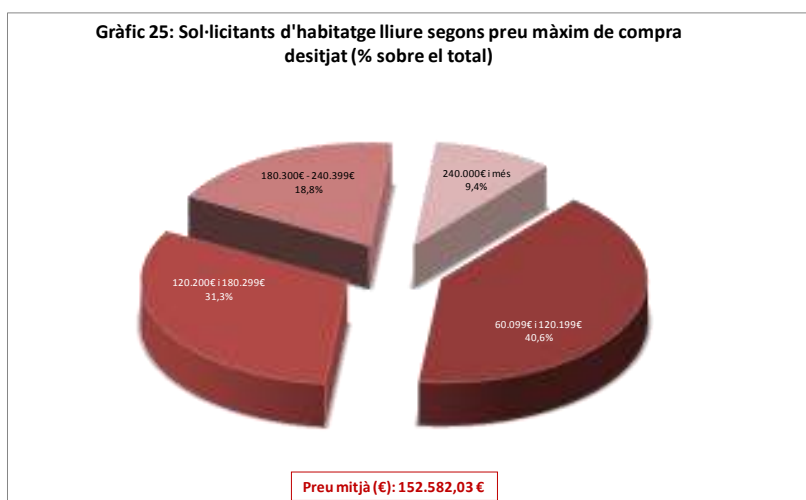
Respecte al mercat lliure de **compravenda**, el sol·licitant tipus està disposat a pagar un **preu mitjà** aproximat de **152.582 €**, determinat, en primer lloc, per la voluntat de comprar un habitatge amb un preu màxim **entre 90.150 i 120.199 € (37,5%)** o **entre 120.200 i 180.299€ (31,3%)**, o bé situat en els trams extrems (12,5% conjuntament).

Com a conseqüència, el **96,9%** dels sol·licitants d'**habitatge lliure** estaria disposat a pagar un **preu màxim inferior als 347.172,81 €** que costa un **habitatge lliure en propietat representatiu**⁵¹, el **40,6%** podria pagar un preu màxim inferior al **preu lliure més econòmic mitjà (120.792,63 €)**, i **tots els sol·licitants pagarien un preu superior al del producte lliure més econòmic (60.000€)** a Cerdanyola del Vallès.

Taula 25. Sol·licitants d'habitatge lliure segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total)

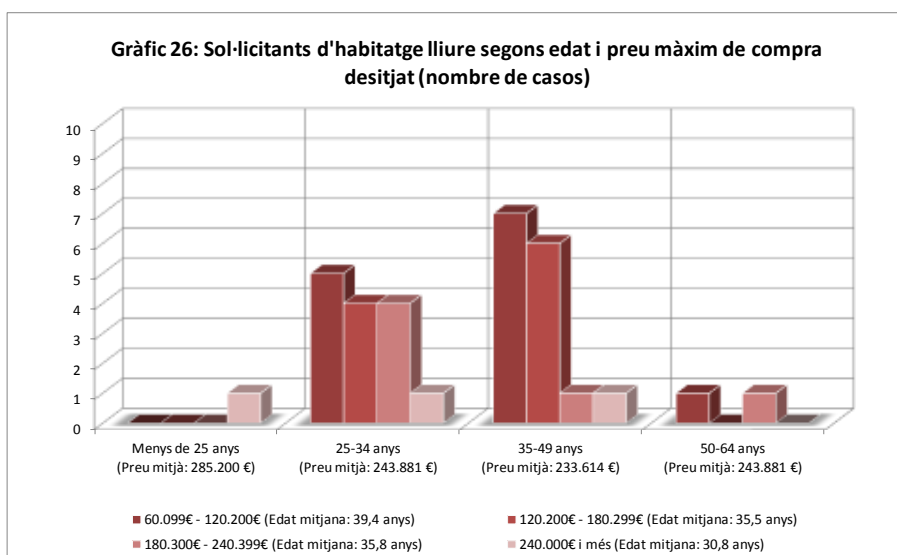
60.100€ - 90.149€	3,1
90.150€ - 120.199€	37,5
120.200€ - 180.299€	31,3
180.300€ - 240.399€	18,8
240.400€ i més:	9,4
365.000 €	3,1
NS/NC	6,3
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

L'anàlisi del preu de compra màxim segons l'edat dels sol·licitants d'**habitatge lliure** mostra que, en general, el **preu mitjà** que estan disposats a pagar els sol·licitants es redueix amb l'edat, des dels **285.200 €** dels **menors de 25 anys** fins els **243.881 €** dels que tenen de **entre 50 i 64 anys**, amb un **mínim** en el cas dels que tenen **35 – 49 anys (233.614 €)**.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

⁵¹ Mitjana dels preus totals sense considerar l'EMD Bellaterra.

Taula 26. Sol·licitants d'habitatge lliure per edat segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	Total
60.100€ - 90.149€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	3,1
90.150€ - 120.199€	0,0	33,3	40,0	16,7	50,0	60,0	100,0	0,0	37,5
120.200€ - 180.299€	0,0	33,3	20,0	66,7	25,0	20,0	0,0	0,0	31,3
180.300€ - 240.399€	0,0	22,2	40,0	16,7	0,0	0,0	0,0	100,0	18,8
240.400€ i més	100,0	11,1	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	9,4
365.000 €	0,0	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1
NS/NC	100,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	6,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 27. Sol·licitants d'habitatge lliure per preu màxim de compra desitjat segons edat (% sobre el total a cada tram de preu màxim de compra)

	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	Total
60.100€ - 90.149€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
90.150€ - 120.199€	0,0	25,0	16,7	8,3	16,7	25,0	8,3	0,0	100,0
120.200€ - 180.299€	0,0	30,0	10,0	40,0	10,0	10,0	0,0	0,0	100,0
180.300€ - 240.399€	0,0	33,3	33,3	16,7	0,0	0,0	0,0	16,7	100,0
240.400€ i més	33,3	33,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	100,0
365.000 €	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
NS/NC	50,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	3,1	28,1	15,6	18,8	12,5	15,6	3,1	3,1	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Quantal mercat **lliure en lloguer**, el preu mitjà que està disposat a pagar el sol·licitant d'**habitatge lliure** tipus se situa al voltant dels **675 €/mes**, determinat en primer lloc pel segment **600 € mensuals i més (66,7% dels sol·licitants)**, i en segon lloc pel tram de **480 – 599 € (23,8% del total)**.

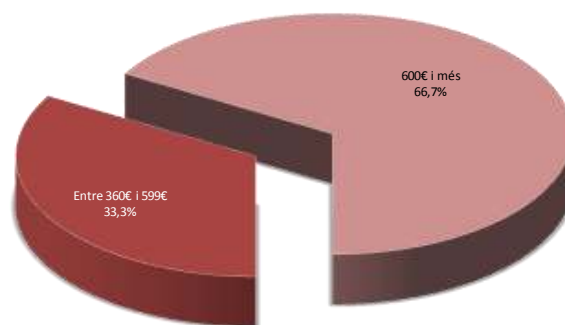
Les dades impliquen, doncs, que el **71,4%** els sol·licitants d'**habitatge lliure** sobre els quals es disposa d'informació **pagarien un preu inferior als 1.227,50 €** que costaria un habitatge de lloguer **mitjà⁵²**, i el **33,3%** estaria disposat a pagar un **lloguer inferior als 600 €** que requereix l'accés al producte lliure en lloguer **més econòmic**.

Taula 29. Sol·licitants d'habitatge lliure segons lloguer màxim desitjat (% sobre el total)

Entre 360€ i 479€	9,5
Entre 480€ i 599€	23,8
600€ i més:	66,7
700 €	9,5
750 €	4,8
800 €	9,5
1.000 €	4,8
1.100 €	4,8
1.200 €	4,8
NS/NC	28,6
Total	100,0

Font: elaboració D'ALEPH a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 29: Sol·licitants d'habitatge lliure segons lloguer màxim desitjat (% sobre el total)



Preu mitjà (€): 675,71

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

⁵² Mitjana dels preus del producte lliure en lloguer sense considerar l'EMD Bellaterra.

Condicions de pagament

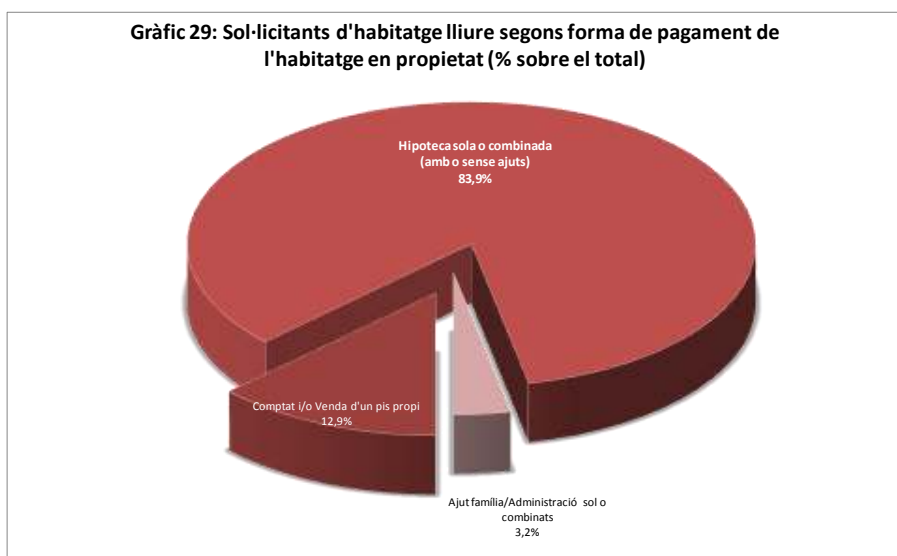
El **71%** dels sol·licitants d'**habitatge** del mercat de **compravenda lliure** a Cerdanyola del Vallès preveuen la **hipoteca** com a **única forma** de finançament de la compra. Un **13%** addicional planteja **complementar-la amb la venda d'un habitatge de la seva propietat, o bé mitjançant l'ajut de la família**. El 16,1% restant no preveu necessitar cap préstec hipotecari, bé perquè pot pagar al comptat o mitjançant la venda d'un altre pis o obtenint l'ajut familiar.

Taula 30. Sol·licitants d'habitatge lliure segons formes de pagament previstes de l'habitatge en propietat (% sobre el total dels sol·licitants de l'habitatge en propietat)

Comptat	3,2
Ajut de la família	3,2
Hipoteca	71,0
Venda d'un pis de la meua propietat	9,7
Hipoteca/Ajut família	6,5
Hipoteca/Venda d'un pis propi	6,5
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 29: Sol·licitants d'habitatge lliure segons forma de pagament de l'habitatge en propietat (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Superfície

Taula 34. Sol·licitants d'habitatge lliure segons superfície desitjada (% sobre el total)

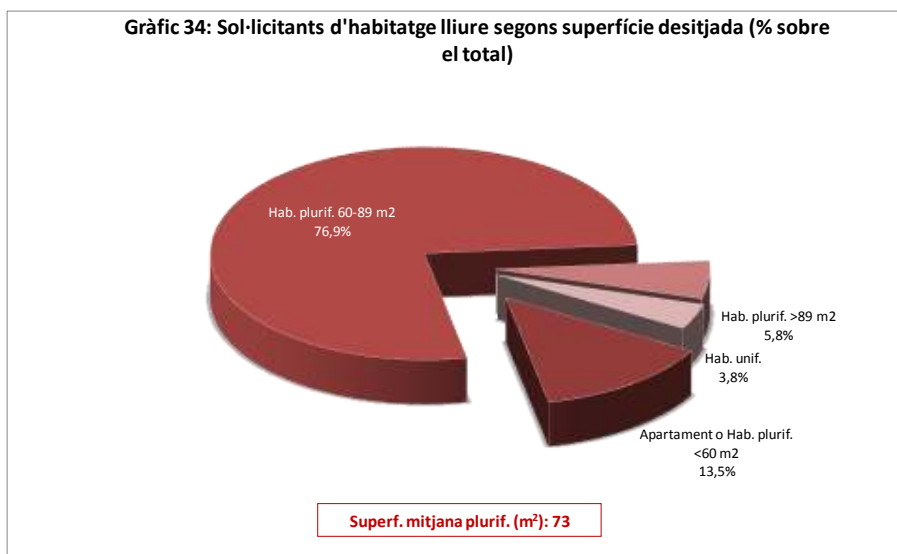
Apartament < 40 m ²	1,9
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	11,5
Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m ²	76,9
Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m ²	3,8
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	1,9
Habitatge unifamiliar	3,8
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

El **90,4%** dels sol·licitants cerca un habitatge plurifamiliar amb **superfície inferior als 90 m²**, a força distància de la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de **90 m² o més (5,8%)**. Aquest desig queda **ben cobert**, atès que els habitatges plurifamiliars de superfície inferior a 90 m² que es troben en oferta suposen fins el 70% de l'oferta total d'habitatge plurifamiliar. D'altra banda, només el 3,8% cerca un habitatge unifamiliar, fet que també queda ben cobert per un oferta d'habitatges unifamiliars que

suposa el 46% de l'oferta total immobiliària.

Gràfic 34: Sol·licitants d'habitatge lliure segons superfície desitjada (% sobre el total)

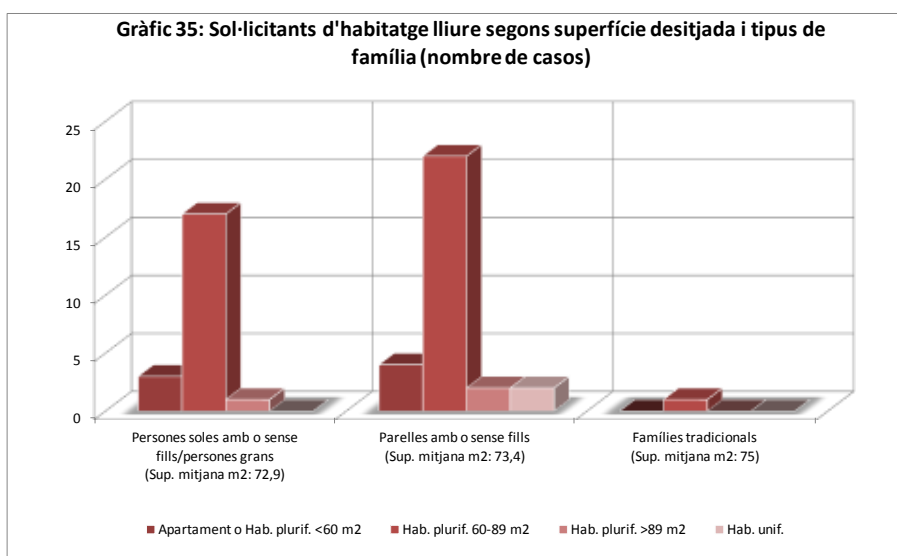


Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Com a conseqüència de les dades recopilades, la **superfície mitjana cercada** pels sol·licitants d'**habitatge plurifamiliar** se situa al voltant dels **73 m²**, mentre que la superfície mitjana en **oferta** pel **producte plurifamiliar** present al mercat es troba a l'entorn dels **85 m²**, fet que assenyalava la presència d'un *primer element a tenir en compte* respecte a les diferències entre oferta i demanda d'habitatge a Cerdanyola del Vallès, fonamentalment, per les implicacions que tenen, sobre els preus finals, les majors superfícies.

L'anàlisi de la superfície de l'**habitatge lliure** segons la **tipologia familiar** (més freqüent) no mostra diferències rellevants: totes les tipologies familiars cerquen habitatges **entre els 73 i els 75 m²** de superfície útil.

Gràfic 35: Sol·licitants d'habitatge lliure segons superfície desitjada i tipus de família (nombre de casos)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 35. Sol·licitants d'habitatge lliure per tipus de família segons superfície desitjada (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones soles	Persones soles	Persona sola amb fills	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Total
Apartament < 40 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0,0	1,9
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	20,0	28,6	0,0	0,0	16,7	5,6	0,0	11,5
Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m ²	60,0	71,4	100,0	100,0	66,7	77,8	100,0	76,9
Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m ²	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	3,8
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	1,9
Habitatge unifamiliar	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	5,6	0,0	3,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 36. Sol·licitants d'habitatge lliure per superfície desitjada segons tipus de família (% sobre el total a cada tram de superfície)

	Homes sols	Dones soles	Persones soles	Persona sola amb fills	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Total
Apartament < 40 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	16,7	33,3	0,0	0,0	33,3	16,7	0,0	100,0
Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m ²	7,5	12,5	15,0	7,5	20,0	35,0	2,5	100,0
Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m ²	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	100,0
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
Habitatge unifamiliar	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	100,0
Total	9,6	13,5	11,5	5,8	23,1	34,6	1,9	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Nombre de dormitoris

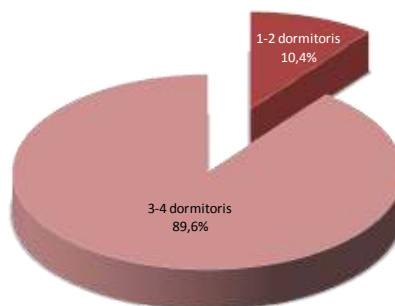
Els sol·licitants d'habitatge lliure de Cerdanyola del Vallès cerquen **3,16 dormitoris** en termes mitjans. Aquesta mitjana procedeix del **58,5%** dels sol·licitants que busquen un habitatge entre de **3 dormitoris**, i un **22,6%** cerca un habitatge de **4 dormitoris**.

Taula 37. Sol·licitants d'habitatge lliure segons nombre de dormitoris desitjat (% sobre el total)

2 dormitoris	9,4
2-3 dormitoris	1,9
3 dormitoris	58,5
3-4 dormitoris	7,5
4 dormitoris	22,6
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 37: Sol·licitants d'habitatge lliure segons nombre de dormitoris desitjats (% sobre el total)



Nombre mitjà: 3,16

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Localització

El **80,9%** dels sol·licitants d'habitatge lliure vol trobar el producte que cerca a **Cerdanyola**, i, en concret, el **20,3%** vol residir al **Centre**. En l'altre extrem, el **60,9%** manifesta **indiferència** respecte al barri de Cerdanyola on localitzar l'habitatge que cerca -segurament a causa de que prioritza altres criteris, com ara el preu, o les característiques de l'habitatge o de l'entorn.

Taula 40b. Sol·licitants d'habitatge lliure segons preferència per zones individuals a Cerdanyola V. (% sobre el total de sol·licitants al municipi)

Banús-Bonasort	2,2
Centre	20,3
Cordelles	2,2
Fontetes	4,0
Serrapareira	10,5
Indiferent	60,9
TOTAL	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

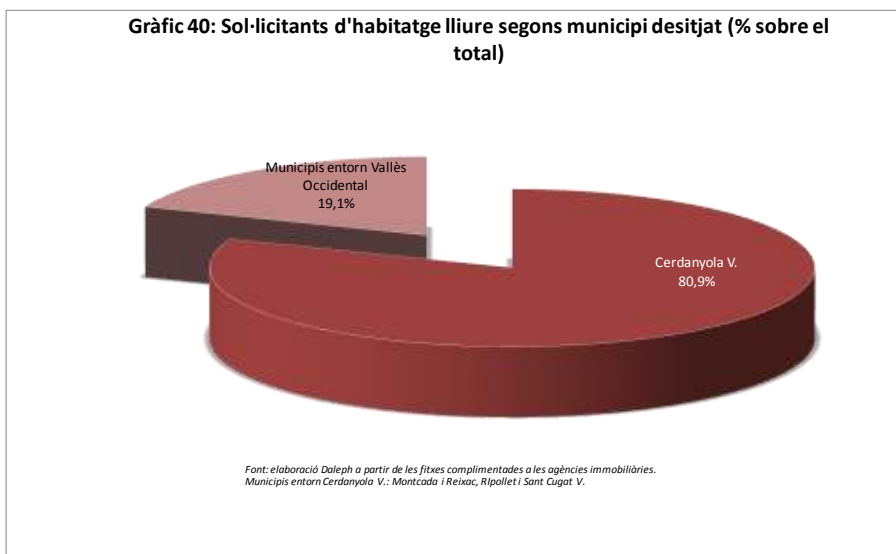
Taula 40. Sol·licitants d'habitatge lliure segons municipi desitjat (% sobre el total)

Cerdanyola V.	80,9
Municipis entorn Vallès Occidental	19,1
TOTAL	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Municipis entorn Cerdanyola V.: Montcada i Reixac, Ripollet, Sant Cugat V.

Gràfic 40: Sol·licitants d'habitatge lliure segons municipi desitjat (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

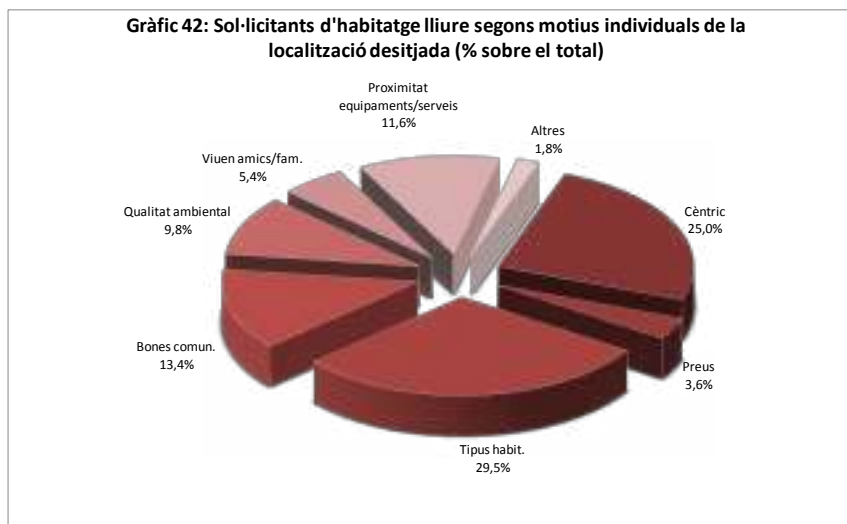
Taula 41. Sol·licitants d'habitatge lliure segons motius de la localització desitjada (% sobre el total)

Cèntric	19,6
Preus	1,8
Tipus habitatge	28,6
Bones comunicacions	7,1
Qualitat ambiental	8,9
Viu en amics/família	3,6
Proximitat equipaments/serveis	1,8
Altres	1,8
Combinacions dels diferents motius	26,8
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Quant a les **motivacions de la localització** de l'habitatge lliure, el **28,6%** es decanta pel tipus d'habitatge que pot trobar a la localització i un **26,8%** hi adueix una **combinació** dels diversos motius, mentre que un **19,6%** es decanta per la **ubicació cèntrica**, un 8,9% per la **qualitat ambiental** de la zona escollida, i un 7,1% per les bones comunicacions.

Ara bé, si es consideren **individualment** les diferents **motivacions** especificades, els determinants a l'hora d'escollir la ubicació de l'habitatge lliure són el **tipus d'habitatge en oferta a la zona (29,5%)**, la **situació cèntrica (25%)**, les **bones comunicacions (13,4%)**, la **proximitat d'equipaments/serveis (11,6%)** i la qualitat **ambiental de la zona (9,8%)**. La resta de motius representen, conjuntament, el 10,7% del total.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

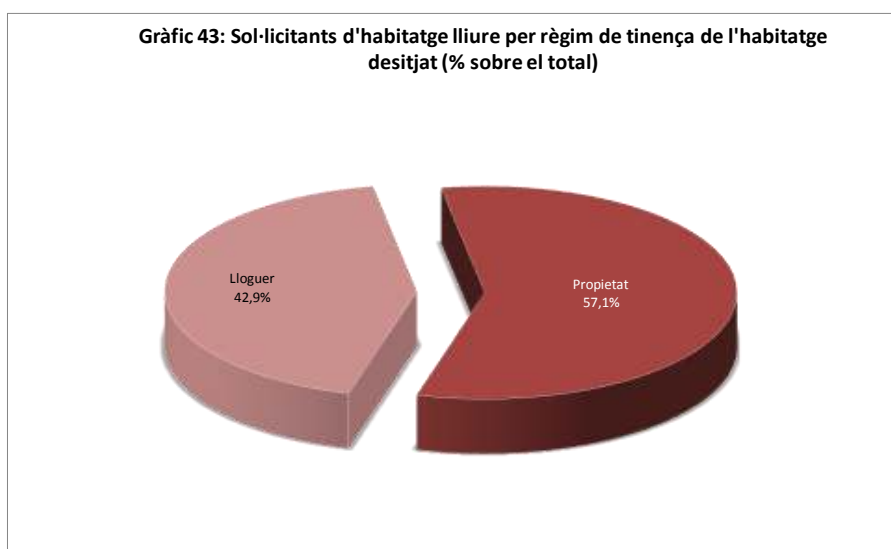
Règim de tinença

Tot reflectint molt clarament les dificultats associades a la compra d'un habitatge lliure en la conjuntura actual, d'acord amb la informació recopilada la demanda d'**habitatge lliure** de Cerdanyola del Vallès està formada en un **42,9%** per **futurs llogaters**. Aquest pot ser un factor de desequilibri -especialment atenent a les motivacions dels sol·licitants d'habitatge en lloguer, com veurà més endavant- si es considera que només el **15%** de l'**oferta immobiliària** del municipi és en **lloguer**, i només el 5% de lloguer d'habitatges.

Taula 43. Sol·licitants d'habitatge lliure segons règim de tinença de l'habitatge desitjat (% sobre el total)

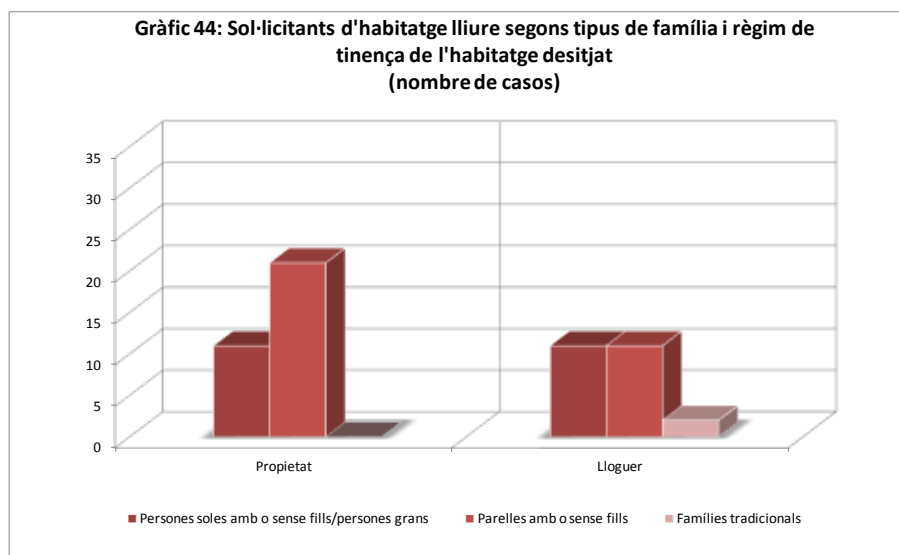
Propietat	57,1
Lloguer	42,9
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

En lògica concordança amb els ingressos familiars nets i la procedència d'un habitatge propi entre els sol·licitants d'**habitatge lliure**, i tot considerant les tipologies familiars més freqüents, la corresponent a les **parelles amb o sense fills** és la que presenta un **desig majoritari de trobar un habitatge en propietat**, 66% del total de parelles. Aquest percentatge es redueix al **50%** de les **persones soles** en sentit ampli.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 44. Sol·licitants d'habitatge lliure per tipus de família segons règim de tinença de l'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones soles	Persones soles	Persona sola amb fills	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Altres	Total
Propietat	60,0	57,1	16,7	75,0	64,3	66,7	0,0	0,0	57,1
Lloguer	40,0	42,9	83,3	25,0	35,7	33,3	100,0	100,0	42,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 45. Sol·licitants d'habitatge lliure per règim de tinença de l'habitatge desitjat segons tipus de família (% sobre el total a cada règim de tinença)

	Homes sols	Dones soles	Persones soles	Persona sola amb fills	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb fills i persones grans	Altres	Total
Propietat	9,4	12,5	3,1	9,4	28,1	37,5	0,0	0,0	100,0
Lloguer	8,3	12,5	20,8	4,2	20,8	25,0	4,2	4,2	100,0
Total	8,9	12,5	10,7	7,1	25,0	32,1	1,8	1,8	100,0

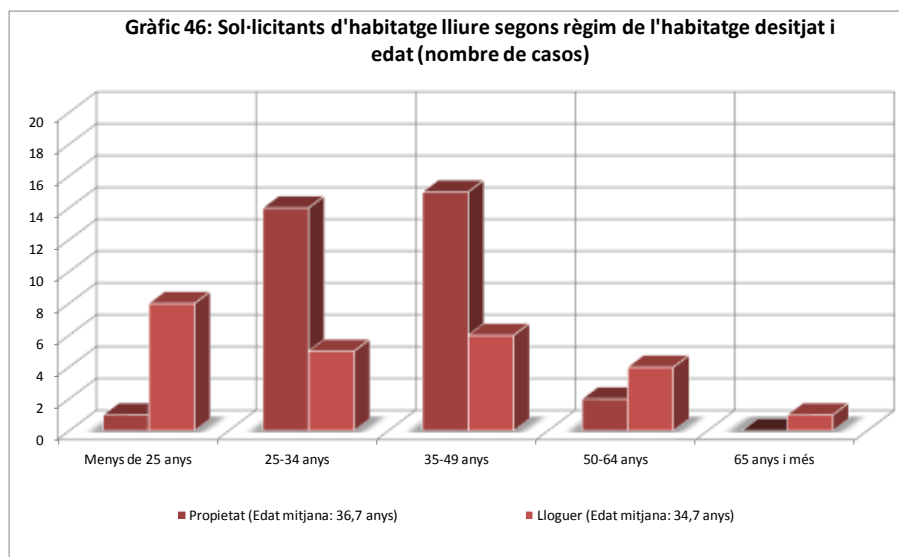
Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

La tria del tipus d'**habitatge lliure** desitjat també està vinculada a l'**edat** del sol·licitant com a conseqüència de la situació socioeconòmica: l'**edat mitjana** dels sol·licitants d'habitatge lliure que cerquen **propietat** és de **36,7 anys**, i baixa fins els **34,7 anys** en el cas dels que cerquen **lloguer**.

Taula 46. Sol·licitants d'habitatge lliure per edat segons règim de tinença de l'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Propietat	Lloguer	Total
Menys de 20 anys	0,0	100,0	100,0
20-24 anys	50,0	50,0	100,0
25-29 anys	75,0	25,0	100,0
30-34 anys	71,4	28,6	100,0
35-39 anys	60,0	40,0	100,0
40-44 anys	66,7	33,3	100,0
45-49 anys	100,0	0,0	100,0
50-54 anys	25,0	75,0	100,0
55-59 anys	100,0	0,0	100,0
60-64 anys	0,0	100,0	100,0
65 anys i més	0,0	100,0	100,0
Total	57,1	42,9	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Relació preu màxim – ingressos

La relació entre el preu màxim de compra desitjat i ingressos familiars mensuals nets permet determinar si el **grau d'endeutament planificat** per una llar és **excessiu** o, per contra, **suportable** dintre d'uns límits raonables. En particular, una **relació superior a 72** indica que la llar haurà de **destinar més del 30%** dels seus **ingressos nets** a fer el **pagament de la quota hipotecària corresponent al preu màxim revelat** - considerant el **finançament del 80% del preu de venda de l'habitatge, a 40 anys**, i del 20% restant amb un préstec personal a retornar en 8 anys amb una TIN a l'entorn del 5,95% i una TAE del 6,54%⁵³.

Taula 32. Sol·licitants d'habitatge lliure segons ràtio [preu màxim de compra desitjat/ingressos familiars mensuals nets] (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge habitual en propietat)

Inferior o igual a 72	62,5
Superior a 72	37,5
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* Per la realització dels càlculs s'ha pres el punt mig de cada tram d'ingressos i de preu màxim de compra com a indicador de valor de cada interval.

D'acord amb les dades recollides, el **62,5%** dels sol·licitants que desitgen comprar un **habitatge lliure** en destinaran com a màxim el 30% dels seus ingressos familiars mensuals nets en concepte de finançament del preu màxim de compra que desitgen pagar.

⁵³ D'una banda, la ràtio màxima indicada (**72**) s'obté en dues etapes:

1. Aplicant les hipòtesis de simulació de finançament de la compra d'un habitatge sobre els preus en oferta presents al mercat lliure per tal d'obtenir els ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris per a accedir a cada producte en oferta amb un esforç no superior al 30%.
2. Dividint cadascun dels preus en oferta entre els ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris determinats a l'etapa anterior. Així, la ràtio màxima (**72**) indica quina és la relació tolerable entre el preu de compra de l'habitatge -despeses excloses- i ingressos familiars mensuals nets, és a dir, que no exigeix destinar més del 30% d'aquests ingressos al pagament de la quota hipotecària corresponent.

D'altra banda, es calcula la ràtio [preu màxim de compra/ingressos familiars mensuals nets] per a cadascun dels sol·licitants de la mostra recollida a les agències immobiliàries i es compara amb la ràtio màxima calculada anteriorment.

D'altra banda, evidentment el cost del finançament vindrà determinat també per l'existència d'ajuts al finançament i, en concret, per la disponibilitat d'un habitatge en propietat que permeti finançar en part o en la seva totalitat la compra del nou habitatge. Si s'analitza la **relació** preu de compra/ingressos només per al col·lectiu de **sol·licitants que no procedeix d'un habitatge en propietat** (25 de 32 casos), el percentatge anterior ascendeix al **80,6%**.

En el cas dels sol·licitants que desitgen **llogar** un habitatge, la relació entre preu màxim de lloguer i ingressos familiars mensuals nets també determina si el grau d'endeutament previst supera els límits considerats raonables.

En concret, una relació **superior a 0'30** indica que **la llar està planificant** pagar un lloguer màxim que suposarà destinar més del 30% dels seus ingressos familiars mensuals nets al pagament del lloguer, assenyalant així un **endeutament excessiu**.

Taula 33. Sol·licitants d'habitatge lliure segons ràtio [preu màxim de lloguer desitjat/ingressos familiars mensuals nets] (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge habitual en lloguer)

Inferior o igual a 0,30	25,0
Superior a 0,30	75,0
Total	100,0

D'acord amb les dades recopilades, el **75%** dels sol·licitants d'habitatge de lloguer a Cerdanyola del Vallès sobrepassen el límit del 0'30; per tant, és el grup que es podria trobar en una situació de risc mesurada per un elevat endeutament.

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

** Per la realització dels càlculs s'ha pres el punt mig de cada tram d'ingressos i de preu màxim de lloguer com a indicador de valor de cada interval.*

Estat de l'habitatge

Si s'analitza l'**estat de l'habitatge lliure sol·licitat**, s'obté que el **56%** està **preocupat** per **altres elements** diferents de l'estat de l'habitatge, com ara els preus o la localització. En canvi, el **44%** restant cerca un habitatge de **segona mà** -el **19,5%** el desitja **reformat**, el **14,5%** **semi-nou** i el **10%** **per reformar**.

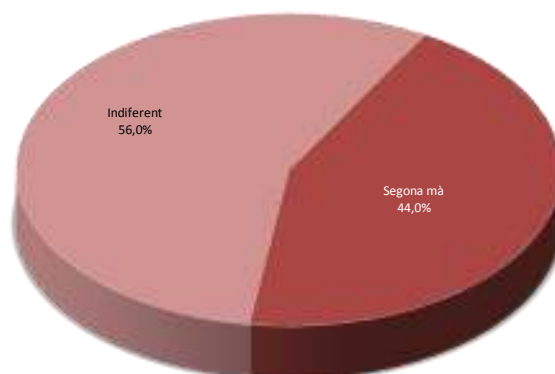
Aquests resultats són especialment rellevants si es té en compte que al voltant del **98%** de les **ofertes d'habitatge** a Cerdanyola són de **segona mà**, fet que comporta la inexistència de desequilibris qualitius entre oferta i demanda per estat de l'habitatge.

Taula 47. Sol·licitants d'habitatge lliure segons estat de l'habitatge desitjat (% sobre el total)

Segona mà (semi-nou)	14,5
Segona mà per reformar	10,0
Segona mà reformat	19,5
Indiferent	56,0
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

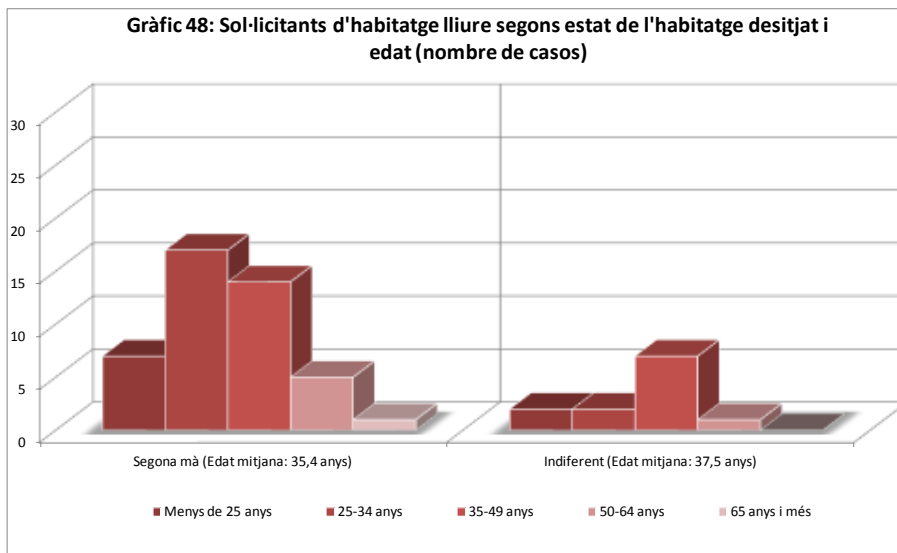
Gràfic 47: Sol·licitants d'habitatge lliure segons estat desitjat de l'habitatge (% sobre el total)



Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.
*Estimació dels percentatges a partir de les respostes

L'anàlisi de l'estat de l'habitatge lliure conjuntament amb l'edat mostra els sol·licitants **indiferents** tenen una edat mitjana de **37,5 anys**, mentre que els que manifesten que desitgen un habitatge de **segona mà** són més joves (**35,4 anys**). Amb elevada probabilitat aquest resultat està vinculat amb les motivacions de la demanda que es veuran a continuació (secció 91).

Gràfic 48: Sol·licitants d'habitatge lliure segons estat de l'habitatge desitjat i edat (nombre de casos)



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 48. Sol·licitants d'habitatge lliure per edat segons estat de l'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Segona mà (semi-nou)	Segona mà per reformar	Segona mà reformat	Indiferent	Total
Menys de 20 anys	0,0	0,0	71,4	28,6	100,0
20-24 anys	0,0	50,0	50,0	0,0	100,0
25-29 anys	33,3	25,0	33,3	8,3	100,0
30-34 anys	50,0	28,6	7,1	14,3	100,0
35-39 anys	10,0	20,0	50,0	20,0	100,0
40-44 anys	33,3	16,7	0,0	50,0	100,0
45-49 anys	50,0	0,0	10,0	40,0	100,0
50-54 anys	12,5	25,0	37,5	25,0	100,0
55-59 anys	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
60-64 anys	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
65 anys i més	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
Total	25,9	17,9	34,8	21,4	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

2.4.3.3 MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA

Les respostes indiquen que el **30,3%** cerca millorar en el confort, la qualitat i/o la superfície, desitjar accedir a la propietat (17,9%) o emancipar-se de la família (16,1%), o bé per motius acadèmics o laborals (21,4% conjuntament). En el 12,5% dels casos la cerca de l'habitatge obeeix a d'altres motius (exposats a la taula annexa). I només un 1,8% respon a una combinació dels diferents motius considerats.

Taula 51. Sol·licitants d'habitatge lliure segons motius individuals de la cerca d'habitatge (% sobre el total)

Millor confort i/o qualitat	23,2
Cerca habit. més gran	7,1
Desig habit. propietat	17,9
Per estudis	14,3
Per feina	8,0
Emancipació família	17,0
Separació / divorci	1,8
Inversió	5,4
Segona residència	1,8
Altres	3,6
TOTAL	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 49. Sol·licitants d'habitatge lliure segons motius de la cerca d'habitatge (% sobre el total)

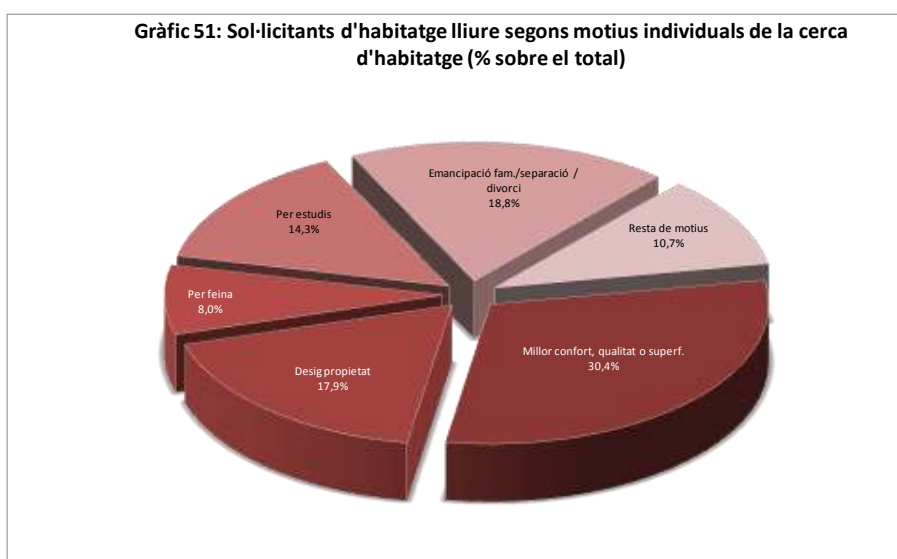
Millor confort i/o qualitat	23,2
Cerca habit. més gran	7,1
Desig habit. propietat	17,9
Per estudis	14,3
Per feina	7,1
Emancipació família	16,1
Separació / divorci	1,8
Inversió	5,4
Segona residència	1,8
Altres	3,6
Comb. diferents motius	1,8
Total	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Ara bé, si s'analitza la freqüència individual dels diversos motius de la cerca d'habitatge lliure, els sol·licitants actuen motivats, en el **89,3%** del casos per la cerca d'una millora en el confort, la qualitat o la superfície, per desitjar un habitatge en propietat, per emancipar-se de la família o per motivacions laborals.

Atenent a la proximitat territorial de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) i de la seva Vila Universitària, crida l'atenció el fet que les motivacions acadèmiques només suposen el 14,3%. Si bé la UAB disposa d'un servei de suport a la cerca d'habitatge (compartit o no) i d'habitacions en lloguer (<https://vilauniversitaria.uab.cat/es/conoce-la-vila/alojamiento-fuera-campus/servicio-de-alquiler-de-pisos-entre-estudiantes-uab-y-propietarios/>), que intermèdia entre propietaris i propietàries d'habitatges en lloguer i estudiants que en cerquen un.

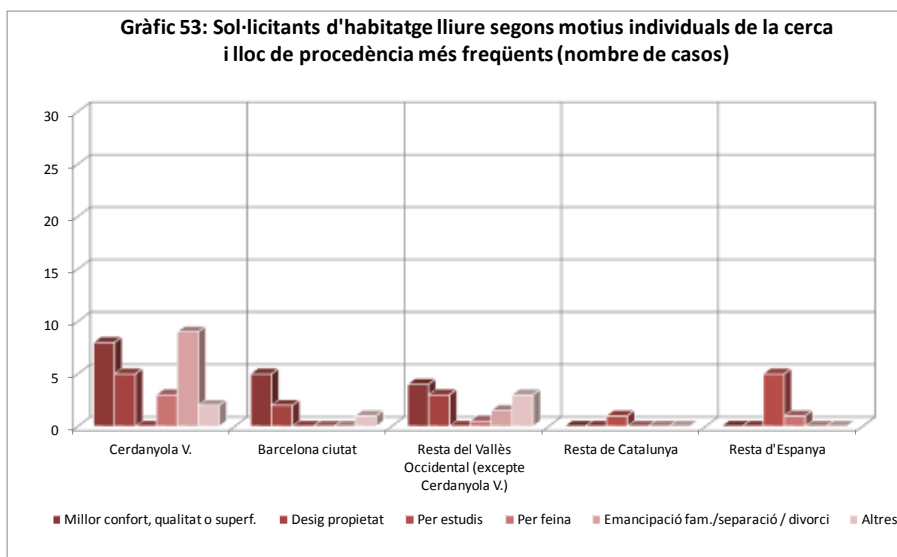
Aquest servei presenta llista d'espera, fet que indica que aconsegueix cobrir totes les peticions rebudes amb els habitatges que tenen en oferta a la seva borsa; ara bé, les dades analitzades al present estudi no mostren cap sol·licitud d'habitatge compartit o de lloguer d'habitacions, mentre que sí s'ha detectat oferta de lloguer d'habitacions a l'estudi de l'oferta d'habitatge del present PLH. Per consegüent, hi ha una part del mercat de lloguer d'habitacions o d'habitatges per compartit que es troba ocult i que distorsiona els preus del mercat de lloguer immobiliari fins a situar-los en valors inassolibles per part del sol·licitant representatiu, tal i com s'exposarà més endavant (Secció 3 i Annex 6). En aquest sentit, es proposen actuacions per contribuir a posar solució a aquesta situació.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

El creuament dels motius de la cerca de l'**habitatge lliure** i el **municipi de procedència** més freqüent revela que els sol·licitants **procedents de Cerdanyola** es veuen especialment incentivats per la **cerca d'una millora o l'emancipació (63%)**, però també per **accedir a la propietat o per motivacions laborals (29,6%)**. En canvi, entre els procedents de **Barcelona ciutat** predomina el **desig de millorar (62,5%)**, i entre els procedents de la **resta de la comarca** s'imposa la cerca d'una **millora o d'accedir a la propietat (58,3% conjuntament)**, **altres motius o l'emancipació (37,5%)**.

Aquest resultat és molt rellevant si es té en compte que, podria estar apuntant a una **possible expulsió dels sol·licitants procedents de Cerdanyola per part dels procedents de fora del municipi que disposen de rendes més elevades i cerquen habitatge per la voluntat d'assolir millores, sigui en l'habitatge o en la situació vital**.



Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 53. Sol·licitants d'habitatge lliure per lloc de procedència segons motiu de la cerca individual de l'habitatge més freqüents (% sobre el total a cada lloc de procedència més freqüent)

	Cerdanyola V.	Barcelona (ciutat)	Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.)	Resta de Catalunya	Resta d'Espanya	Total
Millor confort i/o qualitat	22,2	37,5	33,3	0	0	24,1
Cerca habit. més gran	7,4	25,0	0,0	0,0	0,0	7,4
Desig habit. propietat	18,5	25,0	25,0	0,0	0,0	18,5
Per estudis	0,0	0,0	0,0	100,0	83,3	11,1
Per feina	11,1	0,0	4,2	0,0	16,7	8,3
Emancipació família	29,6	0,0	12,5	0,0	0,0	17,6
Separació / divorci	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Inversió	0,0	12,5	16,7	0,0	0,0	5,6
Segona residència	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Altres	3,7	0,0	8,3	0,0	0,0	3,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.): Montcada i Reixac, Ripollet, Sabadell i Sant Cugat V.

Resta de Catalunya: Girona.

Resta d'Espanya: àrea de València, Madrid, diferents llocs d'Espanya.

Taula 54. Sol·licitants d'habitatge lliure per motius individuals de la cerca d'habitatge segons lloc de procedència més freqüents (% sobre el total a cada motiu de la cerca més freqüent)

	Cerdanyola V.	Barcelona (ciutat)	Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.)	Resta de Catalunya	Resta d'Espanya	Total
Millor confort i/o qualitat	46,2	23,1	30,8	0,0	0,0	100,0
Cerca habit. més gran	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Desig habit. propietat	50,0	20,0	30,0	0,0	0,0	100,0
Per estudis	0,0	0,0	0,0	16,7	83,3	100,0
Per feina	66,7	0,0	11,1	0,0	22,2	100,0
Emancipació família	84,2	0,0	15,8	0,0	0,0	100,0
Separació / divorci	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Inversió	0,0	33,3	66,7	0,0	0,0	100,0
Segona residència	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Altres	50,0	0,0	50,0	0,0	0,0	100,0
Total	50,0	14,8	22,2	1,9	11,1	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Resta del Vallès Occidental (excepte Cerdanyola V.): Montcada i Reixac, Ripollet, Sabadell i Sant Cugat V.

Resta de Catalunya: Girona.

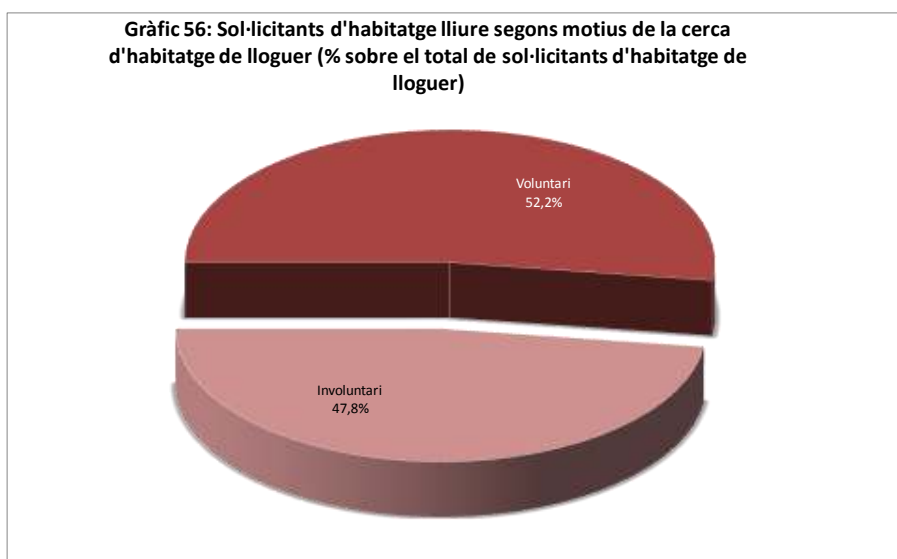
Resta d'Espanya: àrea de València, Madrid, diferents llocs d'Espanya.

Respecte a la **cerca d'un habitatge lliure en lloguer**, en el **47,8%** dels casos obeeix a una **situació** obligada per les circumstàncies, és a dir, **involuntària**, -no disposar de recursos econòmics suficients o tenir una situació laboral inestable-, mentre que, en el 52,2% restant està originada en una situació **voluntària** – estada temporal, no desitjar un lligam econòmic a llarg termini o altres motius.

Taula 52. Sol·licitants d'habitatge lliure segons motius individuals de la cerca d'habitatge de lloguer (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge de lloguer que en declaren un motiu com a mínim)

No disposa de prou recursos econòmics per accedir a la propietat	34,8
Estada temporal	37,0
No desitja un lligam econòmic a llarg termini	15,2
Té una situació laboral inestable	13,0
TOTAL	100,0

Font: elaboració Daleph a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.



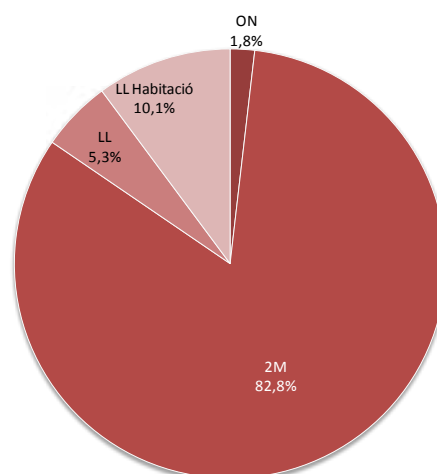
Font: elaboració Daleph a partir de es fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

2.5 OFERTA D'HABITATGE

Per analitzar els habitatges en oferta a Cerdanyola del Vallès el juny del 2019, s'han estudiat directament les característiques d'aquells publicitats a mitjans de comunicació específics del sector, tant pel que fa a obra nova com a segona mà i lloguer, d'habitatges complets o només d'habitacions. En total, s'han recollit 603 ofertes extretes de Fotocasa i Idealista.

Aquestes fonts d'informació apleguen ofertes de diversos agents immobiliaris. Per tant, amb certa freqüència poden repetir-se ofertes d'habitatges. Cal dir que aquestes repeticions, quan s'han detectat de forma segura, s'han eliminat. En cas que un mateix immoble hagi aparegut en dues o més ofertes diferents amb diferents preus, s'ha optat per seleccionar la de menor preu, en el benentès que un comprador o llogater racional que hagués cercat habitatge s'hagués comportat de la mateixa forma.

Aquestes ofertes es componen de la manera següent:



Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

Quant a l'anàlisi de les ofertes per zones, s'han considerat les assenyalades per l'Ajuntament de Cerdanyola, segons es mostra al plànol de l'Annex 2.

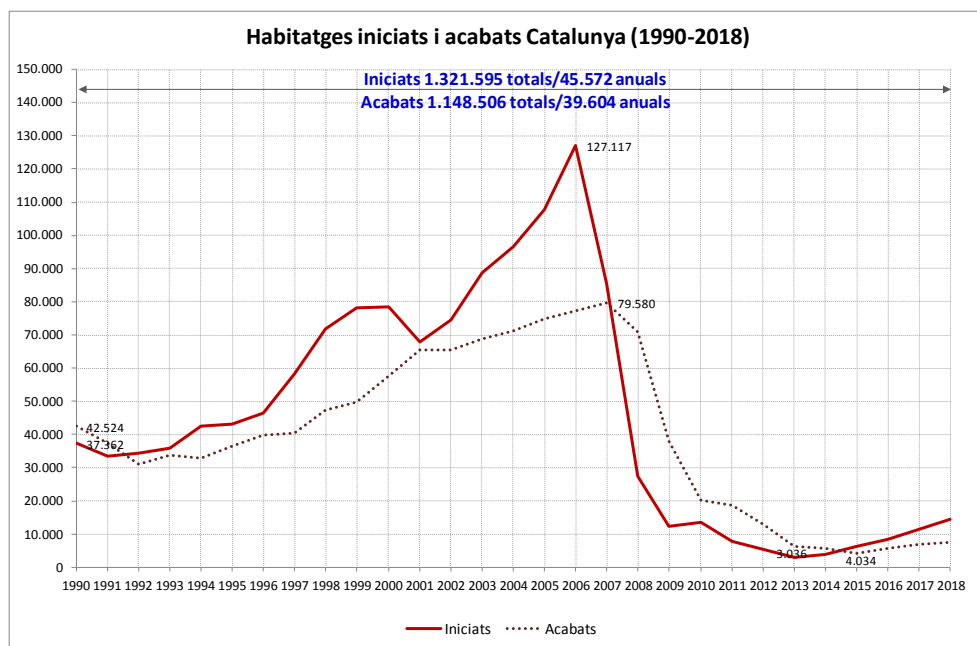
En addició a les dades procedents d'ofertes immobiliàries, s'han consultat altres fonts secundàries que han servit per contextualitzar la informació de la mostra. Aquestes dades han estat:

- > Visats d'obra nova dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
- > Estadística d'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

A continuació s'exposen els resultats de l'anàlisi de les dades indicades.

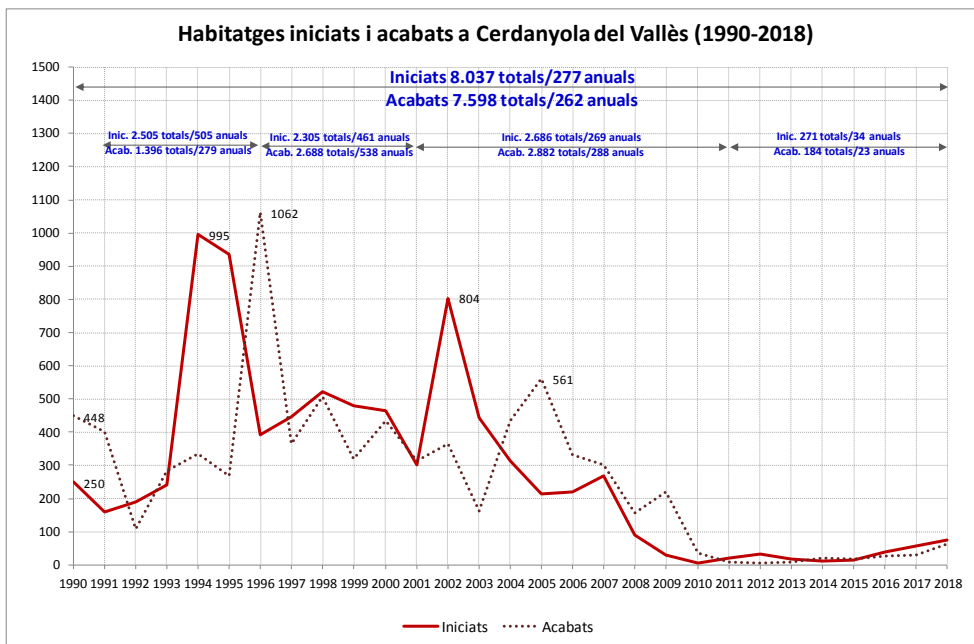
2.5.1 EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI I EL SEU ENTORN

D'ençà el 1990, al conjunt de Catalunya s'han iniciat poc més d'1,3 milions d'habitatges, a un ritme proper als 46.000 habitatges anuals, i se n'han acabat poc menys d'1,2 milions al mateix període, és a dir, al voltant de 40.000 anualment. Amb tot, l'evolució no ha estat homogènia al llarg dels 28 anys considerats.

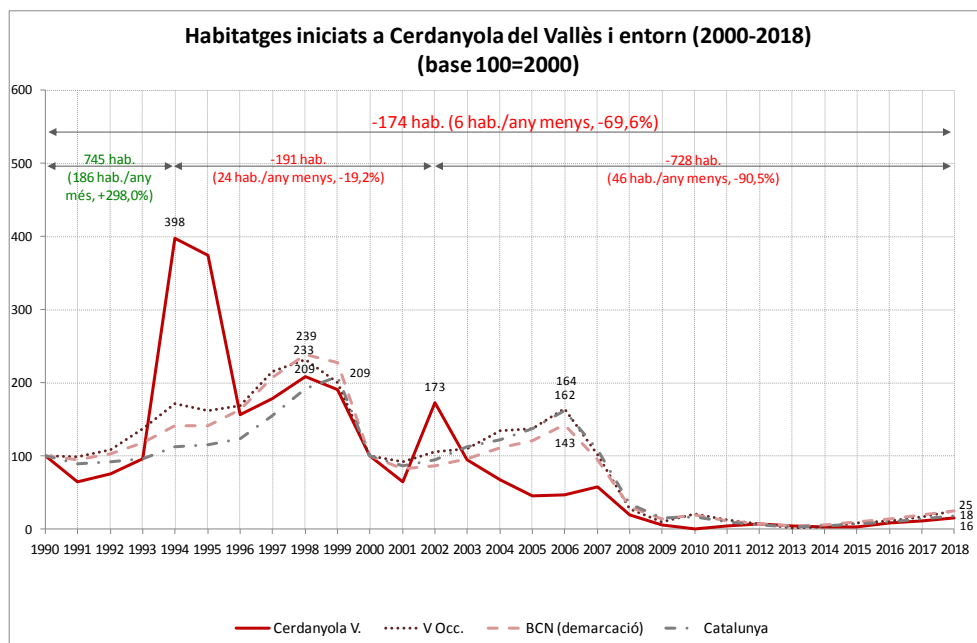


Des del 1991 i fins a 2006, el sector de l'habitatge al conjunt de Catalunya va experimentar una fase expansiva que es va traduir en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir del 1998) i, en conseqüència, del deute familiar. Amb tot, la crisi econòmica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

En el cas de Cerdanyola, si bé no ha estat aliè a la influència de l'esmentada crisi, sí que ha mostrat trets diferencials respecte a l'evolució d'aquest mercat al conjunt de Catalunya: el mercat immobiliari local d'obra nova ha registrat valors de màxima activitat a principis dels 90 i dels 2.000, i una davallada a la resta dels períodes considerats, continuada i intensa d'ençà el 2002. Aquest fet ha minimitzat molt notablement l'impacte de la crisi, i ha resultat en magnituds d'inicis i acabaments bastant equilibrades (8.037 habitatge nous iniciats i 7.598 habitatges nous acabats entre el 1990 i el 2018, és a dir, al voltant de 270 habitatges anuals), i en ratis d'intensitat constructiva més moderats que els de l'entorn de Cerdanyola (del 3,2 de mitjana entre el 2000 i el 2018, 7,3 de mitjana al Vallès Occidental i 4,7 de mitjana a la demarcació de Barcelona al mateix període).



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

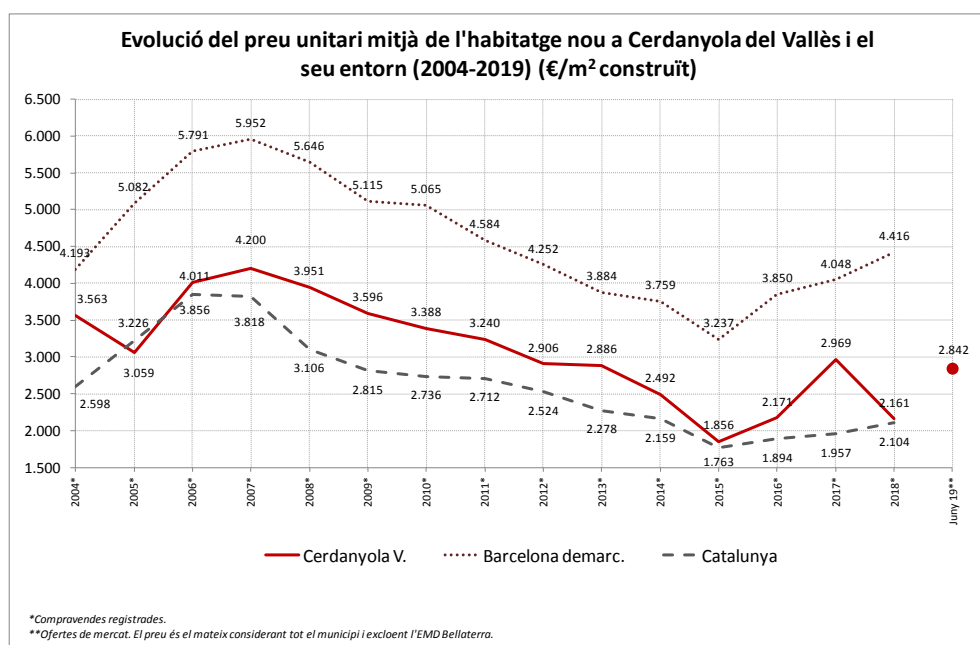


Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Com es pot apreciar al gràfic anterior, aquestes magnituds resulten de l'alternança continuada de períodes breus de creixement i de decreixement, i una darrera etapa de caiguda perllongada d'ençà el 2002. D'aquestes dinàmiques destaquen, en termes generals, les següents característiques:

- > 1990 – 1994: 745 habitatges més, a un ritme de creixement anual de 186 habitatges.
- > 1994 – 2018, davallada, i de forma molt marcada entre el 2002 i el 2018: entre el 1994 i el 2002, 191 habitatges menys (una reducció d'uns 24 habitatges anualment); entre el 2002 i el 2018, 728 habitatges menys (reducció de 46 habitatges/any).

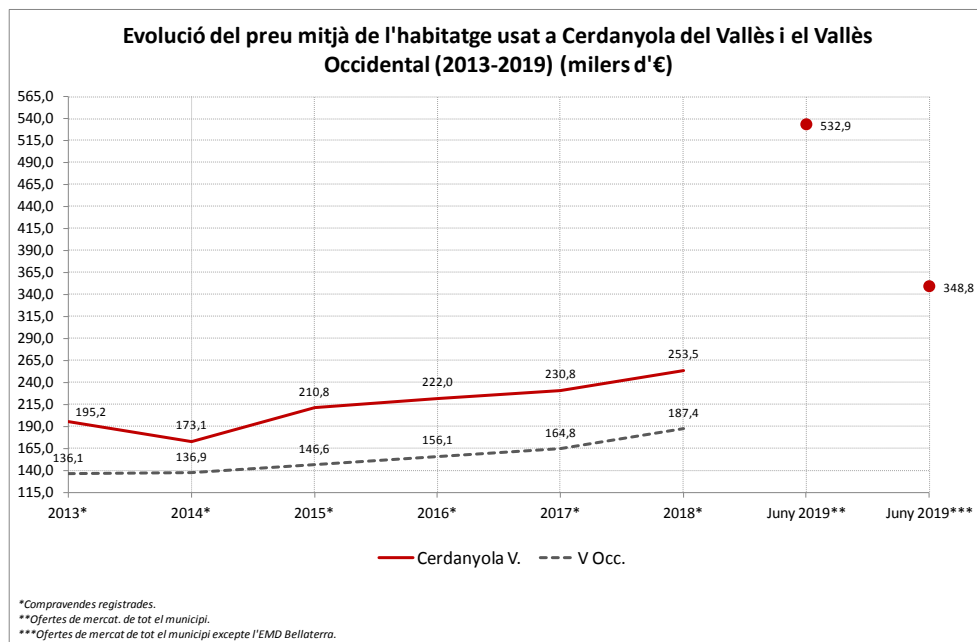
Aquesta evolució en l'activitat constructiva també s'ha reflectit en els preus del producte, si més no, d'obra nova.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB de compravendes registrades i de les recopilades a partir de prospecció de portals immobiliaris.

Com es pot apreciar, a l'entorn de Cerdanyola –demarcació de Barcelona i Catalunya- els preus del producte nou s'han elevat de forma continuada fins l'any 2006 – 2007, en paral·lel al dinamisme registrat en l'activitat constructiva, amb una davallada posterior que es perllonga fins l'any 2015, tal i com succeeix amb els nous inicis d'habitatges tot i que amb cert decalatge.

A Cerdanyola, l'evolució dels preus de l'habitatge nou⁵⁴ ha estat similar a la del seu entorn, en línia també amb el ritme d'evolució de la nova edificació residencial i uns valors més competitius que el seu entorn immediat, que situen el preu unitari de l'habitatge nou al voltant dels 2.840 €/m² construït (més de 4.000 €/m² a la demarcació de Barcelona), i el preu total als 290.340 €.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB de compravendes registrades i de les recopilades a partir de prospecció de portals immobiliaris.

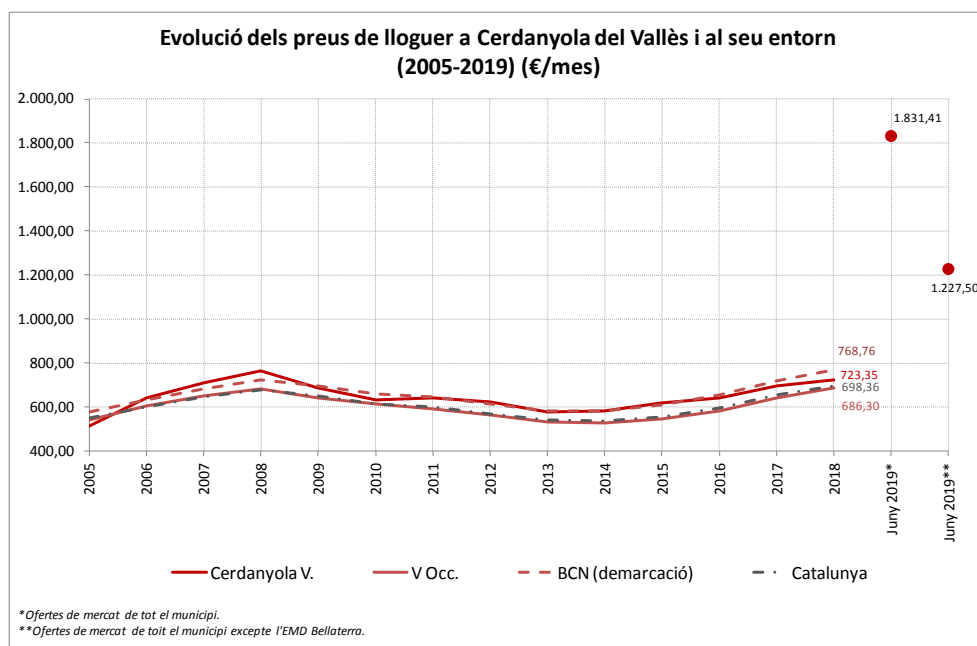
En canvi, el producte usat a Cerdanyola del Vallès presenta una posició menys avantatjosa que el mateix producte al seu entorn immediat –Vallès Occidental-, amb un preu al voltant dels 253.500,00 € segons les dades de les transaccions registrades als Col·legis de Registradors, 194.000,00 € en el cas de la mitjana de la comarca. Segons la prospecció de mercat realitzada, el juny del 2019 el preu de l'habitatge usat en oferta ascendiria, no obstant, fins a apropar-se als 350.000 €, si no es considera l'EMD Bellaterra, o fins a superar els 530.000,00 € si es considera

⁵⁴ Per elaborar la present anàlisi, s'ha optat per mostrar els preus d'oferta sense cap mena de tractament qualitatiu. No obstant això, cal realitzar dos matisos:

- > La demanda té una certa capacitat de negociació en els preus de venda, especialment en la segona mà, ateses les reduccions de preus que han registrat els habitatges nous a fi de poder ser col·locats i l'adaptació que requereix el preu del producte usat per ser competitiu. Com que aquesta capacitat de negociació és globalment imponderable, en lloc de aplicar-la com a filtre de la mostra en el seu conjunt, s'ha preferit mantenir els preus originals dels anuncis.
- > Els preus corresponent al juny del 2019 corresponen als anuncis que s'han descarregat dels portals immobiliaris considerats, mentre que els valors dels períodes anteriors fan referència a compravendes registrades pel Col·legi de Registradors. Per tant, es tracta d'un preu final posterior a qualsevol possible negociació i, per consegüent, inferior al que es pugui mostrar a un anunci.
- > Els preus dels habitatges nous de compravenda en oferta als portals immobiliaris en ocasions són inferiors als preus que finalment ha d'assumir la part compradora, en tant que no incorporen despeses diverses o equipaments com ara plaça d'aparcament que, finalment, incrementa el preu total de l'habitatge.

tot el municipi; amb tot, es tracta d'un producte en oferta, no encara objecte de transacció i, que, precisament, no s'ha col·locat pel seu elevat preu, entre d'altres raons.

Quan es compraren els preus del producte en lloguer de Cerdanyola amb el del seu entorn – comarca, demarcació i Catalunya- s'obté la mateixa conclusió: el producte llogat al municipi és menys competitiu que el del Vallès Occidental i comparable al de la demarcació de Barcelona, però la prospecció de mercat realitzada assenjala un increment molt notable a mitjans del 2019, fins i tot no excloent l'EMD Bellaterra de l'anàlisi.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB de compravendes registrades i de les recopilades a partir de prospecció de portals immobiliaris.

2.5.2 L'OFERTA DE MERCAT AL MUNICIPI AL JUNY DEL 2019

Estructura de l'oferta: estocs elevats de segona mà, producte nou en compravenda testimonial i producte en lloguer amb presència limitada

L'estructura de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès mostra els trets característics d'un municipi en creixement:

- > Producte d'obra nova molt actiu i que es col·loca molt ràpidament, fet que es reflecteix en un pes al voltant del 6,2% (de mitjana, al període 2013 – 2018) en les compravendes registrades, i un reduït 1,8% en el cas de l'habitatge en oferta al mercat.
- > Rotació elevada del parc de segona mà, tret assenyalat pel fet que aquest producte suposa 17 vegades més que el producte nou que ha estat objecte de transacció segons les compravendes registrades (de mitjana, al període 2013 – 2018), i al voltant de 54 vegades més en el cas del producte usat en oferta al mercat.

- > Oferta de lloguer amb una presència limitada, al voltant del 15% del total d'habitatges en oferta, 10,1% en el cas del lloguer d'habitacions i 5,3% en el cas del lloguer d'habitatges.

Tot i que el predomini de l'habitatge usat venut també és clar al conjunt del Vallès Occidental, el seu pes se situa per sota del 82% de mitjana al període considerat en quintuplicar el producte nou venut al mateix interval temporal. Castellar del Vallès i Palau-solità i Plegamans són els dos municipis de la comarca que mostren un dinamisme en les compravendes de producte nou comparable al registrat a Cerdanyola del Vallès; Vacarisses, Matadepera, Sant Cugat del Vallès i Badia del Vallès presenten un dinamisme superior, amb un pes del producte nou venut del 5% com a màxim, si bé la dimensió dels respectius mercats és més reduïda que la dels mercats d'obra nova de Cerdanyola o Palau-solità i Plegamans excepte en el cas del de Sant Cugat del Vallès⁵⁵.

Cal tenir present, no obstant això, dues observacions:

- > La crisi ha impactat contraient la dimensió del mercat immobiliari arreu de Catalunya (i d'Espanya) -com a resultat de l'increment desorbitat de preus, l'enduriment de les condicions dels préstecs hipotecaris, l'empitjorament del mercat laboral, les disponibilitats financeres de les famílies i la caiguda de les vendes- i, molt especialment, la del producte nou, fet que ha elevat la presència absoluta i relativa del producte usat.
- > El present estudi pretén analitzar una realitat concreta a Cerdanyola del Vallès en un moment concret, el mes de juny del 2019, en el qual la mostra seleccionada presenta les característiques exposades.

Preus⁵⁶

L'estructura de preus mitjans de l'oferta immobiliària global de Cerdanyola és, en termes generals, típica, en tant que els preus per metre quadrat de superfície útil són superiors en obra nova que en segona mà.

⁵⁵ Entre el 2013 i el 2018 en termes acumulats: Cerdanyola del Vallès 111 habitatges nous venuts i Palau-solità i Plegamans 61; Vacarisses 1, Matadepera 9, Sant Cugat del Vallès 1.855 i Badia del Vallès 15.

⁵⁶ Tot i la celeritat amb què s'han buidat els casos que componen la mostra, s'ha de tenir present que els canvis que es produeixen en els preus finals, com a resultat del procés de negociació que té lloc en el darrer moment del procés d'adquisició o arrendament d'un habitatge, no sempre es consoliden en el preu que reflecteixen les immobiliàries.

Taula 1. Preus mitjans de l'oferta immobiliària a Cerdanyola del Vallès, 2019			Taula 1bis. Preus mitjans de l'oferta immobiliària a Cerdanyola del Vallès, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019		
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)		Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)
Obra nova	290.341,55	3.400,00	Obra nova	290.341,55	3.400,00
Segona mà	532.864,72	3.000,00	Segona mà	348.784,01	3.000,00
Conjunt propietat	527.633,83	3.000,00	Conjunt propietat	347.172,81	3.000,00
Lloguer	1.831,41		Lloguer	1.227,50	
Lloguer d'habitacions*	331,72		Lloguer d'habitacions*	321,21	

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*En el cas de les ofertes per llogar habitacions dintre d'habitatges, l'indicador de preu unitari no aporta informació rellevant; per aquest motiu no s'ha incorporat cap dada.

En canvi, els preus totals de l'obra nova són inferiors als de la segona mà. Tenint en compte l'exposat respecte als preus per metre quadrat útil, aquesta observació pot indicar que les superfícies útils de l'obra nova són inferiors, en termes generals, a les dels habitatges de segona mà.

D'altra banda, s'observa que les condicions del mercat de compravenda de l'EMD Bellaterra influeixen notablement en el preu mitjà del producte usat, en tant que es redueix i s'apropa al del producte nou quan s'exclou de l'anàlisi aquesta zona de Cerdanyola. Per aquest motiu, els indicadors que s'analitzaran d'ara endavant exclouran les dades corresponents a l'EMD Bellaterra, excepte en el cas de l'estudi desagregat per zones.

L'habitatge més econòmic del mercat de compravenda el juny del 2019 és de segona mà i presenta un preu de 60.000,0 €. Aquest cas mínim –i, per tant, molt volàtil– corresponia a un habitatge d'uns 21 m² útils, ubicat al Centre – Cordelles i amb una repercussió per metre quadrat de 2.88,00 €/m².

Taula 2. Preus màxims i mínims de l'oferta immobiliària a Cerdanyola del Vallès, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019

	Preu total (€)		Preu unitari (€/m ² útils)	
	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim
Obra nova	385.000,00	216.000,00	4.277,78	2.797,55
Segona mà	2.400.000,00	60.000,00	5.900,00	597,00
Conjunt propietat	2.400.000,00	60.000,00	5.900,00	597,00
Lloguer	2.950,00	600,00	18,00	8,37
Lloguer d'habitacions	600,00	200,00		

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

En contraposició, l'habitatge més car, també de segona mà i a Montflorit, té un preu de 2.400.000,00 € i uns 673 m² útils, amb una repercussió per metre quadrat de només 3.568,77 €/m².

Quant al producte en lloguer, el més econòmic al qual es pot accedir presenta un preu de 600,00 €/mes i el preu mitjà se situa per sobre dels 1.800,00 € mensuals, 1.200,00 si s'exclou l'EMD Bellaterra⁵⁷. Aquest elevat preu, sobretot en comparació amb els preus dels contractes de lloguer registrats a l'INCASÒL⁵⁸, és rellevant si es té en compte que aquest és un mercat que, entre d'altres demandants, té a persones que no poden accedir a la propietat.

