



Ajuntament de
Passanant i Belltall



PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE PASSANANT I BELLTALL 2024-2029

Juny 2024

Amb el suport de:



Equip redactor:



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Catedra d'Habitatge



Índex

ÍNDEX.....	2
1. INTRODUCCIÓ	4
1.1 Contingut	4
1.1.1 Fases d'elaboració del PAMH.....	4
1.1.2 Procés participatiu	5
2. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE	7
2.1 Emmarcament territorial.....	7
2.1.1 Nuclis de població i zones	7
2.1.2 Estructura urbana del municipi	8
2.2 Les persones i l'habitatge	12
2.2.1 Evolució de la població	12
2.2.2 Components del creixement	14
2.2.3 Estructura de la població	16
2.2.4 Nacionalitat i origen	19
2.2.5 Situació econòmica	21
2.2.6 Caracterització de les llars.....	26
2.2.7 Projecció de població i llars	27
2.3 L'estat de l'habitatge construït	29
2.3.1 Distribució del parc residencial	29
2.3.2 Morfologia urbana.....	31
2.3.3 Tipologia d'habitatge.....	41
2.3.4 Any de construcció	43
2.3.5 Accessibilitat.....	46
2.3.6 Qualitat del parc residencial.....	47
2.3.7 L'ús del parc residencial	48
2.4 Oferta i accessibilitat del mercat	50
2.4.1 Dinàmiques constructives	50
2.4.2 Compravenda d'habitatge.....	50
2.4.3 Lloguer d'habitatge	53
2.4.4 Habitatge públic de l'Ajuntament.....	54
2.5 El planejament urbanístic.....	55
2.5.1 Àmbits de transformació dels diferents nuclis	58
2.5.2 El creixement residencial	61
2.5.3 Escenaris i projeccions justificades.....	62
2.5.4 La previsió d'habitatge de règim especial	62
3. DIAGNOSI	64
3.1 DAFO.....	64
3.1.1 Debilitats	64
3.1.2 Amenaces	66
3.1.3 Fortaleses.....	66
3.1.4 Oportunitats.....	67
4. PLA D'ACCIÓ	70
4.1 Objectius del pla	70
4.2 Línies d'actuació i accions	71
4.3 Esquema de fitxa de l'acció	72

4.4	Detall de les accions	73
4.4.1	Acció 1. Regularització d'habitatges públics existents.....	74
4.4.2	Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores	80
4.4.3	Acció 3. Subsidis i ajuts per als joves	89
4.4.4	Acció 4. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa.....	95
4.4.5	Acció 5. Detecció d'habitatges buits i adopció de mesures incentivadores o penalitzadores	105
4.4.6	Acció 6. Foment de l'accessibilitat i eficiència energètica.....	114
4.4.7	Acció 7. Habitatge i municipi.....	125
4.4.8	Acció 8. Elaborar un pla de difusió i seguiment del pamh	134

1. Introducció

El present document és el **Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge de Passanant i Belltall 2024-2029**, d'ara endavant PAMH.

El PAMH és un instrument de planificació no reglada, de contingut tàctic i operatiu, en el qual es programen actuacions locals en matèria d'habitatge en un escenari temporal concret, en aquest cas del 2024 al 2029, amb l'objectiu de donar eines als ens locals per a planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge.

L'assistència de la Càtedra UNESCO de l'habitatge de la URV i el Centre de Recerca Urbana del Camp (CRUC) com a equip redactor, que es formalitza en aquest document, planteja l'acompanyament a l'Ajuntament de Passanant i Belltall en l'elaboració de: (1) un diagnòstic del municipi en matèria d'habitatge i (2) la definició dels objectius, estratègies, accions, així com la gestió de recursos en matèria d'habitatge.

1.1 Contingut

Aquest document és el resultat del procés d'assessorament i assistència tècnica realitzat entre els mesos de febrer i juny de 2024 i ha consistit en la detecció de les principals problemàtiques en matèria d'habitatge, en la definició d'uns objectius i estratègies d'abordatge i en el disseny d'accions i eines per la seva gestió futura.

Aquest programa, per tant, ha de permetre a l'Ajuntament estar en disposició de passar a l'acció en els propers cinc anys, amb una estratègia clara, concreta i consensuada.

1.1.1 Fases d'elaboració del PAMH

El document s'estructura en dues grans fases: la diagnosi i el pla d'acció.

Figura 1-1: Esquema d'elaboració del PAMH

Bloc 1: Anàlisi i diagnosi	Bloc 2: Programació d'actuacions
<p>Descripció breu i sintètica de la problemàtica real del municipi tal i com la percep l'equip de govern.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">DADES SECUNDÀRIES</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">PROCÉS PARTICIPATIU</div>	<p>Definició de les polítiques d'habitatge i propostes d'actuació. Inclou:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Objectius i estratègies. 2. Programació d'actuacions, detall i descripció de les actuacions a realitzar, indicant: <ul style="list-style-type: none"> - Descripció de l'acció. - Forma de gestió per a cada actuació proposada. - Recursos i calendari per a cada actuació proposada. - Metodologia i indicadors d'avaluació. 3. Cronograma global de totes les actuacions.

Font: Elaboració pròpia.

1.1.2 Procés participatiu

Paral·lelament a la fase de treball interna de la **diagnosi**, i com a voluntat de l'equip municipal, el procés d'elaboració del PAMH ha comptat amb la participació de la ciutadania a través d'un **procés participatiu** format per dues **sessions participativa** dirigides a la població. S'han dut a terme dues sessions, una sessió destinada a població de Belltall i una a la població de Passanant, ambdues es van fer el 27 d'abril de 2024 i van comptar amb una participació total de 9 persones.

L'objectiu del procés participatiu ha estat recollir l'opinió dels ciutadans i ciutadanes en relació a la situació de l'habitatge al municipi per tal de poder-la integrar dins del procés general de redacció. En aquest sentit, des de l'equip redactor s'ha donat importància al procés recollint les aportacions de les persones participants i reflectint-les al llarg del PAMH.

Ambdues sessions s'han estructurat al voltant de tres eixos, aquests són:

- Les persones
- Estat dels habitatges construïts
- Oferta i demanda d'habitatge i planejament urbanístic

La situació de l'habitatge: Anàlisi

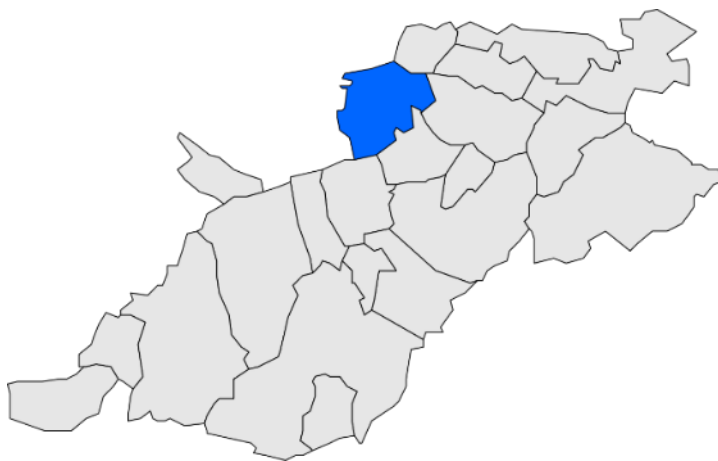
2. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge

2.1 Emmarcament territorial

Passanant i Belltall pertany a la comarca de la Conca del Barberà, província de Tarragona. El municipi té una superfície total de 27,4 km², i es situa a l'extrem nord-oest de la comarca, en contacte amb l'Urgell.

El municipi es situa a l'extrem nord-occidental de la comarca. Compta amb dos municipis i quatre agregats. El terme de Passanant i Belltall està travessat de nord a sud pel riu. Es pot accedir al municipi per la carretera comarcal C-14 i la T-234, que es converteix amb la T-222 de Passanant a Forès.

Figura 2-1: Mapa ubicació del municipi de Passanant i Belltall



Font: Web de l'Ajuntament de Passanant i Belltall.

2.1.1 Nuclis de població i zones

El municipi compren 2 pobles, Passanant i Belltall, i 4 agregats, La Glorieta, La Pobla de Ferran, La Sala de Comalats i el Fonoll, aquesta última en situació de il·legalitat urbanística i en tràmits de que s'aprovi un Pla Especial de Millora Rural. Durant el procés participatiu quan es parla del municipi en general el que més en destaca és el seu paisatge privilegiat, a seva tranquil·litat i el clima.

“El millor són les vistes de les que es pot gaudir i, sobretot, la seva tranquil·litat. També el clima, s'està més fresc, s'està molt bé, compta amb unes condicions úniques”.¹

¹ La informació ombrejada i presentada entre cometes i cursiva fa referència a declaracions literals de les sessions participatives.

2.1.2 Estructura urbana del municipi²

El municipi de Passanant i Belltall està situat a la part nord-occidental de la comarca de la Conca de Barberà, al sector meridional dels primers altiplans meridionals de la plataforma segarrenca coneguts com els Comalats. El terme municipal té una extensió de 27'24 Km² (veure Figura 2-2) i és drenat pels torrents de Forès, de Seniol, de Glorieta i els barrancs de Belltall i la Teulera. Tots ells afluïxen al riu Corb (veure Figura 2-3).

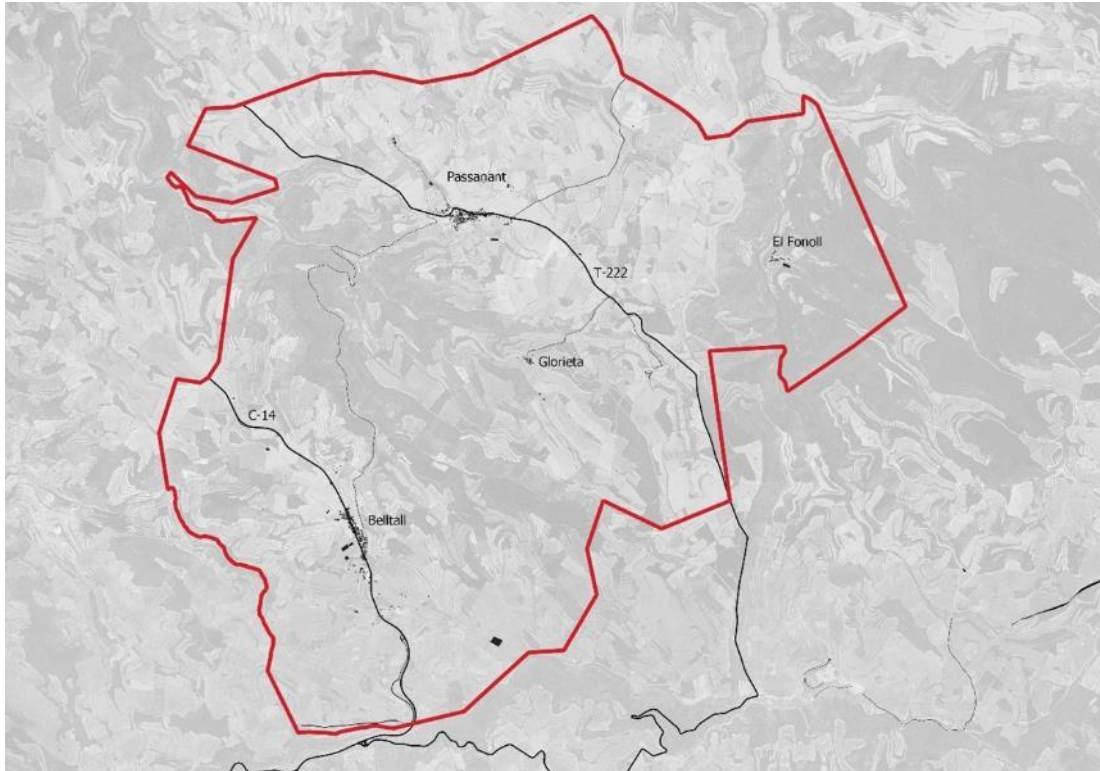
Pel que fa als seus municipis veïns, limita a nord i a oest amb Guimerà i Vallbona de les Monges, respectivament. Tots dos són de la comarca de l' Urgell. Al seu torn, al nord-est limita amb Vallfogona de Riucorb, a sud est amb Conesa i, per últim, a sud, amb Forès. Tots tres formen part de la comarca de la Conca de Barberà. (veure Figura 2-2).

Figura 2-2: Límit del terme municipal de Passanant i Belltall sobre ortofotografia

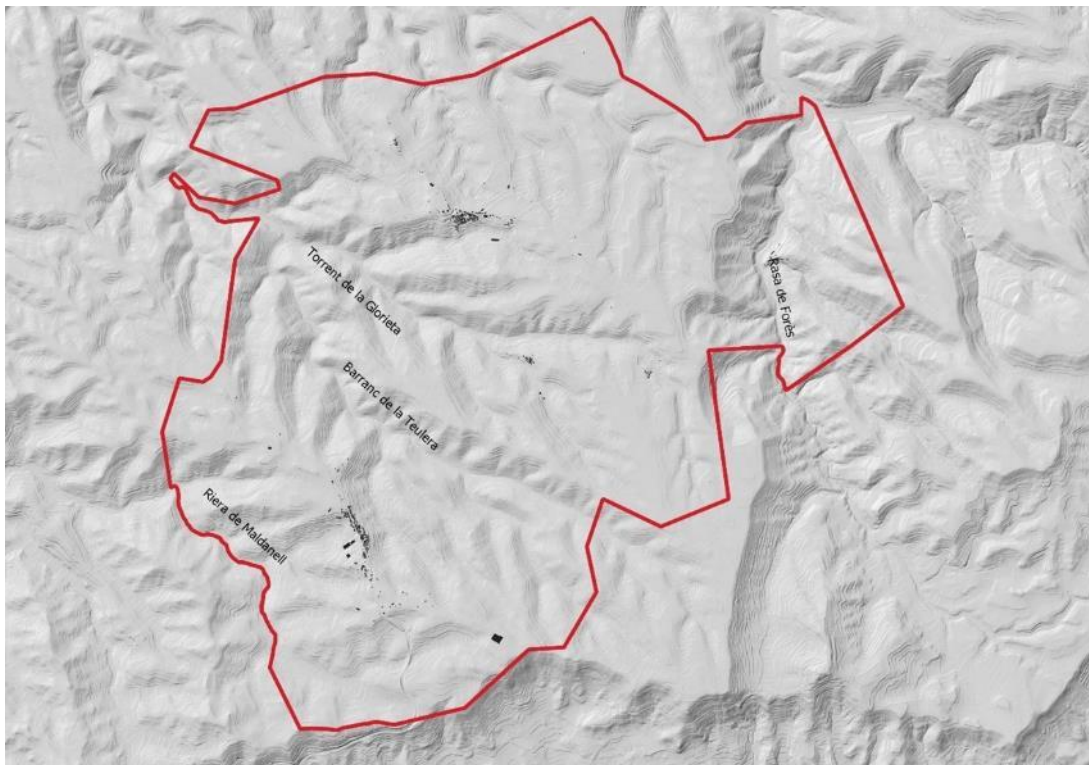


Font: Elaboració pròpia, 2024.

² Elaboració pròpia a partir de l'extracte sintetitzat de les Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis del Camp de Tarragona aprovades definitivament el 18 de febrer de 2015.

Figura 2-3: Límit del terme municipal de Passanant i Belltall amb municipis veïns


Font: Elaboració pròpia, 2024.