Quant a les ofertes de lloguer d'habitacions (61 de 603), el preu mitjà se situa al voltant dels 330 €/mensuals, 320 € si s'exclou l'EMD Bellaterra, amb un mínim de 200 € i un màxim de 600 €. Es tracta d'ofertes ubicades a habitatges d'uns 4 dormitoris i una superfície construïda mitjana d'uns 130 m². Aquests preus serien competitiu dintre del municipi si es té en compte que, el preu dels 32 habitatges en oferta de lloguer incorporats en les dades analitzades resultaria en uns 458 € mensuals per habitació, superior, per tant, als 320 € – 330 € esmentats.

Superfície útil

Les superfícies mitjanes útils de l'oferta immobiliària en compravenda de Cerdanyola el juny del 2019 se situen al voltant dels 125 m², 87 m² en el cas del producte nou, dades que evidencien un predomini d'**habitatge plurifamiliar usat** a l'oferta local.

Taula 3. Superfície útil estimada* de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès (m²), l'EMD Bellaterra exclosa, 2019

	Mitjana	Màxima	Mínima
Obra nova	86,52	135,83	55,00
Segona mà	126,02	832,50	20,83
Conjunt propietat	124,93	832,50	20,83
Lloguer	109,09	335,83	33,33
Lloguer d'habitacions**	100,34	500,00	40,00

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*Alguns dels anuncis identificats indiquen tant la superfície útil com la construïda però, en aquells casos en què només s'indicava una dada de superfície:

> S'ha partit de la hipòtesis que correspon a la superfície construïda, en el benentès que, a priori, és més atractiu un habitatge que publiciti una superfície més gran, com és la construïda.

> Per estimar la superfície útil s'ha aplicat un factor corrector del 20% de manera uniforme, que és el valor mitjà indicat per persones expertes del sector com a diferència entre les superfícies construïda i útil.

**En el cas dels habitatges que ofereixen habitacions per llogar es mostra la superfície útil de l'habitatge en què s'ubiquen.

⁵⁷ El producte més car té un preu de 2.950 €/mes; de fet, hi ha 21 habitatges en oferta de lloguer amb un preu superior als 1.000 € mensuals, motiu pel qual la mitjana és tan elevada.

⁵⁸ Segons aquestes dades, els preus dels habitatges llogats no superen els 770 €/mes en cap moment entre el 2005 i el 2018. El valor màxim s'assoleix el 2008, amb un lloguer mensual mitjà de 765,84 €.

Aquestes superfícies mitjanes procedeixen de rangs de valors considerablement extensos, atès la superfície mitjana en el cas del producte nou en compravenda resulta d'uns valors situats entre un mínim de 55 m² útils i un màxim proper als 136 m² útils, el producte usat en compravenda més petit té menys de 21 m² útils i el més gran 832,5 m² útils, i el producte en lloguer mostra unes superfícies útils entre els 33 m² i prop de 336 m².

Com s'avançava anteriorment respecte al predomini del producte en oferta plurifamiliar usat i la seva influència sobre la superfície mitjana de la mostra, els habitatges unifamiliars de compravenda en oferta les superfícies més freqüents són superiors als 180 m². Així mateix, pel conjunt de l'oferta plurifamiliar en propietat, són més freqüents els habitatges entre 60 i 89 m², especialment en el cas de l'obra nova.

Taula 3 bis. Distribució de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès per superfícies útils estimades i tipologies, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019 (% sobre total mercat)

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer		Lloguer d'habitació	
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar
Fins a 40 m ²	-	-	-	1,21%	-	1,16%	-	5,00%	-	-
De 40 a 59 m ²	-	10,00%	-	16,53%	-	16,28%	-	15,00%	8,33%	28,26%
De 60 a 89 m ²	-	60,00%	7,86%	52,42%	7,80%	52,71%	-	40,00%	33,33%	45,65%
De 90 a 119 m ²	-	30,00%	9,29%	22,58%	9,22%	22,87%	-	20,00%	25,00%	8,70%
De 120 a 149 m ²	100,00%	-	17,14%	5,24%	17,73%	5,04%	-	5,00%	-	8,70%
De 150 a 179 m ²	-	-	23,57%	0,81%	23,40%	0,78%	-	5,00%	-	4,35%
Més de 180 m ²	-	-	42,14%	1,21%	41,84%	1,16%	100,00%	10,00%	33,33%	4,35%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

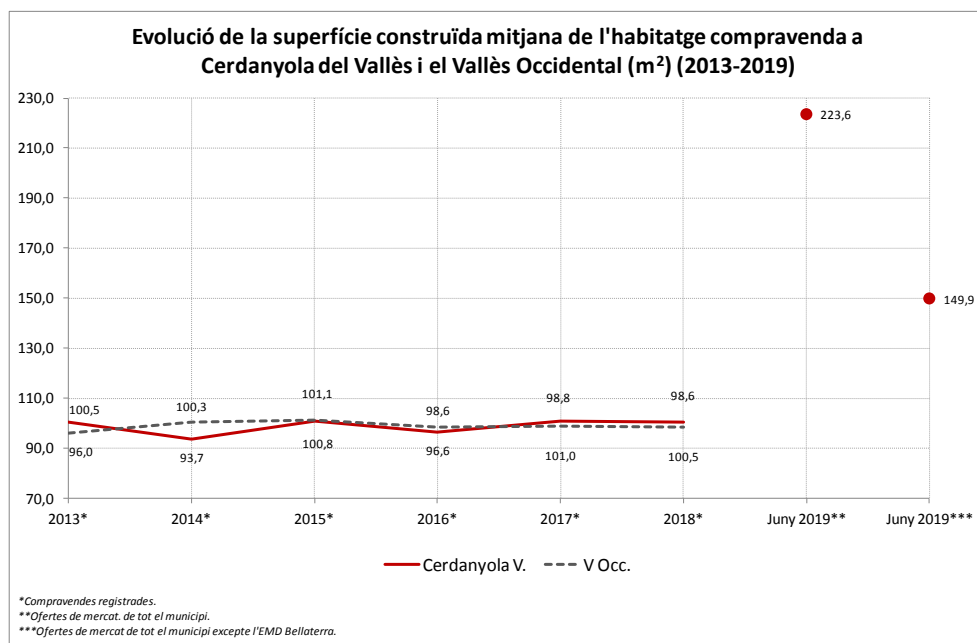
Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

És interessant comprovar com l'obra nova plurifamiliar mostra uns trams de superfícies molt semblants als de la segona mà plurifamiliar. De fet, entre l'oferta dels dos mercats no es pot considerar que hi hagi diferències excessives pel que fa a les superfícies mitjanes. La principal diferència ve donada per l'oferta unifamiliar de segona mà, que presenta dimensions molt més elevades, circumstància que acaba repercutint de manera directa sobre la distància existent entre les superfícies mitjanes globals de l'obra nova i la segona mà, com s'indicava a la pàgina anterior.

Val a dir que la superfície d'obra nova inferior a la del producte usat resulta d'una estratègia de promoció basada en la reducció de superfícies amb una doble finalitat: disminuir o, si més no, mantenir el preu total de venda (i, per tant, l'esforç hipotecari dels potencials compradors) i, a la vegada, rendibilitzar el metre quadrat construït.

Un indicador que mostra, precisament, la influència de les superfícies a l'hora de col·locar el producte en oferta, és la comparativa de les superfícies del producte venut segons les compravendes registrades i el producte en oferta actualment: el producte venut presenta una superfície (construïda) a l'entorn dels 100 m² en tot el període disponible (2013 – 2018), mentre que el producte en oferta el juny del 2019 mostra una superfície (construïda) propera als 150 (si es considera l'EMD Bellaterra; propera als 224 m² construïts si es considera tot el municipi), fet que assenyalava que, el producte de dimensions mitjanes entre els 60 i els 90 m² -la dimensió més

freqüent a la mostra- és el que es col·loca abans i el que queda reflectit a les estadístiques de compravendes registrades.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB i de prospecció de portals immobiliaris.

Tipologia

Pel que fa a la tipologia dels habitatges en oferta, la mostra recollida presenta, en general, un **53,86%** en tipologia **plurifamiliar** en **compravenda** i un **29,44%** en tipologia **plurifamiliar** en **compravenda**.

Taula 4. Tipologia de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019

	Plurifamiliar	Unifamiliar
Obra nova	2,09%	0,21%
Segona mà	51,77%	29,23%
Conjunt propietat	53,86%	29,44%
Lloguer	4,18%	0,42%
Lloguer d'habitacions	9,60%	2,51%

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

En termes de preus no s'observen grans sorpreses quan es comparen els preus dels habitatges plurifamiliars i els dels unifamiliars: mentre que els primers presenten preus totals inferiors, els segons són més econòmics quant a la repercussió per metre quadrat, d'acord amb una major rendibilització de les superfícies més reduïdes. Cal tenir present el predomini del producte unifamiliar en compravenda de segona mà, producte que, habitualment, és de gran superfície i, per tant, de preus unitaris inferiors als del producte plurifamiliar, encara que el preu total sigui també superior al de l'habitatge plurifamiliar en oferta.

Així mateix, tampoc no sorprèn que els preus totals de l'obra nova siguin superiors als de la segona mà tant, atès que la superfície del producte nou en oferta és, com s'ha indicat anteriorment, més reduïda que la del producte usat. En canvi, el preu unitari de l'obra nova és superior al de la segona mà, fet que reflecteix que les superfícies mitjanes d'aquest producte són inferiors a les del producte de segona mà, com ja s'ha indicat anteriorment.

El producte en lloguer també reflecteix aquestes diferències, amb un preu total de l'unifamiliar que duplica el del plurifamiliar, i un preu unitari inferior. Aquest fet resulta, clarament, d'una superfície mitjana dels habitatges unifamiliars en lloguer (de més de 180m²) superiors a la dels plurifamiliars en lloguer (entre 60 i 89 m²), com també s'ha vist.

Per últim, l'oferta d'habitacions en lloguer mostra preus superiors quan es tracta d'habitatges unifamiliars, lògicament associats a serveis addicionals (com ara la presència de zona enjardinada o piscina), si bé la diferència no és significativa.

Taula 5. Preu mitjà de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès, l'EMD Bellaterra exclosa, segons mercats i tipologia d'habitatge, 2018

	Preu total (€)			Preu unitari (€/m ² útil)		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL
Obra nova	380.000,00	281.375,70	290.341,55	2.797,55	3.471,87	3.410,57
Segona mà	501.475,64	262.587,12	348.784,01	2.772,45	3.208,57	3.051,21
Conjunt propietat	500.614,11	263.315,36	347.172,81	2.772,63	3.218,78	3.061,12
Lloguer	2.325,00	1.117,75	1.227,50	9,03	12,70	12,36
Lloguer d'habitacions	342,08	315,76	321,21			

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*En el cas de les ofertes per llogar habitacions dintre d'habitatges, l'indicador de preu unitari no aporta informació rellevant; per aquest motiu no s'ha incorporat cap dada.

Programa funcional

Pel que fa al programa funcional –nombre de peces-, i segons la informació disponible, els habitatges de Cerdanyola del Vallès en oferta de compravenda el juny del 2019 disposen al voltant de 2 peces sanitàries (banys més lavabos), i entre 3 i 4 dormitoris. Aquestes dades són inferiors en l'obra nova en comparació amb la segona mà, en correspondència amb les menors superfícies dels habitatges nous.

Taula 6. Programa funcional de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019

	Dormitoris (nombre mitjà)	Sanitaris (Banys + lav.)
Obra nova	3,00	1,82
Segona mà	3,65	1,90
Conjunt propietat	3,63	1,90
Lloguer	3,32	1,82
Lloguer d'habitacions*	3,72	1,48

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*En el cas de les ofertes per llogar habitacions dintre d'habitatges, s'ha considerat el nombre de dormitoris i sanitaris de l'habitatge.

El producte en oferta de lloguer presenta una dotació de peces sanitàries i de dormitoris inferior al producte en compravenda, tot i que amb una diferència poc significativa. En aquest cas, molt probablement predomina el fet que l'habitatge en lloguer constitueix una solució de transició en la cerca d'un habitatge definitiu per diversos motius⁵⁹ i, per tant, se sacrifica la dimensió en favor d'un preu més reduït.

Observant l'estructura del programa funcional es pot observar que el nombre de dormitoris més freqüent a l'obra nova és tres, mentre que a la segona mà predominen els habitatges amb tres i quatre dormitoris, amb una major presència dels darrers. En canvi, en el producte en lloguer els habitatges amb tres dormitoris mostren una presència igual als de quatre dormitoris seguits dels de dos, fet que resulta en un nombre mitjà de dormitoris en el producte en lloguer inferior al que mostra el producte en compravenda, com ja s'ha indicat anteriorment.

Taula 6 bis. Estructura de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès segons el nombre de dormitoris, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019

	Obra nova	Segona mà	Conjunt propietat	Lloguer	Lloguer d'habitacions*
Un dormitori	0,00%	1,29%	1,25%	4,55%	13,64%
Dos dormitoris	27,27%	7,73%	8,27%	13,64%	18,18%
Tres dormitoris	45,45%	35,05%	35,34%	36,36%	81,82%
Quatre dormitoris	27,27%	43,56%	43,11%	36,36%	90,91%
Cinc dormitoris	0,00%	7,99%	7,77%	9,09%	40,91%
Sis dormitoris	0,00%	2,58%	2,51%	0,00%	13,64%
Set dormitoris	0,00%	1,03%	1,00%	0,00%	0,00%
Vuit dormitoris	0,00%	0,77%	0,75%	0,00%	4,55%

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

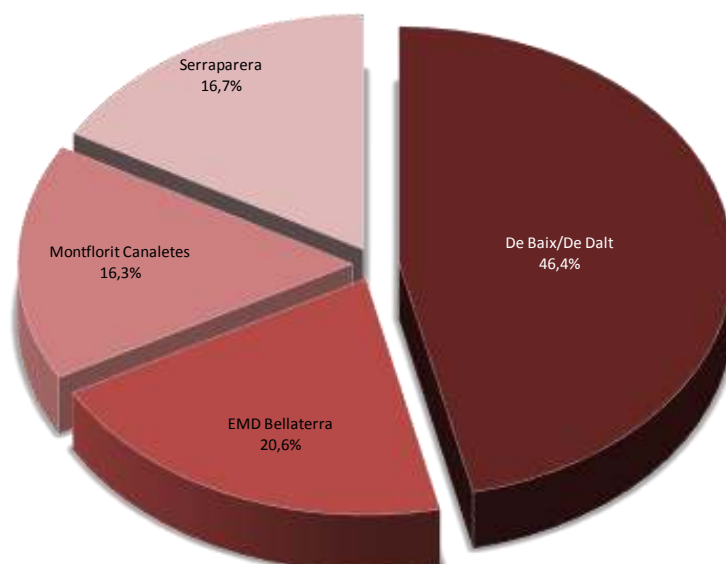
*En el cas de les ofertes per llogar habitacions dintre d'habitatges, s'ha considerat el nombre total de dormitoris de l'habitatge.

⁵⁹ Entre d'altres: escassetat de recursos econòmics per fer front al pagament d'un habitatge en propietat, motivacions acadèmiques, situacions d'escissió familiar, voluntat de realitzar un estalvi per poder comprar un habitatge en el futur, etc.

Localització

L'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès el juny del 2019 es troba molt localitzada a les zones De Dalt i De Baix (46,4%), i la resta està distribuïda de manera considerablement uniforme entre l'EMD Bellaterra (20,6%), Serraparera (16,7%) i Montflorit Canaletes (16,3%).

Gràfic 4. Oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès per zones urbanes, 2019 (% sobre total)



Base=603 casos

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

L'oferta unifamiliar es concentra molt especialment a l'EMD Bellaterra (44,04% del total unifamiliar), i l'oferta plurifamiliar a les zones De Baix i De Dalt (70,55% del total d'aquesta tipologia). Val a dir que l'oferta plurifamiliar a l'EMD Bellaterra és ínfima.

Taula 7. Tipologia de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès per barris, 2019 (% sobre total a cada barri)			Taula 7 bis. Tipologia de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès per barris, 2019 (% sobre total de tipologia)		
Tipologia	Unifamiliar	Plurifamiliar	Tipologia	Unifamiliar	Plurifamiliar
De Baix/De Dalt	17,86%	82,14%	De Baix/De Dalt	18,05%	70,55%
EMD Bellaterra	98,39%	1,61%	EMD Bellaterra	44,04%	0,61%
Montflorit Canaletes	60,20%	39,80%	Montflorit Canaletes	21,30%	11,96%
Serraparera	45,54%	54,46%	Serraparera	16,61%	16,87%
TOTAL municipi	45,94%	54,06%	TOTAL municipi	100,00%	0,00%

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

Quant al preu per barris i mercat, l'EMD Bellaterra és la zona **més cara** en termes de **preu total** i el **més econòmic** en termes de **preu unitari**, tant en compravenda com en lloguer (d'habitatges i d'habitacions). Pel que fa a la resta dels barris, **Serraparera** és la zona **més cara** en **preu unitari del producte en compravenda**, i **De Baix/De Dalt** ho és en el cas del producte en **lloguer**.

Taula 8. Preus de l'oferta immobiliària de Cerdanyola del Vallès segons mercat i barris, 2019

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer		Lloguer d'habitatció*
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)
De Baix/De Dalt	295.400,00	3.458,05	284.934,32	3.018,89	285.389,35	3.037,98	1.237,08	12,77	310,00
EMD Bellaterra	-	-	1.176.318,02	2.982,11	1.176.318,02	2.982,11	3.160,00	10,74	535,00
Montflorit Canaletes	239.757,00	2.935,80	500.937,62	3.035,88	497.864,91	3.034,70	1.325,00	11,19	385,45
Serraparera	-	-	363.855,77	3.151,20	363.855,77	3.151,20	1.188,75	12,05	290,00
TOTAL	290.341,55	3.410,57	532.864,72	3.035,84	527.633,83	3.043,92	1.831,41	11,86	331,72

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*En el cas de les ofertes per llogar habitacions dintre d'habitatges, l'indicador de preu unitari no aporta informació rellevant; per aquest motiu no s'ha incorporat cap dada.

Si es consideren els preus per mercat i zones només en els casos d'habitatges plurifamiliars⁶⁰ en oferta, l'EMD Bellaterra és la zona més cara tant en termes totals com unitaris del producte en compravenda⁶¹; en el cas del producte en lloguer, és De Baix/De Dalt la zona amb un preu total més elevat, i Montflorit Canaletes la zona amb un preu unitari més elevat del producte en lloguer d'habitatges i un preu total més elevat del lloguer d'habitatges.

Taula 8 bis. Preus de l'oferta immobiliària plurifamiliar de Cerdanyola del Vallès segons mercat i barris, 2019

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer		Lloguer d'habitatció*
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ² útil)	Preu total (€)
De Baix/De Dalt	286.000,00	3.531,44	242.050,28	3.124,80	244.188,38	3.144,58	1.237,08	12,77	309,09
EMD Bellaterra	-	-	905.000,00	3.647,18	905.000,00	3.647,18	-	-	-
Montflorit Canaletes	239.757,00	2.935,80	324.105,16	3.390,73	321.469,28	3.376,51	950,00	13,10	382,50
Serraparera	-	-	304.231,59	3.430,46	304.231,59	3.430,46	937,14	12,51	290,00
TOTAL	281.375,70	3.471,87	267.726,42	3.212,08	268.251,39	3.222,07	1.117,75	12,70	315,76

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*En el cas de les ofertes per llogar habitacions dintre d'habitatges, l'indicador de preu unitari no aporta informació rellevant; per aquest motiu no s'ha incorporat cap dada.

El fenomen identificat és conseqüència de què la superfície mitjana plurifamiliar a l'EMD Bellaterra és la més elevada amb diferència respecte a la resta de les zones, i, en canvi, la de la zona De Baix/De Dalt és la més reduïda tant al producte en compravenda, com en lloguer, d'habitatges o d'habitatges. Si s'observen les superfícies útils excloent l'EMD Bellaterra es pot apreciar la reducció notable en les superfícies mitjanes.

Taula 9. Superfície útil mitjana estimada* dels immobles en oferta a Cerdanyola del Vallès segons mercat i zones (m²), 2019

	Obra nova	Segona mà	Conjunt Propietat	Lloguer	Lloguer d'habitatges**
De Baix/De Dalt	87,00	101,92	101,28	106,67	82,65
EMD Bellaterra	-	406,87	406,87	303,25	280,56
Montflorit Canaletes	81,67	182,95	181,75	127,92	146,97
Serraparera	-	132,21	132,21	108,02	118,06
TOTAL	86,52	188,50	186,30	169,77	109,21

*És estimada perquè la major part de les ofertes identificades no especifica si la superfície indicada és útil o construïda, i es parteix de la base que és construïda en tant que, publicitar una major superfície pot permetre més comprador o llogater potencials.

**En el cas dels habitatges que ofereixen habitacions per llogar es mostra la superfície útil de l'habitatge.

⁶⁰ Perquè es considera que són referents més útils per a la política d'habitatge.

⁶¹ L'habitatge en oferta plurifamiliar ubicat a aquesta zona només és de segona mà en compravenda.

Taula 9 bis. Superfície útil estimada mitjana dels immobles plurifamiliars en oferta a Cerdanyola del Vallès segons mercat i barris, l'EMD Bellaterra exclosa, 2019

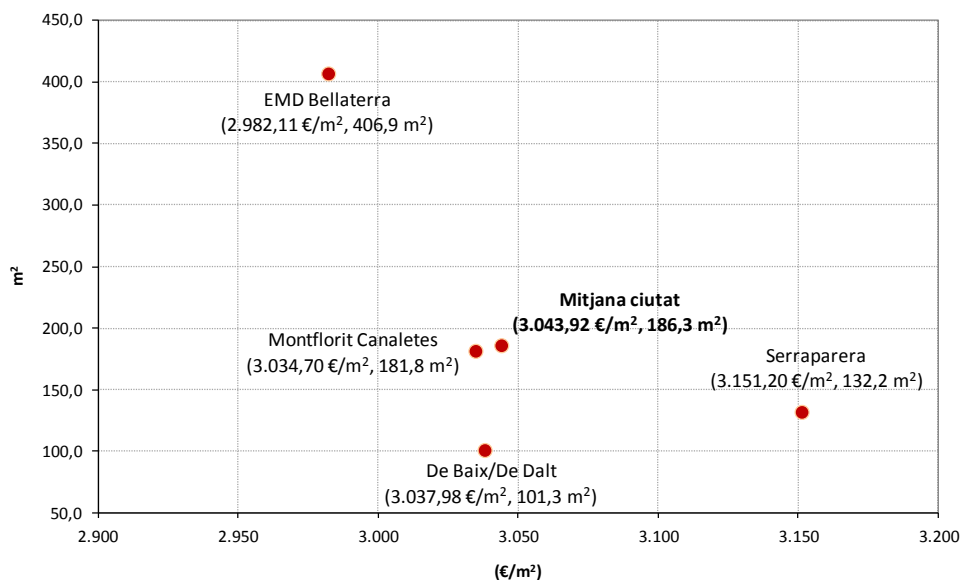
	Obra nova	Segona mà	Conjunt Propietat	Lloguer	Lloguer d'habitació*
De Baix/De Dalt	87,00	79,27	79,38	106,67	75,23
Montflorit Canaletes	81,67	95,73	95,29	72,50	101,39
Serraparera		93,27	93,27	75,48	105,36
TOTAL	81,58	83,64	83,56	94,04	83,22

Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

*En el cas dels habitatges que ofereixen habitacions per llogar es mostra la superfície útil de l'habitatge.

Finalment, si s'ordenen els barris segons els preus mitjans per metre quadrat i les superfícies mitjanes, tenen força afectació els casos d'obra nova amb superfícies reduïdes i repercussió per metre quadrat elevada situats a Serraparera, i els casos unifamiliars, amb les superfícies més elevades i preus per metre quadrat moderats ubicats a l'EMD Bellaterra.

Gràfic 5. Situació relativa dels barris de Cerdanyola del Vallès per superfície útil estimada i preu unitari de l'habitatge de compravenda en oferta, 2019



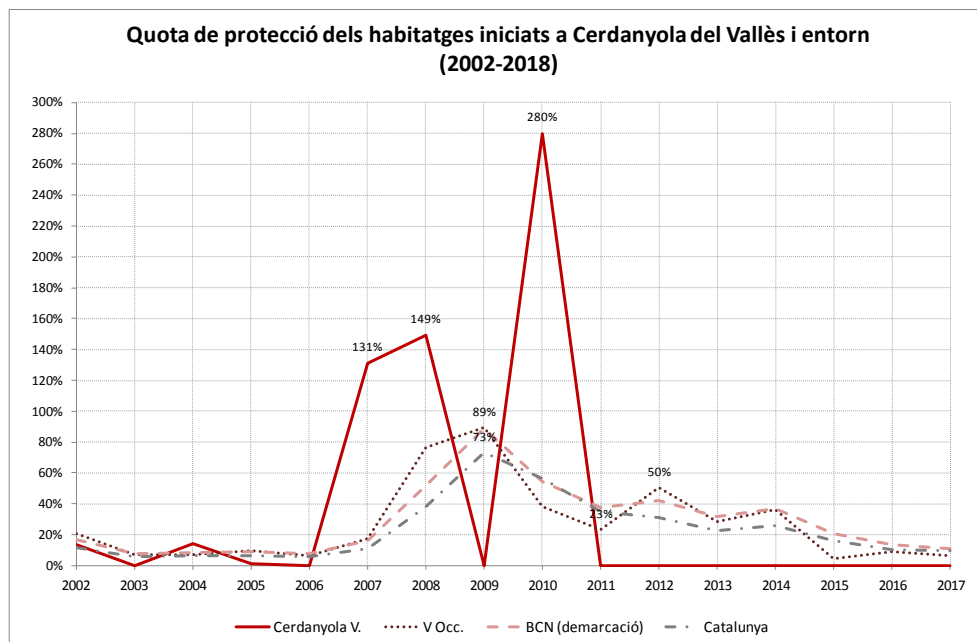
Font: elaboració pròpia a partir de prospecció de portals immobiliaris.

2.5.3 L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

L'evolució catalana i provincial dels nous inicis d'habitatges entre el 2002 i el 2018 evidencien una dinàmica marcada per unes puntes d'activitat l'any 2009 i una davallada posterior com a resultat de la contracció del mercat produïda per la crisi, amb una quota de protecció màxima del 89% a la demarcació de Barcelona, el 90% al Vallès Occidental i el 73% a Catalunya.

Cerdanyola del Vallès, en canvi, es desmarca d'aquesta evolució: la quota d'inicis de nou habitatge protegit ha estat erràtica i molt volàtil, amb oscil·lacions que han anat des del 0% fins a

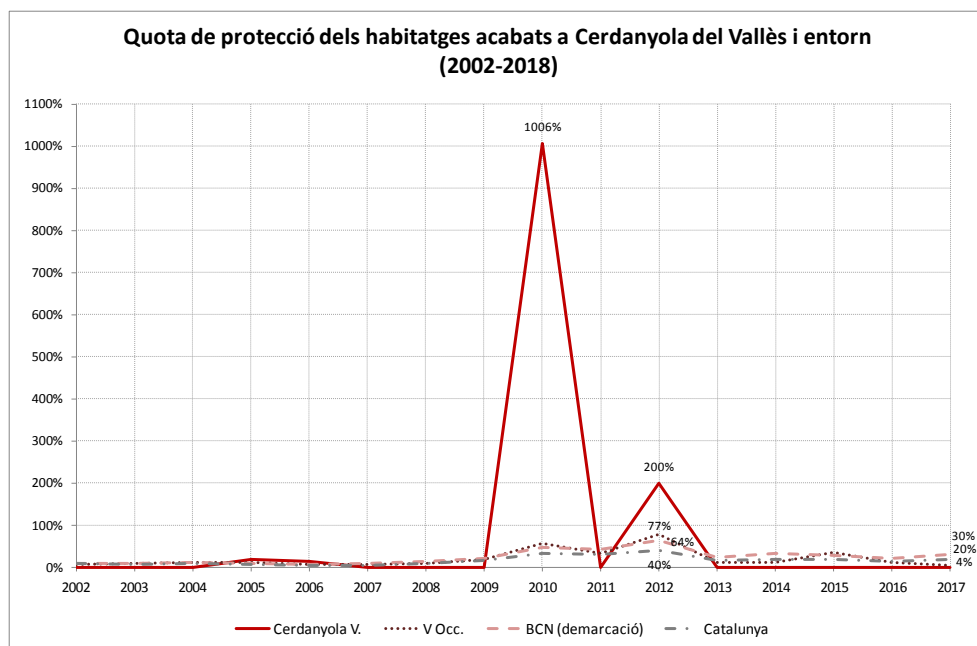
valors a l'entorn del 300% en algun moment⁶². Amb tot, la quota de protecció dels inicis al municipi ha estat, per terme mitjà, superior a la del seu entorn: 35% de mitjana en tot el període, 26% al Vallès Occidental, 27% a la demarcació i 22% a Catalunya.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Aquest fet també es trasllada a les qualificacions definitives a Catalunya i a la demarcació de Barcelona, tot i que amb un decalatge de dos anys propi del període de maduració de l'execució d'obres, amb màxims el 2012. De la mateixa manera, la quota de protecció dels habitatges acabats a Cerdanyola del Vallès ha evolucionat de manera erràtica, en correspondència amb la senda evolutiva dels inicis d'habitatge, però també amb valors superiors als del seu entorn: 73% de mitjana entre el 2002 i el 2018; 19% al Vallès Occidental, 23% a la demarcació de Barcelona i 16% a Catalunya.

⁶² Els anys 2007 i 2008 la quota de protecció dels habitatges iniciats supera el 100%, i l'any 2010 assoleix el 280%, fets que s'interpreten com a resultat d'un efecte d'acumulació estadística per qüestions administratives de gestió i registre dels visats corresponents; per això, molt probablement, part dels visats d'habitatges protegits registrats en aquests períodes correspondran a obres iniciades els anys anteriors.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Cal tenir present que una part dels HPO existents al municipi es desqualificaran properament i, per tant, deixaran de formar part del parc d'habitatges protegits.

2.6 PLANEJAMENT

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

2.6.1.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC TERRITORIAL.

Els Planejaments territorials que afecten al municipi de Cerdanyola del Vallès són el **Pla territorial general de Catalunya**, el **Pla territorial metropolità de Barcelona** i el **Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural de la Serra de Collserola**.

Pla territorial general de Catalunya

El planejament territorial de referència és el **Pla territorial general de Catalunya (PTGC)**, aprovat per la **Llei 1/1995, de 16 de març**. Segons el PTGC el municipi de Cerdanyola del Vallès forma part de l'àmbit funcional territorial (AFT) metropolità. Els AFT són àmbits formats per un sistema urbà central que polaritza les relacions, i uns sistemes urbans que s'hi relacionen amb un cert grau de dependència, de manera que el conjunt constitueix una unitat funcional definida i composta a partir de sistemes urbans de diferents comarques.

El **PTGC**, entre d'altres, estableix com estratègia global per l'AF metropolità:

- > Aplicar polítiques de desenvolupament qualitatiu vers el sistema central, on es localitza el centre d'atracció principal i el lloc central de l'àmbit metropolità.
- > Potenciar el desenvolupament qualitatiu dels sistemes d'expansió i articulació del sistema central metropolità preservant els espais encara lliures d'edificació i no classificats com a sòls de nou creixement i destinar-los preferentment a espais de lleure de la població, aprofitant el seu elevat valor paisatgístic i ecològic.
- > Potenciar el desenvolupament quantitatiu i qualitatiu dels quatre sistemes de reequilibri metropolità amb actuacions residencials, industrials i terciàries, que permetin un desenvolupament equilibrat propi dels quatre sistemes i, alhora, del mateix sistema central – saturat- de l'àmbit. Aquestes actuacions han de permetre que les polaritats d'aquests sistemes actuïn de llocs centrals alternatius.

Pla territorial metropolità de Barcelona

L'àmbit del **Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)**, aprovat definitivament el **20 d'abril de 2010**, comprèn les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, amb una superfície de 3.236 km² repartits entre 164 municipis. El Pla estableix les seves determinacions sobre la base de **tres estratègies**: la **d'espais oberts**, la **d'assentaments urbans** i la **d'infraestructures de mobilitat**.

Pel que fa a l'àrea metropolitana, el **PTMB** inclou en el sistema **d'espais oberts** aquells espais protegits històricament, com són, bàsicament, Collserola i el delta del Llobregat, i els amplia i connecta per tal de garantir, en la mesura del possible en una àrea tan urbanitzada, la seva funció com a sistema. Pel que fa al sistema **d'assentament**, i en ser un àmbit tant ocupat, el **PTMB** no planteja noves operacions d'extensió urbana de gran dimensió, pel que fa a l'ocupació del nou sòl que actualment no estigui qualificat com a urbanitzable. Per contra, si que es presenten **noves oportunitats sobre àrees urbanes en transformació**, una part de les quals pot tenir un caràcter estratègic pel conjunt de la regió metropolitana. Pel que fa a **infraestructures de transport**, la major part de les actuacions corresponen a la xarxa **ferroviària**, per trobar-se menys desenvolupada que la viària i per ser avantatjosa a l'hora de servir una àrea amb un alt nivell d'ocupació.

El **PTMB** preveu a Cerdanyola el desenvolupament de **dues Àrees de Centralitat Econòmica d'escala metropolitana, Can Mitjans – La Clota** i el **Centre Direccional**. El **primer** correspon a sòls **industrials**, pel que no es contempla en aquest PLH, mentre que el **Pla Director Urbanístic del Centre Direccional** preveu en el desenvolupament d'un total de 300 ha d'espais lliures, amb un sostre edificable residencial de 2.059.310 m² i **4.633 habitatges** (un **40% protegit**), i un sostre per activitats econòmiques de 1.523.633 m². Es reserva el 7% del sostre total per a usos comercials.

Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural de la Serra de Collserola (PEPNat)

El Decret 146/2010, de 19 d'octubre, de declaració del Parc Natural de la Serra de Collserola i de les reserves naturals parcials de la font Grogà i de la Rierada-Can Balasc estableix un règim de protecció i desenvolupament específic per a l'àmbit del Parc Natural de Collserola, amb dues reserves naturals parcials, per tal de possibilitar la conservació del patrimoni natural i cultural de forma compatible amb l'aprofitament ordenat dels seus recursos i l'activitat dels seus habitants.

En aquest marc jurídic, es determina que l'ordenació i la planificació de l'ús i la gestió del Parc Natural de la Serra de Collserola s'ha de portar a terme mitjançant el **Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural de la Serra de Collserola (PEPNat)**. Aquest planejament va ser aprovat provisionalment el **20 d'abril de 2010**, i comprèn una superfície de 11.832 Ha repartides entre 9 municipis. Paral·lelament a la tramitació d'aquest Pla especial, també s'està redactant i tramitant la Modificació puntual del Pla General metropolità (MPGM) en l'àmbit del Parc Natural de la Serra de Collserola.

Els **objectius generals** que guien el **PEPNat** són els mateixos que els de la **MPGM**, i es resumeixen a continuació:

- > Millorar les condicions ambientals del Parc i les seves vores garantint la seva accessibilitat.
- > Gestionar de forma sostenible l'ús social del Parc.
- > Fomentar l'economia verda.
- > Mantenir i millorar el patrimoni.
- > Minimitzar l'impacte paisatgístic.
- > Establir un règim de gestió activa directa i apostar per instruments de regulació oberts i flexibles.

2.6.1.2 PLANEJAMENT SECTORIAL D'HABITATGE

Amb data del 8 d'octubre de 2007 se signa el **Pacte Nacional per l'habitatge 2007 – 2016 (PNH 2007 – 2016)** com una de les principals actuacions per tal de dinamitzar el sector de l'habitatge a Catalunya. Serà mitjançant el **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH)** que es donarà concreció a les mesures que proposa el **PNH**.

És a partir dels treballs corresponents al **PNH 2007 – 2016** i el **PTSH** que el document **d'Objectius i Propòsits del PDU – ARE – CAT** estableix la **xifra d'habitatges protegits de nova creació** que han de satisfer les **Àrees Residencials Estratègiques (AREs)**.

Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques (AREs) del Vallès Occidental

El **Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental (PDUARE)** va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data **13 de març de 2009**.

El principal objectiu de les **AREs** és el de **disposar**, a **curt termini**, de **sòl urbanitzat** per **desenvolupar** els **programes d'habitatge** que es plantegen a cadascun del municipis inclosos. Les **AREs** realitzen **tres aportacions** importants:

- > Incrementen les reserves per habitatge protegit en sectors establerts en els plans urbanístics municipals o plurimunicipals.
- > Creen nous sòls per desenvolupar sectors urbanitzables amb reserves importants per habitatge protegit.
- > Acceleren la gestió del sòl i la inversió en urbanització per tal d'escurçar els terminis per disposar dels sòls per iniciar els habitatges protegits.

Aquest Pla planteja per a tota la comarca del **Vallès Occidental** un total d'**11 AREs**, que afecten un àmbit total de 111 Ha, un sostre total de 611.000 m² st, i resulta en un total de **6.230 habitatges previstos**, **3.333** dels quals **protegits** (més d'un 50% del total). El PDUARE del Vallès Occidental no preveu, però, **cap desenvolupament a Cerdanyola del Vallès**.

2.6.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL: PLA GENERAL METROPOLITÀ

El planejament territorial de referència a Cerdanyola del Vallès és el **Pla General Metropolità de Barcelona (PGM)**, aprovat definitivament el **14 de juliol de 1976**, amb les posteriors modificacions tramitades des de la seva aprovació.

Classificació del sòl



Font: AMB.

El **PGM** classifica el **45%** del sòl de Cerdanyola com a **no urbanitzable**, gairebé la meitat de la superfície del terme municipal. **Gran part** d'aquest sòl està inclòs en àmbits de protecció: **Pla Especial d'Ordenació i Protecció del Medi Natural del Parc de Collserola (1987)** i el **PEIN Serra de Collserola (1992)**.

Al sòl **urbanitzable** li correspon el **22%** del la superfície del **terme municipal**, gairebé la **totalitat** del qual es troba a l'àmbit del **Pla Director Urbanístic del Centre Direccional**. El destí dels sòls són principalment **terciaris i industrials**, amb la forta presència del sincrotró Alba, i **no** els **residencials**. No obstant això, els sòls destinats a **habitatge** conformen la **major reserva prevista** al municipi, amb un total de **4.633 habitatges**.

El sòl urbà ocupa una **tercera part** del sòl municipal, el 33%, i es localitza en **dues grans taques**:

- > Una primera extensió que correspon al **centre històric** de la ciutat i els **sòls de desplegament al seu entorn**.
- > I una segona extensió, de dimensions similars a l'anterior, situada al **nord de l'autopista**, que configuren el barri de **Bellaterra**, de casetes unifamiliars aïllades, i el complex de la **Universitat Autònoma**.

Qualificació del sòl

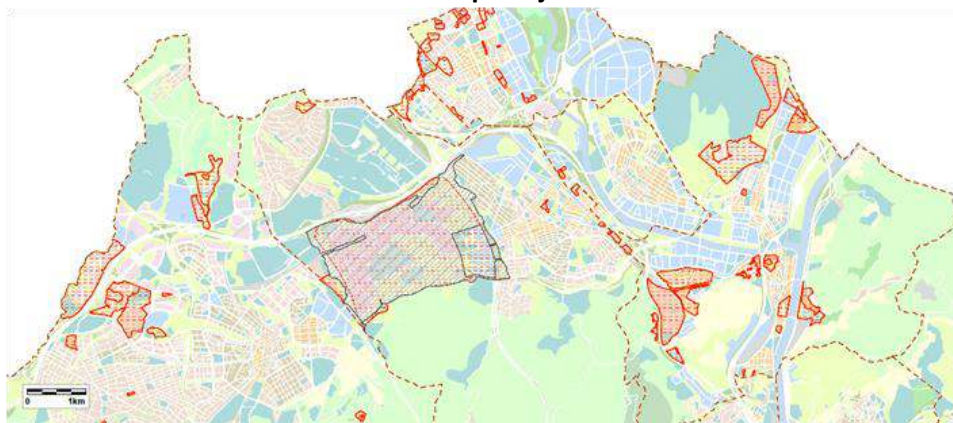


FONT: Generalitat de Catalunya.

2.6.3 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT

L'anàlisi del potencial i les previsions de creixement del sòl residencial s'estructura segons règim de sòl, en **sòl urbà consolidat**, **sòl urbà no consolidat** i **sòl urbanitzable**.

Sectors de planejament



Font: AMB

S'inclouran els habitatges, distingint els lliures dels sotmesos a règim de protecció pública. Per a la determinació del nombre d'habitatges de protecció pública quan el planejament no els determina, s'ha aplicat el **Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)**, segons el qual en els plans d'ordenació urbanística municipal o en llurs modificacions, s'han de fer **reserves de sòl suficients** per a la **construcció d'HPO**, com a **mínim**, el **30%** del **sostre** que es qualifiqui per a l'**ús residencial de nova implantació**, del qual, com a **mínim**, un **20%** ha de destinar-se a **règim general i/o especial**, ja sigui venda, lloguer o d'altres formes de cessió d'ús. Així mateix, el planejament urbanístic podrà **incrementar** aquests **mínims legals** establerts en la **TRLUC** en sectors de planejament en **sòl urbà i urbanitzable** previstos pel planejament.

La Disposició final novena de la **Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic**, suspèn temporalment l'exigència d'aquestes reserves durant 2 anys (prorrogables a 4), pels plans i polígons que en el moment de l'entrada en vigor de la **Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes** no disposin de projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, si alhora el municipi disposa d'un percentatge d'HPO ja construït i sense vendre superior al 15% dels HPO previstos o resultants del planejament vigent, sempre i quan el municipi no estigui inclòs dins les àrees de demanda forta i acreditada reconegudes.

Així doncs, les dades sobre previsions d'habitatge de cada sector de planejament que es mostren a continuació s'han obtingut de l'anàlisi de cada pla aprovat, vigent i pendent de desenvolupament.

2.6.3.1 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

El **PGM** estableix el seu desplegament a partir de la qualificació de sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, diferenciant en el mateix pla el sòl urbanitzable delimitat d'aquell no delimitat. Posteriorment en aplicació de la Llei d'Urbanisme es diferenciarà, dins del sòl urbà, el consolidat del no consolidat.


El desenvolupament dels nous creixements es realitzen a través d'actuacions de planejament per a les diferents qualificacions de sòl. Donada la seva nul·la incidència en la qüestió de l'habitatge, no s'han estudiat totes aquelles actuacions que no comportin cap desenvolupament residencial, i es tractin únicament d'actuacions industrials o bé de sòls destinats a equipaments.

Des de l'aprovació de les diferents figures de planejament fins a data d'avui, cada actuació s'ha desenvolupat en diferent grau. Hi ha actuacions amb el planejament aprovat definitivament i d'altres que encara estan en fase de tramitació. A continuació s'exposen les dades més rellevants dels diferents planejaments pendent de desenvolupament, sense tenir cap calendari del seu desplegament al municipi els propers anys.

Sectors en sòl urbà no consolidat

Modificació puntual del PGM a l'entorn de Can Banús en l'àrea delimitada pel Passeig de Cordelles i els carrers de Felicità Xarau, del Foment i del Roserar

Municipi:	Cerdanyola del Vallès
Rang:	Planejament general
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació
Tema:	Modificació puntual del Pla general metropolità a l'entorn de can Banús en l'àrea delimitada pel passeig de Cordelles i els carrers de Felicità Xarau, del Foment i del Roserar
Núm. expedient:	2008 / 032446 / M
Competència:	Generalitat de Catalunya
Data aprovació:	21/07/2009
Data publicació:	05/08/2009
Publicacions butlletins oficials:	DOGC 5436 05/08/2009



Informació del punt Municipi de Cerdanyola del Vallès Full: 420-40-02

Expedients Règim del sòl Sectors Catàleg Notes Descarregues

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES
Codi: 00260_402u	Règim del sòl: S.U.N.C.	Superfície residencial: 2531,69
Nom: Can Banús	Ús: R	Superfície terciari: 0
Expedient: undefined	Estat: S.P.D.A.	Superfície industrial: 0
		Superfície total: 9065,93
		Sostre residencial: 9129,95
		Sostre terciari: 0
		Sostre industrial: 0
		Sostre total: 9129,95

RESERVES ESTABLERTES EN LA MODIFICACIÓ DE PGM

La present Modificació puntual de PGM proposa l'adopció dels següents criteris bàsics pel que fa als requeriments de la memòria social:

- a. *Les reserves de sostre residencial de protecció pública es tradueixen en aquest cas en 2.700'00 m² de sostre. La ubicació d'aquest sostre es proposa sobre l'aliniació del carrer de Foment i en paral·lel al carrer de Sant Salvador.*
- b. *Aquest sostre representa el 100% de la totalitat del sostre de nova creació i un 30% de la totalitat del sostre residencial ordenat en la present modificació puntual de PGM (*).*

sostre reconegut a l'actual PGM	(clau 18)	11.520,00 m²t	
sostre residencial de nova implantació	(clau 18/HP)	2.700,00 m²t	
TOTAL sostre mod. PGM		14.220,00 m²t	

- c. *Els percentatges anteriors si es determinen en relació al sostre estrictament residencial (descomptat el sostre destinat a usos comercials i terciaris) reflecteixen que el sostre destinat a habitatge protegit representa el 30% d'aquest sostre .*

sostre residencial Mod. del PGM	(clau 18)	6.299,05 m²t	56,31%
sostre residencial existent	(clau 18)	2.390,08 m²t	20,99%
sostre residencial nova implantació	(clau 18/HP)	2.700,00 m²t	23,71%
TOTAL sostre residencial de la mod. PGM		11.389,13 m²t	100%

- d. *Aquestes reserves d'habitatge social es mantindran de titularitat pública com a conseqüència del desenvolupament del polígon d'actuació per expropiació (PAU 2 Can Banús) establert en la gestió de la present modificació puntual de PGM.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

SAIUP Governança Urbana
DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PGM-TEXT REFÓS;
DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE (*)

<i>Sostre Residencial Consolidat</i>		2.390,08 m²st	16,81%
Sostre en règim lliure-RLL destinat a habitatge	70%	6.299,05 m²st	44,30%
Sostre en règim protegit-HPP destinat a habitatge	30%	2.700,00 m²st	18,99%
Sostre Total Habitatge		11.389,13 m²st	80,09%
Sostre en règim lliure destinat a usos comercials i terciaris		2.830,90 m²st	19,91%
Sostre Total Terciari-comercial P.Baixa		2.830,90 m²st	19,91%
Total sostre MPMG		14.220,03 m²st	100,00%

Si considerem exclusivament el sostre no consolidat destinat a habitatge, la part proporcional d'habitatge protegit és el 30% del conjunt, en nombre d'habitatges i en superfície construïda:

	UT	(%)	sostre	(%)
Sostre res. en règim lliure	81 ut	70%	6.299,05 m²st	70,0%
Sostre res. en règim protegit	35 ut	30%	2.700,00 m²st	30,0%
Total Residencial	116 ut	100%	8.999,05 m²st	100,0%

Modificació del PGM al sector de Can Tiana

Municipi:	Ripollat
Altres municipis:	Cerdanyola del Vallès
Rang:	Planejament general
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació
Tema:	Modificació del Pla general metropolità al sector de Can Tiana
Núm. expedient:	1996 / 001633 / M
Competència:	
Data aprovació:	26/01/1998
Data publicació:	11/03/1998
Publicacions butlletins oficials:	

Informació del punt Municipi de Cerdanyola del Vallès Full: 420-40-01

Expedients Règim del sòl Sectors Catàleg Notes Descarregues

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES
Codi: 08266_40Su	Règim del sòl: S.U.N.C.	Superfície residencial: 2507,64
Nom: Can Tiana	Ús: R	Superfície terciari: 0
Expedient: undefined	Estat: S.P.P.D.	Superfície industrial: 0
		Superfície total: 15179,6
		Sobre residencial: S100
		Sobre terciari: 0
		Sobre industrial: 0
		Sobre total: S100

El **PGM** incorpora sòls dels termes municipals de Cerdanyola del Vallès i de Ripollet. Corresponen a Cerdanyola del Vallès les unitats d'actuació **UA-6** i UA-7, però només la primera està destinada majoritàriament a **usos residencials**.

També determina per al municipi de Cerdanyola la unitat d'actuació UA-6, delimitada pels carrers Sant Francesc, Barberà, Mancomunitat i la carretera de Barcelona, a desenvolupar pel sistema d'actuació per cooperació.

El **PGM** no defineix el nombre d'habitatges per a cada polígon d'actuació, però si l'índex d'edificabilitat a aplicar a l'àmbit delimitat poligonalment, i estableix una edificabilitat bruta residencial de $0,9 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$. De la seva aplicació resulta un total de $2.183 \text{ m}^2 \text{ st}$. Aplicar un mòdul de 80m^2 construïts per habitatge resultaria en un total de **27 habitatges**, dels qual **8** serien en règim de **protecció pública**.

Modificació puntual del PGM en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers de Pavia (actualment Salvador Espriu), de la Font i la carretera de Barcelona

Municipi:	Cerdanyola del Vallès
Rang:	Planejament general
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació
Tema:	Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers de Pavia (actualment Salvador Espriu), de la Font i la carretera de Barcelona
Núm. expedient:	2005 / 019338 / M
Competència:	Generalitat de Catalunya
Data aprovació:	12/01/2006
Data publicació:	07/03/2006
Publicacions butlletins oficials:	

Informació del punt Municipi de Cerdanyola del Vallès Full: 421-01-03

Expedients Règim del sòl Sectors Catàleg Notes Descarregues

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES
Codi: 08268_404u	Règim del sòl: S.U.N.C.	Superfície residencial: 0
Nome: Pavia-Salvador Espriu	Ús: RT	Superfície terciari: 0
Expedient: undefinid	Estat: S.P.O.A.	Superfície industrial: 0
		Superfície total: 5838,45
		Sobre residencial: 12202,75
		Sobre terciari: 2702,35
		Sobre industrial: 0
		Sobre total: 14905,1

PARÀMETRES POLÍGON D'ACTUACIÓ

Àmbit Polígon d'Actuació		5.838,45 m²
Sup. parcel·les privades	3.849,92 m ²	
Sup. sòl públic	1.988,53 m ²	

ZONA	PGM	PROPOSTA
Densificació urbana, subzona II, clau 13b	3.931,90	
Volumetria específica, clau 18*, illa tancada		1.147,20
Volumetria específica, clau 18*		1.555,20
Vials, clau 5	1.554,65	2.949,95
Sistema hidrogràfic, clau SH	351,90	186,10
TOTAL ÀMBIT Polígon d'Actuació		5.838,45
Edificabilitat (m ² st)	15.025,75	14.905,10
Nombre màxim d'habitatges (1 viv/100 m ² st)	150	150
Cessió 10 % Aprofitament mig (m ² st)		1.490,50

Es tracta d'un àmbit amb la **reparcel·lació aprovada definitivament** l'any **2011**, en el que l'**Ajuntament** ha signat un **Conveni** per destinar 1.491,20 m² i **18 habitatges**, corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament, per la construcció d'habitatge de **protecció i promoció pública** en règim de **lloguer** per un termini de **30 anys**.

Modificació puntual del PGM, d'àmbit discontinu, en els sectors de Can Jeroni Martí i Carrer de Salcillo

Municipi:	Cerdanyola del Vallès
Rang:	Planejament general
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació
Tema:	Modificació puntual del Pla general metropolità, d'àmbit discontinu, en els sectors de can Jeroni Martí i carrer de Salcillo
Núm. expedient:	2007 / 029657 / M
Competència:	Generalitat de Catalunya
Data aprovació:	24/04/2008
Data publicació:	02/07/2008
Publicacions butlletins oficials:	DOGC 5164 02/07/2008

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES
Codi: 08266_401u	Règim del sòl: S i/ N.C.	Superfície residencial: 7250,55
Nom: Can Jeroni Martí	Ús: R	Superfície terciari: 0
Expedient: un06fined	Estat: S.P.D.A.	Superfície industrial: 0
		Superfície total: 36678,7
		Sostre residencial: 5500
		Sostre terciari: 0
		Sostre industrial: 0
		Sostre total: 5500

ZONES	SUP. (m ²)	SOSTRE m ² st	Nombre hab.	Coef.	Aprofitament ua
Zona d'ordenació en edificació aïllada, clau 20a*, habitatge unifamiliar en filera	4.229,70	2.700,00	12	0,62	1.674,00
Zona en volumetria específica, clau 18* Edificació plurifamiliar aïllada	1.302,40	1.150,00	12	1	1.150,00
Zona en volumetria específica, clau 18*HP Edif. plurifamiliar aïllada, habitatge protegit	1.718,45	1.100,00	14	0,15	165,00
Zona en volumetria específica, clau 18*HC Edif. plurifamiliar aïllada, habitatge concertat		550,00	6	0,27	148,50
TOTAL	7.250,55	5.500,00			3.137,50
CESSIÓ 10 % APROFITAMENT					313,75

Modificació puntual del PGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes El Punt

Es tracta d'un planejament aprovat inicialment l'any 2018, en el que es preveuen tres polígons d'actuació, amb un creixement residencial previst de **242 habitatges**, dels quals **218 lliures**, **16 HPO de règim general** i **8 d'HPO de preu concertat**. El percentatge de cessió previst a l'administració actuant és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Atès que es tracta d'un àmbit amb construccions existents que es preveu mantenir, s'ha estimat oportú considerar només com a potencial creixement la nova edificabilitat generada als polígons PA01 i PA02, amb un total de 6.323 m² de sostre d'habitatge, del que es preveu un creixement de **63 habitatges lliures**, **16 habitatges d'HPO de règim general** i **8 habitatges d'HPO concertats**.

2.6.3.2 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL EN SÒL URBANITZABLE

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal consideri necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica. Per tant el **sòl urbanitzable** és el sòl municipal que disposa del **major potencial de creació d'habitatge**, ja que preveu la **major reserva de sòl pels futurs desplegaments**. Es distingeix el sòl delimitat del no delimitat.

Al terme municipal de Cerdanyola cal destacar com la **gran reserva de sòls** els previstos al **Centre Direccional**. Malgrat que el **destí** dels sòls són principalment terciaris i industrials, i no els **residencials**, aquests tenen una **presència molt significativa**, sent la **major reserva d'habitatge prevista al municipi**, amb un total de **5.377 habitatges**. Val a dir que, el planejament del sector, el **Pla Director Urbanístic del Centre Direccional** de Cerdanyola, ha estat recientment aprovat inicialment i es troba en fase d'informació pública fins el 9 de desembre de 2019.

El **PGM** preveu a Cerdanyola **dos sectors més pendents de desenvolupament**, el **sector Redosa**, que afecta als municipis de Cerdanyola del Vallès, Montcada i Reixac i Ripollet; i el **sector La Pelleria**, en el límit occidental del terme municipal, a tocar amb Sant Cugat del Vallès, tot i que només el darrer és el que es preveu que es pugui desenvolupar en el marc del present PLH.

Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola

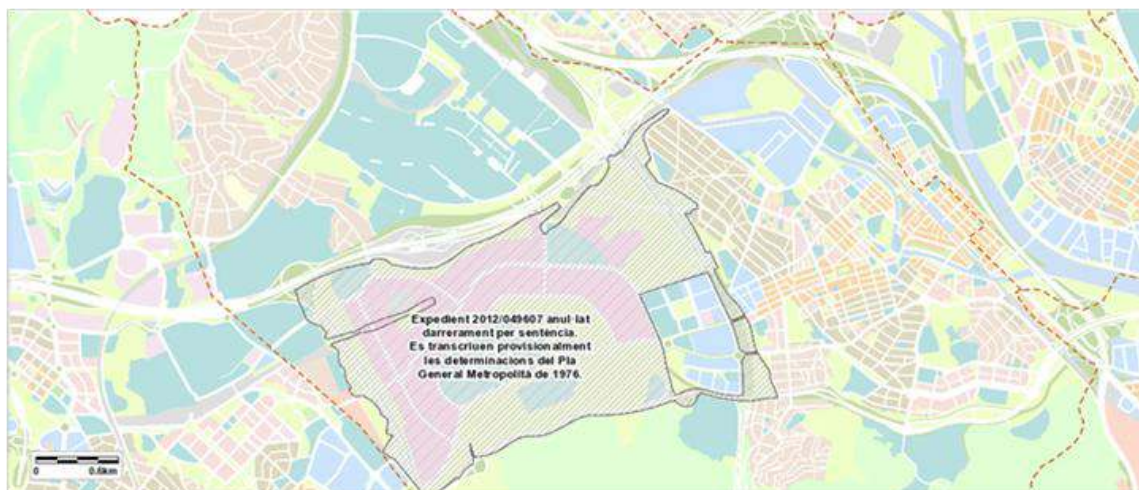
Modificació del PGM relativa al nombre i grandària d'habitatges protegits en l'àmbit del Pla parcial del Centre Direccional

Municipi:	Cerdanyola del Vallès		
Rang:	Planejament general		
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació		
Tema:	Modificació del Pla general metropolità relativa al nombre i grandària d'habitatges protegits en l'àmbit del Pla parcial del centre direccional		
Núm. expedient:	2008 / 031811 / M		
Competència:	Generalitat de Catalunya		
Data aprovació:	23/07/2008		
Data publicació:	12/08/2008		
Publicacions butlletins oficials:	DOGC	5193	12/08/2008
	DOGC	5224	09/12/2008

Informació del punt Municipi de Cerdanyola del Vallès Full: 420-36-03

Expedients Règim del sòl Sectors Catàleg Notes Descarregues

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES
Codi: 06266_400	Règim del sòl: S.U.N.D	Superfície residencial: 0
Nom: Centre Direccional	Gra: RTI	Superfície terciari: 0
Expedient: undefind	Estat: S.P.PROG	Superfície industrial: 0
		Superfície total: 1399572
		Sobre residencial: 0
		Sobre terciari: 0
		Sobre industrial: 0
		Sobre total: 2139993



El Pla contempla, en la vessant residencial, la construcció de 4.633 habitatges, 2.923 lliures, 1.200 de protecció oficial i 511 de preu concertat. Ara bé, l'anul·lació l'any 2017 del PDU ha deixat obsoleta aquesta previsió que cal actualitzar amb les noves dades contingudes al document del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional aprovat inicialment. Aquestes dades determinen una previsió de **5.375 nous habitatges**, dels quals **2.841 lliures**, **2.019 de protecció oficial** i **515 de preu concertat**.

Sector La Pelleria

IDENTIFICACIÓ SECTOR		CARACTERÍSTIQUES		DADES	
Codi:	08206_9	Règim del sòl:	S.U.D.	Superfície residencial:	46687,07
Nom:	La Pelleria	Ús:	R	Superfície terciària:	0
Expedient:	undefinid	Estat:	S.P.P.D.	Superfície industrial:	0
				Superfície total:	84993,76
				Sobre residencial:	76494,39
				Sobre terciària:	0
				Sobre industrial:	0
				Sobre total:	76494,39

El sector se situa en sòls dels termes municipals de Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès. Va ser delimitat en la revisió del Programa d'actuació del PGM del quadrienni 88 – 92, que el va classificar com a **sòl urbanitzable programat**. El **nombre d'habitatges** corresponents a Sant

Cugat del Vallès, ve determinat al Pla parcial d'ordenació Can Magí – Carretera de les Roquetes en 529 habitatges. Ara bé, **no** està **determinat** el **nombre d'habitatges** corresponents a **Cerdanyola**, està pendent de desenvolupament i, per tant, no s'ha tingut en compte per la previsió de creixement d'aquest Pla.

Quadre resum d'habitatges

	Lliures	HPO general	HPO concertat	TOTAL
Sòl Urbà no consolidat				
MPGM can Tiana	19	8	-	27
MPGM Salvador Espriu	132	18	-	150
MPGM can Jeroni Martí	24	14	6	44
MPGM entorn estació i cinemes El Punt	63	16	8	87
Total Sòl Urbà	238	56	14	308
Sòl Urbanitzable				
PDU Centre Direccional	2.841	2.019	515	5.375
Total Sòl Urbanitzable	2.841	2.019	515	5.375
TOTAL	3.079	2.075	529	5.683

Font: elaboració pròpia.

2.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

2.7.1 INTRODUCCIÓ

Un dels elements determinants de la viabilitat de les actuacions que es proposin al PLH és el potencial de recursos que presenta, no només en termes econòmics, sinó també, entesos com a dotació humana que possibiliti el correcte desenvolupament de les actuacions previstes.

Cap actuació té sentit, per molt perfectament que s'hagi dissenyat, si no és possible posar-la en pràctica perquè, o bé no es disposa de les possibilitats econòmiques necessàries, o bé els recursos humans existents són insuficients (en nombre i/o qualificació), o bé ambdues coses.

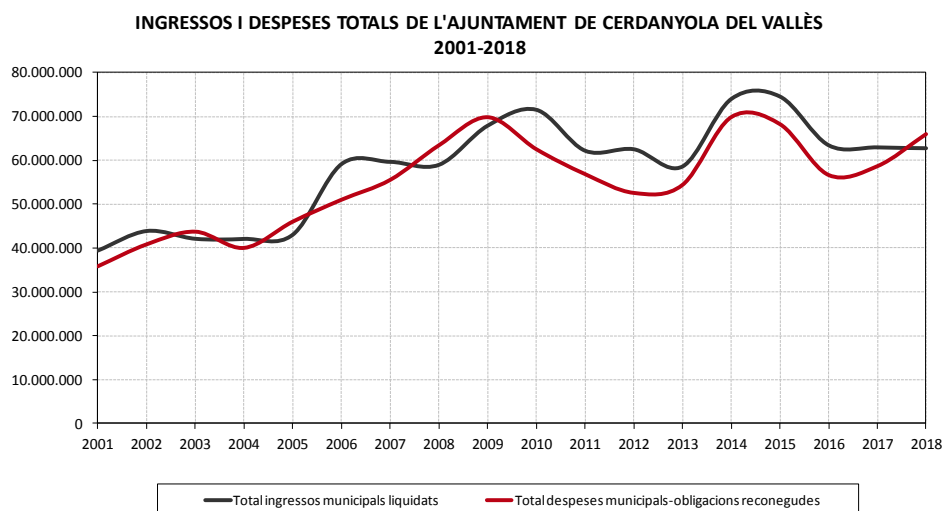
Per aquest motiu, a continuació es repassarà l'estat dels **recursos municipals en matèria d'urbanisme i habitatge**, partint tant de la informació procedent del propi Ajuntament, com de les dades sobre pressupostos publicades al Ministerio de Hacienda.

2.7.2 ANÀLISI DELS RECURSOS ECONÒMICS

2.7.2.1 LIQUIDACIÓ DELS PRESSUPOSTOS 2001 – 2018

La informació de base més significativa per situar la capacitat que té un municipi de gestionar recursos i d'intervenir en l'àmbit econòmic apareix reflectida en els pressupostos municipals.

D'acord amb l'estructura d'ingressos liquidats (drets reconeguts), els darrers anys fins 2018 (última dada disponible) han suposat una millora important dels recursos municipals. Aquests han passat dels 39,4 milions d'euros d'ingrés l'any 2001 als 62,7 l'any 2018, la qual cosa suposa un increment del 59,2% en conjunt per a tot el període estudiat.



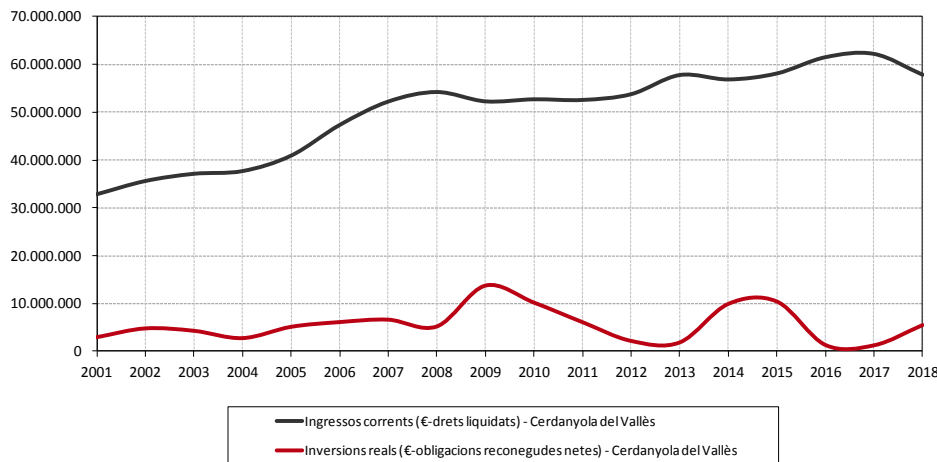
Aquesta evolució ha mostrat una evolució caracteritzada per oscil·lacions continuades, amb creixements, decreixements i estancaments:

- > Els períodes 2002 – 2005, 2006 – 2008 i 2016 – 2018 s'han caracteritzat per un estancament dels ingressos, al voltant dels 42,7, 59,2 i 63 M d'€, respectivament.
- > I els períodes 2005 – 2006, 2008 – 2010 i 2013 – 2015 han estat etapes de notable creixement dels ingressos municipals: de 43 a 59 M d'€ entre el 2005 i el 2006; de 58,9 a 71,5 M d'€ entre el 2008 i el 2010; i de 58,5 a 74,5 M d'€ entre el 2013 i el 2015.

L'increment global dels ingressos liquidats presenta un matís favorable molt important, lligat a l'evolució de la població al llarg dels anys considerats. Aquesta **evolució demogràfica** s'ha situat, en termes globals, a l'entorn del **8%**, taxa **inferior** a la registrada pels ingressos liquidats, totals (59%) i corrents (76%). Com a resultat, **el nivell d'ingressos corrents per càpita ha crescut** entre el 2001 i 2018, de 615 € per persona a 1.002 €, amb una caiguda el darrer any des dels 1.077 € per persona del 2017 resultant d'un estancament en la població i una reducció en els ingressos corrents⁶³.

⁶³ S'ha de tenir present, però, que aquesta comparativa es fonamenta en població empadronada.

INGRESSOS CORRENTS I INVERSIONS REALS MUNICIPALS A Cerdanyola del Vallès
2001-2018 (€)



2001 - 2018: liquidació dels pressupostos.

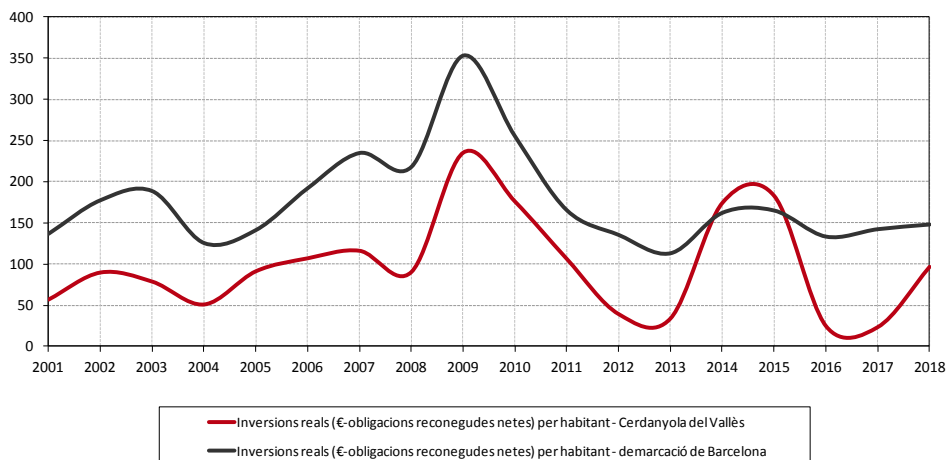
Font: elaboració Daleph a partir de dades del Ministerio de Hacienda i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Respecte a l'evolució comparativa dels ingressos corrents i les inversions reals s'han de destacar quatre fets:

- > L'increment pressupostari dels ingressos corrents ha anat força paral·lel al moviment de les inversions reals liquidades fins a l'any 2005, moment en que desvien les sendes evolutives corresponents.
- > Entre 2001 i 2018 les inversions reals van créixer un 84% (és a dir, pràcticament es van duplicar) en passar de 3 a 5,5 M d'€, i els ingressos corrents un 76%, de 32,9 a 57,8 M d'€.
- > L'any 2009 es va produir la primera punta inversora (13,8 M d'€), i l'any 2015 la segona (10,5 M d'€).
- > Els períodes 2009 – 2013 i 2015 – 2016 s'han caracteritzat per caigudes en les inversions reals en paral·lel a un creixement moderat dels ingressos corrents.

Aquesta evolució en l'**esforç inversor** es pot apreciar també de forma molt visible en termes **per càpita**: si bé l'any **2001** es van destinar **57 € per habitant** en concepte d'**inversió real liquidada**, l'any **2018** aquesta xifra va passar a ser de **96 €**, amb evolució paral·lela a la de l'entorn immediat excepte els anys 2013 – 2016, en què la punta inversora identificada en el cas del municipi es mostra com un creixement suau en el cas de la demarcació, i la inversió real per càpita al municipi (178 € per habitant de mitjana el període 2014 – 2015) supera la registrada al conjunt de la demarcació de Barcelona (164 € per habitant el mateix període). En general, però, la inversió real per habitant a Cerdanyola del Vallès assoleix nivells inferiors als registrats a la demarcació: a Cerdanyola, 98 € per habitant de mitjana al període 2001 – 2018; a la demarcació de Barcelona, 177 € per habitant de mitjana.

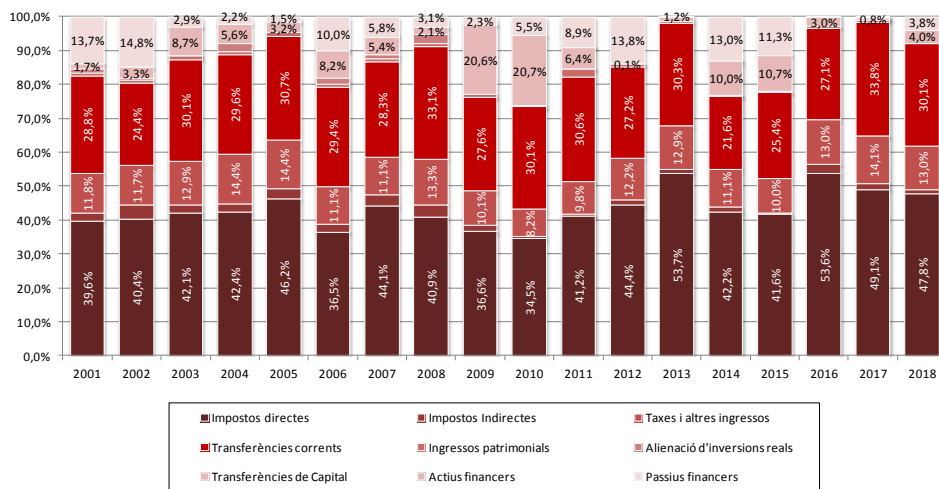
INVERSIONS REALS MUNICIPALS PER HABITANT A Cerdanyola del Vallès I LA DEMARCACIÓ DE BARCELONA 2001-2018 (€/habitant)



2001 - 2018: Liquidació dels pressupostos.
 Font: elaboració Daleph a partir de dades del Ministerio de Hacienda i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Quant a l'**estructura dels ingressos**, les dades procedents del Ministerio de Hacienda manifesten oscil·lacions continuades en la composició de les diferents partides existents, tot i que, al llarg de tot el període, el **gruix d'ingressos** és de tipus **corrent**, circumstància **favorable per a la sostenibilitat financera a mig i llarg termini**.

ESTRUCTURA DELS INGRESSOS DE CERDANYOLA DEL VALLÈS 2001-2018 (%)



2001 - 2018: Liquidació dels pressupostos.
 Font: elaboració Daleph a partir de dades del Ministerio de Hacienda i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

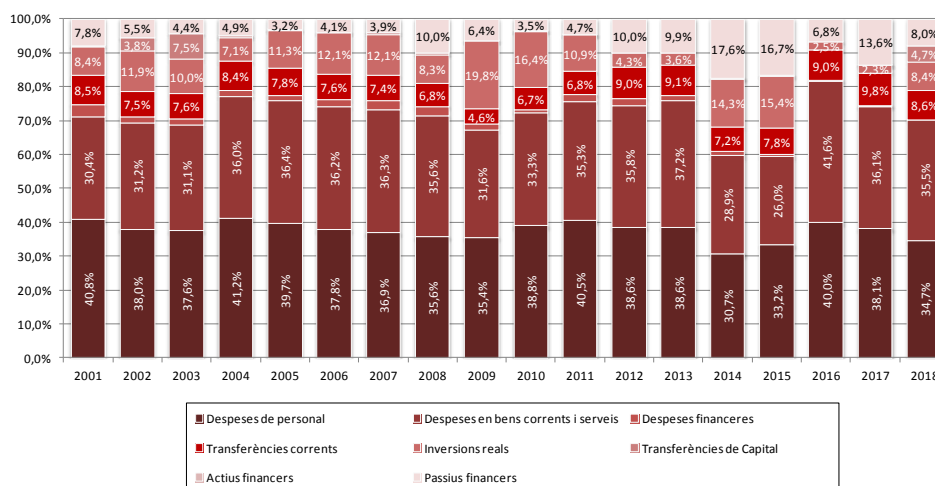
En particular, destaca un **increment global del pes dels impostos directes** i una **pèrdua** de l'aportació dels **impostos indirectes**. En contraposició, la partida de **taxes i altres impostos** (capítol 3) i les **transferències corrents** (capítol 4) han vist **créixer** el seu paper tot i que **molt moderadament** dins de l'estructura d'ingressos, amb màxims els anys 2004 i 2005 (14,4%) en el cas de les taxes i altres impostos, i l'any 2017 (33,8%) en el cas de les transferències corrents.

D'altra banda, les **transferències de capital** (capítol 7) també han experimentat un **creixement global**, però amb **oscil·lacions molt notables** que han conduït a assolir màxims els anys 2009 i 2010 (20,6% i 20,7%, respectivament) i mínims el 2012 (0,1%). En canvi, els **passius financers** (capítol 9) han mostrat una **destacada caiguda global**, igualment amb oscil·lacions rellevants (màxim: 14,8%, 2002; mínim: 0%, 2013 i 2016).

Pel que fa a la **resta** de partides, minoritàries pel que fa al seu pes, cal destacar principalment l'**increment** del paper de l'**alienació d'inversions reals els anys 2004 i 2008**, i l'estabilitat en l'ús del recurs del **finançament via préstec**, situat en el **0,1%** de forma continuada al llarg de tot el període.

Pel que fa a l'**estructura de les despeses**, el període en estudi reflecteix una **tendència general al manteniment** del pes de les diferents partides i una presència destacada de les **despeses de personal**, les **despeses en béns corrents i serveis**, les transferències corrents, les inversions reals i els passius financers, les quals conjuntament suposen el 97,3% de mitjana globalment en tot el període, del qual prop d'un 72% correspon a les dues primeres partides (71,8%: 37,7% despeses de personal, i 34,1% despeses en béns corrents i serveis). Això implica que, de cada 10 € gastats per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès prop de quatre ho van ser en personal i altres entre tres i quatre en béns corrents i serveis.

ESTRUCTURA DE LES DESPESES DE Cerdanyola del Vallès 2001-2018 (%)



2001 - 2018: liquidació dels pressupostos.

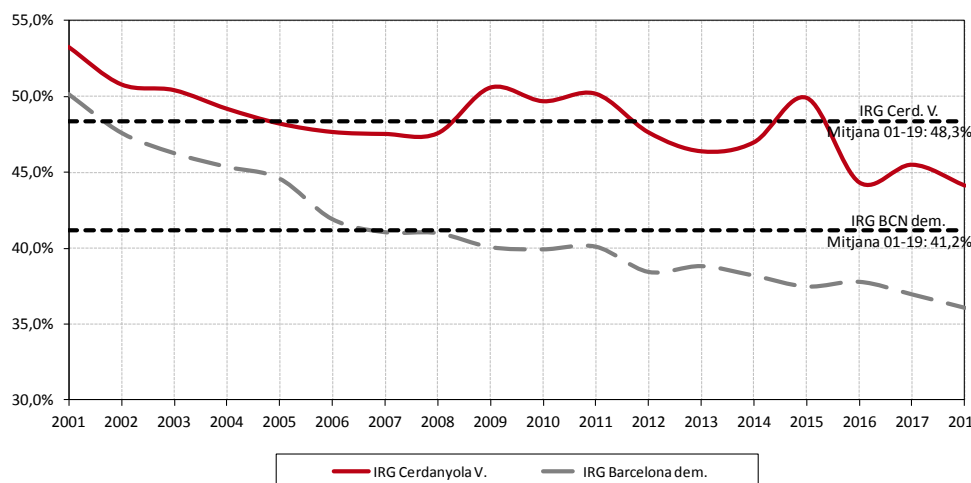
Font: elaboració Daleph a partir de dades del Ministerio de Hacienda i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

L'únic **canvi** destacable es registra els anys **2014 i 2015**, en que el pes d'aquestes dues partides es redueix al **59%** en favor de la resta de les partides, que passen a representar prop del 40% de la despesa total. Destaca també l'increment en el pes dels passius financers al mateix període, partida que passa de suposar al voltant del 7% al 17% de mitjana.