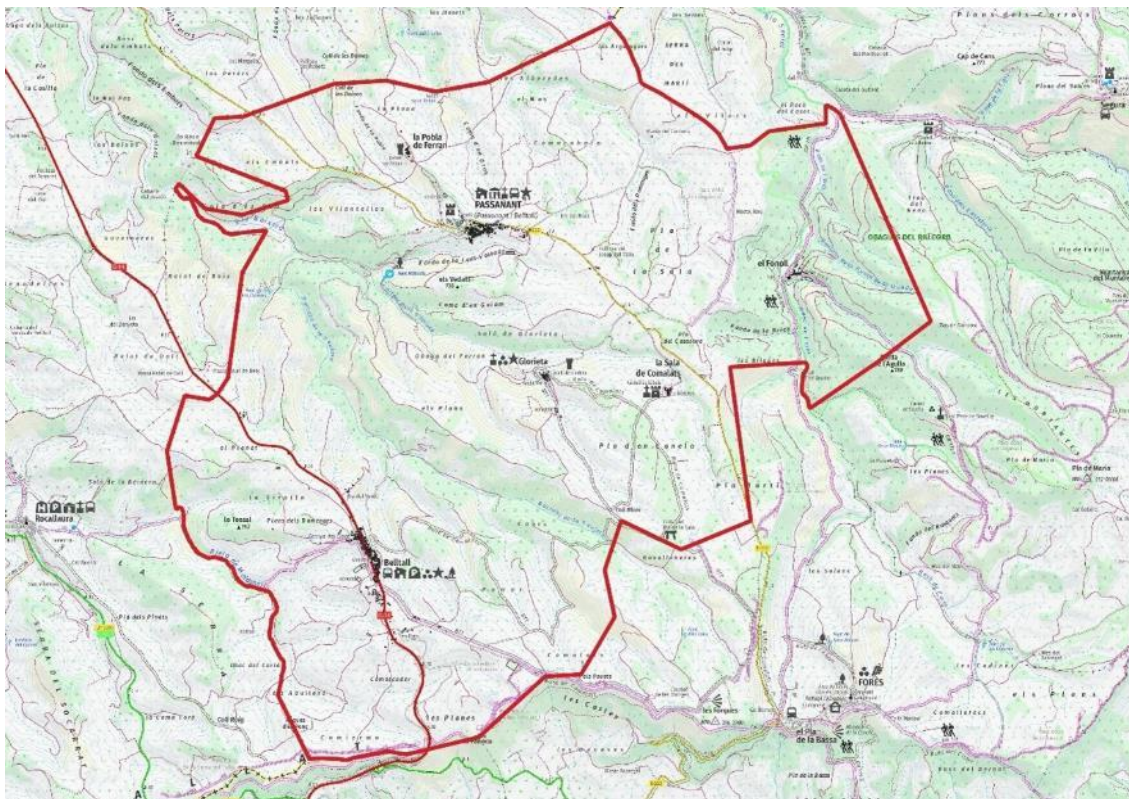
Figura 2-4: Estructura topogràfica i hidrogràfica del terme municipal de Passanant i Belltall


Font: Elaboració pròpia, 2024.

En relació a les infraestructures i accessibilitat, el terme ve travessat per la carretera comarcal de Salou a Ponts, és a dir, la C-14 que, un cop superat el coll de Belltall, passa pel bell mig d'aquesta població i comunica les comarques interiors de la Conca i la Segarra amb el litoral tarragoní.

Per la seva part central, el terme és travessat també per la carretera local que va de la d'Artesa de Segre i Montblanc a Sarral, passant pel coll de Forés. Travessa Passanant i s'ajunta amb la comarcal de Salou a Ponts, prop de Ciutadilla. (veure Figura. 2-5).

Figura 2-5: Relació territorial de les infraestructures al seu pas pel terme municipal de Passanant i Belltall.



Font: Elaboració pròpia, 2024.

Per últim, citar el parc eòlic Serra del Tallat, de nova construcció, situat sobre la mateixa serra del Tallat, al sud del municipi i a cavall amb Vallbona de les Monges. Es tracta del parc eòlic més gran de la Conca de Barberà, amb una potència de 49,5 MW.

Figura 2-6: Parc eòlic del Tallat.

Font: Elaboració pròpia, 2024.

Part de la població es dedica a l'agricultura. Com que l'aigua és escassa, els conreus són de secà. Ocupen un 71'85% del terme, dedicats bàsicament a cereals, blat i ordi. Les terres incultivades són ocupades per pasturatges, boscs de pins i alzines i muntanya baixa.

2.2 Les persones i l'habitatge

L'habitatge és l'eix principal de qualsevol PAMH. No obstant, no s'ha de perdre la perspectiva que aquest projecte es desenvolupa principalment pensant en l'habitatge des d'un punt de vista del dret humà però també tenint en compte que alhora és un actiu econòmic i totes les derivades que això comporta. Per tant, abans d'entrar en l'habitatge és important disposar d'una radiografia de com estan i com evolucionen les persones que viuen a Passanant i Belltall.

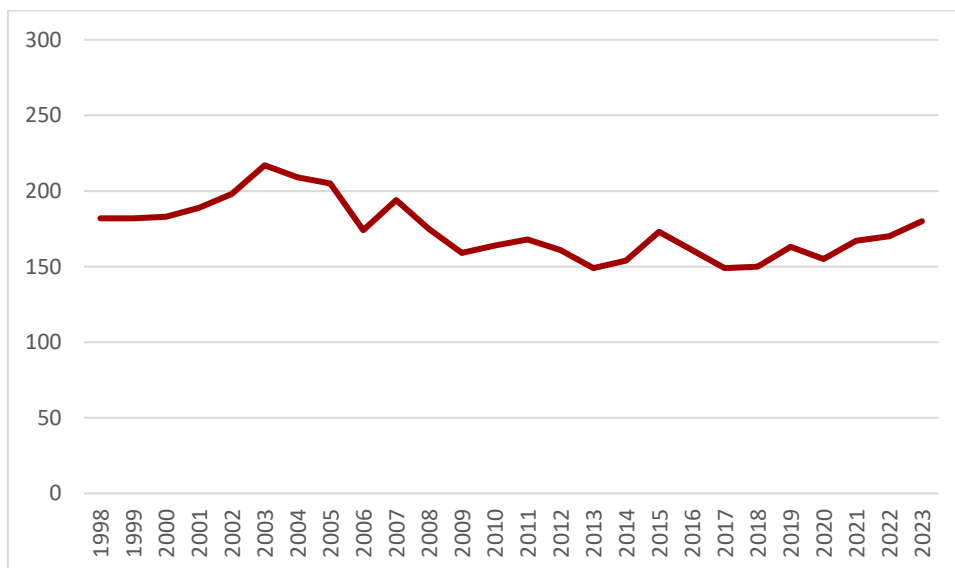
En aquest sentit, aquest bloc recull algunes de les principals dades secundàries disponibles referents a les persones del municipi.

2.2.1 Evolució de la població

La figura següent mostra l'evolució dels habitants al municipi de Passanant i Belltall entre els anys 1998 i 2023. Com es pot observar, des del 2018 el municipi ha tingut un augment de la seva població, concretament des dels últims 4 anys podem veure com el nombre va en augment.

Passanant i Belltall no es troba en el seu màxim històric de població, doncs entre els anys 2003 i 2005 la població va arribar als 217 habitants, però si ens fixem en els últims 15 anys sí que veiem que el 2023 ha sigut l'any amb més població pel municipi.

Figura 2-7: Població a Passanant i Belltall. Evolució 1998-2023.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT, Padró continu de l'INE

Figura 2-8: Població a Passanant i Belltall. Evolució 1998-2023.

Any	Homes	Dones	TOTAL	Variació respecte any anterior
2023	106	74	180	5,88%
2022	103	67	170	1,80%
2021	98	69	167	7,74%
2020	94	61	155	-4,91%
2019	95	68	163	8,67%
2018	87	63	150	0,67%
2017	85	64	149	-7,45%
2016	93	68	161	-6,94%
2015	100	73	173	12,34%
2014	86	68	154	3,36%
2013	80	69	149	-7,45%
2012	86	75	161	-4,17%
2011	91	77	168	2,44%
2010	92	72	164	3,14%
2009	90	69	159	-9,14%
2008	96	79	175	-9,79%
2007	104	90	194	11,49%
2006	93	81	174	-15,12%
2005	110	95	205	-1,91%
2004	115	94	209	-3,69%
2003	120	97	217	9,60%
2002	115	83	198	4,76%
2001	110	79	189	3,28%
2000	109	74	183	0,55%
1999	109	73	182	0,00%
1998	107	75	182	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT, Padró continu de l'INE

Al procés participatiu es posa en dubte l'evolució de la població del Padró continu. En destaca que la pandèmia potser va significar un petit augment de població, però que també cal tenir en compte que no totes les persones empadronades al municipi hi viuen tot l'any.

“Hi ha gent que es manté empadronada perquè els impostos són més barats o per poder obtenir beques rurals”. “ Al nucli de Passanant hi ha molta gent gran, els empadronats cada vegada som menys”.

“Hi ha una família amb dos nens que han vingut durant la pandèmia. Qui ve al municipi a viure de nou ja hi té una casa familiar, una segona residència... la facilitat és tenir una residència i, per tant, et pots traslladar i la converteixes en primera residència”.

2.2.2 Components del creixement

Per entendre el creixement als municipis normalment es disposa de dos elements. Per un banda, el creixement natural i, per l'altra, els moviments migratoris.

La figura següent mostra com ha crescut Passanant i Belltall en els darrers anys de forma natural, és a dir, mostra quina ha estat l'evolució de naixements i defuncions al municipi. En aquest sentit, s'observa un creixement natural negatiu de forma sostinguda durant els darrers 23 anys, a excepció del 2018, 2019 i 2022 on aquest va ser 0, i del 2017 on va ser positiu.

Figura 2-9: Creixement natural de la població de Passanant i Belltall. Evolució 2000-2022.

Evolució anual	Naixements	Defuncions	Diferència interanual
2022	1	1	0
2021	1	2	-1
2020	1	4	-3
2019	0	0	0
2018	1	1	0
2017	1	0	1
2016	1	3	-2
2015	0	2	-2
2014	0	2	-2
2013	0	4	-4
2012	0	2	-2
2011	0	3	-3
2010	0	6	-6
2009	1	3	-2
2008	0	3	-3
2007	2	4	-2
2006	0	2	-2
2005	1	2	-1
2004	1	4	-3
2003	0	2	-2
2002	1	2	-1
2001	0	3	-3
2000	1	6	-5

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Aquest envelliment natural de la població s'accentua al municipi de Passanant on, segons se'n desprèn del procés participatiu aquest no té els ingredients necessaris per atraure a la població jove: treball, serveis i bones connexions.

“A Passanant la població jove no vindrà, no hi ha treball ni poden fer res. A més, quan tens fills i filles és molt complicat, ja que has d'estar tot el dia amunt i avall amb el cotxe”.

Una altra variable que també intervé en el creixement demogràfic d'una població és el moviment migratori. Quan s'utilitzen dades estadístiques sobre població immigrant, però, no podem obviar que el registre de dades sobre població estrangera no és ni total ni exhaustiu, degut a la situació d'irregularitat (invisibilitat oficial) en la que viuen moltes persones estrangeres en el nostre país i que, fins i tot, la qualitat de les dades sobre immigració pot variar molt d'unes ciutats a altres, i d'unes comarques a altres. Per tant, s'han de prendre les dades referides a població estrangera com a orientatives d'una part de la població que pot ser molt més nombrosa i, per tant, es corre el risc de minimitzar les necessitats habitacionals d'aquest col·lectiu. En el cas de Passanant i Belltall les migracions externes són les menys nombroses, gairebé tot el moviment migratori s'explica internament dins de Catalunya.

Segons les dades disponibles, el saldo migratori de Passanant i Belltall presenta gairebé els mateixos períodes positius que negatius. El saldo positiu més destacat és amb migracions internes i va ser al 2014.

Figura 2-10: Moviments migratoris a Passanant i Belltall. Evolució 2002-2021.

Evolució anual	Migracions internes amb la resta de Catalunya			Migracions internes amb la resta d'Espanya			Migracions externes			Saldo migratori total
	Immig.	Emigra.	Saldo	Immig.	Emigra.	Saldo	Immig.	Emigra.	Saldo	
2021	9	8	1	2	0	2	2	2	0	3
2020	15	6	9	0	1	-1	0	0	0	8
2019	11	19	-8	1	0	1	2	1	1	-6
2018	22	6	16	2	2	0	0	0	0	16
2017	4	6	-2	1	1	0	2	0	2	0
2016	1	10	-9	0	0	0	1	0	1	-8
2015	4	16	-12	0	0	0	1	0	1	-11
2014	27	7	20	2	1	1	1	1	0	21
2013	16	7	9	0	0	0	0	1	-1	8
2012	6	12	-6	1	1	0	0	3	-3	-9
2011	8	13	-5	1	1	0	1	0	1	-4
2010	17	8	9	0	0	0	2	0	2	11
2009	16	10	6	4	1	3	0	0	0	9
2008	5	21	-16	0	0	0	1	0	1	-15
2007	5	25	-20	0	0	0	3	0	3	-17
2006	25	11	14	0	0	0	1	0	1	15
2005	2	21	-19	0	0	0	2	0	2	-17
2004	7	15	-8	0	0	0	10	0	10	2
2003	10	27	-17	0	0	0	13	0	13	-4
2002	32	20	12	1	2	-1	11	0	11	2

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT.

2.2.3 Estructura de la població

En aquest punt s'inclouen els diferents elements que destaquen de la distribució de la població del municipi. En primer terme es presenta la distribució d'edat en termes absoluts i percentuals. De forma agrupada, els menors de 19 anys representen el 19,2% de la població, mentre que els majors de 65 anys representen el 27,7%.

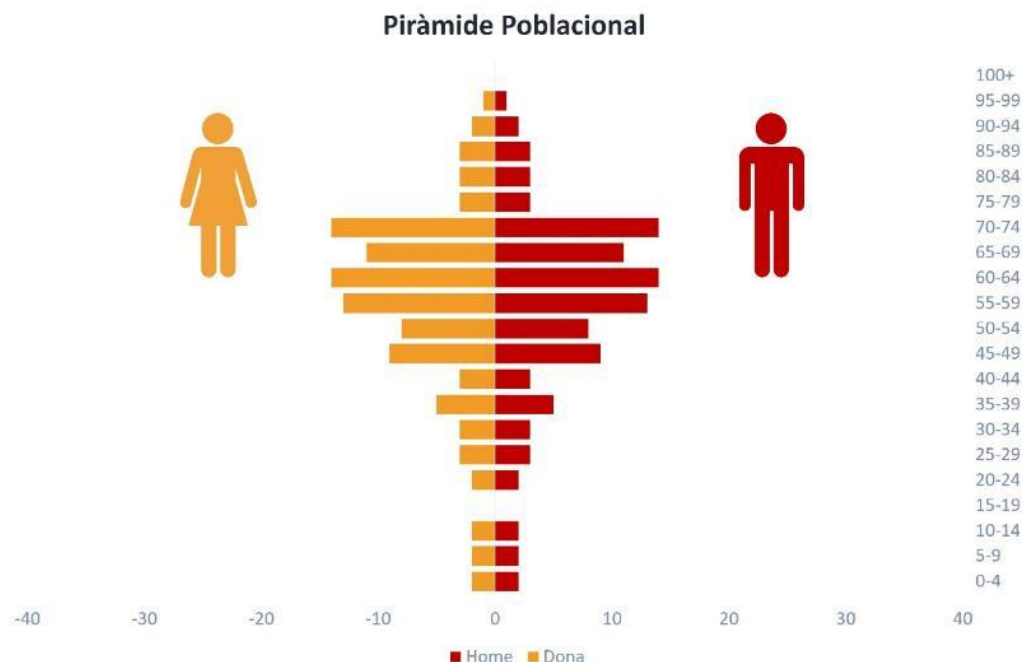
Figura 2-11: Distribució de la població a Passanant i Belltall per sexe i edat quinquennal. Any 2022.

Grups d'edat	Homes	Dones	Total	%
De 0 a 4 anys	2	1	3	1,8%
De 5 a 9 anys	2	0	2	1,2%
De 10 a 14 anys	2	0	2	1,2%
De 15 a 19 anys	0	2	2	1,2%
De 20 a 24 anys	2	1	3	1,8%
De 25 a 29 anys	3	1	4	2,4%
De 30 a 34 anys	3	1	4	2,4%
De 35 a 39 anys	5	4	9	5,3%
De 40 a 44 anys	3	2	5	2,9%
De 45 a 49 anys	9	5	14	8,2%
De 50 a 54 anys	8	6	14	8,2%
De 55 a 59 anys	13	8	21	12,4%
De 60 a 64 anys	14	9	23	13,5%
De 65 a 69 anys	11	6	17	10,0%
De 70 a 74 anys	14	7	21	12,4%
De 75 a 79 anys	3	2	5	2,9%
De 80 a 84 anys	3	2	5	2,9%
De 85 a 89 anys	3	6	9	5,3%
De 90 a 94 anys	2	4	6	3,5%
De 95 a 99 anys	1	0	1	0,6%
100 anys o més	0	0	0	0,0%
Total	103	67	170	100,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT, Padró continu de l'INE

El dibuix de la piràmide mostra una base molt poc consolidada, degut al baix nombre d'infants i persones joves al municipi. El gruix més important de població es troba entre els 40 i els 70 anys.

Figura 2-12: Piràmide poblacional de Passanant i Belltall. Any 2023.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT, padró continu de l'INE.

Passanant i Belltall té una mitjana d'edat força més alta que els municipis del seu voltant i, a més, aquesta ha anat augmentant lleugerament en els últims anys. La resta de municipis comparats tenen una mitjana d'edat més baixa i, tot i que en alguns pobles ha augmentat d'altres l'han aconseguit mantenir o, fins i tot, disminuir lleugerament.