Quant a la rigidesa d'aquestes despeses, s'observa que, a Cerdanyola del Vallès, el **pes del conjunt** de despeses amb un elevat grau de compromís (**despeses de personal i despeses financeres**) sobre el **total de despeses corrents (Índex de Rigidesa de les Despeses, IRD)** va ser proper del **48,3%** en termes mitjans al període **2001 – 2018**. Aquesta mitjana procedeix d'una evolució marcada per un notable decreixement en tot el període, del 53,3% el 2001 al 44,1% el 2018, amb repunts els anys 2009 (50,6%), 2011 (50,2%), 2015 (49,9%) i 2017 (45,5%). Per consegüent, el **marge de maniobra de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès respecte a les despeses corrents** ha mostrat un **creixement en termes globals des de l'inici del període examinat amb alguns moments de contracció en aquest marge**.

Adicionalment, el **marge de maniobra local** ha estat **inferior** al mostrat per **l'Administració pública** del conjunt de la **demarcació de Barcelona: l'IRD de l'Administració pública local** ha estat **constantment superior a l'IRD provincial, que s'ha situat per sota del 42% en termes mitjans al període 2001 – 2018**.

RIGIDESA DE LES DESPESES DE L'AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLÈS I EL SEU ENTORN 2001-2018 (%)



2001 - 2018: liquidació dels pressupostos.

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Ministerio de Hacienda i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

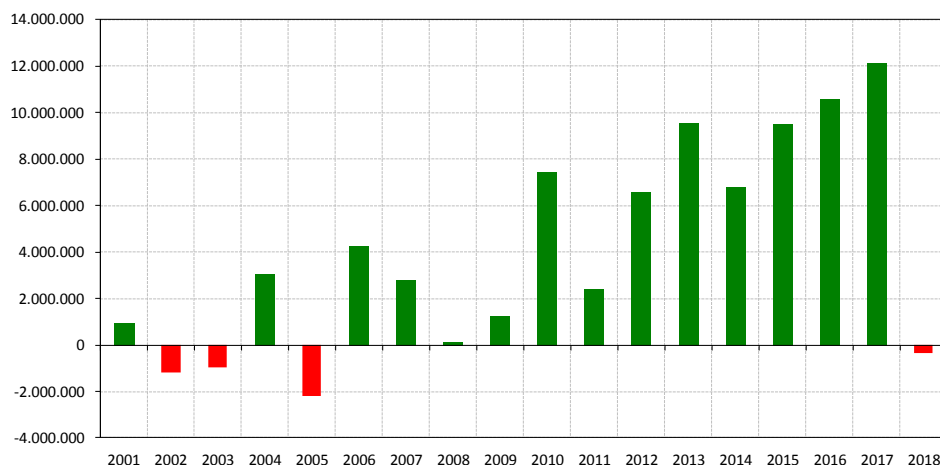
La contrapartida dels grups de despesa anteriors es troba a les **inversions reals**. Aquestes van mostrar un **pes màxim absolut** durant l'any **2009**, en el marc d'una senda evolutiva oscil·latòria al voltant d'una mitjana situada en el 10%, un mínim del 2,3% (2017) i un màxim del 19,8% (2009).

En termes relatius, el **rati de Deute Legal consolidat** a 31 de desembre de 2018 de **l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès** se situa en el **17,67%**, fruit d'un procés d'intensa amortització del deute els darrers anys. Aquest fet indica que l'Ajuntament té un ample marge de maniobra per finançar actuacions que es puguin plantejar en el marc del present PLH, especialment tenint en

compte que, atenent a l'experiència de Daleph en la redacció de PLH a d'altres municipis, aquest rati se situa, habitualment, per sobre del 70%.

Respecte a la **capacitat/necessitat de finançament** de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, la gran majoria d'anys hi ha hagut una **capacitat de finançament**, és a dir, un **resultat positiu de la suma de l'Estalvi Brut i els resultats de les operacions de capital**. Només els anys 2002, 2003, 2005 i 2018 han constituït excepcions, si bé la necessitat de finançament de 2018 és la més reduïda dels quatre períodes esmentats i, d'altra banda, la capacitat de finançament és notablement superior a la necessitat registrada aquests períodes. Val a dir que el **pressupost de 2019 preveu** també una **capacitat de finançament**, tot i que inferior a la de 2017, circumstància que respon a una notable reducció prevista en el resultat negatiu de les operacions de capital fins a pràcticament desaparèixer, que més que compensa la reducció prevista en l'estalvi brut.

CAPACITAT(+)/NECESSITAT(-) DE FINANÇAMENT DE L'AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLÈS
2001-2018 (€)



2001 - 2018: liquidació dels pressupostos.

Font: elaboració Daleph a partir de dades del Ministerio de Hacienda i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Per tant, i en resum, al final del període amb **comptes liquidats** de despesa i ingressos fins l'any 2018 s'identifica una situació caracteritzada per **tres factors**:

- > El **pressupost global del municipi ha crescut, tot i les davallades registrades entre el 2001 i el 2018**.
- > L'evolució del pressupost i de les diferents partides d'ingressos i despeses segueix un senda amb oscil·lacions continuades, i els canvis de tendència més destacats es produeixen, en termes generals, els períodes **2009 – 2010** i **2014 – 2015**.
- > El volum **d'inversions reals** registra un **màxim** històric l'any **2009**, i un segon màxim el **2015**.

2.7.2.2 PRESSUPOST 2019

El pressupost inicialment previst per 2019⁶⁴ comporta una reducció respecte el 2018, i se situa en **56.943.592,89 €**, amb un increment **dels ingressos corrents**, que assoleixen pràcticament el **100%** del pressupost total, i un espai molt limitat pels actius financers, que representen només el 0,08% dels ingressos totals previstos.

Pel que fa a les **despeses previstes** per 2019, també suposen una reducció respecte l'any anterior, i comporten un increment destacat de les **despeses corrents** fins el **93%** del pressupost (79% el 2018), mentre que les **inversions reals** pràcticament **desapareixen**, els **passius financers** es redueixen per sota del **7%** i els actius financers suposen el 0,1% de les despeses totals.

Per tant, segons els previsions inicials, el **pressupost de 2019** és conservador, en tant que apunta una **reducció de qualsevol despesa que no és imprescindible, com sí ho són les corrents i l'endeutament**. Amb tot, les dades facilitades pel propi Ajuntament sobre **inversions reals** el 2019 -a **17 de juny de 2019**- mostren que **l'execució del pressupost ha divergit d'aquestes previsions**, com mostra la taula de les pàgines següents.

En concret, el **pressupost total d'inversions reals en intervencions urbanístiques a Cerdanyola per l'any 2019, en l'àmbit de l'habitatge o en d'altres àmbits, ascendeix a uns 17 M d'€**, i el destinat específicament a **habitatge** se situa en uns **3 M d'€**, majoritàriament destinat a l'adquisició d'habitatges que s'han incorporat al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, tal i com s'exposa més endavant (secció 3.2).

Com es pot comprovar, predominen de manera molt notable –i lògica- els conceptes vinculats a urbanisme, fet que pot ser determinant quant a l'execució de les actuacions del PLH, tant pel que fa als recursos humans destinats a aquest àmbit com al propi desenvolupament real de les inversions.

⁶⁴ Segons dades del Ministerio de Hacienda.

INVERSIONS REALS AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLÈS 2019

INVERSIONS 2019 (milers d'€)	Previsió inicial 2019	Import modificació fins la data	Import modificació actual	Import total 2019	2019															RECURSOS PROPIS			
					APORTACIONS												APORTACIONS 2019			PRÉSTEC	RR. PP.	TOTAL R. PROPIS	Finançament amb romanent
					ROMANENTS 2018						APORTACIONS 2019												
					PTEC	AMB	PAMMU 12-15	PAMUS 16-19	PACTE	DIBA	RT	PTEC 18	PAMUS 16-19	DIBA 16- 19	TOTAL APORT.								
Reformes interiors del Pavelló Can Xarau	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Cobertes de pistes exteriors del Pavelló Can Xarau	0,00	790,65	0,00	790,65	0,00	0,00	35,21	0,00	755,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	790,65	0,00	0,00	0,00	0,00				
Millores edificis piscina Xarau	0,00	500,00	0,00	500,00	300,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Reforma i rehabilitació de la Torre Vermella	0,00	660,08	0,00	660,08	399,58	0,00	0,00	60,50	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	660,08	0,00	0,00	0,00	0,00				
BRIGADA.- Reparació del sostre dels vestidors	0,00	90,00	0,00	90,00	0,00	0,00	0,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals.	0,00	362,83	0,00	362,83	236,83	0,00	0,00	125,61	0,00	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00	362,83	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. Centres cívics	0,00	639,63	0,00	639,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	404,63	0,00	0,00	0,00	235,00	639,63	0,00	0,00	0,00	0,00				
Remodelació edif. Serveis zona Sta Anna-Xarau	0,00	23,79	0,00	23,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,79	0,00	0,00	0,00	23,79	0,00	0,00	0,00	0,00				
Millores edificis	0,01	242,84	0,00	242,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	42,84	242,84	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. Edif. Municipal c/ Francesc Layret	0,00	125,00	0,00	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125,00	0,00	0,00	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Edif. Municipal c/ Francesc Layret	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Cementiri Municipal	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. Equip. Mercat Serraparera	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. Equip. Museu Art Cerdanyola	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. Equip. Museu Art Cerdanyola	0,00	115,61	0,00	115,61	0,00	0,00	68,00	0,00	0,00	0,00	47,61	0,00	0,00	0,00	115,61	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. Mercat Fontetes	0,00	1.026,84	0,00	1.026,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.026,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.026,84	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals Mercat Fontetes	0,00	21,71	0,00	21,71	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	11,71	0,00	0,00	0,00	0,00	21,71	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. Mercat Serraparera	0,00	39,81	0,00	39,81	0,00	0,00	0,00	39,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39,81	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. Mercat Serraparera	0,00	36,81	0,00	36,81	0,00	0,00	0,00	20,19	0,00	16,63	0,00	0,00	0,00	0,00	36,81	0,00	0,00	0,00	0,00				
Millores museu ca n'Oliver	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv.2018 Edifici centre esportiu PEM Guiera	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Rehabilitació Ca'n Altimira	0,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. C. educatius	0,00	2,69	0,00	2,69	0,00	2,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,69	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. C. educatius	0,00	12,61	0,00	12,61	0,00	5,99	6,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,61	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. Equip. mnpals. C. educatius	0,00	427,75	0,00	427,75	0,00	25,75	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	50,00	252,00	50,00	427,75	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inversions consell infants	0,00	8,56	0,00	8,56	0,00	0,00	8,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,56	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inversions consell infants	0,00	240,67	0,00	240,67	15,93	0,00	51,83	172,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240,67	0,00	0,00	0,00	0,00				
Res. musealització i millora accessos Ca n'Oliver	0,00	286,68	0,00	286,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286,68	0,00	0,00	0,00	286,68	0,00	0,00	0,00	0,00				
Edifici centre esportiu Guiera	0,00	33,88	0,00	33,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,88	0,00	0,00	0,00	33,88	0,00	0,00	0,00	0,00				
Edifici centre esportiu Guiera	0,00	209,34	0,00	209,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209,34	0,00	0,00	0,00	209,34	0,00	0,00	0,00	0,00				
Edifici centre esportiu Guiera	0,00	243,81	0,00	243,81	0,00	0,00	0,00	243,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243,81	0,00	0,00	0,00	0,00				
TOTAL MILLORES EQUIPAMENTS MUNICIPALS	0,07	6.244,61	0,00	6.244,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Urbanització Passeig de la Riera/ Pl. la Pau	0,00	30,00	0,00	30,00	0,00	0,00	0,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Millores diverses barri Monflorit	0,00	171,82	0,00	171,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171,82	0,00	0,00	0,00	0,00	171,82	0,00	0,00	0,00	0,00				
Millores Parc Josep Panné	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Pla de Millora Espais Comuns Barri de Canaletes - 2ª fase	0,00	575,00	0,00	575,00	0,00	0,00	0,00	575,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	575,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
2017-2-obra-52 Obres adequació c/ Martinica-Santiago (2ª i 3ª fase)	0,00	161,81	0,00	161,81	0,00	0,00	0,00	111,81	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	161,81	0,00	0,00	0,00	0,00				
Proj. Millora Parc Turonet (Papallones,corriols,	0,00	371,38	0,00	371,38	0,00	0,00	0,00	0,00	371,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371,38	0,00	0,00	0,00	0,00				

INVERSIONS 2019 (milers d'€)	Previsió inicial 2019	Import modificació fins la data	Import modificació actual	Import total 2019	2019															
					APORTACIONS											RECURSOS PROPIS			Finançament amb romanent	
					ROMANENTS 2018							APORTACIONS 2019				PRÉSTEC	RR. PP.	TOTAL R. PROPIS		
					PTEC	AMB	PAMMU 12-15	PAMUS 16-19	PACTE	DIBA	RT	PTEC 18	PAMUS 16-19	DIBA 16- 19	TOTAL APORT.					
m. urbà,...)																				
Mil·lores voreres	0,00	150,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni d'Inversions - EMD BELLATERRA	0,00	150,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interv. global millora de l'espai públic del barri Fontetes	0,00	1.243,53	0,00	1.243,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.243,53	0,00	0,00	0,00	1.243,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mil·lores en la urbanitz. carrers del barri de Serraparera	0,00	1.011,86	0,00	1.011,86	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.011,11	0,00	0,00	0,00	1.011,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanització de la Plaça Valle Inclán	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	0,00
Interv. voreres c. Adam i Eva per millorar l'accessibilitat	0,00	8,66	0,00	8,66	8,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actuacions al sector Cerdanyola 2000	0,00	408,00	0,00	408,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	8,00	0,00	408,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervencions per millora accessibilitat Pl. Pio Baroja	0,00	250,00	0,00	250,00	143,47	0,00	20,00	86,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervencions en focus de residus + solar mnpal. al c. Riu Sec (intervencions consolidació talús riu Sec)	0,00	15,48	0,00	15,48	15,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Millora instal·lacions depuradora Can Cerdà	0,00	4,70	0,00	4,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,70	0,00	0,00	0,00	4,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Substitució ascensor carrer Adam i Eva	0,00	95,30	0,00	95,30	0,00	0,00	0,00	95,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Renov. parquímetres i instal·lacions de Zona Blava	0,00	200,00	0,00	200,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urb. Espais exteriors can Xarau/ Ad. Voreres a l'entorn zona esportiva can Xarau	0,00	963,78	0,00	963,78	0,00	0,00	0,00	46,67	0,00	32,75	789,36	0,00	0,00	95,00	963,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENCIIONS URBANES	0,02	5.811,32	0,00	5.811,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interv. clavegueram Sta. Marcelina	0,00	1.100,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervencions parcials clavegueram	0,00	120,00	0,00	120,00	10,06	0,00	0,00	39,94	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00	0,00	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MILLORES CLAVEGUERAM	0,00	1.220,00	0,00	1.220,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adequació - Habitatges La Clota	0,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatge - Adquisició Patrimoni	0,00	11,87	0,00	11,87	0,00	0,00	0,00	11,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatge - Adquisició Patrimoni	0,00	251,00	0,00	251,00	14,61	0,00	0,00	201,39	0,00	0,00	0,00	35,00	0,00	0,00	251,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adquisició patrimoni	0,00	2.700,00	0,00	2.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	325,00	0,00	1.825,00	0,00	0,00	0,00	0,00	875,00
TOTAL ACTUACIONS HABITATGE	0,00	3.012,87	0,00	3.012,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mil·lores en l'enllumenat públic	0,00	681,01	0,00	681,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,01	0,00	0,00	0,00	100,00	681,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mil·lores en l'enllumenat públic	0,00	101,50	0,00	101,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101,50	0,00	0,00	0,00	0,00	101,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mil·lores enllumenat públic (estalvi energètic)	0,00	7,83	0,00	7,83	0,00	7,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MILLORES ENLLUMENAT PÚBLIC	0,00	790,34	0,00	790,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervencions diverses de pavimentació	0,00	430,00	0,00	430,00	99,44	0,00	0,00	228,10	0,00	0,00	0,00	102,45	0,00	0,00	430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTUACIONS PAVIMENTACIÓ	0,00	430,00	0,00	430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mil·lores parcs infantils	0,00	42,35	0,00	42,35	42,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actuació sota pont AP7	0,00	105,00	0,00	105,00	105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obres urb. parcial vorera oest c/ La Clota sota AP7	0,00	215,00	0,00	215,00	0,00	0,00	215,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mesures accessibilitat	0,00	250,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTUACIONS ESPAI PÚBLIC	0,00	612,35	0,00	612,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversions material divers (no obra) Ajaldia	0,00	4,65	0,00	4,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,65	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00
Inversions material divers (no obra) Ajaldia	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	0,00

INVERSIONS 2019 (milers d'€)	Previsió inicial 2019	Import modificació fins la data	Import modificació actual	Import total 2019	2019															RECURSOS PROPIS			
					APORTACIONS															PRÉSTEC	RR. PP.	TOTAL R. PROPIS	Finançament amb romanent
					ROMANENTS 2018										APORTACIONS 2019								
					PTEC	AMB	PAMMU 12-15	PAMUS 16-19	PACTE	DIBA	RT	PTEC 18	PAMUS 16-19	DIBA 16- 19	TOTAL APORT.								
Inversions material divers (no obra) Secretaria	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inversions material divers (no obra) Secretaria	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) OAC	0,00	27,01	0,00	27,01	27,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27,01	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inversions material divers (no obra) OAC	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Comunicació	0,00	7,15	0,00	7,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,15	0,00	0,00	0,00	7,15	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) Comunicació	0,00	4,90	0,00	4,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,90	0,00	0,00	0,00	4,90	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) Comunicació	0,01	35,05	0,00	35,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,55	0,00	0,00	0,00	2,55	0,00	32,51	32,51	0,00				
Inv. material divers (no obra) Arxiu municipal	0,00	4,83	0,00	4,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,83	0,00	0,00	0,00	4,83	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) Processos participatius	0,00	25,00	0,00	25,00	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inversions material divers (no obra) Participació	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inversions material divers (no obra) Serveis Jurídics	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) RRHH	0,00	0,65	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) RRHH	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Prevenció riscos laborals	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Finances i Serveis Econòmics	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Contractació i compres	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inversions material divers (no obra) Policia	0,00	92,02	0,00	92,02	27,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65,00	0,00	0,00	92,02	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inversions material divers (no obra) Policia	0,00	2,30	0,00	2,30	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inversions material divers (no obra) Policia	0,00	3,66	0,00	3,66	3,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,66	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) Seg. Ciudadana, P. Civil i mobilitat	0,01	0,00	10,83	10,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,84	10,84	0,00				
Inversions material divers (no obra) Tresoreria	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Coop. i solidaritat	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inversions material divers (no obra) Dona i Igualtat	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inversions material divers (no obra) Infància	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inversions material divers (no obra) Joventut	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Promoció de la salut	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Centres cívics	0,00	2,21	0,00	2,21	2,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) Relacions veïnals	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Serveis Socials	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00				
Inv. material divers (no obra) Cultura	0,00	0,73	0,00	0,73	0,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,73	0,00	0,00	0,00	0,00				
Inv. material divers (no obra) Cultura	0,00	0,75	0,00	0,75	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00				

INVERSIONS 2019 (milers d'€)	2019																			
	Previsió inicial 2019	Import modificació fins la data	Import modificació actual	Import total 2019	APORTACIONS												RECURSOS PROPIS			Finançament amb romanent
					ROMANENTS 2018								APORTACIONS 2019				PRÉSTEC	RR. PP.	TOTAL R. PROPIS	
					PTEC	AMB	PAMMU 12-15	PAMUS 16-19	PACTE	DIBA	RT	PTEC 18	PAMUS 16-19	DIBA 16- 19	TOTAL APORT.					
Inv. material divers (no obra) Cultura	0,00	20,15	0,00	20,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,15	0,00	0,00	20,15	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Cultura	0,00	18,98	0,00	18,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,98	0,00	0,00	18,98	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Cultura	0,00	9,95	0,00	9,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,95	0,00	0,00	9,95	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Cultura	0,00	0,91	0,00	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	0,00	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Cultura	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inversions material divers (no obra) Cultura	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inv. material divers (no obra) Esports	0,00	6,39	0,00	6,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,39	0,00	0,00	6,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Esports	0,00	46,11	0,00	46,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46,11	0,00	0,00	46,11	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Esports	0,00	11,77	0,00	11,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,44	0,00	0,00	11,44	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Esports	0,00	3,14	0,00	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,14	0,00	0,00	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Esports	0,00	2,39	0,00	2,39	1,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,61	0,00	0,41	0,00	0,00	2,72	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Esports	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inversions material divers (no obra) Ocupació	0,00	12,35	0,00	12,35	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,21	0,00	0,00	0,00	12,35	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Ocupació	0,00	3,59	0,00	3,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,59	0,00	0,00	3,59	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Ocupació	0,00	14,52	0,00	14,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,52	0,00	0,00	14,52	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Ocupació	0,00	1,90	0,00	1,90	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	1,89	0,00	0,00	1,90	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Ocupació	0,00	0,97	0,00	0,97	0,00	0,00	0,00	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Promoció econòmica	0,00	6,59	0,00	6,59	2,25	0,00	0,00	4,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,59	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Promoció econòmica	0,00	0,98	0,00	0,98	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Treball - Ocupació	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inv. material divers (no obra) Promoció econòmica	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inversions material divers (no obra) Educació	0,00	4,48	0,00	4,48	4,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,48	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Educació	0,00	34,27	0,00	34,27	34,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,27	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Educació	0,00	5,32	0,00	5,32	5,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,32	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Educació	0,00	1,98	0,00	1,98	1,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,98	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inversions material divers (no obra) Educació	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inversions material divers (no obra) Habitatge	0,00	1,31	0,00	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,31	0,00	0,00	0,00	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Activitat Econòmica	0,00	2,39	0,00	2,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,39	0,00	0,00	0,00	2,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Activitat Econòmica	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	
Inv. material divers (no obra) Urbanisme	0,00	0,32	0,00	0,32	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Urbanisme	0,00	19,68	0,00	19,68	19,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inv. material divers (no obra) Activitat urbanística	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	

INVERSIONS 2019 (milers d'€)	Previsió inicial 2019	Import modificació fins la data	Import modificació actual	Import total 2019	2019															RECURSOS PROPIS			
					APORTACIONS															PRÉSTEC	RR. PP.	TOTAL R. PROPIS	Finançament amb romanent
					ROMANENTS 2018										APORTACIONS 2019								
					PTEC	AMB	PAMMU 12-15	PAMUS 16-19	PACTE	DIBA	RT	PTEC 18	PAMUS 16-19	DIBA 16- 19	TOTAL APORT.								
Inv. material divers (no obra) Medi ambient	0,00	3,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) M. ambient, sostenibilitat i e. naturals	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ecologia Urbana	0,00	125,00	0,00	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125,00	0,00	0,00	0,00	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Espai públic	0,00	3,59	0,00	3,59	0,00	3,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,59	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Espai públic	0,00	53,61	0,00	53,61	0,00	3,94	24,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	53,61	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Espai públic	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Brigada municipal	0,00	0,44	0,00	0,44	0,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,44	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Brigada municipal	0,00	56,47	0,00	56,47	56,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,47	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Brigada municipal	0,00	0,36	0,00	0,36	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ecologia Urbana	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00			
Inv. material divers (no obra) E. públic, brigada municipal	0,00	161,03	0,00	161,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161,03	0,00	0,00	0,00	161,03	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) E. públic, brigada municipal	0,00	121,03	0,00	121,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121,03	0,00	0,00	0,00	121,03	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) E. públic, brigada municipal	0,00	3,05	0,00	3,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,05	0,00	0,00	0,00	3,05	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) E. públic, brigada municipal	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00			
Inv. material divers (no obra) Salut pública	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00			
Inv. material divers (no obra) Cementiri municipal	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ad. Electrònica i Sist. Informació	0,00	17,91	0,00	17,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,91	0,00	0,00	0,00	0,00	17,91	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ad. Electrònica i Sist. Informació	0,00	18,14	0,00	18,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,14	0,00	0,00	0,00	0,00	18,14	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ad. Electrònica i Sist. Informació	0,00	5,86	0,00	5,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,86	0,00	0,00	0,00	0,00	5,86	0,00	0,00	0,00	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ad. Electrònica i Sist. Informació	0,00	4,75	19,35	24,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,75	0,00	19,35	19,35	0,00			
Inv. material divers (no obra) Ad. Electrònica i Sist. Informació	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00			
TOTAL MILLORES DEPENDÈNCIES MUNICIPALS	0,34	1.018,64	30,18	1.049,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL INVERSIÓ	0,43	19.140,14	30,18	19.170,75	1.914,49	53,55	429,89	3.794,77	2.153,67	1.575,42	4.128,96	2.795,07	860,00	522,84	18.228,64	0,00	67,11	67,11	875,00	875,00			
TOTAL INVERSIÓ (-projectes realitzats directament per AMB)	0,43	16.986,47	30,18	17.017,08	1.914,49	53,55	429,89	3.794,77	0,00	1.575,42	4.128,96	2.795,07	860,00	522,84	16.074,97	0,00	67,11	67,11	875,00	875,00			

Font: Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

■ Inversió que no figura al pressupost municipal perquè serà realitzada directament per l'AMB
■ Inversió generada durant l'exercici 2019

2.7.3 ANÀLISI DELS RECURSOS HUMANS

Actualment hi ha en total **24 persones** a l'Ajuntament que desenvolupen tasques relacionades amb l'**habitatge** amb intensitats de dedicació variables. A la taula següent es mostra el grau de dedicació estimat del personal amb major dedicació a l'àmbit de l'habitatge, i la seva adscripció a les diferents àrees es mostra als **organigrames** de l'Annex 5:

PERSONAL AMB MAJOR DEDICACIÓ A L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

	Àrea	Nº persones	Jornada/ persona	% de la jornada dedicat a habitatge
Cap d'equip administratiu	Alcaldia	1	37,50 h	
Cap Centre de Prestació de Serveis	Polítiques Socials	1	37,50 h	25%
Cap de Servei	Polítiques Socials	1	37,50 h	25%
Administratiu/va	Polítiques Socials	4	37,50 h	Per programes: -Primera Acollida: 15% -Persones amb discapacitat: 5% -Gent Gran: 5% -Infància i Família: 25% -Persones adultes: 25%
Aux. Administratiu/va	Polítiques Socials	4	37,50 h	
Aux. informadora	Polítiques Socials	1	37,50 h	
Conserge	Polítiques Socials	2	37,50 h	
Educador Social	Polítiques Socials	2	37,50 h	
Tècnic/a Superior especialista	Polítiques Socials	1	37,50 h	
Tècnic/a Superior mediació	Polítiques Socials	1	37,50 h	
Arquitecte	Polítiques Territorials	1	37,50 h	15%
Arquitecte tècnic	Polítiques Territorials	1	37,50 h	15%
Cap de Secció	Polítiques Territorials	1	37,50 h	5%
Delineant	Polítiques Territorials	3	37,50 h	5%
TOTAL		24		

Font: elaboració pròpia a partir de dades facilitades per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Ara bé, pel que fa al personal que realitza tasques només de l'àmbit de l'habitatge, a l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) hi ha dues persones funcionàries de l'Ajuntament i es realitzen contractes d'obra i servei amb els recursos obtinguts mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, un per disposar d'una persona contractada tot l'any i un altre per disposar d'una persona contractada entre 6 i 9 mesos en funció dels recursos disponibles. Tenint en compte que un dels serveis clau de l'OLH és l'atenció al públic, aquesta tasca requereix una major dedicació per part del personal funcionari en els moments en què no es disposa de personal eventual, fet que dificulta la realització de les tasques pròpies del lloc de les persones funcionàries. Per tant, l'estructura de recursos humans adscrits a la realització de tasques exclusivament de l'àmbit de l'habitatge és poc estable i pot condicionar l'execució de les actuacions que es puguin proposar al PLH.

2.7.4 PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès està constituït i consta dels següents béns i terrenys:

Codi	Nom	D. Alta	Nom Ús	Cod. Classif.	Nom Classif.	Carrer	Núm.
10865	TERRENY DESTINAT A VIAL EN POLÍGON REPARCEL·LACIÓ C. DE SALVADOR ESPRIU	26/02/2007	PATRIMONIAL	B00101	TERRENOS URBANOS PMS		
10991	20 % FINCA NÚM. 3 REPARCEL·LACIÓ CAN FATJÓ DELS URONS	20/09/2005	PATRIMONIAL	B00101	TERRENOS URBANOS PMS	CAN FATJÓ DELS URONS	
11018	FINCA 10% APROFITAMENT EN C.SENSE NOM (S. ESPRIU / CTRA. BCN)	26/02/2007	PATRIMONIAL	B00101	TERRENOS URBANOS PMS	SALVADOR ESPRIU I CTRA. BCN	
11489	FINCA FR-6 EN CAN JERONI MARTI	13/01/2009	PATRIMONIAL	B00101	TERRENOS URBANOS	PMS C. DE CAN JERONI MARTÍ	
14497	HABITATGE EN PLANTA 4 PORTA 1 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	24/04/2014	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. DE SANT ISCLE	2
14498	HABITATGE EN PLANTA 5 PORTA 3 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	24/04/2014	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. DE SANT ISCLE	2
14499	HABITATGE EN PLANTA 6 PORTA 3 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	24/04/2014	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. DE SANT ISCLE	2
14500	HABITATGE EN PLANTA 7 PORTA 1 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	24/04/2014	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. DE SANT ISCLE	2
14501	HABITATGE EN PLANTA 7 PORTA 2 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	24/04/2014	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. DE SANT ISCLE	2
14502	HABITATGE EN PLANTA 8 PORTA 1 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	24/04/2014	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. DE SANT ISCLE	2
16032	HABITATGE EN PLANTA 5 PORTA 1 DE L'AV. SANT ISCLE, 2	23/08/2017	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	AV. SANT ISCLE	2
16248	PIS EN C. SOLER I JORBA 1, ESCALA A 5e 2a	10/01/2019	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	SOLER I JORBA	1
16266	PIS EN C. SANT SALVADOR 1 ESC. A 2n 1a	07/02/2019	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	SANT SALVADOR	1
16440	PIS EN C. BONASORT 31 4t 1a	22/03/2019	PATRIMONIAL	B00201	EDIFICIOS PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	BONASORT	31

A banda dels elements constitutius del PMSH, l'Ajuntament també disposa de més 2 M de m² distribuïts en parcel·les de 204 solars, 65 de les quals es troben ubicades al Centre Direccional. D'altra banda, l'Ajuntament va adquirir tres habitatges durant el primer trimestre d'enguany en exercici del dret de tanteig i retracte, un al carrer Fontetes, una altre al Passeig Cordelles i el tercer al carrer Bonasort.

2.7.5 ACTUACIONS REALITZADES ELS DARRERS ANYS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Des del punt de vista urbanístic, l'Ajuntament no ha produït nou HPO al municipi, si bé si ha portat a terme rehabilitació des del 2015 dels habitatges d'un edifici ubicat al c/Sant Iscle 2, que estava destinat a la residència de personal funcionari municipal. Fins l'actualitat se n'han rehabilitat set habitatges, els quals formen part del PMSH, tal i com es recull la taula de la secció anterior, que han passat a ser emprats com a habitatges d'inserció en cas d'emergència social o exclusió residencial.

D'altra banda, les actuacions realitzades des de l'Oficina Local d'Habitatge els tres darrers anys s'exposen a la taula que es mostra a continuació:

Funcions		Acció	Nº casos			
			2016	2017	2018	
Informació i atenció ciutadana	Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge i les línies d'ajuts del Pla pel Dret a l'Habitatge	Inscripció al Registre d'HPO	285	450	600	
		Xarxa de Mediació d'habitatges de lloguer social	61	310		
		Mesa d'Emergència	23	35	35	
		Ajust al lloguer MIFO	200	350	662	
		Renovacions ajuts al lloguer 2016	70	60	45	
		Prestacions econòmiques d'urgència especial	40	40	48	
		Deutes hipotecaris i de lloguer	10	40	52	
		Deutes hipotecaris i de lloguer amb procés de desnonament	13	31	16	
		Ajuts lloguer col·lectius específics	10	5	5	
		Persones en situació irregular i altres	13	30	30	
		Ajuts a la rehabilitació	30	40	62	
		Sol·licitants de Mesa d'Emergència	14			
		Atencions no presencials	2.232	1.452	1.476	
		Registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'AHC	Sol·licituds ajuts de lloguer MIFO			331
	Sol·licituds de prestacions econòmiques d'especial urgència		18	21	10	
	Sol·licituds de renovacions				45	
	Sol·licituds d'ajut implícit		2*	11*	19	
	Sol·licituds de Mesa d'Emergència		10	23	14	
	Sol·licituds d'inscripció al Registre d'HPO		162	385	338	
	Sol·licituds d'inscripció al Programa de mediació de lloguer social			142	142	
	Sol·licituds d'entrada de documentació addicional ajuts lloguer			669	1.074	
	Comprovació i revisió de la documentació presentada, i requeriment en cas de deficiències		Sol·licituds ajuts al lloguer MIFO	158	259	331
			Sol·licituds ajuts al lloguer de renovacions	61	50	45
		Sol·licituds inscripció Registre HPO	162	325	338	
		Sol·licituds ajut implícit	2	11	18	
		Sol·licituds Mesa d'Emergència	10	23	14	
		Sol·licituds prestacions econòmiques d'especial urgència	18	21	21	
		Sol·licituds ajuts rehabilitació	15	25	31	
		Sol·licituds ajuts col·lectius específics	1	1	1	
	Trasllat de sol·licituds i documents a l'AHC		193	440	502	

	Assessorament i atenció ciutadana en les inscripcions al Registre d'HPO		285	385	600
	Atenció ciutadana en l'assessorament al deute hipotecari i altres problemes generats per la pèrdua de l'habitatge		36	104	95
Gestió d'activitats i serveis	Programes socials d'habitatge – Gestió d'expedients ajuts pagament lloguer prestacions especial urgència		18	30	10
	Programes socials d'habitatge – Gestió d'expedients ajuts pagament lloguer prestacions permanents		61	309	333
	Programes socials d'habitatge – Gestió d'expedients Renda Bàsica d'Emancipació				
Col·laboració contínua amb els serveis socials municipals per tots els temes relacionats amb les persones usuàries en comú i la coordinació d'ambdós serveis.					
Participació en sessions formatives per l'ús dels aplicatius informàtics de la Xarxa de Mediació i dels ajuts al lloguer.					
Manteniment de la Borsa	Assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació i la cessió per al lloguer	Atenció a propietaris d'habitatge que volen posar el pis al programa de mediació	9	32	26
		Assessorament per resolucions de contractes, manca de pagament i altres supòsits	11	34	52
	Assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social i acompanyament en la cerca d'habitatge	Atenció a les persones que volen un lloguer social	52	225	338
		Instàncies en registre per accedir al programa de mediació	46	142	77
	Activitats realitzades i revisió d'expedients	Assessoraments per desistiment de contractes i altres supòsits	8	19	18
		Contractes de lloguer signats abans del 30/09	10	13	13
		Seguiment contractes vigents	122	124	124
		Revisió manual d'expedients a conseqüència del traspàs per Rubí	72	130	
		Resolucions de contractes d'arrendament, sense baixa del programa	3	3	8
		Baixes del programa de mediació per venda, lloguer pel seu compte i altres supòsits	18	8	5
	Informes tècnics del servei d'Urbanisme		19	6	

*Sol·licituds de renovacions d'ajut implícit.

Quant als recursos econòmics emprats en prestacions directes a la ciutadania, cal tenir en compte els que es destinen a les següents accions:

- > Pagament de la totalitat de la fiança per poder accedir a un nou habitatge, en situacions de pèrdua de l'habitatge habitual.
- > Pagament de les despeses de gestoria per formalitzar el contracte de lloguer.
- > Ajut econòmic per pagar mensualitats impagades de lloguer, quan existeixi possibilitat que el titular segueixi assumint posteriorment l'import de lloguer, amb l'objectiu d'evitar l'inici d'un procés judicial.
- > Pagament de les factures de subministraments dins del Programa de Pobresa Energètica.
- > Ajuts econòmics per possibilitar l'alta dels comptadors de subministraments en els habitatges de nou accés, prèvia valoració tècnica.

3 DIAGNOSI

3.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

3.1.1 ACCÉS A L'HABITATGE: LA DEMANDA EXCLOSA

Els resultats de les **projeccions demogràfiques** apunten a què la població de Cerdanyola del Vallès passarà de **57.740** persones l'any **2018** a poc més de **60.000** l'any **2025**, i de **21.316** llars l'any **2011** a gairebé **25.230** l'any 2025, en concordança quantitativa amb l'escenari **EH1-EP3**. Com a conseqüència, el nombre de **noves llars** que residiran a la ciutat serà aproximadament de **321** l'any **2019** i d'unes **2.790** **noves llars** al període **2020 – 2025** (al voltant de 1.157 al trienni 2020 – 2022 i unes 1.633 al trienni 2023 – 2025).

3.1.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ I USOS DEL PARC

De l'anàlisi del parc segons les dades dels Cens de Població i Habitatges de 2011 actualitzades amb les dades de llicències per al període 2012-2019, es desprenen les següents conclusions:

Necessitats de rehabilitació

- > **Grau de conservació** del parc de Cerdanyola del Vallès: el **98,6%** dels habitatges es troben ubicats a edificis estan en **bon estat**, en un grau **superior al del conjunt de l'AMB** (92'3%).
- > **Accessibilitat**: el parc de Cerdanyola del Vallès presenta una **situació desfavorable** respecte al conjunt provincial (el **74%** de les llars del municipi presenta carència de la condició d'accessibilitat, 60,6% en el cas del parc provincial).
- > La proporció **d'edificis de tres plantes amb ascensor** és **lleugerament inferior** a la de la **demarcació de Barcelona** (**66,5%** a Cerdanyola del Vallès, 67,2% a la demarcació), tot i que la proporció de parc plurifamiliar al municipi és similar a la de la província.
- > Ara bé, **des de 2011 s'han efectuat intervencions de diversa naturalesa** als edificis d'habitatges de Cerdanyola del Vallès, 531 en total, 104 per obres majors, 427 per obres menors i 12 per enderroc, les quals han comportat que 15 edificis o habitatges hagin sol·licitat permís per instal·lar un ascensor.
- > Com a conseqüència de l'estat de l'habitatge de Cerdanyola del Vallès:

- > Un màxim de **4.820 llars**⁶⁵ requeririen ajuts a la **instal·lació d'ascensor** (per tractar-se d'edificis de **tres o més plantes** que l'any 2011 **no en disposaven**, incloent-hi aquells als quals s'ha incorporat aquesta instal·lació amb posterioritat a 2011 per la impossibilitat de desagregar aquesta informació de la resta de dades corresponents a intervencions de rehabilitació).
- > **No més de 15.613 llars** requeririen ajut per solucionar els **problemes d'accessibilitat** (incloent-hi els edificis als quals s'han solucionat aquesta problemàtica amb posterioritat a 2011⁶⁶).
- > Addicionalment, del total d'habitatges principals del parc de Cerdanyola del Vallès, un mínim de **128** es trobarien en un estat límit de conservació (19 en estat **ruïnós** i 109 en estat **dolent**) en edificis que podrien ser susceptibles **d'enderroc** i que, per tant, demandarien el reallotjament dels habitants, en cas que els edificis ruïnosos es trobessin ocupats.
- > Així mateix, pel que fa a situacions susceptibles de ser considerades **infrahabitatge**, el municipi presenta uns valors inferiors a la mitjana de l'AMB, resultants d'una **situació més favorable que l'entorn en tots els indicadors** considerats per elaborar l'indicador d'indicador d'infrahabitatge.

Interval del percentatge d'infrahabitatge mínim a l'AMB. Cens 2011.

MUNICIPI	% Infrahabitatge l·lindar inferior	% Infrahabitatge l·lindar superior
Badalona	2,3%	4,0%
Badia del Vallès	8,9%	9,2%
Barberà del Vallès	4,3%	4,7%
Barcelona	2,2%	3,9%
Begues	7,6%	8,1%
Castellbisbal	6,8%	7,1%
Castelldefels	5,0%	8,5%
Cerdanyola del Vallès	1,5%	2,1%
Cervelló	0,9%	1,7%
Corbera de Llobregat	1,0%	1,5%
Cornellà de Llobregat	3,4%	7,0%
Esplugues de Llobregat	2,6%	3,6%
Gavà	2,5%	3,3%
Hospitalet de Llobregat, l'	2,8%	5,6%
Molins de Rei	0,6%	0,9%
Montcada i Reixac	5,0%	6,1%
Montgat	1,0%	1,6%
Pallejà	2,4%	2,7%
Palma de Cervelló, la	6,2%	6,2%

⁶⁵ S'entén que la xifra referida indica un nombre de màxim d'edificis tot i la informació de les llicències de 2012 – 2019, referent a què, com a mínim, s'ha instal·lat ascensor a 15 edificis, atès que aquestes no indiquen, ni l'alçada ni l'antiguitat de l'edifici i, per tant, no és possible actualitzar la dada censal.

⁶⁶ Tot i que la informació de les llicències de 2012 – 2019 assenyalava que s'han efectuat 427 intervencions d'obra menor, no es té coneixement de la tipologia exacta en tots els casos i, per tant, no ha estat possible matisar la dada del Cens, motiu pel qual aquesta s'entén com a nombre màxim d'edificis amb problemes d'accessibilitat.

MUNICIPI	% Infrahabitatge lliandar inferior	% Infrahabitatge lliandar superior
Papiol, el	4,4%	4,4%
Prat de Llobregat, el	4,5%	5,7%
Ripollet	0,5%	0,6%
Sant Adrià de Besòs	3,3%	6,0%
Sant Andreu de la Barca	3,6%	4,9%
Sant Boi de Llobregat	2,9%	4,5%
Sant Climent de Llobregat	5,5%	5,5%
Sant Cugat del Vallès	4,3%	4,9%
Sant Feliu de Llobregat	0,8%	1,7%
Sant Joan Despí	5,0%	8,9%
Sant Just Desvern	3,1%	3,9%
Sant Vicenç dels Horts	2,0%	4,9%
Santa Coloma de Cervelló	0,8%	1,2%
Santa Coloma de Gramenet	1,1%	2,1%
Tiana	0,0%	0,0%
Torrelles de Llobregat	3,4%	3,6%
Viladecans	3,5%	5,5%
AMB	2,4%	4,3%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'AMB.

*En gris s'assenyalen aquells municipis on els lliandars de l'interval de percentatges d'infrahabitatge són significativament elevats.

- > Tot i la millor situació comparativa del parc de Cerdanyola respecte al seu entorn immediat, fonts municipals indiquen la necessitat de portar a terme intervencions de rehabilitació Fontetes, Banús – Bonasort, i Carretera de Barcelona (part propera a Ripollet).

Desocupació permanent

El Cens de 2011 indica que a Cerdanyola del Vallès hi havia **3.549** casos d'habitatge buit, que suposen un **14%** del conjunt de parc existent llavors. A partir del padró municipal, els habitatges en mans de les entitats financeres, el parc assequible gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a Cerdanyola del Vallès i l'estoc d'obra nova pendent de col·locar, s'ha aproximat un **potencial d'habitatges buits** equivalent a **2.186 unitats**, el **8,7%** del parc d'habitatges. A partir d'aquesta primera aproximació a les situacions de desocupació permanent esdevé molt important la seva **comprovació física sobre el terreny**, per a validar els casos que realment corresponguessin a parc vacant, i poder procedir a la seva mobilització.

Sobreocupació

La detecció de **155** casos amb **indicis de sobreocupació**, tot i no ser conclouent pel que fa a la identificació de situacions reals, si exclouen la probabilitat elevada de presència d'aquesta anomalia en l'ús dels habitatges: aquests casos, que representen només el 0,6% de les 25.158 unitats que componen el parc d'habitatges.

En tot cas, es recomana la **identificació sobre el terreny** per dos motius: podrien existir habitatges amb poques persones empadronades però moltes persones residents, però també

casos amb moltes residents a un habitatge de grans dimensions, o bé es podria tractar de segones residències (en un percentatge mínim, molt probablement).

Observacions finals

- > Es tracta d'un parc eminentment amb edificis unifamiliars (prop del 70%, tot i que les llars resideixen en edificis unifamiliars amb una freqüència notablement inferior), força joves (33,5 anys de mitjana), en règim de propietat, i amb una proporció considerable de situacions la hipoteca pagada. Està compostat per un conjunt d'immobles en bon estat de conservació, però amb un nivell d'accessibilitat molt millorable, especialment pel que fa a ascensors en edificis amb 3 o més plantes, amb presència moderada d'habitatges amb deficiències en el seu estat de conservació i en alguna mancança important.
- > Amb aquest context, esdevé fonamental:
 - > Identificar els casos concrets d'habitatges en estat límit de conservació per a la seva rehabilitació i, en la mesura del possible, posterior mobilització si estan desocupats.
 - > Incentivar la millora de l'accessibilitat i de la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars de tres o més plantes.
 - > Realitzar una identificació més afinada dels possibles habitatges buits per a valorar la seva eventual mobilització a través de la borsa de mediació. I, en particular, analitzar i localitzar les diferències entre realitat i legalitat quant als habitatges d'ús turístic.
 - > I, finalment, estudiar més exhaustivament els casos de sobreocupació per a eradicar les situacions identificades i cercar allotjaments per a les persones que es troben en situació de sobreocupació.

3.2 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

a) Coherència entre els paràmetres generals del PLH i les necessitats totals d'habitatge diagnosticades.

Segons es desprèn de les conclusions de l'estudi demogràfic, el nombre total de llars de Cerdanyola del Vallès passarà de 21.316 l'any 2011 a prop de 25.230 l'any 2025 segons l'escenari EH1-EP3 (el més plausible), és a dir, **321 noves llars** l'any **2019** i **2.790 noves llars** en total al període **2020 – 2025**.

D'acord amb l'anàlisi del planejament vigent, el desenvolupament del potencial dels diferents sectors permetria executar 5.683 habitatges. D'aquest potencial total, **2.604 habitatges** podrien resoldre necessitats d'allotjament dintre del període de vigència del PLH, magnitud que cobreix suficientment les necessitats totals d'habitatge diagnosticades.

**COBERTURA DE LES NECESSITATS TOTALS
D'HABITATGE A Cerdanyola 2019 – 2025**

Habitatges totals previstos	5.863
Necessitats totals (nombre de noves llars)	3.111
COBERTURA (%)	188%

Font: elaboració Daleph.

b) Coherència entre les previsions d'HPO del PLH i les necessitats d'aquest tipus d'habitatge.

D'acord amb l'anàlisi de planejament, el desenvolupament del potencial del planejament podria arribar a aportar **2.604 habitatges protegits** fins l'any 2025: **529 concertat i 2.075 HPO en règim general**.

D'altra banda, del document de síntesi i conclusions del PLH s'obté un **grau d'exclusió del 29,3%**, l'aplicació del qual a les noves llars projectades que cercaran habitatge al municipi fins l'any 2025 segons l'escenari demogràfic EH1-EP3 (el més plausible) deriva en 911 noves llars excloses al període 2019 – 2025, **94 l'any 2019 i 817 el sexenni 2020 – 2025 (130 llars anuals)**, d'acord amb la demanda derivada de l'escenari demogràfic més plausible, EH1-EP3.

Ara bé, no totes les noves llars excloses podran accedir a algun dels productes protegits. En concret, dels totals anteriors, **589 podran accedir a alguna tipologia d'habitatge protegit, 61 l'any 2019 i 528 el sexenni 2020 – 2025**.

Per tant, les **possibilitats** del planejament actual de Cerdanyola del Vallès, en el supòsit d'executar tot l'habitatge protegit possible, permeten **cobrir gran part de les necessitats d'habitatge social**, tot i que es detecta un **preocupant desequilibri entre tipologies de necessitat i tipologies d'habitatge assequible**:

- > 70 de les llars excloses del mercat d'habitatge lliure podrien accedir a un HPO de règim especial però, en canvi, el desenvolupament del potencial del planejament urbanístic del municipi no en preveu cap.
- > En canvi, s'identifica un notable excés de cobertura en termes d'HPO concertat i de règim general, molt especialment, fet que assenyala la necessitat d'optimitzar els recursos i produir HPO més ajustat a les necessitats de les llars excloses del mercat lliure.

COBERTURA DE LES NECESSITATS TOTALS D'HPO A Cerdanyola 2019 – 2025

	TOTAL	HPO CONCERTAT	HPO GENERAL	HPO ESPECIAL
HPO previstos	2.604	529	2.075	0
Necessitats de les llars excloses del mercat lliure (nombre de noves llars excloses)	911	387	132	70
COBERTURA (%)	286%	137%	1.572%	0%

Font: elaboració Dalepha.

Per consegüent, és crucial que aquestes promocions tinguin en compte l'estructura del perfil de demanda exclosa del mercat, d'acord amb la taula de l'Annex 6, i, sobretot, que les actuacions que es dissenyin a la fase propositiva del PLH incorporin instruments per a gestionar aquest desequilibri.

D'altra banda, per tal d'evitar una excessiva o completa dependència de la producció de nou habitatge, total i protegit, i els desequilibris que se'n deriven (assenyalats anteriorment) es fa imprescindible l'establiment de mesures al PLH alternatives a la promoció directa d'habitatge protegit per a contribuir a satisfer una part de les necessitats no satisfetes d'habitatge assequible, especialment si es té en compte la presència contingents d'habitatge lliure en oferta pendent de ser col·locat.

c) Coherència entre les necessitats d'habitatge per a nivells de renda baixos o d'habitatges assistencials amb les possibilitats de creació d'habitatge dotacional.

La presència de col·lectius en risc d'exclusió residencial recomana que es generin contingents d'habitatge dotacional públic, segons preveu l'article 34.3 de la LUC, i s'entén que el PLH és l'instrument adequat per a detectar la necessitat i proposar la ubicació.

Aquest tipus d'habitatges destinats a eventuals casos especials, difícilment tindrien una superfície de 60 m²/habitatge mitjà. És clar que l'instrument urbanístic que els autoritzi també haurà de proposar una superfície mínima.

En el cas d'habitatge assistit per a la tercera edat s'aproxima més a una imatge hospitalària o hotelera que a l'habitatge pròpiament dit: es podrien considerar uns 22/30 m² per habitatge (sala d'estar, menjador i cuina, 14 m²; dormitori, 10 m²; bany, 3 m²) als quals caldria afegir 15/20 m² més de serveis comuns (sales, menjadors, cuines, bugaderia, atenció mèdica, etc...). Per tant es podria tractar de 42/50 m² útils de mitjana, equivalents a 55/65 m² construïts.

Quant als col·lectius en situació marginal, es requeriria un habitatge una mica més gran (sala d'estar, menjador i cuina, 16 m²; dos dormitoris, 16 m²; bany, 4 m²), és a dir, 36/40 m² útils per habitatge, mentre que els serveis comuns podrien disminuir, fins a l'entorn dels 10 m² per habitatge. S'arriba així, també, a uns 65 m² construïts.

L'article 58.1.g de la LUC estableix que el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals podrà preveure reserves en sectors de planejament urbanístic derivat, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics, i no superin el 5% de la reserva d'equipaments públics locals.

Segons la diagnosi de l'estudi de necessitats d'habitatge social, les necessitats més peremptòries per als habitatges dotacionals cal estimar-les en **322 en total**, magnitud corresponent a les **llars**, no només excloses del mercat d'habitatge lliure, sinó també **excloses de l'HPO, 33 l'any 2019 i 289 el sexenni 2020 – 2025**.

En canvi, l'anàlisi de planejament no preveu **cap habitatge dotacional**, volum que no permetrà cobrir necessitats d'aquests col·lectius:

COBERTURA DE LES NECESSITATS DELS EXCLOSOS D'HPO I ELS COL·LECTIUS VULNERABLES 2019 – 2025

Habitatges dotacionals previstos	0
Necessitats exclosos HPO projectats i col·lectius vulnerables estimats (nombre de noves llars excloses d'HPO projectades i col·lectius vulnerables)	322
COBERTURA (%)	0%

Font: elaboració Daleph.

En conseqüència, convindrà cercar entre els possibles instruments de política d'habitatge vies alternatives per a cobrir les necessitats d'aquestes llars no cobertes pels habitatges dotacionals previstos. Addicionalment, cal tenir present els 32 casos que es troben en situació d'exclusió social l'any 2019 segons els resultats de la diagnosi⁶⁷ i valorar la necessitat d'articular mesures d'ajut el respecte.

d) Coherència de la programació temporal del desenvolupament del potencial de creixement del planejament amb les projeccions de necessitats del PLH

Encara no es disposa de la calendarització aproximada del desenvolupament del potencial del planejament municipal, motiu pel qual no és possible determinar si les necessitats queden cobertes per subperíodes de desplegament del PLH o s'identifica alguna mancança.

Caldrà esperar a desenvolupar la fase programàtica del PLH per disposar d'aquesta calendarització i analitzar el grau de cobertura de necessitats que proporciona.

⁶⁷ Anàlisi dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social del present PLH.

4 CAPACITAT PER A RESOLDRE NECESSITATS

A continuació s'analitza quina ha estat la capacitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès en el passat recent d'anar donant resposta a les necessitats d'ajut per accedir a o mantenir l'habitatge, a partir de la informació disponible corresponent als anys 2016 – 2018.

Cal tenir present, no obstant això, que els ajuts al lloguer, més que resoldre una necessitat, eviten que se'n generi una de nova. En aquest sentit, es fan constar però no s'incorporen com a necessitat resolta. En canvi, sí que es consideren els contractes de lloguer signats, perquè es tracta d'un tipus d'ajut que soluciona una part de les necessitats calculades.

D'altra banda, hi ha tres habitatges assequibles no ocupats, per tant, es tracta d'habitatges susceptibles de cobrir necessitats que es generin.

Així doncs, les dades disponibles i les estimacions realitzades permeten afirmar que l'activitat realitzada durant el trienni **2016 – 2018** ha permès resoldre un **mínim de 10 necessitats** i un **màxim de 22 necessitats** en total, unes **3 – 7** anuals per terme mitjà. Atès que les necessitats diagnosticades per al període 2019 se situen 94, i les necessitats de les noves llars excloses d'HPO se situen en 33, la capacitat per resoldre necessitats haurà arribat l'any 2019 al **10,6% – 23,4%** de les **necessitats totals** detectades, i al **30,3% – 66,7%** de les **necessitats** de les llars **excloses d'HPO**. Addicionalment, els ajuts al lloguer tramitats hauran evitat que les necessitats estimades s'hagin incrementat en 53 – 121 unitats més, i els 3 habitatges assequibles disponibles podrien proporcionar solució a 3 necessitats més.

CAPACITAT DE RESOLUCIÓ DE NECESSITATS D'HABITATGE Cerdanyola del Vallès 2016 – 2019

	2016	2017	2018	2019
Ajuts tramitats per al manteniment de l'habitatge*	53	72	121	
Contractes de lloguer signats estimats** (a)	13	13	13	
Resolucions de contractes d'arrendament, sense baixa del programa (b)	3	3	8	
Baixes del programa de mediació per venda, lloguer pel seu compte i altres supòsits	18	8	5	
Habitatges assequibles disponibles				3
NECESSITATS COBERTES NETES (a-b)	7	10	5	
Necessitats cobertes netes – mínim			10	
Necessitats cobertes netes – màxim			22	

Font: elaboració pròpia a partir de dades facilitades per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

* Comprenen:

- > Ajuts per al pagament de mensualitats endarrerides de lloguer, amb l'objectiu d'evitar l'inici d'un procediment judicial de desnonament.
- > Ajuts per al pagament de mensualitats endarrerides d'hipoteca, per tal de evitar que l'entitat bancària iniciï un procediment judicial d'execució hipotecària.
- > Ajuts per el accés a un nou habitatge en aquells supòsits de pèrdua de l'habitatge habitual per deutes o altres circumstàncies; aquest ajut comprèn el pagament de l'import de la fiança per l'entrada a l'habitatge.

** Estimats perquè les dades disponibles fan referència a contractes de lloguer signats abans del 30/09 de cada any, mentre que a la taula adjunta es mostren dades corresponents a anys naturals.

*** Mínim: parteix de la hipòtesi que les 5 necessitats cobertes el 2018 també ho estaven el 2016, i que les 7 necessitats cobertes el 2016 també ho estan el 2017. Màxim: parteix de la hipòtesi que les necessitats cobertes cada any són diferents de les cobertes els altres anys.

Atès que, tal i com s'ha reflectit a la diagnosi, les necessitats mínimes estimades per al període **2020 – 2025** s'eleva a 817, les quals evolucionen a un **ritme anual mitjà de 136** noves llars excloses, **un manteniment del ritme actual de tramitació d'ajuts asseguraria el cobriment del 7,3% – 16,2% de les necessitats anuals l'any 2025, i el 20,8% - 45,7% de les necessitats de les noves llars excloses d'HPO**. Per consegüent, qualsevol increment en la tramitació d'ajuts contribuiria a millorar el grau de cobertura de les necessitats per aquesta via, i reduiria la dependència que pot mostrar la resolució de necessitats respecte a altres eines, com ara producció d'habitatge nou assequible o mobilització d'habitatge existent.

5 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

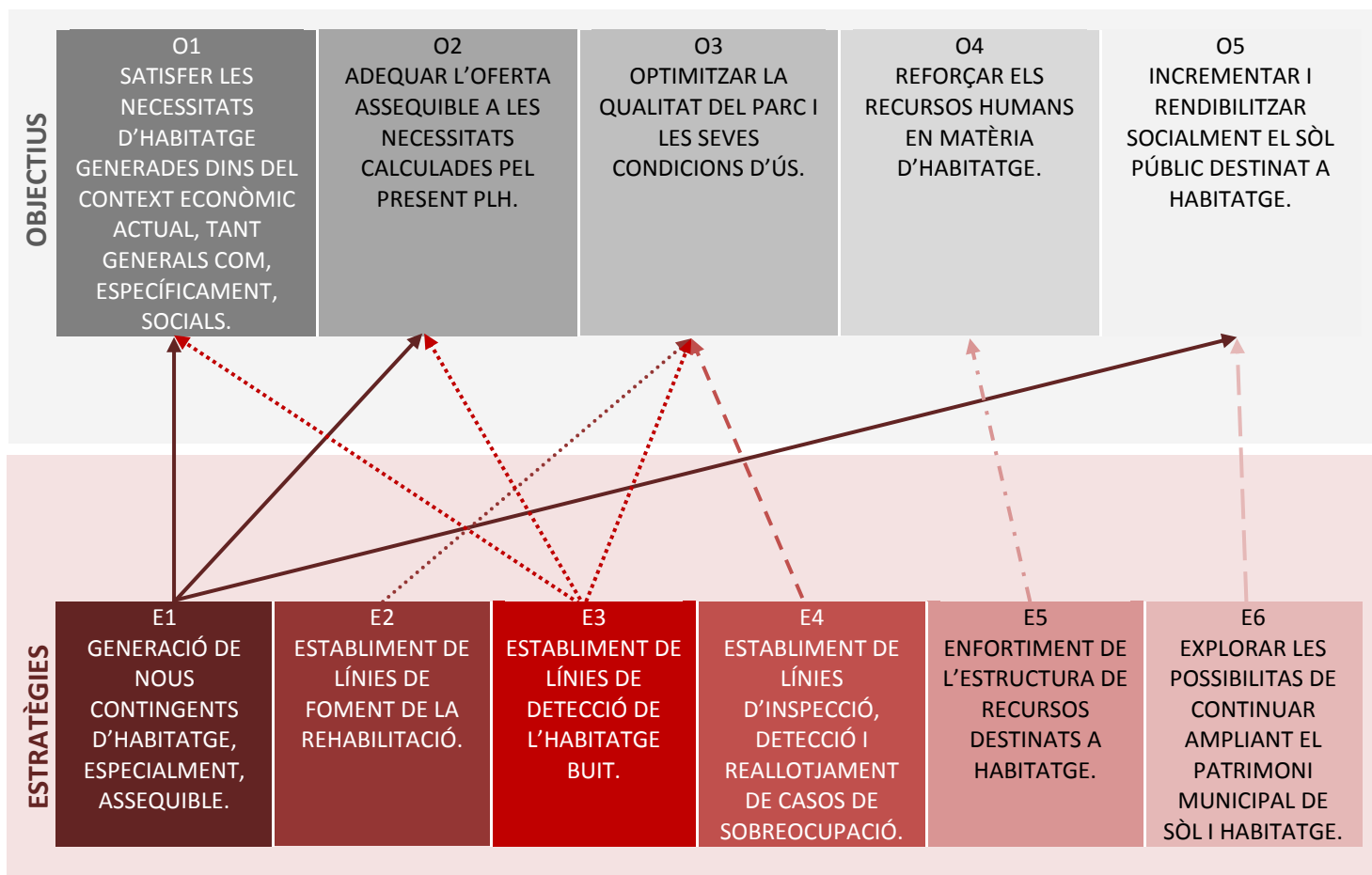
Els objectius i estratègies del PLH de Cerdanyola del Vallès venen condicionats per la diagnosi i anàlisi de la situació actual, el context socioeconòmic i les polítiques d'àmbit supramunicipal que afecten a l'habitatge.

En aquest sentit, el PLH incorpora aquelles mesures destinades tant a satisfer les necessitats futures com a optimitzar l'atenció a les originades a curt termini. A més, aquestes mesures requereixen una especial atenció sobre l'estructura municipal dirigida a atendre les necessitats ciutadanes en matèria d'habitatge.

Arribats a aquest punt, és important efectuar una consideració de caràcter estratègic, i que necessàriament ha de condicionar de forma decisiva el procés d'elaboració i la implementació del PLH.

La conjuntura econòmica i constructiva passa per un moment de resituació que, com a mínim, seguirà vigent a curt termini. Això pot tenir una doble repercussió pel que fa als objectius i estratègies del PLH: en primer lloc, pot tenir una afectació directa sobre les finances locals, les quals es poden veure afectades en el sentit de limitar el seu poder inversor; en segon lloc, cal tenir en compte la manca (o retraïment) de recursos inversors des del sector privat, molt especialment en el sector constructiu, i les restriccions a la fluïdesa dels recursos al sector financer.

Aquests elements recomanen ser prudents, sobretot a l'hora de plantejar actuacions que impliquin la producció de nous contingents d'habitatge, tant des del punt de vista de la quantitat, com de les tipologies i característiques de l'habitatge que es pugui construir. Per aquest motiu, s'han tingut en compte a l'hora de formular els principals objectius sobre els que s'articula el present PLH i les estratègies que es plantegen per a assolir-los, i que es resumeixen en el següent diagrama i en els punts continguts a les següents subseccions.



5.1 OBJECTIUS

O1: SATISFER LES NECESSITATS D'HABITATGE GENERADES DINS DEL CONTEXT ECONÒMIC ACTUAL, TANT GENERALS COM, ESPECÍFICAMENT, SOCIALS.

Tot i les conseqüències de la crisi econòmica i immobiliària experimentada 10 anys enrere, el mercat de l'habitatge sembla haver recuperat la seva memòria, en haver tornat a les antigues dinàmiques inflacionàries, no només a Cerdanyola, sinó a la majoria dels municipis de l'entorn metropolità. Aquest fet, juntament amb el perllongament dels obstacles en la recuperació del mercat laboral i d'una estabilitat en l'ocupació, i l'aplicació d'unes pràctiques més racionals de concessió de crèdits hipotecaris ha derivat en una continuació de les dificultats en l'accés a un habitatge per part de les famílies, no només de les que es troben en les situacions més vulnerables, sinó també d'aquelles que, abans de la crisi, podien accedir a un habitatge lliure i amb posterioritat han passat a formar part del grup de llars excloses.

El grau d'exclusió residencial ha quedat quantificat en un 29,3% de les llars que cerquen residència habitual, determinades pel fet de no tenir un habitatge propi i per no poder accedir al mercat lliure en funció dels seus ingressos familiars mensuals nets. **La quantificació de les**

necessitats per al període 2019 – 2025, segons l'escenari EH1-EP3 de projecció de llars, és de 911 noves llars excloses, 94 l'any 2019 i 817 el sexenni 2020 – 2025.

En aquest sentit, d'acord amb el discurs inicial i el plantejament anterior, el present PLH proposa una filosofia general consistent en arribar a **assolir una cobertura del total de necessitats assequibles –especialment, dels col·lectius més desfavorits- generades durant el seu període de vigència**, amb el desenvolupament del planejament urbanístic vigent –a priori més que suficient per donar sortida a aquestes necessitats- i la resta de les eines previstes al present PLH.

O2: ADEQUAR L'OFERTA ASSEQUIBLE A LES NECESSITATS CALCULADES PEL PRESENT PLH.

Els futurs contingents d'habitatge assequible han d'adequar-se tant com sigui possible a l'estructura de la demanda determinada a les conclusions del present PLH, especialment a l'hora de **donar resposta a les necessitats generades a curt termini**.

En aquest sentit, és precís realitzar dues consideracions:

- > La **importància del lloguer** esdevé clau, d'acord amb l'estructura resultant de la diagnosi de necessitats d'habitatge. Com s'ha vist, el primer desequilibri que posa de manifest l'anàlisi d'oferta i demanda residencial apunta a que **un 5,3% de l'oferta és de lloguer, enfront d'un 42,9% dels sol·licitants d'habitatge que desitgen accedir a aquest règim**.
- > Com es veurà a l'apartat d'estratègies, es proposa un **marc de cobertura de les necessitats de les llars excloses caracteritzat pel desplegament de les eines alternatives a la promoció de nou habitatge**.

Ara bé, tenint en compte que les unitats d'habitatge assequible que preveu el present PLH seran previsiblement més reduïdes al principi del període de vigència del mateix, atès el període de maduració de la producció de nou habitatge però, en canvi, les necessitats d'habitatge assequible que determina la diagnosi es distribueixen de manera considerablement uniforme al llarg de tot el sexenni de vigència, tot i els esforços que impliquen les mesures del PLH en termes de cobertura serà inevitable que al principi del període de vigència quedin desateses algunes necessitats que, en tot cas, seran recuperades a mesura que aquest avanci en el temps.

En qualsevol cas, tal com ha quedat de manifest a l'apartat de coherència entre planejament i necessitats d'habitatge, **el desenvolupament del potencial del planejament cobriria completament les necessitats totals i d'habitatge assequible de les noves llars del període, en termes globals, i el previsible desequilibri es pot produir en termes de programació temporal i tipologies d'habitatges assequible, fets que requeriran prioritzar vies alternatives a la nova promoció, especialment al primer trienni, per tal de donar cobertura al màxim de necessitats d'habitatge**.

O3: OPTIMITZAR LA QUALITAT DEL PARC I LES SEVES CONDICIONS D'ÚS.

El parc de Cerdanyola del Vallès, tot i no presentar greus dèficits, sí que és millorable en alguns aspectes relacionats especialment amb el seu estat de conservació i el seu ús.

Tal i com es desprèn de l'anàlisi de situacions **d'infrahabitatge**, el parc de Cerdanyola presenta un percentatge **d'edificis en estat ruïnós i dolent (1,4%)** inferior a la mitjana de l'AMB (7,7%). I, d'altra banda, els **usuaris del parc d'habitatges** han portat a terme **531 intervencions de rehabilitació i manteniment de diferent entitat** al període **2012 – 2019**.

A més, si bé no s'han detectat grans problemes en el seu ús, les anàlisis realitzades semblen evidenciar **l'existència d'un contingent d'habitatges sobreocupats (155 llars sobre 25.158 habitatges, és a dir, el 0,6%) i d'unitats desocupades què, en el context actual, han de ser mobilitzades de manera ineluctable**, doncs tindran un paper clau en l'atenció de necessitats d'habitatge assequible al municipi.

Dins d'aquestes unitats desocupades han de prendre especial rellevància aquelles considerades directament buides, és a dir, desocupades sense motiu justificat aparent (en venda, en lloguer, etc.), quantificades en un màxim potencial de **2.186 casos, el 8,7%** del parc total estimat actual.

No obstant això, no s'ha de perdre de vista que les xifres anteriors són referències dels màxims potencials i que, per tant, seria convenient fer una verificació sobre el terreny.

O4: REFORÇAR ELS RECURSOS HUMANS EN MATÈRIA D'HABITATGE.

L'anàlisi de **recursos** municipals en matèria d'habitatge assenjala que l'Ajuntament de Cerdanyola disposa d'una sostenibilitat financera adequada per endegar les actuacions del PLH, però, en canvi, podria requerir un reforç dels recursos humans existents dedicats exclusivament a l'àmbit de l'habitatge.

Per tant, el quart objectiu apuntaria a dotar als recursos humans actuals destinats a habitatge d'un reforç estable per portar a terme, tant les tasques habituals que es realitzen des de l'Oficina d'Habitatge, com les que es deriven específicament del desplegament del present PLH, especialment davant la voluntat de cobrir les necessitats diagnosticades mitjançant vies alternatives a la producció de nou habitatge sobretot al primer trienni, tal i com s'ha exposat a **l'objectiu 1**.

O5: INCREMENTAR I RENDIBILITZAR SOCIALMENT EL SÒL PÚBLIC DESTINAT A HABITATGE.

La realitat actual apunta a què el **7,6%** de les noves llars excloses només podran accedir a un **habitatge assequible** de règim **especial**, i el **35,4%** **no podran accedir a cap dels habitatges assequibles**, a causa de què els **ingressos mitjans dels sol·licitants d'HPO no arriben a 1.400 €** familiars mensuals nets i els dels **sol·licitants d'habitatge habitual lliure** se situen a l'entorn dels

2.360 € també familiars mensuals nets, mentre que el **producte més econòmic mitjà** del mercat lliure de **propietat** requeriria, com a mínim, **1.653,46 €** familiars mensuals nets.

Per consegüent, la presència d'un estoc de sòl i sostre residencial de titularitat pública es fa més necessària que mai per tal d'afavorir l'accés a l'habitatge a les persones amb recursos més limitats. En aquest sentit, es considera imprescindible **establir mesures que**, en primera instància, **garanteixin l'estoc necessari per garantir el compliment de les actuacions que es proposin al present PLH.**

5.2 ESTRATÈGIES

La consecució dels objectius anteriors passarien per les següents **sis grans línies estratègiques**, que a la seva vegada tenen diverses especificacions.

E1: GENERACIÓ DE NOUS CONTINGENTS D'HABITATGE, ESPECIALMENT, ASSEQUIBLE.

Mitjançant **tres vies principals**:

- a) **Promoció d'habitatge protegit com a complement a les aportacions d'habitatge assequible derivades de la mobilització de parc existent, especialment en el segon trienni de vigència del PLH.**

El planejament actual permet un desenvolupament suficient per a atendre totes les necessitats generades d'habitatge assequible –només la **producció potencial** podria cobrir més del **280%** de les **necessitats d'habitatge assequible** fins l'any 2025-, però ja s'ha vist que, d'una banda, podrien produir-se dificultats a l'hora de donar-ne cobertura en la seva programació temporal, especialment al primer trienni, i, d'altra banda, es preveuen dificultats a l'hora de cobrir les necessitats dels col·lectius més vulnerables. Per tant, es considera més realista proposar un escenari en el qual la promoció serà estratègica en la cobertura de necessitats que no quedin solucionades per la resta de vies proposades al llarg del primer trienni, i adquirirà protagonisme al segon trienni de desplegament del PLH.

En qualsevol cas, el PLH determinarà els mecanismes idonis i les localitzacions preferents per incentivar l'execució del planejament en cada període temporal. Igualment, serà precís estudiar i decidir la utilització dels altres mecanismes que proporciona la Llei d'Urbanisme per a assolir els objectius fixats.

Finalment, es recomana que una part rellevant de les noves promocions siguin en règim de lloguer -atès que, segons la diagnosi del present PLH, **el 42,53%** de les llars excloses podrà accedir a un **habitatge assequible** en règim de **lloguer concertat**, **l'11,49%** en règim de **lloguer general**, i el **2,15%** en règim de **lloguer especial**-, especialment si n'hi ha alguna que finalment es determinés promoure des de l'Ajuntament de manera directa. D'aquesta

manera, no només hi hauria una millor adequació als perfils de demanda d'habitatge existents sinó que s'afavoriria el manteniment i/o creixement del sòl i sostre públic destinat a habitatge.

b) Mobilització de l'habitatge buit mitjançant el Programa de Mediació Social.

Tot i que no es preveu una aportació massiva de casos, d'acord amb l'anàlisi de parc vacant (**2.186 casos**; és a dir, un parc vacant màxim potencial equivalent al **8,7%** del parc actual total estimat), la mobilització d'aquestes unitats contribuirà decisivament a la resolució d'una part de les necessitats d'habitatge assequible durant el període del PLH i, molt especialment, al primer trienni.

c) Mobilització de l'estoc existent, d'obra nova i de segona mà, amb previsibles dificultats per a ésser col·locat al mercat.

També passaria per la via de la mobilització via parc. **L'existència d'estoc d'obra nova al municipi no és marginal**: com a **mínim** hi ha **11 habitatges nous acabats** pendents de ser col·locats segons es desprèn de les anàlisi de l'oferta i del parc d'habitatges. **Per tant, tot i que no existeix una quantificació de l'estoc de segona mà, aquesta via esdevé clau, igual que l'anterior**, atès que un context de crisi dificulta la venda d'habitatges i comporta la inevitable conversió parcial en lloguers, independentment del seu origen nou o usat.

A diferència de la promoció d'habitatges, a la mobilització de parc es planteja un escenari de potenciació màxima al primer trienni, fonamentalment, per complementar la via de la producció de nou habitatge assequible en el cas en que aquesta pugui cobrir més necessitats al segon que al primer trienni.

Així mateix, tot i que no s'espera que la mobilització de parc existent desocupat (nou o buit) sigui la via que porti la major part dels habitatges que resolguin necessitats, sí que es considera la més estratègica, en tant possibilita una posada en circulació relativament ràpida de casos, afecta de manera molt lleu a les finances locals i no suposa inversió en obra nova per part de promotors privats.

Resulta crucial remarcar que, mitjançant aquestes vies, es poden satisfer necessitats d'habitatge per la via del lloguer, que és precisament el règim de tinença protegit al qual pot accedir a curt termini el 56,17% de les noves llars excloses del mercat d'habitatge lliure projectades segons l'estudi de necessitats d'habitatge.

Aquesta línia estratègica permetria assolir els objectius 1, 2 i 5.

E2: ESTABLIMENT DE LÍNIES DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ.

Les dades de l'anàlisi d'infrahabitatge a Cerdanyola del Vallès indiquen que, si bé no es pot parlar d'un problema d'infrahabitatge al municipi, sí que existeixen problemes puntuals, principalment relacionats amb l'**estat de conservació del parc d'algunes zones del municipi** –segons fonts municipals, Fontetes, Banús – Bonasort, i Carretera de Barcelona (part propera a Ripollet)- i **l'accessibilitat i la disponibilitat d'ascensors**.

En aquest sentit, serà interessant incidir en les següents **quatre línies d'actuació**:

- Millora de l'accessibilitat dels edificis del municipi**, amb especial prioritat sobre la creació d'itineraris accessibles, atès que, d'acord amb la diagnosi del present PLH, un màxim d'uns **4.260** edificis requeririen ajuts per **millorar l'accessibilitat**, i uns **1.300⁶⁸** edificis **plurifamiliars de tres o més plantes d'alçada** com a màxim la necessitarien per **instal·lar un ascensor**.
- Rehabilitació d'habitatges, amb particular prioritat sobre aquells que presentin estat límit de conservació**. De l'anàlisi d'infrahabitatge es desprèn que **un mínim de 128 habitatges principals** es trobarien en aquest estat (**19 en estat ruïnós i 109 en estat dolent**).
- Foment de la conservació i manteniment del parc en bon estat**, que representa **més del 90%** del parc existent al municipi.
- Inici d'actuacions de rehabilitació protegides**, en els casos d'un clar interès social i en aquells en què la iniciativa privada requereix un recolzament per part de la iniciativa pública o bé, directament, es veu incapaç d'assumir la promoció de les actuacions de rehabilitació necessàries.

Aquesta línia estratègica fa referència a l'optimització de l'estat i l'ús del parc proposada a l'objectiu 3.

E3: ESTABLIMENT DE LÍNIES DE MOBILITZACIÓ DE L'HABITATGE BUIT.

Les dades de l'anàlisi bàsica d'habitatge buit a Cerdanyola del Vallès indiquen un percentatge del **8,7%**, 2.186 casos, valor **sensiblement inferior** al revelat per les dades del **Cens de 2011** (3.549 casos, el 14% del parc de 2011). D'altra banda, el percentatge anterior parteix del filtrat de les dades existents⁶⁹ per a **aproximar un univers màxim d'habitatges buits**, però perd dos

⁶⁸ El Cens de 2011 proporciona informació sobre nombre d'edificis i d'immobles, però no permet creuar-la amb cap altra variable; en canvi, ofereix informació sobre nombre de llars en funció de tot un conjunt de variables i de creuaments de les mateixes, com ara manca d'ascensor o d'accessibilitat. Per tal d'aproximar el nombre d'edificis que es troben en aquesta situació s'ha aplicat la ràtio de nombre d'immobles per edifici al nombre de llars que es troben en edificis no accessibles o sense ascensor.

⁶⁹ Habitatges sense persones empadronades els darrers dos anys, estoc d'habitatges d'obra nova pendent de col·locar, habitatges en mans d'entitats financeres i habitatges assequibles no ocupats.

valors fonamentals en no incorporar la realització d'un treball de camp: la **localització** de les **adreces buides** i la **possibilitat** de **caracteritzar** el **parc vacant** del municipi.

En aquest sentit, serà interessant incidir en les següents **línies d'actuació**:

- a. **Reforçament de les mesures de mobilització del parc vacant, per incentivar l'ocupació dels habitatges permanentment desocupats mitjançant la seva incorporació a la borsa de mediació municipal.**
- b. **Modificació de la normativa municipal per penalitzar la desocupació permanent dels habitatges.**

Aquesta línia estratègica fa referència a l'optimització de l'estat i l'ús del parc proposada a l'objectiu 3, i requerida als objectius 1 i 2.

E4: ESTABLIMENT DE LÍNIES SENSIBILITZACIÓ SOBRE LES SITUACIONS DE SOBRECUPACIÓ I DE CONTROL DE L'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT.

Els resultats obtinguts de l'anàlisi bàsica de les dades del padró municipal de Cerdanyola del Vallès, referents als **habitatges i nombre de persones empadronades**, apunta a un **0,6% de llars amb alta probabilitat de trobar-se en situació de sobreocupació**; això suposa 155 llars.

Aquesta informació proporciona una orientació respecte a que la sobreocupació no sembla ser una problemàtica molt estesa, però no detecta aquests casos amb exhaustivitat: poden existir habitatges amb un nombre reduït de persones empadronades però, en canvi, realment habitades per més persones, i viceversa. Addicionalment, no és possible relacionar nombre de persones empadronades amb superfície útil de l'habitatge.

D'altra banda, no es disposa d'informació respecte als casos **d'ocupació sense títol habilitant**, tot i que, habitualment, la presència d'habitatges desocupats comporta aquest tipus de situacions.

Per consegüent, tots els arguments exposat fan recomanable l'aplicació de **mesures** concretes com les que s'especifiquen a continuació.

- a. **Intensificació de les tasques de sensibilització sobre les situacions de sobreocupació.**
- b. **Control de les casuístiques d'ocupació d'habitatges sense títol habilitant.**

Aquesta línia estratègica també incideix en l'optimització de l'estat i l'ús del parc proposada a l'objectiu 3.

E5: ENFORTIMENT DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS DESTINATS A HABITATGE.

Mitjançant **dues vies bàsiques**:

- a. **Reforçament de l'estructura de recursos humans estables destinats a l'àmbit de l'habitatge.**

Es proposa dotar l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès de personal estable que reforci l'estructura actual de recursos humans que es dedica exclusivament a l'àmbit de l'habitatge.

- b. **Constitució formal de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH).**

Tot i que l'OLH presta servei de forma habitual no està constituïda formalment i, aquest fet, comporta certes dificultats i inestabilitats, sobretot a l'hora de rebre recursos. Per aquest motiu es proposa portar a terme la constitució formal com a OLH del servei que es presta a la ciutadania en matèria d'habitatge al municipi.

Aquesta línia estratègica es planteja per cobrir la necessitat que pretén assolir l'objectiu 4.

E6: EXPLORAR LES POSSIBILITATS DE CONTINUAR AMPLIANT EL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE (PMSH).

El PMSH constitueix un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'integren els recursos patrimonials següents:

- > Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic.
- > Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment.
- > Import de les sancions urbanístiques.
- > Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars.
- > Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- > Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl.
- > Sòl i immobles procedents de l'exercici del dret de tempteig i retracte.
- > Sòls i immobles procedents del Registre de Solars.
- > Imports per alienació i cessió de béns afectes al PMSH.
- > Imports per concessió del dret de superfície.

Ara bé, l'interès social del PMSH radica en assolir la **gestió i mobilització adequades dels recursos incorporats**, sense les quals no s'aconsegueix el seu objectiu principal de **conservar i ampliar el sòl i el sostre residencial de titularitat pública**, i, en particular, no permetrà:

- > Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- > 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.
- > Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes equipaments, etc.).
- > Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Per aquest motiu, es proposa una línia estratègica destinada a **explorar les possibilitats de continuar ampliant el PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.**

Aquesta línia estratègica es troba en concordança amb l'objectiu 5.

6 ACTUACIONS

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

Les conclusions de l'estudi de necessitats d'habitatge social del present PLH evidencien la presència de notables necessitats d'aquest bé a Cerdanyola del Vallès. Concretament, es calculava que tres de cada deu casos sobre el total de la demanda d'habitatge local romandria exclosa del mercat residencial i, per tant, necessitaria algun tipus d'ajut per accedir a un habitatge.

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

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

A. Accés, preservació i ús adequat de l'habitatge.	A1. Suport als problemes de pagament de l'habitatge. A2. Mobilització del parc vacant privat. A3. Ús adequat de l'habitatge. A4. Accés a habitatge assequible.
R. Qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial	R1. Regulació, control i seguiment de l'estat del parc residencial. R2. Foment de la rehabilitació i millora del parc privat.
H. Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible	H1. Promoció i qualificació d'habitatges protegits. H2. Foment de models alternatius d'accés i tinença d'habitatge assequible.
P. Gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge	P1. Gestió jurídica i econòmica del Patrimoni Municipal. P2. Ampliació del Patrimoni Municipal.
U. Planejament i gestió urbanística vinculada a l'habitatge	U1. Classificació i qualificació de sòl residencial. U2. Gestió i execució del sòl residencial.
O. Organització, seguiment i avaluació de la política d'habitatge	O1. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge. O2. Seguiment i avaluació de la política d'habitatge.

6.1 ACTUACIONS A EXECUTAR EN EL MARC DEL PLH

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

A1. MANTENIR I MILLORAR EL SUPORT ALS PROBLEMES DE PAGAMENT DE L'HABITATGE



A1.1. MANTENIMENT DE LA INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

Justificació

D'acord amb la diagnosi del present PLH, **911 noves llars** que voldran residir a Cerdanyola del Vallès entre el **2019** i el **2025 no podran accedir** a un **habitatge** del mercat **lliure**. D'aquestes noves llars excloses, **322 no podran accedir a cap tipologia d'habitatge protegit** –32 necessitats d'ajut provinents dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social– i **513 podran accedir a un habitatge protegit en lloguer**. Aquestes dades resulten, entre d'altres factors, del fet que el sol·licitant d'habitatge lliure representatiu presenta uns ingressos familiars mensuals nets a l'entorn dels 2.360€, que baixen a uns 656€, en el cas del sol·licitant representatiu del Registre de Sol·licitants d'HPO, o a uns 1.380€, en el cas del sol·licitant representatiu del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola. Per tant, una part dels sol·licitants d'habitatge de Cerdanyola es poden trobar en situacions especialment delicades, pel que fa a les possibilitats de mantenir el pagament de l'habitatge.

En aquest sentit, l'àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Cerdanyola proporciona tres tipus de servei per contribuir a pal·liar aquestes situacions, tal i com recull la diagnosi del present PLH:

- > Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge i les línies d'ajuts del Pla pel Dret a l'Habitatge i, en concret, sobre la Mesa d'Emergència, la concessió i renovació dels ajuts al lloguer del Ministerio de Fomento, les prestacions econòmiques d'urgència especial, deutes hipotecaris i de lloguer, deutes hipotecaris i de lloguer amb procés de desnonament, i els ajuts lloguer col·lectius específics.
- > Concessió de prestacions directes a la ciutadania, en particular:
 - > Pagament de la totalitat de la fiança per poder accedir a un nou habitatge, en situacions de pèrdua de l'habitatge habitual.
 - > Ajut econòmic per pagar mensualitats impagades de lloguer, quan existeixi possibilitat que el titular segueixi assumint posteriorment l'import de lloguer, amb l'objectiu d'evitar l'inici d'un procés judicial.
 - > Pagament de les factures de subministraments dins del Programa de Pobresa Energètica.
- > Servei d'Intermediació de Deutes d'Habitatge (SIDH) i assessorament per part d'una tècnica d'habitatge per evitar la pèrdua de l'habitatge a les famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o la renda de lloguer.

Tenint en compte les dades exposades, es proposa continuar prestant els serveis indicats.

Calendarització: començant el gener del 2021, indefinidament mentre sigui assumible.

Pressupost: cost internalitzat, a partir del pressupost municipal.

A1.2. SENSIBILITZACIÓ PER PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

Justificació

Reduir l'ocurrència de situacions de risc o pèrdua de l'habitatge requereix, no només mesures de tipus pal·liatiu, sinó també preventiu. Per aquest motiu, es proposa una actuació encaminada a dissenyar i organitzar mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin informació a les famílies amb problemes amb el pagament de l'habitatge que els ajudi a prevenir la seva pèrdua, i que difongui els serveis públics municipals o supramunicipals al seu abast.

Calendarització: començant el gener del 2021, indefinidament mentre sigui assumible i/o necessari.

Pressupost: cost internalitzat, a partir del pressupost municipal.

A2. MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT

A. Accés preferencial a l'habitatge
A2. Mobilització del parc vacant privat

A2.1. REFORÇAMENT DE L'ARTICULACIÓ DE MESURES DE MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT EXISTENT

Justificació

Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, **911 noves llars romandran excloses** del mercat d'habitatge lliure al període **2019 – 2025**, **322** de les quals **no podran** ni tan sols **accedir a l'HPO més econòmic** i, per tant requeriran vies alternatives o complementàries d'ajuda per accedir a un habitatge. D'altra banda, la mateixa diagnosi indica que el **planejament** mostra un grau de cobertura de les necessitats més que suficient en termes globals, si bé es detecten **possibles dificultats** per **cobrir** les necessitats, tant de les noves llars excloses que només accedir a un HPO de règim especial, com de cobrir les necessitats totals al període **2019 – 2022**. Per aquests motius, és necessari articular mesures de cobertura de les necessitats que siguin complementàries a la producció de nou HPO, sobretot els primers anys de desplegament del PLH.

En aquest sentit, l'Ajuntament realitza diverses tasques de manteniment de la borsa de mediació:

- > Assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació i la cessió per al lloguer: atenció a propietaris d'habitatge que volen posar el pis al programa

de mediació; i assessorament per resolucions de contractes, manca de pagament i altres supòsits.

- > Assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social i acompanyament en la cerca d'habitatge: atenció a les persones que volen un lloguer social; instàncies en registre per accedir al programa de mediació; i assessoraments per desistiment de contractes i altres supòsits.
- > Revisió d'expedients.

Així mateix, ha aprovat la convocatòria de subvencions per al foment del lloguer assequible, a concedir segons els criteris establerts a les bases de l'esmentada convocatòria⁷⁰, destinades a atorgar subvencions a les persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge ubicat a Cerdanyola del Vallès per:

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

La subvenció contempla les següents quanties:

- > Fins a un màxim de 1.200€ per aquells habitatges que tinguin un contracte d'arrendament vigent o el subscriguin abans de la finalització de la presentació de la sol·licitud en el marc del programa de mediació de lloguer social.
- > Fins a un màxim de 1.500€ per aquells habitatges lliures o desocupats que hagin signat el document d'adscripció al programa de mediació de lloguer social.

La partida pressupostària reservada és de 30.000 €. Addicionalment, el Fons de Prestació pel Foment del Lloguer que atorga la Diputació de Barcelona a l'Ajuntament per l'any 2020 preveu proporcionar uns 10.000 €, que s'afegirien a la partida pressupostària pròpia si aquesta no pogués cobrir les necessitats. En qualsevol cas, l'Ajuntament hauria d'adequar la partida destinada a les necessitats de la convocatòria.

Calendarització: entrada en vigor primer semestre de 2021; manteniment indefinit mentre sigui viable.

⁷⁰ Aprovada segons l'acord de la Junta de Govern Local de 22 de maig de 2020. La baremació inclou quatre criteris: l'any de construcció de l'habitatge segons dades cadastrals; metres quadrats construïts de l'habitatge segons dades cadastrals; adaptació de l'habitatge a persones amb discapacitat; estat de conservació de l'habitatge.

Pressupost: entre 1.200 € i 1.500 € per habitatge fins a un màxim de 40.000 €, corresponents a uns 20 – 33 habitatges⁷¹.

A2.2. MANTENIMENT DE LA BONIFICACIÓ DELS TRIBUTS MUNICIPALS PER ALS HABITATGES QUE S'INCORPORIN AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL

Justificació

Una de les mesures que contribueixen a mobilitzar l'habitatge existent no ocupat per resoldre necessitats d'habitatges és la derivada de la incorporació d'avantatges fiscals en el cas dels habitatges que participin al Programa de Mediació Social formant part de la borsa. Aquest instrument és especialment necessari en casos, com és el de Cerdanyola, en què, al llarg del període 2019 – 2022 caldrà habilitar habitatges assequibles per vies alternatives a la producció de nou HPO per cobrir les necessitats de les 433 noves llars que, previsiblement, romandran excloses del mercat d'habitatge lliure.

En particular, bonificar fiscalment l'IBI d'aquells habitatges que s'hi adscriguin durant el període d'estància en borsa és una de les maneres de fer més atractiva la captació d'habitatges en favor del Programa de Mediació Social, prèvia sol·licitud i convocatòria de lliure concurrència, als propietaris d'habitatges buits que els incorporin a la borsa d'habitatges de lloguer, els cedeixin temporalment a l'Ajuntament o els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible. També pot adquirir la forma de bonificació, via ordenança fiscal, d'alguna o algunes de les taxes municipals (residus, subministrament d'aigua, gual), complementària o alternativament a la bonificació de l'IBI.

Per aquest motiu, es proposa una actuació enfocada en posar en marxa aquest tipus de mesura. En concret, l'Ajuntament de Cerdanyola ha aprovat definitivament una bonificació del 80% de la quota líquida de l'IBI d'aquells habitatges que tinguin un contracte d'arrendament en el programa de mediació de lloguer social a partir del 2021. Aquesta mesura comportarà una inversió de 29.463,36 € i permetrà bonificar 96 habitatges.

Calendarització: aprovada el segon trimestre del 2020⁷²; entrada en vigor el 2021; manteniment indefinidament mentre sigui viable.

Pressupost: 29.463,36 € anuals.

⁷¹ En cas de poder assumir l'actuació amb la partida pressupostària de 30.000 €, serien uns 20 – 25 habitatges; si calgués emprar també els 10.000 € addicionals proporcionats per la Diputació de Barcelona, la xifra ascendiria a uns 27 – 33 habitatges.

⁷² El 8 d'abril del 2020 segons indicacions del propi Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

A2.3. REFORÇAMENT DEL PROGRAMA DE FOMENT DE L'HABITATGE COMPARTIT

Justificació

Tal i com es posa de manifest a la diagnosi del present PLH, el mercat de lloguer d'habitacions o d'habitatges compartits per part dels i de les estudiants introdueix una intensa pressió al mercat d'habitatge lliure en lloguer de Cerdanyola del Vallès, en tant que, el Servei de lloguer de l'UAB no pot cobrir totes les sol·licituds, i els i les estudiants mostren una disponibilitat econòmica d'uns 1.850 € mensuals nets de mitjana, o bé pels seus propis mitjans, o bé perquè disposen de l'aval dels seus progenitors. Per aquest motiu es fa palesa la necessitat de regular l'**habitatge compartit**.

En particular, a Cerdanyola es troba en marxa el **Programa Viure i Conviure** (<https://www.cerdanyola.cat/accio-social/programa-viure-i-conviure>), un programa de solidaritat intergeneracional gestionat per la **Fundació Roure** (<https://www.fundacioure.org/>) que proporciona allotjament a joves estudiants en el domicili de persones grans (més de 65 anys) en situació de soledat o que tinguin necessitat de companyia, amb un estat físic i psíquic que els permeti realitzar les activitats quotidianes de forma autònoma, disposin d'un habitatge amb unes condicions mínimes d'habitabilitat i higiene i vulguin compartir-lo.

Es proposa, doncs, una actuació encaminada a mantenir en funcionament aquest Programa.

Calendarització: execució continuada al llarg de tot el període d'execució del PLH, i després també si és viable.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A3. ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

A. Accés, preservació i recuperació de l'habitatge

A3. Ús adequat de l'habitatge

A3.1. REGULACIÓ DEL PARC VACANT

Justificació

L'impacte de les actuacions de tipus incentivador per a la captació d'habitatges per al Programa de Mediació Social descansa, parcialment, en la disposició de mesures coercitives, que utilitzin les eines que es troben disponibles a la legislació vigent per exigir el compliment de la funció social dels habitatges buits. Per aquest motiu es proposa l'habilitació de mesures penalitzadores o sancionadores en cas d'incompliment d'aquesta funció i/o la utilització anòmala dels habitatges, dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits (especialment el que sigui propietat de persones jurídiques, però no únicament) i afavorir l'accés a un habitatge assequible a persones en situació o risc d'exclusió socioresidencial. Cal recordar que, el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, al seu article quart modifica el **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, aprovat pel **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo**, i a l'apartat dos determina:

Dos. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. Dentro de este límite, los ayuntamientos podrán determinar mediante ordenanza fiscal un único recargo o varios en función de la duración del período de desocupación del inmueble.

(...)”

En aquest sentit, l'actuació parteix de l'aprovació inicial, al Ple municipal celebrat el setembre de 2020, d'una **modificació a l'ordenança fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles**, que reglamenta l'establiment d'un recàrrec del 50% de la quota líquida de l'impost als immobles d'ús residencial situats al terme municipal de Cerdanyola del Vallès que es trobin desocupats amb caràcter permanent, per tal de protegir la funció social de la propietat. A més de determinar què es considera habitatge desocupat, i les causes justificades de desocupació, assigna a l'Ajuntament la potestat de la declaració d'un habitatge com a desocupat, i estableix l'obligatorietat d'incorporar al registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent els habitatges declarats com a tals per l'Ajuntament i el procediment que se seguirà a aquest efecte, a més de qüestions relacionades amb la liquidació i el pagament del recàrrec, entre d'altres.

Calendarització: aprovació de la modificació de l'ordenança, 2020; entrada en vigor de la modificació, 2021 endavant mentre no s'acordi la modificació o derogació.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A3.2. INTENSIFICACIÓ DE LES TASQUES DE SENSIBILITZACIÓ EN CASOS DE SOBREOCUPACIÓ DE L'HABITATGE

Justificació

La detecció dels habitatges sobreocupats requereix, necessàriament, la configuració de mesures de real·lotjament de les famílies residents en aquesta situació; en cas contrari, s'estarien agreujant la seva situació i la del municipi en matèria de necessitats d'habitatge. Aquesta detecció parteix de la base, entre d'altres, del coneixement per part de la ciutadania de l'existència de casos, tant si es tracta de ciutadania que conviu amb aquestes situacions com si són testimonis externs, i de la seva comunicació a l'Ajuntament.

Per aquest motiu es proposa una actuació dirigida a realitzar campanyes de sensibilització sobre la necessitat de visibilitzar les situacions de sobreocupació per poder atendre, tant a les persones propietàries de l'immoble com a les comunitats afectades i les persones ocupants.

Inicialment, se celebrarà una campanya anual i se'n valoraran els resultats per determinar si és aquesta freqüència és adequada. Les temàtiques que s'abordaran incorporaran entre d'altres, les següents:

- > Què és la sobreocupació?
- > Conseqüències de la sobreocupació d'habitatges.
- > Què faig si sospito que hi ha algun habitatge sobreocupat a la meva comunitat?
- > Què faig que sospito que un habitatge que he llogat està sobreocupat?

Calendarització: configuració el 2021; celebració d'una campanya anual del 2021 endavant.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A3.3. CONTROL DE LES SITUACIONS D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

Justificació

Tot i que a Cerdanyola no es disposa d'informació sobre l'existència d'habitatges ocupats il·legalment, habitualment, la presència de parc vacant a un municipi també comporta l'existència de situacions d'ocupació sense títol habilitant. Aquestes situacions són generadores de dificultats de convivència, i, d'altra banda, en una part dels casos poden estar associades a vulnerabilitat i risc o situació d'exclusió socioresidencial. És precís, doncs, realitzar un seguiment i un control de la presència d'aquestes casuístiques al municipi, i, per aquest motiu es proposa la **configuració i aplicació de mesures i protocols per a la detecció i vigilància dels habitatges ocupats il·legalment sense el consentiment dels seus propietaris.**

Es planteja l'execució a partir de la creació d'una **Comissió de Seguiment i Estudi de les Situacions d'Ocupació Sense Títol Habilitant**, composta per persones representants de la

Policia, i els àmbits del Padró municipal, Serveis Socials i Habitatge de l'Ajuntament, encarregada de:

- > establir els protocols d'inspecció periòdica i continua d'habitatges a partir de les peticions d'empadronament;
- > configurar i aplicar protocols d'actuació davant de denúncies de particulars;
- > celebrar campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació il·legal;
- > fer seguiment dels casos identificats i les tipologies d'ocupació, per construir una estadística quantitativa i qualitativa de les situacions d'ocupació sense títol;
- > aplicar mesures de suport i atenció socials a les persones que ocupin els habitatges il·legalment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat.

Calendarització: constitució de la Comissió, tercer trimestre del 2021; execució de les tasques a partir del quart trimestre del 2021, continuadament, si és viable.

Pressupost: inclòs al pressupost municipal.

A4. ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE

A. Accés, preservació i adequat de l'habitatge
AA. Accés a habitatge assequible

A4.1. MANTENIMENT DE LA MESA LOCAL D'EMERGÈNCIA

Justificació

Les persones en risc d'exclusió residencial per trobar-se en situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social poden sol·licitar el real·lotjament a la mesa d'emergències municipal, si l'ajuntament té mesa pròpia o, en la resta de casos, a la **Mesa d'emergències** de Catalunya. D'aquesta manera, es dona compliment a les determinacions normatives relacionades amb el reconeixement de l'habitatge com a bé de primera necessitat i de la responsabilitat de l'Administració Pública en la cobertura de les necessitats d'habitatge, recollides al **REGLAMENT PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES D'INSERCIÓ MUNICIPAL PER CASOS D'EXCLUSIÓ SOCIAL RESIDENCIAL I EMERGÈNCIA SOCIAL:**

- > Constitució espanyola, article 47.
- > Estatut d'Autonomia de Catalunya, article 26.
- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, articles 1, 3.i) i 70.
- > Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, article 3.

Cerdanyola del Vallès combina dos recursos per donar resposta a les necessitats d'habitatge dels col·lectius més vulnerables: l'Ajuntament deriva casos a la Mesa de Catalunya i, a la vegada, disposa d'una Mesa pròpia i s'ha dotat d'habitatges, de gestió pròpia, per poder donar resposta directa a més casos en situació d'emergència. Per aquest motiu, les tasques que es realitzen des

de l'àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Cerdanyola abasten la informació i assessorament sobre les Meses i la gestió de les sol·licituds.

Val a dir que la **Mesa Local de Valoració de Situacions d'Emergència** de Cerdanyola del Vallès ha estat contribuint a cobrir les necessitats d'habitatge dels col·lectius més vulnerables des de fa vuit anys: en primer lloc, el 2012 amb la signatura del conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), encara en vigor, de cessió de tres habitatges al C/La Clota 20 (d'uns 40 m² i un dormitori); a continuació, el 2015 s'hi incorporen tres habitatges més, de tres dormitoris a un edifici de l'Av. Sant Iscle 2 destinat a personal funcionari, per a famílies en emergència o exclusió social; i el 2018 – 2019 l'Ajuntament adquireix tres habitatges més exercint el dret de tanteig i retracte, i rehabilita quatre habitatges al mateix edifici de l'Av. Sant Iscle 2.

Tenint en compte que 322 llars que romandran excloses del mercat d'habitatge lliure tampoc no podran accedir a un habitatge protegit, 32 de les quals es troben en situació o risc d'exclusió social, es fa palesa la necessitat de disposar d'una **Mesa Local de Valoració de Situacions d'Emergència**, com és el cas a Cerdanyola del Vallès, amb un reglament específic i 13 habitatges:

- > Set a un edifici de l'Av. Sant Iscle, 2.
- > Tres ceditos per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al C/La Clota, 20.
- > Tres adquirits per tanteig i retracte.

Per aquest motiu, i per la intenció des de l'equip de Govern de continuar adquirint i rehabilitant habitatges a l'edifici de l'Av. Sant Iscle esmentat, es proposa **mantenir en funcionament la Mesa Local de Valoració de Situacions d'Emergència**.

Cal tenir en compte que el Reglament estableix una durada màxima de l'ocupació dels habitatges de dos anys, amb un període inicial d'un any i la possibilitat de dues pròrrogues de sis mesos cadascuna si es mantenen les circumstàncies que van donar lloc a l'adjudicació de l'habitatge d'inserció municipal. Així mateix, les rendes a satisfer per la unitat de convivència ocupant s'estableixen de tal forma que no superin el 30% dels seus ingressos⁷³.

D'altra banda, el pressupost d'inversions municipals preveu una partida de 200.000 € al període 2020 – 2023 destinada a l'adquisició d'habitatges socials, 75.000 € anuals al període 2020 – 2021 amb fons propis via endeutament, i 25.000 € anuals al període 2022 – 2023 amb fons propis via estalvi.

Calendarització: continuada, al llarg del període d'execució del present PLH, i posteriorment si és viable.

⁷³ La renda mínima és de 100€ i la màxima de 275€.

Pressupost: despeses per tasques de gestió internalitzades al pressupost municipal; despeses d'incorporació d'habitatges integrades amb el pressupost de les actuacions P2.4 i P2.6, i comptabilitzades al de l'actuació P2.6.

A4.2. COMERCIALIZACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS HPO

Justificació

Algunes de les actuacions proposades al present PLH inclouen la **producció de nou habitatge protegit** (H1.1, H1.2, H1.3 i H1.4), i per tant, requeriran de la **gestió integral del procés de comercialització i adjudicació dels habitatges resultants**, que incorpora la publicitat, tramitació de sol·licituds, resolució de consultes/dificultats/traves i signatura del contracte amb les persones adjudicatàries, en cas de tractar-se de promoció pública. En el cas dels processos d'adjudicació promoguts per altres agents, en especial els realitzats per promotors privats, aquesta actuació contemplaria només facilitar al promotor la informació necessària per adjudicar l'habitatge, així com les de control i seguiment del compliment de la legalitat dels procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial.

Calendarització: en paral·lel a les actuacions H1.1 a H1.4, un cop estiguin prou madures com per posar en marxa la comercialització i adjudicació.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.3. REVISIÓ DEL PROCEDIMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS HPO

Justificació

La diagnosi del present PLH ha estimat que **911 noves llars** que voldran residir a Cerdanyola del Vallès entre el **2019** i el **2025 no podran accedir** a un **habitatge del mercat lliure**. D'aquestes noves llars excloses, **322 no podran accedir a cap tipologia d'habitatge protegit** –32 necessitats d'ajut provinents dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social–, **513 podran accedir a un habitatge protegit en lloguer** –387 de règim concertat, 105 de règim general i 21 de règim especial– i la resta (**76**) podran accedir a un **habitatge protegit de compravenda** –27 de règim general i 49 de règim especial.

D'altra banda, el **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** preveu una modificació en els règims de protecció dels habitatges, tot simplificant-los a dos (qualificació genèrica i qualificació específica), i dels preus dels mòduls corresponents. Així mateix, preveu canvis significatius en el procediment d'adjudicació d'habitatges protegits, que es determinarà a partir de les bases i criteris de selecció de l'administració, i l'obligatorietat d'inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO per a l'adjudicació d'HPO de promoció privada.

Per tant, es considera convenient incorporar, entre el conjunt d'actuacions del present PLH, una corresponent a la revisió del procediment i criteris d'adjudicació dels HPO previstos, per ajustar-los al **DLL**.

Calendarització: 2021.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.4. GESTIÓ DE L'ÚS I L'OCUPACIÓ DEL PARC PÚBLIC

Justificació

Per tal d'optimitzar l'ocupació i l'ús del parc públic pertanyent al PMSH de l'Ajuntament d'acord amb la normativa vigent que regula l'ús i l'ocupació d'HPO, les normes, directrius i criteris establerts per la Mesa Local de Valoració de situacions d'Emergència Econòmica i Social del municipi (actuació A4.1), o de qualsevol altra norma municipal relacionada amb la gestió del parc públic municipal, es proposa portar a terme tasques que permetin gestionar les comunitats i la situació dels ocupants dels habitatges, fer seguiment del compliment de les condicions de sortida i rotació del parc, gestionar els impagaments, difondre els drets i deures de persones propietàries i persones llogateres, i fer seguiment de l'ocupació i l'ús del parc públic residencial no municipal.

En particular, l'Ajuntament de Cerdanyola ha signat⁷⁴ un **conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per la cessió del programa informàtic "CONTROL DEL PARC ADMINISTRAT PER L'AGÈNCIA"**, que és una eina de consulta en temps real de la situació jurídica i d'ocupació dels habitatges administrats per l'AHC. En aquest sentit, permetrà a l'Ajuntament disposar d'informació actualitzada dels habitatges administrats per l'AHC al municipi que es trobin disponibles, derivar unitats familiars en situació d'emergència econòmica o social a la mesa de valoració de l'AHC quan l'Ajuntament no disposi d'habitatges d'inserció municipal per adjudicar a aquestes unitats, i, per tant, coordinar amb l'AHC les tasques de real·lotjament d'aquests unitats.

En virtut d'aquest conveni, que romandrà vigent per quatre anys i podrà prorrogar per quatre anys més, l'actuació proposa la realització de les següents tasques per part de l'Ajuntament:

- > Constituir una Comissió encarregada de la supervisió del parc públic pertanyent al PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola i designar una persona com a representant i interlocutora de l'Ajuntament amb l'AHC. A priori, aquesta Comissió hauria d'estar conformada per representants polítics i tècnics dels àmbits dels Serveis Socials, Habitatge i Serveis Jurídics de l'Ajuntament.
- > Elaborar els protocols operatius i estratègics de la Comissió.

⁷⁴ Amb data 9 d'abril del 2020.

- > Consultar setmanalment l'estat dels habitatges per supervisar el seu estat d'ocupació, identificar aquells que es trobin en situacions irregulars o de desocupació, per posar en marxa, en coordinació amb l'AHC, els procediments que s'escaiguin en cada cas que permetin garantir la seva adequada ocupació, i adjudicar aquells que sigui possible a unitats en situació d'emergència econòmica i social. A aquest efecte, la Comissió determinarà la persona o persones encarregades de realitzar aquesta consulta i de transmetre'n els resultats.
- > Reunir-se quinzenalment per analitzar els resultats de la consulta, determinar en quins habitatges cal intervenir, quins habitatges serien susceptibles d'adjudicació i com s'establirà la coordinació amb l'AHC.
- > Mantenir l'aplicació informàtica correctament d'acord amb la seva funció i resoldre les problemàtiques que puguin sorgir en la seva utilització.

Aquestes tasques són d'especial rellevància per la presència de col·lectius exclosos de l'HPO, atenent al fet que, segons la diagnosi del present PLH, al període 2019 – 2025 322 noves llars no podran accedir ni tan sols a un habitatge protegit, de cap tipologia ni règim de protecció, que cobreixi les seves necessitats familiars i es correspongui amb les seves disponibilitats econòmiques. Tenint en compte que, actualment, l'AHC administra 148 habitatges al municipi, susceptibles, per tant, de ser sotmesos a la supervisió contemplada a la present actuació, i que el conveni es pot ampliar a altres habitatges al llarg de la seva vigència, és clar el potencial que proveeix aquest conveni a l'Ajuntament per resoldre situacions d'emergència econòmica i social que puguin sorgir d'acord amb les necessitats diagnosticades.

Calendarització: constitució de la Comissió, primer trimestre del 2021; elaboració dels protocols segons trimestre del 2021; funcionament, a partir del tercer trimestre del 2021, mentre el conveni sigui vigent.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.5. INCREMENT DELS HABITATGES INCLOSOS A LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL (XHIS)

Justificació

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) desenvolupa i manté la Xarxa d'habitatges d'inserció i allotjaments d'acollida (XHIS), i dona suport econòmic a les entitats que gestionen habitatges tutelats per a col·lectius amb risc d'exclusió. La XHIS s'adreça a les entitats sense ànim de lucre que tenen com a finalitat atendre la necessitat d'habitatge de persones en situació de risc d'exclusió i que necessiten una tutela o un seguiment especial; l'AHC gestiona els fons corresponents als ajuts que reben les entitats per poder mantenir les llars que fan tasques socials, entre les quals es compten els serveis socials municipals que gestionen directament habitatges tutelats, i cedeix habitatges per aquesta finalitat.

Es considera que les persones susceptibles de ser allotjades a un habitatge de la XHIS són aquelles que formen part dels següents col·lectius: persones sense llar, les dones afectades per la violència masclista, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes, els joves ex-tutelats i altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat.

Tenint en compte el perfil de les llars excloses del mercat d'habitatge lliure, el fet que prop de dues terceres parts no podran accedir ni tan sols a l'habitatge protegit més econòmic (322 noves llars), i que 32 d'aquestes llars corresponen a col·lectius en situació o risc d'exclusió social, es proposa incrementar el nombre d'habitatges d'inserció o emergència social del municipi.

Val a dir que es roman pendent de trobar fórmules de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que permetin incrementar els habitatges d'inserció. En aquest sentit, cal tenir present que l'Ajuntament podrà accedir als **ajuts** que preveu l'**article 25 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge**:

“Article 25

Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció

1. Els ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció es determinen mitjançant un acord de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al que s'adhereixen les entitats gestores, i en el qual s'estableixen el nombre d'objectius anuals d'habitatges a incloure en el sistema, el procediment de càlcul dels ajuts i la seva quantia en funció de les disponibilitats pressupostàries.

2. Poden accedir als mateixos ajuts els habitatges propietat d'entitats o empreses públiques, i que es destinin a persones que compleixin els requisits de l'article 22.2 d'aquest Decret.”

Calendarització: 2021; gestió dels habitatges cedits mentre duri la col·laboració.

Pressupost: cost de les gestions internalitzat al pressupost municipal; cost derivat de disposar dels habitatges i mantenir-los en funció de la forma de col·laboració que finalment es concreti amb l'AHC; existeix possibilitat de rebre ajuts i de que l'Ajuntament fixi cànon o rendes a les persones ocupants de l'habitatge; en qualsevol cas, tant els ingressos com les despeses es podran determinar un cop es configuri la fórmula de la col·laboració amb l'AHC.

A4.6. CAMPANYA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES PER AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL

Justificació

Tenint en compte que els agents intermediaris del mercat immobiliari són els ens que tenen informació de primera mà sobre els habitatges en oferta, les seves característiques i els motius pels quals pot haver dificultats per la seva col·locació al mercat, i coneixen a la propietat, podria

ser recomanable aprofitar la xarxa d'agents existents al municipi per signar acords de col·laboració per captar habitatges per al Programa de Mediació Social.

L'actuació hauria d'estar acompanyada d'un sistema d'incentius per als agents col·laboradors, com ara publicitat gratuïta sobre els seus habitatges, beneficis fiscals d'alguna tipologia i ajut de l'Ajuntament per intermediar amb la propietat i els possibles arrendataris.

D'aquesta manera, es reforçarà el sistema de captació d'habitatges per al Programa via incentius fiscals, com a via alternativa a la producció de nou HPO, fet que és especialment important, atès que el nou HPO estarà disponible per cobrir necessitats al segon trienni de desplegament del PLH (2023 – 2025) però, en canvi, al període 2019 – 2022 s'hauran generat necessitats per part de 433 noves llars que romandran excloses del mercat d'habitatge lliure, 153 de les quals no podran accedir, ni tan sols, a l'HPO més econòmic.

Calendarització: tancament d'acords al llarg del 2021; funcionament indefinit mentre sigui viable.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.7. SENSIBILITZACIÓ SOBRE EL DRET D'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT

Justificació

Tal i com es desprèn de la diagnosi del present PLH, 322 noves llars que voldran residir a Cerdanyola i romandran excloses del mercat d'habitatge lliure no podran ni tan sols accedir a un habitatge protegit de cap tipologia ni règim de protecció; entre aquests casos hi ha 32 corresponents a col·lectius en situació o risc d'exclusió social. D'altra banda, 513 noves llars excloses del mercat lliure podran accedir a un habitatge protegit en lloguer. Per tant, es tracta de llars que, a més de necessitar ajuda per accedir a un habitatge, sigui per disposició d'un habitatge assequible, o sigui per recepció d'un ajut al pagament o manteniment de l'habitatge, molt probablement també precisa d'informació adequada i acurada respecte als recursos existents i als seus drets i deures respecte a l'habitatge.

Per aquest motiu, es proposa **dissenyar i organitzar mesures de sensibilització** (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin la informació necessària a la ciutadania per comprendre i valorar a l'hora de comprar o llogar un habitatge.

Pot incloure informació dels següents aspectes, entre d'altres: drets i deures dels propietaris, llogaters i consumidors; criteris per a l'estimació de l'esforç econòmic màxim que hauria de realitzar la unitat de convivència per pagar la hipoteca o quota de lloguer; elements i qüestions bàsiques a tenir en compte abans de signar un crèdit hipotecari; elements i característiques bàsiques de l'habitatge a tenir en compte abans de la seva compra o lloguer; tipus de contracte i

de formes de transmissió de l'habitatge, amb els seus avantatges i inconvenients; documentació a aportar i a rebre abans de la signatura d'un contracte, etc.

Calendarització: disseny de la campanya, primer semestre del 2021; celebració periòdica de la campanya de forma indefinida, del segon semestre del 2021 endavant.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.8. CONFIGURACIÓ I POSADA EN MARXA DE CONVENIS AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER RESOLDRE LES SITUACIONS DE SENSELLARISME

Justificació

D'acord amb la diagnosi del present PLH, l'any 2019 32 llars corresponen a col·lectius en situació o risc d'exclusió social, de les quals, 23 no disposen de sostre o de llar, i 9 resideixen a habitatges insegurs. Per aquest motiu resulta imprescindible articular mesures per facilitar habitatges que permetin resoldre aquestes situacions.

Actualment, es té coneixement que la Creu Roja disposa d'una propietat a la Carretera de Barcelona que podria ser emprada com a habitatge temporal en casos de sensellarisme. Per tant, es proposa configurar i signar un conveni amb aquesta entitat, per poder utilitzar i gestionar aquest espai.

Calendarització: configuració i signatura del conveni, 2021; vigència del conveni, al llarg de tot el PLH com a mínim si es valora com a positiu el seu funcionament.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.9. SENSIBILITZACIÓ SOBRE L'OBLIGACIÓ DE MANTENIR ACTUALIZADES ANUALMENT LES DADES INSCRITES AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS

Justificació

El **DLL 17/2019** afegeix l'apartat 9 a l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, el qual estableix que "9. La inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits."

Així mateix, la disposició transitòria sisena del mateix **DLL** estableix que "(...) les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial en el moment de la seva entrada en vigor disposen d'un termini d'un any a partir d'aquest moment per renovar la seva sol·licitud."

Tot i que aquestes determinacions afecten a les persones inscrites al Registre, i que l'Administració que el gestiona és l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, qualsevol acció per part de l'Ajuntament de difusió d'aquesta obligació contribuirà a que la ciutadania inscrita al Registre en prengui consciència, eviti la seva baixa del Registre i, per tant, mantingui les seves opcions d'optar a una habitatge assequible. Per aquest motiu es proposa una actuació destinada a realitzar campanyes de sensibilització semestrals, dirigides a les ciutadanes i als ciutadans, o bé inscrits als Registre, o bé amb intenció o necessitat d'inscriure-s'hi, sobre les següents temàtiques, entre d'altres:

- > Què és i quina finalitat té el Registre de Sol·licitants d'HPO?
- > Com em puc inscriure?
- > Drets i deures de la persona inscrita.

Calendarització: configuració de la campanya, primer semestre del 2021; celebració de campanyes semestrals a partir del segon semestre del 2021.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

A4.10. LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI

Justificació

Una de les principals conseqüències del **DLL 17/2019** és la modificació dels termes en els que s'ha d'aplicar el Lloguer Social Obligatori (LSO) atès que amplia la definició de gran tenidor, incrementa la durada dels contractes de LSO de 3 anys a 5 o 7 anys (darrera regulació impulsada per la LAU), regula per primera vegada que els titulars actuals de contractes LSO tenen dret a un nou contracte LSO si els arrendataris són encara en risc d'exclusió residencial, fent extensiva l'obligació d'oferir un LSO en qualsevol tipus de demanda judicial per a reclamar el deute hipotecari (anteriorment es reservava únicament als procediments d'execució hipotecària) i, finalment, estén l'obligació d'oferir un LSO en els supòsits de demandes de desnonament per extinció del contracte de lloguer i en els supòsits de demandes de desnonament per la manca de títol d'ocupació si es donen determinades circumstàncies. (articles 5.6. i 5.7.).

En aquest sentit, es proposa una actuació composta per dues línies:

- > Sensibilització mitjançant campanyes trimestrals sobre les modificacions esmentades per a la ciutadania, especialment en cas de ser susceptible de ser arrendadora sota els paràmetres esmentats i també dels llogaters que es puguin trobar en les situacions emparades sota les disposicions de l'esmentat DLL.
- > Vigilància del compliment de les determinacions del DLL en el cas de les persones usuàries de Serveis Socials, revisant la situació residencial dels casos en situació d'exclusió residencial o reclamació de deute hipotecari.

Calendarització: configuració de la campanya, primer semestre del 2021; celebració de campanyes trimestrals a partir del segon semestre del 2021; vigilància, continuada a partir de l'activitat habitual desenvolupada per Serveis Socials.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

R1. REGULACIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL



R1.1. REGULACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

Justificació

La diagnosi indica que no hi ha problemes greus d'estat de conservació als edificis del municipi, atès que la presència d'habitatges en bon estat de conservació és superior (98,6%) i d'infrahabitatge és inferior (1,5%,2,1%) al del conjunt de l'AMB.

Amb tot:

- > El parc de Cerdanyola del Vallès presenta una **situació desfavorable** respecte al conjunt provincial en termes **d'accessibilitat**: el **74%** de les llars del municipi presenta carència de la condició d'accessibilitat, 60,6% en el cas del parc provincial.
- > La proporció **d'edificis de tres plantes amb ascensor** és **lleugerament inferior** a la de la **demarcació de Barcelona (66,5%** a Cerdanyola del Vallès, 67,2% a la demarcació), tot i que la proporció de parc plurifamiliar al municipi és similar a la de la província.
- > Com a conseqüència de l'estat de l'habitatge de Cerdanyola del Vallès:
 - > Un màxim de **4.820 llars** requeririen ajuts a la **instal·lació d'ascensor**.
 - > **No més de 15.613 llars** requeririen ajut per solucionar els **problemes d'accessibilitat**.
 - > Un mínim de **128** habitatges principals es trobarien en un estat límit de conservació (19 en estat **ruïnós** i 109 en estat **dolent**) en edificis que podrien ser susceptibles **d'enderroc**.

Per tal de supervisar l'estat del parc d'habitatges es proposa **redactar i aprovar** la **normativa municipal** que permeti a l'**Ajuntament controlar** i determinar els **paràmetres** que han de regir les **intervencions de manteniment i rehabilitació** en les **edificacions residencials**.

L'ordenança pot tractar aspectes sobre conservació, rehabilitació, manteniment i estat ruïnós, dins el marc legal autonòmic i estatal vigent, regulant aquells aspectes que queden fora del seu l'abast, i abastar diferents àmbits vinculats al compliment del deure de conservació i rehabilitació dels propietaris i de les propietàries dels immobles, especialment respecte a seguretat, salubritat, accessibilitat i paisatge urbà en les edificacions, etc. També pot establir l'obligació de crear un registre municipal sobre l'estat de conservació de les edificacions, què es nodreixi de la informació procedent de les Inspeccions Tècniques de l'Edificació que es realitzin.

Els resultats del treball de detecció de parc vacant (actuació A2.1) podrien nodrir, parcialment, o constituir un punt de partida en aquesta actuació.

Calendarització: elaboració i aprovació de la normativa mitjans de 2021.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

R1.2. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS

Justificació

Vinculada a l'actuació R1.1, es proposa una actuació enfocada a aplicar la normativa que s'haurà redactat i aprovat a aquella.

Les mesures que pot preveure la normativa poden abastar: detecció de les situacions d'incompliment dels deures mitjançant inspeccions o per denúncia de tercers; una vegada 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; en el cas d'incompliment injustificat per part del propietari de l'ordre d'execució, execució subsidiària de les obres, a càrrec del propietari i imposició de multes coercitives. L'incompliment també pot derivar en la inscripció de la finca al Registre Municipal de Solars.

Exhaurides les vies anteriors, la Llei del dret a l'habitatge possibilita l'expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, sempre que l'immoble es situï en un àmbit qualificat pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com de forta i acreditada demanda residencial, com és el cas de Cerdanyola del Vallès.

Durant el termini de vigència de les mesures temporals d'intervenció previstes al Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària -fins l'any 2021- s'haurien de prioritzar les actuacions de control del compliment i manteniment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges adquirits en procediments hipotecaris o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, per tal que, i si s'escau, tramitar els expedients corresponents fins a emetre les ordres d'execució. Tot considerant que si aquestes obres no s'executen, en el marc del procediment d'execució forçosa, l'administració pot acordar l'expropiació temporal de l'usdefruit -per un mínim de 4 i un màxim de 10 anys i respecte als habitatges situats en àrees de demanda forta i acreditada-, llevat que la propietat cedeixi l'usdefruit a l'administració per tal que aquesta efectui les obres i disposi de l'habitatge per un termini pactat.

Calendarització: de 2022 endavant indefinidament, un cop executada R1.1.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

R2. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC PRIVAT

R. Qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial
R2. Foment de la rehabilitació i millora del parc privat

R2.1. APROVAR MESURES DE FOMENT PER LA INCORPORACIÓ D'HABITATGES LLIURES AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ O SOCIAL

Justificació

Per tal d'incentivar la realització de treballs de manteniment del parc quant a la millora de l'accessibilitat dels habitatges del parc i fomentar l'increment dels habitatges que formen part del Programa de Mediació Social, es proposa incorporar les següents bonificacions fiscals i subvencions:

- > Modificació de l'ordenança de l'ICIO per declarar d'especial interès o utilitat municipal l'obres d'adequació o rehabilitació d'habitatges que s'incorporin al programa de mediació de lloguer social.
- > Subvenció per les obres d'adequació dels habitatges que s'incorporin a la xarxa de mediació de lloguer social, i per la tramitació de la seva cèdula d'habitabilitat i el seu certificat d'eficiència energètica. Val a dir que la subvenció de foment del lloguer de 2020 (actuació A2.1) ja preveu una línia de subvenció referent a l'adequació d'habitatge lliure i desocupat que entri a la xarxa de mediació de fins a 1.500€ que també inclou la cèdula d'habitabilitat i l'eficiència energètica.

Calendarització: realització dels canvis corresponents a les ordenances municipals i/o elaboració de noves ordenances i aprovació any 2021; aplicació 2022 endavant indefinidament.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

R2.2. SENSIBILITZACIÓ SOBRE LA IMPORTÀNCIA DE LA REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS I HABITATGES

Justificació

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

En aquest sentit, **es recomana l'organització d'una campanya de sensibilització davant la ciutadania sobre la necessitat del manteniment adequat dels seus habitatges, tot insistint en la presència de consells pràctics per als seus residents.**

Aquesta campanya hauria de tenir diversos eixos:

- > Sensibilització sobre el manteniment: un manteniment adequat avui és una necessitat menor de rehabilitació en el futur.
- > Coneixement de les parts d'un edifici.
- > Coneixement dels elements de l'entorn que deteriorenen un habitatge.
- > Aportació de consells pràctics de manteniment en:
 - > Estructura
 - > Façanes
 - > Cobertes
 - > Parets interiors
 - > Acabats
 - > Instal·lacions
- > Drets i obligacions dels propietaris en relació al manteniment de l'habitatge.
- > El Llibre de l'Edifici.
- > El Llibre del Manteniment.

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

Calendarització: de 2021 endavant, celebrant campanyes periòdicament de forma continuada.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Tenint en compte, d'una banda, la situació econòmica actual i les disponibilitats econòmiques locals i, d'altra banda, el desequilibri diagnosticat entre l'evolució de les necessitats i la calendarització dels habitatges potencials possibles, es recomana que es potenciïn totes les actuacions que puguin proporcionar habitatge assequible dintre del primer trienni de vigència del PLH, com a complement de les actuacions de mobilització d'habitatges disponibles i de potenciació dels ajuts al pagament del lloguer i l'adquisició d'habitatges.

Tal i com es desprèn de l'anàlisi de planejament, el potencial de creixement generaria 2.604 habitatges assequibles, 529 de règim concertat i 2.075 de règim general, però cap de règim especial ni dotacional. Caldrà veure, doncs, si les restants actuacions de suport en l'accés a l'habitatge a les llars excloses proposades al present PLH permeten cobrir les necessitats d'aquelles que només podrien accedir a un habitatge assequible de règim especial o que en necessitarien un dotacional.

H1. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS

H1. Promoció i noves formes d'accés i d'ús de l'habitatge asequible

H1a. Promoció i qualificació d'habitatges protegits

H1.1. EXECUCIÓ DE LA GESTIÓ DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PREVIST A LA MPMG AL CARRER DE SALVADOR ESPRIU, I EDIFICACIÓ DE L'HPO DE RÈGIM GENERAL QUE HI ESTÀ PREVIST

Justificació

D'acord amb l'anàlisi de planejament, és un àmbit amb la **reparcel·lació aprovada definitivament** l'any **2011**, en el que l'**Ajuntament** ha signat un **Conveni** per destinar 1.491,20 m² i **18 habitatges**, corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament, per la construcció d'habitatge de **protecció i promoció pública** en règim de **lloguer general** per un termini de **30 anys**⁷⁵.

Ara bé, es tracta d'una modificació que té els documents de gestió aprovats però que, degut al temps transcorregut des de la seva aprovació, el projecte d'urbanització s'haurà de revisar. D'altra banda, a l'acord d'aprovació de la reparcel·lació es va fer constar, en correspondència amb la legislació vigent en aquell moment, que si l'Ajuntament destinava l'aprofitament esmentat al règim de protecció pública, no participaria de les quotes d'urbanització del polígon.

Tenint en compte tot l'anterior, es proposa una actuació encaminada a executar i vetllar per tal que s'executi el polígon i materialitzar el sostre amb destí a HPP.

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article **7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article **79 de Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la

⁷⁵ Operació jurídica complementària del projecte de reparcel·lació del polígon definit en el carrer Salvador Espriu i Ctra. de Barcelona, aprovat definitivament per la Junta de Govern local en la sessió d'11 de maig de 2011

naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

*“3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, **només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic** vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.*

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Calendarització: inici de les obres d'edificació 2024.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal més despeses de tasques prèvies a l'edificació i la pròpia edificació que siguin externalitzades.

H1.2. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST A LA MPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT QUAN LA FINCA ADQUIREIXI CONDICIÓ DE SOLAR

Justificació

Es tracta d'un planejament aprovat inicialment l'any 2018, en què es preveuen tres polígons d'actuació, amb un creixement residencial previst de **242 habitatges, 218 lliures, 16 HPO de règim general i 8 d'HPO de preu concertat**. El percentatge de cessió previst a l'administració actuant és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La MPGM preveu una reserva de 1.890 m² i **27 habitatges de règim general**, i 420 m² i **6 habitatges de règim concertat**, dels quals, 800 m² i 10 habitatges estan previstos a una parcel·la independent (N3 HP).

Val a dir que aquest àmbit que es troba pendent de la redacció dels instruments de gestió. Per tant, es proposa una actuació encaminada a que l'Ajuntament, en la mesura que sigui possible, rebri la cessió de l'increment de l'aprofitament amb HPP amb les condicions que estableix la legislació vigent. En tot cas, haurà de formar part d'aquesta cessió el sòl qualificat al plànol com a N3 HP i que conté els 800 m² d'HPP.

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article **7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article **79 de Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

“1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:

*“a) Que el **planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.***

*“b) Que estiguin **integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.***

“2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

*“3. **Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic** vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.*

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Calendarització: redacció dels instruments de gestió 2021 – primer semestre 2022; inici de les obres d'edificació segon semestre 2022 – primer semestre 2024; comercialització segon semestre 2024 – 2025.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal més despeses de tasques prèvies a l'edificació i la pròpia edificació que siguin externalitzades.

H1.3. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST AL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL, A MESURA QUE LES FINQUES ADQUIREIXIN CONDICIÓ DE SOLAR

Justificació

Tal i com recull l'anàlisi de planejament del present PLH, les darreres determinacions del Pla Parcial del Centre Direccional preveuen la construcció de **5.375 nous habitatges, 2.841 lliures, 2.019 de protecció oficial i 515 de preu concertat**. Aquests habitatges s'hauran de gestionar a mesura que es vagin construint, en funció de les fases in conjuntament amb el Consorci i la resta d'administracions.

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article **7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article **79 de Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies,

la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

*“1. La **qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:***

*“a) Que el **planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.***

*“b) Que estiguin **integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.***

“2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

*“3. **Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.***

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Calendarització: no es possible establir uns terminis concrets a priori, tot i que es previsible que la construcció dels habitatges es dugui a terme a les darreres etapes del present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal més despeses de tasques prèvies a l'edificació i la pròpia edificació que siguin externalitzades.

H1.4. MODIFICACIÓ DE PGM PER TRASLLADAR L'HPP PREVIST A LA MPGM A CAN JERONI MARTÍ I EL CARRER DE SALCILLO A UN ÀMBIT MÉS ACCESSIBLE I CÈNTRIC EN RELACIÓ AL TEIXIT URBÀ

Justificació

La MPGM d'àmbit discontinu, en els sectors de **Can Jeroni Martí i carrer de Salcillo** va preveure la cessió a l'Ajuntament d'un solar destinat a habitatge de protecció pública a Bellaterra. L'àmbit on es va situar aquest sostre es troba allunyat dels serveis propis del nucli urbà i del transport públic, per la qual cosa seria convenient traslladar el sostre a un àmbit més accessible i que disposi de més serveis. Aquesta MPGM abastaria **1.650 m²** per habitatge de protecció (regim general i concertat) de propietat municipal, amb un mínim de **1.100 protegit en règim general**.

Municipi:	Cerdanyola del Vallès
Rang:	Planejament general
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació
Tema:	Modificació puntual del Pla general metropolità, d'àmbit discontinu, en els sectors de can Jeroni Martí i carrer de Salsillo
Num. expedient:	2007 / 029657 / M
Competència:	Generalitat de Catalunya
Data aprovació:	24/04/2008
Data publicació:	02/07/2008
Publicacions butlletins oficials:	DOGC 5164 02/07/2008

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES
Codi: 00266_401u	Règim del sòl: S.Ú.N.C.	Superfície residencial: 7250,55
Nome: Can Jeroni Martí	Ús: R	Superfície terciari: 0
Expedient: undefined	Estat: S.P.D.A.	Superfície industrial: 0
		Superfície total: 36678,7
		Sostre residencial: 5500
		Sostre terciari: 0
		Sostre industrial: 0
		Sostre total: 5500

ZONES	SUP. (m²)	SOSTRE m²st	Nombre hab.	Coef.	Aprofitament ua
Zona d'ordenació en edificació aïllada, clau 20a*, habitatge unifamiliar en filera	4.229,70	2.700,00	12	0,62	1.674,00
Zona en volumetria específica, clau 18* Edificació plurifamiliar aïllada	1.302,40	1.150,00	12	1	1.150,00
Zona en volumetria específica, clau 18*HP Edif. plurifamiliar aïllada, habitatge protegit	1.718,45	1.100,00	14	0,15	165,00
Zona en volumetria específica, clau 18*HC Edif. plurifamiliar aïllada, habitatge concertat		550,00	6	0,27	148,50
TOTAL	7.250,55	5.500,00			3.137,50
CESSIÓ 10 % APROFITAMENT					313,75

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article 79 de **Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi

reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

“3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Calendarització: redacció de la MPGM a partir del 2022.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

H1.5. OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ AMB RESERVA D'HPP

Justificació

Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, **911 noves llars romandran excloses** del mercat d'habitatge lliure al període **2019 – 2025, 322** de les quals **no podran** ni tan sols **accedir a l'HPO més econòmic**. D'altra banda, la mateixa diagnosi indica que el **planejament** mostra un grau de cobertura de les necessitats més que suficient en termes globals, si bé es detecten **possibles dificultats** per **cobrir** les necessitats, tant de les noves llars excloses que només accedir a un HPO de règim especial, com de cobrir les necessitats totals al període **2019 – 2022**. Per tant, resulta precís cercar fórmules per aprofitar el potencial del planejament del municipi, sobretot tenint en compte que Cerdanyola es troba en un àmbit de demanda residencial forta i acreditada.

En aquest sentit, val a dir que el municipi ofereix diversos àmbits on es pot transformar sòl industrial a residencial amb altres usos mixtes. Aquests àmbits, que haurien de garantir una reserva del 40% del sostre per a habitatge de protecció pública, superior a la mínima del 30% fixada per la legislació vigent sempre que la viabilitat econòmica de la transformació ho permeti, es troben, principalment, a l'entorn de la carretera de Barcelona i en sòls industrials obsolets propers al nucli residencial, però se'n poden detectar d'altres on també es pugui considerar necessària la transformació i on també caldria apostar per la reserva del 40%. Per tant, es proposa una actuació destinada a **delimitar àmbits de transformació i regeneració per obtenir sistemes i crear HPP mitjançant la corresponent tramitació de MPGM**.

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article 79 de **Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**,

i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

“1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:

“a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

“b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

“2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

“3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Així mateix, el DLL esmentat estableix que el **PTSH permetrà reserves per habitatge protegit d'un mínim del 50% de sostre en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà no consolidat, i que la meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament (Disposicions addicional sisena, apartats 1a i 1b, i final quarta)**, en els municipis amb demanda residencial forta i acreditada. A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la reserva mínima serà del 40% del sostre en sòl urbanitzable delimitat i del 40% en sòl urbà no consolidat que tingui per objecte la transformació global dels usos principals a ús residencial, tot i que aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

Calendarització: actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones, però es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal més despeses de tasques que siguin externalitzades.

H1.6. OPERACIONS DE MPGM PER CONSOLIDAR SOSTRE RESIDENCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT AMB DESTÍ D'HPP

Justificació

Tal i com es planteja a l'actuació H1.7, i d'acord amb les conclusions de la diagnosi del present PLH, **911 noves llars romandran excloses** del mercat d'habitatge lliure al període **2019 – 2025**, **322** de les quals **no podran** ni tan sols **accedir a l'HPO més econòmic**. D'altra banda, la mateixa diagnosi indica que el **planejament** mostra un grau de cobertura de les necessitats més que suficient en termes globals, si bé es detecten **possibles dificultats** per **cobrir** les necessitats, tant de les noves llars excloses que només accedir a un HPO de règim especial, com de cobrir les necessitats totals al període **2019 – 2022**. Per tant, resulta precís cercar fórmules per aprofitar el potencial del planejament del municipi, sobretot tenint en compte que Cerdanyola es troba en un àmbit de demanda residencial forta i acreditada.

Al llarg dels anys l'Ajuntament ha adquirit diversos solars al centre del municipi qualificats de sòl residencial per destinar-los a equipaments públics. En algun cas únicament per oferir un servei en un àmbit on manquen equipaments, i en altres casos, per garantir també la preservació d'un bé patrimonial. En són exemples el casal d'avis del barri de Serraperera o Ca n'Altimira i el Museu d'Art de Cerdanyola. Per tant, es proposa una actuació enfocada a **regularitzar la qualificació d'aquests sòls com a sòls d'equipaments i consolidar el sostre residencial que tenen assignat en un altre àmbit, destinant-lo total o parcialment a HPP**.

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article **7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article **79 de Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

“3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Així mateix, el DLL esmentat estableix que el **PTSH permetrà reserves per habitatge protegit d'un mínim del 50% de sostre en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà no consolidat, i que la meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament (Disposicions addicional sisena, apartats 1a i 1b, i final quarta)**, en els municipis amb demanda residencial forta i acreditada. A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la reserva mínima serà del 40% del sostre en sòl urbanitzable delimitat i del 40% en sòl urbà no consolidat que tingui per objecte la transformació global dels usos principals a ús residencial, tot i que aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

Calendarització: actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones, però es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal més despeses de tasques que siguin externalitzades.

H1.7. CONTROL I SEGUIMENT DELS TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HPO

Justificació

L'article 110 del **text refós 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, i 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, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Per aquest motiu, es proposa definir i aplicar un protocol amb mesures pel seguiment i control de l'efectiva i correcta promoció i construcció dels HPO que correspongui executar sobre sòls de titularitat o procedència no municipal en els terminis i condicions establertes a la normativa i el planejament, i si s'escau, aplicació de mesures sancionadores, de forma que, en cas d'incompliment dels terminis de construcció dels habitatges o altres determinacions previstes en el planejament (nombre, qualificació, règim o dimensió dels habitatges, etc.), s'obri un expedient d'incompliment i s'apliquin les mesures sancionadores establertes per la Llei.

Calendarització: elaboració i aprovació del protocol immediatament un cop aprovat el present PLH; aplicació del protocol continuadament des de la seva elaboració i aprovació.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

H1.8. FOMENT DE L'HPO EN LLOGUER

Justificació

Per facilitar la promoció privada d'HPO en lloguer, es proposa que l'Ajuntament contribueixi a proporcionar-los tota la informació necessària i a agilitzar la tramitació associada a l'HPO en lloguer que edifiquin, amb la finalitat de maximitzar la presència d'aquest habitatge sobre el total desenvolupat pels promotors privats.

En particular, l'actuació faria referència als tràmits següents:

- > Abans d'iniciar una promoció protegida: informació general dels sol·licitants del Registre respecte a la demanda que hi ha a la zona, els sol·licitants que reunirien requisits per accedir al règim i la qualificació que voldrien sol·licitar.

Aquesta tasca tindrà en compte les determinacions de la **Disposició addicional primera del DLL 17/2019**, referents als estímuls a la iniciativa privada per construir habitatges protegits.

"Habitatges amb protecció oficial de lloguer

*En el cas d'**habitatges amb protecció oficial** qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei que siguin **promoguts amb ajuts públics**, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor, per posar-los a disposició dels usuaris en **règim de lloguer**:*

*a) Els arrendadors es poden beneficiar del règim de **cobertures de cobrament de les rendes** a què fan referència els articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del dret a l'habitatge.*

(...)

*b) Els **llogaters** tenen **prioritat** per accedir a les **prestacions per al pagament del lloguer** que convoca la **Generalitat de Catalunya**."*

- > Un cop feta la promoció protegida:
 - > Ajut en la redacció de les Normes d'adjudicació.
 - > Llistat dels sol·licitants que compleixen els requisits per tal que els puguin enviar informació de la promoció.
 - > Assessorament en la preparació del sorteig d'habitatges.
 - > Ajut en la redacció de contractes.
 - > Informació de l'Aval – lloguer.
- > Quant als habitatges buits de promocions lliures: informació i garanties per als propietaris que cedeixin els habitatges a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.

A aquest efecte, l'Ajuntament de Cerdanyola redactarà una instrucció que contingui la informació anterior i que facilitarà a qualsevol promotor privat que, o bé sol·liciti informació a l'Ajuntament sobre la promoció d'habitatge al municipi, o bé manifesti la seva voluntat d'edificar habitatge al municipi, o bé l'estigui edificant. Així mateix, l'Ajuntament celebrarà campanyes trimestrals informatives sobre aquests elements.

Calendarització: redacció de la instrucció i configuració de la campanya, primer semestre del 2021; aplicació de la instrucció també immediata; celebració de les campanyes a partir del segon semestre del 2021.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

H2. FOMENT DE MODELS ALTERNATIU D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE



H2.1. COL-LABORACIÓ AMB EL SERVEI DE LLOGUER DE LA UAB I AGENTS INTERMEDIARIS DEL MERCAT IMMOBILIARI PER CONTROLAR EL LLOGUER ESPECULATIU D'HABITATGES O HABITACIONS

Justificació

Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, la presència d'un mercat de lloguer d'habitacions i habitatges per part dels estudiants de la UAB, pressiona a l'alça els preus al mercat immobiliari de Cerdanyola del Vallès fins a situar-los totalment fora de l'abast de 3 de cada 10 noves llars que vindran a residir al municipi. Aquesta situació és extensible als habitatges de compravenda i de lloguer, tot i que és més preocupant en el darrer cas, atès que, fins el 2025, 513 noves llars que es veuran excloses del mercat d'habitatge lliure, només podran accedir a un habitatge assequible en lloguer, i 322 noves llars es veuran excloses també del mercat d'habitatge assequible.

El fet que aquest mercat sigui parcialment ocult, i que els ens locals no disposin encara de competències per regular els preus dels habitatges lliures, dificulta les intervencions que es puguin realitzar per reduir l'impacte de la presència d'aquesta situació. D'altra banda, el Servei de Lloguer de la UAB té llista d'espera, fet que revela que no pot satisfer totes les sol·licituds d'habitatges per part dels i de les estudiants.

És evident, doncs, que la presència de la UAB a Cerdanyola ofereix grans avantatges relacionades amb el coneixement, però suposa també una pressió afegida als preus de l'habitatge i també la proposta d'edificació de residències d'estudiants, que tot i complir normativa, no sempre tenen la qualitat que seria desitjable. D'altra banda, la manca de regulació de les residències comporta, addicionalment, dificultats a l'hora de garantir una bona qualitat de vida a les persones usuàries de les residències de gent gran.

Per tal de pal·liar aquesta situació, el pla local proposa dues actuacions d'índole diferent:

> **MPGM per fixar els requisits de les residències**

Es preveu redactar una MPGM per definir uns paràmetres mínims de qualitat i condicions d'implantació de les residències tant d'estudiants com per a gent gran, que garanteixin la qualitat dels serveis (proporció i bona qualitat dels espais comuns, permetre zones enjardinades o sortides a l'exterior, etc).

> **Adquisició de sòl d'equipaments en coordinació amb la UAB**

Es proposa una actuació coordinada amb la UAB per tal que, mitjançant l'adquisició de sòls d'equipaments dins el sòl urbà per tal que aquesta disposi d'un major nombre de places per a residències d'estudiants per cobrir part de les necessitats d'habitatge que genera.

Calendarització: la MPGM 2021 – primer semestre 2023; adquisició de sòl segon semestre 2023 – 2025.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal; despeses associades a l'adquisició de sòl, a determinar en funció de la concreció material de l'actuació.

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

P1. GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE



P1.1. GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PMSH

Justificació

Per tal de verificar que, en tot moment, el PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès es gestiona de manera òptima des d'un punt de vista jurídic i econòmic, es proposa una actuació destinada al seguiment de la gestió dels béns que en formen part o que s'hi puguin integrar.

En aquest sentit, s'haurien de tenir en compte algunes de les **determinacions** del **DLL 17/2019**.

D'una banda, l'**article 7.6** del **DLL** modifica l'**article 79** de **Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que:

*“1. La **qualificació dels habitatges amb protecció oficial** és **vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents**:*

*a) Que el **planejament urbanístic** els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.*

*b) Que estiguin **integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge**.*

2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la

naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

3. **Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries** que determinen la **vigència** de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, **només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració** per raons **d'interès públic** vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

D'altra banda, a l'**article 12.4** estableix la **destinació a habitatge protegit en lloguer dels sòls que reben els ajuntaments en concepte de cessions d'aprofitament urbanístic**:

“12.4 S'afegeixen **quatre apartats nous**, els 2, 3, 4 i 5, a l'**article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme**, amb la redacció següent:

2. Correspon a l'Administració actuant fixar **l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació**, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al reallotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

4. S'han de destinar al règim de lloguer els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer.”

L'actuació, tenint en compte aquestes determinacions, s'executarà en paral·lel amb l'actuació P2.6, i, en concret, abastarà tasques com ara les següents:

- > Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació a la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl.
- > Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí i que es compleixen les determinacions de les normatives vigents.

Calendarització: immediatament un cop aprovat el present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

P2. AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE



P2.1. DELIMITACIÓ I GESTIÓ D'ÀREES PER A L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE

Justificació

La diagnosi del present PLH ha permès identificar la presència d'un procés especulatiu al mercat de l'habitatge, tant de compravenda com de lloguer, parcialment vinculat a l'existència d'un mercat de lloguer d'habitacions i habitatges per part dels i de les estudiants de la UAB, part dels quals disposa de finançament procedent de la família i, per tant, amb marges financers més amplis que la resta dels i de les sol·licitants d'habitatge al municipi.

Per tal de reduir els efectes que introdueix la presència d'aquest mercat sobre els preus es proposa delimitar tot el municipi, excepte l'EMD Bellaterra, com a àrea de tanteig i retracte, en la qual les transmissions oneroses d'habitatges quedin subjectes a l'exercici d'aquest dret per part de l'Ajuntament. D'aquesta manera, la propietat dels habitatges o terrenys que es transmetin restaran obligats a notificar a l'Ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'Ajuntament podrà optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans (tanteig) o després (retracte) d'escripturar-se la compravenda, cas en el qual s'integrarien dins del PMSH.

Cal tenir present que, segons la normativa vigent, aquest dret afectarà les vendes de sòl (solars o no), d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, i d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici i, per tant, estarà vinculada als resultats de les actuacions A2, A3 i R1 relacionades amb la detecció i intervenció en les situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, i tindran un termini màxim de durada de 6 anys.

Ara bé, l'article **10.5 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica el capítol IV del títol cinquè del TRLU i, en concret, els articles 172, 173 i 174, ampliant les possibilitats d'aplicació del dret de tanteig i retracte més enllà de les contemplades al TRLU, tant en termes dels béns que s'hi poden sotmetre com dels ens que poden exercir el dret fins a abastar ajuntaments, entitats socials i Generalitat. Per exemple, les administracions i entitats socials tindran més oportunitats per adquirir habitatges via tanteig i retracte per a destinar-los a lloguer assequible, a través de l'ampliació fins el 2027 del termini per exercir aquests drets, així com també de l'àmbit d'aplicació, que es fa extensiu a tot Catalunya. També permet a la Generalitat aplicar-lo en segones i terceres transmissions d'habitatges anteriorment adquirits per grans tenidors.

Per aquest motiu es proposa una actuació encaminada a delimitar tot el municipi excepte l'EMD Bellaterra com a àrea de tanteig i retracte, i realitzar les gestions necessàries per a què el PTSH incorpori aquesta delimitació abans de la seva aprovació definitiva.

Calendarització: immediatament un cop aprovat el present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

P2.2. DETECCIÓ DELS SOLARS BUITS

Justificació

El Capítol V (articles 175 a 186) del **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pels qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme** regulen l'**Obligació d'edificar i d'urbanitzar i les conseqüències d'incomplir-la**. En particular:

- > Els articles 175 i 176 regulen l'obligació d'edificar i els terminis corresponents.
- > Els articles 177, 178 i 179 habiliten la creació del Registre municipal de solars sense edificar, la declaració d'incomplet de l'obligació d'edificar, preceptiva per a la inscripció al Registre, i les conseqüències que es deriven d'aquesta inscripció.

En particular, al Registre s'inscriuen les finques objecte de declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar, per tractar-se, o bé de solars que no hagin complert els terminis d'edificació fixats, o bé d'edificis on s'hagin incomplert ordres d'execució d'obres encaminades al compliment dels deures d'ús, conservació i rehabilitació, o bé d'edificis objecte d'un expedient de ruïna derivat d'un incompliment del deure de conservació i rehabilitació una vegada transcorreguts 2 anys sense que el propietari els substitueixi o rehabiliti.

- > Els articles 180 a 182 regulen aspectes relacionats l'alienació o substitució forçoses de finques inscrites al Registre.
- > I els articles 183 a 186 contenen determinacions referents als requisits per alienar immobles inscrits en el Registre, l'obligació de garantir el compliment de les obligacions, la destinació de l'escreix del preu dels solars i l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Per tal de continuar ampliant el PMSH per destinar a la política d'habitatge municipal, fonamental per poder atendre les necessitats identificades amb la diagnosi del present PLH, i disposar de sòl on edificar nou HPO que permeti cobrir necessitats, es proposa una actuació vinculada a aquestes determinacions, conformada per les següents tasques:

- > Detectar els solars susceptibles d'aquesta declaració, a partir de la revisió de: les llicències d'obra sol·licitades per edificar un cop transcorregut el termini fixat; les ordres d'execució d'obres; i els expedients de ruïna un cop transcorreguts els 2 anys establerts per normativa.
- > En paral·lel, redactar l'ordenança reguladora d'aquestes situacions i creadora i reguladora del **Registre municipal de solars sense edificar**.
- > Crear el Registre.

Cal recordar que, la diagnosi del present PLH estima 911 noves llars que romandran excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, de les quals:

- > 322 no podran accedir ni a l'HPO més econòmic.
- > 32 de les 322 que corresponen a col·lectius en situació d'exclusió social i que, per tant, requereixen de manera urgent ajuda per accedir a un habitatge.

- > 513 de les 911 que podran accedir a règim d'HPO en lloguer.
- > 599 de les 911 precisen un habitatge de dimensió intermèdia (3 dormitoris) i 310 un habitatge de dimensió petita (1 o 2 dormitoris).

En aquest context, disposar de solars on edificar HPO que mantingui la seva qualificació permanentment és un element fonamental per nodrir el parc d'habitatge social del municipi i disposar de recursos per ajudar a les noves llars excloses.

Calendarització: detecció i redacció de l'ordenança segon semestre del 2021; creació del Registre 2022; gestió del Registre continuadament a partir de la seva creació.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

P2.3. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN MANS D'ENTITATS FINANCERES

Justificació

Els resultats de la diagnosi del present PLH indiquen que hi haurà 911 llars excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, 599 de les quals són de dimensió mitjana i requereixen un habitatge de 3 dormitoris, i 310 són de dimensió petita i requereixen un habitatge entre 1 i 2 dormitoris⁷⁶. Així mateix, 589 de les 911 poden accedir a alguna tipologia d'habitatge amb protecció oficial, 387 de règim concertat, 132 de règim general i 70 de règim especial⁷⁷.

D'altra banda, segons l'anàlisi bàsica de parc vacant, el llistat d'habitatges desocupats en mans d'entitats financeres a Cerdanyola del Vallès consta de 224 immobles, amb una superfície construïda mitjana d'uns 115 m², i 54 habitatges per sota dels 66 m², que són els que es correspondrien amb el perfil del gruix de les llars excloses, quant a dimensió familiar i, per tant, dimensió de l'habitatge. Vuit d'aquests 54 habitatges es troben al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant gestionat per la Generalitat de Catalunya, i la resta no hi figuren.

L'article 2 del **DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària** preveu una normativa de vigència limitada en el temps (sis anys fins al 2021) pel qual Generalitat de Catalunya pot exercir el dret de tanteig i retracte en la transmissió d'habitatges procedents d'execució hipotecària (judicial o notarial), compensació o pagament de deute, ubicades en municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de

⁷⁶ Es considera que: 1 – 2 dormitoris = 55 m² construïts. 3 dormitoris = 65 m² construïts. 4 dormitoris = 75 m² construïts.

⁷⁷ En el moment de redactar el present PLH el DLL 17/2019 està convalidat però encara no s'ha desplegat la normativa que determini les característiques dels nous règims d'HPO. Per aquest motiu, les actuacions s'han configurat a partir dels règims existents abans de l'esmentat DLL.

l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (9 d'abril de 2008), els quals formen part del Registre esmentat anteriorment.

L'article 3 del **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica el **DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària**, tot determinant que el dret d'adquisició preferent regulat per l'article 2.1 de l'esmentada normativa afecta a la primera i posteriors transmissions, i que aquest dret s'estableix amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor del DLL 17/2019.

Val a dir que, al llarg del primer trimestre del 2019 l'Ajuntament de Cerdanyola va adquirir tres habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte, i els va incorporar al PMSH. Així mateix, els pressupostos d'inversions municipals per al període 2020 – 2023 preveuen una partida de 200.000 € destinada a aquesta finalitat, 75.000 € anuals els dos primers anys (procedents de recursos propis via finançament) i 25.000 € anuals els dos darrers anys (procedents de recursos propis via estalvi).

Es proposa que l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès demani a la Generalitat de Catalunya l'exercici d'aquest dret en benefici del municipi i ampliar el PMSH per aquells dels 54 habitatges que formen part de l'esmentat Registre i que mostren superfícies adequades a les característiques de les llars amb necessitats.