Figura 2-13: Mitjana d'edat de la població a Passanant i Belltall. Comparativa amb municipis propers. Evolució 2015-2018-2021.

Mitjana d'edat			
Àmbit geogràfic	2021	2018	2015
Passanant i Belltall	57,6	56,5	56,1
Solivella	48,2	47,5	47,1
Forès	53,8		
Vallbona de les monges	53,6	53,4	52,4
Guimerà	52,3	52,5	54,8
Ciutadilla	50,1	50,3	50,3

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

Respecte a l'estructura poblacional la percepció generalitzada durant el procés participatiu és que el municipi està format per gent gran i consideren que algunes persones podrien venir per la qualitat de vida, però que hi manquen serveis.

Per la seva banda, els joves que hi viuen, principalment a Belltall, són joves del municipi que tornen perquè disposen ja d'un habitatge familiar i poden treballar a distància.

“Hi ha persones que van néixer aquí i que quan es jubilen tornen, però no es desprenen de la seva primera residència a Tàrraga, Tarragona, Reus, entre d'altres, conscients de que la dependència del cotxe per la manca de serveis els podria replantejar-se marxar de nou més endavant.

“A Belltall hi ha 3 joves que, un de 29, un de 30 i un de 25. Per viure aquí cal tenir cotxe, ser del municipi. La gent que teletreballa ho pot fer. No hi ha cap oferta de feina, has d'anar a Tarragona, Barcelona,.. tota la feina tècnica està a les grans ciutats. Si teletreballes no hi ha problema, si has de treballar de forma presencial, has de marxar.”

El percentatge de menors de 18 anys al municipi és baix i el de majors de 65 el més elevat de tots els municipis comparats.

Figura 2-14: Percentatge de població menor de 18 anys. Evolució 2015-2021.

Grandària mitjana de la llar			
Àmbit geogràfic	2021	2018	2015
Passanant i Belltall	5,4	5,4	4,4
Solivella	4,2	15,0	15,3
Forès	6,5	ND	ND
Vallbona de les monges	10,0	10,2	11,5
Guimerà	11,8	11,7	8,7
Ciutadilla	11,6	12,6	9,8

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

Figura 2-15: Percentatge de població major de 65 anys. Evolució 2015-2021.

Grandària mitjana de la llar			
Àmbit geogràfic	2021	2018	2015
Passanant i Belltall	39,2	37,2	33,1
Solivella	28,8	27,4	27,7
Forès	35,4	ND	ND
Vallbona de les monges	36,2	37,2	36,6
Guimerà	36,6	37,4	41,2
Ciutadilla	32,6	31,4	32,4

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

2.2.4 Nacionalitat i origen

En aquest punt es tracten les dades relacionades amb l'origen de les persones que viuen al municipi de Passanant i Belltall.

La primera taula mostra quina ha estat l'evolució de la presència de població estrangera al municipi. El primer any de la sèrie, l'any 2000, la població estrangera representava un nombre molt baix de la població, concretament un 1,1%. Els anys amb més població estrangera van ser el 2004 i el 2005, quan aquesta va arribar a suposar un 10,0% i un 11,7%, respectivament.

L'any 2022 el percentatge de població estrangera es situa al 5,3%, un percentatge molt inferior al de la mitjana provincial, on aquest és del 17,9%.

Figura 2-16: Població estrangera a Passanant i Belltall. Evolució 2000-2022.

Evolució anual	Total de població	Població Estrangera	% Població estrangera sobre el total	Variació absoluta sobre any anterior
2022	170	9	5,3%	-1
2021	167	10	6,0%	0
2020	155	6	3,9%	-4
2019	163	10	6,1%	-1
2018	150	11	7,3%	4
2017	149	7	4,7%	-1
2016	161	8	5,0%	1
2015	173	7	4,0%	-1
2014	154	8	5,2%	0
2013	149	8	5,4%	-2
2012	161	10	6,2%	0
2011	168	10	6,0%	0
2010	164	10	6,1%	-2
2009	159	12	7,5%	1
2008	175	11	6,3%	3
2007	194	8	4,1%	3
2006	174	5	2,9%	-19
2005	205	24	11,7%	3
2004	209	21	10,0%	9
2003	217	12	5,5%	12
2002	198	5	2,5%	5
2001	189	0	0,3%	-2
2000	183	2	1,1%	:

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT, Padró continu de l'INE

Com es pot observar a la taula següent, el gruix de la població estrangera per edat es troba distribuïda de forma similar a la del global de la població (figura 2-8). Hi ha molt poca població estrangera al municipi i la poca que hi ha es concentra entre els 30 i els 60 anys.

Per tant, la població estrangera de Passanant i Belltall no té una gran influència al municipi per mantenir una proporció de gent jove en un futur.

Figura 2-17: Distribució de la població estrangera per sexe i edat i el seu pes a Passanant i Belltall. Any 2019.

Edat	Gènere		Total estrangers	% estrangers sobre la població total a la franja d'edat	Total nacionalitat Espanyola	% nacionalitat espanyola sobre la població total a la franja d'edat
	Home	Dona				
De 0 a 4 anys	0	0	0	0,0%	3	100,0%
De 5 a 9 anys	0	0	0	0,0%	2	100,0%
De 10 a 14 anys	0	0	0	0,0%	2	100,0%
De 15 a 19 anys	0	0	0	0,0%	2	100,0%
De 20 a 24 anys	0	0	0	0,0%	3	100,0%
De 25 a 29 anys	0	0	0	0,0%	4	100,0%
De 30 a 34 anys	0	0	0	0,0%	4	100,0%
De 35 a 39 anys	0	1	1	11,1%	8	88,9%
de 40 a 44 anys	0	0	0	0,0%	5	100,0%
De 45 a 49 anys	0	0	0	0,0%	14	100,0%
De 50 a 54 anys	2	0	2	14,3%	12	85,7%
De 55 a 59 anys	2	2	4	19,0%	17	81,0%
De 60 a 64 anys	1	1	2	8,7%	21	91,3%
De 65 a 69 anys	0	0	0	0,0%	17	100,0%
De 70 a 74 anys	0	0	0	0,0%	21	100,0%
De 75 a 79 anys	0	0	0	0,0%	5	100,0%
De 80 a 84 anys	0	0	0	0,0%	5	100,0%
De 85 anys i més	0	0	0	0,0%	16	100,0%
Total municipi	5	4	9	5,3%	161	94,7%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

A les sessions de participació es constata que hi ha molt poca immigració perquè no és una zona que ofereix treballs de baixa qualificació, que són els treballs on més s'ocupa aquest col·lectiu.

“No hi ha immigració perquè no hi ha treball al municipi”. “No tenim cap fàbrica, ni res que pugui donar feina a la gent que viu al municipi. Els immigrants venen per treballar, sinó hi ha treball, no els interessa”.

2.2.5 Situació econòmica

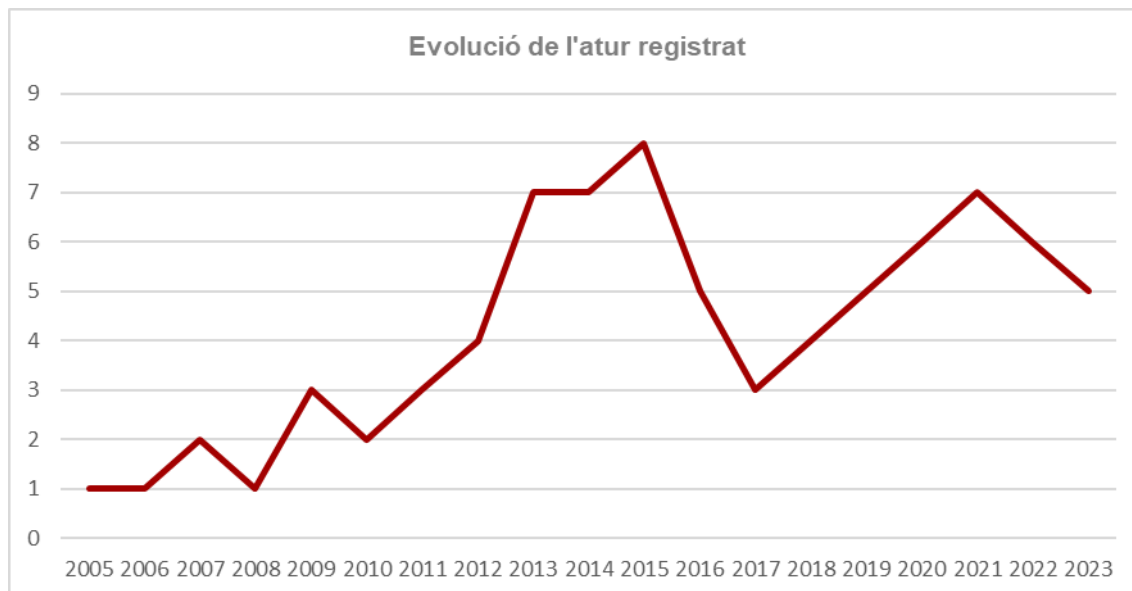
L'habitatge a banda de ser una necessitat social i un dret també és una actiu financer que té un cost elevat i, per tant, molt relacionat amb l'economia de les persones. En aquest apartat es mostren algunes dades econòmiques per contextualitzar la situació de les persones que viuen al municipi de Passanant i Belltall.

Les taules següents mostren l'atur registrat i la seva distribució per gènere i edat, tant a nivell absolut com percentual. Cal destacar, però, que l'atur registrat és el nombre de persones de 16 anys i més que busquen ocupació, hagin treballat amb anterioritat o no, registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal. Actualment, està regulat per l'Ordre ministerial d'11 de març de 1985 (BOE del 14 de març). És important determinar la diferència que sempre s'observa entre les dades d'atur registrat i les dades d'atur que mostra la EPA (Enquesta de Població Activa), perquè la EPA té en compte també a aquelles persones que no estan registrades. En qualsevol cas, les dades de la EPA no es detallen a nivell municipal i per tant prendrem com a referència les aportades pel registre.

S'observa una clara relació entre l'atur registrat i la crisi econòmica. Del 2007 al 2015 l'atur a Passanant i Belltall va incrementar de forma considerable; del 2015 al 2017 va disminuir i, a partir del 2018 i fins a l'any 2021 va tornar a mostrar un augment, a partir de l'any 2022 està fent una altra baixada.

A continuació es presenta un gràfic amb la corba de l'atur on es pot observar de forma visual l'evolució explicada:

Figura 2-18: Gràfic amb l'evolució de l'atur registrat a Passanant i Belltall. Evolució 2005-2023.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

La taula següent mostra els recomptes concrets de l'atur registrat.

Figura 2-19: Recomptes de l'atur registrat (a 31 de març) a Passanant i Belltall. Evolució 2000-2023.

Evolució anual	Atur registrat	Variació absoluta sobre l'any anterior
2023	5	-1
2022	6	-1
2021	7	1
2020	6	2
2019	4	2
2018	2	-3
2017	5	1
2016	4	-2
2015	6	-3
2014	9	3
2013	6	2
2012	4	2
2011	2	1
2010	1	0
2009	1	0
2008	1	-2
2007	3	2
2006	1	-1
2005	2	0
2004	2	1
2003	1	0
2002	1	-1
2001	2	-1
2000	3	3

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Com es pot apreciar a la taula següent, la distribució per gènere de l'atur registrat, aquesta no ha sigut fins al 2023 gaire desigual. Al 2023 hi ha hagut un augment de l'atur entre els homes a Passanant i Belltall.

Figura 2-20: Atur registrat a Passanant i Belltall. Distribució dels aturats segons gènere.

Evolució anual	Homes		Dones		Mitjana anual persones aturades
	Aturat	% sobre total	Aturades	% sobre total	
2023	3,1	57,41%	2,3	42,59%	5,4
2022	2,1	33,87%	4,1	66,13%	6,2
2021	2,2	30,56%	5	69,44%	7,2
2020	2,5	39,68%	3,8	60,32%	6,3
2019	3,2	58,18%	2,3	41,82%	5,5
2018	3	69,77%	1,3	30,23%	4,3
2017	1,5	48,39%	1,6	51,61%	3,1
2016	2,1	41,18%	3	58,82%	5,1
2015	4,5	56,96%	3,4	43,04%	7,9
2014	3,1	41,33%	4,4	58,67%	7,5
2013	4,4	61,11%	2,8	38,89%	7,2
2012	2,7	61,36%	1,7	38,64%	4,4
2011	1,7	51,52%	1,6	48,48%	3,3
2010	1,8	85,71%	0,3	14,29%	2,1
2009	2,2	73,33%	0,8	26,67%	3
2008	0	0,00%	0,7	100,00%	0,7
2007	0,3	18,75%	1,3	81,25%	1,6
2006	0,5	45,45%	0,6	54,55%	1,1
2005	0,8	88,89%	0,1	11,11%	0,9

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

La taxa d'atur registrat a Passanant i Belltall és del 8,5%, situant-la en la quarta posició de menys atur, per darrere de Vallbona de les Monges (3,1%), Solivella (4,9%), i Ciutadilla (7%) i molt similar a la mitjana de la comarca.

Figura 2-21: Taxa d'atur registral a Passanant i Belltall. Comparativa amb municipis propers i diferents àmbits geogràfics. Desembre 2023.

Àmbit geogràfic	Taxa atur registral desembre 2023
Passanant i Belltall	8,5%
Solivella	4,9%
Forès	16,7%
Vallbona de les monges	3,1%
Guimerà	9,1%
Ciutadilla	7,0%
Conca del Barberà	7,6%
Urgell	8,2%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

Al procés participatiu també es va parlar de la situació laboral. Les persones assistents comenten que al municipi no hi ha oportunitats laborals però sí que pot ser un emplaçament ideal per aquelles persones que volen treballar a distància, per la seva tranquil·litat i perquè disposa de les connexions a Internet adients.

De fet, les persones assistents a les sessions estaven d'acord en que el municipi compta amb un alt atractiu per a persones treballadores de l'àmbit artístic.

“Passanant i Belltall té molt d'encant per artistes i artesans. Té molts racons amb encant, és un municipi molt inspirador”.

Un element complementari al component laboral és el nivell econòmic. La taula següent mostra l'evolució de la renda mitjana del municipi. Com es pot observar, aquesta ha anat generalment en augment al llarg dels anys, tot i que de l'any 2020 al 2021 hi ha hagut un creixement negatiu, que es pot relacionar amb els efectes de la pandèmia.

Figura 2-22: Renda mitjana per persona a Passanant i Belltall. Evolució 2015 – 2021.

Renda neta mitjana per persona							
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Passanant i Belltall	17.118	17.935	16.813	15.944	16.065	15.892	15.758

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

De la mateixa manera, l'evolució de la renda mitjana per llar ha fet una corba similar, mostrant un creixement entre 2015 i 2020, però una baixada entre 2020 i 2021.

Figura 2-23: Renda mitjana per llar a Passanant i Belltall. Evolució 2015-2021.

Renda neta mitjana per llar							
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Passanant i Belltall	31.668	34.007	34.523	33.545	30.878	30.546	30.556

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

Si es comparen les rendes de Passanant i Belltall amb els municipis més propers, s'observa que el municipi és situa a la part alta del nivell de rendes d'aquesta zona.

Figura 2-24: Renda mitjana per persona i per llar a Passanant i Belltall. Comparativa amb municipis propers. Any 2021.

Municipis	Renda mitjana per persona (2021)	Renda mitjana per llar (2021)
Passanant i Belltall	17.118	31.668
Solivella	14.873	35.971
Forès	17.030	33.762
Vallbona de les monges	15.646	32.058
Guimerà	11.496	26.091
Ciudadilla	12.708	32.193

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

2.2.6 Caracterització de les llars

Aquest punt descriu com són les llars del municipi. Primer de tot cal establir què entenem per llar: *conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge*. Es poden distingir dos tipus de llars: les unipersonals, formades per una sola persona, i les multipersonals, formades per dues persones o més. Els conceptes de llar i família han variat en els diferents censos. En el Cens de població i habitatges 1991 es defineix la llar com el conjunt de persones (una o més) que resideixen en el mateix habitatge i que comparteixen les despeses comunes ocasionades per l'ús de l'habitatge i/o les despeses d'alimentació. A partir del Cens de població i habitatges 2001, s'elimina la condició de compartició de despeses comunes.

A Passanant i Belltall la grandària mitjana per llar és de 1,9 persones en els tres anys disponibles, dels municipis seleccionats per la comparació només podem veure que a Forès, l'any 2021 tenia la mateixa grandària que les llars de Passanant i Belltall, i que Solivella sempre ha estat per damunt.

Figura 2-25: Grandària mitjana de la llar. Comparativa amb els municipis seleccionats més propers. Evolució 2015-2021.

Grandària mitjana de la llar			
Àmbit geogràfic	2021	2018	2015
Passanant i Belltall	1,9	1,9	1,9
Solivella	2,4	2,4	2,4
Forès	1,9	s.d.	s.d.
Vallbona de les monges	2,0	2,2	2,1
Guimerà	2,3	2,3	2,2
Ciutadilla	2,5	2,6	2,4

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

Pel que fa al nombre de llars unipersonals, a la taula següent s'observa com Passanant i Belltall compta amb un major percentatge de llars amb una sola persona comparativament a la resta de municipis seleccionats, el que indica de nou l'alta proporció de població envellida al municipi. De fet, l'any 2021 més de la meitat de les llars del municipi (54%) son llars unipersonals.

Figura 2-26: Percentatge de llars unipersonals. Comparativa amb els municipis seleccionats més propers. Evolució 2015-2021.

Llars unipersonals			
Àmbit geogràfic	2021	2018	2015
Passanant i Belltall	53,8	47,6	46,7
Solivella	30,9	31,9	32,3
Forès	40,0	ND	ND
Vallbona de les monges	47,6	45,0	46,7
Guimerà	33,6	38,1	39,5
Ciutadilla	33,3	37,0	36,5

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE.

2.2.7 Projectió de població i llars

En aquest apartat s'inclou la projecció a futur de població. Cal tenir en compte que les projeccions es poden veure afectades per períodes de crisi i, per tant, períodes com la crisi econòmica, la pandèmia, o els conflictes bèl·lics, poden acabar modificant les projeccions de futur.

No obstant, els serveis estadístics només fan projecció de població en el municipi de Barcelona, a nivell comarcal i supracomarcal. A continuació, per tant, es mostren les projeccions amb base 2018 per a la comarca de la Conca de Barberà. Pels tres escenaris plantejats destaca que només en l'escenari alt preveu un decreixement de població a la comarca, mentre que en els escenaris mitjà i alt la projecció és positiva, preveient un progressiu augment de la població.

Figura 2-27: Població projectada a la comarca de la Conca del Barberà segons l'escenari (base 2021).

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2046	17.477	20.112	23.076
2045	17.573	20.106	22.958
2044	17.671	20.099	22.838
2043	17.771	20.084	22.712
2042	17.860	20.078	22.586
2041	17.948	20.053	22.454
2040	18.034	20.036	22.315
2039	18.122	20.014	22.180
2038	18.207	20.000	22.036
2037	18.295	19.971	21.905
2036	18.371	19.953	21.764
2035	18.450	19.920	21.628
2034	18.541	19.902	21.489
2033	18.622	19.886	21.349
2032	18.701	19.872	21.216
2031	18.780	19.858	21.078
2030	18.870	19.841	20.946
2029	18.969	19.843	20.804
2028	19.063	19.841	20.676
2027	19.165	19.842	20.543
2026	19.281	19.851	20.415

Font: Elaboració pròpia a partir de l'IDESCAT. Projeccions de població.

Tot i no disposar de dades de projecció a nivell municipal, a la taula següent es presenta la projecció de la grandària de les llars a Espanya, ja que aquesta pot servir d'indicador del que pot passar en un futur també al municipi. De complir-se aquesta previsió de progressiu increment de les llars unipersonals és important que l'habitatge i la seva planificació comptin amb aquesta realitat social d'augment de llars unipersonals tal i com ha anat succeint en els darrers anys.

Figura 2-28: Projecció de la grandària de les llars a Espanya

Tipologies de llars segons grandària a Espanya	Any 2018	Percentatge que representen a l'any 2018	Any 2033	Percentatge que representen a l'any 2033
Llars amb 1 persona	4.705.381	25,4%	5.839.672	28,8%
Llars amb 2 persones	5.621.911	30,4%	6.405.148	31,6%
Llars amb 3 persones	3.862.043	20,9%	3.834.693	18,9%
Llars amb 4 persones	3.256.789	17,6%	3.102.274	15,3%
Llars amb 5 o més persones	1.057.417	5,7%	1.100.854	5,4%
Total de llars	18.503.541	100,0%	20.282.642	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE. Proyección de Hogares. 2018-2033.

El procés participatiu mostra un pessimisme generalitzat, sobre tot al nucli de Passanant. A la sessió realitzada al nucli de Belltall també es va mostrar com a preocupació la possible instal·lació d'un parc fotovoltaic.

“No hi ha joves, no vindrà gent a viure perquè no hi ha de què treballar”.

“Som entusiastes de l'entorn. Si des de casa acabes veient plaques fotovoltaïques, si aquest projecte es fa macro, i sense una bona implantació i controlat, serà la mort del municipi”.

2.3 L'estat de l'habitatge construït

Aquest apartat descriu el parc d'habitatges de Passanant i Belltall. Per a fer-ho es treballarà des de diferent perspectives com és les característiques generals del parc, la seva qualitat i el seu ús.

2.3.1 Distribució del parc residencial

Els 179 veïns i veïnes que conformen la població estable de Passanant i Belltall (IDESCAT, 2023) viuen, majoritàriament, repartits entre els nuclis urbans de Passanant i Belltall, respectivament.

No obstant, en termes de distribució, el terme municipal també compta amb residència als àmbits de la Glorieta, La Sala de Comalats, La Pobla de Ferran i El Fonoll.

En termes d'habitatge, segons el cens de 2021, actualment, Passanant i Belltall compta amb un total de 250 habitatges. D'aquests, tan sols 81 són principals, representant únicament el 32,4% del total. Aquesta xifra difereix lleugerament dels 286 del cens 2001, segons el qual, es distribuïen en 86 de principals, 151 de secundaris i 49 de vacants.

En qualsevol cas, dels 86 habitatges principals del cens de 2001, 79 eren de propietat (per compra, herència o donació), 4 de lloguer i responen a altres formes de tinença. Pel que fa a la superfície, 20 habitatges tenen menys de 80 m² (representant el 23,2%), 45 se situen a la forquilla entre 80 m² i 120 m² (52,3%) i, per últim, 21 habitatges (representant el 24,4%) tenen més de 120 m².

Figura 2-29: Superfície dels habitatges principals de Passanant i Belltall.

>50 m ²	50-59 m ²	60-69 m ²	70-79 m ²	80- 89 m ²	90-99 m ²	100-109 m ²	110- 119 m ²	120-129 m ²	130- 139 m ²	140-149 m ²	150-179 m ²	>180 m ²
0	2	10	8	13	17	14	1	4	2	2	5	8

Font: Elaboració pròpia, 2024.

Figura 2-30: Caracterització del parc residencial.

Font: Elaboració pròpia, 2024.

Segons la Memòria de les Normes de Planejament Urbanístic, darrerament resulta destacable la residència permanent i la vinculació professional d'artistes de la ceràmica, escultura i fotografia.

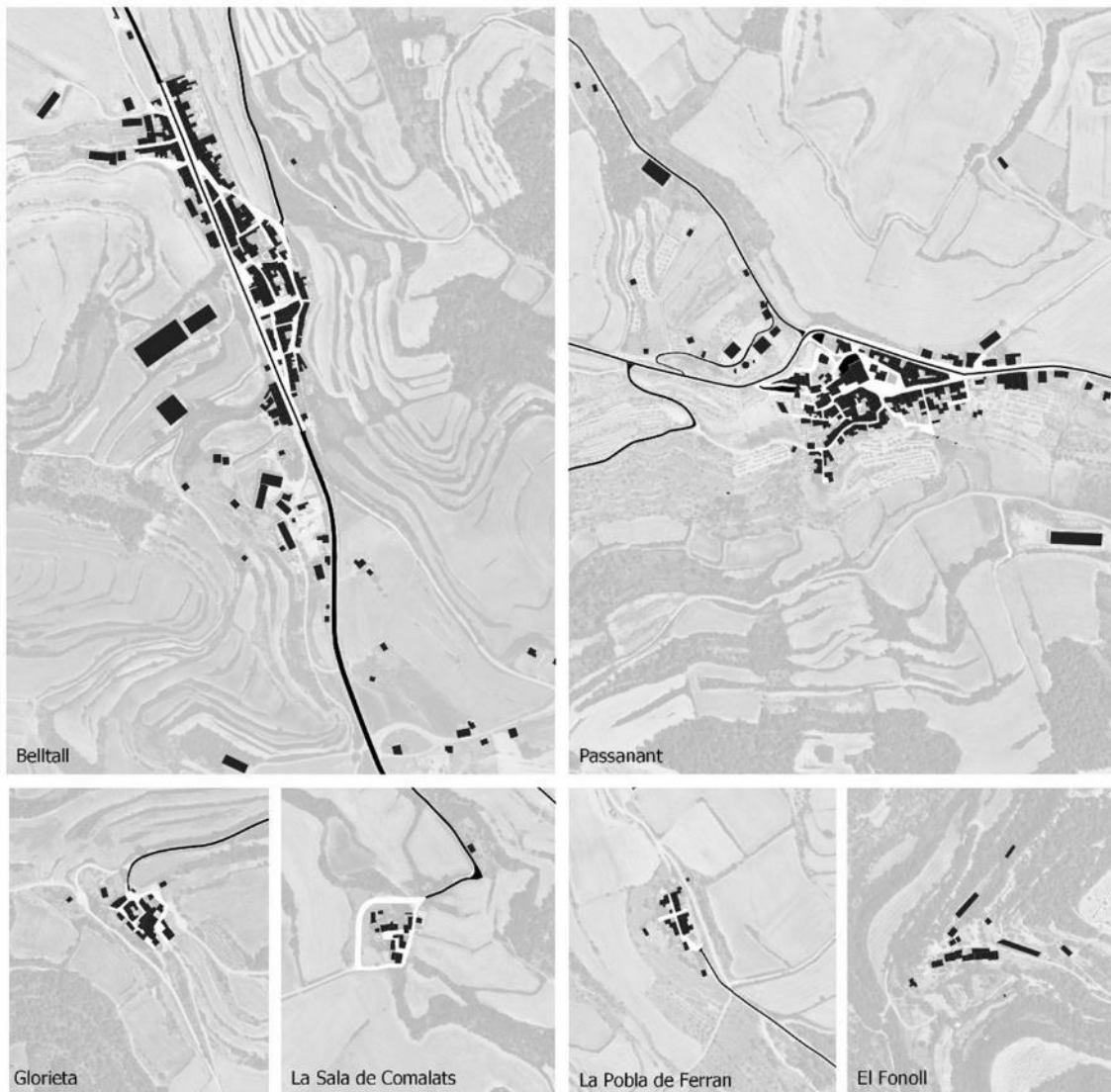
En termes d'activitat econòmica, si bé hi haver un augment de places hoteleres, a l'actualitat la principal activitat d'allotjament es situa a Belltall a l'Hostal-Restaurant, Cal Feliuet. Hi ha altres iniciatives d'allotjament rural però amb poca activitat.

2.3.2 Morfologia urbana

Com s'ha comentat prèviament, el municipi compta amb els agregats de Belltall, Glorieta, l'antic terme de la Sala de Comalats, el despoblat dels Vilars i el llogaret de La Pobla de Ferran. Un a un, a continuació es descriuen les principals característiques morfològiques de la seva estructura urbana.

L'esquema següent presenta l'estructura morfològica dels diferents agregats del municipi.

Figura 2-31: . Esquema de ple i buit del teixit edificat del municipi de Passanant i Belltall.



Font: Elaboració pròpia, 2024.

Un a un, la caracterització de cadascun dels nuclis seria la següent:

2.3.2.1 Passanant

Situat al sector nord del terme municipal, el nucli de Passanant es disposa sobre la vessant d'un turó emplaçat al sud de l'encreuament de les carreteres T-234 -que enllaça amb la C-14 en direcció a Tàrrega- i T-233 en direcció al Sarral i Montblanc. Ambdues són el seu principal accés.

Pel que fa al nucli, aquest presenta una estructura urbana compacte disposada al voltant de l'edifici singular de l'*antic castell de Passanant* que, situat a 730 msnm i a la part septentrional del poble, disposa d'unes vistes excepcionals obre el territori. Actualment només es percep a partir de les restes que assenyalen el lloc on fou bastit. Declarat Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), l'any 2008 es van fer obres de restauració i adequació de l'espai visitable.

En referència als carrers del nucli, aquests són estrets (entre 2,5 i 4 m) i d'un traçat irregular que s'adapta a les corbes naturals de la topografia. En el sentit transversal o de màxima pendent, queden lligats per passatges amb fortes pendents i trams d'escales que salven la cota.

Pel que fa a les edificacions, la tipologia dominant manté l'alineació als vials i l'estructura entre mitgeres, amb teulades a dues aigües de teula ceràmica i façana de pedra vista. El resultat és l'homogeneïtat estètica, funcional i tipològica d'uns edificis esglaonats que mantenen el caràcter essencialment rural del nucli.

Pel que fa als equipaments, l'Església i l'Ajuntament es troben al centre del nucli mentre que les pistes esportives municipals se situen a l'oest i les Escoles a l'est del mateix.

El llistat d'elements protegits patrimonialment, inclou:

- Castell (BCIN)
- Portal c/del Forn
- Església dedicada a Sant Jaume (barroc)
- Forn de la vila
- Arcada c/Santa Maria
- Arcada c/Castell

Figura 2-32: Ortofoto del nucli de Passanant.



Font: ICGC, 2024.

Figura 2-33: Imatge del nucli de Passanant.



Font: NNSS, 2024

2.3.2.2 Belltall

Amb una forma allargassada i contínua seguint, a llevant, la directriu de la C-14 que va de Tàrrrega a Montblanc-Salou, el nucli de Belltall es localitza al sector sud del terme municipal. Aquest eix viari funciona com a carener, a uns 770 msnm. Al seu torn, els carrers Major, de Dalt, Baix i de Sant Joan segueixen les corbes de nivells amb una directriu i secció irregular.

Aquesta estructura queda connectada a la infraestructura viària principal, a nord, per la Plaça de la Creu; al centre, per la Plaça de l'Església i al sud, pel carrer de Dalt. A la banda oposada, és a dir, a ponent de la C-14, el carrer de sant Antoni actua com a contrapunt transversal insinuant una vocació de creixement havent consolidat un inici incipient amb edificacions de cases entre mitgeres a banda i banda del vial. Als extrems del nucli, hi trobem les cases més recents.

En la part central d'aquest *pinjol*, s'hi troba el nucli històric on s'hi ubica l'Ajuntament i l'església. Al seu voltant, s'hi identifica un eixample del casc antic que, no obstant, manté la mateixa

tipologia edificatòria de cases entre mitgeres alineades al vial. En termes d'ús material, domina la pedra en façana i les cobertes inclinades de teula ceràmica, trets característics del paisatge dominant.

Pel que fa als equipaments, les pistes esportives municipals i el cementiri municipal se situen a la banda oest de la carretera C-14 i a una cota més deprimida.

En termes administratius, des de mitjans del segle passat pertany administrativament a Passanant.

Per últim, en termes del catàleg d'elements patrimonials protegits, aquest inclou l'Església; la Capella de Sant Pere i el tram porxat del carrer de Baix.

Figura 2-34: Ortofoto i imatges del nucli de Belltall.



Fonts: ICGC i NNSS, 2024.

2.3.2.3 La Pobla de Ferran

El tercer dels nuclis agregats és la Pobla de Ferran. Es troba en un petit altiplà, a uns 703 metres sobre el nivell del mar. Es tracta d'un llogaret emplaçat sobre un tossal, flanquejat per vessants de pendent suau i situat a la part nord-oest del terme.

Es fundà a redós del castell de Ferran, del qual resta només una torre, de planta quadrada, que ha estat restaurada fa pocs anys

L'estructura morfològica del nucli és compacta i respon a l'encreuament de l'eix principal, de directriu nord-sud, i un de transversal i més curt, en direcció est-oest. El primer, d'uns 70 metres de desenvolupament, es diu carrer de la Pobla i és relativament pla. El segon, en canvi, és més curt (Aproximadament 35 m i acaba amb un tram d'escales descendent que el connecta amb el camí de la Pobla.

Com la resta de nuclis i agregats, la tipologia edificatòria és de cases entre mitgeres que segueixen l'alineació a vial. Totes les edificacions comparteixen un caràcter homogeni atorgat pel patró compartit en termes de tipologia i materials emprats. Aquests són, bàsicament, la pedra per façanes i murs i la teula àrab per les cobertes a doble vessant.

Figura 2-35: Ortofoto i imatges del nucli de La Pobla de Ferran.





Fonts: ICGC i NNSS, 2024.