Cal tenir present que, l'article 7.6 del **DLL 17/2019** modifica l'article 79 de **Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que:

- > Aquesta es manté mentre, o bé el **planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública**, o bé estiguin **integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge**.
- > La qualificació pot ser de durada determinada en funció de si s'han atorgat o no ajuts públics per a la seva promoció, inclosa la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.
- > Només es poden desqualificar a iniciativa de l'Administració Pública per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'HPO.

Per tant, els habitatges que s'adquireixen a través d'aquesta actuació podran disposar d'aquesta qualificació permanent, evitant així, en el futur, les situacions que es poden estar donant en un termini breu de temps al municipi, de desqualificació d'una part dels HPO existents per la finalització de la vigència de la seva qualificació.

Calendarització: adquisicions 2020 – 2023.

Pressupost: pressupostos d'inversions municipals, incorporat al pressupost de l'actuació P2.6.

P2.4. SEGUIMENT DE LA GESTIÓ DELS BÉNS DEL PMSH

Justificació

Com a municipi que té PMSH provenint de cessions del 10%, l'Ajuntament té constituït el patrimoni públic separat de la resta. Per tal de verificar que, en tot moment, el PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès es gestiona de manera òptima des d'un punt de vista físic, i complementar l'actuació P1.5, es proposa una actuació destinada al seguiment de la gestió dels béns que en formen part o que s'hi puguin integrar, i donar-hi un impuls sol·licitant, si escau, subvencions provinents de la Diputació de Barcelona.

Aquesta actuació, que també es nodrirà dels resultats aconseguits amb l'actuació P3.1, abasta, en concret, tasques com ara les següents:

- > Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc.
- > Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris.
- > Adquisició estratègica del sòl en sòl urbà consolidat per destinar-la al PMSH (actuacions P2.4 i P2.6).
- > Incorporació al PMSH de tots els habitatges que s'adquireixen en el marc del PLH (actuacions P2.4 i P2.6).

En aquest sentit, s'haurien de tenir en compte i verificar que es compleixen les **determinacions** de l'article 7.6 del DLL, que modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la **vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que:

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."

Calendarització: immediatament un cop aprovat el present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal; possibilitat de sol·licitar subvencions a la Diputació de Barcelona, si s'escau.

P2.5. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE SÒL, EDIFICIS O HABITATGES

Justificació

El Capítol IV del Títol Cinquè del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, regula els mitjans per incrementar el PMSH en el seu article 172, entre els quals es troba l'expropiació forçosa:

"Article 172.

Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

1. (...)

2. El projecte de delimitació de les àrees a què fa referència l'apartat 1, (...), ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets i establir:

a) El sistema **d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa** o en exercici del dret de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloent-hi les que es duen a terme mitjançant l'adquisició d'accions o participacions socials a canvi de l'aportació de la titularitat de l'immoble afectat.

b) El **termini màxim per iniciar el procediment d'expropiació**, que **no pot ser superior a sis anys**, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a dotze anys.

c) La **relació de béns i drets afectats per l'expropiació forçosa** o, en el cas del dret de tanteig, la identificació dels terrenys i edificis que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats."

D'altra banda, la LLEI 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge regula l'incompliment de la funció social de l'habitatge en el seu article 5, amb algunes modificacions introduïdes pel DLL 17/2019 (subratllats) i, en concret, la següent:

"(...)

Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i,

en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment.

4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.”

Igualment, el **DLL 17/2019** modifica l'**apartat 2 de l'article 8** de la **LL 18/2007**, reguladora de les **competències locals en matèria d'habitatge**, de la següent manera:

“2. A més de les **competències** de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local i les competències de **control, inspecció, execució forçosa, sanció** i altres que els reconeix aquesta Llei, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta Llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.”

El **DLL 17/2019** també modifica la **lletra a de l'apartat 1 l'article 41** de la **LL 18/2007**, regulador de la **detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges**, ampliant aquest concepte per abastar la desocupació permanent i injustificada i els edificis residencials inacabats amb més del 80% de les obres executades havent transcorregut més de dos anys des de la finalització del termini màxim per acabar l'obra. Igualment, modifica l'**apartat 3 del mateix article** per definir les competències en aquest àmbit, tant del departament competent en matèria d'habitatge com dels municipis, i establir la possibilitat que les exerceixi de manera preferent els municipis que manifestin aquesta voluntat.

EL **DLL 17/2019** afegeix, així mateix, els **apartats 6 i 7 de l'article 42** de la **LL 18/2007**, referent a les **actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges** i, en concret, a l'**expropiació forçosa** i les condicions en les quals es pot exercir:

“6. Tanmateix, **en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades**, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'**execució forçosa** de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als **edificis d'habitatges inacabats**, el requeriment esmentat ha d'incloure les **mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació**.

7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva **expropiació forçosa**.”

D'altra banda, el **DLL 17/2019 modifica l'article 15** de la **LL 18/2007**, regulador dels **equipaments comunitaris d'allotjament dotacional** i el vincula a l'expropiació com a possible eina a emprar per incorporar-hi sòl de titularitat privada.

Per últim, **modifica extensament els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15** de la **LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial**, regulador de l'**expropiació forçosa d'habitatges**:

“1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones.

Quan l'expropiació forçosa sigui només de l'ús de l'habitatge, la seva durada ha de ser per un període de deu anys com a màxim.”

2. Per aplicar l'**expropiació forçosa** per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge⁷⁸, o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. (...).

b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

(...)”

⁷⁸ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, article 5:

“El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a **àmbits de demanda residencial forta i acreditada**, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 42.6. Per a la determinació d'aquestes àrees, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de tenir en compte els criteris següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona.”

Aquest és el cas de Cerdanyola del Vallès.

Tenint en compte el fet que, d'acord amb la diagnosi del present PLH, hi haurà anualment unes 130 noves llars excloses, es necessitaran uns 192 habitatges anualment per donar compliment a l'Objectiu de Solidaritat Urbana, i els HPO que es puguin edificar estaran disponibles previsiblement a partir del 2023, és precís emprar totes les eines existents a la normativa vigent, algunes d'elles habilitades a través del DLL 17/2019, per tal d'incrementar el parc d'habitatge assequible, sobretot al període 20219 – 2022, i complementar la producció de nou HPO. Per aquest motiu, es proposa una actuació enfocada a aplicar l'eina de **l'expropiació forçosa** a tres tipus d'actiu:

- > Solars buits integrats al **Registre municipal de solars sense edificar**, creat a partir de l'execució de l'actuació P2.3. El pressupost d'inversions municipals preveu una partida de 100.000 € al període 2020 – 2023 destinada a l'adquisició de sòl mitjançant expropiació, 25.000 € anuals de fons propis, via endeutament els anys 2020 – 2021 i via estalvi els anys 2022 – 2023.
- > **Habitatges** en mans d'entitats financeres incorporats al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, amb superfícies adequades per a les noves llars amb necessitats (vuit de 54) i que no s'hagin pogut obtenir mitjançant **tanteig i retracte** (actuació P2.4).
- > **Habitatges** en mans d'entitats financeres no incorporats al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, que mostrin superfícies adequades per a les noves llars excloses (46 de 54). L'esmentat pressupost reserva una partida de 200.000 € destinada a l'adquisició d'habitatges per incorporar-los al parc d'habitatge social, 75.000 € anuals el període 2020 – 2021 procedents de fons propis via endeutament, i 25.000 € anuals el període 2022 – 2023 procedents de fons propis via estalvi. A aquest efecte caldrà portar a terme les tasques següents:
 - > Redactar la instrucció o ordenança en què s'estableixin les casuístiques en que es considerarà que s'ha incomplert la funció social de l'habitatge o edifici d'habitatges, les conseqüències que se'n derivaran i el procediment que s'aplicarà en aquests casos.
 - > Identificar els habitatges que seran susceptibles de l'aplicació d'aquesta instrucció o ordenança.
 - > Trametre les comunicacions corresponents de declaració d'incompliment de la funció social i les passes a seguir per part de la propietat.
 - > Aplicar el procediment previst a la instrucció o ordenança.
 - > Mantenir actualitzat semestralment el llistat dels habitatges susceptibles d'aplicació de la instrucció, tot revisant-lo i verificant quines modificacions cal realitzar, per tal d'aplicar el procediment a aquells habitatges que s'incorporin al llistat cada cop que es revisi.

Calendarització: en paral·lel a les actuacions P2.3 i P2.4, de 2020 endavant indefinidament.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal pel que fa a la dedicació del personal a les tasques d'elaboració de la instrucció; pressupost d'inversions municipals, totalment pel que fa a

l'aplicació de l'expropiació forçosa, i compartit amb les actuacions A4.1 i P2.4 pel que fa a l'habitatge.

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULADA A L'HABITATGE

U2. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL



U2.1. SUBSCRIPCIÓ D'UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ CONCERTADA AMB LA GENERALITAT

Justificació

La disposició addicional cinquena del **DLL 17/2019** estableix:

*“1. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge. A aquest efecte, i en el **termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei**, han de subscriure un **programa d'actuació concertada que detalli les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat.** (...).*

*2. Els **programes d'actuació concertada** (...) han de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge respectius en aquesta matèria. La seva prioritat ha de ser **posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, mitjançant qualsevol forma de gestió directa o indirecta.** Els programes **també poden concretar les polítiques d'adquisició de sòl, de promoció d'allotjaments dotacionals públics, d'intervenció sobre pisos buits, de renovació i de rehabilitació urbana i qualsevol altra política pública que pugui millorar l'accés a l'habitatge.** Els programes han de **contenir, com a mínim, els apartats següents:***

- a) La diagnosi de la situació de l'habitatge en el municipi, amb especial referència a les necessitats d'habitatge amb protecció oficial.*
- b) L'anàlisi sobre les possibilitats de mobilitzar els béns i els drets patrimonials per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en escenaris a dos i a cinc anys vista.*
- c) La programació d'actuacions a dur a terme.*
- d) La relació de béns i drets dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge afectats a l'execució de les actuacions concertades.*
- e) La concreció i coordinació de les mesures a adoptar en matèria d'intervenció sobre pisos buits per part de les administracions competents.*
- f) La Memòria econòmica sobre la viabilitat de les actuacions concertades, atenent els recursos disponibles a partir dels ajuts públics establerts als plans d'habitatge, dels ingressos derivats de l'impost sobre els habitatges buits, del Fons de Solidaritat Urbana previst a l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'altres línies de finançament que estableixi*

el Govern de la Generalitat d'acord amb l'article 13.3 de l'esmentada Llei, de les fonts de finançament local, així com dels recursos que s'hagin d'obtenir de la venda de part dels habitatges amb protecció oficial per garantir la viabilitat de la mateixa actuació.

(...)

4. El **programa d'actuació concertada** ha de **prioritzar la construcció dels habitatges amb protecció oficial en els sòls destinats per l'ordenació urbanística a aquest ús i que hagin estat adquirits gratuïtament en el marc d'una actuació urbanística**. El mateix programa d'actuació concertada ha **d'identificar aquests sòls** i ha d'establir la previsió temporal necessària per assolir aquest objectiu en el cas de municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada."

Es proposa, doncs, una actuació enfocada a elaborar aquest programa, tenint en compte que el DLL ho requereix i que el contingut mínim de l'esmentat programa es correspon amb el del present PLH i, per tant, el podria nodrir.

Calendarització: segona meitat 2021.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

O. ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE

O1. ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE

O. Organització, seguiment i avaluació de la política d'habitatge.
O1. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge.

O1.1. CONSTITUCIÓ FORMAL DE L'OLH

Justificació

D'acord amb les aportacions recopilades al llarg de la realització de la diagnosi del present PLH, l'àrea d'habitatge de l'Ajuntament de Cerdanyola proporciona diversos tipus de serveis en la matèria i a nivell pràctic opera com a Oficina Local d'Habitatge (OLH) però sense estar constituïda oficialment com a tal. Per aquest motiu es proposa portar a terme la constitució formal com a OLH.

Actualment, s'està avançant en aquest camí, en tant que s'han de signar per 2020 els convenis 2 i 3 amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que inclouen la prestació d'atenció de visites, tasques d'informació i assessorament, la tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer i de prestacions d'urgència especial, i la signatura i supervisió de contractes de lloguer, corresponents a la gestió del programa de mediació per al lloguer social i de la borsa corresponent.

En el cas de les tasques de atenció a visites i informació i assessorament, l'Ajuntament rebrà un import fix de 12.000 € i una aportació màxima de 22.000 €. En el cas de la resta de tasques conveniades, l'Ajuntament rebrà:

- > 450 € per actuacions de mediació amb contractes nous.
- > 200 € per actuacions de gestió i seguiment de contractes anteriors.
- > 14.400,00 € com a pagament fix en concepte de bestreta i a compte de l'aportació màxima.
- > I una aportació màxima de 23.700,00 € en concepte de contractes signats i contractes supervisats.

Val a dir que la signatura dels convenis està supeditada a l'execució de l'actuació O1.3, que dotarà del personal necessari per poder portar a terme les tasques conveniades.

Calendarització: a partir del 2021.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

O1.2. CREACIÓ DELS ÒRGANS DE DIRECCIÓ DEL PLH

Justificació

Per tal de gestionar i implementar el PLH, així com també fer seguiment i avaluació, és precís crear diverses estructures. Una d'elles ha de ser de caire estratègic, en la forma d'un òrgan o espai de direcció i supervisió política, i una altra hauria de ser de tipus operatiu, en la forma d'un òrgan o espai de coordinació tècnica.

L'òrgan o espai de **direcció i supervisió política** pretén garantir la participació efectiva dels representants electes de l'ens local, exercir funcions de validació i avaluació de programes i, a més, prendre decisions sobre la continuïtat, reformulació o revisió del Pla. I l'òrgan o espai de **coordinació tècnica** pretén garantir la participació de totes les persones o estaments de l'organització municipal –polítics i tècnics- implicats en el desplegament de la política d'habitatge i, alhora, convertir-se en el marc on plantejar, orientar, canalitzar i resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió del Pla, i vetllar pel compliment de les seves previsions.

Calendarització: immediatament des de l'aprovació definitiva del present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

O1.3. REFORÇAMENT ESTABLE DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DEDICATS A HABITATGE

Justificació

Tal i com es desprèn de la diagnosi del present PLH, actualment només hi ha **dues persones funcionàries** a l'Ajuntament que desenvolupen tasques només en l'àmbit de **l'habitatge**, les

quals compten amb el suport temporal de dues persones més que es vinculen amb contractes d'obra i servei amb els recursos obtinguts mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, un per disposar d'una persona contractada tot l'any i un altre per disposar d'una persona contractada entre 6 i 9 mesos en funció dels recursos disponibles. Aquest fet dificulta la realització de les tasques pròpies del lloc de les persones funcionàries i pot condicionar l'execució adequada de les actuacions previstes al PLH.

Per aquest motiu es proposa el reforçament de l'estructura de recursos humans assignats exclusivament a habitatge, habilitant, com a mínim, 1 persona estable a temps complet i una persona estable a temps parcial.

Calendarització: immediatament des de l'aprovació definitiva del present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

01.4. VALORACIÓ DE LA POSSIBILITAT I L'INTERÈS DE FORMAR PART DE LA PLATAFORMA MEDIEM

Justificació

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha impulsat la plataforma Mediem per afavorir i potenciar la col·laboració entre els professionals que treballen en l'àmbit de la mediació en matèria d'habitatge (<http://territori.gencat.cat/ca/inici/nota-premsa/?id=381243>). És la primera plataforma amb aquestes característiques que existeix a l'estat espanyol i compta amb la col·laboració de col·legis professionals, universitats, administracions locals i entitats que treballen en aspectes relacionats amb l'habitatge, i és una eina per a la millora de la gestió dels casos de potencial desnonament emparats per la normativa de mediació.

Entenent la rellevància de participar, es proposa valorar la possibilitat que l'Ajuntament en formi part, portant a terme quantes converses a l'AHC siguin precises dins a aconseguir-ho.

Calendarització: immediatament des de l'aprovació definitiva del present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

02. SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE

0. Organització, seguiment i avaluació de la política d'habitatge.
02. Seguiment i avaluació de la política d'habitatge.

02.1. SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, I VALORACIÓ DEL SEU IMPACTE SOBRE EL PLH

Justificació

Al llarg del procés de redacció del present PLH s'ha aprovat el **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**, el qual conté diverses

determinacions que introdueixen canvis de gran rellevància en l'àmbit de les polítiques locals d'habitatge quant a la resolució de les necessitats d'aquells col·lectius amb dificultats o impossibilitat per accedir-hi.

La seva aprovació i convalidació suposa canvis al present PLH en diversos sentits:

- > Comporta modificacions en les conclusions, atès que introdueix nous règims d'HPO i canvis en el preu del mòdul bàsic per tipologies i territoris.
- > Com a resultat, requereix revisar la part propositiva per dos motius: el canvi en les conclusions i els instruments de política d'habitatge que estan habilitats pel DLL i poden ser aplicats en funció de les noves conclusions.

Per aquest motiu, es proposa una actuació encaminada a realitzar el seguiment de l'execució de les mesures derivades del **DLL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**, per determinar les implicacions sobre el present PLH i realitzar les revisions corresponents.

Calendarització: seguiment continuat i de les seves implicacions; revisió immediata del PLH d'acord amb les implicacions identificades.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

O2.2. INCIDÈNCIA POLÍTICA AMB ADMINISTRACIONS SUPRAMUNICIPALS

Justificació

Un dels instruments que permetrien controlar el preu dels habitatges de lloguer seria la possibilitat que els ens locals poguessin regular directament aquesta. Amb tot, no està encara habilitats, ja que es requeririen modificacions en la Llei d'Arrendaments Urbans i la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Com s'ha esmentat anteriorment, el **DLL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** contempla algunes determinacions que ajudaran a regular el mercat però no l'esmentada. El Ministerio de Fomento està, actualment, en procés d'elaborar una **Llei Estatal d'Habitatge** i existeix la possibilitat que introdueixi les reformes necessàries per habilitar els instruments anteriors, tot i que només hi ha una declaració d'intencions i, des del Govern Central, fins ara únicament s'han articulats mesures per incrementar la protecció als arrendadors⁷⁹.

⁷⁹ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Per aquest motiu es proposa una actuació destinada a realitzar labors d'incidència política amb la Generalitat de Catalunya i el Ministerio de Fomento, per tal d'aconseguir la millora de les competències locals en la regulació directa de les condicions del mercat.

Calendarització: immediatament un cop aprovat el present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

O2.3. CREACIÓ D'ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ DEL PLH

Justificació

La gestió i implementació del PLH requereix la constitució d'estructures diverses, i una d'elles és la de participació.

Es proposa la creació de **Taules de Participació del PLH** que es constitueixen per possibilitar la consulta i intercanvi amb diferents col·lectius que tinguin una implicació en l'execució de les actuacions, i que es convocarien específicament en funció de la temàtica a tractar i la necessitat que es detecti. Estarien integrades per membres dels altres dos òrgans de gestió del PLH i representants d'institucions i organitzacions que operen en l'àmbit de l'habitatge al municipi, col·legis i associacions professionals, associacions veïnals o entitats socials, entre d'altres possibles membres.

Calendarització: immediatament un cop aprovat el present PLH.

Pressupost: internalitzat al pressupost municipal.

O2.4. COMUNICACIÓ DEL PLH

Justificació

L'evolució recent del mercat de l'habitatge ha comportat que creixents capes de la població s'hagin vist excloses d'un dret protegit per l'article 47 de la Constitució Espanyola. En el cas de Cerdanyola del Vallès, 3 de cada 10 noves llars romandran excloses del mercat lliure fins l'any 2025. Aquest fet obliga a què, des del sector públic s'hagin de prendre mesures per atendre les necessitats d'aquesta població, en coordinació i col·laboració amb agents privats i ciutadania, els quals poden aportar noves idees a la millora i solució dels reptes que sorgeixen i, a la vegada, pot permetre un debat qualificat sobre els problemes que afronta el municipi en matèria d'habitatge.

Per aquest motiu es proposa realitzar accions d'informació, difusió i sensibilització relacionades amb el desenvolupament del PLH, que abastin, tant la comunicació específica d'alguns programes que es posin en marxa, com l'elaboració d'un pla de comunicació que determini el

missatge a transmetre, les accions de comunicació a realitzar, els materials per difondre i informar, i els mecanismes de seguiment i avaluació del pla de comunicació.

El cost referencial d'una actuació d'aquest tipus seria molt reduït, però variable en funció de les característiques definitives de les jornades.

Calendarització: primera edició 2023; continuadament a partir d'aquest moment.

Pressupost: es pot externalitzar o internalitzar al pressupost municipal.

O2.5. CONTACTE AMB ASOCIMI PER SUPERVISAR L'IMPACTE DE LA SEVA ACTIVITAT AL MUNICIPI

Justificació

Les **Societats Cotitzades Anònimes d'Inversió en el Mercat Immobiliari (SOCIMI)** van néixer inspirades en les REIT (*Real Estate Investment Trust*), una forma d'inversió financera nascuda als Estats Units els anys 60 que va ser exportada posteriorment a Europa, van ser legalitzades a Espanya el 2009 i el 2012 van ser impulsades pel Govern.

L'objectiu de les SOCIMIs, a l'igual que de les REIT, és la compra, promoció i rehabilitació d'actius urbans (oficines, pisos, locals comercials, centres comercials, etc.), per després llogar-los o que passin a formar part de l'actiu de la SOCIMI.

Actualment, no hi ha consens respecte a l'impacte que pot tenir la presència de SOCIMI al mercat immobiliari. Tampoc no es coneix el grau d'implantació de SOCIMIs a Cerdanyola del Vallès. Per aquests motius, es proposa una actuació encaminada a contactar amb ASOCIMI, una associació composta per 32 SOCIMIs que operen a diferents sectors (residencial, *retail*, logístic, oficines, etc.), per tal d'esbrinar fins a quin punt hi ha SOCIMIs que operen a Cerdanyola, valorar l'impacte que poden tenir al mercat d'habitatge local i, d'aquesta manera, evitar que incideixin pressionant a l'alça els seus preus, i fins i tot explorar les possibilitats de col·laboració per promoure habitatge assequible al municipi.

Calendarització: primers contactes, primer semestre del 2023; supervisió de l'activitat de les SOCIMIs i possibilitats de col·laboració, del segon semestre del 2023 endavant.

Pressupost: es pot externalitzar o internalitzar al pressupost municipal.

6.2 ALTRES ACTUACIONS DE POTENCIAL INTERÈS

Les actuacions descrites fins ara suposen un grau de compromís evident i concret de l'Ajuntament vers la política d'habitatge. No obstant això, altres actuacions, per motius de calendari o perquè requereixen d'una reflexió pròpia que depassa l'abast del PLH, s'inclouen dins

d'aquest en qualitat de mesures que es consideren necessàries i estratègiques per al municipi però que caldrà definir amb més profunditat a mida que sigui possible i que es consideri adient i viable. En concret, se'n plantegen les dues que s'exposen a continuació.

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

A2. MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT

A. Accés, preservació i ús adequat de l'habitatge.
A2. Mobilització del parc vacant privat

A2.1. ELABORACIÓ D'UN TREBALL DE CAMP DE DETECCIÓ DE PARC VACANT

Justificació

D'acord amb l'estudi bàsic d'habitatges buits realitzat al present PLH, s'ha detectat la presència de parc vacant a Cerdanyola del Vallès en una quantitat aproximada màxima de 2.186 unitats, és a dir, el 8,7% del conjunt del parc estimat existent. Cal tenir en compte que, sens dubte, una part d'aquests habitatges detectats amb adreces sense persones empadronades estaran ocupats o en altres situacions que no els faran aptes per a la mediació (per exemple, un estat de ruïna). Per tant, esdevé clau detectar quins casos són realment habitatges buits susceptibles de ser incorporats a les polítiques locals d'habitatge i procedir a la seva mobilització a través de campanyes específiques.

D'altra banda, òbviament, tot i la prioritització dels anteriors tipus d'habitatge, també és fonamental captar qualsevol altre immoble que compleixi uns requisits mínims d'habitabilitat o que sigui susceptible de ser rehabilitat per a la seva mobilització efectiva.

Per consegüent, es proposa **detectar el parc vacant mitjançant un treball de camp**. Un treball de camp d'aquestes característiques que partís d'una mostra de 400 casos suposaria un cost aproximat de 15.000 € IVA no inclòs.

A2.2. CREACIÓ DEL REGISTRE D'HABITATGES BUITS

Justificació

Per tal de reforçar l'actuació anterior i les mesures que s'hi puguin derivar, i disposar en tot moment d'informació actualitzada sobre el parc d'habitatges buits susceptible de ser emprats per polítiques locals d'habitatge, es proposa crear i gestionar un inventari d'habitatges buits que reculli el volum, la tipologia i característiques de parc vacant, el procediment i les tasques per al seu manteniment i actualització, a partir de la informació obtinguda a través de l'estudi de l'actuació A2.1, i altres dades de què disposi l'ajuntament (registre de la Generalitat, padró d'habitants municipal, les relatives a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat i a la concessió de la llicència de primera ocupació, entre d'altres, etc.).

7 EXECUCIÓ DEL PLH

7.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

La implantació del PLH en qualsevol municipi implica la construcció d'estructures organitzatives adequades per executar-lo, i la definició de rols de diversa naturalesa, que hauran d'assumir diferents llocs de treball (LT), que facilitin el desenvolupament de les actuacions previstes i la coordinació, seguiment i direcció del PLH. El **model organitzatiu** que es proposa per gestionar i implementar el PLH de Cerdanyola atén a aquesta consideració i contempla, d'una banda, **estructures organitzatives** que ajudin a dinamitzar, coordinar i gestionar adequadament les actuacions, i **agents** que executin adequadament les **funcions** que els siguin assignades.

Quant a les **estructures**, atès que en la gestió del PLH de qualsevol municipi conflueixen **decisions** de caire **polític** i de caire **tècniques**, s'ha considerat imprescindible que els **mecanismes de gestió i avaluació del PLH** proposats permetin **mantenir separats** aquests dos nivells, ja que es tracta de decisions de diferent naturalesa i, per tant, responen a diferents objectius i requereixen ser preses per diferents tipus d'agents. De la mateixa manera, és precís contemplar la participació ciutadana com a element a considerar.

Per aquest motiu s'han dissenyat **dues estructures** principals:

COMISSIÓ DE
SUPERVISIÓ
POLÍTICA (CSP)

COMISSIÓ
TÈCNICA DE
SEGUIMENT (CTS)

COMISSIÓ DE
SUPERVISIÓ
POLÍTICA (CSP)

Comissió de Supervisió Política (CSP), de caire polític, està concebuda com a ens coordinador de la gestió del PLH i hauria de dependre directament d'Alcaldia.

Té com a **objectiu general** prendre decisions per a garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i reprogramar aquelles que ho requereixin.

A priori, el **CSP** hauria d'estar constituït per:

President	Alcalde
Secretària	Directora del PLH, que és també Presidenta de la CTS.
Vocals	<ul style="list-style-type: none"> > Regidora de Planificació Urbanística, Activitats i Obres Públiques. > Regidor de Finances i Serveis Econòmics.

- > Regidora de Gent Gran.
- > Regidor de Joventut.



Comissió Tècnica de Seguiment (CTS), pretén garantir la participació, i la coordinació de l'Ajuntament a l'hora d'implementar el PLH, així com també orientar, canalitzar i resoldre les juxtaposicions pròpies d'un projecte d'aquestes dimensions.

Les figures que formarien part del **CTS** serien, idealment:

Presidenta	Directora del PLH.
Vocals	<ul style="list-style-type: none"> > Tots els gestors principals d'actuació (veure a continuació), entre els quals es troba la Presidenta del CTS. > Gestors col·laboradors d'actuació (veure a continuació), que assistiran només a aquelles reunions en que es consideri oportuna la seva presència.

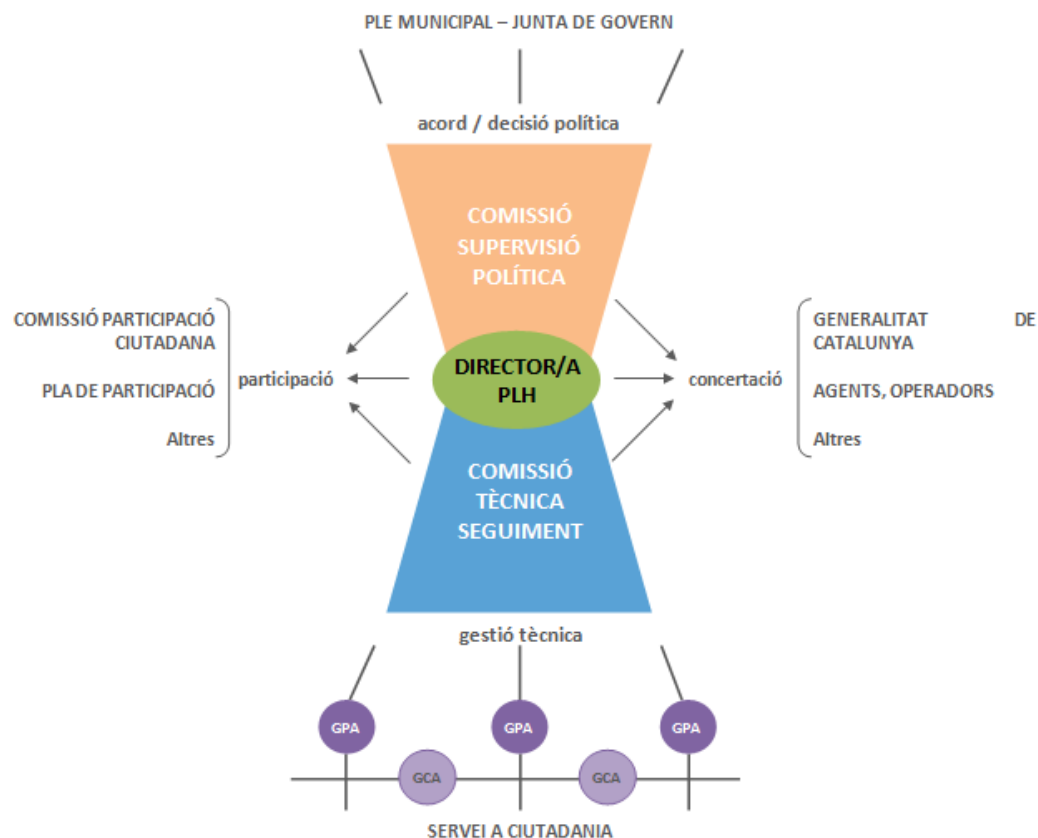
Respecte als **agents**, el **principal implicat** en l'execució del PLH és **l'Ajuntament**, com a agent responsable de dur a terme les activitats aprovades al PLH a través d'agents interns, recursos propis o externs, i serveis contractats externament per desenvolupar determinades activitats.

Pel que fa als **agents interns** hi ha tres llocs de treball clau que serien assumits per les figures indicades a la taula que s'exposa a continuació. Val a dir que, el rol d'aquests agents poden ser assumits per un lloc de treball nou, creat expressament per al desenvolupament del PLH, o bé per llocs de treball que ja existeixen i que, a més de les funcions que ja tinguin assignades, assumeixen les corresponents a la participació en la gestió i implementació del PLH.

Lloc de treball	Funcions	Figura
DIRECTORA PLH	<p>Responsable de la gestió global del PLH.</p> <p>Funcions concretes:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Programar les línies estratègiques a desenvolupar al PLH. > Proposar els recursos necessaris per realitzar les activitats previstes al PLH. > Dirigir i avaluar els recursos –humans, materials i econòmics- que s’assignin per desenvolupar el PLH. > Coordinar i vetllar pel correcte desenvolupament del procés de recollida d’informació per al càlcul d’indicadors i l’elaboració dels documents de seguiment i avaluació del PLH que siguin necessaris. > Gestionar qualsevol incidència que es pugui produir durant el desenvolupament del PLH. > Trametre els informes de seguiment i avaluació de les actuacions i els informes globals a les instàncies internes i externes de l’Ajuntament que correspongui. > Desenvolupar funcions de representació davant d’altres administracions per temes relacionats amb el desenvolupament del PLH. 	Regidora d’Habitatge
GESTOR PRINCIPAL D’ACTUACIÓ (GPA)	<p>Responsable de la gestió de cadascuna de les actuacions del PLH que li siguin assignades.</p> <p>Funcions concretes a cada actuació:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Coordinar i gestionar els recursos –humans, econòmics i materials- adscrits a l’execució de les actuacions de les quals ha estat designat responsable. > Informar al/a la Director/a del PLH de qualsevol desviació, risc i/o necessitat no prevista. > Executar directament les tasques operatives de nivell superior o de suport a la direcció del PLH en relació amb les activitats del PLH que gestiona. > Organitzar el procés de recollida i anàlisi d’informacions, i el càlcul d’indicadors de les actuacions del PLH que gestiona, entre el personal al seu càrrec, per elaborar els informes de seguiment i avaluació de les seves actuacions, realitzant les propostes de reorientació o correcció d’actuacions del PLH de les que és responsable, si s’escau. > Fer arribar els informes de seguiment i avaluació de les seves actuacions i donar suport al/a la Director/a del PLH en l’elaboració dels informes del PLH que corresponguin. 	<ul style="list-style-type: none"> > Regidora de Planificació Urbanística. > Cap de l’Àrea Urbanisme, Espai Públic i Ecologia Urbana. > Cap de secció tècnica de planejament, gestió i obres. > Cap del Servei de Promoció Social. > Cap de Finances i Serveis Econòmics. > Cap de Serveis Jurídics.

Lloc de treball	Funcions	Figura
GESTOR COL·LABORADOR D'ACTUACIÓ (GCA)	<p>Funcions de caràcter complementari als àmbits de comunicació, participació ciutadana, gestió econòmica i serveis jurídics:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Assessorar i proposar en les matèries del seu camp professional. > Col·laborar en impulsar la correcta execució de les actuacions que conformen el PLH. > Realitzar i/o participar en el seguiment de les tasques relacionades amb el seu àmbit de treball. 	<ul style="list-style-type: none"> > Interventor/a municipal. > Tresorer/a. > Tècnic/a de Comunicació Institucional > Tècnic/a de Mitjans de Comunicació. > Tècnic/a d'Atenció Ciutadana. > Tècnic/a de Gent Gran. > Tècnic/a Joventut. > Tècnic/a de Benestar Social.

Les estructures i llocs de treball i funcions proposades es resumeixen al següent diagrama:



PLE MUNICIPAL / JUNTA DE GOVERN	<ul style="list-style-type: none"> > Debat polític. > Aprovació administrativa.
COMISSIÓ DE SUPERVISIÓ POLÍTICA	<ul style="list-style-type: none"> > Direcció i supervisió política. > Validació de la programació anual. > Periodicitat semestral.
DIRECTOR/A PLH	<ul style="list-style-type: none"> > Direcció executiva. > Interlocució òrgans de supervisió i coordinació.
COMISSIÓ TÈCNICA DE SEGUIMENT	<ul style="list-style-type: none"> > Coordinació de les actuacions. > Proposta de programació anual. > Seguiment i avaluació tècnica. > Periodicitat trimestral.
GESTORS D'ACTUACIONS	<p>GPA: Gestors Principals d'Actuació</p> <p>GCA: Gestors Col·laboradors d'Actuació</p> <ul style="list-style-type: none"> > Proposta de programació anual. > Gestió de l'execució de les actuacions. > Fitxes de programació i seguiment.

7.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

Tal i com es recull a l'actuació O2.3, es proposa la creació de **Taules de Participació (TP) del PLH** destinades a:

- > Informar a la ciutadania sobre el desenvolupament del PLH.
- > Consensuar l'orientació i definició dels processos de participació que es generin a l'entorn de les actuacions previstes en el PLH, i fer-ne el seguiment i supervisió.
- > Possibilitar la consulta i intercanvi amb diferents grups d'agents implicats en l'execució de les actuacions.

Aquestes **TP**, que es convocarien, com a mínim, semestralment, i també específicament en qualsevol altre moment que es consideri necessari en funció de la temàtica a tractar, estarien integrades per membres de la **CSP** i la **CST** i representants d'institucions i organitzacions que operen en l'àmbit de l'habitatge al municipi, col·legis i associacions professionals, associacions veïnals o entitats socials, entre d'altres possibles membres. A priori, l'Alcalde i la Presidenta del CST integrarien totes les TP.

7.3 CONCERTACIÓ DEL PLH

La majoria d'actuacions proposades es fan de forma autònoma per l'Ajuntament o a través del concurs de privats. No obstant això:

- > En les actuacions d'incidència política està previst el contacte i consens amb la Generalitat de Catalunya.
- > Amb la Diputació de Barcelona en les que requereixen del seu suport.
- > I en les de sensibilització de la necessitat de rehabilitar i el foment de la incorporació d'habitatges a la borsa de mediació social a través de la bonificació de les obres de rehabilitació, es preveu la participació del Deutsche Bank.

7.4 INDICADORS DE SEGUIMENT DEL PLH

A continuació es mostren els indicadors de procés i de resultat assignats a cadascuna de les 47 actuacions proposades al PLH de Cerdanyola del Vallès:

			INDICADORS DE PROCÉS	INDICADORS DE RESULTAT	
A. Accés, preservació i ús adequat de l'habitatge.	A1. Suport als problemes de pagament de l'habitatge.	A1.1. MANTENIMENT DE LA INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	> Nombre de consultes ateses (per tipologia).	> Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres. > % d'intermediacions favorables respecte a les tramitades.	
		A1.2. SENSIBILITZACIÓ PER PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	> Nombre d'accions de sensibilització programades/executades, per tipologia. > % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics).	> % de persones que recorden les accions de sensibilització (missatge, logotip, accions concretes, etc.). > % de situacions de pèrdua de l'habitatge evitades gràcies a la sensibilització.	
	A2. Mobilització del parc vacant privat.	A2.1. REFORÇAMENT DE L'ARTICULACIÓ DE MESURES DE MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT EXISTENT	> Nº habitatges posats a disposició al Programa de Mediació. > Nº contractes de lloguer signats.	> Nº habitatges sol·licitats de bonificació iniciades. > % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics).	> Nº de famílies amb necessitat allotjades.
		A2.2. MANTENIMENT DE LA BONIFICACIÓ DELS TRIBUTS MUNICIPALS PER ALS HABITATGES QUE S'INCORPORIN AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL	> Nombre de sol·licituds de bonificació iniciades. > % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics).	> Nombre de sol·licituds de bonificació aprovades. > Nombre d'habitatges mobilitzats. > % de llars beneficiades.	
		A2.3. REFORÇAMENT DEL PROGRAMA DE FOMENT DE L'HABITATGE COMPARTIT	> Nº sol·licituds rebudes/aprovades per compartir habitatge.	> Nº habitatges compartits en el marc del Programa. > % de joves beneficiats respecte al total dels inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO. > % reducció dels preus del mercat d'habitatge lliure en lloguer.	
	A3. Ús adequat de l'habitatge.	A3.1. REGULACIÓ DEL PARC VACANT	> Modificació de l'ordenança aprovada. > Nº habitatges revelats en situació de desocupació permanent.	> Nº habitatges incorporats al Registre Municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent. > Nº llars en situació o risc d'exclusió social allotjades a habitatges incorporats al Registre.	
		A3.2. INTENSIFICACIÓ DE LES TASQUES DE SENSIBILITZACIÓ EN CASOS DE SOBRECUPACIÓ DE L'HABITATGE	> Campanya configurada. > Nº campanyes anuals celebrades. > Comissió constituïda. > Protocols d'inspecció/actuació establerts.	> Nº habitatges revelats en situació de sobrecupació o amuntegament com a resultat de les campanyes. > Nº llars residents en habitatges sobrecupats o en situació d'amuntegament. > Nº habitatges ocupats sense títol habilitant visitats. > Nº llars real·lotjades que són ocupants sense títol habilitant per manca d'habitatge digne i adequat. > Nº comunitats de veïns amb situacions d'ocupació sense títol habilitant beneficiades.	
		A3.3. CONTROL DE LES SITUACIONS D'OCCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT	> Nº campanyes de sensibilització celebrades. > Estadística construïda a partir dels casos. > Nº llars que es troben en situació d'ocupació sense títol habilitant per manca d'habitatge digne i adequat.	> Grau de millora de la convivència a les comunitats de veïns amb situacions d'ocupació sense títol habilitant.	
	A4. Accés a habitatge assequible.	A4.1. MANTENIMENT DE LA MESA LOCAL D'EMERGÈNCIA	> Nº sol·licituds rebudes. > Nº nous habitatges disponibles per la Mesa.	> Nº necessitats resoltes.	
		A4.2. COMERCIALIZACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS HPO	> Nº expedients de comercialització i adjudicació iniciats. > Nº incidències sorgides al llarg del procés.	> Nº HPP comercialitzats/adjudicats, per règim i tipologia. > % llars amb necessitats beneficiades.	
		A4.3. REVISIÓ DEL PROCEDIMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS HPO	-	> Procediment revisat i aprovat.	
		A4.4. GESTIÓ DE L'ÚS I L'OCCUPACIÓ DEL PARC PÚBLIC	> Comissió constituïda. > Nº reunions quinzenals de la Comissió. > Nº habitatges irregularment ocupats identificats. > Nº habitatges desocupats identificats.	> Nº habitatges adjudicats a llars en situació d'emergència econòmica i social. > Grau de desocupació del parc residencial públic. > % habitatges del parc públic ocupats irregularment regularitzats.	
		A4.5. INCREMENT DELS HABITATGES INCLOSOS A LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL (XHIS)	> Fórmula de col·laboració establerta i en funcionament.	> Nº habitatges incorporats a la XHIS. > Nº llars allotjades als habitatges incorporats a la XHIS. > Grau de rotació de l'ocupació dels habitatges. > Valoració del funcionament de la col·laboració amb l'AHC.	
		A4.6. CAMPANYA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES PER AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL	> Nº d'acords tancats amb agents intermediaris. > Nº agents que renoven l'acord de col·laboració amb l'Ajuntament.	> Nº nous habitatges captats a través dels acords amb els agents. > Nº llars excloses allotjades als habitatges captats.	
		A4.7. SENSIBILITZACIÓ SOBRE EL DRET D'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT	> Campanya dissenyada. > Nº campanyes anuals celebrades.	> Nº persones coneixen l'existència de la campanya. > Nº persones que recorden característiques de la campanya. > Nº consultes rebudes sobre possibles abusos.	
		A4.8. CONFIGURACIÓ I POSADA EN MARXA DE CONVENIS AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER RESOLDRE LES SITUACIONS DE SENSELLARISME	> Conveni configurat i signat. > Habitatge cedit a l'Ajuntament de Cerdanyola.	> Nº de casos sense llar allotjats a l'habitatge/any.	
	R. Qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial	R1. Regulació, control i seguiment de l'estat del parc residencial.	R1.1. REGULACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS	> Ordenança redactada i aprovada.	> Nº habitatges beneficiats per l'entrada en vigor i aplicació de l'ordenança.
			R1.2. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS	> Nº actuacions d'intervenció derivades de l'aplicació de l'ordenança.	> Nº immobles incorporats al PMSH com a resultat de les intervencions realitzades.
		R2. Foment de la rehabilitació i millora del parc privat.	R2.1. APROVAR MESURES DE FOMENT PER LA INCORPORACIÓ D'HABITATGES LLIURES AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ O SOCIAL	> Ordenança de l'ICIO modificada. > Subvenció per adequació i tramitació cèdula d'habilitat i certificat d'eficiència energètica aprovada.	> Nº habitatges beneficiats per la modificació de l'ordenança/subvenció aprovada. > Nº llars excloses allotjades a les llars beneficiades i incorporades a la xarxa de mediació.
			R2.2. SENSIBILITZACIÓ SOBRE LA IMPORTÀNCIA DE LA REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS I HABITATGES	> Campanyes organitzades. > Nº campanyes anuals celebrades.	> Nº persones que recorden les campanyes. > Nº habitatges rehabilitats com a resultat de les campanyes.

		INDICADORS DE PROCÉS	INDICADORS DE RESULTAT	
H. Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible	H1. Promoció i qualificació d'habitatges protegits.	H1.1. EXECUCIÓ DE LA GESTIÓ DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PREVIST A LA MPGM AL CARRER DE SALVADOR ESPRIU, I EDIFICACIÓ DE L'HPO DE RÈGIM GENERAL QUE HI ESTÀ PREVIST	> Projecte d'urbanització revisat. > Nº HPP edificats.	> Nº de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.
		H1.2. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST A LA MPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT QUAN LA FINCA ADQUIREIXI CONDICIÓ DE SOLAR	> Instruments de gestió redactats. > Nº HPP edificats. > Nº HPP comercialitzats.	> Nº de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.
		H1.3. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST AL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL, A MESURA QUE LES FINQUES ADQUIREIXIN CONDICIÓ DE SOLAR	> Instruments de gestió redactats. > Nº HPP edificats. > Nº HPP comercialitzats.	> Nº de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.
		H1.4. MODIFICACIÓ DE PGM PER TRASLLADAR L'HPP PREVIST A LA MPGM A CAN JERONI MARTÍ I EL CARRER DE SALSILLO A UN ÀMBIT MÉS ACCESSIBLE I CÈNTRIC EN RELACIÓ AL TEIXIT URBÀ	> MPGM redactada. > Nº HPP edificats. > Nº HPP comercialitzats.	> Nº de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.
		H1.5. OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ AMB RESERVA D'HPP*	> Nº MPGM redactades/aprovades.	> M ² de sòl afectats. > HPP planificats.
		H1.6. OPERACIONS DE MPGM PER CONSOLIDAR SOSTRE RESIDENCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT AMB DESTÍ D'HPP*	> Nº estudis redactats/aprovats.	> M ² de sòl afectats. > HPP planificats.
		H1.7. CONTROL I SEGUIMENT DELS TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HPO	> Protocol elaborat i aprovat. > Nº actuacions de seguiment programades. > Nº expedients d'incompliment iniciats.	> % promocions d'habitatge assequible que incompleixen els terminis. > % sancions implementades. > Import econòmic recaptat per les mesures sancionadores.
		H1.8. FOMENT DE L'HPO EN LLOGUER	> Instrucció redactada. > Campaña configurada. > Nº campanyes trimestrals celebrades.	> Nº d'HPO en lloguer construïts.
	H2. Foment de models alternatius d'accés i tinença d'habitatge assequible.	H2.1. COL-LABORACIÓ AMB EL SERVEI DE LLOGUER DE LA UAB I AGENTS INTERMEDIARIS DEL MERCAT IMMOBILIARI PER CONTROLAR EL LLOGUER ESPECULATIU D'HABITATGES O HABITACIONS	> MPGM redactada. > Superfície de sòl d'equipaments dintre de sòl urbà adquirida.	> Grau de millora en la qualitat de les residències edificades a partir de la MPGM. > Grau d'increment en el nombre de places per a residències d'estudiants disponibles per a la UAB.
	P. Gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge	P1. Gestió jurídica i econòmica del Patrimoni Municipal.	P1.1. GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PMSH	> Actuacions urbanístiques supervisades. > Béns del PMSH analitzats.
P2. Ampliació del Patrimoni Municipal.		P2.1. DELIMITACIÓ I GESTIÓ D'ÀREES PER A L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE	> Municipi delimitat com a àrea de tanteig i retracte. > Delimitació incorporada al PTSH. > Solars buits detectats. > Ordenança redactada i en vigor. > Temps mitjà d'inscripció dels solars/edificis al registre.	> Nº solars/edificis inscrits al Registre. > % de solars que conformen el Registre edificats/rehabilitats. > Nº habitatges/edificis del parc públic obtinguts dels solars del Registre sense edificar. > Nº necessitats cobertes a partir del Registre. > Ingressos provinents de les subhastes realitzades sobre solars sense edificar
		P2.2. DETECCIÓ DELS SOLARS BUITS	> Registre constituït.	> % increment del PMSH. > Nº necessitats cobertes a partir de l'ampliació del PMSH mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte.
		P2.3. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN MANS D'ENTITATS FINANCERES	> Nº expedients de tanteig i retracte iniciats.	> Nº necessitats cobertes a partir de l'ampliació del PMSH mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte.
		P2.4. SEGUIMENT DE LA GESTIÓ DELS BÉNS DEL PMSH	> Seguint realitzat de la incorporació dels actius adquirits a través de l'actuació P2.3.	> Incorporació completada dels actius adquirits a través de l'actuació P2.3.
			> Seguint realitzat de la incorporació dels actius adquirits a través de l'actuació P2.5.	> Incorporació completada dels actius adquirits a través de l'actuació P2.5.
P2.5. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE SÒL, EDIFICIS O HABITATGES		> Seguint realitzat de la incorporació dels actius adquirits a través d'altres actuacions. > Grau de resolució d'obstacles en el seguiment dels actius incorporats al PMSH. > Nº expedients d'expropiacions de sòl/edificis/habitatges iniciats/tramitats.	> Incorporació completada dels actius adquirits a través d'altres actuacions. > M ² o nombre de sòl/edificis/d'habitatges provinents de les expropiacions. > % increment del PMSH. > Nº necessitats cobertes a partir de l'ampliació del PMSH mitjançant adquisició de sòl, edificis o habitatges al mercat lliure.	

		INDICADORS DE PROCÉS	INDICADORS DE RESULTAT	
U. Planejament i gestió urbanística vinculada a l'habitatge	U2. Gestió i execució del sòl residencial.	U2.1. SUBSCRIPCIÓ D'UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ CONCERTADA AMB LA GENERALITAT	> Programa d'Actuació Concertada redactat. > Programa d'Actuació Concertada subscrit amb la Generalitat.	
O. Organització, seguiment i avaluació de la política d'habitatge	O1. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge.	O1.1. CONSTITUCIÓ FORMAL DE L'OLH	> Signatura del conveni > Creació de l'òrgan.	
		O1.2. CREACIÓ DELS ÒRGANS DE DIRECCIÓ DEL PLH	> Creació formal de l'OLH > Nº de reunions de l'òrgan. > % actuacions revisades. > % actuacions reconduïdes. > Incorporació del personal.	
		O1.3. REFORÇAMENT ESTABLE DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DEDICATS A HABITATGE	-	
		O1.4. VALORACIÓ DE LA POSSIBILITAT I L'INTERÈS DE FORMAR PART DE LA PLATAFORMA MEDIEM	-	
	O2. Seguiment i avaluació de la política d'habitatge.	O2.1. SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, I VALORACIÓ DEL SEU IMPACTE SOBRE EL PLH	-	> Incorporació efectiva a la Xarxa. > Nº reunions amb la Xarxa. > Nº propostes d'intervenció sorgides arrel de la participació a la Xarxa.
		O2.2. INCIDÈNCIA POLÍTICA AMB ADMINISTRACIONS SUPRAMUNICIPALS	> Nº de contactes/reunions d'incidència celebrades amb el Ministerio de Fomento.	> Determinacions normatives sobre nous règims d'HPO revisades i implicacions identificades. > Determinacions normatives sobre l'aprovació definitiva del PSSH revisades i implicacions identificades. > Grau de modificació de les actuacions previstes.
		O2.3. CREACIÓ D'ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ DEL PLH	> Nº de Taules creades.	> Grau d'avanç en la consecució de les competències locals per regular el preu del lloguer d'habitatges al mercat local. > Nº de reunions de cada Taula. > Grau de participació de cada Taula al desplegament del PLH.
		O2.4. COMUNICACIÓ DEL PLH	> Accions de comunicació configurades.	> Nº d'edicions semestrals de les accions celebrades. > Nº de noves col·laboracions amb el sector privat i el tercer sector com a resultat de les accions de comunicació del PLH.
		O2.5. CONTACTE AMB ASOCIAMI PER SUPERVISAR L'IMPACTE DE LA SEVA ACTIVITAT AL MUNICIPI	> Nº contactes realitzats amb ASOCIAMI.	> Acords de col·laboració tancats amb ASOCIAMI.

ANNEXOS

ANNEX 1: DEFINICIONS DELS INDICADORS EMPRATS EN LES PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

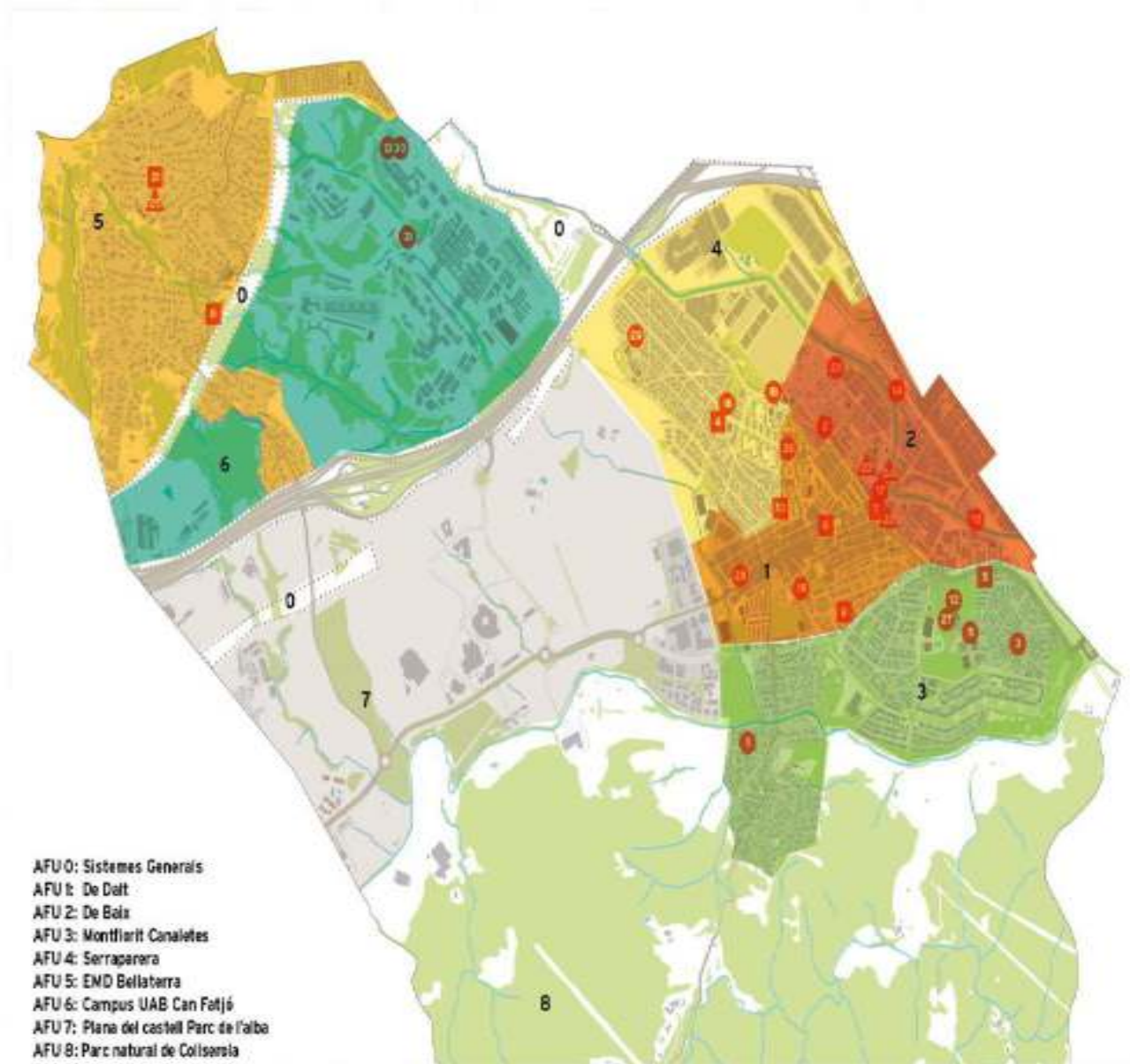
$$TR = \frac{\text{Pobl (20 - 24 anys)}}{\text{Pobl total}} * 100$$

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

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

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

ANNEX 2: PLÀNOL DE ZONES DE Cerdanyola del Vallès



ANNEX 3: ORTOFOTO DE Cerdanyola del Vallès



Font: www.diba.cat

ANNEX 4: MODEL DE FITXA DE RECOPIACIÓ DE DADES DE DEMANDA D'HABITATGE LLIURE

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

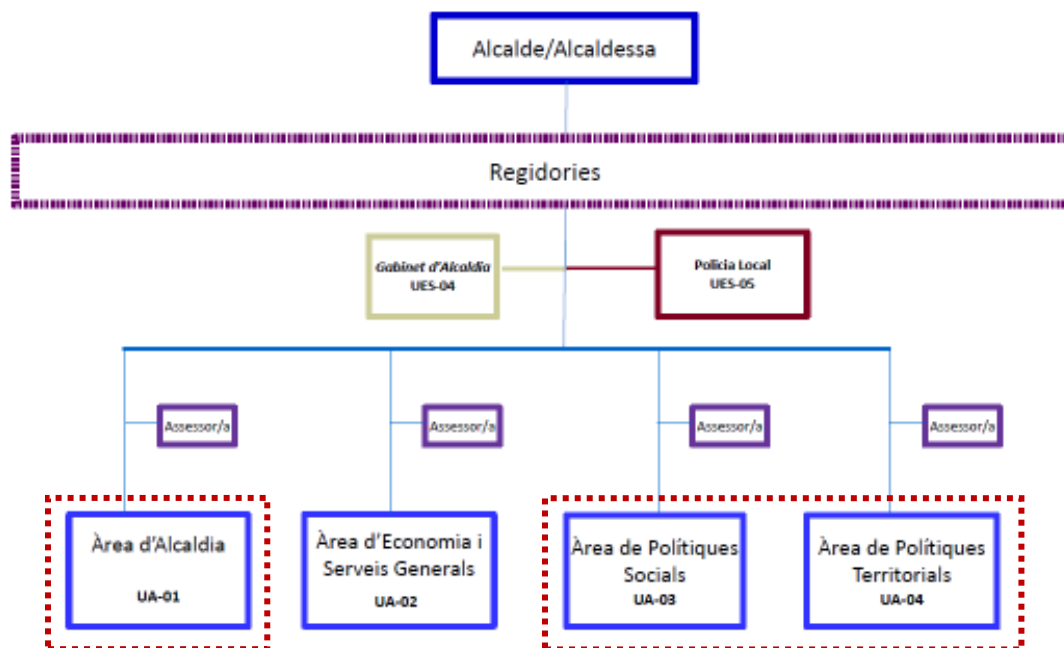
Perfil dels sol·licitants	Característiques de l'habitatge desitjat
<p>1. Edat:</p> <p>< 20 anys <input type="checkbox"/> 20 – 24 anys <input type="checkbox"/> 25 – 29 anys <input type="checkbox"/> 30 – 34 anys <input type="checkbox"/> 35 – 39 anys <input type="checkbox"/> 40 – 44 anys <input type="checkbox"/></p> <p>45 – 49 anys <input type="checkbox"/> 50 – 54 anys <input type="checkbox"/> 55 – 59 anys <input type="checkbox"/> 60 – 64 anys <input type="checkbox"/> 65 anys i més <input type="checkbox"/></p> <p>2. Lloc de naixement:</p> <p>Espanya <input type="checkbox"/> Europa <input type="checkbox"/> Llatinoamèrica <input type="checkbox"/> Magrib <input type="checkbox"/> Àfrica subsahariana <input type="checkbox"/></p> <p>Àsia <input type="checkbox"/> Altres <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>3. Tipus de família:</p> <p>Homes sols <input type="checkbox"/> Dones sols <input type="checkbox"/></p> <p>Persones sols <input type="checkbox"/> Persona sola amb fills <input type="checkbox"/></p> <p>Persona sola amb persones grans <input type="checkbox"/> Persona sola amb fills i persones grans <input type="checkbox"/></p> <p>Parella sense fills <input type="checkbox"/> Parella amb fills <input type="checkbox"/></p> <p>Parella amb persones grans <input type="checkbox"/> Parella amb fills i persones grans <input type="checkbox"/></p> <p>Altres tipus de família <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>4. Situació laboral:</p> <p>Treballa <input type="checkbox"/> Estudia <input type="checkbox"/> Estudia i treballa <input type="checkbox"/> A l'atur <input type="checkbox"/> Tasques de la llar <input type="checkbox"/> Pensionista <input type="checkbox"/></p> <p>5. Municipi on resideix actualment: _____</p> <p>5b. Barri o zona on resideix dintre del municipi: _____</p> <p>6. Ingressos familiars mensuals nets:</p> <p><300 € <input type="checkbox"/> 300 – 599,99 € <input type="checkbox"/> 600 – 899,99 € <input type="checkbox"/> 900 – 1.199,99 € <input type="checkbox"/> 1.200 – 1.499,99 € <input type="checkbox"/></p> <p>1.500 – 1.799,99 € <input type="checkbox"/> 1.800 – 2.099,99 € <input type="checkbox"/> 2.100 – 2.399,99 € <input type="checkbox"/> 2.400 – 2.699,99 € <input type="checkbox"/> 2.700 – 2.999,99 € <input type="checkbox"/></p> <p>3.000 – 3.299,99 € <input type="checkbox"/> 3.300 – 3.599,99 € <input type="checkbox"/> 3.600 – 3.899,99 € <input type="checkbox"/> 3.900 – 4.199,99 € <input type="checkbox"/> 4.200 – 4.499,99 € <input type="checkbox"/></p> <p>4.500 – 4.799,99 € <input type="checkbox"/> 4.800€ i més <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>7. Habitatge de procedència:</p> <p>Propietat sol·licitant <input type="checkbox"/> Propietat parella <input type="checkbox"/> Propietat família <input type="checkbox"/></p> <p>Lloguer propi <input type="checkbox"/> Lloguer parella <input type="checkbox"/> Lloguer família <input type="checkbox"/></p> <p>Habitatge cedit per l'empresa <input type="checkbox"/> Habitatge cedit per la família <input type="checkbox"/> Altres (especificar): _____</p> <p>8. Motius de la cerca d'habitatge (respostes no exdoents, es poden marcar diverses):</p> <p>Millor confort i/o qualitat <input type="checkbox"/> Cerca d'un habitatge més gran <input type="checkbox"/> Desig d'un habitatge en propietat <input type="checkbox"/></p> <p>Per estudis <input type="checkbox"/> → Per quant temps? _____</p> <p>Per feina <input type="checkbox"/> → Per quant temps? _____</p> <p>Emancipació de la família <input type="checkbox"/> Separació/divorci <input type="checkbox"/> Habitatge per a altres familiars <input type="checkbox"/></p> <p>Inversió <input type="checkbox"/> Segona residència <input type="checkbox"/> Necessitat d'un habitatge més econòmic <input type="checkbox"/></p> <p>Altres <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>9. Tipus d'habitatge desitjat:</p> <p>Apartament < 40 m² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar < 60 m² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m² <input type="checkbox"/></p> <p>Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m² <input type="checkbox"/> Habitatge plurifamiliar > 120 m² <input type="checkbox"/> Habitatge unifamiliar <input type="checkbox"/></p>	<p>10. Característiques de l'habitatge desitjat:</p> <p>Nou <input type="checkbox"/> Segona mà (semi-nou) <input type="checkbox"/> Segona mà a reformar <input type="checkbox"/> Segona mà reformat <input type="checkbox"/> Indiferent <input type="checkbox"/></p> <p>11. Règim de tenença desitjat:</p> <p>Propietat <input type="checkbox"/> Lloguer habitatge <input type="checkbox"/> Lloguer habitació <input type="checkbox"/> Lloguer compartit <input type="checkbox"/> Lloguer opció de compra <input type="checkbox"/></p> <p>Altres <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>12. Per què cerca un habitatge en lloguer?</p> <p>Recursos econòmics insuficients per <input type="checkbox"/> Estats temporal <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>accedir a la propietat</p> <p>No desitja/No interessa un vincle <input type="checkbox"/> Situació laboral <input type="checkbox"/></p> <p>econòmic a llarg termini <input type="checkbox"/> inestable <input type="checkbox"/></p> <p>Altres (especificar): _____</p> <p>13. Nombre de persones que viuran a l'habitatge: _____</p> <p>14. Nombre de dormitoris desitjats: _____</p> <p>15. Municipi on cerca l'habitatge: _____</p> <p>16. Barri o zona desitjats: _____</p> <p>17. Quins són els principals criteris per cercar aquesta ubicació de l'habitatge? (Respostes no exdoents)</p> <p>Lloc cèntric <input type="checkbox"/> Preus de la zona <input type="checkbox"/> Tipus d'habitatge <input type="checkbox"/></p> <p>Bones comunicacions <input type="checkbox"/> Qualitat ambiental <input type="checkbox"/> La gent que hi viu <input type="checkbox"/></p> <p>Hi viuen amics i/o familiars <input type="checkbox"/> Proximitat equipaments/servis <input type="checkbox"/></p> <p>Altres motius (especificar): _____</p> <p>18. Si està cercant un habitatge de compra, quin és el preu desitjat?</p> <p><42.000€ <input type="checkbox"/> 42.000 – 60.100 – 90.150 – 120.200 – 180.300 – 240.399,99€ <input type="checkbox"/></p> <p>60.099,99€ <input type="checkbox"/> 90.149,99€ <input type="checkbox"/> 120.199,99€ <input type="checkbox"/> 180.299,99€ <input type="checkbox"/></p> <p>240.400€ i més <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>19. Si, en canvi, cerca un habitatge en lloguer, quin és el preu desitjat del lloguer (euros al mes)?</p> <p>< 120€ <input type="checkbox"/> 120 – 239,99€ <input type="checkbox"/> 240 – 359,99€ <input type="checkbox"/> 360 – 479,99€ <input type="checkbox"/> 480 – 599,99€ <input type="checkbox"/> 600€ i més <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>20. Formes de pagament (respostes no exdoents, es poden marcar diverses)</p> <p>Comptat <input type="checkbox"/> Ajut de la família <input type="checkbox"/> Hipoteca <input type="checkbox"/> Venda d'un pis de la meua propietat <input type="checkbox"/></p> <p>Ajuts oficials de l'administració <input type="checkbox"/> → especificar: _____</p> <p>21. Quant temps fa que cerca habitatge?</p> <p>< 1 mes <input type="checkbox"/> Entre 1 i menys de 4 mesos <input type="checkbox"/> Entre 4 i menys de 7 mesos <input type="checkbox"/> Entre 7 mesos i 1 any <input type="checkbox"/> > 1 any <input type="checkbox"/></p>

MOLTES GRÀCIES PER LA SEVA COL·LABORACIÓ!!!

ANNEX 5: ORGANIGRAMA DEL PERSONAL ADSCRIT ALS ÀMBITS VINCULATS AL PLH



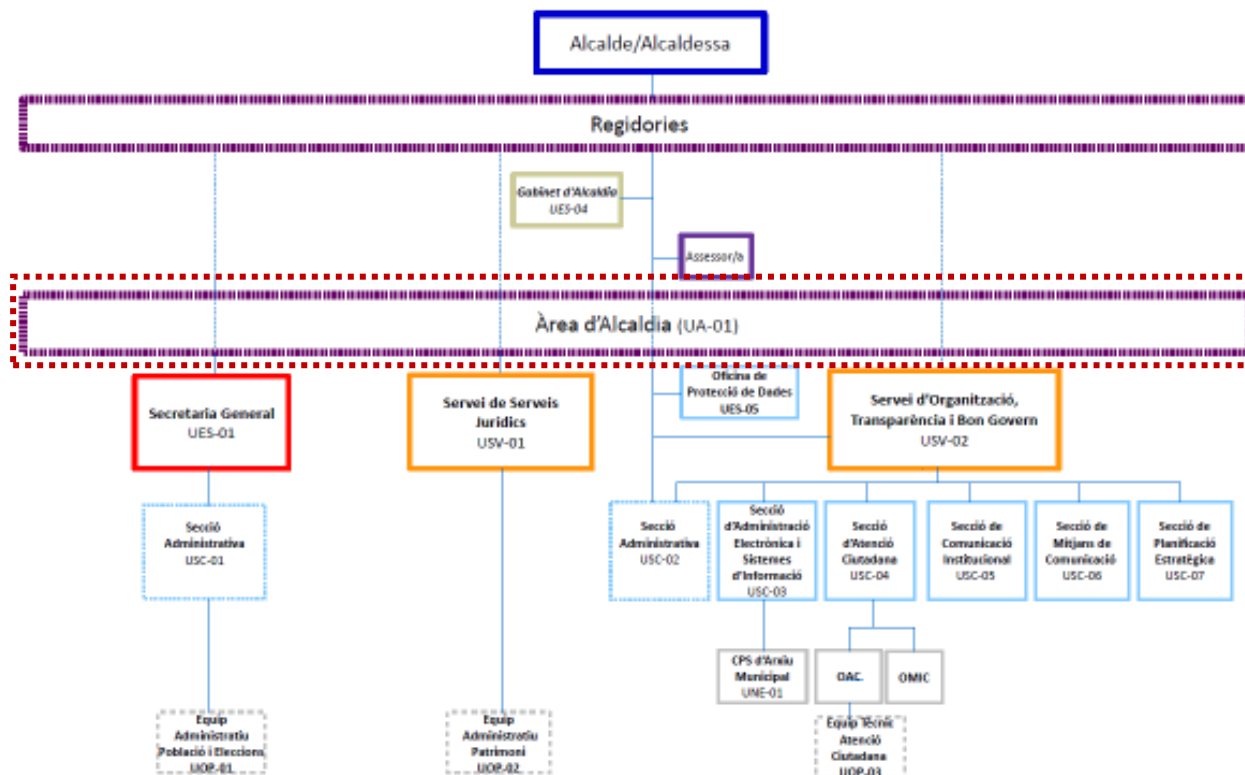
Organigrama Polític / Tècnic General





Organigrama Polític / Tècnic-Administratiu (Àrea d'Alcaldia)

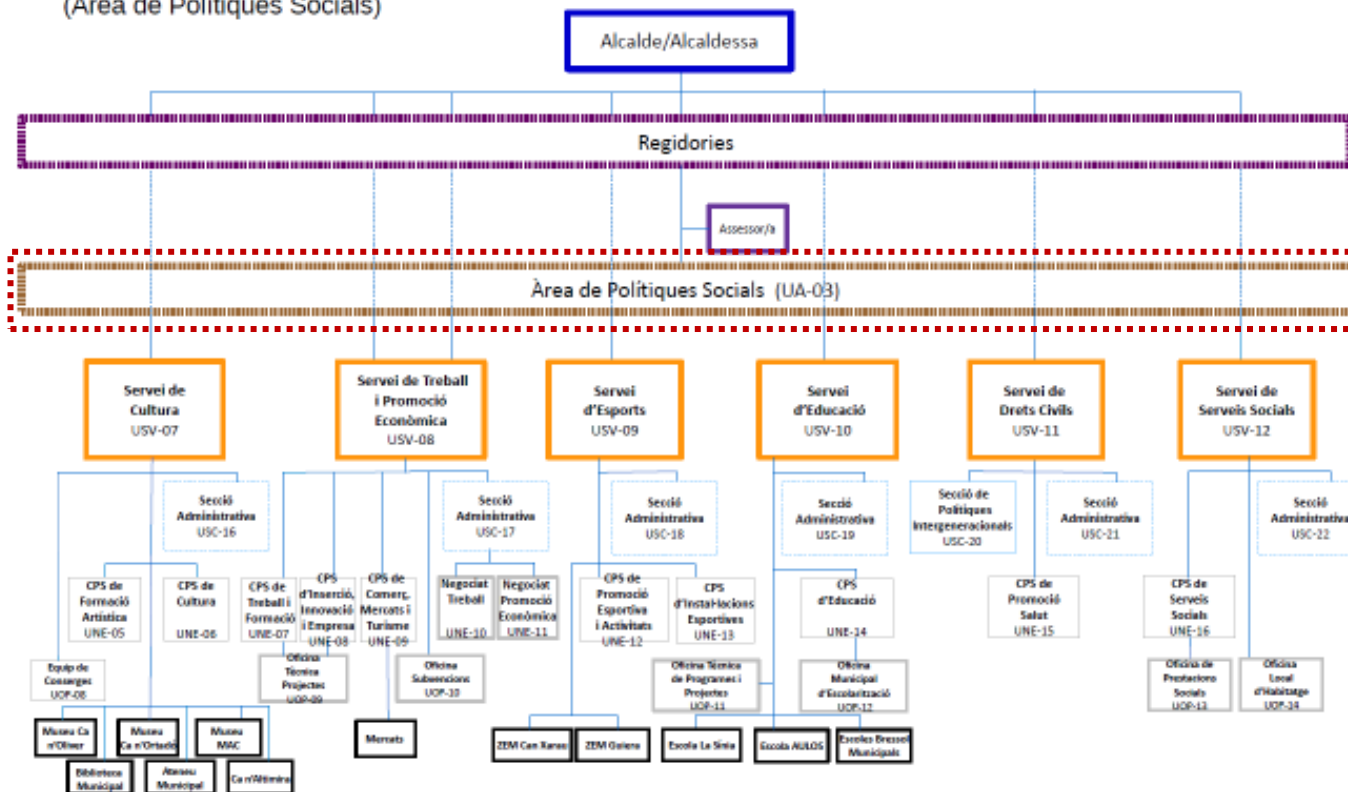
Llegenda:	
1	Unitat Especialitzada / Àrea - UES / UA
2	Servei - USV
3	Secció - USC
4	CPS / Registre / Brigada - UNE
5	Equipos / Grups / Oficines - UOP



Organigrama Polític / Tècnic-Administratiu
(Àrea de Polítiques Socials)

Llegenda:

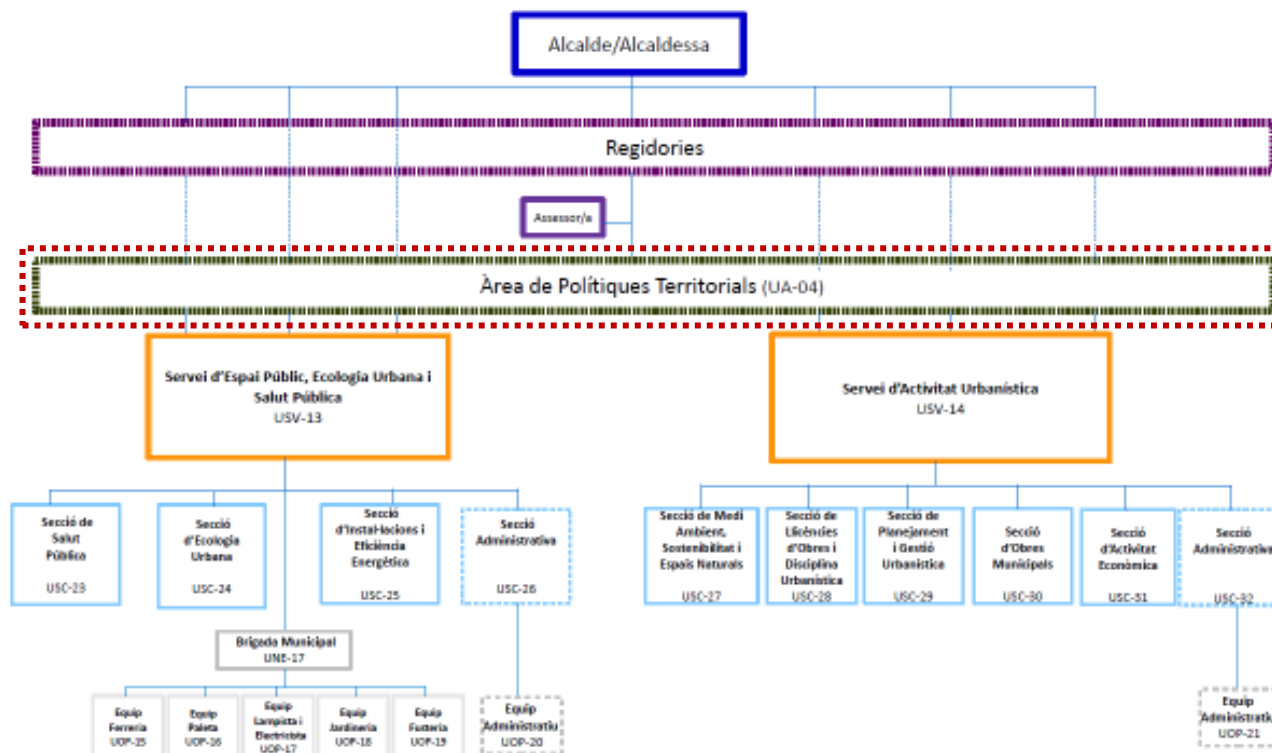
- 1 Unitat Especialitzada / Àrea - USC / UA
- 2 Servei - USV
- 3 Secció - USC
- 4 CPS / Negociat / Brigada - UNE
- 5 Departament / Oficina / Oficina - UOP



Organigrama Polític / Tècnic-Administratiu
(Àrea de Polítiques Territorials)

Llegenda:

1. Unitat Especial/Àrea - USC / UA
2. Servei - USP
3. Secció - USC
4. CPD / Registre / Empresa - UNE
5. Equip / Grup / Obra - UCP



ANNEX 6: DOCUMENT DE SÍNTESI I CONCLUSIONS SOBRE NECESSITATS D'HABITATGE

CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DEMOGRÀFIC

1. La població de Cerdanyola del Vallès creixerà al període 2019-2025 a causa d'un perllongament de les dinàmiques experimentades els darrers 20 anys, i passarà de **57.740 persones** l'any **2018** a poc menys de **60.000 persones** l'any **2025** segons l'**escenari EP3** de projecció, el considerat **més plausible**. Ara bé, de concretar-se l'escenari EP1 podria continuar creixent fins a assolir una població propera a les 65.000 persones, o bé caure fins a situar-se per sota de les 54.000 persones si es concretés l'escenari EP2.
2. El nombre de persones per llar continuarà baixant des de **2,67** el **2011**, i assolirà cap el **2025** una dimensió de **2,35** per l'**escenari EH1**, el **més plausible**, i de 2,99 per l'escenari EH2.
3. L'evolució del nombre de llars dependrà de l'escenari de projecció considerat. Així, les **21.316 llars** l'any **2011** es convertiran en prop de **25.230** l'any **2015** segons l'**escenari EH1-EP3**, el més **plausible**. Segons els escenaris EH1-EP1 i EH1-EP2 també creixerien, però a ritmes diferents: segons EH1-EP1 l'any 2025 se superarien les 27.600 llars; en canvi, segons EH1-EP2 el ritme de creixement s'alentiria notablement, de forma que el 2025 s'assolirien poc menys de 23.000 llars. Pel que fa als altres tres escenaris (EH2-EP1, EH2-EP3 i EH2-EP3), projecten reduccions en el nombre de llars.
4. Dintre del període de projecció, i deixant de banda l'any 2019 per tractar-se de l'exercici en curs, el **creixement més intens** en nombre de llars es presenta al **segon bienni** a tots els **escenaris en que es preveu creixement**: a **EH1-EP3**, **1.633 noves llars** el **2023 – 2025**, **1.157** el **2020 – 2022**; en el cas de l'escenari EH1-EP1 les variacions projectades se situen en 2.964 i 2.208, respectivament; i en el cas d'EH1-EP2 aquestes magnituds es redueixen a 326 i 197, respectivament.

CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DE L'OFERTA

1. El nivell de construcció d'obra nova de Cerdanyola del Vallès s'ha caracteritzat per un notable creixement del 1990 al 1994 (298%) i una **davallada** d'ençà fins el 2018 (**-92,4%**) i un procés de moderació de preus com el que s'està registrant actualment a d'altres indrets i en paral·lel amb l'evolució observada a la construcció.

2. L'oferta d'habitatge de Cerdanyola del Vallès (juliol de 2019) es compon de **603 casos** en total, **15,4%** en **lloguer** (5,3% d'habitatges i **10,1% d'habitacions**), i **84,6%** en **propietat** (**82,8%** de **segona mà** i 1,8% d'obra nova).
3. L'habitatge de **propietat** representatiu de Cerdanyola del Vallès té un preu total de **527.633,83 €**, una superfície a l'entorn dels **186 m²** i un preu unitari de **3.043,92 €/m²** (mitjanes de valors mostrals). Així mateix, presenta **4 dormitoris** (4,07) i es troba ubicat a les zones **De Baix/De Dalt** amb més probabilitat.
4. Ara bé, si no es considera l'EMD Bellaterra, l'habitatge de **propietat** representatiu de té un preu total de **347.172,81 €**, una superfície propera als **125 m²** i un preu unitari de **3.061,12 €/m²** (mitjanes de valors mostrals), i entre **3 i 4 dormitoris** (3,63).
5. L'habitatge en **propietat d'obra nova** de Cerdanyola del Vallès té uns **86,5 m²**, **3 dormitoris**, presenta un preu mitjà total de **290.341,55 €** i un preu unitari mitjà de **3.410,57 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals). Tots els casos de la mostra es troben ubicats a De Baix/De Dalt excepte un, que es troba a Monflorit Canaletes.
6. Pel que fa a l'habitatge característic del mercat de **propietat de segona mà** de la ciutat presenta un preu mitjà de **532.864,72 €**, amb una superfície mitjana de **188,5 m²**, **4 dormitoris** (4,1), es localitza a De Baix/De Dalt amb més probabilitat, i presenta un preu unitari de **3.035,84 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).
7. Si no es considera l'EMD Bellaterra, l'habitatge en **propietat de segona mà** representatiu mostra un preu mitjà de **348.784,01 €**, amb una superfície mitjana de **126 m²**, entre **3 i 4 dormitoris** (3,65), presenta un preu unitari de **2.542,67 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).
8. Pel conjunt de la propietat, **L'EMD Bellaterra** és la zona **més cara en preu total** i la **més econòmica en preu unitari**, amb **1.176.318,02 €/m²** i **2.982,11 €/m²**, respectivament. A continuació, Montflorit Canaletes, amb 497.864,91 € i 3.034,70 €, respectivament.
9. Pel que fa la conjunt de la **propietat plurifamiliar**, **L'EMD Bellaterra** és la zona **més cara** tant en **preu total** com en **preu unitari**, amb **905.000,00 €** i **3.647,18 €/m²**, respectivament. En segon lloc, es troben, Montflorit Canaletes en preu total (321.469,28 €) i Serraparera en preu unitari (3.430,46 €/m²).
10. Respecte al **lloguer d'habitatges**, l'habitatge té prop de **170 m²** i un preu mitjà de **1.831,41 €** al mes, **3 – 4 dormitoris** (3,32) i està ubicat especialment a la zona De Baix/De Dalt o l'EMD Bellaterra. El cost unitari mitjà és de **11,86 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).

11. Si no es considera l'EMD Bellaterra, l'habitatge en lloguer representatiu té prop de **109 m²** i un preu mitjà de **1.227,50 €** al mes, i un preu unitari mitjà és de **12,36 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).

CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DE LA DEMANDA I COMPARATIVA AMB L'OFERTA

A la taula següent es mostra el **perfil del/de la sol·licitant representatiu/va**, obtingut a partir de les 56 fitxes emplenades pels agents intermediaris del mercat immobiliari local i les dades dels 290 demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola. Així mateix, es mostren els principals trets del producte en oferta a mode de comparativa amb els dels sol·licitants.

Perfil representatiu	Demanda				Oferta	
	Habitatge Lliure		HPO			
Característiques del sol·licitant						
Edat	35-49 anys	37,5%	N.D.	N.D.	N/A	
	25-34 anys	33,0%	N.D.	N.D.		
	Mitjana	33,9 anys	Mitjana			
Tipus de família	Parelles amb o sense fills	57,1%	N.D.	N.D.	N/A	
	Persones soles amb o sense fills/persones grans	39,3%	N.D.	N.D.		
Nombre de membres	1-2	43,4%	1-2	55,1%	N/A	
	3-4	43,4%	3-4	35,5%		
	Mitjana	2,97	Mitjana 2,58			
Municipi de procedència	Cerdanyola V.	50,0%	N.D.	N.D.	N/A	
	Fontetes	45,8%	N.D.	N.D.		
	Serraparera	16,7%				
	Centre	12,5%				
Lloc de naixement	Espanya	73,6%	N.D.		N/A	
Ingressos familiars mensuals nets	Entre 300€ i 1.200€	14,8%	Entre 300€ i 1.200€	38,3%	N/A	
	Entre 1.200€ i 1.799€	20,4%	Entre 1.200€ i 1.799€	41,4%		
	Entre 1.800€ i 2.399€	18,5%	Entre 1.800€ i 2.399€	12,4%		
	Entre 2.400€ i 2.999€	13,0%	Entre 2.400€ i 2.999€	5,2%		
	3.000€ i més	33,3%	3.000€ i més	2,4%		
	Mitjana	2.361,11€	Mitjana 1.382,61 € (655,91 € Registre Sol·licitants HPO)			
Habitatge de procedència	No propietat sol·licitant/parella	80,0%	N.D.		N/A	
Característiques de l'habitatge						
Règim de tinença	Propietat	57,1%			Propietat	84,6%
	Lloguer	42,9%				
Superfície útil	Hab. plurif. 60 – 89 m ²	76,9%	N.D.		Total Unifamiliar 60 – 89 m ²	46% 25%

Perfil representatiu	Demanda		HPO	Oferta	
	Habitatge Lliure				
Característiques del sol·licitant					
	Apartament o plurif. <60 m ²	Hab. 13,5%		Sense EMD Bellaterra 60 – 89 m ²	34%
	Mitjana	73,2 m ²	Mitjana	Unifamiliar	32%
				Mitjana	186,30 m ² 121,20 m ² (EMD Bellaterra exclosa)
Nº dormitoris	3-4 dormitoris	89,6%	N.D.	3	28,2%
				4	37,5%
				Sense l'EMD Bellaterra:	
				3	34,9%
				4	41,8%
	Mitjana	3,16	Mitjana	Mitjana	4,01 3,63 (EMD Bellaterra exclosa)
Estat	Indiferent	56%	N.D.	Segona mà	98,2%
	Segona mà	44%			97,7% (EMD Bellaterra exclosa)
Preu propietat	60.100€ – 120.199€	40,6%	N.D.	240.000€ i més	73,5%
	120.200€ – 180.299€	31,3%		180.300€ - 240.399€	66,2% (EMD Bellaterra exclosa) 15,3% 19,2% (EMD Bellaterra exclosa)
	Mitjana	152.582,03 €		Mitjana	527.633,83 € 347.172,81 € (EMD Bellaterra exclosa)
Preu lloguer	600€ i més	66,7%	N.D.	600€ i més	100%
	Entre 360€ i 599€	33,3%			
	Mitjana	675,71 €/mes		Mitjana	1.831,41 €/mes 1.227,50 €/mes (EMD Bellaterra exclosa)
Localització	Cerdanyola V.	80,9%	N.D.	De Baix/De Dalt	46,4%
	Indiferent	60,9%		EMD Bellaterra	20,6%
	Centre	20,3%			
	Serraparera	10,5%			
Motivacions	Millor confort, qualitat o superf.	30,4%	N.D.	N/A	
	Emancipació fam./separació / divorci	18,8%			
	Desig propietat	17,9%			
	Per estudis	14,3%			
	Per feina	8,0%			
	Resta de motius	10,7%			

N.D. = No disponible. N/A: No aplica.

Font: elaboració pròpia a partir dels resultats de l'anàlisi de la demanda d'habitatge a Cerdanyola del Vallès que integra el present PLH.

DESEQUILIBRIS QUALITATIUS (OFERTA LLIURE VERSUS DEMANDA D'HABITATGE LLIURE)

Del contrast dels resultats de l'oferta i la demanda d'habitatge a Cerdanyola del Vallès es deriven els següents **desequilibris qualitatius**:

1. Un dels **primers desequilibris** qualitatius identificats, que és preocupant quant al **grau de cobertura de la població** que se'n deriva, es troba en el règim de l'habitatge: només el **5,3%** de l'**oferta lliure** és **d'habitatge en lloguer** però, en canvi, el **42,9%** dels **sol·licitants d'habitatge lliure** en cerquen un en **lloguer**.
2. El **segon desequilibri** s'origina en la **divergència** entre les **superfícies sol·licitades** pels demandants d'habitatge lliure i les **ofertes** pel mercat immobiliari de la ciutat, desequilibri que, lògicament comportarà divergències en els preus totals.

En particular, la superfície del **producte plurifamiliar en propietat tipus ofert (83,56 m²)** és **superior** a la corresponent a l'**habitatge plurifamiliar lliure sol·licitat (73,2 m²)**, fet que comportarà un preu total en oferta superior al preu màxim que està disposat a pagar el sol·licitant tipus d'habitatge lliure.

3. Ara bé, el **desequilibri crucial** al mercat residencial de Cerdanyola fa referència als **preus**.

> En el cas del **producte lliure en lloguer**:

- > El **sol·licitant tipus d'habitatge lliure** està disposat a pagar menys de **676 €/mes** de mitjana.
- > El mercat ofereix un lloguer mitjà superior als **1.220 €**, si s'exclou l'EMD Bellaterra, preu que requereix uns ingressos familiars mensuals nets iguals o superiors a **4.091 €**, si es considera un esforç màxim del 30%.
- > El **93,3%** del total de **sol·licitants d'habitatge lliure en lloguer** disposa d'uns ingressos inferiors a 4.091 €.
- > La situació s'agreuja si s'observa que, com a mínim, el **71,4%** dels **sol·licitants d'habitatge lliure en lloguer** està disposat a pagar un preu inferior a **1.223 €/mes**, el preu mitjà en oferta, l'EMD Bellaterra exclosa.
- > En el cas del **producte lliure en propietat**, el **sol·licitant tipus d'habitatge lliure en propietat** està disposat a pagar **152.582,03 €** de mitjana, mentre que el mercat ofereix un preu mitjà superior a **347.000 €**, l'EMD Bellaterra exclosa. De fet, com a mínim, el **90,6%** d'aquests **sol·licitants** està disposat a pagar un **preu inferior al mitjà en oferta**.

GRAU D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

De la contraposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge lliure de Cerdanyola del Vallès, amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, es pot deduir quin és el **percentatge de la demanda d'habitatge que quedarà teòricament exclosa del mercat d'habitatge lliure** i que, per tant, **previsiblement necessitarà d'ajuts per a poder accedir a un habitatge**.

Es consideren **excloses del mercat d'habitatge lliure** aquelles llars que, o bé són sol·licitants d'habitatge lliure i que, no arribant als ingressos mensuals mínims que els permetria accedir a l'habitatge lliure més econòmic mitjà de Cerdanyola del Vallès, **tampoc no procedeixen d'un habitatge en propietat** que proporcioni un ajut al finançament de l'operació, o bé són sol·licitants d'HPO que no arriben als ingressos mensuals mínims. En aquest sentit, el **grau d'exclusió** es defineix com a **percentatge de llars excloses sobre el total de llars que cerquen un habitatge**.

La metodologia aplicada per a determinar el **grau d'exclusió del mercat d'habitatge a lliure de Cerdanyola del Vallès** parteix de tres elements:

- > L'estructura d'ingressos familiars mensuals nets dels sol·licitants d'habitatge, lliure i assequible.
- > El fet que el 80% dels sol·licitants d'habitatge lliure no són propietaris.
- > I el volum de demandes rebudes pels agents intermediaris del mercat immobiliari lliure.

Així mateix, s'ha determinat un **grau d'exclusió** configurat per cinc possibles escenaris de finançament en el cas de **l'habitatge de compravenda**, que parteixen de dues possibilitats inicials -finançar el 100% o el 80% del preu de l'habitatge- amb diverses combinacions i considerant un **esforç màxim del 30%**⁸⁰, a la vista del fet que els sol·licitants d'habitatge lliure preveuen pagar l'habitatge amb diverses formes que van des de sol·licitar un hipoteca com a única modalitat de pagament o complementada amb ajuts de la família o la venda d'un pis propi (83,9% dels casos), fins a la realització de pagament al comptat únicament o amb el suport d'ajuts de la família o de la venda d'un pis propi (16,1% dels casos). Aquests cinc escenaris, que s'han anomenat **100A, 100B, 80A, 80B i 80C**, es resumeixen a la taula següent:

⁸⁰ Percentatge dels ingressos familiars mensuals nets destinats al pagament de la quota derivada de les modalitats de finançament emprades.

Hipòtesi imbuïdes als cinc escenaris de finançament de l'habitatge lliure més econòmic mitjà considerats.

Import finançat	Escenari	Condicions	Quota mensual	Ingressos mínims ⁸¹
100% del preu	100A	<ul style="list-style-type: none"> > hipoteca pel 100% del preu a retornar en 40 anys, a un tipus d'interès des d'Euríbor +0,89% > recursos propis per les despeses associades mitjançant 	329,12 €	1.097,06 €
	100B	<ul style="list-style-type: none"> > hipoteca pel 100% del preu a retornar en 40 anys, a un tipus d'interès des d'Euríbor +0,89% > préstec personal per les despeses associades, a retornar en 8 anys, una TIN des del 5,95% i una TAE des del 6,54% 	549,66 €	1.832,19 €
80% del preu	80A	<ul style="list-style-type: none"> > hipoteca pel 80% del preu a retornar en 40 anys, a un tipus d'interès des d'Euríbor +0,89% > recursos propis pel 20% restant i les despeses associades 	231,54 €	771,81 €
	80B	<ul style="list-style-type: none"> > hipoteca pel 100% del preu a retornar en 40 anys, a un tipus d'interès des d'Euríbor +0,89% > préstec personal pel 20% restant, a retornar en 8 anys, una TIN des del 5,95% i una TAE des del 6,54% > recursos propis per les despeses associades mitjançant recursos propis 	553,19 €	1.843,98 €
	80C	<ul style="list-style-type: none"> > hipoteca pel 100% del preu a retornar en 40 anys, a un tipus d'interès des d'Euríbor +0,89% > préstec personal pel 20% restant i les despeses associades, a retornar en 8 anys, una TIN des del 5,95% i una TAE des del 6,54% 	816,68 €	2.722,28 €

Font: elaboració pròpia a partir de les informacions recopilades per realitzar les anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatge a Cerdanyola del Vallès continguts al present document, i la utilització del simuladors d'hipoteques del BBVA i de préstecs personals del Banco Santander.

Així mateix, a la taula de la pàgina següent es detallen els requeriments financers de cadascun dels escenaris per diverses tipologies representatives de l'habitatge lliure en oferta a Cerdanyola del Vallès.

⁸¹ Per accedir al producte del mercat lliure més econòmic mitjà.

Taula C1a. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de Cerdanyola del Vallès segons condicions del producte en compravenda 2019

Compravenda	Preu m ² útil	Preu total*	Finançament 100%		Finançament 80%		Quota mensual segons escenaris					Ingressos Mensuals mínims						
			Despeses	Preu final	Despeses	Preu final	80A	80B	80C	100A	100B	Mitjana escenaris	80A	80B	80C	100A	100B	Mitjana escenaris
Compravenda – Obra nova mitjana 87 m ²	3.410,57	290.342,00	43.753,92	334.095,92	35.095,13	325.437,13	556,55	1.329,66	1.796,92	800,53	1.383,06	1.173,34	1.855,18	4.432,21	5.989,72	2.668,43	4.610,20	3.911,15
Compravenda - 2 ^a mà mitjana 126 m ²	3.051,21	348.784,01	45.615,20	394.399,21	36.895,60	385.679,61	668,58	1.597,31	2.088,53	945,02	1.552,33	1.370,35	2.228,58	5.324,35	6.961,76	3.150,07	5.174,43	4.567,84
Compravenda - Mercat lliure més econòmic: 2 ^a mà a reformar plurifamiliar 21 m ²	2.880,00	60.000,00	8.852,10	68.852,10	7.314,30	67.314,30	115,01	274,78	594,39	164,98	282,83	286,40	383,37	915,94	1.981,31	549,92	942,76	954,66
Compravenda - Producte més econòmic mitjà 50 m ²	2.540,25	120.792,63	16.564,60	137.357,23	15.183,20	135.975,83	231,54	553,19	816,68	329,12	549,66	496,04	771,81	1.843,98	2.722,28	1.097,06	1.832,19	1.653,46

Font: elaboració pròpia a partir de les informacions recopilades per realitzar les anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatge a Cerdanyola del Vallès contingudes al present document, i la utilització del simuladors d'hipoteques del BBVA i de préstecs personals del Banco Santander.

*Es parteix de la hipòtesi que el preu de mercat no incorpora els impostos.

D'altra banda, i pel que fa al **mercat d'habitatge lliure en lloguer**, també s'han simulat les condicions econòmiques d'accés partint de la consideració de **dos escenaris: escenari conservador i escenari estalvi**.

L'**escenari estalvi** parteix de la hipòtesi que el sol·licitant pot finançar les despeses associades al lloguer de l'habitatge mitjançant estalvi personal i destina com a màxim el 30% dels seus ingressos familiars mensuals nets per fer front al pagament del lloguer, cas en el qual el producte en lloguer més econòmic mitjà requeriria **no menys de 2.388,89 € familiars mensuals nets**.

L'**escenari conservador**, en canvi, considera que el sol·licitant no disposa d'estalvis i, per tant, finança les despeses derivades de l'accés a l'habitatge en lloguer més econòmic mitjà mitjançant un préstec personal a retornar en 8 anys, una TIN des del 5,95% i una TAE des del 6,54%, i destinant com a màxim el 30% dels ingressos familiars mensuals nets al pagament de les despeses associades al lloguer i el préstec. Amb aquestes condicions financeres, accedir al producte en lloguer més econòmic mitjà requereix no menys de **2.490,82 € familiars mensuals nets**.

Taula C1b. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de Cerdanyola del Vallès segons condicions del producte en lloguer 2019

Lloguer	Preu m ²	Preu total*	Despeses	Quota préstec personal despeses	Quota mensual esc. conservador	Quota mensual esc. estalvi	Ingressos Mensuals mínims esc. conservador	Ingressos Mensuals mínims esc. estalvi
Lloguer mitjà 170 m ²	11,86	1.831,41	5.869,66	78,14	1.909,55	1.831,41	6.365,17	6.104,69
Lloguer més econòmic 45 m ²	16,23	716,67	2.296,92	30,58	747,25	716,67	2.490,82	2.388,89

Notes metodològiques:

Les condicions de finançament del préstec personal són: 8 anys amb una TIN des del 5,95% i una TAE des del 6,54%.

Escenari conservador: finançament de les despeses mitjançant préstec personal.

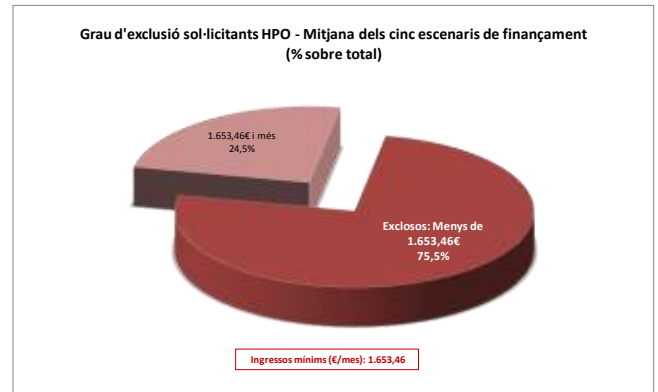
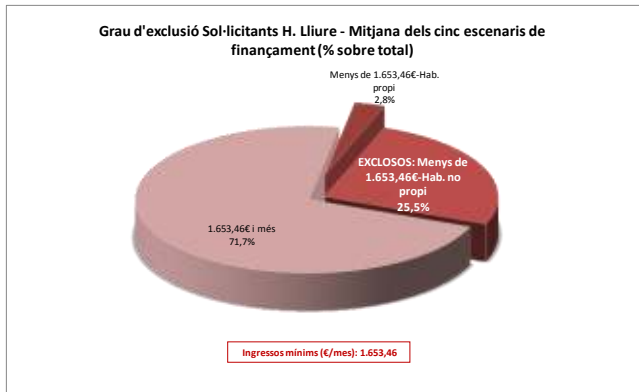
Escenari estalvi: finançament de les despeses amb estalvi personal.

*Es parteix de la hipòtesi que el preu de mercat incorpora els impostos

Per estimar el **grau d'exclusió**, s'han emprat les dades recopilades sobre els sol·licitants d'habitatge i s'han creuat les variables d'ingressos familiars mensuals nets, i habitatge de procedència en el cas dels sol·licitants d'habitatge lliure, amb l'objectiu de determinar diversos grups a cada escenari de simulació de condicions d'accés el producte més econòmic mitjà lliure:

- > Els sol·licitants d'HPO que no arriben als ingressos familiars mensuals nets mínims (**1.653,46 €** segons la mitjana dels cinc **escenaris**).
- > Els sol·licitants d'habitatge lliure que:
 - > no arriben a aquests ingressos i no són propietaris.

- > no arriben a aquests ingressos però procedeixen d'un habitatge propi.
- > I els sol·licitants –d'HPO o d'habitatge lliure- que declaren uns ingressos familiars mensuals nets iguals o superiors als mínims.



Font: elaboració pròpia.

Adicionalment, s'han **combinat** els graus d'exclusió estimats per cadascun dels dos grups de sol·licitants amb una **ponderació** calculada a partir del volum de demandes ateses pels agents intermediaris del mercat immobiliari lliure i el volum de sol·licitants d'HPO segons les dades disponibles.

Com a resultat, el **grau d'exclusió global a Cerdanyola del Vallès és del 29,3%**. És a dir, del total de llars que cerquen algun tipus d'habitatge a Cerdanyola, **com a màxim el 29,3% no pot accedir al producte més econòmic mitjà del mercat lliure**, perquè, no disposant dels ingressos mínims necessaris per a accedir a aquest producte amb les condicions de finançament establertes a partir dels escenaris considerats, tampoc no és propietari. Cal dir que, d'acord amb l'experiència que aporta Daleph en l'àmbit local, aquest percentatge és comparable amb als valors detectats a d'altres municipis⁸².

L'aplicació del **grau d'exclusió** al nombre de noves llars projectades per l'exercici 2019 i el període 2020 – 2025 segons l'escenari **EH1-EP3** –el més plausible- permet aproximar el nombre de llars excloses al llarg del període considerat.

Des d'aquesta perspectiva, deixant de banda l'any 2019 per trobar-se actualment en curs, i segons l'escenari **EH1-EP3** (límit inferior de projecció de llars), al període **2020 – 2025 817 noves**

⁸² És convenient tenir present, no obstant això, els preus dels habitatges en oferta són els publicats a les fonts especialitzades consultades, sense incorporar el marge de reducció existent com a resultat de la negociació que pugui produir-se entre sol·licitant i venedor per arribar al preu final. Aquest fet tindria un lògic efecte a la baixa sobre el càlcul de necessitats, per tant, es recomana interpretar el grau d'exclusió (29,3%) com a màxim.

llars romandran **excloso**s del mercat d'habitatge lliure (136 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut).

Taula C3. Projeccions de llars que cercaran habitatge amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenaris demogràfics i hipòtesi de finançament. Grau d'exclusió: 29,3%.

Escenari EH1-EP3

	2019		2020-2022		2023-2025		2020-2025	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitat	Noves llars	Noves llars amb necessitat	Noves llars	Noves llars amb necessitats
TOTAL	321	94	1.157	339	1.633	478	2.790	817
Mitjana anual	321	94	578	170	816	239	465	136

Font: elaboració pròpia.

Les xifres anteriors s'han de prendre com a **orientació del volum global de necessitats no satisfet pel mercat lliure**, però **no determina com s'han de cobrir aquestes necessitats, ni, molt menys, estableix que aquest és el volum d'habitatges a edificar**. És fonamental, doncs, prendre el grau d'exclusió residencial amb el seu propi significat: **proporció de llars que necessitaran habitatge i que, de mantenir-se les condicions actuals, no tindran cabuda al mercat lliure de propietat, necessitat que podrà ser coberta de maneres, amb actuacions i des de fronts diferents**.

TIPOLOGIA DE LES NOVES LLARS EXCLOSES RESIDENCIALMENT

A més de **quantificar** el volum de **noves llars excloso**s del mercat d'habitatge lliure fins l'any 2025, resulta imprescindible **estratificar-les** amb la finalitat d'orientar adequadament la política d'habitatge local i, en alguns casos, també la política social del municipi. **L'estratificació** es fonamenta en **dos criteris**:

1. **Tipologia familiar**, quant a dimensió i, per tant, superfície que requereixen a l'habitatge.
2. **Possibilitats econòmiques**, quant a tipologia d'habitatge assequible al qual podrien accedir segons la seva renda familiar i la superfície de l'habitatge que necessiten.

El criteri per establir les diverses tipologies d'habitatge és doble: un de **superfície** (on el nombre de dormitoris ve marcat per trams de metres quadrats⁸³) i un altre de **preu** que determina en última instància el tipus d'habitatge assequible que hi correspon. Per assignar els casos de la

⁸³ Els trams suposen una correspondència de superfícies construïdes de 55 a 65 m² pels habitatges d'una a dues habitacions, de 65 a 75 m² pels de tres habitacions, i superiors a 75 m² pels de quatre.

mostra a les tipologies d'habitatge assequible, s'ha tingut en compte la **mida familiar**⁸⁴ i un criteri basat en "la **millor elecció**"⁸⁵. Així, per exemple, si una família de tres membres queda dins d'un habitatge de tres dormitoris de règim general, però la seva renda també li permet accedir a un de tipus concertat que, tot i sent més petit també té superfície suficient com per ser considerat de tres dormitoris, passa a ser assignada al grup concertat.

Es realitza també un doble filtrat posterior:

1. **Filtrat de renda**, on s'exclouen les entrades que declaren ingressos iguals o superiors als mínims necessaris per adquirir el producte més econòmic mitjà al mercat lliure.
2. **Filtrat de joventut**, on aquelles sol·licituds realitzades per parelles sense fills de menys de 35 anys s'han assignat no a habitatges de dues habitacions, sinó de tres, en el benentès que en un futur proper poden tenir descendència⁸⁶.

De l'aplicació dels criteris descrits anteriorment a les llars sol·licitants d'habitatge a Cerdanyola del Vallès que romanen **exclous** –d'acord amb el grau d'exclusió determinat a la secció anterior– i que, per tant, necessitaran algun tipus d'ajut per accedir-hi, s'obté el seu **perfil**, és a dir, la seva **estratificació en funció del règim de protecció al qual podrien accedir i del tipus d'habitatge que necessitarien per les característiques de la llar**. La taula que figura a continuació en mostra els resultats.

⁸⁴ S'assignen famílies d'una a dues persones als habitatges d'un/dos dormitoris; famílies de tres a cinc membres als de tres habitacions, i de més de cinc membres als de quatre dormitoris.

⁸⁵ Segons aquest criteri, es classifiquen de superior a inferior els règims segons aquest ordre: compravenda concertat, lloguer concertat, compravenda general, lloguer general, compravenda especial, lloguer especial. Per tant, les futures necessitats d'habitatge segons règims cal associar-les als nivells de renda més que a la voluntat o a les preferències dels sol·licitants.

⁸⁶ Això ha estat possible en el cas dels sol·licitants d'habitatge lliure, per als quals s'ha disposat de la dada d'edat del sol·licitant. En el cas dels sol·licitants d'HPO no s'ha disposat d'aquesta informació i, per tant, no s'ha pogut aplicar aquest filtrat.

Estratificació de les llars excloses del mercat d'habitatge lliure de Cerdanyola del Vallès segons règim i nombre de dormitoris

Grau d'exclusió: 29,3% (1.653,46 €)

	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL
HPO concertat	(1.812,87 €)	(2.137,11 €)	(2.433,18 €)	
Ll. R. concertat	17,23%	25,30%		42,53%
	(1.310,39 €)	(1.548,64 €)	(1.786,89 €)	
HPO R. general	1,48%	1,48%	Residual**	2,97%
	(1.181,68 €)	(1.391,59 €)	(1.601,52 €)	
Ll. R. general	0,37%	11,11%	Residual**	11,49%
	(1.073,07 €)	(1.268,18 €)	(1.463,28 €)	
HPO R. especial	5,15%	0,30%	Residual**	5,45%
	(1.041,85 €)	(1.226,52 €)	(1.410,83 €)	
Ll. R. especial	1,63%	0,44%	0,07%	2,15%
	(943,36 €)	(1.114,88 €)	(1.286,40 €)	
Exclòs HPO	8,19%	27,16%	0,07%	35,42%
	(<943,36 €)	(<1.114,88 €)	(<1.286,40 €)	
TOTAL	34,05%	65,80%	0,15%	100,00%

* Les cel·les buides emplenades amb color gris corresponen a règims d'habitatge assequible que, per als habitatges intermedis i grans, presenten uns preus superiors al preu del producte lliure més econòmic mitjà per a la superfície corresponent i que, per tant, no ofereixen alternativa factible al mercat lliure.

** Aquells casos en què el preu de l'habitatge assequible és inferior al preu del producte lliure corresponent i que, per tant, en principi ofereixen una alternativa al mercat lliure, tot i que, per les característiques de la mostra recollida, el càlcul realitzat desprèn un valor nul, són casos que, no per ser minoritaris (residuals) tenen una rellevància inferior. Per aquest motiu, s'han reflectit amb la denominació "Residual" a la casella corresponent.

Font: elaboració pròpia.

Destaquen quatre elements:

1. Predomina el grup de sol·licitants que podrien accedir a un **habitatge protegit de lloguer concertat (fonamentalment de superfície petita i intermèdia)**, reflex del fet que el **48,8% del total de llars excloses tenen entre 1 i 2 membres**, part de les quals corresponen a joves menors de 30 anys i han estat assignades a habitatges **de 3 dormitoris**, i el 51% tenen entre 3 i 5 membres, també assignades a habitatges de 3 dormitoris.
2. Destaca el **grup d'exclusos d'HPO per tres motius:**
 - 1) Per representar **més del 35%** del total d'exclusos del mercat lliure.
 - 2) Per tractar-se de llars que requereixen, fonamentalment, habitatges de **dimensió intermèdia (3 dormitoris, 27,16% del total de llars excloses del mercat d'habitatge lliure)**.
 - 3) Perquè el grup d'**exclusos d'HPO** recull a totes aquelles unitats familiars amb rendes tan baixes que ni tan sols poden accedir a un lloguer de règim especial -el de preu més econòmic. Per consegüent, clarament, **l'accés a un habitatge** per part dels sol·licitants d'aquest grup depèn, no únicament de la política d'habitatge local, sinó,

també, de la **política social** del municipi i, per tant, requerirà un **treball transversal** per part de les àrees que en són responsables.

3. Poc més de l'**11%** dels sol·licitants exclosos del mercat lliure podrien accedir a un habitatge **protegit en lloguer de règim general**, bàsicament de **superfície intermèdia**.
4. **Més del 60%** del total dels habitatges hauria de tenir **3 dormitoris** i el **34%** entre **1 i 2**.

L'aplicació del quadre anterior a les noves llars amb necessitats projectades segons l'escenari demogràfic **EH1-EP3** desprèn la **quantificació** de les llars que, **durant el present exercici i els propers 6 anys es veuran excloses del mercat d'habitatge lliure, en termes de règims d'habitatge assequible al qual podrien accedir i tipologies d'habitatge que requeririen**. La quantificació s'ha realitzat pressuposant que el **grau d'exclusió** i el **percentatge de llars que cercaran habitatge al municipi** es mantindrà **constant en l'interval caracteritzat** durant **tot el període considerat**.

Llars excloses projectades segons règim i nombre de dormitoris per escenaris d'exclusió
EH1-EP3, grau d'exclusió 29,3%

2019	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL*
HPO concertat				
Ll. R. concertat	16	24		40
HPO R. general	1	2	Residual**	3
Ll. R. general	Residual**	11	Residual**	11
HPO R. especial	5	Residual**	Residual**	5
Ll. R. especial	2	Residual**	Residual**	2
Exclòs HPO	8	25	Residual**	33
TOTAL	32	62	Residual**	94

2020-2025	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL*
HPO concertat				
Ll. R. concertat	140	207		347
HPO R. general	12	12	Residual**	24
Ll. R. general	3	91	Residual**	94
HPO R. especial	42	2	Residual**	44
Ll. R. especial	14	3	2	19
Exclòs HPO	67	222	Residual**	289
TOTAL	278	537	2	817

2020-2022	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL*
HPO concertat				
Ll. R. concertat	58	86		144
HPO R. general	5	5	Residual**	10
Ll. R. general	1	38	Residual**	39
HPO R. especial	17	1	Residual**	18
Ll. R. especial	6	1	1	8
Exclòs HPO	28	92	Residual**	120
TOTAL	115	223	1	339

2023-2025	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL*
HPO concertat				
Ll. R. concertat	82	121		203
HPO R. general	7	7	Residual**	14
Ll. R. general	2	53	Residual**	55
HPO R. especial	25	1	Residual**	26
Ll. R. especial	8	2	1	11
Exclòs HPO	39	130	Residual**	169
TOTAL	163	314	1	478

Font: elaboració pròpia.

* Les cel·les buides emplenades amb color gris corresponen a règims d'habitatge assequible que, per als habitatges intermedis i grans, presenten uns preus superiors al preu del producte lliure més econòmic mitjà per a la superfície corresponent i que, per tant, no ofereixen alternativa factible al mercat lliure.

** Aquells casos en què el preu de l'habitatge assequible és inferior al preu del producte lliure corresponent i que, per tant, en principi ofereixen una alternativa al mercat lliure, tot i què, per les característiques de la mostra recollida, el càlcul realitzat després d'un valor nul, són casos que, no per ser minoritaris (residuals) tenen una rellevància inferior. Per aquest motiu, s'han reflectit amb la denominació "Residual" a la casella corresponent.

És a dir, de mantenir-se les condicions del mercat immobiliari local i dels ingressos familiars mensuals nets considerades al present document, **817** noves llars es veuran excloses del mercat immobiliari al període **2020 – 2025**, més **94** noves llars que s'han anat creant al llarg del **2019** i que també podrien necessitar ajuda per accedir a un habitatge.

Cal insistir que, com s'indicava anteriorment, les xifres reflectides a les darreres taules no s'han d'interpretar com a quantitat d'habitatges que s'han de construir, sinó com una mera quantificació de necessitats, independent de les eines que després s'adoptin per donar sortida

a aquestes necessitats a la pràctica. Es tracta, per tant, de famílies que necessitaran algun tipus d'ajut per a poder accedir a un habitatge, ajut que pot prendre diferents formes i que requerirà un treball conjunt per part de tots els àmbits de política local.

Necessitats dels col·lectius sense llar i en risc d'exclusió social

L'anàlisi dels col·lectius en risc o situació d'exclusió social determina que **entre el 2,4% i el 3,6%** de la població de Cerdanyola es troba en una situació vulnerable, bé perquè no disposa de llar, bé perquè es tracta d'un col·lectiu exclòs o en risc d'exclusió.

Ara bé, tal i com s'exposa a la secció 1, no implica que entre el 2,4% i el 3,6% del total d'habitatges assequibles previstos han de ser habitatges destinats a aquests col·lectius, atès que varies de les situacions considerades anteriorment poden confluïr en les mateixes persones. Per exemple, una dona que és persona principal d'una família monoparental pot viure en un habitatge sense títol legal i, amb elevada probabilitat, romandre desocupada sense percebre subsidi d'atur.

Per tant, els percentatges anteriors determinarien directament el percentatge d'habitatges requerits per a cobrir les situacions de necessitat per part dels col·lectius vulnerables únicament si cap de les casuístiques considerades es donés en la mateixa persona. En aquest sentit, **s'han d'interpretar com a percentatges màxims d'habitatges requerits per assistir a aquests grups de població.**

D'altra banda, atès que el **col·lectiu més desafavorit (sense llar i col·lectius en situació d'exclusió social)** és el que requereix atenció amb més urgència, el **seu pes** determina el **percentatge mínim d'habitatges necessaris** per a cobrir les seves necessitats, **0,055%** del total. Això correspon a **32** casos identificats.

Per tant, la previsió d'habitatges destinats a col·lectius desafavorits ha de comptar amb atendre de forma preferent a les 32 necessitats identificades (que podrien créixer al llarg dels 6 anys considerats), sense detriment d'altres casos que puguin requerir cobertura. Aquestes necessitats serien les que es correspondrien amb més exactitud als habitatges de tipus dotacional.

CONCLUSIONS

Com a cloenda del present document, a continuació es resumeixen els punts clau de la síntesi de la diagnosi de les necessitats d'habitatge a Cerdanyola del Vallès exposada al llarg de les seccions anteriors.

- > D'acord amb l'escenari **EP3** (el més plausible), la població de Cerdanyola passarà de **57.740 persones** l'any **2018** a poc més de **60.000** l'any **2025**, i de **21.316 llars** l'any **2011** a prop de **25.230** l'any **2025** segons l'escenari **EH1-EP3**. Com a conseqüència, el nombre de **noves llars** que residiran a la ciutat serà, aproximadament, de **321** l'any **2019** i d'unes **2.790** noves llars al període **2020 – 2025** (**1.157** al trienni **2020 – 2022** i **1.633** al trienni **2023 – 2025**).
- > Anàlisi de l'**oferta d'habitatge lliure**: mostra de **603 casos**, juliol de 2019, de mitjans especialitzats i agents intermediaris, procedents tant d'agències com de particulars.
- > Anàlisi de la **demanda d'habitatge lliure**:
 - > Mostra de **56 casos**, juliol – setembre de 2019, fitxes emplenades a les agències immobiliàries.
 - > Dades qualitatives d'alguns agents intermediaris que no han pogut emplenar fitxes.
- > Anàlisi de la **demanda d'habitatge assequible**:
 - > Mostra de 290 casos dels demandants del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola.
 - > Dades descriptives resumides del Registre de Sol·licitants d'HPO.
- > **Sol·licitant tipus**:
 - > **Habitatge lliure**: parella -amb o sense fills-, 25 – 49 anys, poc més de 2.360 €/mes familiars nets de mitjana, resident a un habitatge no propi a Cerdanyola (Fontetes, Serraparera o Centre) o la resta del Vallès Occidental.
 - > **Habitatge assequible**:
 - > **Registre de Sol·licitants d'HPO**: 35 – 65 anys, 1 – 2 persones, 656 €/mes familiars nets de mitjana.
 - > **Programa de Mediació Social**: 2 – 3 persones, 1.382,61 €/mes familiars nets de mitjana.
- > **Habitatge lliure sol·licitat**:
 - > **Habitatge: propietat o lloguer** (**57,1%** i **42,9%**, respectivament, de la mostra de sol·licitants d'habitatge), **73,2 m²**, **3 dormitoris** (2,97), **152.582,03 €** o **675,71 €**, respectivament.

- > **Habitatge lliure en propietat ofert** (excloent l'EMD Bellaterra): **segona mà** (98% de la mostra), **121,20 m²**, 3 – 4 dormitoris (3,63), **347.172,81 €**, ubicat a **De Baix/De Dalt** amb més probabilitat.
- > **Habitatge lliure en lloguer ofert** (5,3% de la mostra), l'EMD Bellaterra exclosa: **109,1 m²**, 3 – 4 dormitoris (3,32), **1.227,50 €/mes**, ubicat a **De Baix/De Dalt** amb més probabilitat.
- > **Tres desequilibris qualitius** fonamentals entre **oferta d'habitatge lliure** i **demanda d'habitatge lliure**.
 - > **Manca de cobertura de les necessitats de lloguer**: **5,3% oferta** i **42,9% demanda d'habitatge**.
 - > **Desajustaments en termes de superfícies i, per tant de preus totals**:
 - > **Demanda de propietat plurifamiliar**: **73,2 m²**. **Oferta plurifamiliar en propietat**: **83,56 m²**. **Conseqüència**: preu total ofert superior al màxim demandat.
 - > **Dificultats d'accés al mercat lliure a causa dels preus**:
 - > **71,4%** de la **demanda d'habitatge lliure en lloguer**: **preu màxim inferior al mitjà ofert**. Preu mitjà **demandat**: **675,71 €**. Preu mitjà **ofert**: **1.223 €**.
 - > **90,6%** de la **demanda d'habitatge lliure en propietat**: **preu màxim inferior a l'ofert**. Preu mitjà de la **demanda**: **152.582,03 €**. Preu mitjà **ofert** (l'EMD Bellaterra exclosa): més de **347.000 €**.

> **Grau d'exclusió residencial: 29,3%.**

- > **Significat**: el 29,3% de les llars que cerquen habitatge lliure local no podran accedir-ne a cap perquè no disposen dels ingressos mínims que requereix el producte més econòmic mitjà (en termes familiars mensuals nets, 1.653,47 €) i no procedeixen d'un habitatge propi, disposin o no d'un estalvi previ amb el qual finançar-ne l'accés.
- > **Procedència**: caracterització del producte més econòmic mitjà lliure de compravenda, determinació dels ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris (amb simulació de condicions hipotecàries i esforç econòmic màxim d'acord amb cinc escenaris), i aplicació d'aquests a la mostra de sol·licitants d'habitatge lliure no procedent d'habitatge propi i a la mostra de sol·licitants d'habitatge assequible.

> **Quantificació del nombre de noves llars excloses del mercat d'habitatge lliure local 2019 – 2025**: parteix d'aplicar els **graus d'exclusió** a les **noves llars totals projectades**.

Resultats segons l'escenari EH1-EP3: 911 excloses en tot el període, 94 l'any 2019 i 817 el període 2020 – 2025 (2020 – 2022: 339; 2023 – 2025: 478).

- > **Estratificació de les llars excloses en tipologies**, en funció de dos elements: la **dimensió** de l'habitatge (superfície/nombre de dormitoris) que necessitarien segons el nombre de membres, i el **règim de protecció** al qual podrien accedir segons els seus ingressos familiars mensuals nets i la superfície necessària. Obtinguda a partir de **simular els cinc escenaris de condicions hipotecàries i esforç econòmic màxim** sobre els **productes protegits** per a **tres dimensions d'habitatge** (55 m², 65 m², 75 m² construïdes), i **aplicar-les** sobre la **mostra total de sol·licitants exclosos**.

> **Resultat de l'estratificació:** *Grau d'exclusió: 29,3% (1.653,46 €)*

	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL
HPO concertat	(1.812,87 €)	(2.137,11 €)	(2.433,18 €)	
Ll. R. concertat	17,23%	25,30%		42,53%
	(1.310,39 €)	(1.548,64 €)	(1.786,89 €)	
HPO R. general	1,48%	1,48%	Residual**	2,97%
	(1.181,68 €)	(1.391,59 €)	(1.601,52 €)	
Ll. R. general	0,37%	11,11%	Residual**	11,49%
	(1.073,07 €)	(1.268,18 €)	(1.463,28 €)	
HPO R. especial	5,15%	0,30%	Residual**	5,45%
	(1.041,85 €)	(1.226,52 €)	(1.410,83 €)	
Ll. R. especial	1,63%	0,44%	0,07%	2,15%
	(943,36 €)	(1.114,88 €)	(1.286,40 €)	
Exclòs HPO	8,19%	27,16%	0,07%	35,42%
	(<943,36 €)	(<1.114,88 €)	(<1.286,40 €)	
TOTAL	34,05%	65,80%	0,15%	100,00%

- > **42,53%: protegit en lloguer concertat.** D'aquest grup, el **59,5%** necessita habitatge intermedi i la resta petit.
- > **Exclosos d'HPO:** grup rellevant (**35,42%** del total d'exclosos), en tractar-se de sol·licitants que disposen d'uns ingressos tan reduïts que no poden accedir ni al protegit de lloguer més econòmic. **Requereixen, per tant, ajut procedent de la política social i, per consegüent, un treball transversal entre els responsables locals.**
- > **11,49%: protegit en lloguer de règim general.** D'aquest grup, el **96,8%** necessiten habitatge petit intermedi.
- > **Desagregació del volum de noves llars excloses segons tipologies de dimensió i règim de protecció:** a partir de l'aplicació de l'estratificació de les llars excloses en tipologies sobre el nombre total de noves llars excloses en el període **2019 – 2025** d'acord amb l'escenari demogràfic **EH1-EP3**.

Escenari EH1-EP3

- > **De les 94 noves llars excloses l'any 2019:**
 - > 40 podran accedir a un habitatge protegit de lloguer concertat. D'aquestes, 24 necessitaran un habitatge intermedi i 16 un petit.
 - > 33 romandran excloses de l'HPO.
 - > 11 només podran accedir a un producte protegit de lloguer general, intermedi.
- > **De les 817 noves llars excloses al període 2020 – 2025:**
 - > 347 podran accedir a un habitatge amb les condicions del producte protegit de lloguer concertat. D'aquestes, 207 necessitaran un habitatge intermedi i 140 un petit.
 - > 289 no podran accedir ni tan sols a l'HPO.
 - > 94 només podran accedir a un producte protegit de lloguer de règim general, intermedi.

ANNEX 7: FITXES D'ACTUACIONS

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A1	MANTENIR I MILLORAR EL SUPORT ALS PROBLEMES DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	
Actuació	A1.1	MANTENIMENT DE LA INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>D'acord amb la diagnosi del present PLH, 911 noves llars que voldran residir a Cerdanyola del Vallès entre el 2019 i el 2025 no podran accedir a un habitatge del mercat lliure. D'aquestes noves llars excloses, 322 no podran accedir a cap tipologia d'habitatge protegit –32 necessitats d'ajut provinents dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social– i 513 podran accedir a un habitatge protegit en lloguer. Aquestes dades resulten, entre d'altres factors, del fet que el sol·licitant d'habitatge lliure representatiu presenta uns ingressos familiars mensuals nets a l'entorn dels 2.360€, que baixen a uns 656€, en el cas del sol·licitant representatiu del Registre de Sol·licitants d'HPO, o a uns 1.380€, en el cas del sol·licitant representatiu del Programa de Mediació Social de l'Ajuntament de Cerdanyola. Per tant, una part dels sol·licitants d'habitatge de Cerdanyola es poden trobar en situacions especialment delicades, pel que fa a les possibilitats de mantenir el pagament de l'habitatge.</p> <p>En aquest sentit, l'àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Cerdanyola proporciona tres tipus de servei per contribuir a pal·liar aquestes situacions, tal i com recull la diagnosi del present PLH:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge i les línies d'ajuts del Pla pel Dret a l'Habitatge i, en concret, sobre la Mesa d'Emergència, la concessió i renovació dels ajuts al lloguer del Ministerio de Fomento, les prestacions econòmiques d'urgència especial, deutes hipotecaris i de lloguer, deutes hipotecaris i de lloguer amb procés de desnonament, i els ajuts lloguer col·lectius específics. > Concessió de prestacions directes a la ciutadania, en particular: <ul style="list-style-type: none"> > Pagament de la totalitat de la fiança per poder accedir a un nou habitatge, en situacions de pèrdua de l'habitatge habitual. > Ajut econòmic per pagar mensualitats impagades de lloguer, quan existeixi possibilitat que el titular segueixi assumint posteriorment l'import de lloguer, amb l'objectiu d'evitar l'inici d'un procés judicial. > Pagament de les factures de subministraments dins del Programa de Pobresa Energètica. > Servei d'Intermediació de Deutes d'Habitatge (SIDH) i assessorament per part d'una tècnica d'habitatge per evitar la pèrdua de l'habitatge a les famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o la renda de lloguer. <p>Tenint en compte les dades exposades, es proposa continuar prestant els serveis indicats.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge de la població exclosa i, en particular, d'aquella en situació o risc de pèrdua de l'habitatge. > Evitar la generació de noves necessitats d'habitatge. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge. > Població exclosa del mercat d'habitatge i ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Manteniment del servei													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A1	MANTENIR I MILLORAR EL SUPORT ALS PROBLEMES DE PAGAMENT DE L'HABITATGE
Actuació	A1.1	MANTENIMENT DE LA INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Nombre de consultes ateses (per tipologia).
Indicadors de resultat	>	Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres.
	>	% d'intermediacions favorables respecte a les tramitades.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A1	MANTENIR I MILLORAR EL SUPORT ALS PROBLEMES DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	
Actuació	A1.2	SENSIBILITZACIÓ PER PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Reduir l'ocurrència de situacions de risc o pèrdua de l'habitatge requereix, no només mesures de tipus pal·liatiu, sinó també preventiu. Per aquest motiu, es proposa una actuació encaminada a dissenyar i organitzar mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin informació a les famílies amb problemes amb el pagament de l'habitatge que els ajudi a prevenir la seva pèrdua, i que difongui els serveis públics municipals o supramunicipals al seu abast.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Ajudar a la població en situació o risc de pèrdua de l'habitatge a mantenir-lo o a accedir-ne a un de nou. > Contribuir a cobrir les necessitats de la població exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Evitar la generació de noves necessitats. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi en situació o risc de pèrdua de l'habitatge. > Població exclosa del mercat d'habitatge lliure i ciutadania, en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Disseny i execució de les mesures de sensibilització														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A1	MANTENIR I MILLORAR EL SUPORT ALS PROBLEMES DE PAGAMENT DE L'HABITATGE
Actuació	A1.2	SENSIBILITZACIÓ PER PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre d'accions de sensibilització programades/executades, per tipologia. > % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics).
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > % de persones que recorden les accions de sensibilització (missatge, logotip, accions concretes, etc.). > % de situacions de pèrdua de l'habitatge evitades gràcies a la sensibilització.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A2	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT	
Actuació	A2.1	REFORÇAMENT DE L'ARTICULACIÓ DE MESURES DE MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT EXISTENT	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, 911 noves llars romandran excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, 322 de les quals no podran ni tan sols accedir a l'HPO més econòmic i, per tant requeriran vies alternatives o complementàries d'ajuda per accedir a un habitatge. D'altra banda, la mateixa diagnosi indica que el planejament mostra un grau de cobertura de les necessitats més que suficient en termes globals, si bé es detecten possibles dificultats per cobrir les necessitats, tant de les noves llars excloses que només accedir a un HPO de règim especial, com de cobrir les necessitats totals al període 2019 – 2022. Per aquests motius, és necessari articular mesures de cobertura de les necessitats que siguin complementàries a la producció de nou HPO, sobretot els primers anys de desplegament del PLH.</p> <p>En aquest sentit, l'Ajuntament realitza diverses tasques de manteniment de la borsa de mediació:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació i la cessió per al lloguer: atenció a propietaris d'habitatge que volen posar el pis al programa de mediació; i assessorament per resolucions de contractes, manca de pagament i altres supòsits. > Assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social i acompanyament en la cerca d'habitatge: atenció a les persones que volen un lloguer social; instàncies en registre per accedir al programa de mediació; i assessoraments per desistiment de contractes i altres supòsits. > Revisió d'expedients. <p>Així mateix, ha aprovat la convocatòria de subvencions per al foment del lloguer assequible, a concedir segons els criteris establerts a les bases de l'esmentada convocatòria¹, destinades a atorgar subvencions a les persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge ubicat a Cerdanyola del Vallès per:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Despeses de manteniment de l'habitatge l'any anterior a la signatura d'un contracte d'arrendament en el marc del programa de mediació de lloguer social. 2. Despeses de reparacions o substitucions d'elements de l'habitatge, contractes de manteniments d'equips, assegurances per deutes de lloguer durant la vigència del contracte d'arrendament en el marc del programa de mediació de lloguer social. 3. Despeses d'obres d'arranjament i posada a punt d'habitatges lliures o desocupats per reunir les condicions mínimes d'habitabilitat per ser llogat en el marc del programa de mediació de lloguer social incloses les despeses per la tramitació de certificats energètics o cèdules d'habitabilitat, condicionat a posar-lo a disposició del programa de mediació de lloguer social. <p>La subvenció contempla les següents quanties:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Fins a un màxim de 1.200€ per aquells habitatges que tinguin un contracte d'arrendament vigent o el subscriuguin abans de la finalització de la presentació de la sol·licitud en el marc del programa de mediació de lloguer social. > Fins a un màxim de 1.500€ per aquells habitatges lliures o desocupats que hagin signat el document d'adscripció al programa de mediació de lloguer social. <p>La partida pressupostària reservada és de 30.000 €. Adicionalment, el Fons de Prestació pel Foment del Lloguer que atorga la Diputació de Barcelona a l'Ajuntament per l'any 2020 preveu proporcionar uns 10.000 €, que s'afegirien a la partida pressupostària pròpia si aquesta no pogués cobrir les necessitats. En qualsevol cas, l'Ajuntament hauria d'adequar la partida pressupostària destinada a les necessitats de la convocatòria.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar el parc local d'habitatge social. > Contribuir a cobrir necessitats d'habitatge de la població exclosa. > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles buits sobre la necessitat de posar-los a disposició de la resolució de les necessitats d'habitatge al municipi. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. 			

¹ Aprovada segons l'acord de la Junta de Govern Local de 22 de maig de 2020. La baremació inclou quatre criteris: l'any de construcció de l'habitatge segons dades cadastrals; metres quadrats construïts de l'habitatge segons dades cadastrals; adaptació de l'habitatge a persones amb discapacitat; estat de conservació de l'habitatge.

Beneficiaris

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

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge, Serveis Tributaris, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

R2.1.

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
2	Entrada en vigor de la convocatòria													
3	Manteniment de la subvenció													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A2	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT
Actuació	A2.1	REFORÇAMENT DE L'ARTICULACIÓ DE MESURES DE MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT EXISTENT

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social	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										Mín. 100* Màx. 165**	Mín. 100* Màx. 165**

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

* Correspon a la hipòtesi consistent en què s'empra la partida de 30.000€ totalment per la línia 2.

** Correspon a la hipòtesi consistent en què s'empren les partides de l'Ajuntament i de la Diputació de Barcelona totalment per la línia 1. A efectes d'avaluació econòmica – financera del present PLH, es considerarà la mitjana, és a dir, 133 habitatges.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS			10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
DESPESES			40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	200.000
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES	Partida de 10.000€ per part de la Diputació de Barcelona, en cas de ser necessària, afegida a la partida de 30.000€ de l'Ajuntament.							

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° habitatges posats a disposició al Programa de Mediació.
	> N° contractes de lloguer signats.
Indicadors de resultat	> N° de famílies amb necessitat allotjades.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A2	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT	
Actuació	A2.2	MANTENIMENT DE LA BONIFICACIÓ DELS TRIBUTS MUNICIPALS PER ALS HABITATGES QUE S'INCORPORIN AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	-
Contingut			
<p>Una de les mesures que contribueixen a mobilitzar l'habitatge existent no ocupat per resoldre necessitats d'habitatges és la derivada de la incorporació d'avantatges fiscals en el cas dels habitatges que participin al Programa de Mediació Social formant part de la borsa. Aquest instrument és especialment necessari en casos, com és el de Cerdanyola, en què, al llarg del període 2019 – 2022 caldrà habilitar habitatges assequibles per vies alternatives a la producció de nou HPO per cobrir les necessitats de les 433 noves llars que, previsiblement, romandran excloses del mercat d'habitatge lliure.</p> <p>En particular, bonificar fiscalment l'IBI d'aquells habitatges que s'hi adscriu durant el període d'estància en borsa és una de les maneres de fer més atractiva la captació d'habitatges en favor del Programa de Mediació Social, prèvia sol·licitud i convocatòria de lliure concurrència, als propietaris d'habitatges buits que els incorporin a la borsa d'habitatges de lloguer, els cedeixin temporalment a l'Ajuntament o els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible. També pot adquirir la forma de bonificació, via ordenança fiscal, d'alguna o algunes de les taxes municipals (residus, subministrament d'aigua, gual), complementària o alternativament a la bonificació de l'IBI.</p> <p>Per aquest motiu, es proposa una actuació enfocada en posar en marxa aquest tipus de mesura. En concret, l'Ajuntament de Cerdanyola ha aprovat definitivament una bonificació del 80% de la quota líquida de l'IBI d'aquells habitatges que tinguin un contracte d'arrendament en el programa de mediació de lloguer social a partir del 2021. Aquesta mesura comportarà una inversió de 29.463,36 € i permetrà bonificar 96 habitatges.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar el parc local d'habitatge social. > Contribuir a cobrir necessitats d'habitatge de la població exclosa. > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles buits sobre la necessitat de posar-los a disposició de la resolució de les necessitats d'habitatge al municipi. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. > Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. 			
Beneficiaris			
>			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Aprovació de la bonificació ¹														
2	Entrada en vigor de la bonificació														
3	Manteniment de la bonificació														

¹ El 8 d'abril del 2020 segons indicacions del propi Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A2	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT
Actuació	A2.2	MANTENIMENT DE LA BONIFICACIÓ DELS TRIBUTS MUNICIPALS PER ALS HABITATGES QUE S'INCORPORIN AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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										480	480

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

* Es parteix de la hipòtesi que la inversió en la bonificació es manté anualment des de la seva entrada en vigor, i que el nombre d'habitatges bonificats es manté constant anualment.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES			29.463,36	29.463,36	29.463,36	29.463,36	29.463,36	147.316,80
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de sol·licituds de bonificació iniciades. > % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics).
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de sol·licituds de bonificació aprovades. > Nombre d'habitatges mobilitzats. > % de llars beneficiades.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A2	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT	
Actuació	A2.3	REFORÇAMENT DEL PROGRAMA DE FOMENT DE L'HABITATGE COMPARTIT	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Tal i com es posa de manifest a la diagnosi del present PLH, el mercat de lloguer d'habitacions o d'habitatges compartits per part dels i de les estudiants introdueix una intensa pressió al mercat d'habitatge lliure en lloguer de Cerdanyola del Vallès, en tant que el Servei de lloguer de l'UAB no pot cobrir totes les sol·licituds, i els i les estudiants mostren una disponibilitat econòmica d'uns 1.850 € mensuals nets de mitjana, o bé pels seus propis mitjans, o bé perquè disposen de l'aval dels seus progenitors. Per aquest motiu es fa palesa la necessitat de regular l'habitatge compartit.</p> <p>En particular, a Cerdanyola es troba en marxa el Programa Viure i Conviure, un programa de solidaritat intergeneracional gestionat per la Fundació Roure que proporciona allotjament a joves estudiants en el domicili de persones grans (més de 65 anys) en situació de soledat o que tinguin necessitat de companyia, amb un estat físic i psíquic que els permeti realitzar les activitats quotidianes de forma autònoma, disposin d'un habitatge amb unes condicions mínimes d'habitabilitat i higiene i vulguin compartir-lo. Es proposa, doncs, una actuació encaminada a mantenir en funcionament aquest Programa.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. > Estimular el mercat de lloguer assequible. > Contribuir a evitar la generació de processos especulatiu en el mercat d'habitatge local. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població estudiant a la UAB i població del municipi major de 65 anys. > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament i Fundació Roure.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
<ul style="list-style-type: none"> > Programa Viure i Conviure: https://www.cerdanyola.cat/accio-social/programa-viure-i-conviure > Fundació Roure: https://www.fundacioure.org/ 			

Programació																
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem			
1	Continuació de l'execució del Programa															

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A2	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT
Actuació	A2.3	REFORÇAMENT DEL PROGRAMA DE FOMENT DE L'HABITATGE COMPARTIT

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° sol·licituds rebudes/aprovades per compartir habitatge.
Indicadors de resultat	> N° habitatges compartits en el marc del Programa.
	> % de joves beneficiats respecte al total dels inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO.
	> % reducció dels preus del mercat d'habitatge lliure en lloguer.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A3	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Actuació	A3.1	REGULACIÓ DEL PARC VACANT	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	-
Contingut			
<p>L'impacte de les actuacions de tipus incentivador per a la captació d'habitatges per al Programa de Mediació Social descansa, parcialment, en la disposició de mesures coercitives, que utilitzin les eines que es troben disponibles a la legislació vigent per exigir el compliment de la funció social dels habitatges buits. Per aquest motiu es proposa l'habilitació de mesures penalitzadores o sancionadores en cas d'incompliment d'aquesta funció i/o la utilització anòmala dels habitatges, dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits (especialment el que sigui propietat de persones jurídiques, però no únicament) i afavorir l'accés a un habitatge assequible a persones en situació o risc d'exclusió sòcioresidencial. Cal recordar que, el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, al seu article quart modifica el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprovat pel Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, i a l'apartat dos determina:</p> <p><i>Dos. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:</i></p> <p><i>«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.</i></p> <p><i>Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.</i></p> <p><i>Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. Dentro de este límite, los ayuntamientos podrán determinar mediante ordenanza fiscal un único recargo o varios en función de la duración del período de desocupación del inmueble.</i></p> <p><i>(...)»</i></p> <p>En aquest sentit, l'actuació parteix de l'aprovació inicial, al Ple municipal celebrat el setembre de 2020, d'una modificació a l'ordenança fiscal núm. 1 reguladora de l'impost sobre béns immobles, que reglamenta l'establiment d'un recàrrec del 50% de la quota líquida de l'impost als immobles d'ús residencial situats al terme municipal de Cerdanyola del Vallès que es trobin desocupats amb caràcter permanent, per tal de protegir la funció social de la propietat. A més de determinar què es considera habitatge desocupat, i les causes justificades de desocupació, assigna a l'Ajuntament la potestat de la declaració d'un habitatge com a desocupat, i estableix l'obligatorietat d'incorporar al Registre Municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent els habitatges declarats com a tals per l'Ajuntament i el procediment que se seguirà a aquest efecte, a més de qüestions relacionades amb la liquidació i el pagament del recàrrec, entre d'altres.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir el compliment de la funció social de l'habitatge. > Contribuir a visibilitzar les situacions de desocupació permanent. > Incrementar el nombre d'habitatges assequibles disponibles per resoldre necessitats d'habitatge. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprovat pel Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi en situació o risc d'exclusió residencial o social. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Serveis Tributaris, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			

- > Certificat de l'Acord de modificació de l'Ordenança.
- > Edicte de publicació el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Programació

Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Aprovació de la modificació de l'ordenança														
2	Aplicació de l'ordenança modificada														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A3	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Actuació	A3.1	REGULACIÓ DEL PARC VACANT	

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Tot i que hi ha 2.186 habitatges potencialment desocupats al municipi, caldrà veure quin és el resultat de l'aplicació de la modificació de l'ordenança; per tant, no es quantifica a priori un nombre d'habitatges a mobilitzar a partir de la modificació de l'ordenança.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

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

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A3	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Actuació	A3.2	INTENSIFICACIÓ DE LES TASQUES DE SENSIBILITZACIÓ EN CASOS DE SOBREOCUPACIÓ DE L'HABITATGE	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>La detecció dels habitatges sobreocupats requereix, necessàriament, la configuració de mesures de real·lotjament de les famílies residents en aquesta situació; en cas contrari, s'estarien agreujant la seva situació i la del municipi en matèria de necessitats d'habitatge. Aquesta detecció parteix de la base, entre d'altres, del coneixement per part de la ciutadania de l'existència de casos, tant si es tracta de ciutadania que conviu amb aquestes situacions com si són testimonis externs, i de la seva comunicació a l'Ajuntament.</p> <p>Per aquest motiu es proposa una actuació dirigida a realitzar campanyes de sensibilització sobre la necessitat de visibilitzar les situacions de sobreocupació per poder atendre, tant a les persones propietàries de l'immoble com a les comunitats afectades i les persones ocupants.</p> <p>Inicialment, se celebrarà una campanya anual i se'n valoraran els resultats per determinar si és aquesta freqüència és adequada. Les temàtiques que s'abordaran incorporaran entre d'altres, les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Què és la sobreocupació? > Conseqüències de la sobreocupació d'habitatges. > Què faig si sospito que hi ha algun habitatge sobreocupat a la meua comunitat? > Què faig que sospito que un habitatge que he llogat està sobreocupat? 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir el compliment de la funció social de l'habitatge. > Contribuir a visibilitzar les situacions de sobreocupació o amuntegament. > Contribuir a mantenir el parc local d'habitatges. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi en situació de sobreocupació o amuntegament. > Altra població del municipi en situació o risc d'exclusió residencial o social. > Població del municipi propietària d'habitatges sobreocupats o en situació d'amuntegament. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Configuració de la campanya i celebració de la 1 ^a														
2	Celebració 2 ^a campanya														
3	Celebració 3 ^a campanya														
4	Celebració 4 ^a campanya														

5	Celebració 5ª campanya														
6	Celebració 6ª campanya														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A3	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Actuació	A3.2	INTENSIFICACIÓ DE LES TASQUES DE SENSIBILITZACIÓ EN CASOS DE SOBREOCUPACIÓ DE L'HABITATGE

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Campanya configurada. > N^o campanyes anuals celebrades.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N^o habitatges revelats en situació de sobreocupació o amuntegament com a resultat de les campanyes. > N^o llars residents en habitatges sobreocupats o en situació d'amuntegament.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A3	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Actuació	A3.3	CONTROL DE LES SITUACIONS D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Tot i que a Cerdanyola no es disposa d'informació sobre l'existència d'habitatges ocupats il·legalment, habitualment, la presència de parc vacant a un municipi també comporta l'existència de situacions d'ocupació sense títol habilitant. Aquestes situacions són generadores de dificultats de convivència, i, d'altra banda, en una part dels casos poden estar associades a vulnerabilitat i risc o situació d'exclusió socioresidencial. És precís, doncs, realitzar un seguiment i un control de la presència d'aquestes casuístiques al municipi, i, per aquest motiu es proposa la configuració i aplicació de mesures i protocols per a la detecció i vigilància dels habitatges ocupats il·legalment sense el consentiment dels seus propietaris.</p> <p>Es planteja l'execució a partir de la creació d'una Comissió de Seguiment i Estudi de les Situacions d'Ocupació Sense Títol Habilitant, composta per persones representants de la Policia, i els àmbits del Padró municipal, Serveis Socials i Habitatge de l'Ajuntament, encarregada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> > establir els protocols d'inspecció periòdica i continua d'habitatges a partir de les peticions d'empadronament; > configurar i aplicar protocols d'actuació davant de denúncies de particulars; > celebrar campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació il·legal; > fer seguiment dels casos identificats i les tipologies d'ocupació, per construir una estadística quantitativa i qualitativa de les situacions d'ocupació sense títol; > aplicar mesures de suport i atenció socials a les persones que ocupin els habitatges il·legalment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat. 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir el compliment de la funció social de l'habitatge. > Contribuir a visibilitzar les situacions d'ocupació sense títol habilitant. > Realitzar un seguiment estadístic d'aquestes situacions. > Evitar la generació de noves necessitats d'habitatge. > Contribuir a mantenir el parc local d'habitatges. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població ocupant d'habitatge sense títol habilitant per trobar-se en situacions d'exclusió socioresidencial. > Població propietària d'habitatges ocupats per persones que no disposen de títol habilitant. > Comunitats de veïns amb habitatges ocupats sense títol habilitant. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Padró municipal, Policia.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Constitució de la Comissió														
2	Funcionament de la Comissió														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A3	ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Actuació	A3.3	CONTROL DE LES SITUACIONS D'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Comissió constituïda. > Protocols d'inspecció/actuació establerts. > Campanyes de sensibilització dissenyades. > N° campanyes de sensibilització celebrades. > Estadística construïda a partir dels casos. > N° llars que es troben en situació d'ocupació sense títol habilitant per manca d'habitatge digne i adequat.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° habitatges ocupats sense títol habilitant visibilitzats. > N° llars reallotjades que són ocupants sense títol habilitant per manca d'habitatge digne i adequat. > N° comunitats de veïns amb situacions d'ocupació sense títol habilitant beneficiades. > Grau de millora de la convivència a les comunitats de veïns amb situacions d'ocupació sense títol habilitant.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.1	MANTENIMENT DE LA MESA LOCAL D'EMERGÈNCIA	

DESCRIPCIÓ

Any inici	2019	Any final	-
-----------	------	-----------	---

Contingut

Les persones en risc d'exclusió residencial per trobar-se en situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social poden sol·licitar el reallotjament a la mesa d'emergències municipal, si l'ajuntament té mesa pròpia o, en la resta de casos, a la **Mesa d'emergències** de Catalunya. D'aquesta manera, es dona compliment a les determinacions normatives relacionades amb el reconeixement de l'habitatge com a bé de primera necessitat i de la responsabilitat de l'Administració Pública en la cobertura de les necessitats d'habitatge, recollides al **REGLAMENT PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES D'INSERCIÓ MUNICIPAL PER CASOS D'EXCLUSIÓ SOCIAL RESIDENCIAL I EMERGÈNCIA SOCIAL**:

- > Constitució espanyola, article 47.
- > Estatut d'Autonomia de Catalunya, article 26.
- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, articles 1, 3.i) i 70.
- > Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, article 3.

Cerdanyola del Vallès combina dos recursos per donar resposta a les necessitats d'habitatge dels col·lectius més vulnerables: l'Ajuntament deriva casos a la Mesa de Catalunya i, a la vegada, disposa d'una Mesa pròpia i s'ha dotat d'habitatges, de gestió pròpia, per poder donar resposta directa a més casos en situació d'emergència. Per aquest motiu, les tasques que es realitzen des de l'àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Cerdanyola abasten la informació i assessorament sobre les Meses i la gestió de les sol·licituds.

Val a dir que la **Mesa Local de Valoració de Situacions d'Emergència** de Cerdanyola del Vallès ha estat contribuint a cobrir les necessitats d'habitatge dels col·lectius més vulnerables des de fa vuit anys: en primer lloc, el 2012 amb la signatura del conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), encara en vigor, de cessió de tres habitatges al C/La Clota 20 (d'uns 40 m² i un dormitori); a continuació, el 2015 s'hi incorporen tres habitatges més, de tres dormitoris a un edifici de l'Av. Sant Iscle 2 destinat a personal funcionari, per a famílies en emergència o exclusió social; i el 2018 – 2019 l'Ajuntament adquireix tres habitatges més exercint el dret de tanteig i retracte, i rehabilita quatre habitatges al mateix edifici de l'Av. Sant Iscle 2.

Tenint en compte que 322 llars que romandran excloses del mercat d'habitatge lliure tampoc no podran accedir a un habitatge protegit, 32 de les quals es troben en situació o risc d'exclusió social, es fa palesa la necessitat de disposar d'una **Mesa Local de Valoració de Situacions d'Emergència**, com és el cas a Cerdanyola del Vallès, amb un reglament específic i 13 habitatges:

- > Set a un edifici del C/Sant Iscle, 2.
- > Tres cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al C/La Clota, 20.
- > Tres adquirits per tanteig i retracte.

Per aquest motiu, i per la intenció des de l'equip de Govern de continuar adquirint i rehabilitant habitatges a l'edifici de l'Av. Sant Iscle esmentat, es proposa **mantenir en funcionament la Mesa Local de Valoració de Situacions d'Emergència**.

Cal tenir en compte que el Reglament estableix una durada màxima de l'ocupació dels habitatges de dos anys, amb un període inicial d'un any i la possibilitat de dues pròrrogues de sis mesos cadascuna si es mantenen les circumstàncies que van donar lloc a l'adjudicació de l'habitatge d'inserció municipal. Així mateix, les rendes a satisfer per la unitat de convivència ocupant s'estableixen de tal forma que no superin el 30% dels seus ingressos¹.

D'altra banda, el pressupost d'inversions municipals preveu una partida de 200.000 € al període 2020 – 2023 destinada a l'adquisició d'habitatges socials, 75.000 € anuals al període 2020 – 2021 amb fons propis via endeutament, i 25.000 € anuals al període 2022 – 2023 amb fons propis via estalvi.

Objectius

- > Cobrir les necessitats d'habitatge de les llars en situació d'emergència econòmica i social.
- > Allotjar a llars en situació o risc de pèrdua del seu habitatge.
- > Incrementar el parc municipal d'habitatges assequibles.
- > Optimitzar l'ús del parc municipal d'habitatge.

Marc Legal

- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Llei 26/2010, de 3 d'agost de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

¹ La renda mínima és de 100€ i la màxima de 275€.

- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial.
- > Població en situacions d'emergència econòmica i social.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

P2.3 i P2.5., en paral·lel.

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

Pressupost d'inversions municipals 2020 – 2023.

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Continucació del funcionament de la Mesa														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.1	MANTENIMENT DE LA MESA LOCAL D'EMERGÈNCIA

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Els habitatges que es puguin incorporar es comptabilitzaran a les actuacions P2.3 i P2.5.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Els ingressos i part de les despeses estan integrades als pressupostos municipals. La resta de les despeses s'integren amb el pressupost de despeses comú amb les actuacions P2.3 i P2.5, i reflectit a aquesta darrera.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° sol·licituds rebudes. > N° nous habitatges disponibles per la Mesa.
Indicadors de resultat	> N° necessitats resoltes.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.2	COMERCIALIZACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS HPO	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2024	Any final	-
Contingut			
<p>Algunes de les actuacions proposades al present PLH inclouen la producció de nou habitatge protegit (H1.1, H1.2, H1.3 i H1.4), i per tant, requeriran de la gestió integral del procés de comercialització i adjudicació dels habitatges resultants, que incorpora la publicitat, tramitació de sol·licituds, resolució de consultes/dificultats/traves i signatura del contracte amb les persones adjudicatàries, en cas de tractar-se de promoció pública. En el cas dels processos d'adjudicació promoguts per altres agents, en especial els realitzats per promotors privats, aquesta actuació contemplaria només facilitar al promotor la informació necessària per adjudicar l'habitatge, així com les de control i seguiment del compliment de la legalitat dels procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Controlar l'adjudicació i tramitació dels HPO produïts en el context del PLH. > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels HPO. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > 10/02/2010 Instrucció AHC envers la interpretació de la disposició transitòria del Decret 106/2009. > 17/05/2010 Nota AHC Procediment d'adjudicació excepcional per a promotors privats. > 03/04/2012 Instrucció AHC 2/2012 sobre els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Promotors/constructors d'HPO. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
H1.1, H1.2, H1.3 i H1.4.			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació														
Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Comercialització dels HPP edificats a H1.1, H1.2, H1.3 i H1.4.													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.2	COMERCIALIZACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS HPO

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Els HPP resultants es comptabilitzen a les actuacions H1.1, H1.2, H1.3 i H1.4.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > N° expedients de comercialització i adjudicació iniciats. > N° incidències sorgides al llarg del procés.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° HPP comercialitzats/adjudicats, per règim i tipologia. > % llars amb necessitats beneficiades.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.3	REVISIÓ DEL PROCEDIMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS HPO	

DESCRIPCIÓ

Any inici	2021	Any final	2021
-----------	------	-----------	------

Contingut

La diagnosi del present PLH ha estimat que **911 noves llars** que voldran residir a Cerdanyola del Vallès entre el **2019** i el **2025 no podran accedir** a un **habitatge** del mercat lliure. D'aquestes noves llars excloses, **322 no podran accedir a cap tipologia d'habitatge protegit** –32 necessitats d'ajut provinents dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social–, **513 podran accedir a un habitatge protegit en lloguer** –387 de règim concertat, 105 de règim general i 21 de règim especial– i la resta (**76**) podran accedir a un **habitatge protegit de compravenda** –27 de règim general i 49 de règim especial.