2.3.2.4 La Sala de Comalats:

El quart nucli és la Sala de Comalats, situat al sector central-oriental del terme. Sobre una altura aproximada de 760 msnm, gaudeix d'amples perspectives. De fet, el seu horitzó vers llevant ve dominat per la seqüència de molins del parc eòlic del Tallat.

S'hi accedeix per la carretera L-234/T-222, que enllaça amb la C-14 més enllà de Passanant i amb Sarral.

A inicis del s. XX hi vivien encara dotze famílies tot i que des dels anys seixanta està pràcticament despoblat i amb una gran part del parc edificat en estat d'abandonament i degradació material.

Pel que fa a la seva morfologia, el nucli de la Sala de Comalats és molt compacte i de petites dimensions. Recentment s'ha urbanitzat un vial i una zona verda que circumval·la la part oest del nucli. Les construccions són homogènies en aspecte i imatge, tot i que moltes es troben en estat de ruïna.

En el centre del nucli trobem l'església de la Nativitat, catalogada i protegida de la mateixa manera que el portal. Per últim, la torre és Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) i se situa al centre del conjunt.

Figura 2-36: Ortofoto i imatges del nucli de Comalats.



Fonts: ICGC i NNSS, 2024.

2.3.2.5 La Glorieta

Pel que fa al nucli de la Glorieta, aquest es localitza al sector central-oriental del terme. S'hi accedeix per una pista que surt aproximadament del km 9 de la carretera de Passanant T-222. Està constituït per unes dotze cases, la gran majoria de les quals són destinades a segona residència i d'ús esporàdic.

Pel que fa a la seva morfologia, com mostra la fig. 11, presenta una estructura molt compacte amb carrers curts, estrets de secció irregular i amb trams d'escales. En referència a la tipologia edificatòria, tots els edificis mantenen la imatge homogènia del conjunt a partir de l'ús unitari de la pedra per murs perimetrals i cobertes de doble vessant i de teula àrab ceràmica.

En termes d'elements catalogats pel seu valor patrimonial, a la part nord est del nucli trobem el Castell, declarat Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) a més de l'Església, el Pont de Glorieta, el Forn de la vila i, per últim, la Cista megalítica.

Figura 2-37: Ortofoto i imatges del nucli de La Glorieta.



Fonts: ICGC i NNSS, 2024.

2.3.2.6 Fonoll

L'últim dels nuclis agregats que conformen el municipi de Passanant i Belltall fa referència al Fonoll. Es tracta d'una agrupació edificada que es localitza al sector oriental del terme i s'hi accedeix per una pista que surt aproximadament del PK 9 de la carretera de Passanant T-222. De fet, molt a prop de la sortida a l'agregat de la Glorieta.

En termes morfològics. Es tracta d'un conjunt compacte d'edificacions entre mitgeres i alineades a carrer situades sobre un turó a 640 msnm. De nou, l'ús de la pedra, la composició dels buits en façana i la lectura homogènia del conjunt, li confereixen una homogeneïtat morfològica destacable.

Pel que fa als seus usos, després d'haver estat abandonat durant la postguerra, actualment es publicitat com l'únic poble naturista de Catalunya. No obstant, la seva situació administrativa és irregular en termes de classificació i qualificació del mateix.

Pel que fa als elements catalogats, hi destaca el conjunt de l'església.

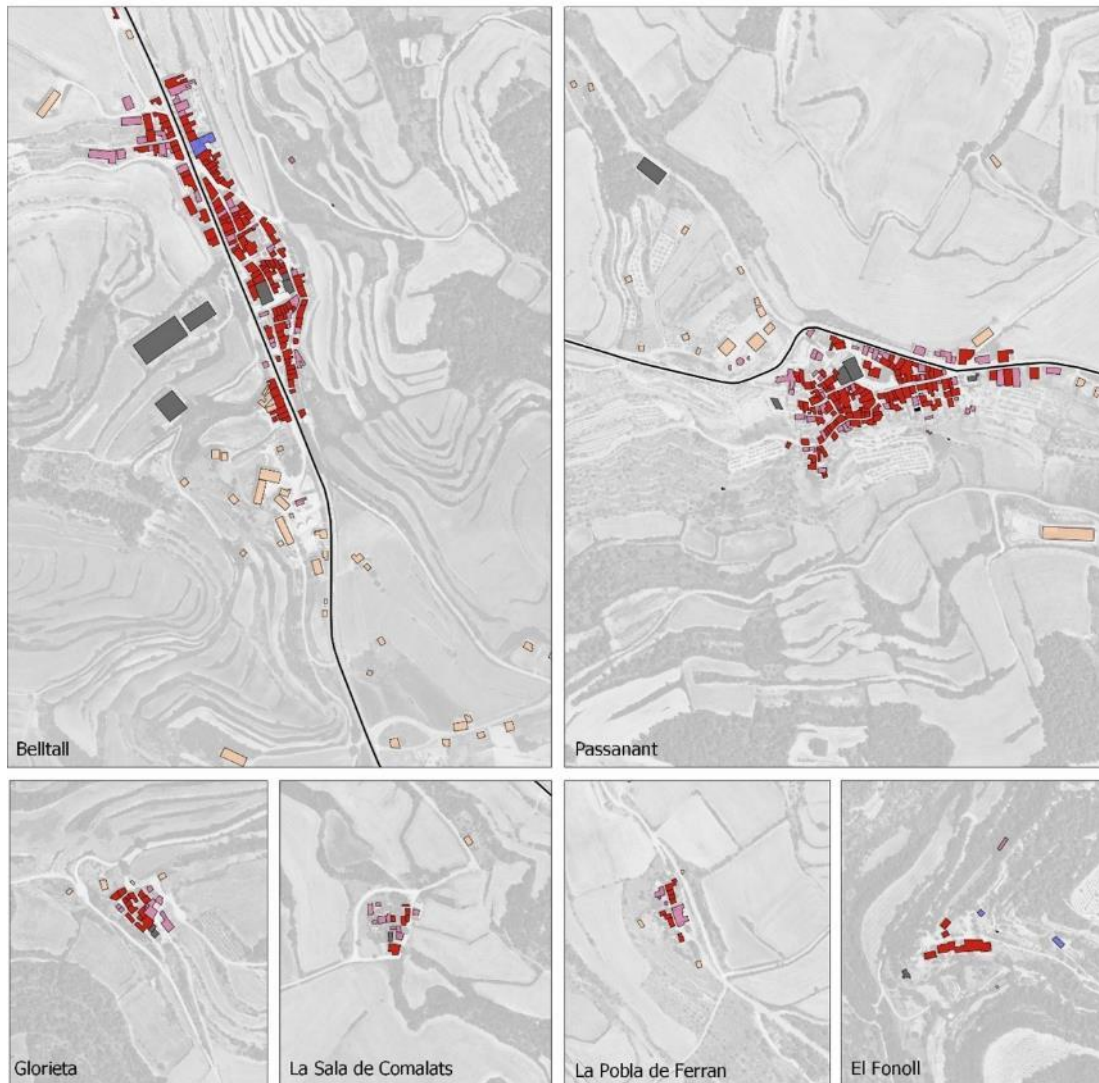
Figura 2-38: Ortofoto i imatges del nucli del Fonoll.



Fonts: ICGC i NNSS, 2024.

En termes sintètics, a continuació es presenten els usos principals de l'edificació existent:

Figura 2-39: Esquema de distribució dels usos predominants a cada edifici existent.



Font: Elaboració pròpia a partir de base cadastral Inspire, 2024.

Passanant i Belltall

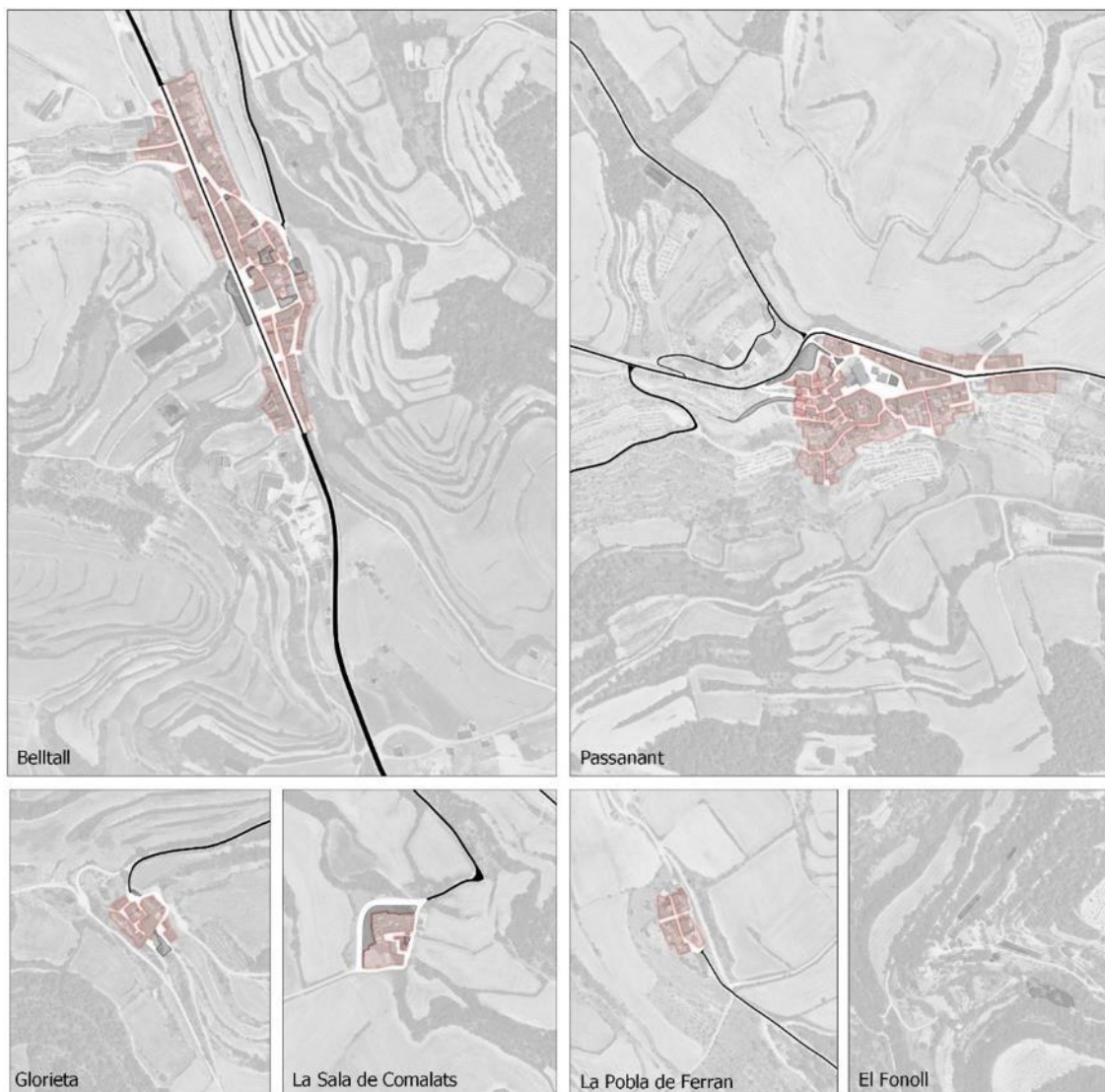
Ús principal de l'edificació existent [457]

- Residencial [238]
- Vinculada a l'activitat agrària [93]
- Indústria [106]
- Oficines [0]
- Comerç [3]
- Equipaments i serveis públics [16]

2.3.3 Tipologia d'habitatge

En termes de distribució tipològica i, seguint el model reconegut al planejament general de Catalunya, la totalitat d'edificacions, teixits i agregats que componen el municipi de Passanant i Belltall està conformat per la categoria del que es considera “nucli antic”. En aquest sentit, cap dels agregats o nuclis té altres tipologies urbanes com eixample, habitatges en filera, aïllats o ordenacions obertes. Precisament per això, la descripció anterior dels diferents àmbits marcava la homogeneïtat tipològica del conjunts.

Figura 2-40: Distribució de les tipologies residencials de Passanant i Belltall.



Font: Elaboració pròpia a partir de MUC, 2024.

En total, són 5,9 ha repartides en 55 illes que conformen els sis nuclis i agregats. Les amplades de parcel·la, en el seu front de façana, varien entre els 3,5 m les més estretes i més de 20 m les més generoses. La major part d'aquestes són habitatges residencials.

Constructivament, són cases de cos únic de murs de càrrega, alineades a vial i entre mitgeres. La seva façana principal, fent front de carrer, és de pedra vista sense sòcols, estucs ni arrebossats i presenta una composició jeràrquica dels buits que, sovint, venen emmarcats per llindes, ampits i dentells també de pedra.

La façana posterior, per la seva banda, acostuma a donar al pati que permet la ventilació de la crugia associada i posterior. Els forjats d'aquestes construccions són unidireccionals, resolts, sovint, per mitjà de bigues de fusta i revoltos ceràmics o en volta de maó. En alguns casos, fruit d'una rehabilitació estructural, aquestes bigues o cairons han estat substituïdes per biguetes de formigó armat.

Les cobertes són de doble vessant, reconeixent la tipologia de la doble crugia. La seva trobada amb el pla de façana es resol per mitjà d'uns ràfecs mínims amb un voladiu no superior als 30 cm que, per mitjà de canals i baixants vistos o per l'expulsió per gravetat, eviten la incidència de l'aigua de pluja sobre el pla vertical de façana.

Pel que fa als buits i tancaments, aquests solen ser de dimensions reduïdes i proporció dominant en el sentit vertical. Pel que fa a la proporció, mostrant un clar predomini formal del ple sobre el buit comportant, per una banda, una menor il·luminació i ventilació de les peces interiors i, per altra, una major coherència estètica del volum del conjunt. En qualsevol cas, aquesta manca de superfície vidriada i practicable pot implicar, en alguns casos, una habitabilitat reduïda d'algunes estances.

Figura 2-41: Imatge de la homogeneïtat estètica, compositiva, estructural i material de la tipologia residencial de nucli antic present als diferents nuclis i agregats de Passanant i Belltall.



Font: Elaboració pròpia, 2024.

Figura 2-42: Imatge de convivència i evolució de dues tipologies residencials presents al nucli antic de Belltall.



Font: Elaboració pròpia, 2024.

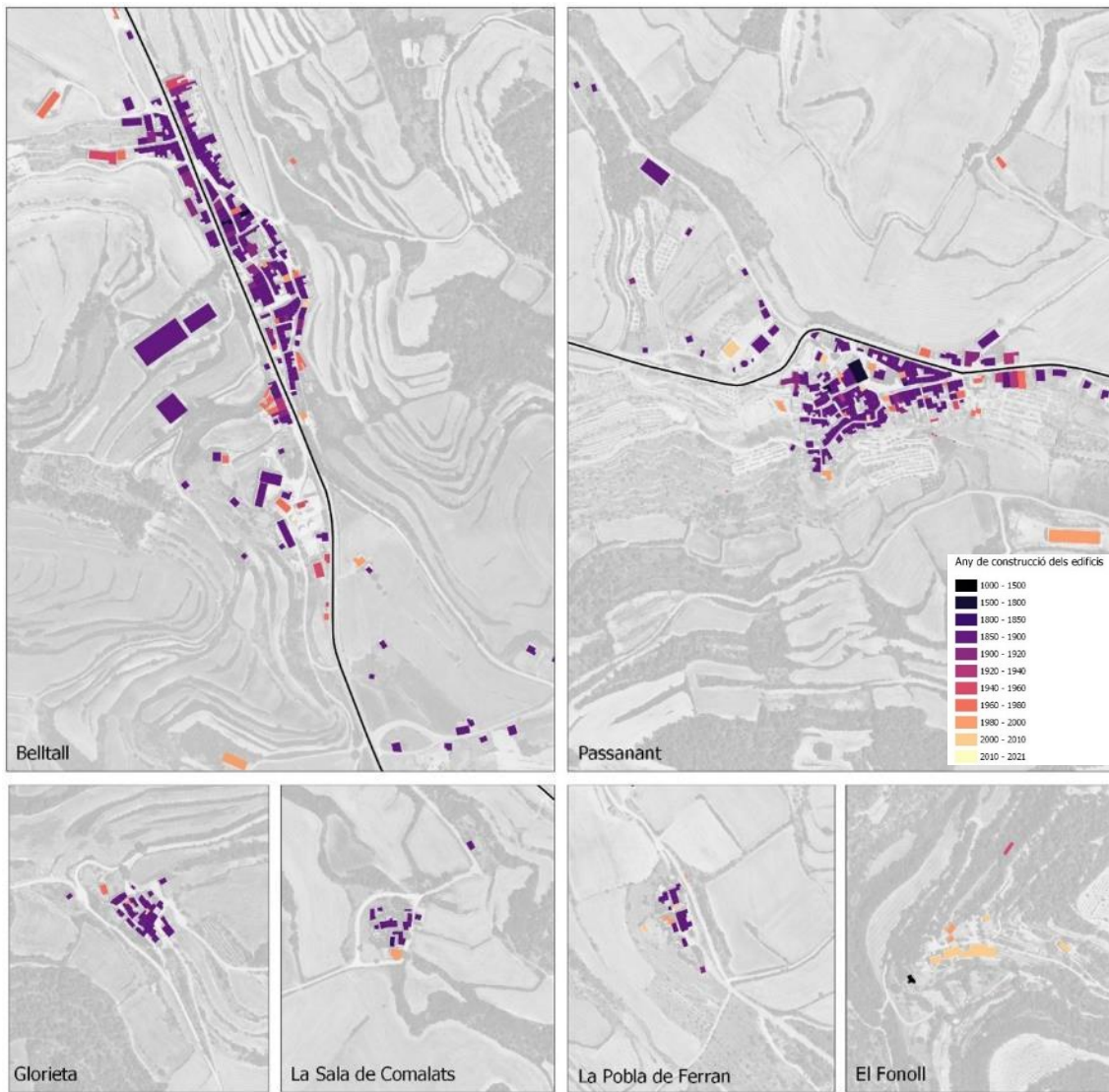
2.3.4 Any de construcció

Segons la informació d'alta cadastral de cada unitat edificada, vuit de cada deu edificis de Passanant i Belltall ha estat construït abans del segle XX. De fet, la visualització d'aquest teixit edificat mostra el gran gruix de tots els nuclis a excepció d'El Fonoll, on les dates d'alta cadastral ubiquen als seus edificis en les primeres dècades del s. XXI.