D'altra banda, el **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** preveu una modificació en els règims de protecció dels habitatges, tot simplificant-los a dos (qualificació genèrica i qualificació específica), i dels preus dels mòduls corresponents. Així mateix, preveu canvis significatius en el procediment d'adjudicació d'habitatges protegits, que es determinarà a partir de les bases i criteris de selecció de l'administració, i l'obligatorietat d'inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO per a l'adjudicació d'HPO de promoció privada.

Per tant, es considera convenient incorporar, entre el conjunt d'actuacions del present PLH, una corresponent a la revisió del procediment i criteris d'adjudicació dels HPO previstos, per ajustar-los al **DLL**.

Objectius

- > Disposar d'un procediment i criteris d'adjudicació dels HPO que es produeixin produïts en el context del PLH.
- > Garantir que l'adjudicació dels HPO que es produeixin es realitza tenint en compte les característiques de les llars excloses.
- > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades.

Marc Legal

- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels HPO.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > 10/02/2010 Instrucció AHC envers la interpretació de la disposició transitòria del Decret 106/2009.
- > 17/05/2010 Nota AHC Procediment d'adjudicació excepcional per a promotors privats.
- > 03/04/2012 Instrucció AHC 2/2012 sobre els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Beneficiaris

- > Població exclosa del mercat d'habitatge lliure.
- > Promotors/constructors d'HPO.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

H1.1, H1.2, H1.4, H1.5 i A4.2.

Documentació complementària (si s'escau)

Procediment d'adjudicació d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya <http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/b49d9544-883c-4276-91f0-f888b29caa8a/P002v7%2BAjudicaci%C3%B3%2Bd'Habitatges.pdf?MOD=AJPERES>

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Revisió del procediment														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.3	REVISIÓ DEL PROCEDIMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS HPO	

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	-
Indicadors de resultat	> Procediment revisat i aprovat.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.4	GESTIÓ DE L'ÚS I L'OCUPACIÓ DEL PARC PÚBLIC	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Per tal d'optimitzar l'ocupació i l'ús del parc públic pertanyent al PMSH de l'Ajuntament d'acord amb la normativa vigent que regula l'ús i l'ocupació d'HPO, les normes, directrius i criteris establerts per la Mesa Local de Valoració de situacions d'Emergència Econòmica i Social del municipi (actuació A4.1), o de qualsevol altra norma municipal relacionada amb la gestió del parc públic municipal, es proposa portar a terme tasques que permetin gestionar les comunitats i la situació dels ocupants dels habitatges, fer seguiment del compliment de les condicions de sortida i rotació del parc, gestionar els impagaments, difondre els drets i deures de persones propietàries i persones llogateres, i fer seguiment de l'ocupació i l'ús del parc públic residencial no municipal.</p> <p>En particular, l'Ajuntament de Cerdanyola ha signat¹ un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per la cessió del programa informàtic "CONTROL DEL PARC ADMINISTRAT PER L'AGÈNCIA", que és una eina de consulta en temps real de la situació jurídica i d'ocupació dels habitatges administrats per l'AHC. En aquest sentit, permetrà a l'Ajuntament disposar d'informació actualitzada dels habitatges administrats per l'AHC al municipi que es trobin disponibles, derivar unitats familiars en situació d'emergència econòmica o social a la mesa de valoració de l'AHC quan l'Ajuntament no disposi d'habitatges d'inserció municipal per adjudicar a aquestes unitats, i, per tant, coordinar amb l'AHC les tasques de reallotjament d'aquests unitats.</p> <p>En virtut d'aquest conveni, que romandrà vigent per quatre anys i podrà prorrogar per quatre anys més, l'actuació proposa la realització de les següents tasques per part de l'Ajuntament:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Constituir una Comissió encarregada de la supervisió del parc públic pertanyent al PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola i designar una persona com a representant i interlocutora de l'Ajuntament amb l'AHC. A priori, aquesta Comissió hauria d'estar conformada per representants polítics i tècnics dels àmbits dels Serveis Socials, Habitatge i Serveis Jurídics de l'Ajuntament. > Elaborar els protocols operatius i estratègics de la Comissió. > Consultar setmanalment l'estat dels habitatges per supervisar el seu estat d'ocupació, identificar aquells que es trobin en situacions irregulars o de desocupació, per posar en marxa, en coordinació amb l'AHC, els procediments que s'escaiguin en cada cas que permetin garantir la seva adequada ocupació, i adjudicar aquells que sigui possible a unitats en situació d'emergència econòmica i social. A aquest efecte, la Comissió determinarà la persona o persones encarregades de realitzar aquesta consulta i de transmetre'n els resultats. > Reunir-se quinzenalment per analitzar els resultats de la consulta, determinar en quins habitatges cal intervenir, quins habitatges serien susceptibles d'adjudicació i com s'establirà la coordinació amb l'AHC. > Mantenir l'aplicació informàtica correctament d'acord amb la seva funció i resoldre les problemàtiques que puguin sorgir en la seva utilització. <p>Aquestes tasques són d'especial rellevància per la presència de col·lectius exclosos de l'HPO, atenent al fet que, segons la diagnosi del present PLH, al període 2019 – 2025 322 noves llars no podran accedir ni tan sols a un habitatge protegit, de cap tipologia ni règim de protecció, que cobreixi les seves necessitats familiars i es correspongui amb les seves disponibilitats econòmiques. Tenint en compte que, actualment, l'AHC administra 148 habitatges al municipi, susceptibles, per tant, de ser sotmesos a la supervisió contemplada a la present actuació, i que el conveni es pot ampliar a altres habitatges al llarg de la seva vigència, és clar el potencial que proveeix aquest conveni a l'Ajuntament per resoldre situacions d'emergència econòmica i social que puguin sorgir d'acord amb les necessitats diagnosticades.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Optimitzar l'ús del parc d'habitatge municipal. > Vetllar pel compliment de les normes i directrius d'ús i ocupació del parc públic. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 29/1994, de 24 de novembre, de Arrendamientos Urbanos. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió residencial o social. > Població usuària del parc residencial públic. 			
Agent			

¹ Amb data 9 d'abril del 2020.

Ajuntament.
Gestor Principal (ajuntament)
Serveis Socials, Habitatge, Serveis Jurídics.
Actuacions prèvies/condicionants
A4.1.
Actuacions posteriors/derivades
A4.5, H1.1, H1.2, H1.3, H1.4, P2.3, P2.4, P2.5.
Documentació complementària (si s'escau)
Conveni amb l'AHC.

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Constitució de la Comissió														
2	Elaboració dels protocols operatius i estratègics de la Comissió														
3	Consulta setmanal														
4	Reunió quinzenal de la Comissió														
5	Manteniment de l'aplicació														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.4	GESTIÓ DE L'ÚS I L'OCUPACIÓ DEL PARC PÚBLIC

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Tot i que el potencial actual és de 148 caldrà veure quin és el nombre d'habitatges que es podran emprar per resoldre necessitats a partir de les tasques de consulta setmanal de l'aplicació; així mateix, és possible que el nombre d'habitatges s'incrementi al llarg del desplegament del present PLH. Per tant, a priori no és possible establir un xifra objectiu a assolir.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Comissió constituïda. > N° reunions quinzenals de la Comissió. > N° habitatges irregularment ocupats identificats. > N° habitatges desocupats identificats.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° habitatges adjudicats a llars en situació d'emergència econòmica i social. > Grau de desocupació del parc residencial públic. > % habitatges del parc públic ocupats irregularment regularitzats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.5	INCREMENT DELS HABITATGES INCLOSOS A LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL (XHIS)	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) desenvolupa i manté la Xarxa d'habitatges d'inserció i allotjaments d'acollida (XHIS), i dóna suport econòmic a les entitats que gestionen habitatges tutelats per a col·lectius amb risc d'exclusió. La XHIS s'adreça a les entitats sense ànim de lucre que tenen com a finalitat atendre la necessitat d'habitatge de persones en situació de risc d'exclusió i que necessiten una tutela o un seguiment especial; l'AHC gestiona els fons corresponents als ajuts que reben les entitats per poder mantenir les llars que fan tasques socials, entre les quals es compten els serveis socials municipals que gestionen directament habitatges tutelats, i cedeix habitatges per aquesta finalitat.</p> <p>Es considera que les persones susceptibles de ser allotjades a un habitatge de la XHIS són aquelles que formen part dels següents col·lectius: persones sense llar, les dones afectades per la violència masclista, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes, els joves ex-tutelats i altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat.</p> <p>Tenint en compte el perfil de les llars excloses del mercat d'habitatge lliure, el fet que prop de dues terceres parts no podran accedir ni tan sols a l'habitatge protegit més econòmic (322 noves llars), i que 32 d'aquestes llars corresponen a col·lectius en situació o risc d'exclusió social, es proposa incrementar el nombre d'habitatges d'inserció o emergència social del municipi.</p> <p>Val a dir que es roman pendent de trobar fórmules de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que permetin incrementar els habitatges d'inserció. En aquest sentit, cal tenir present que l'Ajuntament podrà accedir als ajuts que preveu l'article 25 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge:</p> <p><i>"Article 25</i> <i>Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció</i> 1. Els ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció es determinen mitjançant un acord de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al que s'adhereixen les entitats gestores, i en el qual s'estableixen el nombre d'objectius anuals d'habitatges a incloure en el sistema, el procediment de càlcul dels ajuts i la seva quantia en funció de les disponibilitats pressupostàries. 2. Poden accedir als mateixos ajuts els habitatges propietat d'entitats o empreses públiques, i que es destinin a persones que compleixin els requisits de l'article 22.2 d'aquest Decret."</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar l'oferta d'habitatges per atendre persones amb problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial i seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps. > Cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades pel present PLH. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial. 			
Agent			
Ajuntament, Agència de l'Habitatge de Catalunya.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
A4.4.			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem		
1	Establiment de la col·laboració														
2	Gestió dels habitatges d'inserció														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.5	INCREMENT DELS HABITATGES INCLOSOS A LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL (XHIS)

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* No és possible estimar el nombre d'habitatges d'inserció que es podran incorporar a la XHIS a priori, atès que en primer lloc cal establir la fórmula de col·laboració amb l'AHC.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								1	
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	L'Ajuntament podrà accedir als ajuts que preveu l'article 25 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Tanmateix, no es disposa encara de la quantia exacta.								
FINANÇAMENT ALTRES	Caldrà determinar la possibilitat de sol·licitar ajuts procedents d'altres ens en el moment de posar en funcionament la col·laboració amb l'AHC.								

* Ingressos i despeses parcialment integrades als pressupostos municipals. Altres possibles ingressos no tenen en compte el possible ajut que es pugui rebre des de l'AHC, atès que l'article 25 de l'esmentat Decret no especifica la quantia de l'ajut. Altres possibles despeses no anticipables en tant que dependran de la fórmula de la col·laboració que es configuri finalment.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> Fórmula de col·laboració establerta i en funcionament.
Indicadors de resultat	> Nº habitatges incorporats a la XHIS.
	> Nº llars allotjades als habitatges incorporats a la XHIS.
	> Grau de rotació de l'ocupació dels habitatges.
	> Valoració del funcionament de la col·laboració amb l'AHC.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.6	CAMPANYA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES PER AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL	

DESCRIPCIÓ

Any inici	2021	Any final	-
-----------	------	-----------	---

Contingut

Tenint en compte que els agents intermediaris del mercat immobiliari són els ens que tenen informació de primera mà sobre els habitatges en oferta, les seves característiques i els motius pels quals pot haver dificultats per la seva col·locació al mercat, i coneixen a la propietat, podria ser recomanable aprofitar la xarxa d'agents existents al municipi per signar acords de col·laboració per captar habitatges per al Programa de Mediació Social.

L'actuació hauria d'estar acompanyada d'un sistema d'incentius per als agents col·laboradors, com ara publicitat gratuïta sobre els seus habitatges, beneficis fiscals d'alguna tipologia i ajut de l'Ajuntament per intermediar amb la propietat i els possibles arrendataris.

D'aquesta manera, es reforçarà el sistema de captació d'habitatges per al Programa via incentius fiscals, com a via alternativa a la producció de nou HPO, fet que és especialment important, atès que el nou HPO estarà disponible per cobrir necessitats al segon trienni de desplegament del PLH (2023 – 2025) però, en canvi, al període 2019 – 2022 s'hauran generat necessitats per part de 433 noves llars que romandran excloses del mercat d'habitatge lliure, 153 de les quals no podran accedir, ni tan sols, a l'HPO més econòmic.

Objectius

- > Incrementar el parc d'habitatges assequibles.
- > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades.
- > Reforçar la xarxa de cooperació entre els agents implicats a l'àmbit de l'habitatge al municipi.

Marc Legal

- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- > Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
- > Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió al municipi.
- > Població propietària d'habitatges permanentment desocupats.

Agent

Ajuntament, Agents intermediaris del mercat immobiliari local.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Tancament d'acords amb agents intermediaris														
2	Funcionament dels acords i captació d'habitatges per al Programa de Mediació Social (2 nous)														

habitatges/any per cadascun dels 20 agents comptabilitzats, al període 2021 – 2025 = 200 habitatges en total en termes acumulatius)						
---	--	--	--	--	--	--

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.6	CAMPANYA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES PER AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges										200	200
En altres classes de sòl	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											
Total	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges										200	200

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

* Es planteja un objectiu de captació de 2 nous habitatges anuals per agent intermediari. Amb un total de 20 agents segons les informacions disponibles en el moment d'elaborar l'anàlisi de la demanda d'habitatge del present PLH, l'objectiu resultaria en un total de 200 habitatges al llarg de tot el PLH.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > N° d'acords tancats amb agents intermediaris. > N° agents que renoven l'acord de col·laboració amb l'Ajuntament.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° nous habitatges captats a través dels acords amb els agents. > N° llars excloses allotjades als habitatges captats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.7	SENSIBILITZACIÓ SOBRE EL DRET D'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Tal i com es desprèn de la diagnosi del present PLH, 322 noves llars que voldran residir a Cerdanyola i romandran excloses del mercat d'habitatge lliure no podran ni tan sols accedir a un habitatge protegit de cap tipologia ni règim de protecció; entre aquests casos hi ha 32 corresponents a col·lectius en situació o risc d'exclusió social. D'altra banda, 513 noves llars excloses del mercat lliure podran accedir a un habitatge protegit en lloguer. Per tant, es tracta de llars que, a més de necessitar ajuda per accedir a un habitatge, sigui per disposició d'un habitatge assequible, o sigui per recepció d'un ajut al pagament o manteniment de l'habitatge, molt probablement també precisa d'informació adequada i acurada respecte als recursos existents i als seus drets i deures respecte a l'habitatge.</p> <p>Per aquest motiu, es proposa dissenyar i organitzar mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin la informació necessària a la ciutadania per comprendre i valorar a l'hora de comprar o llogar un habitatge.</p> <p>Pot incloure informació dels següents aspectes, entre d'altres: drets i deures dels propietaris, llogaters i consumidors; criteris per a l'estimació de l'esforç econòmic màxim que hauria de realitzar la unitat de convivència per pagar la hipoteca o quota de lloguer; elements i qüestions bàsiques a tenir en compte abans de signar un crèdit hipotecari; elements i característiques bàsiques de l'habitatge a tenir en compte abans de la seva compra o lloguer; tipus de contracte i de formes de transmissió de l'habitatge, amb els seus avantatges i inconvenients; documentació a aportar i a rebre abans de la signatura d'un contracte, etc.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Vetllar per la protecció de la població consumidora i usuària del mercat residencial. > Contribuir a evitar les situacions d'abús que es puguin produir al mercat d'habitatge local. > Reforçar la xarxa de col·laboració entre els agents que operen al municipi en matèria d'habitatge. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió residencial. > Població propietària d'un habitatge llogat, població propietària que resideix al seu habitatge, i població llogatera. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament, Associacions de propietaris, Associacions de llogaters, Associacions de veïns, PAH, APIs i Administradors de finques, Entitats financeres, Despatxos d'advocats.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Disseny de les campanyes														
2	Celebració de les campanyes														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.7	SENSIBILITZACIÓ SOBRE EL DRET D'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Campanya dissenyada. > N° campanyes anuals celebrades.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° persones coneixen l'existència de la campanya. > N° persones que recorden característiques de la campanya. > N° consultes rebudes sobre possibles abusos.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.8	CONFIGURACIÓ I POSADA EN MARXA DE CONVENIS AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER RESOLDRE LES SITUACIONS DE SENSELLARISME	

DESCRIPCIÓ						
Any inici	2021	Any final	2025	Adreça	Ctra. Barcelona	
Contingut				Informació gràfica		
<p>D'acord amb la diagnosi del present PLH, l'any 2019 32 llars corresponen a col·lectius en situació o risc d'exclusió social, de les quals, 23 no disposen de sostre o de llar, i 9 resideixen a habitatges insegurs. Per aquest motiu resulta imprescindible articular mesures per facilitar habitatges que permetin resoldre aquestes situacions. Actualment, es té coneixement que la Creu Roja disposa d'una propietat a la Carretera de Barcelona que podria ser emprada com a habitatge temporal en casos de sensellarisme. Per tant, es proposa configurar i signar un conveni amb aquesta entitat, per poder utilitzar i gestionar aquest espai.</p>						
Objectius						
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar el volum d'habitatges destinats a allotjar casos de sensellarisme. > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades al present PLH. > Reforçar la xarxa de cooperació amb agents que operen a l'àmbit de l'atenció a la població del municipi exclosa socioresidencialment. 						
Marc Legal						
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 						
Beneficiaris						
<ul style="list-style-type: none"> > Població sense llar del municipi. > Altra població en situació o risc d'exclusió social. 						
Agent						
Ajuntament.						
Gestor Principal (ajuntament)						
Serveis Socials, Habitatge.						
Actuacions prèvies/condicionants						
-						
Actuacions posteriors/derivades						
-						
Documentació complementària (si s'escau)						
-						

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Configuració i signatura del conveni														
2	Vigència del conveni: allotjament de casos sense llar														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.8	CONFIGURACIÓ I POSADA EN MARXA DE CONVENIS AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER RESOLDRE LES SITUACIONS DE SENSELLARISME

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges										1	1
En altres classes de sòl	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											
Total	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges										1	1

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> Conveni configurat i signat. > Habitatge cedit a l'Ajuntament de Cerdanyola.
Indicadors de resultat	> N° de casos sense llar allotjats a l'habitatge/any.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.9	SENSIBILITZACIÓ SOBRE L'OBLIGACIÓ DE MANTENIR ACTUALIZADES ANUALMENT LES DADES INSCRITES AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>El DLL 17/2019 afegeix l'apartat 9 a l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, el qual estableix que "9. La inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits."</p> <p>Així mateix, la disposició transitòria sisena del mateix DLL estableix que "(...) les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial en el moment de la seva entrada en vigor disposen d'un termini d'un any a partir d'aquest moment per renovar la seva sol·licitud."</p> <p>Tot i que aquestes determinacions afecten a les persones inscrites al Registre, i que l'Administració que el gestiona és l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, qualsevol acció per part de l'Ajuntament de difusió d'aquesta obligació contribuirà a que la ciutadania inscrita al Registre en prengui consciència, eviti la seva baixa del Registre i, per tant, mantingui les seves opcions d'optar a una habitatge assequible. Per aquest motiu es proposa una actuació destinada a realitzar campanyes de sensibilització semestrals, dirigides a les ciutadanes i als ciutadans, o bé inscrits als Registre, o bé amb intenció o necessitat d'inscriure-s'hi, sobre les següents temàtiques, entre d'altres:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Què és i quina finalitat té el Registre de Sol·licitants d'HPO? > Com em puc inscriure? > Drets i deures de la persona inscrita. 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Evitar la generació de necessitats d'habitatge addicionals per caducitat de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'HPO. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial. > Població inscrita en el Registre de Sol·licitants d'HPO. 			
Agent			
Ajuntament, AHC.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Configuració de la campanya														
2	Celebració de campanyes semestrals														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.9	SENSIBILITZACIÓ SOBRE L'OBLIGACIÓ DE MANTENIR ACTUALIZADES ANUALMENT LES DADES INSCRITES AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> Campanya configurada. > N ^o campanyes trimestrals celebrades.
Indicadors de resultat	> N ^o inscripcions en el Registre caducades, renovades i no renovades.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE	
Actuació	A4.10	LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Una de les principals conseqüències del DLL 17/2019 és la modificació dels termes en els que s'ha d'aplicar el Lloguer Social Obligatori (LSO) atès que amplia la definició de gran tenidor, incrementa la durada dels contractes de LSO de 3 anys a 5 o 7 anys (darrera regulació impulsada per la LAU), regula per primera vegada que els titulars actuals de contractes LSO tenen dret a un nou contracte LSO si els arrendataris són encara en risc d'exclusió residencial, fent extensiva l'obligació d'oferir un LSO en qualsevol tipus de demanda judicial per a reclamar el deute hipotecari (anteriorment es reservava únicament als procediments d'execució hipotecària) i, finalment, estén l'obligació d'oferir un LSO en els supòsits de demandes de desnonament per extinció del contracte de lloguer i en els supòsits de demandes de desnonament per la manca de títol d'ocupació si es donen determinades circumstàncies (articles 5.6. i 5.7.).</p> <p>En aquest sentit, es proposa una actuació composta per dues línies:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Sensibilització mitjançant campanyes trimestrals sobre les modificacions esmentades per a la ciutadania, especialment en cas de ser susceptible de ser arrendadora sota els paràmetres esmentats i també dels llogaters que es puguin trobar en les situacions emparades sota les disposicions de l'esmentat DLL. > Vigilància del compliment de les determinacions del DLL en el cas de les persones usuàries de Serveis Socials, revisant la situació residencial dels casos en situació d'exclusió residencial o reclamació de deute hipotecari. 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Evitar la generació de necessitats d'habitatge addicionals a les diagnosticades pel present PLH. > Verificar que es compleix l'obligació establerta pel DLL referent al LSO. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació d'exclusió residencial o risc per reclamació de deute de pagament de lloguer o hipoteca. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació														
Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Configuració de la campanya													
2	Celebració de campanyes trimestrals													
3	Vigilància del compliment de les determinacions del DLL													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	A	ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
Subprograma	A4	ACCÉS A HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	A4.10	LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Campanya configurada. > N° campanyes trimestrals celebrades. > N° expedients revisats de persones usuàries de Serveis Socials en situació d'exclusió residencial o risc per reclamació de deute de lloguer o hipotecari.
Indicadors de resultat	> N° situacions d'exclusió residencial evitades mitjançant LSO.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	
Subprograma	R1	REGULACIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL	
Actuació	R1.1	REGULACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2021
Contingut			
La diagnosi indica que no hi ha problemes greus d'estat de conservació als edificis del municipi, atès que la presència d'habitatges en bon estat de conservació és superior (98,6%) i d'infrahabitatge és inferior (1,5%,2,1%) al del conjunt de l'AMB.			
Amb tot:			
<ul style="list-style-type: none"> > El parc de Cerdanyola del Vallès presenta una situació desfavorable respecte al conjunt provincial en termes d'accessibilitat: el 74% de les llars del municipi presenta carència de la condició d'accessibilitat, 60,6% en el cas del parc provincial. > La proporció d'edificis de tres plantes amb ascensor és lleugerament inferior a la de la demarcació de Barcelona (66,5% a Cerdanyola del Vallès, 67,2% a la demarcació), tot i que la proporció de parc plurifamiliar al municipi és similar a la de la província. > Com a conseqüència de l'estat de l'habitatge de Cerdanyola del Vallès: <ul style="list-style-type: none"> > Un màxim de 4.820 llars requeririen ajuts a la instal·lació d'ascensor. > No més de 15.613 llars requeririen ajut per solucionar els problemes d'accessibilitat. > Un mínim de 128 habitatges principals es trobarien en un estat límit de conservació (19 en estat ruïnós i 109 en estat dolent) en edificis que podrien ser susceptibles d'enderroc. 			
Per tal de supervisar l'estat del parc d'habitatges es proposa redactar i aprovar la normativa municipal que permeti a l' Ajuntament controlar i determinar els paràmetres que han de regir les intervencions de manteniment i rehabilitació en les edificacions residencials .			
L'ordenança pot tractar aspectes sobre conservació, rehabilitació, manteniment i estat ruïnós, dins el marc legal autonòmic i estatal vigent, regulant aquells aspectes que queden fora del seu l'abast, i abastar diferents àmbits vinculats al compliment del deure de conservació i rehabilitació dels propietaris i de les propietàries dels immobles, especialment respecte a seguretat, salubritat, accessibilitat i paisatge urbà en les edificacions, etc. També pot establir l'obligació de crear un registre municipal sobre l'estat de conservació de les edificacions, què es nodreixi de la informació procedent de les Inspeccions Tècniques de l'Edificació que es realitzin.			
Els resultats del treball de detecció de parc vacant (actuació A2.1) podrien nodrir, parcialment, o constituir un punt de partida en aquesta actuació.			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Millorar l'estat de conservació del parc residencial municipal. > Evitar la generació de noves necessitats d'habitatge. > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles sobre la necessitat de mantenir-los en un bon estat de conservació. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió residencial o social. > Propietaris/àries d'immobles. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
A2.1. (potencialment)			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació														
Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er}	2 ⁿ	1 ^{er}	2 ⁿ	1 ^{er}	2 ⁿ	1 ^{er}	2 ⁿ	1 ^{er}	2 ⁿ	1 ^{er}	2 ⁿ	1 ^{er}	2 ⁿ
-														

		sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem
1	Elaboració i aprovació de l'ordenança													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL
Subprograma	R1	REGULACIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL
Actuació	R1.1	REGULACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Despeses incorporades al pressupost municipal.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Ordenança redactada i aprovada.
Indicadors de resultat	>	Nº habitatges beneficiats per l'entrada en vigor i aplicació de l'ordenança.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	
Subprograma	R1	REGULACIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL	
Actuació	R1.2	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2022	Any final	-
Contingut			
<p>Vinculada a l'actuació R1.1, es proposa una actuació enfocada a aplicar la normativa que s'haurà redactat i aprovat a aquella. Les mesures que pot preveure la normativa poden abastar: detecció de les situacions d'incompliment dels deures mitjançant inspeccions o per denúncia de tercers; una vegada 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; en el cas d'incompliment injustificat per part del propietari de l'ordre d'execució, execució subsidiària de les obres, a càrrec del propietari i imposició de multes coercitives. L'incompliment també pot derivar en la inscripció de la finca al Registre Municipal de Solars.</p> <p>Exhaurides les vies anteriors, la Llei del dret a l'habitatge possibilita l'expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, sempre que l'immoble es situï en un àmbit qualificat pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com de forta i acreditada demanda residencial, com és el cas de Cerdanyola del Vallès.</p> <p>Durant el termini de vigència de les mesures temporals d'intervenció previstes al Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària -fins l'any 2021- s'haurien de prioritzar les actuacions de control del compliment i manteniment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges adquirits en procediments hipotecaris o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, per tal que, i si s'escau, tramitar els expedients corresponents fins a emetre les ordres d'execució. Tot considerant que si aquestes obres no s'executen, en el marc del procediment d'execució forçosa, l'administració pot acordar l'expropiació temporal de l'usdefruit -per un mínim de 4 i un màxim de 10 anys i respecte als habitatges situats en àrees de demanda forta i acreditada-, llevat que la propietat cedeixi l'usdefruit a l'administració per tal que aquesta efectui les obres i disposi de l'habitatge per un termini pactat.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Millorar l'estat de conservació del parc residencial municipal. > Evitar la generació de noves necessitats d'habitatge. > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles sobre la necessitat de mantenir-los en un bon estat de conservació. > Incrementar el PMSH. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió residencial o social. > Propietaris/àries d'immobles. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
R1.1			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem		
1	Aplicació de l'ordenança elaborada i aprovada a l'actuació R1.1														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL
Subprograma	R1	REGULACIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL
Actuació	R1.2	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Despeses incorporades al pressupost municipal.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° actuacions d'intervenció derivades de l'aplicació de l'ordenança.
Indicadors de resultat	> N° immobles incorporats al PMSH com a resultat de les intervencions realitzades.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL
Subprograma	R2	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC PRIVAT
Actuació	R2.1	APROVAR MESURES DE FOMENT PER LA INCORPORACIÓ D'HABITATGES LLIURES AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ O SOCIAL

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
Per tal d'incentivar la realització de treballs de manteniment del parc quant a la millora de l'accessibilitat dels habitatges del parc i fomentar l'increment dels habitatges que formen part del Programa de Mediació Social, es proposa incorporar les següents bonificacions fiscals i subvencions:			
<ul style="list-style-type: none"> > Modificació de l'ordenança de l'ICIO per declarar d'especial interès o utilitat municipal l'obres d'adequació o rehabilitació d'habitatges que s'incorporin al programa de mediació de lloguer social. > Subvenció per les obres d'adequació dels habitatges que s'incorporin a la xarxa de mediació de lloguer social, i per la tramitació de la seva cèdula d'habitabilitat i el seu certificat d'eficiència energètica. Val a dir que la subvenció de foment del lloguer de 2020 (actuació A2.1) ja preveu una línia de subvenció referent a l'adequació d'habitatge lliure i desocupat que entri a la xarxa de mediació de fins a 1.500€ que també inclou la cèdula d'habitabilitat i l'eficiència energètica. 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Incrementar el parc local d'habitatge social. > Contribuir a cobrir necessitats d'habitatge de la població exclosa. > Contribuir a sensibilitzar a la població propietària d'immobles buits sobre la necessitat de posar-los a disposició de la resolució de les necessitats d'habitatge al municipi. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió residencial o social. > Propietaris/àries d'immobles buits. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Serveis Tributaris, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
A2.1.			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Canvis a les ordenances municipals i/o elaboració de noves ordenances, i aprovació														
2	Aplicació														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL
Subprograma	R2	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC PRIVAT
Actuació	R2.1	APROVAR MESURES DE FOMENT PER LA INCORPORACIÓ D'HABITATGES LLIURES AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ O SOCIAL

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Quantificació incorporada a l'actuació A2.1.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Despeses comptabilitzades a l'actuació A2.1.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Ordenança de l'ICIO modificada. > Subvenció per adequació i tramitació cèdula d'habilitat i certificat d'eficiència energètica aprovada.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° habitatges beneficiats per la modificació de l'ordenança/subvenció aprovada. > N° llars excloses allotjades a les llars beneficiades i incorporades a la xarxa de mediació.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	
Subprograma	R2	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC PRIVAT	
Actuació	R2.2	SENSIBILITZACIÓ SOBRE LA IMPORTÀNCIA DE LA REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS I HABITATGES	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>En general, l'estat de conservació del parc de Cerdanyola del Vallès presenta un bon nivell, superior a la mitjana provincial, la qual cosa no vol dir que no calgui efectuar campanyes o mesures destinades a la seva millora. No obstant això, aquesta situació d'avantatge només es pot sostenir si s'efectuen polítiques actives de manteniment, especialment tractant-se d'un municipi on una part important del parc és unifamiliar i es troba exposat als rigors climatològics més intensament que els edificis en bloc. En aquest sentit, es recomana l'organització d'una campanya de sensibilització davant la ciutadania sobre la necessitat del manteniment adequat dels seus habitatges, tot insistint en la presència de consells pràctics per als seus residents.</p> <p>Aquesta campanya hauria de tenir diversos eixos:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Sensibilització sobre el manteniment: un manteniment adequat avui és una necessitat menor de rehabilitació en el futur. > Coneixement de les parts d'un edifici. > Coneixement dels elements de l'entorn que deterioren un habitatge. > Aportació de consells pràctics de manteniment en: <ul style="list-style-type: none"> > Estructura > Façanes > Cobertes > Parets interiors > Acabats > Instal·lacions > Drets i obligacions dels propietaris en relació al manteniment de l'habitatge. > El Llibre de l'Edifici. > El Llibre del Manteniment. <p>Val a dir que, els Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics disposen d'un sòlid servei de rehabilitació i manteniment i experiència en campanyes de manteniment.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges dels municipis. > Contribuir a evitar la generació de necessitats d'habitatge per problemes de conservació del parc residencial. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. > Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Propietaris/àries, comunitats de veïns i/o residents en habitatges amb necessitats de rehabilitació del municipi. > Ciutadania en general. > Empreses i professionals de la rehabilitació i la reforma interior. 			
Agent			
Ajuntament, Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, Deutsche Bank.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació							
Fases	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Organització de les campanyes														
2	Celebració de les campanyes														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	R	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL
Subprograma	R2	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC PRIVAT
Actuació	R2.2	SENSIBILITZACIÓ SOBRE LA IMPORTÀNCIA DE LA REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS I HABITATGES

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Campanyes organitzades. > N° campanyes anuals celebrades.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° persones que recorden les campanyes. > N° habitatges rehabilitats com a resultat de les campanyes.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS
Actuació	H1.1	EXECUCIÓ DE LA GESTIÓ DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PREVIST A LA MPMG AL CARRER DE SALVADOR ESPRIU, I EDIFICACIÓ DE L'HPO DE RÈGIM GENERAL QUE HI ESTÀ PREVIST

DESCRIPCIÓ																																							
Any inici	2024	Any final	-																																				
Contingut	<p>D'acord amb l'anàlisi de planejament, és un àmbit amb la reparcel·lació aprovada definitivament l'any 2011, en el que l'Ajuntament ha signat un Conveni per destinar 1.491,20 m² i 18 habitatges, corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament, per la construcció d'habitatge de protecció i promoció pública en règim de lloguer general per un termini de 30 anys¹.</p> <p>Ara bé, es tracta d'una modificació que té els documents de gestió aprovats però que, degut al temps transcorregut des de la seva aprovació, el projecte d'urbanització s'haurà de revisar. D'altra banda, a l'acord d'aprovació de la reparcel·lació es va fer constar, en correspondència amb la legislació vigent en aquell moment, que si l'Ajuntament destinava l'aprofitament esmentat al règim de protecció pública, no participaria de les quotes d'urbanització del polígon.</p> <p>Tenint en compte tot l'anterior, es proposa una actuació encaminada a executar i vetllar per tal que s'executi el polígon i materialitzar el sostre amb destí a HPP.</p> <p>En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:</i></p> <p><i>"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i></p> <p><i>"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p><i>"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p>																																						
Adreça	Salvador Espriu																																						
Informació gràfica	<p>PARÀMETRES POLÍGON D'ACTUACIÓ</p> <table border="1"> <tr> <td>Àmbit Polígon d'Actuació</td> <td>5.838,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. parcel·les privades</td> <td>3.840,92 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. sòl públic</td> <td>1.997,53 m²</td> </tr> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>PSM</th> <th>PROPIETAT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Densificació urbana, subzona II, class. 13a</td> <td>3.831,96</td> <td>1.147,20</td> </tr> <tr> <td>Urbanisme específic, class. 15*, de transició</td> <td></td> <td>1.884,20</td> </tr> <tr> <td>Urbanisme específic, class. 15*</td> <td></td> <td>2.946,88</td> </tr> <tr> <td>Vials, class. 2</td> <td>1.854,66</td> <td>168,10</td> </tr> <tr> <td>Sistema hidrogràfic, class. 5a</td> <td>381,96</td> <td>168,10</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ÀMBIT Polígon d'Actuació</td> <td></td> <td>5.838,45</td> </tr> <tr> <td>Edificabilitat (m²)</td> <td>19.825,75</td> <td>14.905,10</td> </tr> <tr> <td>Nombre màxim d'habitatges (1 vivintó 87m²)</td> <td>152</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>Cedat 10 % Aprofitament m² (m²)</td> <td></td> <td>1.491,20</td> </tr> </tbody> </table>			Àmbit Polígon d'Actuació	5.838,45 m ²	Sup. parcel·les privades	3.840,92 m ²	Sup. sòl públic	1.997,53 m ²	ZONA	PSM	PROPIETAT	Densificació urbana, subzona II, class. 13a	3.831,96	1.147,20	Urbanisme específic, class. 15*, de transició		1.884,20	Urbanisme específic, class. 15*		2.946,88	Vials, class. 2	1.854,66	168,10	Sistema hidrogràfic, class. 5a	381,96	168,10	TOTAL ÀMBIT Polígon d'Actuació		5.838,45	Edificabilitat (m ²)	19.825,75	14.905,10	Nombre màxim d'habitatges (1 vivintó 87m ²)	152	150	Cedat 10 % Aprofitament m ² (m ²)		1.491,20
Àmbit Polígon d'Actuació	5.838,45 m ²																																						
Sup. parcel·les privades	3.840,92 m ²																																						
Sup. sòl públic	1.997,53 m ²																																						
ZONA	PSM	PROPIETAT																																					
Densificació urbana, subzona II, class. 13a	3.831,96	1.147,20																																					
Urbanisme específic, class. 15*, de transició		1.884,20																																					
Urbanisme específic, class. 15*		2.946,88																																					
Vials, class. 2	1.854,66	168,10																																					
Sistema hidrogràfic, class. 5a	381,96	168,10																																					
TOTAL ÀMBIT Polígon d'Actuació		5.838,45																																					
Edificabilitat (m ²)	19.825,75	14.905,10																																					
Nombre màxim d'habitatges (1 vivintó 87m ²)	152	150																																					
Cedat 10 % Aprofitament m ² (m ²)		1.491,20																																					

¹ Operació jurídica complementària del projecte de reparcel·lació del polígon definit en el carrer Salvador Espriu i Ctra. de Barcelona, aprovat definitivament per la Junta de Govern local en la sessió d'11 de maig de 2011

“4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts.”

Objectius

- > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents.
- > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible.

Marc Legal

- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Beneficiaris

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

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Revisió del projecte d'urbanització													
2	Edificació													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits	
Actuació	H1.1	EXECUCIÓ DE LA GESTIÓ DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PREVIST A LA MPM AL CARRER DE SALVADOR ESPRIU, I EDIFICACIÓ DE L'HPO DE RÈGIM GENERAL QUE HI ESTÀ PREVIST	

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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					18			18			18

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a la Generalitat en el moment d'executar l'actuació.								
FINANÇAMENT ALTRES	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a l'Administració General de l'Estat en el moment d'executar l'actuació.								

* Despeses internalitzades al pressupost municipal més despeses d'edificació, a determinar a l'hora d'executar l'actuació en funció del moment en què, finalment, s'iniciïn les obres.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> Projecte d'urbanització revisat. > N° HPP edificats.
Indicadors de resultat	> N° de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS	
Actuació	H1.2	EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST A LA MPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT QUAN LA FINCA ADQUIREIXI CONDICIÓ DE SOLAR	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Es tracta d'un planejament aprovat inicialment l'any 2018, en què es preveuen tres polígons d'actuació, amb un creixement residencial previst de 242 habitatges, 218 lliures, 16 HPO de règim general i 8 d'HPO de preu concertat. El percentatge de cessió previst a l'administració actuant és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.</p> <p>La MPGM preveu una reserva de 1.890 m² i 27 habitatges de règim general, i 420 m² i 6 habitatges de règim concertat, dels quals, 800 m² i 10 habitatges estan previstos a una parcel·la independent (N3 HP).</p> <p>Val a dir que aquest àmbit que es troba pendent de la redacció dels instruments de gestió. Per tant, es proposa una actuació encaminada a que l'Ajuntament, en la mesura que sigui possible, rebí la cessió de l'increment de l'aprofitament amb HPP amb les condicions que estableix la legislació vigent. En tot cas, haurà de formar part d'aquesta cessió el sòl qualificat al plànol com a N3 HP i que conté els 800 m² d'HPP.</p> <p>En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:</i></p> <p><i>"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i></p> <p><i>"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p><i>"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."</i></p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents. > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació							
Fases	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Redacció dels instruments de gestió														
2	Edificació														
3	Comercialització														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible
Subprograma	H1	Promoció i Qualificació d'Habitatges Protegits
Actuació	H1.2	Execució de l'HPO previst a la MPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el punt quan la finca adquireixi condició de solar

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ inserció	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			420	1.890				2.310			2.310
	Sostre m ²											
	Habitatges			6	27				33			33

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								33	
SORTIDES				2.310					
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a la Generalitat en el moment d'executar l'actuació.								
FINANÇAMENT ALTRES	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a l'Administració General de l'Estat en el moment d'executar l'actuació.								

* Despeses internalitzades al pressupost municipal més despeses d'edificació, a determinar a l'hora d'executar l'actuació en funció del moment en què, finalment, s'iniciïn les obres.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Instruments de gestió redactats. > N° HPP edificats. > N° HPP comercialitzats.
Indicadors de resultat	> N° de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS	
Actuació	H1.3	EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST AL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL, A MESURA QUE LES FINQUES ADQUIREIXIN CONDICIÓ DE SOLAR	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	A determinar en l'execució	Any final	-
Contingut			
<p>Tal i com recull l'anàlisi de planejament del present PLH, les darreres determinacions del Pla Parcial del Centre Direccional preveuen la construcció de 5.375 nous habitatges, 2.841 lliures, 2.019 de protecció oficial i 515 de preu concertat. Aquests habitatges s'hauran de gestionar a mesura que es vagin construint, en funció de les fases in conjuntament amb el Consorci i la resta d'administracions.</p> <p>En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:</i></p> <p><i>"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i></p> <p><i>"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p><i>"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."</i></p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents. > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Redacció dels instruments de gestió														
2	Edificació														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits
Actuació	H1.3	EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST AL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL, A MESURA QUE LES FINQUES ADQUIREIXIN CONDICIÓ DE SOLAR

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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	2.841		515		2.019			2.534			5.375

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a la Generalitat en el moment d'executar l'actuació.								
FINANÇAMENT ALTRES	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a l'Administració General de l'Estat en el moment d'executar l'actuació.								

* Despeses internalitzades al pressupost municipal més despeses d'edificació, a determinar a l'hora d'executar l'actuació en funció del moment en què, finalment, s'iniciïn les obres.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Instruments de gestió redactats. > N° HPP edificats. > N° HPP comercialitzats.
Indicadors de resultat	> N° de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.

OBSERVACIONS
-

Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS
Actuació	H1.4	MODIFICACIÓ DE PGM PER TRASLLADAR L'HPP PREVIST A LA MPGM A CAN JERONI MARTÍ I EL CARRER DE SALCILLO A UN ÀMBIT MÉS ACCESSIBLE I CÈNTRIC EN RELACIÓ AL TEIXIT URBÀ

DESCRIPCIÓ

Any inici	2022	Any final	-	Adreça	Can Jeroni Martí i C/Salcillo
------------------	-------------	------------------	----------	---------------	--------------------------------------

Contingut

La MPGM d'àmbit discontinu, en els sectors de **Can Jeroni Martí i carrer de Salcillo** va preveure la cessió a l'Ajuntament d'un solar destinat a habitatge de protecció pública a Bellaterra. L'àmbit on es va situar aquest sostre es troba allunyat dels serveis propis del nucli urbà i del transport públic, per la qual cosa seria convenient traslladar el sostre a un àmbit més accessible i que disposi de més serveis. Aquesta MPGM abastaria **1.650 m²** per habitatge de protecció (regim general i concertat) de propietat municipal, amb un mínim de **1.100 protegit en règim general**.

En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica l'article 79 de **Llei del dret a l'habitatge**, referent a la **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."



ZONES	SUP. (m ²)	SOSTRE m ² /t	Nombre hab.	Conf.	Aprofitament us
Zona d'ordenació en edificació aïllada, clau 23a: habitatge unifamiliar en filera	4.229,70	2.700,00	12	0,62	1.674,00
Zona en volumetria específica, clau 18*	1.302,40	1.150,00	12	1	1.150,00
Edificació plurifamiliar aïllada					
Zona en volumetria específica, clau 18*H1	1.718,45	1.100,00	14	0,15	165,00
Edif. plurifamiliar aïllada, habitatge protegit					
Zona en volumetria específica, clau 18*H2		550,00	6	0,27	148,50
Edif. plurifamiliar aïllada, habitatge concertat					
TOTAL	7.250,55	5.500,00			3.137,50
CESSIÓ 10 % APROFITAMENT					313,75

Objectius

- > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents.
- > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible.

Marc Legal

- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación

Urbana.

Beneficiaris

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

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Redacció de la MPGM													
2	Edificació													
3	Comercialització													

* La programació en fases és aproximada.

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits	
Actuació	H1.4	MODIFICACIÓ DE PGM PER TRASLLADAR L'HPP PREVIST A LA MPGM A CAN JERONI MARTÍ I EL CARRER DE SALCILLO A UN ÀMBIT MÉS ACCESSIBLE I CÈNTRIC EN RELACIÓ AL TEIXIT URBÀ	

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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			1.650					1.650			1.650
	Sostre m ²											
	Habitatges					1.100*			1.100*			1.100*

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

* Valors mínims.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								1.100	
SORTIDES				1.650					
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a la Generalitat en el moment d'executar l'actuació.								
FINANÇAMENT ALTRES	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar ajuts disponibles a l'Administració General de l'Estat en el moment d'executar l'actuació.								

* Despeses internalitzades al pressupost municipal més despeses d'edificació, a determinar a l'hora d'executar l'actuació en funció del moment en què, finalment, s'iniciïn les obres.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > MPGM redactada. > N° HPP edificats. > N° HPP comercialitzats.
Indicadors de resultat	> N° de llars en situació o risc d'exclusió allotjades als HPP edificats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS	
Actuació	H1.5	OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ AMB RESERVA D'HPP	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	-
Contingut			
<p>Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, 911 noves llars romandran excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, 322 de les quals no podran ni tan sols accedir a l'HPO més econòmic. D'altra banda, la mateixa diagnosi indica que el planejament mostra un grau de cobertura de les necessitats més que suficient en termes globals, si bé es detecten possibles dificultats per cobrir les necessitats, tant de les noves llars excloses que només accedir a un HPO de règim especial, com de cobrir les necessitats totals al període 2019 – 2022. Per tant, resulta precís cercar fórmules per aprofitar el potencial del planejament del municipi, sobretot tenint en compte que Cerdanyola es troba en un àmbit de demanda residencial forta i acreditada.</p> <p>En aquest sentit, val a dir que el municipi ofereix diversos àmbits on es pot transformar sòl industrial a residencial amb altres usos mixtes. Aquests àmbits, que haurien de garantir una reserva del 40% del sostre per a habitatge de protecció pública, superior a la mínima del 30% fixada per la legislació vigent sempre que la viabilitat econòmica de la transformació ho permeti, es troben, principalment, a l'entorn de la carretera de Barcelona i en sòls industrials obsolets propers al nucli residencial, però se'n poden detectar d'altres on també es pugui considerar necessària la transformació i on també caldria apostar per la reserva del 40%. Per tant, es proposa una actuació destinada a delimitar àmbits de transformació i regeneració per obtenir sistemes i crear HPP mitjançant la corresponent tramitació de MPGM.</p> <p>En l'execució caldrà tenir en compte que, L'article 7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:</i></p> <p><i>"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i></p> <p><i>"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p><i>"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."</i></p> <p>Així mateix, el DLL esmentat estableix que el PTSH permetrà reserves per habitatge protegit d'un mínim del 50% de sostre en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà no consolidat, i que la meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament (Disposicions addicional sisena, apartats 1a i 1b, i final quarta), en els municipis amb demanda residencial forta i acreditada. A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la reserva mínima serà del 40% del sostre en sòl urbanitzable delimitat i del 40% en sòl urbà no consolidat que tingui per objecte la transformació global dels usos principals a ús residencial, tot i que aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents. > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. 			
Agent			
Ajuntament.			

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Redacció dels estudis a diferents zones														
2 Aprovació de les MPGM														

* Actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones. Es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar. Per aquest motiu, la programació en fases és molt aproximada.

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits	
Actuació	H1.5	OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ AMB RESERVA D'HPP	

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones. Es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar. Per aquest motiu, no és possible determinar la superfície de sòl o el nombre d'HPP que derivaran de l'execució de l'actuació.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Despeses internalitzades al pressupost municipal. Actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones. Es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar. Per aquest motiu, no és possible determinar la superfície de sòl o el nombre d'HPP que derivaran de l'execució de l'actuació.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N ^o MPGM redactades/aprovades.
Indicadors de resultat	> M ² de sòl afectats.
	> HPP planificats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS	
Actuació	H1.6	OPERACIONS DE MPGM PER CONSOLIDAR SOSTRE RESIDENCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT AMB DESTÍ D'HPP	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	-
Contingut			
<p>Tal i com es planteja a l'actuació H1.7, i d'acord amb les conclusions de la diagnosi del present PLH, 911 noves llars romandran excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, 322 de les quals no podran ni tan sols accedir a l'HPO més econòmic. D'altra banda, la mateixa diagnosi indica que el planejament mostra un grau de cobertura de les necessitats més que suficient en termes globals, si bé es detecten possibles dificultats per cobrir les necessitats, tant de les noves llars excloses que només accedir a un HPO de règim especial, com de cobrir les necessitats totals al període 2019 – 2022. Per tant, resulta precís cercar fórmules per aprofitar el potencial del planejament del municipi, sobretot tenint en compte que Cerdanyola es troba en un àmbit de demanda residencial forta i acreditada.</p> <p>Al llarg dels anys l'Ajuntament ha adquirit diversos solars al centre del municipi qualificats de sòl residencial per destinar-los a equipaments públics. En algun cas únicament per oferir un servei en un àmbit on manquen equipaments, i en altres casos, per garantir també la preservació d'un bé patrimonial. En són exemples el casal d'avis del barri de Serraperera o Ca n'Altimira i el Museu d'Art de Cerdanyola. Per tant, es proposa una actuació enfocada a regularitzar la qualificació d'aquests sòls com a sòls d'equipaments i consolidar el sostre residencial que tenen assignat en un altre àmbit, destinant-lo total o parcialment a HPP.</p> <p>En l'execució caldrà tenir en compte que, l'article 7.6 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels HPO serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que formin part d'un PMSH. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s'estableixi reglamentàriament, en funció, si s'escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:</i> <i>"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i> <i>"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i></p> <p><i>"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p><i>"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."</i></p> <p>Així mateix, el DLL esmentat estableix que el PTSH permetrà reserves per habitatge protegit d'un mínim del 50% de sostre en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà no consolidat, i que la meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament (Disposicions addicional sisena, apartats 1a i 1b, i final quarta), en els municipis amb demanda residencial forta i acreditada. A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la reserva mínima serà del 40% del sostre en sòl urbanitzable delimitat i del 40% en sòl urbà no consolidat que tingui per objecte la transformació global dels usos principals a ús residencial, tot i que aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents. > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. 			
Agent			
Ajuntament.			

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Redacció dels estudis a diferents zones														
2	Aprovació de les operacions plantejades														

* Actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones. Es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar. Per aquest motiu, la programació en fases és molt aproximada.

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits
Actuació	H1.6	OPERACIONS DE MPGM PER CONSOLIDAR SOSTRE RESIDENCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT AMB DESTÍ D'HPP

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* Actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones. Es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar. Per aquest motiu, no és possible determinar la superfície de sòl o el nombre d'HPP que derivaran de l'execució de l'actuació.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Despeses internalitzades al pressupost municipal. Actualment s'han iniciat estudis a es diferents zones. Es tracta d'actuacions a llarg termini, difícils de temporalitzar. Per aquest motiu, no és possible determinar la superfície de sòl o el nombre d'HPP que derivaran de l'execució de l'actuació.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° estudis redactats/aprovats.
Indicadors de resultat	> M ² de sòl afectats.
	> HPP planificats.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits	
Actuació	H1.7	CONTROL I SEGUIMENT DELS TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HPO	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>L'article 110 del text refós 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, i 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, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.</p> <p>Per aquest motiu, es proposa definir i aplicar un protocol amb mesures pel seguiment i control de l'efectiva i correcta promoció i construcció dels HPO que correspongui executar sobre sòls de titularitat o procedència no municipal en els terminis i condicions establertes a la normativa i el planejament, i si s'escau, aplicació de mesures sancionadores, de forma que, en cas d'incompliment dels terminis de construcció dels habitatges o altres determinacions previstes en el planejament (nombre, qualificació, règim o dimensió dels habitatges, etc.), s'obri un expedient d'incompliment i s'apliquin les mesures sancionadores establertes per la Llei.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Garantir que la promoció i construcció dels HPO es faci segons l'establert pel planejament i la normativa urbanística vigents. > Afavorir l'increment del parc d'habitatge assequible. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Elaboració i aprovació del protocol														
2	Aplicació del protocol														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits
Actuació	H1.7	CONTROL I SEGUIMENT DELS TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HPO

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Part dels ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals. Els ingressos que procedeixen dels expedients sancionadors no són previsibles perquè depenen del grau d'incompliments.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Protocol elaborat i aprovat. > N° actuacions de seguiment programades. > N° expedients d'incompliment iniciats.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > % promocions d'habitatge assequible que compleixen els terminis. > % sancions implementades. > Import econòmic recaptat per les mesures sancionadores.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS	
Actuació	H1.8	FOMENT DE L'HPO EN LLOGUER	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Per facilitar la promoció privada d'HPO en lloguer, es proposa que l'Ajuntament contribueixi a proporcionar-los tota la informació necessària i a agilitzar la tramitació associada a l'HPO en lloguer que edifiquin, amb la finalitat de maximitzar la presència d'aquest habitatge sobre el total desenvolupat pels promotors privats.</p> <p>En particular, l'actuació faria referència als tràmits següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Abans d'iniciar una promoció protegida: informació general dels sol·licitants del Registre respecte a la demanda que hi ha a la zona, els sol·licitants que reunirien requisits per accedir al règim i la qualificació que voldrien sol·licitar. Aquesta tasca tindrà en compte les determinacions de la Disposició addicional primera del DLL 17/2019, referents als estímuls a la iniciativa privada per construir habitatges protegits. <ul style="list-style-type: none"> <i>"Habitatges amb protecció oficial de lloguer</i> <i>En el cas d'habitatges amb protecció oficial qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei que siguin promoguts amb ajuts públics, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor, per posar-los a disposició dels usuaris en règim de lloguer:</i> <ul style="list-style-type: none"> a) Els arrendadors es poden beneficiar del règim de cobertures de cobrament de les rendes a què fan referència els articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del dret a l'habitatge. (...) b) Els llogaters tenen prioritat per accedir a les prestacions per al pagament del lloguer que convoca la Generalitat de Catalunya." > Un cop feta la promoció protegida: <ul style="list-style-type: none"> > Ajut en la redacció de les Normes d'adjudicació. > Llistat dels sol·licitants que compleixen els requisits per tal que els puguin enviar informació de la promoció. > Assessorament en la preparació del sorteig d'habitatges. > Ajut en la redacció de contractes. > Informació de l'Aval – lloguer. > Quant als habitatges buits de promocions lliures: informació i garanties per als propietaris que cedeixin els habitatges a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social. <p>A aquest efecte, l'Ajuntament de Cerdanyola redactarà una instrucció que contingui la informació anterior i que facilitarà a qualsevol promotor privat que, o bé sol·liciti informació a l'Ajuntament sobre la promoció d'habitatge al municipi, o bé manifesti la seva voluntat d'edificar habitatge al municipi, o bé l'estigui edificant. Així mateix, l'Ajuntament celebrarà campanyes trimestrals informatives sobre aquests elements.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir a cobrir les necessitats de la població exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Augmentar l'oferta residencial d'habitatge assequible. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. > Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. 			
Agent			
Ajuntament.			

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Planejament, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Redacció de la instrucció i configuració de la campanya														
2	Aplicació de la instrucció														
3	Celebració de les campanyes trimestrals														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge Assequible	
Subprograma	H1	PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'Habitatges Protegits	
Actuació	H1.8	FOMENT DE L'HPO EN LLOGUER	

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Instrucció redactada.
	>	Campanya configurada.
	>	Nº campanyes trimestrals celebrades.
Indicadors de resultat	>	Nº d'HPO en lloguer construïts.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE
Subprograma	H2	FOMENT DE MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	H2.1	COL·LABORACIÓ AMB EL SERVEI DE LLOGUER DE LA UAB I AGENTS INTERMEDIARIS DEL MERCAT IMMOBILIARI PER CONTROLAR EL LLOGUER ESPECULATIU D'HABITATGES O HABITACIONS

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Segons es desprèn de la diagnosi del present PLH, la presència d'un mercat de lloguer d'habitacions i habitatges per part dels estudiants de la UAB, pressionar a l'alça els preus al mercat immobiliari de Cerdanyola del Vallès fins a situar-los totalment fora de l'abast de 3 de cada 10 noves llars que vindran a residir al municipi. Aquesta situació és extensible als habitatges de compravenda i de lloguer, tot i que és més preocupant en el darrer cas, atès que, fins el 2025, 513 noves llars que es veuran excloses del mercat d'habitatge lliure, només podran accedir a un habitatge assequible en lloguer, i 322 noves llars es veuran excloses també del mercat d'habitatge assequible.</p> <p>El fet que aquest mercat sigui parcialment ocult, i que els ens locals no disposin encara de competències per regular els preus dels habitatges lliures, dificulta les intervencions que es puguin realitzar per reduir l'impacte de la presència d'aquesta situació. D'altra banda, el Servei de Lloguer de la UAB té llista d'espera, fet que revela que no pot satisfer totes les sol·licituds d'habitatges per part dels i de les estudiants.</p> <p>És evident, doncs, que la presència de la UAB a Cerdanyola ofereix grans avantatges relacionades amb el coneixement, però suposa també una pressió afegida als preus de l'habitatge i també la proposta d'edificació de residències d'estudiants, que tot i complir normativa, no sempre tenen la qualitat que seria desitjable. D'altra banda, la manca de regulació de les residències comporta, addicionalment, dificultats a l'hora de garantir una bona qualitat de vida a les persones usuàries de les residències de gent gran.</p> <p>Per tal de pal·liar aquesta situació, el pla local proposa dues actuacions d'índole diferent:</p> <ul style="list-style-type: none"> > MPGM per fixar els requisits de les residències Es preveu redactar una MPGM per definir uns paràmetres mínims de qualitat i condicions d'implantació de les residències tant d'estudiants com per a gent gran, que garanteixin la qualitat dels serveis (proporció i bona qualitat dels espais comuns, permetre zones enjardinades o sortides a l'exterior, etc). > Adquisició de sòl d'equipaments en coordinació amb la UAB Es proposa una actuació coordinada amb la UAB per tal que, mitjançant l'adquisició de sòls d'equipaments dins el sòl urbà per tal que aquesta disposi d'un major nombre de places per a residències d'estudiants per cobrir part de les necessitats d'habitatge que genera. 			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir a mantenir preus assequibles al mercat local d'habitatge lliure en lloguer. > Visibilitzar el mercat de lloguer d'habitacions per part d'estudiants. > Reduir o eliminar l'efecte del lloguer especulatiu d'habitacions. > Contribuir a cobrir les necessitats diagnosticades al present PLH. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Ley 29/1994, de 24 de novembre, de Arrendamientos Urbanos. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Població estudiant que cerca habitatge temporal al municipi. > Població que cerca habitatge o habitacions en lloguer al municipi. > Gent gran del municipi. 			
Agent			
Ajuntament, Servei de Lloguer de la UAB.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge, Urbanisme.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació

Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	MPGM per fixar els requisits de les residències														
2	Adquisició de sòl d'equipaments en coordinació amb la UAB														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	H	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE
Subprograma	H2	FOMENT DE MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE
Actuació	H2.1	COL-LABORACIÓ AMB EL SERVEI DE LLOGUER DE LA UAB I AGENTS INTERMEDIARIS DEL MERCAT IMMOBILIARI PER CONTROLAR EL LLOGUER ESPECULATIU D'HABITATGES O HABITACIONS

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

*No es plantegen objectius a assolir en termes de nombre d'habitatges o superfície de sòl en tant que, els resultats assolits dependran dels acords aconseguits amb la UAB i, per tant, caldrà esperar a observar el desenvolupament de l'actuació al llarg del PLH.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals. Despeses associades a l'adquisició de sòl, a determinar en funció de la concreció material de l'actuació.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > MPGM redactada. > Superfície de sòl d'equipaments dintre de sòl urbà adquirida.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Grau de millora en la qualitat de les residències edificades a partir de la MPGM. > Grau d'increment en el nombre de places per a residències d'estudiants disponibles per a la UAB.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE	
Subprograma	P1	GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	
Actuació	P1.1	GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PMSH	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2025
Contingut			
<p>Per tal de verificar que, en tot moment, el PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès es gestiona de manera òptima des d'un punt de vista jurídic i econòmic, es proposa una actuació destinada al seguiment de la gestió dels béns que en formen part o que s'hi puguin integrar.</p> <p>En aquest sentit, s'haurien de tenir en compte algunes de les determinacions del DLL 17/2019.</p> <p>D'una banda, l'article 7.6 del DLL modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que:</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i> <i>Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i> <p>2. <i>En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p>3. <i>Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p>4. <i>La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."</i></p> <p>D'altra banda, a l'article 12.4 estableix la destinació a habitatge protegit en lloguer dels sòls que reben els ajuntaments en concepte de cessions d'aprofitament urbanístic:</p> <p><i>"12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:</i></p> <p>2. <i>Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.</i> <i>Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i> <i>En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.</i> <p>3. <i>Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i> <i>Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i> <i>Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.</i> <p>4. <i>S'han de destinar al règim de lloguer els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.</i></p>			

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer.”

L'actuació, tenint en compte aquestes determinacions, s'executarà en paral·lel amb l'actuació P2.5, i, en concret, abastarà tasques com ara les següents:

- > Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació a la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl.
- > Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí i que es compleixen les determinacions de les normatives vigents.

Objectius

- > Optimitzar els recursos municipals destinats a les polítiques locals d'habitatge.
- > Eventualment, incrementar els béns integrats al PMSH.
- > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge de la població del municipi.

Marc Legal

- > Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- > Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Beneficiaris

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

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Habitatge, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

P2.5, en paral·lel.

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Gestió jurídica i econòmica del PMSH														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P1	GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P1.1	GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PMSH

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Actuacions urbanístiques supervisades.
	>	Béns del PMSH analitzats.
Indicadors de resultat	>	Grau d'increment dels recursos del PMSH, per tipologia.
	>	Nº habitatges assequibles generats a partir de l'increment del recursos del PMSH.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE	
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	
Actuació	P2.1	DELIMITACIÓ I GESTIÓ D'ÀREES PER A L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE	

DESCRIPCIÓ

Any inici	2021	Any final	2022	Adreça	Cerdanyola excepte l'EMD Bellaterra
Contingut				Informació gràfica	

La diagnosi del present PLH ha permès identificar la presència d'un procés especulatiu al mercat de l'habitatge, tant de compravenda com de lloguer, parcialment vinculat a l'existència d'un mercat de lloguer d'habitacions i habitatges per part dels i de les estudiants de la UAB, part dels quals disposa de finançament procedent de la família i, per tant, amb marges financers més amplis que la resta dels i de les sol·licitants d'habitatge al municipi.

Per tal de reduir els efectes que introdueix la presència d'aquest mercat sobre els preus es proposa delimitar tot el municipi, excepte l'EMD Bellaterra, com a àrea de tanteig i retracte, en la qual les transmissions oneroses d'habitatges quedin subjectes a l'exercici d'aquest dret per part de l'Ajuntament. D'aquesta manera, la propietat dels habitatges o terrenys que es transmetin restaran obligats a notificar a l'Ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'Ajuntament podrà optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans (tanteig) o després (retracte) d'escripturar-se la compravenda, cas en el qual s'integrarien dins del PMSH.

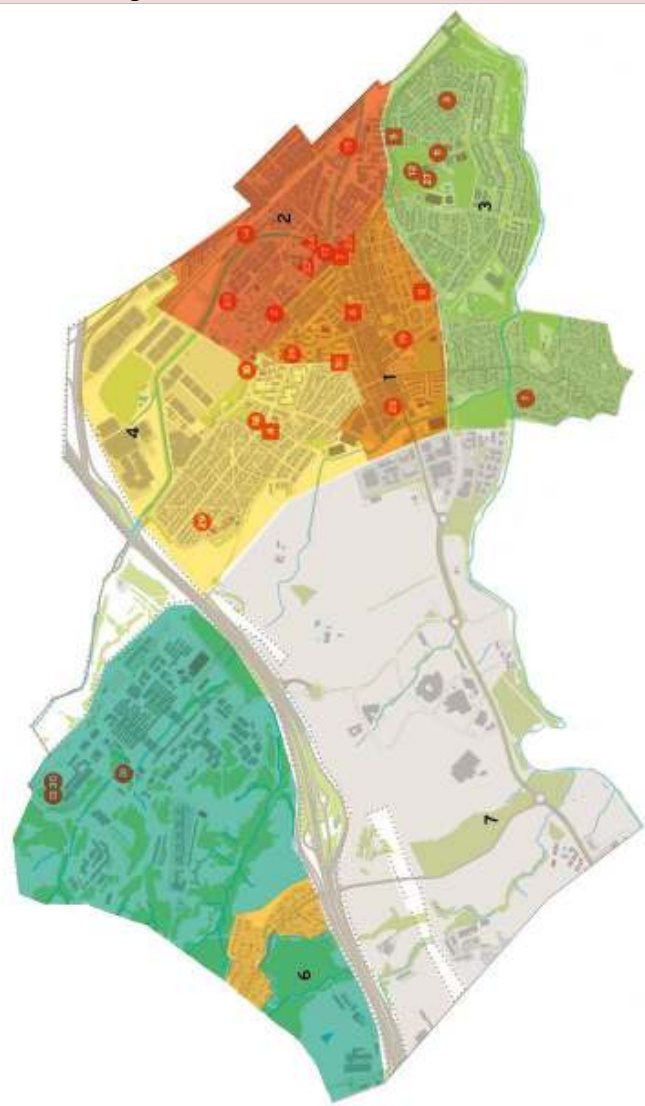
Cal tenir present que, segons la normativa vigent, aquest dret afectarà les vendes de sòl (solars o no), d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, i d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici i, per tant, estarà vinculada als resultats de les actuacions A2, A3 i R1 relacionades amb la detecció i intervenció en les situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, i tindran un termini màxim de durada de 6 anys.

Ara bé, l'article 10.5 del **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** modifica el capítol IV del títol cinquè del TRLU i, en concret, els articles 172, 173 i 174, ampliant les possibilitats d'aplicació del dret de tanteig i retracte més enllà de les contemplades al TRLU, tant en termes dels béns que s'hi poden sotmetre com dels ens que poden exercir el dret fins a abastar ajuntaments, entitats socials i Generalitat. Per exemple, les administracions i entitats socials tindran més oportunitats per adquirir habitatges via tanteig i retracte per a destinar-los a lloguer assequible, a través de l'ampliació fins el 2027 del termini per exercir aquests drets, així com també de l'àmbit d'aplicació, que es fa extensiu a tot Catalunya. També permet a la Generalitat aplicar-lo en segones i terceres transmissions d'habitatges anteriorment adquirits per grans tenidors.

Per aquest motiu es proposa una actuació encaminada a delimitar tot el municipi excepte l'EMD Bellaterra com a àrea de tanteig i retracte, i realitzar les gestions necessàries per a què el PTSH incorpori aquesta delimitació abans de la seva aprovació definitiva.

Objectius

- > Evitar la desqualificació dels HPO del municipi.



AFU1: De Dalt
 AFU 2: De Baix
 AFU 3: Montflorit Canaletes
 AFU 4: Serraperera
 AFU 6: Campus UAB Can Fatjó
 AFU 7: Plana del castell Parc de l'Alba

- > Contribuir a cobrir les necessitats diagnosticades al present PLH.
- > Contribuir a incrementar el PMSH de l'Ajuntament.

Marc Legal

- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- > Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- > Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021.
- > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió residencial.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Planejament, Urbanisme.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Delimitació del municipi excepte l'EMD Bellaterra com a àrea de tanteig i retracte													
2	Gestions per a la incorporació al PTSH													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P2.1	DELIMITACIÓ I GESTIÓ D'ÀREES PER A L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Municipi delimitat com a àrea de tanteig i retracte.
	>	Delimitació incorporada al PTSH.
Indicadors de resultat	>	Nº habitatges no pertanyents a grans tenidors adquirits i incorporats al PMSH com a resultat de la delimitació del municipi com a àrea de tanteig i retracte.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE	
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	
Actuació	P2.2	DETECCIÓ DELS SOLARS BUITS	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>El Capítol V (articles 175 a 186) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pels qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme regulen l'Obligació d'edificar i d'urbanitzar i les conseqüències d'incomplir-la. En particular:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Els articles 175 i 176 regulen l'obligació d'edificar i els terminis corresponents. > Els articles 177, 178 i 179 habiliten la creació del Registre municipal de solars sense edificar, la declaració d'incomplet de l'obligació d'edificar, preceptiva per a la inscripció al Registre, i les conseqüències que es deriven d'aquesta inscripció. En particular, al Registre s'inscriuen les finques objecte de declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar, per tractar-se, o bé de solars que no hagin complert els terminis d'edificació fixats, o bé d'edificis on s'hagin incomplert ordres d'execució d'obres encaminades al compliment dels deures d'ús, conservació i rehabilitació, o bé d'edificis objecte d'un expedient de ruïna derivat d'un incompliment del deure de conservació i rehabilitació una vegada transcorreguts 2 anys sense que el propietari els substitueixi o rehabiliti. > Els articles 180 a 182 regulen aspectes relacionats l'alienació o substitució forçoses de finques inscrites al Registre. > I els articles 183 a 186 contenen determinacions referents als requisits per alienar immobles inscrits en el Registre, l'obligació de garantir el compliment de les obligacions, la destinació de l'escreix del preu dels solars i l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar. <p>Per tal de continuar ampliant el PMSH per destinar a la política d'habitatge municipal, fonamental per poder atendre les necessitats identificades amb la diagnosi del present PLH, i disposar de sòl on edificar nou HPO que permeti cobrir necessitats, es proposa una actuació vinculada a aquestes determinacions, conformada per les següents tasques:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Detectar els solars susceptibles d'aquesta declaració, a partir de la revisió de: les llicències d'obra sol·licitades per edificar un cop transcorregut el termini fixat; les ordres d'execució d'obres; i els expedients de ruïna un cop transcorreguts els 2 anys establerts per normativa. > En paral·lel, redactar l'ordenança reguladora d'aquestes situacions i creadora i reguladora del Registre municipal de solars sense edificar. > Crear el Registre. <p>Cal recordar que, la diagnosi del present PLH estima 911 noves llars que romandran excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, de les quals:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 322 no podran accedir ni a l'HPO més econòmic. > 32 de les 322 que corresponen a col·lectius en situació d'exclusió social i que, per tant, requereixen de manera urgent ajuda per accedir a un habitatge. > 513 de les 911 que podran accedir a règim d'HPO en lloguer. > 599 de les 911 precisen un habitatge de dimensió intermèdia (3 dormitoris) i 310 un habitatge de dimensió petita (1 o 2 dormitoris). <p>En aquest context, disposar de solars on edificar HPO que mantingui la seva qualificació permanentment és un element fonamental per nodrir el parc d'habitatge social del municipi i disposar de recursos per ajudar a les noves llars excloses.</p>			
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 establerts. > Incrementar el PMSH. > Evitar la retenció especulativa de solars. > Possibilitar la renovació i la consolidació del sòl urbà. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. > Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial. 			

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Detecció i redacció de l'ordenança													
2	Constitució del Registre													
3	Gestió del Registre													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P2.2	DETECCIÓ DELS SOLARS BUITS

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Solars buits detectats. > Ordenança redactada i en vigor. > Temps mitjà d'inscripció dels solars/edificis al registre. > Registre constituït.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > N° solars/edificis inscrits al Registre. > % de solars que conformen el Registre edificats/rehabilitats. > N° habitatges/edificis del parc públic obtinguts dels solars del Registre sense edificar. > N° necessitats cobertes a partir del Registre. > Ingressos provinents de les subhastes realitzades sobre solars sense edificar

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P2.3	AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN MANS D'ENTITATS FINANCERES

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	2023
Contingut			
<p>Els resultats de la diagnosi del present PLH indiquen que hi haurà 911 llars excloses del mercat d'habitatge lliure al període 2019 – 2025, 599 de les quals són de dimensió mitjana i requereixen un habitatge de 3 dormitoris, i 310 són de dimensió petita i requereixen un habitatge entre 1 i 2 dormitoris¹. Així mateix, 589 de les 911 poden accedir a alguna tipologia d'habitatge amb protecció oficial, 387 de règim concertat, 132 de règim general i 70 de règim especial².</p> <p>D'altra banda, segons l'anàlisi bàsica de parc vacant, el llistat d'habitatges desocupats en mans d'entitats financeres a Cerdanyola del Vallès consta de 224 immobles, amb una superfície construïda mitjana d'uns 115 m², i 54 habitatges per sota dels 66 m², que són els que es correspondrien amb el perfil del gruix de les llars excloses, quant a dimensió familiar i, per tant, dimensió de l'habitatge. Vuit d'aquests 54 habitatges es troben al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant gestionat per la Generalitat de Catalunya, i la resta no hi figuren.</p> <p>L'article 2 del DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària preveu una normativa de vigència limitada en el temps (sis anys fins al 2021) pel qual Generalitat de Catalunya pot exercir el dret de tanteig i retracte en la transmissió d'habitatges procedents d'execució hipotecària (judicial o notarial), compensació o pagament de deute, ubicades en municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (9 d'abril de 2008), els quals formen part del Registre esmentat anteriorment.</p> <p>L'article 3 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge modifica el DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, tot determinant que el dret d'adquisició preferent regulat per l'article 2.1 de l'esmentada normativa afecta a la primera i posteriors transmissions, i que aquest dret s'estableix amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor del DLL 17/2019.</p> <p>Val a dir que, al llarg del primer trimestre del 2019 l'Ajuntament de Cerdanyola va adquirir tres habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte, i els va incorporar al PMSH. Així mateix, els pressupostos d'inversions municipals per al període 2020 – 2023 preveuen una partida de 200.000 € destinada a aquesta finalitat, 75.000 € anuals els dos primers anys (procedents de recursos propis via finançament) i 25.000 € anuals els dos darrers anys (procedents de recursos propis via estalvi).</p> <p>Es proposa que l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès demani a la Generalitat de Catalunya l'exercici d'aquest dret en benefici del municipi i ampliar el PMSH per aquells dels 54 habitatges que formen part de l'esmentat Registre i que mostren superfícies adequades a les característiques de les llars amb necessitats.</p> <p>Cal tenir present que, l'article 7.6 del DLL 17/2019 modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Aquesta es manté mentre, o bé el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública, o bé estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge. > La qualificació pot ser de durada determinada en funció de si s'han atorgat o no ajuts públics per a la seva promoció, inclosa la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor. > Només es poden desqualificar a iniciativa de l'Administració Pública per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'HPO. <p>Per tant, els habitatges que s'adquireixen a través d'aquesta actuació podran disposar d'aquesta qualificació permanent, evitant així, en el futur, les situacions que es poden estar donant en un termini breu de temps al municipi, de desqualificació d'una part dels HPO existents per la finalització de la vigència de la seva qualificació.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades al present PLH, complementant les actuacions de producció de nou HPO previstes. > Estimular l'ocupació del parc vacant provinent d'execucions hipotecàries. > Incrementar el parc d'habitatges assequibles i el PMSH. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. > Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. 			

¹ Es considera que: 1 – 2 dormitoris = 55 m² construïts. 3 dormitoris = 65 m² construïts. 4 dormitoris = 75 m² construïts.

² En el moment de redactar el present PLH el DLL 17/2019 està convalidat però encara no s'ha desplegat la normativa que determini les característiques dels nous règims d'HPO. Per aquest motiu, les actuacions s'han configurat a partir dels règims existents abans de l'esmentat DLL.

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

- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial.

Agent

Ajuntament, Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

P2.5, en paral·lel.

Actuacions posteriors/derivades

A4.1.

Documentació complementària (si s'escau)

Pressupost d'inversions municipals.