Al seu torn, els edificis que es van construir al llarg del segle XX completaven la morfologia de cada nucli representant simplement una revitalització del teixit sense generar grans transformacions tipològiques al conjunt. En aquest sentit, a mode de nota metodològica, cal fer notar que la data cadastral a voltes expressa l'origen constructiu de l'edifici i altres, en canvi, fa referència a l'actualització associada a la darrera gran intervenció de reforma o ampliació. En aquest sentit, aquest exercici serveix únicament a mode estimatiu.

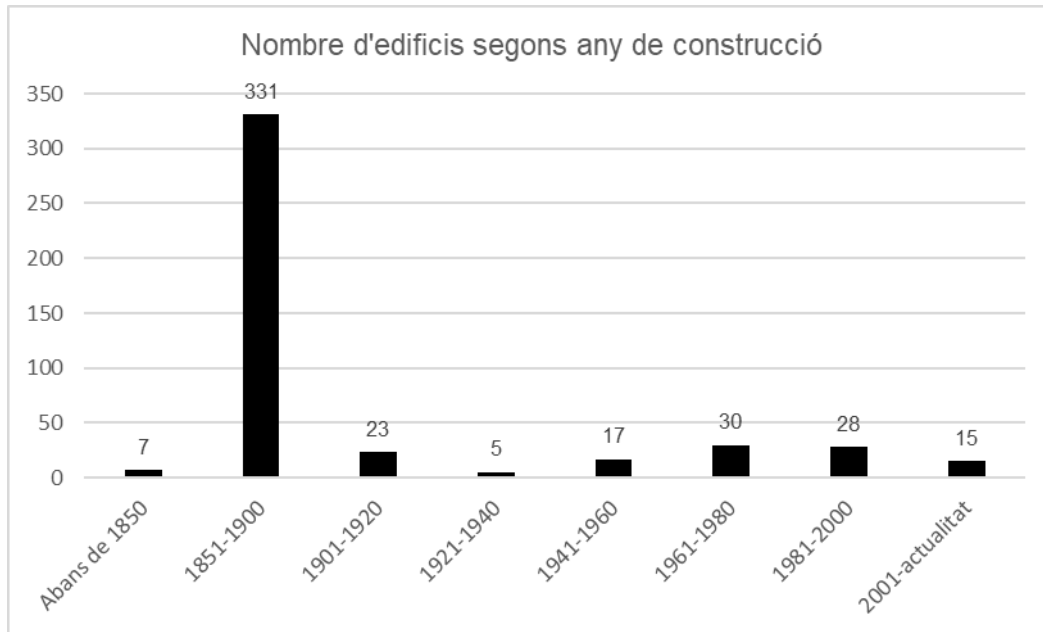
La cartografia i gràfica següents mostra la distribució de les dates de construcció del parc edificat i, en particular, dels habitatges principals.

Figura 2-43: Distribució esquemàtica de la data de construcció del parc edificat.



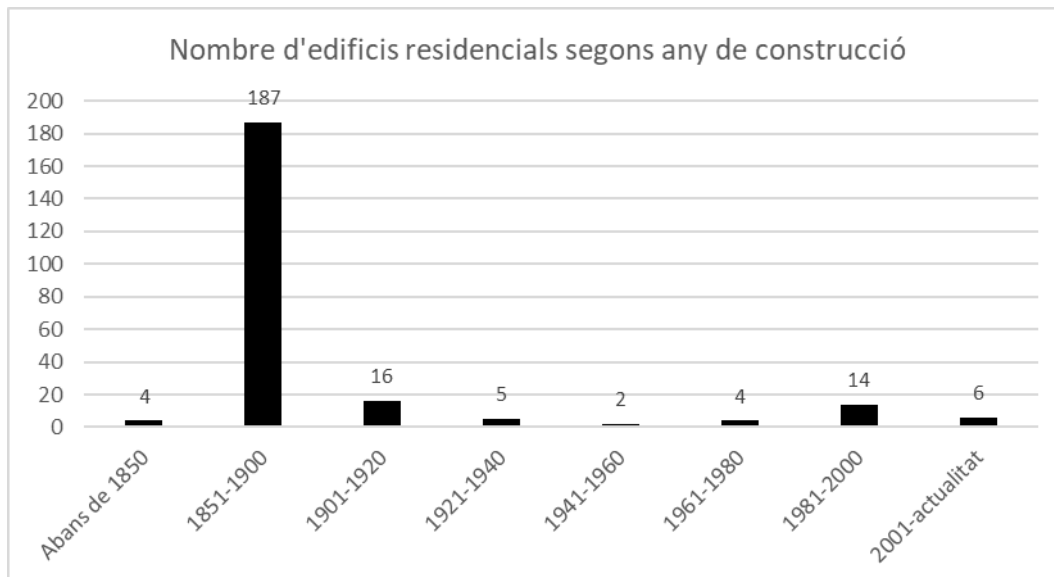
Font: Elaboració pròpia a partir de la informació cadastral Inspire, 2024.

Figura 2-44: Distribució esquemàtica de la data de construcció del total dels 456 edificis amb dades cadastrals de Passanant i Belltall.



Font: Elaboració pròpia a partir del Cadastre, 2024.

Figura 2-45: Distribució esquemàtica de la data de construcció del total de 238 edificis d'ús majoritari residencial.



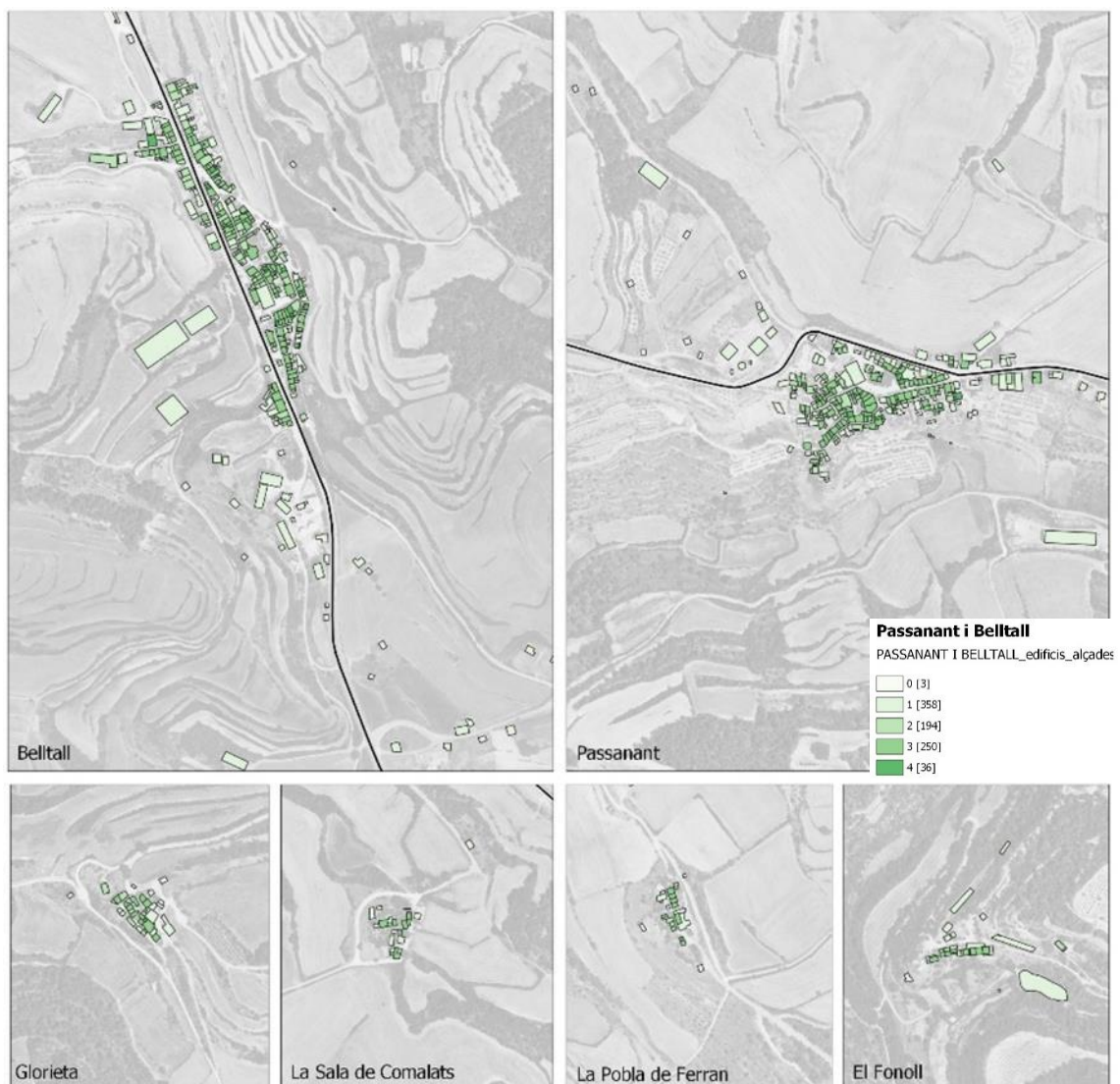
Font: Elaboració pròpia a partir del Cens 2021.

2.3.5 Accessibilitat

En termes d'accessibilitat, confort i eficiència energètica, la densitat residencial dels diferents nuclis, sumats a les variables constructives, estructurals i a la dimensió i proporció d'obertures i tancaments prèviament esmentades fan que una part significativa del teixit respongui a un patró tipològic molt homogeni. Es tracta, en la majoria dels casos, de cases unifamiliars estretes entre mitgeres amb les diferents funcions repartides en diverses plantes i comunicades per nuclis d'escala interiors. Aquesta variable estructural i tipològica dificulta la possibilitat d'incorporar sistemes com ara ascensors i, per tant, empitjora l'accessibilitat del teixit a una població cada cop més envellida.

L'esquema següent mostra, segons informació cadastral, les alçades dels edificis són majoritàriament de planta baixa (44%), PB+1 (24%) o PB+2 (31%).

Figura 2-46: Distribució esquemàtica de les alçades associades al parc edificat de Passanant i Belltall.

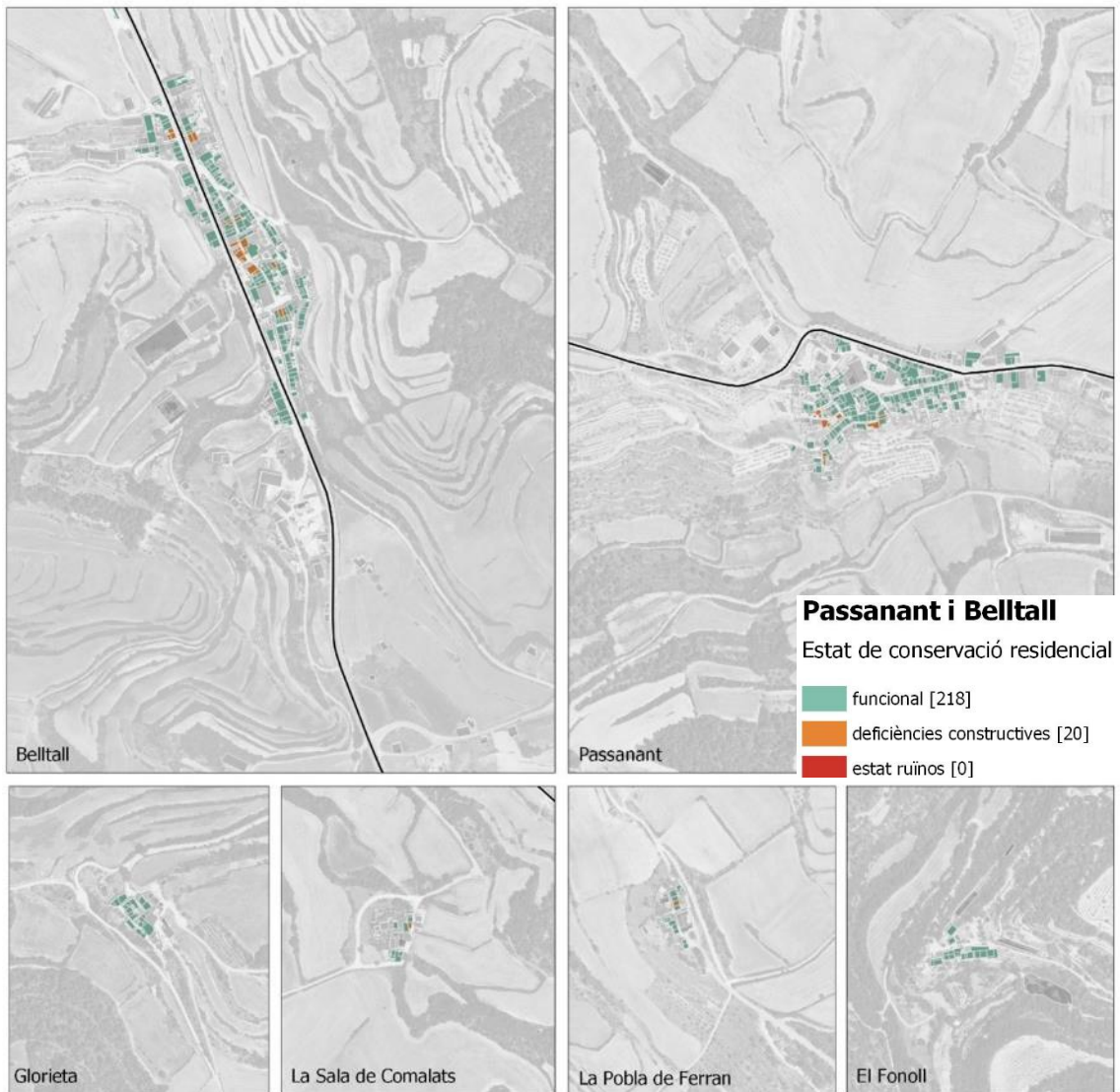


Font: Elaboració pròpia a partir de la informació cadastral Inspire, 2024.

2.3.6 Qualitat del parc residencial

Pel que fa a la qualitat constructiva del teixit residencial dels diferents nuclis i agregats de Passanant i Belltall, la lectura de la informació cadastral mostra, en general, un estat de conservació adequat dels 238 edificis d'ús majoritari residencial. Únicament 20 edificis residencial (representant un 8%) presenten, segons fonts cadastrals, deficiències constructives o estructurals fruit de la degradació pel pas del temps.

Figura 2-47: Distribució esquemàtica de l'estat de conservació del parc edificat.



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació cadastral Inspire, 2024.

Figura 2-48: Imatge de l'estat de conservació del parc edificat de Passanant i Belltall.



Font: Elaboració pròpia, 2024.

L'Ajuntament informa que a l'actualitat al municipi hi hauria 5 habitatges en estat ruïnós (2 a Belltall, 2 a Passanant, 1 a la Pobla), el que representa l'1,97% del total del parc d'habitatge. A més, s'estan estudiant mesures d'enderroc en 1 d'aquests habitatges.