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Adquisicions via tantegi i retracte														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P2.3	AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN MANS D'ENTITATS FINANCERES

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* No es fixen objectius en termes de sòl, edificis o habitatges a adquirir, sinó la partida econòmica corresponent als pressupostos d'inversions municipals conjunta amb les actuacions A4.1 i P2.5.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Despeses de gestió incloses als pressupostos municipals; despeses derivades de l'adquisició contemplades als pressupostos d'inversions municipals, comptabilitzats als de l'actuació P2.5.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° expedients de tanteig i retracte iniciats.
Indicadors de resultat	> % increment del PMSH.
	> N° necessitats cobertes a partir de l'ampliació del PMSH mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE	
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	
Actuació	P2.4	SEGUIMENT DE LA GESTIÓ DELS BÉNS DEL PMSH	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Com a municipi que té PMSH provenint de cessions del 10%, l'Ajuntament té constituït el patrimoni públic separat de la resta. Per tal de verificar que, en tot moment, el PMSH de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès es gestiona de manera òptima des d'un punt de vista físic, i complementar l'actuació P1.5, es proposa una actuació destinada al seguiment de la gestió dels béns que en formen part o que s'hi puguin integrar, i donar-hi un impuls sol·licitant, si escau, subvencions provinents de la Diputació de Barcelona. Aquesta actuació, abasta, en concret, tasques com ara les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc. > Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris. > Adquisició estratègica del sòl en sòl urbà consolidat per destinar-la al PMSH (actuacions P2.3 i P2.5). > Incorporació al PMSH de tots els habitatges que s'adquireixen en el marc del PLH (actuacions P2.3 i P2.5). <p>En aquest sentit, s'haurien de tenir en compte i verificar que es compleixen les determinacions de l'article 7.6 del DLL, que modifica l'article 79 de Llei del dret a l'habitatge, referent a la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i estableix que:</p> <p><i>"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorre alguna de les circumstàncies següents:</i></p> <p><i>"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.</i></p> <p><i>"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.</i></p> <p><i>"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.</i></p> <p><i>"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."</i></p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Optimitzar els recursos municipals disponibles per les polítiques d'habitatge. > Incrementar els béns integrats al PMSH. > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades al present PLH. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. > Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Urbanisme, Serveis Jurídics.			
Actuacions prèvies/condicionants			
P2.3 i P2.5, en paral·lel.			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			

-

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Seguiment de la gestió dels béns del PMSH incorporats a partir de l'actuació P2.3														
2	Seguiment de la gestió dels béns del PMSH incorporats a partir de l'actuació P2.5														
4	Seguiment de la gestió dels béns del PMSH incorporats a partir d'altres actuacions, dintre o fora del PLH														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P2.4	SEGUIMENT DE LA GESTIÓ DELS BÉNS DEL PMSH

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES	Caldrà explorar la possibilitat de sol·licitar subvencions a la Diputació de Barcelona, si s'escau, en el moment que correspongui.								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	<ul style="list-style-type: none"> > Seguiment realitzat de la incorporació dels actius adquirits a través de l'actuació P2.3. > Seguiment realitzat de la incorporació dels actius adquirits a través de l'actuació P2.5. > Seguiment realitzat de la incorporació dels actius adquirits a través d'altres actuacions. > Grau de resolució d'obstacles en el seguiment dels actius incorporats al PMSH.
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Incorporació completada dels actius adquirits a través de l'actuació P2.3. > Incorporació completada dels actius adquirits a través de l'actuació P2.5. > Incorporació completada dels actius adquirits a través d'altres actuacions.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE	
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	
Actuació	P2.5	AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE SÒL, EDIFICIS O HABITATGES	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	2023
Contingut			
<p>El Capítol IV del Títol Cinquè del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, regula els mitjans per incrementar el PMSH en el seu article 172, entre els quals es troba l'expropiació forçosa:</p> <p>"Article 172.</p> <p>Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge</p> <p>1. (...)</p> <p>2. El projecte de delimitació de les àrees a què fa referència l'apartat 1, (...), ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets i establir:</p> <p>a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloent-hi les que es duen a terme mitjançant l'adquisició d'accions o participacions socials a canvi de l'aportació de la titularitat de l'immoble afectat.</p> <p>b) El termini màxim per iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior a sis anys, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a dotze anys.</p> <p>c) La relació de béns i drets afectats per l'expropiació forçosa o, en el cas del dret de tanteig, la identificació dels terrenys i edificis que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats."</p> <p>D'altra banda, la LLEI 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge regula l'incompliment de la funció social de l'habitatge en el seu article 5, amb algunes modificacions introduïdes pel DLL 17/2019 (subratllats) i, en concret, la següent:</p> <p>"(...)</p> <p><u>Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i, en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment.</u></p> <p>4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar."</p> <p>Igualment, el DLL 17/2019 modifica l'apartat 2 de l'article 8 de la LL 18/2007, reguladora de les competències locals en matèria d'habitatge, de la següent manera:</p> <p>"2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local i les competències de control, inspecció, execució forçosa, sanció i altres que els reconeix aquesta Llei, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta Llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge."</p> <p>El DLL 17/2019 també modifica la lletra a de l'apartat 1 l'article 41 de la LL 18/2007, regulador de la detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges, ampliant aquest concepte per abastar la desocupació permanent i injustificada i els edificis residencials inacabats amb més del 80% de les obres executades havent transcorregut més de dos anys des de la finalització del termini màxim per acabar l'obra. Igualment, modifica l'apartat 3 del mateix article per definir les competències en aquest àmbit, tant del departament competent en matèria d'habitatge com dels municipis, i establir la possibilitat que les exerceixi de manera preferent els municipis que manifestin aquesta voluntat.</p> <p>EL DLL 17/2019 afegeix, així mateix, els apartats 6 i 7 de l'article 42 de la LL 18/2007, referent a les actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges i, en concret, a l'expropiació forçosa i les condicions en les quals es pot exercir:</p> <p>"6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.</p>			

7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva **expropiació forçosa**.”

D'altra banda, el **DLL 17/2019 modifica l'article 15** de la **LL 18/2007**, regulador dels **equipaments comunitaris d'allotjament dotacional** i el vincula a l'expropiació com a possible eina a emprar per incorporar-hi sòl de titularitat privada.

Per últim, **modifica extensament els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial**, regulador de l'**expropiació forçosa d'habitatges**:

“1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones.

Quan l'expropiació forçosa sigui només de l'ús de l'habitatge, la seva durada ha de ser per un període de deu anys com a màxim.”

2. Per aplicar l'**expropiació forçosa** per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge¹, o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. (...).

b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils. (...).”

Tenint en compte el fet que, d'acord amb la diagnosi del present PLH, hi haurà anualment unes 130 noves llars excloses, es necessitaran uns 192 habitatges anualment per donar compliment a l'Objectiu de Solidaritat Urbana, i els HPO que es puguin edificar estaran disponibles previsiblement a partir del 2023, és precís emprar totes les eines existents a la normativa vigent, algunes d'elles habilitades a través del DLL 17/2019, per tal d'incrementar el parc d'habitatge assequible, sobretot al període 2021 – 2022, i complementar la producció de nou HPO. Per aquest motiu, es proposa una actuació enfocada a aplicar l'eina de l'**expropiació forçosa** a tres tipus d'actiu:

- > Solars buits integrats al **Registre municipal de solars sense edificar**, creat a partir de l'execució de l'actuació P2.3. El pressupost d'inversions municipals preveu una partida de 100.000 € al període 2020 – 2023 destinada a l'adquisició de sòl mitjançant expropiació, 25.000 € anuals de fons propis, via endeutament els anys 2020 – 2021 i via estalvi els anys 2022 – 2023.
- > **Habitatges** en mans d'entitats financeres incorporats al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, amb superfícies adequades per a les noves llars amb necessitats (vuit de 54) i que no s'hagin pogut obtenir mitjançant **tanteig i retracte** (actuació P2.3).
- > **Habitatges** en mans d'entitats financeres no incorporats al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, que mostrin superfícies adequades per a les noves llars excloses (46 de 54). L'esmentat pressupost reserva una partida de 200.000 € destinada a l'adquisició d'habitatges per incorporar-los al parc d'habitatge social, 75.000 € anuals el període 2020 – 2021 procedents de fons propis via endeutament, i 25.000 € anuals el període 2022 – 2023 procedents de fons propis via estalvi.

A aquest efecte caldrà portar a terme les tasques següents:

- > Redactar la instrucció o ordenança en què s'estableixin les casuístiques en que es considerarà que s'ha incomplert la funció social de l'habitatge o edifici d'habitatges, les conseqüències que se'n derivaran i el procediment que s'aplicarà en aquests casos.
- > Identificar els habitatges que seran susceptibles de l'aplicació d'aquesta instrucció o ordenança.
- > Trametre les comunicacions corresponents de declaració d'incompliment de la funció social i les passes a seguir per part de la propietat.
- > Aplicar el procediment previst a la instrucció o ordenança.
- > Mantenir actualitzat semestralment el llistat dels habitatges susceptibles d'aplicació de la instrucció, tot revisant-lo i verificant quines modificacions cal realitzar, per tal d'aplicar el procediment a aquells habitatges que s'incorporin al llistat cada cop que es revisi.

¹ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, article 5:

“El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a **àmbits de demanda residencial forta i acreditada**, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 42.6. Per a la determinació d'aquestes àrees, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de tenir en compte els criteris següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona.”

Aquest és el cas de Cerdanyola del Vallès.

Objectius

- > Cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades al present PLH, complementant les actuacions de producció de nou HPO previstes.
- > Incrementar el parc d'habitatges assequibles i el PMSH.

Marc Legal

- > Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- > Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- > Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- > Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Beneficiaris

- > Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge, Urbanisme, Serveis Jurídics.

Actuacions prèvies/condicionants

A4.1 i P2.3, en paral·lel.

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

Pressupost d'inversions municipals 2020 – 2023.

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1 Expropiacions														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	P	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
Subprograma	P2	AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
Actuació	P2.5	AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE SÒL, EDIFICIS O HABITATGES

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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:

* No es fixen objectius en termes de sòl, edificis o habitatges a adquirir, sinó la partida econòmica corresponent als pressupostos d'inversions municipals conjunta amb les actuacions A4.1 i P2.3.

AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES		100.000	100.000	50.000	50.000			300.000
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses de gestió incloses als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° expedients d'expropiacions de sòl/edificis/habitatges iniciats/tramitats.
Indicadors de resultat	> M ² o nombre de sòl/edificis/d'habitatges provinents de les expropiacions.
	> % increment del PMSH.
	> N° necessitats cobertes a partir de l'ampliació del PMSH mitjançant adquisició de sòl, edificis o habitatges al mercat lliure.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	U	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULADA A L'HABITATGE	
Subprograma	U2	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL	
Actuació	U2.1	SUBSCRIPCIÓ D'UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ CONCERTADA AMB LA GENERALITAT	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2022
Contingut			
<p>La disposició addicional cinquena del DLL 17/2019 estableix:</p> <p><i>“1. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge. A aquest efecte, i en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, han de subscriure un programa d'actuació concertada que detalli les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. (...).</i></p> <p><i>2. Els programes d'actuació concertada (...) han de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge respectius en aquesta matèria. La seva prioritat ha de ser posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, mitjançant qualsevol forma de gestió directa o indirecta. Els programes també poden concretar les polítiques d'adquisició de sòl, de promoció d'allotjaments dotacionals públics, d'intervenció sobre pisos buits, de renovació i de rehabilitació urbana i qualsevol altra política pública que pugui millorar l'accés a l'habitatge. Els programes han de contenir, com a mínim, els apartats següents:</i></p> <p><i>a) La diagnosi de la situació de l'habitatge en el municipi, amb especial referència a les necessitats d'habitatge amb protecció oficial.</i></p> <p><i>b) L'anàlisi sobre les possibilitats de mobilitzar els béns i els drets patrimonials per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en escenaris a dos i a cinc anys vista.</i></p> <p><i>c) La programació d'actuacions a dur a terme.</i></p> <p><i>d) La relació de béns i drets dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge afectats a l'execució de les actuacions concertades.</i></p> <p><i>e) La concreció i coordinació de les mesures a adoptar en matèria d'intervenció sobre pisos buits per part de les administracions competents.</i></p> <p><i>f) La Memòria econòmica sobre la viabilitat de les actuacions concertades, atenent els recursos disponibles a partir dels ajuts públics establerts als plans d'habitatge, dels ingressos derivats de l'impost sobre els habitatges buits, del Fons de Solidaritat Urbana previst a l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'altres línies de finançament que estableixi el Govern de la Generalitat d'acord amb l'article 13.3 de l'esmentada Llei, de les fonts de finançament local, així com dels recursos que s'hagin d'obtenir de la venda de part dels habitatges amb protecció oficial per garantir la viabilitat de la mateixa actuació.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>4. El programa d'actuació concertada ha de prioritzar la construcció dels habitatges amb protecció oficial en els sòls destinats per l'ordenació urbanística a aquest ús i que hagin estat adquirits gratuïtament en el marc d'una actuació urbanística. El mateix programa d'actuació concertada ha d'identificar aquests sòls i ha d'establir la previsió temporal necessària per assolir aquest objectiu en el cas de municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada.”</i></p> <p>Es proposa, doncs, una actuació enfocada a elaborar aquest programa, tenint en compte que el DLL ho requereix i que el contingut mínim de l'esmentat programa es correspon amb el del present PLH i, per tant, el podria nodrir.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Donar compliment a l'obligació establerta pel DLL. > Contribuir a incrementar l'oferta d'habitatge assequible al municipi. > Contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge diagnosticades. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. > Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. > Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. > Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. > Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			

> Població en situació o risc d'exclusió socioresidencial.

Agent

Ajuntament.

Gestor Principal (ajuntament)

Serveis Socials, Habitatge, Planejament, Urbanisme.

Actuacions prèvies/condicionants

-

Actuacions posteriors/derivades

-

Documentació complementària (si s'escau)

-

Programació

Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Elaboració del Programa d'Actuació Concertada													
2	Subscripció del Programa d'Actuació Concertada amb la Generalitat													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	U	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULADA A L'HABITATGE
Subprograma	U2	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL
Actuació	U2.1	SUBSCRIPCIÓ D'UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ CONCERTADA AMB LA GENERALITAT

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> Programa d'Actuació Concertada redactat.
Indicadors de resultat	> Programa d'Actuació Concertada subscrit amb la Generalitat.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.1	CONSTITUCIÓ FORMAL DE L'OLH

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2020	Any final	-
Contingut			
<p>D'acord amb les aportacions recopilades al llarg de la realització de la diagnosi del present PLH, l'àrea d'habitatge de l'Ajuntament de Cerdanyola proporciona diversos tipus de serveis en la matèria i a nivell pràctic opera com a Oficina Local d'Habitatge (OLH) però sense estar constituïda oficialment com a tal. Per aquest motiu es proposa portar a terme la constitució formal com a OLH. Actualment, s'està avançant en aquest camí, en tant que s'han de signar per 2020 els convenis 2 i 3 amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que inclouen la prestació d'atenció de visites, tasques d'informació i assessorament, la tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer i de prestacions d'urgència especial, i la signatura i supervisió de contractes de lloguer, corresponents a la gestió del programa de mediació per al lloguer social i de la borsa corresponent.</p> <p>En el cas de les tasques de atenció a visites i informació i assessorament, l'Ajuntament rebrà un import fix de 12.000 € i una aportació màxima de 22.000 €. En el cas de la resta de tasques conveniades, l'Ajuntament rebrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 450 € per actuacions de mediació amb contractes nous. > 200 € per actuacions de gestió i seguiment de contractes anteriors. > 14.400,00 € com a pagament fix en concepte de bestreta i a compte de l'aportació màxima. > I una aportació màxima de 23.700,00 € en concepte de contractes signats i contractes supervisats. <p>Val a dir que la signatura dels convenis està supeditada a l'execució de l'actuació O1.3, que dotarà del personal necessari per poder portar a terme les tasques conveniades.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Facilitar a la ciutadania informació, gestions i serveis en l'àmbit de amb l'habitatge. > Potenciar i millorar la coordinació municipal en matèria d'habitatge. > Optimitzar els recursos municipals dedicats a l'habitatge. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. > Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. 			
Beneficiaris			
Població amb necessitats d'habitatge, propietaris, inquilins, entitats socials sense ànim de lucre, promotors d'habitatge de protecció pública, usuaris d'habitatges municipals, comunitats de veïns i, en general, ciutadania.			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
O1.3			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Conveni amb Generalitat														
2	Funcionament														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.1	CONSTITUCIÓ FORMAL DE L'OLH

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS			*	*	*	*	*	*	*
DESPESES			**	**	**	**	**	**	**
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)		
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	<p>* En el cas de les tasques de atenció a visites i informació i assessorament, l'Ajuntament rebrà un import fix de 12.000 € i una aportació màxima de 22.000 €. En el cas de la resta de tasques conveniades, l'Ajuntament rebrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 450 € per actuacions de mediació amb contractes nous. > 200 € per actuacions de gestió i seguiment de contractes anteriors. > 14.400,00 € com a pagament fix en concepte de bestreta i a compte de l'aportació màxima. > I una aportació màxima de 23.700,00 € en concepte de contractes signats i contractes supervisats. 								
FINANÇAMENT ALTRES	-								

** Les despeses es comptabilitzen parcialment dintre del pressupost de l'actuació O1.3 i parcialment dintre del pressupost municipal.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Signatura del conveni
Indicadors de resultat	>	Creació formal de l'OLH

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.2	CREACIÓ DELS ÒRGANS DE DIRECCIÓ DEL PLH

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2025
Contingut			
Per tal de gestionar i implementar el PLH, així com també fer seguiment i avaluació, és precís crear diverses estructures. Una d'elles ha de ser de caire estratègic, en la forma d'un òrgan o espai de direcció i supervisió política, i una altra hauria de ser de tipus operatiu, en la forma d'un òrgan o espai de coordinació tècnica.			
L'òrgan o espai de direcció i supervisió política pretén garantir la participació efectiva dels representants electes de l'ens local, exercir funcions de validació i avaluació de programes i, a més, prendre decisions sobre la continuïtat, reformulació o revisió del Pla. I l'òrgan o espai de coordinació tècnica pretén garantir la participació de totes les persones o estaments de l'organització municipal –polítics i tècnics- implicats en el desplegament de la política d'habitatge i, alhora, convertir-se en el marc on plantejar, orientar, canalitzar i resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió del Pla, i vetllar pel compliment de les seves previsions.			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Desplegar el PLH. > Potenciar la cooperació municipal i la transversalitat. > Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge. > Contribuir a cobrir les necessitats diagnosticades en matèria d'habitatge al municipi. 			
Marc Legal			
-			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Personal de Serveis Socials. > Usuaris de polítiques d'habitatge i, en general, ciutadania 			
Agent			
Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Planejament, Urbanisme.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Creació de l'òrgan														
2	Funcionament de l'òrgan														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.2	CREACIÓ DELS ÒRGANS DE DIRECCIÓ DEL PLH

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	-								
FINANÇAMENT ALTRES	-								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Creació de l'òrgan.
Indicadors de resultat	>	Nº de reunions de l'òrgan.
	>	% actuacions revisades.
	>	% actuacions reconduïdes.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.3	REFORÇAMENT ESTABLE DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DEDICATS A HABITATGE

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>Tal i com es desprèn de la diagnosi del present PLH, actualment només hi ha dues persones funcionàries a l'Ajuntament que desenvolupen tasques només en l'àmbit de l'habitatge, les quals compten amb el suport temporal de dues persones més que es vinculen amb contractes d'obra i servei amb els recursos obtinguts mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, un per disposar d'una persona contractada tot l'any i un altre per disposar d'una persona contractada entre 6 i 9 mesos en funció dels recursos disponibles. Aquest fet dificulta la realització de les tasques pròpies del lloc de les persones funcionàries i pot condicionar l'execució adequada de les actuacions previstes al PLH.</p> <p>Per aquest motiu es proposa el reforçament de l'estructura de recursos humans assignats exclusivament a habitatge, habilitant, com a mínim, 1 persona estable a temps complet i una persona estable a temps parcial.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir a assolir els objectius del PLH a través de les estratègies dissenyades. > Aproximar les polítiques d'habitatge a la ciutadania. > Potenciar la col·laboració entre el municipi, Diputació i Generalitat en polítiques d'habitatge. > Potenciar la concertació entre els operadors públics i privats que participen o poden participar en polítiques d'habitatge. 			
Marc Legal			
-			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Persones usuàries del parc d'habitatge social. > Propietaris/àries i residents al parc d'habitatges del municipi. > Entitats del tercer sector. > Promotores i constructores d'HPO. > Comunitats de veïns. > Ciutadania en general. > Personal municipal dedicat a l'àmbit de l'habitatge. 			
Agent			
Ajuntament, Habitatge.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
O1.1			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació														
Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Incorporació del personal													

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.3	REFORÇAMENT ESTABLE DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DEDICATS A HABITATGE

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS			*	*	*	*	*	*
DESPESES			*	*	*	*	*	*
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	-							
FINANÇAMENT ALTRES	-							

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	-
Indicadors de resultat	> Incorporació del personal.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.4	VALORACIÓ DE LA POSSIBILITAT I L'INTERÈS DE FORMAR PART DE LA PLATAFORMA MEDIEM

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	-
Contingut			
<p>L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha impulsat la plataforma Mediem per afavorir i potenciar la col·laboració entre els professionals que treballen en l'àmbit de la mediació en matèria d'habitatge (http://territori.gencat.cat/ca/inici/nota-premsa/?id=381243). És la primera plataforma amb aquestes característiques que existeix a l'estat espanyol i compta amb la col·laboració de col·legis professionals, universitats, administracions locals i entitats que treballen en aspectes relacionats amb l'habitatge, i és una eina per a la millora de la gestió dels casos de potencial desnonament emparats per la normativa de mediació. Entenent la rellevància de participar, es proposa valorar la possibilitat que l'Ajuntament en formi part, portant a terme quantes converses a l'AHC siguin precisades dins a aconseguir-ho.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Reforçar la xarxa de col·laboració amb professionals que treballen en la mediació en habitatge. > Potenciar la cooperació en l'àmbit de l'habitatge. > Incrementar l'intercanvi de coneixement i experiències vinculades amb les polítiques locals d'habitatge. > Contribuir a cobrir les necessitats diagnosticades al PLH. 			
Marc Legal			
-			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Personal municipal dedicat a l'habitatge. > Ciutadania en general i, en particular, amb necessitat d'ajuda per accedir a un habitatge o per mantenir-lo. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Planejament, Urbanisme.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		
	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	
1	Incorporació a la Xarxa														
2	Participació a la Xarxa														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O1	ORGANITZACIÓ I RECURSOS VINCULATS A LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O1.4	VALORACIÓ DE LA POSSIBILITAT I L'INTERÈS DE FORMAR PART DE LA PLATAFORMA MEDIEM

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	-
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Incorporació efectiva a la Xarxa. > N^o reunions amb la Xarxa. > N^o propostes d'intervenció sorgides arrel de la participació a la Xarxa.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.1	SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, I VALORACIÓ DEL SEU IMPACTE SOBRE EL PLH

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2021
Contingut			
<p>Al llarg del procés de redacció del present PLH s'ha aprovat el DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el qual conté diverses determinacions que introdueixen canvis de gran rellevància en l'àmbit de les polítiques locals d'habitatge quant a la resolució de les necessitats d'aquells col·lectius amb dificultats o impossibilitat per accedir-hi.</p> <p>La seva aprovació i convalidació suposa canvis al present PLH en diversos sentits:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Comporta modificacions en les conclusions, atès que introdueix nous règims d'HPO i canvis en el preu del mòdul bàsic per tipologies i territoris. > Com a resultat, requereix revisar la part propositiva per dos motius: el canvi en les conclusions i els instruments de política d'habitatge que estan habilitats pel DLL i poden ser aplicats en funció de les noves conclusions. <p>Per aquest motiu, es proposa una actuació encaminada a realitzar el seguiment de l'execució de les mesures derivades del DLL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per determinar les implicacions sobre el present PLH i realitzar les revisions corresponents.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Ajustar les conclusions i actuacions del present PLH a les determinacions del DLL 17/2019 en matèria de règims d'HPO. > Cobrir les necessitats d'habitatge dels col·lectius en situació o risc d'exclusió. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població del municipi exclosa del mercat d'habitatge lliure. > Personal municipal implicat en el desplegament del PLH. > Ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Planejament, Urbanisme.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
Les que puguin veure's afectades per la possible modificació de les conclusions i dels règims d'HPO.			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Revisió a partir de l'aprovació dels nous règims d'HPO														
2	Revisió de les actuacions a partir de l'aprovació definitiva del PTSH														
3	Modificació de les actuacions														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.1	SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, I VALORACIÓ DEL SEU IMPACTE SOBRE EL PLH

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	
Indicadors de resultat	<ul style="list-style-type: none"> > Determinacions normatives sobre nous règims d'HPO revisades i implicacions identificades. > Determinacions normatives sobre l'aprovació definitiva del PTSH revisades i implicacions identificades. > Grau de modificació de les actuacions previstes.

OBSERVACIONS
-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.2	INCIDÈNCIA POLÍTICA AMB ADMINISTRACIONS SUPRAMUNICIPALS

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2025
Contingut			
<p>Un dels instruments que permetrien controlar el preu dels habitatges de lloguer seria la possibilitat que els ens locals poguessin regular directament aquesta. Amb tot, no està encara habilitats, ja que es requeririen modificacions en la Llei d'Arrendaments Urbans i la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.</p> <p>Com s'ha esmentat anteriorment, el DLL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge contempla algunes determinacions que ajudaran a regular el mercat però no l'esmentada. El Ministerio de Fomento està, actualment, en procés d'elaborar una Llei Estatal d'Habitatge i existeix la possibilitat que introdueixi les reformes necessàries per habilitar els instruments anteriors, tot i que només hi ha una declaració d'intencions i, des del Govern Central, fins ara únicament s'han articulats mesures per incrementar la protecció als arrendadors¹.</p> <p>Per aquest motiu es proposa una actuació destinada a realitzar labors d'incidència política amb la Generalitat de Catalunya i el Ministerio de Fomento, per tal d'aconseguir la millora de les competències locals en la regulació directa de les condicions del mercat.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Controlar els preus del mercat d'habitatge en lloguer. > Potenciar la disposició d'habitatge assequible. > Contribuir a facilitar l'accés a l'habitatge, a la ciutadania en general i a la població exclosa en particular. > Ampliar les competències locals en matèria d'habitatge. 			
Marc Legal			
<ul style="list-style-type: none"> > Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. > Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població exclosa del mercat d'habitatge i ciutadania en general. > Personal municipal dedicat a l'atenció a la ciutadania en matèria d'habitatge i serveis socials. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Planejament, Urbanisme.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Incidència política (tasques a realitzar al llarg del PLH fins a aconseguir l'objectiu)														

¹ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.2	INCIDÈNCIA POLÍTICA AMB ADMINISTRACIONS SUPRAMUNICIPALS

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Nº de contactes/reunions d'incidència celebrades amb el Ministerio de Fomento.
Indicadors de resultat	>	Grau d'avanç en la consecució de les competències locals per regular el preu del lloguer d'habitatges al mercat local.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS			Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	
Actuació	O2.3	CREACIÓ D'ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ DEL PLH	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2021	Any final	2025
Contingut			
La gestió i implementació del PLH requereix la constitució d'estructures diverses, i una d'elles és la de participació. Es proposa la creació de Taules de Participació del PLH que es constitueixen per possibilitar la consulta i intercanvi amb diferents col·lectius que tinguin una implicació en l'execució de les actuacions, i que es convocarien específicament en funció de la temàtica a tractar i la necessitat que es detecti. Estarien integrades per membres dels altres dos òrgans de gestió del PLH i representants d'institucions i organitzacions que operen en l'àmbit de l'habitatge al municipi, col·legis i associacions professionals, associacions veïnals o entitats socials, entre d'altres possibles membres.			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Desplegar el PLH. > Potenciar la cooperació municipal i la transversalitat. > Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge. > Contribuir a cobrir les necessitats diagnosticades en matèria d'habitatge al municipi. 			
Marc Legal			
-			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Personal de Serveis Socials. > Usuaris de polítiques d'habitatge i, en general, ciutadania 			
Agent			
Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge, Planejament, Urbanisme.			
Actuacions prèvies/condicionants			
O1.2			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Creació de l'òrgan														
2	Funcionament de l'òrgan														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.3	CREACIÓ D'ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ DEL PLH

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Nº de Taules creades.
Indicadors de resultat	>	Nº de reunions de cada Taula.
	>	Grau de participació de cada Taula al desplegament del PLH.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès			Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	
Actuació	O2.4	COMUNICACIÓ DEL PLH	

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2023	Any final	2025
Contingut			
<p>L'evolució recent del mercat de l'habitatge ha comportat que creixents capes de la població s'hagin vist excloses d'un dret protegit per l'article 47 de la Constitució Espanyola. En el cas de Cerdanyola del Vallès, 3 de cada 10 noves llars romandran excloses del mercat lliure fins l'any 2025. Aquest fet obliga a què, des del sector públic s'hagin de prendre mesures per atendre les necessitats d'aquesta població, en coordinació i col·laboració amb agents privats i ciutadania, els quals poden aportar noves idees a la millora i solució dels reptes que sorgeixen i, a la vegada, pot permetre un debat qualificat sobre els problemes que afronta el municipi en matèria d'habitatge.</p> <p>Per aquest motiu es proposa realitzar accions d'informació, difusió i sensibilització relacionades amb el desenvolupament del PLH, que abastin, tant la comunicació específica d'alguns programes que es posin en marxa, com l'elaboració d'un pla de comunicació que determini el missatge a transmetre, les accions de comunicació a realitzar, els materials per difondre i informar, i els mecanismes de seguiment i avaluació del pla de comunicació.</p> <p>El cost referencial d'una actuació d'aquest tipus seria molt reduït, però variable en funció de les característiques definitives de les jornades.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Visibilitzar les actuacions que es desenvolupen en matèria d'habitatge al municipi. > Potenciar la cooperació entre els diferents agents implicats en aquesta matèria. > Apropar a la ciutadania la labor realitzada per l'Ajuntament en l'àmbit de les polítiques locals d'habitatge i l'atenció als col·lectius en situació o risc d'exclusió. 			
Marc Legal			
-			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Agents implicats en el desenvolupament de polítiques locals d'habitatge i en l'atenció als col·lectius en situació o risc d'exclusió residencial i social. > Personal municipal dedicat a l'àmbit de l'habitatge i els serveis a les persones. > Població amb necessitat d'ajut per accedir o mantenir un habitatge i ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Serveis Socials, Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Configuració de les accions de comunicació i 1 ^a edició														
2	2 ^a edició														
3	3 ^a edició														
4	4 ^a edició														
5	5 ^a edició														
6	6 ^a edició														

* Aquest calendari parteix de la base de la consideració d'edicions semestrals de les accions de comunicació del PLH.

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.4	COMUNICACIÓ DEL PLH

HABITATGES

		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA

UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
INGRESSOS								
DESPESES								
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Indicadors de procés	>	Accions de comunicació configurades.
Indicadors de resultat	>	Nº d'edicions semestrals de les accions celebrades.
	>	Nº de noves col·laboracions amb el sector privat i el tercer sector com a resultat de les accions de comunicació del PLH.

OBSERVACIONS

-

PLA LOCAL HABITATGE Cerdanyola del Vallès		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.5	CONTACTE AMB ASOCIMI PER SUPERVISAR L'IMPACTE DE LA SEVA ACTIVITAT AL MUNICIPI

DESCRIPCIÓ			
Any inici	2023	Any final	2025
Contingut			
<p>Les Societats Cotitzades Anònimes d'Inversió en el Mercat Immobiliari (SOCIMI) van néixer inspirades en les REIT (<i>Real Estate Investment Trust</i>), una forma d'inversió financera nascuda als Estats Units els anys 60 que va ser exportada posteriorment a Europa, van ser legalitzades a Espanya el 2009 i el 2012 van ser impulsades pel Govern.</p> <p>L'objectiu de les SOCIMIs, a l'igual que de les REIT, és la compra, promoció i rehabilitació d'actius urbans (oficines, pisos, locals comercials, centres comercials, etc.), per després llogar-los o que passin a formar part de l'actiu de la SOCIMI.</p> <p>Actualment, no hi ha consens respecte a l'impacte que pot tenir la presència de SOCIMI al mercat immobiliari. Tampoc no es coneix el grau d'implantació de SOCIMIs a Cerdanyola del Vallès. Per aquests motius, es proposa una actuació encaminada a contactar amb ASOCIMI, una associació composta per 32 SOCIMIs que operen a diferents sectors (residencial, <i>retail</i>, logístic, oficines, etc.), per tal d'esbrinar fins a quin punt hi ha SOCIMIs que operen a Cerdanyola, valorar l'impacte que poden tenir al mercat d'habitatge local i, d'aquesta manera, evitar que incideixin pressionant a l'alça els seus preus, i fins i tot explorar les possibilitats de col·laboració per promoure habitatge assequible al municipi.</p>			
Objectius			
<ul style="list-style-type: none"> > Identificar el grau de presència de SOCIMIs al municipi. > Anticipar i supervisar el seu possible impacte. > Evitar efectes especulatiu derivats de la presència de SOCIMIs al municipi. > Contribuir a disposar d'habitatge al mercat lliure amb preus assequibles per a la ciutadania. 			
Marc Legal			
-			
Beneficiaris			
<ul style="list-style-type: none"> > Població en situació o risc d'exclusió residencial i social al municipi, i ciutadania en general. 			
Agent			
Ajuntament.			
Gestor Principal (ajuntament)			
Habitatge.			
Actuacions prèvies/condicionants			
-			
Actuacions posteriors/derivades			
-			
Documentació complementària (si s'escau)			
-			

Programació															
Fases		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem	1 ^{er} sem	2 ⁿ sem
1	Primers contactes amb ASOCIMI														
2	Supervisió de l'activitat de les SOCIMIs i determinació de les possibilitats de col·laboració														

PLA LOCAL HABITATGE CERDANYOLA DEL VALLÈS		Fitxa actuació
Programa	O	ORGANITZACIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Subprograma	O2	SEGUIMENT I AVALUACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE
Actuació	O2.5	CONTACTE AMB ASOCIMI PER SUPERVISAR L'IMPACTE DE LA SEVA ACTIVITAT AL MUNICIPI

HABITATGES												
		Lliures	HPO conc. venda	HPO conc. lloguer	HPO general venda	HPO general lloguer	HPO especial venda	HPO especial lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediac. lloguer social/ Inserció	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 ECONÒMICA – FINANCERA									
UNITAT	€								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	
INGRESSOS									
DESPESES									
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²)		(habitatges)	
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									
FINANÇAMENT ALTRES									

* Ingressos i despeses integrades als pressupostos municipals.

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Indicadors de procés	> N° contactes realitzats amb ASOCIMI.
Indicadors de resultat	> Acords de col·laboració tancats amb ASOCIMI.

OBSERVACIONS
-

ANNEX 8: QUADRES RESUM

QUADRE RESUM HABITATGES POTENCIALS TOTALS DEL PLANEJAMENT VIGENT

	Lliures	HPO general	HPO concertat	TOTAL
Sòl Urbà no consolidat				
MPGM can Tiana	19	8	-	27
MPGM Salvador Espriu	132	18	-	150
MPGM can Jeroni Martí	24	14	6	44
MPGM entorn estació i cinemes El Punt	63	16	8	87
Total Sòl Urbà	238	56	14	308
Sòl Urbanitzable				
PDU Centre Direccional	2.841	2.019	515	5.375
Total Sòl Urbanitzable	2.841	2.019	515	5.375
TOTAL	3.079	2.075	529	5.683

QUADRE RESUM HPP

Tipus d'habitatge	Nombre d'habitatges							Total 2019 - 2025
	2019	2020	2021	2022	2023	2024**	2025**	
HPO concertat venda								0
HPO concertat lloguer						6	515	521
HPO règim general venda*						1.127	2.037	3.164
HPO règim general lloguer*								
HPO règim especial venda								
HPO règim especial lloguer								
Total HPO						1.133	2.552	3.685
Dotacionals								
Total construcció habitatges						1.133	2.552	3.685
Habitatges en borses de mediació per al lloguer social/Habitatges d'inserció	Mínim***			780				780
	Màxim****			845				845
Total PLH	Mínim***			4.465				4.465
	Màxim****			4.530				4.530

* Valors mínims.

** La programació en fases de les actuacions del programa H és aproximada i no es possible establir uns terminis concrets, tot i que es previsible que la construcció dels habitatges es dugui a terme a les darreres etapes del present PLH. Per això es comptabilitzen els habitatges previstos als anys 2014 i 2015, tot i que la programació a les fitxes d'actuació corresponents no ho recull així a la taula de programació temporal.

*** Correspon a la hipòtesi consistent en què s'empra la partida de 30.000€ totalment per la línia 2 (actuació A2.1).

**** Correspon a la hipòtesi consistent en què s'empen les partides de l'Ajuntament i de la Diputació de Barcelona totalment per la línia 1 (actuació A2.1). A efectes d'avaluació econòmica-financera del present PLH, es considerarà la mitjana, és a dir, 133 habitatges.

QUADRE RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

QUADRE RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA PLH Cerdanyola del Vallès								
UNITAT	€							
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
ingressos	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	50.000,00
Despeses	0,00	100.000,00	169.463,36	119.463,36	119.463,36	69.463,36	69.463,36	647.316,80
AFFECTACIÓ P.M.S.H.	Dinerari (€)		Sòl (m2)		Sostre (m2)		(habitatges)**	
ENTRADES							1.133	
SORTIDES			3.960					
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

** Minim

QUADRE RESUM PROGRAMACIÓ TEMPORAL PLH

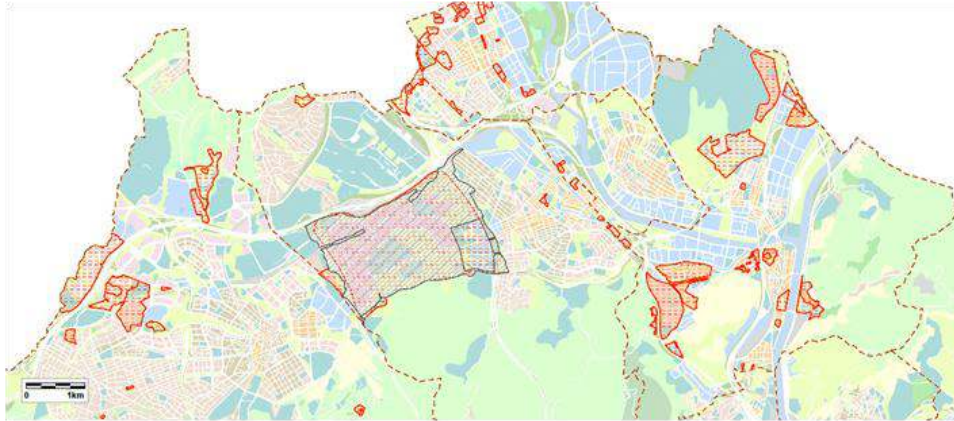
QUADRE RESUM PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

			2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		
			Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	
A. Accés, preservació i ús adequat de l'habitatge.	A1. Suport als problemes de pagament de l'habitatge.	A1.1. MANTENIMENT DE LA INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE A1.2. SENSIBILITZACIÓ PER PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE															
	A2. Mobilització del parc vacant privat.	A2.1. REFORÇAMENT DE L'ARTICULACIÓ DE MESURES DE MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT EXISTENT															
		A2.2. MANTENIMENT DE LA BONIFICACIÓ DELS TRIBUTS MUNICIPALS PER ALS HABITATGES QUE S'INCORPORIN AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL															
		A2.3. REFORÇAMENT DEL PROGRAMA DE FOMENT DE L'HABITATGE COMPARTIT															
	A3. Ús adequat de l'habitatge.	A3.1. REGULACIÓ DEL PARC VACANT															
		A3.2. INTENSIFICACIÓ DE LES TASQUES DE SENSIBILITZACIÓ EN CASOS DE SOBRECUPACIÓ DE L'HABITATGE															
	A4. Accés a habitatge assequible.		A3.3. CONTROL DE LES SITUACIONS D'OCCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT														
			A4.1. MANTENIMENT DE LA MESA LOCAL D'EMERGÈNCIA														
			A4.2. COMERCIALIZACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS HPO														
			A4.3. REVISIÓ DEL PROCEDIMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS HPO														
A4.4. GESTIÓ DE L'ÚS I L'OCCUPACIÓ DEL PARC PÚBLIC																	
A4.5. INCREMENT DELS HABITATGES INCLOSOS A LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL (XHIS)																	
A4.6. CAMPANYA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES PER AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ SOCIAL																	
A4.7. SENSIBILITZACIÓ SOBRE EL DRET D'ACCÉS A UN HABITATGE D'IGUALTAT																	
A4.8. CONFIGURACIÓ I POSADA EN MARXA DE CONVENIS AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER RESOLDRE LES SITUACIONS DE SENSELLARISME																	
A4.9. SENSIBILITZACIÓ SOBRE L'OBLIGACIÓ DE MANTENIR ACTUALITZADES ANUALMENT LES DADES INSCRITES AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS																	
A4.10. LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI																	
R. Qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial	R1. Regulació, control i seguiment de l'estat del parc residencial.	R1.1. REGULACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS R1.2. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS															
	R2. Foment de la rehabilitació i millora del parc privat.	R2.1. APROVAR MESURES DE FOMENT PER LA INCORPORACIÓ D'HABITATGES LLIBRES AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ O SOCIAL R2.2. SENSIBILITZACIÓ SOBRE LA IMPORTÀNCIA DE LA REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS I HABITATGES															
H. Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible	H1. Promoció i qualificació d'habitatges protegits.	H1.1. EXECUCIÓ DE LA GESTIÓ DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PREVIST A LA MPGM AL CARRER DE SALVADOR ESPRIU, I EDIFICACIÓ DE L'HPO DE RÈGIM GENERAL QUE HI ESTÀ PREVIST															
		H1.2. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST A LA MPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT QUAN LA FINCA ADQUIREIXI CONDICIÓ DE SOLAR															
		H1.3. EXECUCIÓ DE L'HPO PREVIST AL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL, A MESURA QUE LES FINQUES ADQUIREIXIN CONDICIÓ DE SOLAR															
		H1.4. MODIFICACIÓ DE PGM PER TRASLLADAR L'HPP PREVIST A LA MPGM A CAN JERONI MARTÍ I EL CARRER DE SALCILLO A UN ÀMBIT MÉS ACCESSIBLE I CÈNTRIC EN RELACIÓ AL TEIXIT URBÀ															
		H1.5. OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ AMB RESERVA D'HPP*															
		H1.6. OPERACIONS DE MPGM PER CONSOLIDAR SOSTRE RESIDENCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT AMB DESTÍ D'HPP*															
		H1.7. CONTROL I SEGUIMENT DELS TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HPO															
		H1.8. FOMENT DE L'HPO EN LLOGUER															
H2. Foment de models alternatius d'accés i tinença d'habitatge assequible.	H2.1. COL·LABORACIÓ AMB EL SERVEI DE LLOGUER DE LA UAB I AGENTS INTERMEDIARIS DEL MERCAT IMMOBILIARI PER CONTROLAR EL LLOGUER ESPECULATIU																
P. Gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge	P1. Gestió jurídica i econòmica del Patrimoni Municipal.	P1.1. GESTIÓ JURÍDICA I ECONÒMICA DEL PMSH															
	P2. Ampliació del Patrimoni Municipal.	P2.1. DELIMITACIÓ I GESTIÓ D'ÀREES PER A L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE															
		P2.2. DETECCIÓ DELS SOLARS BUITS															
		P2.3. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN MANS D'ENTITATS FINANCERES															
		P2.4. SEGUIMENT DE LA GESTIÓ DELS BÉNS DEL PMSH															
P2.5. AMPLIACIÓ DEL PMSH MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE SÒL, EDIFICIS O HABITATGES																	
U. Planejament i	U2. Gestió i execució del sòl residencial.	U2.1. SUBSCRIPCIÓ D'UN PROGRAMA D'ACTUACIÓ CONCERTADA AMB LA GENERALITAT															
O. Organització, seguiment i avaluació de la política d'habitatge	O1. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge.	O1.1. CONSTITUCIÓ FORMAL DE L'OLH															
		O1.2. CREACIÓ DELS ÒRGANS DE DIRECCIÓ DEL PLH															
		O1.3. REFORÇAMENT ESTABLE DE L'ESTRUCTURA DE RECURSOS HUMANS DEDICATS A HABITATGE															
	O2. Seguiment i avaluació de la política d'habitatge.	O1.4. VALORACIÓ DE LA POSSIBILITAT I L'INTERÈS DE FORMAR PART DE LA PLATAFORMA MEDIEM															
		O2.1. SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, I VALORACIÓ DEL SEU IMPACTE SOBRE EL PLH															
O2.2. INCIDÈNCIA POLÍTICA AMB ADMINISTRACIONS SUPRAMUNICIPALS																	
O2.3. CREACIÓ D'ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ DEL PLH																	
O2.4. COMUNICACIÓ DEL PLH																	
O2.5. CONTACTE AMB ASOCIAMI PER SUPERVISAR L'IMPACTE DE LA SEVA ACTIVITAT AL MUNICIPI																	

* La programació en fases és aproximada i no es possible establir uns terminis concrets, tot i que es previsible que la construcció dels habitatges es dugui a terme a les darreres etapes del present PLH.

ANNEX 9: PLÀNOLS DE LES ACTUACIONS

P1 – Sectors de planejament



Font: AMB

P2 – Actuació H1.1 PRODUCCIÓ D'HPO DE RÈGIM GENERAL A SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT MITJANÇANT MPGM A SALVADOR ESPRIU

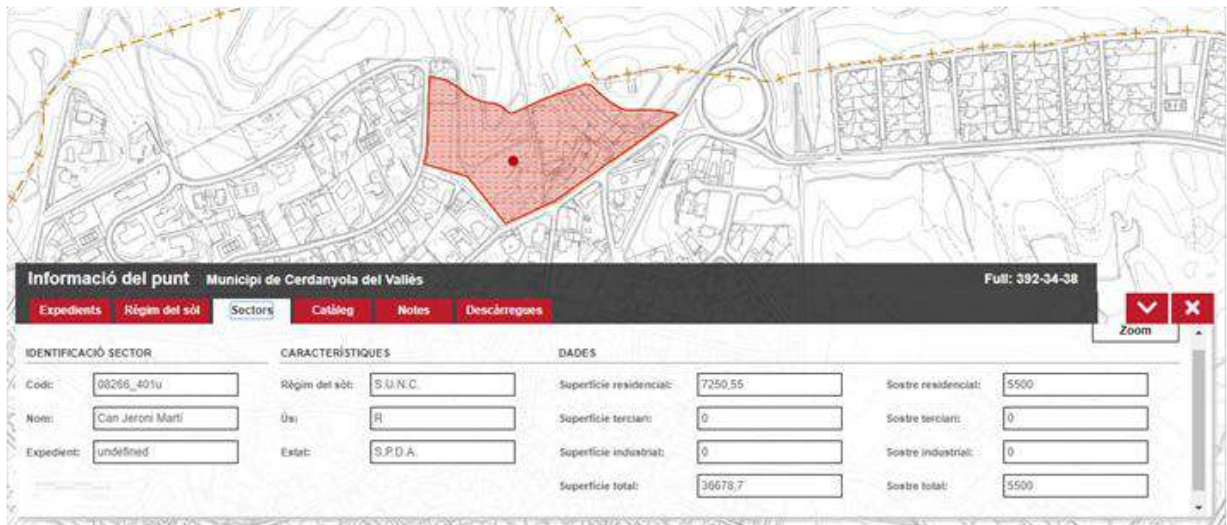
Informació del punt Municipi de Cerdanyola del Vallès Full: 421-01-03

Expedients Règim del sòl Sectors Catàleg Notes Descarregues

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES	
Codi: 06266_404a	Règim del sòl: S.U.N.C.	Superfície residencial: 0	Sostre residencial: 12202,75
Nom: Pàvia-Salvador Espriu	Ús: RT	Superfície terciari: 0	Sostre terciari: 2702,35
Expedient: undefined	Estat: S.P.G.A.	Superfície industrial: 0	Sostre industrial: 0
		Superfície total: 5838,45	Sostre total: 14905,1

Font: Generalitat de Catalunya.

P3 – Actuació H1.4 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM, D'ÀMBIT DISCONTINUU, EN ELS SECTORS DE CAN JERONI MARTÍ I CARRER DE SALCILLO



The screenshot shows a GIS application interface. At the top, a map displays a sector highlighted in red. Below the map is a panel titled "Informació del punt" for the "Municipi de Cerdanyola del Vallès" (Full: 392-34-38). The panel includes tabs for "Expedients", "Règim del sòl", "Sectors", "Catàleg", "Notes", and "Descàrregues". The "Sectors" tab is active, displaying a table with the following data:

IDENTIFICACIÓ SECTOR	CARACTERÍSTIQUES	DADES	
Codi: 00206_401u	Règim del sòl: S.U.N.C.	Superfície residencial: 7250,55	Sostre residencial: 5500
Nom: Can Jeroni Martí	Ús: RI	Superfície terciari: 0	Sostre terciari: 0
Expedient: undefinid	Estat: S.P.D.A.	Superfície industrial: 0	Sostre industrial: 0
		Superfície total: 36678,7	Sostre total: 5500

Font: Generalitat de Catalunya.

ANNEX 10: MEMÒRIA DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

INFORMACIÓ SOBRE LES SESSIONS REALITZADES

Tal i com s'avança a la secció 1 el procés de participació ciutadana del PLH de Cerdanyola del Vallès s'ha portat a terme per tres vies desenvolupades en diversos moments del procés de redacció del Pla.

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

D'altra banda, s'ha portat a terme una sessió de presentació del document d'Avanç i recopilació d'aportacions, tant a la sessió com al llarg dels 15 dies següents. Inicialment, es va posar de manifest la voluntat de celebrar una segona sessió participativa, per compartir la proposta d'actuacions i recopilar aportacions al respecte, però no es va poder arribar a materialitzar a causa del confinament decretat en el marc de l'Estat d'Alarma pel COVID-19.

Per últim, s'ha habilitat un espai a la web municipal, amb una bústia activa des del 21 de gener i la informació més important de l'Avanç, per possibilitar que la ciutadania faci arribar aportacions, suggeriments i propostes. S'han rebut aportacions via mail, bústia, web i *Twitter* municipals.

La sessió esmentada es va celebrar dimecres 15 de gener del 2020 a les 10:00 al Museu d'Art de Cerdanyola (MAC) i va reunir 43 persones representants dels diversos grups polítics i de l'equip de Govern del propi Ajuntament, dels agents intermediari del mercat immobiliari local, d'entitats financeres i de Daleph⁸⁷, empresa redactora del Pla, amb l'objectiu de presentar els principals resultats de l'anàlisi i diagnosi realitzades, i els objectius i estratègies plantejats a partir d'aquesta anàlisi i diagnosi.

Aquesta sessió es va estructurar en dues parts:

- > Una primera part, enfocada a exposar els principals resultats de la diagnosi, respondre als dubtes plantejats i recollir suggeriments.
- > Una segona part, dissenyada per estimular la generació i recopilació d'aportacions respecte a possibles actuacions que les persones assistents han considerat d'interès, pensada per nodrir la proposta d'actuacions del present PLH.

⁸⁷ Sonia Llera, tècnica consultora.

APORTACIONS REBUDES

La presentació de l'Avanç del PLH ha produït un conjunt d'aportacions per part de les persones assistents, que es resumeixen a continuació, juntament amb les respostes proporcionades a la mateixa sessió:

Pregunta	Resposta
Diagnosi	
1. Es pregunta si s'ha realitzat una comparativa amb els municipis de l'entorn per veure si es poden cobrir necessitats que no es puguin des de Cerdanyola.	S'ha fet al comparativa com a punt de referència per valorar si les dades de Cerdanyola criden o no l'atenció en termes d'anomalies, i en el cas d'algunes anàlisi, com ara la del parc d'habitatges i el seu estat. Tractant-se d'un pla local, no podem analitzar la capacitat de l'entorn per resoldre les necessitats d'habitatge a Cerdanyola; en cas d'haver-se tractat d'un pla d'habitatge supramunicipal sí que ho hauríem fet, però essent local hem d'enfocar-nos en aquest àmbit territorial, si no, correm el risc de perdre'ns en la voluntat d'abastar molta informació i/o molts detalls.
2. Es pregunta si s'ha realitzat el creuament de l'edat amb l'habitatge en propietat. Així mateix, se suggereix radiografiar el perfil de la propietat per veure quines persones propietàries d'habitatges no poder fer front al seu pagament i, per tant, podrien ser habitatges susceptibles de nodrir la borsa de mediació.	Ho hem fet a l'anàlisi de la demanda d'habitatge i no s'ha revelat com a rellevant una edat avançada entre els propietaris. No hem anat a la Cambra de la Propietat a demanar dades que relacionin edat i propietat, però no ens interessa; ens interessen les llars que estan demandant habitatges, no els que ja l'han aconseguit. D'altra banda, disposem de l'anàlisi bàsica de parc vacant, que revela aquells habitatges potencialment disponibles; per tant, un ulterior treball de camp a partir dels resultats d'aquesta anàlisi permetria esbrinar si una part dels propietaris dels habitatges buits són d'edat avançada i els motius que els seu habitatge estigui buit, però això formaria part de l'execució del PLH.
3. S'indica que, a les conclusions de la diagnosi, no s'esmenta explícitament a la població estrangera.	S'han esmentat possibles exemples de casos amb necessitats específiques, i un d'ells pot ser la població estrangera, però eren exemples, no pretenia ser una llista exhaustiva.
4. Es pregunta en diverses ocasions si s'ha tingut en compte la Ciutat Universitària, la UAB, el seu Servei de Lloguer i la seva influència sobre l'habitatge a Cerdanyola, l'increment de la	No hem parlat amb el servei de lloguer de la UAB. Indubtablement, és una dada important però l'interès que té és reduït, atès que el pic del setembre es regularitza al juny i, per tant, no distorsiona les projeccions demogràfiques, que és el que determina la necessitat total d'habitatge assequible.

Pregunta	Resposta
població d'estudiants que es produeix al mes de setembre que pot desvirtuar les anàlisi.	Si es planteja una actuació de construcció d'una residència d'estudiants potser sí que es necessita la dada sobre el nombre potencial d'estudiants que l'ocuparien, però igual es construeix i no s'ocupa, i no servirà, aleshores, per treure fer aflorar el mercat ocult de lloguer d'habitacions a preus desorbitats, que és el que cal per reduir la pressió a l'alça sobre el mercat de l'habitatge.
5. Es pregunta si es contempla la variable de gènere a l'estudi de la demanda d'habitatge.	No es contempla una variable de gènere a la fitxa de demanda d'habitatge lliure i a les dades dels sol·licitants d'habitatge protegit no existeix aquesta variable. En canvi, a la categoria de tipologia de família sí es contemplen les categories de Dones soles i Homes sols, recollint, per tant, la variable gènere. Cal tenir en compte que hi ha informacions interessants que segur que nodririen la diagnosi, però no ens podem perdre en el detall, la diagnosi ha de fer una mirada d'ocell, més estratègica, per poder-se enfocar en el que és rellevant i optimitzar els recursos disponibles. Cal recordar que les polítiques que no tinguin dotació de recursos no són viables, motiu pel qual cal veure què es realment rellevant i prioritzar.
6. Es pregunta per les següents passes en el procés de participació ciutadana, com es farà el retorn, si hi ha previstes més sessions de participació per mostrar com s'han tingut en compte les aportacions d'aquesta sessió.	La previsió és celebrar una altra sessió en unes setmanes, un cop haguem treballat internament la proposta d'actuacions. Així mateix, al llarg dels propers 15 dies podran trametre més aportacions, comentaris, suggeriments per diferents vies, entre elles una bústia que s'habilitarà al web municipal. D'altra banda, al propi document del PLH hi ha un apartat específic dedicat a la Memòria de la Participació Ciutadana, en que es recullen les aportacions realitzades i el retorn realitzat.
7. Es pregunta pel potencial del planejament, si s'ha tingut en compte el PDU a la diagnosi i a la formulació d'objectius, i si és l'àmbit principal dintre del potencial diagnosticat.	Sí, la zona del PDU és la principal font del potencial de creixement del planejament. Les zones són: Salvador Espriu, Tiana, Jeroni Martí, Cinemes i PDU. Ja veurem si es desenvolupen totes o no.
Objectius i Estratègies	
8. S'apunta que la piràmide d'edats està envellida i que seria necessari potenciar la població infantil: promoure habitatge per famílies – parelles.	Correcte, les parelles, amb o sense fills, adultes i adultes madures, són un dels perfils de la demanda d'habitatge lliure més freqüent, per tant, és un dels perfils que caldrà atendre.
9. Les persones representants del Deutsche Bank que assisteixen a la sessió informen que	Agraïm l'interès i prenem nota de cara a la configuració de les actuacions.

Pregunta	Resposta
disposen d'una divisió específica de rehabilitació a través de la qual concedeixen finançament directament a propietaris, s'ofereixen per col·laborar i sol·liciten que es tingui en compte per aquelles actuacions de l'àmbit de la rehabilitació i la reforma.	
10. S'insisteix en la necessitat de tenir en compte específicament a les actuacions als col·lectius amb especials dificultats (joves, grans, dones, estrangers, famílies escindides...), i es pregunta si s'organitzaran les actuacions per col·lectius.	Quan dissenyem les actuacions les agruparem per programes, no per col·lectius. Veurem si hi ha alguna actuació que calgui adreçar a algun col·lectiu en especial, això quedarà reflectit a la fitxa d'actuació corresponent.
11. Es pregunta si s'han quantificat els objectius, i es planteja com a necessari per avaluar si s'aconsegueixen.	No perquè els que s'exposen són objectius generals. Les actuacions concretes són les que tindran una quantificació en aquelles que correspongui. Cada actuació tindrà un fitxa en que es recollirà: justificació, detalls de calendarització, avaluació econòmica – financera, indicadors, ...
12. S'indica que caldria preveure i incidir en l'ajustament entre demanda i oferta d'habitatge. S'apunta que hi ha una prevista una promoció d'habitatge en lloguer al carrer Santa Teresa que potser caldria tenir en compte.	Aquesta és precisament la idea amb les actuacions: veure quines vies s'utilitzaran per corregir aquest desequilibri.
13. Es pregunta què es pot fer per evitar la desqualificació d'un conjunt d'HPO, ubicats a una zona concreta, la qualificació dels quals està propera a finalitzar.	Canviar la possible desqualificació correspon a una instància competencial superior. Es tractaria de delimitar la zona com a àrea de tanteig i retracte per adjudicar-se el dret preferent sobre les transmissions en aquesta zona. És una zona degradada? Resposta: No. Aleshores no es pot declarar com a àrea de rehabilitació especial, per tant, l'opció que queda és la delimitació com a àrea de tanteig i retracte.

Quant a la recollida d'idees sobre possibles actuacions a incorporar a la proposta del present PLH, se n'han suggerit als 10 àmbits indicats a continuació. Les actuacions suggerides es mostren tal i com s'han rebut⁸⁸:

Àmbit	Actuacions suggerides
Col·laboració/ Coordinació	<ul style="list-style-type: none"> > Coordinar-se amb el Servei d'habitatge de la UAB per incidir en els preus del lloguer. > Convenis amb UAB per dotar més lloguers per estudiar i treure'l com a distorsionador de preus. > Acord amb la UAB per aconseguir preveure necessitats temporals d'habitatge. > Construir o promoure residències d'estudiants. > Crear una Comissió amb diferents operadors que poden intervenir den l'àmbit immobiliari per buscar solucions viables per portar a terme actuacions de rehabilitació, detecció de situacions irregulars als habitatges, incorporar al mercat edificis desocupats o habitatges concrets procedents d'embargaments, etc.
Producció d'habitatge assequible	<ul style="list-style-type: none"> > Crear un parc públic municipal d'habitatge. > Estimular la creació de cooperatives de treball per donar resposta a la demanda, formar operàries especialitzades, impulsar plans d'ocupació. > Parlar amb l'INCASÒL perquè cedeixi a l'Ajuntament la gestió dels seus habitatges de protecció del Centre Direccional. > Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial i dotacional. > Augmentar el volum d'habitatge públic gestionat directament per l'Ajuntament en relació a l'habitatge públic gestionat per la Generalitat.
Planejament	<ul style="list-style-type: none"> > Densificar la ciutat, no ocupar més territori. > Pisos de renda lliure: parlar amb propietaris del Centre Direccional perquè part es destini al lloguer, no protegit però sí controlat. > Condicionar que totes les promocions públiques d'HPO siguin en règim de lloguer. > Assegurar el 48% d'HPO en lloguer al Centre Direccional, perquè segons els informes jurídics no està garantit. > Realitzar diverses MPGM per generar habitatges de protecció per l'Ajuntament, i compromís perquè siguin en lloguer. > Canviar el planejament a Montflorit i Bellaterra per poder dividir la propietat i es pugui dividir per augmentar l'oferta en propietat vertical.

⁸⁸ Val a dir que, a l'hora de configurar les actuacions proposades al present PLH, alguns dels 10 àmbits han correspost a un dels sis programes d'actuació considerats i alguns altres àmbits s'han integrat dintre dels sis programes.

Àmbit	Actuacions suggerides
	<ul style="list-style-type: none"> > Preveure/afavorir alguna actuació de MPGM per regular residències d'estudiants. > Assegurar que tota la construcció d'HPO sigui en lloguer. > Multiplicar la producció d'habitatges de lloguer públic que, a més, segueixi criteris d'innovació, flexibilitat, igualtat de gènere, accessibilitat i estalvi energètic. > Modificacions de planejament per incrementar les reserves d'habitatge dotacional: incloure noves reserves per a habitatge dotacional.
Mobilització del parc existent	<ul style="list-style-type: none"> > Tenir ple coneixement dels habitatges buits i els motius d'aquest estat. > Establir una normativa específica per fer surar els habitatges buits. > Comprovar les càrregues al registre de la propietat dels habitatges buits per contrastar la informació amb els propietaris que no poden fer front al pagament de cara a la mediació. > Servei d'intermediació (moure sector per incorporar habitatges buits a borsa habitatge). > Incentius fiscals (IBI, taxa residus, etc.) als propietaris per posar un pis a la borsa de lloguer. > Borsa de lloguer: assegurança de cobrament. > Beneficis per als propietaris a canvi d'un lloguer just i que l'Ajuntament vetlli per l'estat del pis. > Ajuts a la rehabilitació a canvi d'un lloguer just. > Arribar a acords amb els propietaris d'habitatges buits (2.186) per incorporar-los al parc d'habitatges de lloguer. > Ajuts i desgravació fiscal del 80% a l'IBI durant 5 anys. > Conèixer les dificultats i pors de les persones propietàries de pisos buits per incloure en la Xarxa de Mediació i facilitar recursos incentivadors del lloguer. > Habilitar una borsa d'habitatge de lloguer que faci d'intermediació entre propietaris i demandants de lloguer que ofereixi avantatges a uns i altres. > Crear pisos/complex per a gent gran a canvi de cessió pis borsa lloguer. > Establir mesures de pressió als propietaris d'habitatges buits. > Crear un sistema d'expedients d'expropiació d'ús de pisos que estiguin en mans d'entitats bancàries.
Ús del parc	<ul style="list-style-type: none"> > Mà dura amb l'ocupació sense títol habilitant. > No limitar el nº d'empadronaments, perquè permet creuar les dades de nº habitants amb superfície de l'habitatge. > Creuar dades de padró amb Cadastre per a la detecció de la sobreocupació.
Accés a habitatge	<ul style="list-style-type: none"> > Rehabilitar un pis específic per acollir d'urgència dones en situació de violència masclista. > Promoure l'accessibilitat a l'habitatge de parelles/famílies en edat de tenir descendència. > Acompanyament/Seguiment de col·lectius específics en l'accés a l'habitatge. > Prioritzar l'accés a habitatges de la gent jove de Cerdanyola – lloguer social i assequible.

Àmbit	Actuacions suggerides
	<ul style="list-style-type: none"> > Garanties elevades per als joves/facilitar-ho. > Facilitar tràmits al col·lectiu jove. > Ajustar en la mesura del possible la demanda i l'oferta, tenint en compte necessitats dels col·lectius (joves primer habitatge, famílies, gent gran). > Establir mesures específiques per als col·lectius de persones d'origen estranger. > Tenint en compte que al maig/juny i entre setembre/octubre es col·loquen tots els estudiants en habitacions, mirar/consultar els tabloides de les facultats a on es pengen la majoria d'anuncis d'habitacions. > Fomentar l'habitatge per al col·lectiu de gent gran. > Atenció al col·lectiu de dones grans majors de 65 anys (moltes vídues i amb pocs ingressos): prioritat en l'adjudicació. > Tarificació social en l'accés a habitatge protegit. > Mesa d'emergència. > Afavorir la possibilitat d'accés a l'habitatge protegit a joves i persones amb dificultats per accedir a l'habitatge (per exemple dones soles o famílies monoparentals).
Foment de la rehabilitació	<ul style="list-style-type: none"> > Bonificar les reformes. > Renovació i adequació del parc d'habitatges local als estàndards bàsics, actuant tant als habitatges com a l'entorn, dignificant la ciutat. > Incrementar la rehabilitació augmentarà els llocs de treball. Cal no deixar-ho en mans del mercat i menys de les grans constructores. > Campanya de conscienciació amb comunitats de veïns per a la millora dels edificis. > Fer un Pla de rehabilitació d'habitatges. Avantatges OOFF amb desgravacions IBI +50% +80%. > Garantir l'eficiència energètica dels habitatges rehabilitats. > Incidir en l'accessibilitat i instal·lació d'ascensors als habitatges per evitar situacions d'aïllament social i problemes de salut. > Incidir en suport i ajuts per rehabilitació d'habitatge per evitar problemes d'accidents i de salut.
Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> > Reclassificar zones industrials.
PMSH	<ul style="list-style-type: none"> > En les promocions privades fixar el dret de tanteig i retracte per l'Ajuntament. > Delimitar àrea de tanteig i retracte a sectors on inicialment es va construir promocions públiques d'HPO de venda. > Àrea de tanteig i retracte al Centre (exclòs Montflorit, Bellaterra i habitatges UAB).
Altres	<ul style="list-style-type: none"> > Intentar ser actor principal i/o predominant en el sector del lloguer. > Recollir les dades a l'Oficina d'Habitatge tenint en compte la variable gènere.

Àmbit	Actuacions suggerides
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="562 272 1245 300">> El mercat lliure dificulta la cohesió social de la ciutat. <li data-bbox="562 308 2002 406">> Treballar per ampliar els serveis que ofereixen les Oficines amb l'objectiu de prevenir l'emergència habitacional i captar nous públics, així com per formar el personal en temes com la perspectiva de gènere, la detecció de situacions de vulnerabilitat o models alternatius d'accés a l'habitatge, entre altres.

Com es pot apreciar a la secció 1, tots dos conjunts d'apreciacions es troben recollits a les actuacions proposades.

LLISTAT DE PERSONES ASSISTENTS A LA SESSIÓ

A continuació es detallen les 43 persones assistents a la sessió de participació celebrada dimecres 15 de gener del 2020:

	Nom	Cognoms	Càrrec
Ajuntament de Cerdanyola	Pilar	Adell Gutiérrez	Regidora En Comú Podem Cerdanyola
	Pepe	Barroso Peláez	Immigració – Cooperació
	Carme	Bergadà Martínez	Promoció Econòmica
	Reyes	Carnicero Ferrero	OMIC
	Cecilia	Collado Lizama	Regidora En Comú Podem Cerdanyola
	Isaac	Comas i Cabrera	Cap de secció Participació/Joventut
	Vicenç	Coscollà de Arriba	Atenció ciutadana
	Clara	Darchs Bernad	Regidoria feminisme i LGTBIQ
	Olga	Galan Requena	Cap de secció S. Admva. Urbanisme
	Gema	Garcia Pérez	Tècnica en dret Oficina Local d'Habitatge
	Quim	Garreta	Assessor
	Antoni	Garrido Amigo	Tècnic planificació
	David	González Chanca	Regidor d'Educació
	Jordi	Jorba Ballesta	Cap de Comunicació Institucional
	Rafael	Lumbreras Lorenzo	Mitjans de comunicació
	Paulino	Manrubia Soto	Cap de Servei d'Esports
	Elena	Martí Gabernet	Cap de secció Medi Ambient
	Isabel	Martín González	Serveis Socials
	Isaac	Martínez Marcó	Regidor En Comú Podem Cerdanyola
	Maria José	Medina Rodríguez	Tècnica d'educació
	Jordi	Mogas Sauló	Sergent Policia Local
	Javier	Montes López	Assessor d'Economia
	M ^{re} Luciana	Neira d'Angelo	Gent Gran
	Ester	Noguera Prat	Cap de Servei Espai Públic
	Pau	Ortolà Cobos	Regidor Ciutadans Cerdanyola
	Eva	Ozcoz Verge	Promoció de la salut
	David	Pérez Vidal	Arquitecte tècnic
	Óscar	Pons Cárceles	Regidor d'Esports
	Maria	Pons Mascases	Cap de secció Planejament
	Pepi	Rivera Dueñas	Regidora d'Habitatge
	Àngel	Rossell	Tècnic Participació/Joventut
	Gorka	Samaniego Asenjo	Regidor Ciutadans Cerdanyola
	Juan	Sánchez Braut	Regidor Junts per Cerdanyola

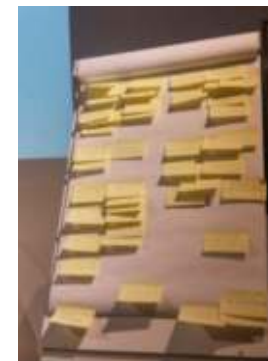
	Jaume	Sobrevalls i Pineda	Masia Can Serraperera
	Carme	Tobella Archs	Cap de servei Urbanisme
	Daniel	Torres Jiménez	Tècnic Cadastre
	Albert	Turón i Vilaseca	Regidor d'ERC Cerdanyola
	Inmaculada	Viera Hernández	Cap de Serveis Socials
Agents intermediaris i Entitats financeres	Mónica	Carvajal Nuño	Deutsche Bank
	Gloria	Cazorla Navarro	Deutsche Bank
	Olga	Cintora Sequeira	Fincas Inter-Hogar
	Luisa	Hernández Rebollo	Inmobiliaria 45 días
Equip redactor	Sonia	Llera Arce	Daleph

Val a dir que, es va convidar a 35 agents intermediaris i 28 oficines de 10 entitats financeres, i les comunicacions van arribar a 22 dels 35 agents intermediaris i a 20 de les 28 oficines d'entitats financeres⁸⁹. Com es pot apreciar a la taula anterior, finalment van assistir representants de dos agents intermediaris i d'una entitat financera.

⁸⁹ En els casos en que no van arribar les comunicacions es va deure, fonamentalment, per no trobar el destinatari o ser incorrecta l'adreça.

TESTIMONI GRÀFIC DE LA SESSIÓ





RESUM DE L'AVANÇ FACILITAT AL WEB MUNICIPAL



PLA LOCAL D'HABITATGE DE Cerdanyola del Vallès RESUM DEL DOCUMENT PROVISIONAL D'AVANÇ

El Pla Local d'Habitatge (PLH) està regulat per l'article 14 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, el qual estableix que és un document que:

- > Determina les propostes i compromisos que regiran en matèria de política d'habitatge al municipi.
- > Facilita, potencia i, finalment, porta a la concertació entre agents públics i privats i al seu compromís sobre les accions acordades.
- > És vigent per 6 anys (2020 – 2025 més 2019 en el cas de Cerdanyola per ser l'any en que s'ha iniciat la seva redacció).
- > És imprescindible per a la concertació de polítiques d'habitatge amb la Generalitat, que impliquin l'aportació de recursos.

Aquest document incorpora 3 tipus de contingut: **ANALÍTIC** (anàlisi i diagnosi), **ESTRATÈGIC** (objectius i estratègies generals) i **PROGRAMÀTIC** (actuacions i gestió del Pla). Els continguts **ANALÍTIC** i **ESTRATÈGIC** conformen l'**AVANÇ** del PLH. A continuació s'exposen molt sintèticament els principals resultats d'aquest dos continguts.

DIAGNOSI

Segons la diagnosi del Pla, previsiblement, al voltant de **3.111 noves llars** vindran a residir a Cerdanyola fins l'any 2025 i 911 d'aquestes noves llars –el 29,3%– no trobaran al mercat lliure solució a les seves necessitats d'habitatge, perquè no disposen d'uns ingressos inferiors als **1.653,47€ familiars mensuals nets** que requereix accedir a l'habitatge lliure representatiu dels habitatges més econòmics ni d'un habitatge propi que els proporcionï ajut inicial.

Aquest resultat deriva de l'existència de **tres desequilibris qualitius fonamentals entre oferta i demanda d'habitatge lliure**:

1. **Manca de cobertura de les necessitats de lloguer**: el mercat ofereix un 5,3% d'oferta en lloguer, però el 42,9% dels sol·licitants en demanen un.
2. **Desajustaments en termes de superfícies i, per tant de preus totals**: el sol·licitant demana un habitatge lliure plurifamiliar en propietat de 73,2 m² de mitjana. En canvi, el mercat lliure ofereix habitatge plurifamiliar en propietat de 83,56 m² de mitjana. Com a conseqüència, el preu total ofert superior al màxim demandat.



3. **Dificultats d'accés al mercat lliure a causa dels preus:** el 71,4% dels sol·licitants d'habitatge lliure en propietat i el 90,6% dels sol·licitants d'habitatge lliure en lloguer estan disposats a pagar, com a màxim, un preu inferior a l'ofert pel mercat lliure.
- > En el cas del lloguer, 675,71 €/mes de mitjana, *versus* 1.223 €/mes (també de mitjana) que ofereix el mercat.
 - > En el cas de la propietat, 152.582,03 € de mitjana *versus* més de 347.000 € (també de mitjana).

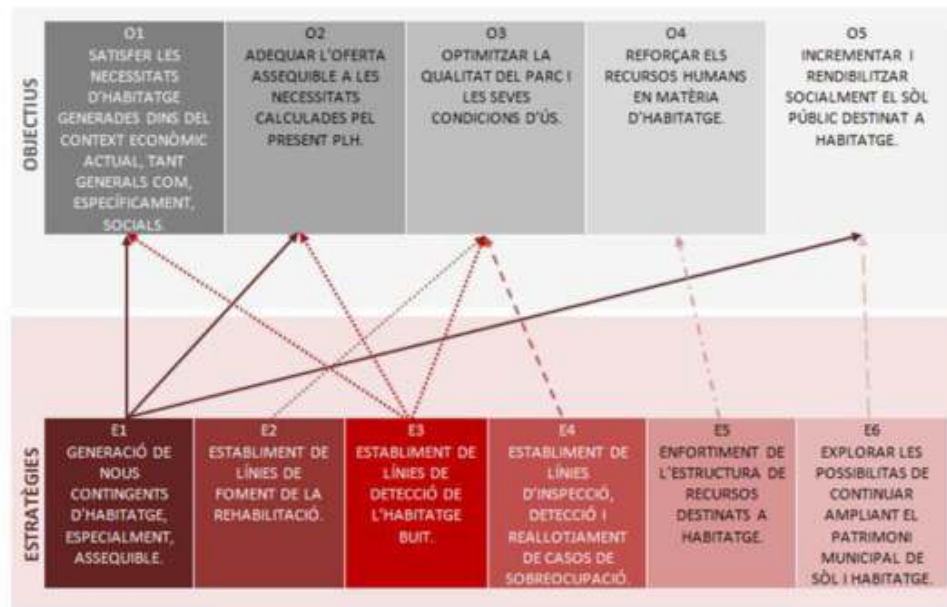
Més de la meitat de les noves llars precisaran un habitatge assequible en lloguer, i més de dos terços no podran accedir ni a l'habitatge assequible més econòmic.

Pel que fa a la qualitat i l'ús del parc d'habitatges de Cerdanyola, no presenta problemàtiques greus, ni de estat de conservació ni de presència d'anomalies, com ara l'infrahabitatge, la sobreocupació o l'habitatge buit. Amb tot, hi ha tres zones -Fontetes, Banús – Bonasort i Carretera de Barcelona – que requereixen intervencions en matèria de rehabilitació, cal millorar la manca d'ascensor i els problemes d'accessibilitat en edificis de tres o més plantes, s'identifica un parc d'habitatges buits potencial màxim que podria assolir el 8,7% del parc total (2.186 habitatges) i cap habitatge protegit disponible per resoldre necessitats d'habitatge.

Quant als recursos en matèria d'habitatge disponibles per executar les actuacions que es comprometen, no es detecten problemes a nivell econòmic però sí que l'estructura de recursos humans dedicats a habitatge requereix un reforçament estable. Això és especialment important també per mantenir el ritme actual de tramitació d'ajuts i signatura de contractes de lloguer al Servei d'Habitatge Municipal, per evitar generar necessitats addicionals al llarg del PLH.

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES GENERALS

A partir d'aquests elements, s'han marcat 5 objectius generals i 6 estratègies generals. Els objectius són les metes a assolir pel Pla, i les estratègies els "camins" per assolir-los, i cada estratègia ("cami") pot permetre assolir un o més d'un objectiu.



Les estratègies es materialitzaran en actuacions concretes, cadascuna de les quals estarà detallada respecte a:

- > Justificació de la necessitat.
- > Descripció.
- > Calendarització i quantificació.
- > Avaluació econòmica i financera.
- > Indicadors de seguiment i avaluació.

Per tal d'exposar aquests resultats i recopilar aportacions que contribueixin a configurar les actuacions, s'ha posat en marxa el procés de participació ciutadana, que consta de dues sessions de treball amb personal municipal i representants del sector immobiliari i bancari, i habilitació d'una bústia totalment oberta al web municipal. El document final de la Memòria del PLH contindrà el retorn a les aportacions rebudes, tant a les sessions com a la bústia.



www.daleph.com