A continuació, també es mostren el nombre de llicències d'obres atorgades al municipi, segons dades facilitades pel propi Ajuntament:

- 2023-24: 34 Llicències per un import de 176.835,39€
- 1994-2024: Total de 6,2M€

2.3.7 L'ús del parc residencial

Tal i com ja hem pogut veure, segons el cens d'edificis de l'any 2001, el municipi tenia 286 habitatges, 86 dels quals eren principals, 151 secundaris i 49 vacants. L'any 2011, aquesta xifra varia lleugerament i presenta 93 habitatges principals, 117 de secundaris i 43 de buits resultant un total de 253 habitatges.

L'Ajuntament s'indica que el municipi té aproximadament un 60% de segones residències.

“Venen caps de setmana i, sobretot, a les vacances de Setmana Santa i d'estiu. En aquestes dates la població és multiplica per 10”.

El cens més recent, de 2021, la xifra d'habitatges total és de 250, dels quals, 81 són principals convencionals i 169 són no convencionals (o secundaris, en la terminologia dels censos previs). Aquesta xifra representa un 32% del total. No obstant, no hi ha dades referents als habitatges vacants a partir d'estadístiques oficials. Tot i això, l'Ajuntament calcula que al municipi hi ha entre 46 i 48 habitatges buits, el que representa aproximadament entre un 18-19% dels habitatges.

Figura 2-49: . L'ús del parc residencial és discontinu en l'espai i en el temps.



Font: Elaboració pròpia, 2024.

2.4 Oferta i accessibilitat del mercat

En aquest apartat s'analitzen les dades de l'oferta immobiliària dels habitatges al municipi de Passanant i Belltall.

2.4.1 Dinàmiques constructives

A continuació es mostra quina ha estat l'evolució dels habitatges finalitzats al municipi de Passanant i Belltall en els darrers anys en comparació amb municipis del voltant. Com es pot observar en els últims anys no s'ha construït cap habitatge. Els registres mostren una aturada de la construcció i l'últim habitatge finalitzat va ser a l'any 2004.

Figura 2-50: Habitatges finalitzats a Passanant i Belltall. Evolució 1990-2023.

Habitatges finalitzats			
Àmbit geogràfic	2011-2023	2010-2001	1990-2000
Passanant i Belltall	0	7	7
Solivella	20	58	20
Forès	0	3	2
Vallbona de les Monges	2	4	2
Guimerà	0	22	2
Ciutadilla	0	3	1

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

2.4.2 Compravenda d'habitatge

Les compravendes d'immobles és un factor important en el mercat immobiliari i és important tenir-ho en compte. No obstant, no hi ha dades oficials disponibles per a municipis de menys del 5.000 habitants. Per tant, aquest apartat es nodrirà de les dades recollides als principals portals de compravenda d'habitatge.









Figura 2-51: Nombre d'habitatges en venda a Passanant i Belltall en els principals portals web de compravenda. Juny 2024.

Portal	Nombre d'habitatges en venda (a juny del 2024)
Pisos.com	0
Habitacalia.com	6
Idealista.com	7

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes a partir de la recerca realitzada als diferents portals esmentats, juny 2024.

Les cases que surten en aquests portals són cases de grans dimensions, la majoria d’elles amb necessitats importants de rehabilitació.

Figura 2-52: Extracte d’alguns habitatges en venda a Passanant i Belltall al portal Habitacía. Juny 2024

 <p>60 fotos 1 Video</p>	<p>Casa adossada a Passanant. ¡¡ gran casa de piedra... Passanant 506m² - 4 habitacions - 1 bany - 237€/m² Se vende casa de piedra con patio para reformar en Belltall. Pueblo tranquilo para disfrutar y desconectar de la ciudad...</p>	<p>120.000 €</p>  
 <p>8 fotos</p>	<p>Xalet a C/ la pobla. Solvia inmobiliaria - chalet ind... Passanant 279m² - 3 habitacions - 1 bany - 287€/m² Casa independiente en venta de 3 dormitorios en la localidad de Passanant, provincia Tarragona. Situado en un área resid...</p>	<p>80.000 € ha baixat 4.000 €</p> <p>actualizado hace 2 días</p> 
 <p>21 fotos VISTO</p>	<p>Masia a Passanant. Fantastica casa rural en funcio... Passanant 300m² - 6 habitacions - 6 banys - 1.300€/m² Excepcional ocasión de comprar estas dos casa rurales unidas y practicamente nuevas, situadas en Belltall y actualmente...</p>	<p>390.000 €</p>
 <p>27 fotos</p>	<p>Masia a Carrer nou 2. Casa de pueblo para reform... Passanant 447m² - 6 habitacions - 1 bany - 168€/m² CASA DE POBLE PER REFORMAR DE 447m2, CONSTA DE SOTERRANI, PLANTA BAIXA, 1ª PLANTA I PLANTA ALTELL, CADA PLANTA TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 149m2. ES TROBA</p>	<p>75.000 € ha baixat 24.000 €</p>
	<p>Casa a Passanant Passanant 788m² - 4 habitacions - 1 bany - 152€/m² Casa en venda en Passanant, Passanant de 788 m 2 amb</p>	<p>120.000 €</p>

Font: elaboració pròpia, dades Habitacía, juny 2024.

De les sessions de treball amb l'Ajuntament es desprèn que la inversió necessària per comprar i rehabilitar està per damunt del preu del mercat.

“Les vendes estan en situació de “Patrimoni Negatiu” (“Negative Equity”): Excepte alguns casos atípics, el cost mig de reposició dels actius immobiliaris del municipi és superior al preu de mercat. La Inversió privada no es atractiva des de el punt de vista de la rendibilitat financera. L’habitatge en mal estat o ruïnós requereix una inversió bastant superior al valor de mercat que assolirà una vegada restaurat. Aquesta situació limita el finançament de la compra d’habitatge via crèdit hipotecari. Les quantitats de crèdit són reduïdes i no aporten dinamisme al mercat d’habitatge. Malgrat que una part de l’oferta d’habitatge que es vent “off-market” aparentment pot ser atractiva per el baix preu de mercat, els preus tenen poc o cap recorregut a l’alça. Els costos de manteniment i rehabilitació ràpidament erosionen qualsevol guany patrimonial inicial, i a curt o mig termini determinen clarament una inversió patrimonialment negativa. Aquesta situació es clarament general per l’oferta d’habitatge “on the market”, que es caracteritza per la seva poca liquiditat. Identifiquem aquesta situació, com l’amenaça més greu a la viabilitat dels nuclis urbans del municipi a llarg termini.”

Per altra banda, també en destaca el valor sentimental dels habitatges, relacionat amb els vincles familiars al municipi, que té un pes específic a l’hora de comprar i de vendre immobles al municipi.

“L’oferta d’habitatge de compra és molt reduïda. Hi ha raons culturals a més de factors econòmics que limiten l’oferta. La limitada mida de l’oferta d’habitatge de compra genera algunes dades atípiques de baixa freqüència en el mercat. Una part important de les transaccions es fan “off-market” amb acords entre privats”.

La mateixa idea se’n desprèn del procés participatiu.

“Hi ha moltes cases que venen 1 dia a l’any i no tenen pensament ni de vendre ni de llogar, és la casa pairal. És una mentalitat conservadora i poc dinàmica. Moltes vegades son herències que es mantenen pel valor sentimental que suposen”.

“A Passanant i Belltall la gent no passa necessitats, per tant, no els cal vendre”.

2.4.3 Lloguer d'habitatge

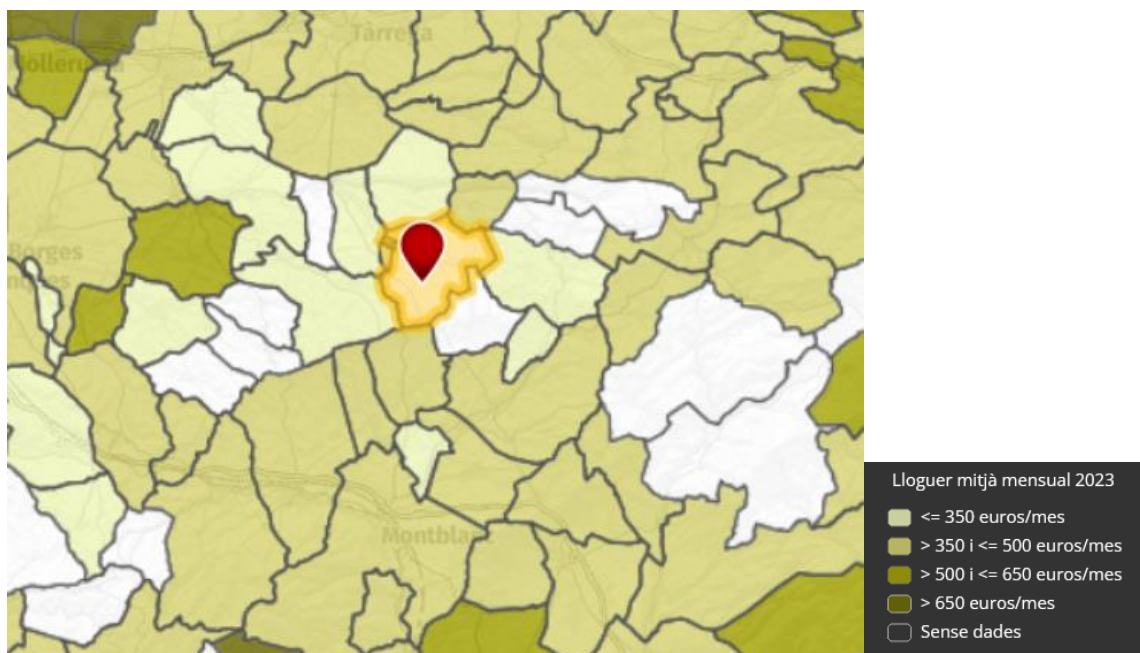
Donat el baix nombre de contractes de lloguer, no hi ha informació estadística del municipi, a les sessions de l'Ajuntament ja es va detectar que era una tinença amb poca presència al municipi.

Segons se'n desprèn del procés participatiu, els preus baixos dels lloguers, juntament amb la desconfiança dels propietaris cap als llogaters provoca que els primers prefereixin mantenir-los buits que posar-los al mercat.

“El mercat de lloguer és molt reduït. El baix preu del lloguer no incentiva als propietaris a llogar els seus habitatges. Prefereixen mantenir els seus habitatges disponibles per ús propi encara que en facin poc ús a l'any”.

Tot i no disposar del preu mig, sí que es pot fer un anàlisi comparatiu del preu mig dels municipis que envolten a Passanant i Belltall. Molts d'ells tampoc tenen cap color perquè no arriben al mínim de 5 lloguers anuals registrat a l'INCASOL.

Figura 2-53: Preu comparatiu de lloguer 2023



Font: Generalitat de Catalunya. Direcció General d'Habitatge.

2.4.4 Habitatge públic de l'Ajuntament

L'Ajuntament porta anys invertint en habitatge públic de lloguer amb la idea d'atraure, fixar i mantenir població nova. Actualment, compta amb 5 habitatges públics de lloguer ja construïts i 2 més en camí (previsió juliol 2024). Actualment, aquests habitatges de titularitat municipal, que representen el 2,5 o 3% de l'habitatge del municipi, no compten amb un pla de regularització que els serveixi d'estratègia per posar en ordre la situació dels habitatges municipals, assegurant la seva correcta gestió i utilització.

Aquest apartat recull la informació detallada i facilitada per l'Ajuntament de Passanant i Belltall respecte a l'habitatge públic del qual disposa l'Ajuntament.

Segons fonts de l'Ajuntament, el finançament de la construcció d'aquest habitatge públic sempre s'ha fet amb subvencions que significaven al voltant del 90% de la inversió. Darrerament la subvenció s'ha reduït i ha significat que l'endeutament de l'Ajuntament sigui major i això fa augmentar l'amortització del consistori (actualment l'amortització és el 20% del pressupost).

Figura 2-54: Característiques dels habitatges públics de Passanant i Belltall.

Habitatge	Adreça	Nucli	Sup.Sòl m2	Sup.Const. m2	Plantes	Hab
Cal Massalles	C/nou 8	Passanant	43	129	1+2	2
L'abadia	Camí a Forès 0	Glorieta	269	269	1+2	3
La sala parroquial	C/Sta.Maria 2	Passanant	745	338		
Belltall ajuntament	Pl. de la Església 4	Belltall		70	1	2
Belltall ajuntament	Pl. de la Església 4	Belltall		70	1	2
Passanant ajunt.	Pl. Major 1	Passanant		60	1	2
Passanant ajunt.	Pl. Major 1	Passanant		60	1	2
Cal metge	Pl. Major 2	Passanant	113	130	1	3
L'abadia	Cr. alta 7	Belltall		75	1	2
L'abadia	Cr. alta 7	Belltall		75	1	2

Habitatge	Cost de Constr/ Rehab.	Any Constr.	Preu Lloguer	Disponibilitat	Llogaters
Cal Massalles	248000	2024		Disp jul2024	
L'abadia	184000	2024		Disp jul2024	
La sala parroquial	no projecte				
Belltall ajuntament	60000	1995	250	Llogat	Sempre
Belltall ajuntament	60000	1995	250	Disp	Sempre
Passanant ajunt.	100000	2003	250	Llogat	Sempre
Passanant ajunt.	100000	2003	250	Llogat	Sempre
Cal metge	80000	1989	275	Llogat	Sempre
L'abadia	190000	Sense previsió		Avantprojecte	
L'abadia	190000	Sense previsió		Avantprojecte	

Font: Elaboració pròpia, dades Ajuntament Passanant i Belltall, 2024.

No obstant, des del procés participatiu s'ha posat en qüestió si el lloguer assequible dels habitatges de propietat municipal ha pogut perjudicar d'alguna manera al preu de l'habitatge privat de lloguer al municipi.

“Si hi ha habitatges nous a 250 euros, a quin preu s’han de llogar habitatges antics i no amb totes les condicions desitjades, potser no val la pena invertir per posar-los al mercat, sinó si guanya pràcticament res”.

Durant el procés participatiu també s’ha posat de manifest la preocupació que els habitatges de titularitat pública no estiguin complint amb la funció de fixar població al municipi i, des de l’Ajuntament, es planteja la necessitat de regularitzar l’ús d’aquest tipus d’habitatges per tal de poder aconseguir l’arribada de població.

“Hi ha gent que ha estat 7 i 8 anys de lloguer a un habitatge públic i ara s’ha comprat una casa a un altre municipi. Caldria evitar que això tornés a passar”.

2.5 El planejament urbanístic

El municipi de Passanant i Belltall no disposa de Pla d’ordenació urbanística municipal (POUM). De fet, juntament amb altres 11 municipis de la Conca de Barberà (Forès, Rocafort de Queralt i Savallà de Comptat); el Baix Camp (Arbolí, La Febró) i el Priorat (Bellmunt del Priorat, La Bisbal de Falset; El Lloar, Pradell de la Teixeta, La Vilella Alta i La Vilella Baixa), venen reglats per les **NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC. MUNICIPIS DEL CAMP DE TARRAGONA** que es van aprovar de manera definitiva el 18 de febrer de 2015.

A la introducció d’aquest document, en termes d’antecedents i marc vigent, s’expressa que:

L’article 4 de la normativa urbanística del les “Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament a Catalunya”, a l’àmbit del Camp de Tarragona, estableix que entren en vigor l’endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, mantenint una vigència transitòria de quatre anys. Aquest mateix article determina que quan algun o diversos municipis dels compresos dins l’àmbit de les Normes formulí i aprovi el seu propi Pla d’ordenació urbanística municipal i aquest entri en vigor després de la seva aprovació definitiva i publicació oficial, aquestes Normes hi deixen de tenir vigència.

Posteriorment, la Disposició addicional vuitena del Text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que els municipis que es regeixen per unes normes de planejament urbanístic dictades pel departament competent en matèria d’urbanisme per a suplir transitòriament l’absència de planejament urbanístic general municipal tenen el termini de tres anys a partir de l’entrada en vigor d’aquestes normes per a elaborar i tramitar un pla d’ordenació urbanística municipal. En el cas que dins aquest termini el municipi no hagi aprovat provisionalment el pla d’ordenació urbanística municipal, correspon al departament competent en matèria d’urbanisme completar la tramitació per atorgar vigència indefinida a les dites normes.

És en aquest context on es justifica l'oportunitat i necessitat de la tramitació de les "Normes de planejament urbanístic. Municipis del Camp de Tarragona", atès que les normes vigents per a aquest àmbit varen perdre la vigència el 3 de novembre de 2014.

Per tot això, en la sessió de 22 de juliol de 2013 la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya va acordar informar favorablement l'inici del procediment per tal d'atorgar vigència indefinida a les normes de planejament urbanístic dels municipis de Catalunya que no disposen de pla d'ordenació urbanística municipal, així com corregir les errades materials detectades i procedir a realitzar els ajustos necessaris, i proposar al conseller de Territori i Sostenibilitat que acordés iniciar el procediment i encarregar a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme que elaborés la proposta per cadascun dels àmbits.

Aquesta resolució va ser adoptada pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 29 de juliol de 2013.

En la sessió de data 2 de juliol de 2014 la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona va aprovar inicialment la tramitació urbanística de les "Normes de planejament urbanístic. Municipis del Camp de Tarragona.

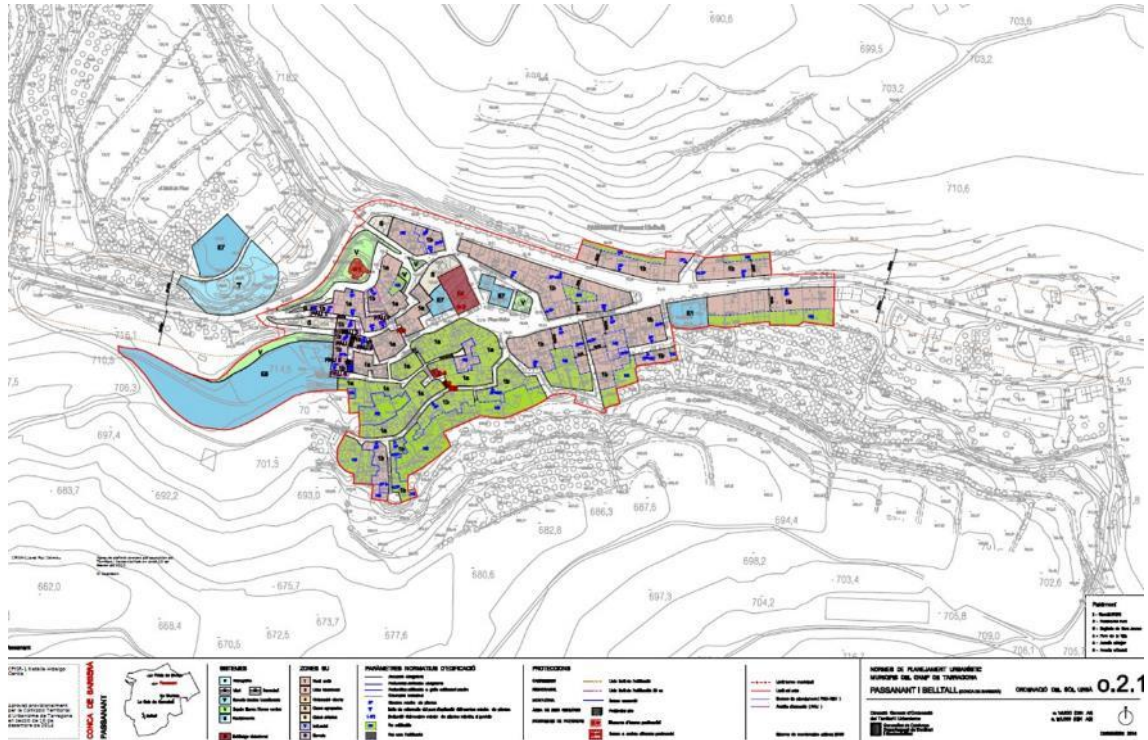
Al seu torn, s'anunciava que, amb data 03/06/2014, Passanant comptava amb un avanç de Planejament aprovat que no ha culminat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal propi.

En paral·lel, en termes de caràcter i vocació territorial, el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona preveu l'estratègia pels nuclis de Passanant i Belltall, un creixement moderat ja que es tracta d'un nucli de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat pot tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

A efectes pràctics, aquestes directrius es tradueixen en les Normes vigents que, ateses aquestes condicions actuals, i havent estudiat les característiques particulars dels diferents nuclis de població, proposen com a objectiu principal el manteniment de l'estructura urbana existent el reconeixement dels límits del sòl urbà i la salvaguarda d'alguns dels espais lliures que envolten els diferents nuclis, de manera que es preservi la imatge característica del conjunt de la població, com a valor paisatgístic i turístic, a desenvolupar i explotar. En aquest sentit, cal evitar que les noves edificacions trenquin amb l'harmonia de l'entorn i amb l'estructura urbana preexistent, havent-se d'integrar seguint les condicions edificatòries tradicionals del lloc.

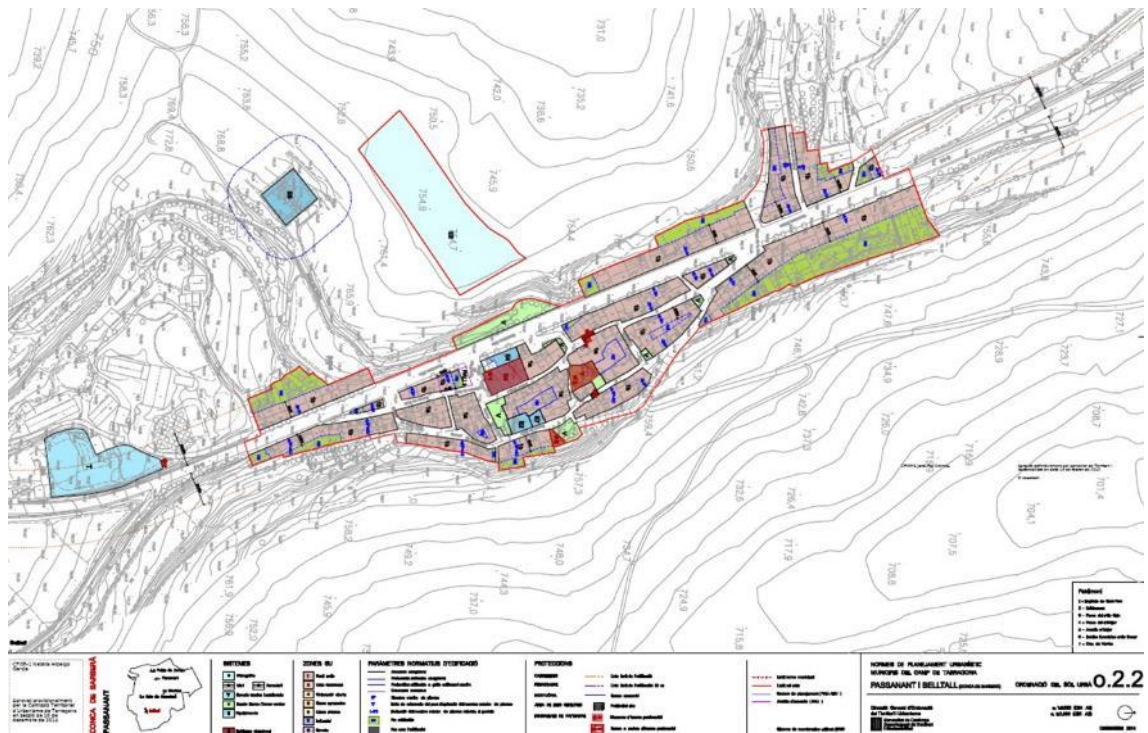
En alguns dels nuclis de població s'han incorporat al sòl urbà àmbits urbanitzats i petits ajustos de la delimitació del sòl urbà relatius a vials i zones verdes.

Figura 2-55: Ordenació del sòl urbà de Passanant.

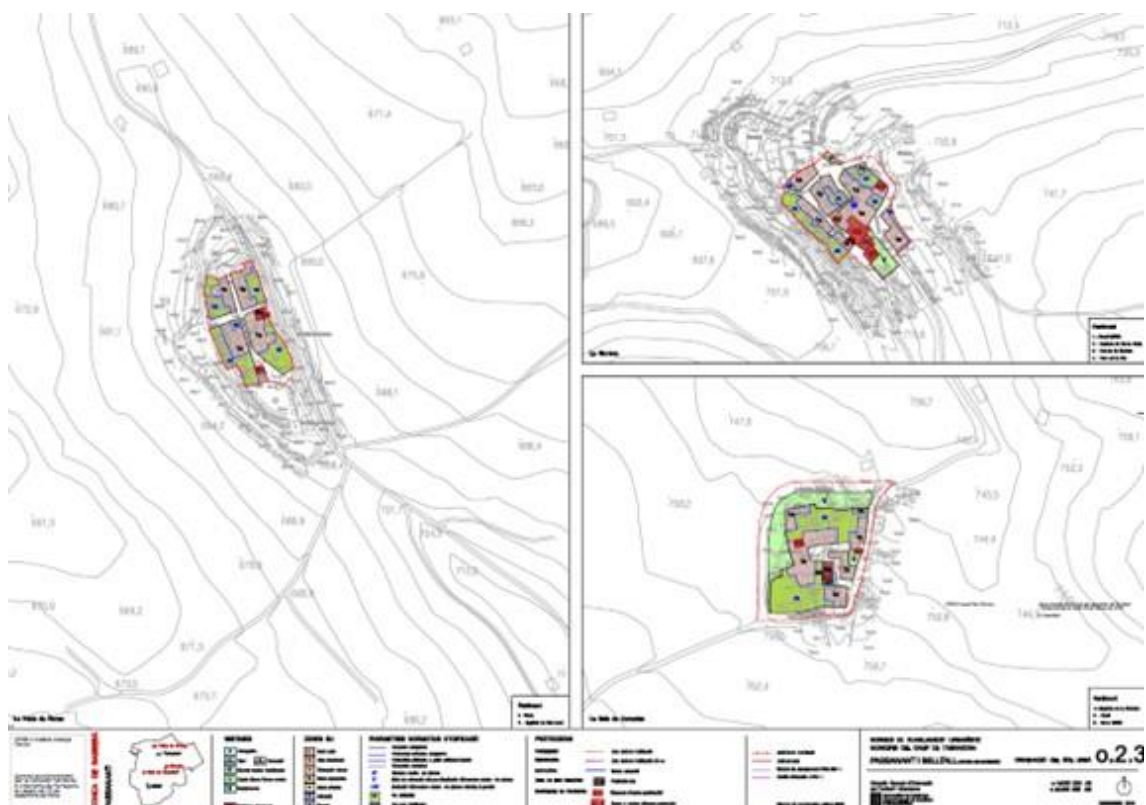


Font: Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis del Camp de Tarragona (2015).

Figura 2-56: Ordenació del sòl urbà de Belltall.



Font: Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis del Camp de Tarragona (2015).

Figura 2-57: Ordenació del sòl urbà de La Pobla de Ferran, La Glorieta i La Sala de Comalats.


Font: Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis del Camp de Tarragona (2015).

2.5.1 Àmbits de transformació dels diferents nuclis

En aquest sentit, els principals àmbits de transformació de cada nucli i agregat passa per la definició dels Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) propis. D'aquesta manera, resultaria:

2.5.1.1 Passanant

Amb la voluntat de mantenir i conservar el caràcter del nucli de Passanant, les Normes vigents proposen la delimitació de set polígons d'actuació per tal de poder assolir diversos objectius, que a continuació es detallen.

- PAU 1: Situat a l'oest del municipi sobre l'accés dels equipaments municipals i una zona qualificada de protecció de sistemes. Es pretén donar continuïtat i connectivitat al nucli. D'altra banda es pretén assegurar la cessió de vialitat i l'alineació de l'edificació resultant al volum de l'entorn.
- PAU 2: Situat en el nucli històric i compacte i per sobre el carrer Castell, adjacent al PAU 4. Es pretén donar continuïtat i connectivitat al nucli, assegurar la cessió i connexió entre

els dos viaris existents a cotes diferents alhora que donar continuïtat a itineraris que connecten l'àmbit del castell amb el carrer del mateix nom a nivell inferior.

- PAU 3: Situat a la part centre oest del nucli històric i pròxim als equipaments municipals esportius. Es pretén donar continuïtat al nucli, alhora que assegurar la cessió de vialitat i l'alineació de l'edificació resultant al volum de l'entorn, i millorar la connexió del nucli amb els equipaments esportius.
- PAU 4: Situat adjacent a les pistes esportives qualificades d'equipament a la part nord oest del nucli. Es pretén donar continuïtat al teixit del nucli alhora que reordenar l'edificació resultant.
- PAU 5: Com l'anterior PAU, es troba adjacent a les pistes esportives del nucli a la part nord oest del nucli. Es pretén modificar un solar totalment edificable on es proposa generar un pas per sota l'edificació per a donar continuïtat viària per a vianants.
- PAU 6: Situat també al nord oest del nucli i adjacent als sòls qualificats d'equipament. Es pretén donar continuïtat al viari existent i alineant la façana als volums edificats existents. Es busca la cessió de sòl per a viari millorant l'accés a la zona d'equipaments.
- PAU 7: Situat al nord del nucli sota el Castell i amb façana al mateix i a un carrer a nivell inferior. Es pretén completar l'itinerari de pujada al Castell des de la part baixa del nucli, amb la cessió de sòls qualificats de vialitat, i re ordenant l'edificació resultant.

2.5.1.2 Belltall

Les Normes vigents proposen la delimitació d'un únic polígon d'actuació:

- PAU 1: Situat al mig del nucli, davant la plaça de l'Església, es pretén dotar d'un espai més ampli a la plaça alhora que reordenar el volum edificatori resultant per a millorar la percepció de la pròpia església de Sant Pere.

2.5.1.3 La Pobla de Ferran

Les Normes proposen la concreció dels àmbits edificats i no edificables, per als sòls amb aprofitament, establint en aquests, la clau 1a com a garantia del manteniment de les volumetries que configuren aquest nucli.

2.5.1.4 La Sala de Comalats

Les Normes proposen l'actualització de les darreres obres d'urbanització que s'han dut a terme en el seu perímetre així com la concreció dels àmbits de sòl privat a preservar d'edificació, alhora que el caràcter històric del mateix nucli.

2.5.1.5 La Glorieta

Les Normes proposen que l'objectiu principal és la conservació del nucli en relació a la seva estructura i el seu caràcter històric, alhora que actualitzar el límit en el seu extrem sud-est per incorporar la zona verda annexa a l'abadia urbanitzada.

2.5.1.6 El Fonoll

Les Normes no inclouen el nucli del Fonoll en sòl urbà ni preveuen, per tant, cap Pla d'Actuació Urbanística concreta.

2.5.2 El creixement residencial

En termes de síntesi, si bé les Normes no preveuen àmbits de nou creixement o extensió (sòl urbanitzable), l'afectació residencial dels Plans d'Actuació Urbanística (PAU) sobre el sòl urbà de Passanant i Belltall serien:

- PAU-1: "Alineacions 01"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 300,5 m².

Sostre màxim residencial: 410 m²

Núm. d'habitatges: 3

- PAU-2: "Alineacions 02"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 118,2 m².

Sostre màxim residencial: 190 m²

Núm. d'habitatges: 1

- PAU-3: "Alineacions 03"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 133,8 m².

Sostre màxim residencial: 150 m²

Núm. d'habitatges: 1

- PAU-4: "Equipament Nord"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 203,5 m².

Sostre màxim residencial: 280 m²

Núm. d'habitatges: 2

- PAU-5: "Equipament Sud-01"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 103,2 m².

Sostre màxim residencial: 160 m²

Núm. d'habitatges: 1

- PAU-6: "Equipament Sud-02"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 87,3 m².

Sostre màxim residencial: 100 m²

Núm. d'habitatges: 1

- PAU-7: "Continuïtat vertical"

Municipi: Passanant

La superfície del sector es de 214,5 m².

Sostre màxim residencial: 300 m²

Núm. d'habitatges: 2

- PAU-1: "Plaça de l'Església"

Municipi: Belltall

La superfície del sector es de 281,3 m².

Sostre màxim residencial: 230 m²

Núm. d'habitatges: 2

Per tant, en termes d'afectacions residencials, els PAUs previstos signifiquen 11 habitatges potencials a Passanant i 2 a Belltall.

2.5.3 Escenaris i projeccions justificades

Atès a l'absència de creixement associat, les Normes de Planejament Urbanístic Vigents no inclouen projeccions o programacions temporals del desplegament d'aquestes actuacions així com tampoc escenaris justificats.

2.5.4 La previsió d'habitatge de règim especial

De la mateixa manera, aquestes Normes tampoc preveuen habitatge de protecció pública (HPP), dotacional ni de reallotjament.

La situació de l'habitatge: Diagnosi

3. Diagnosi

3.1 DAFO

La tècnica DAFO s'ha introduït des de la planificació estratègica i actualment és utilitzada, amb múltiples variants, en un ampli ventall d'àmbits. Permet identificar, per a cadascuna de les temàtiques tractades, els punts dèbils (Debilitats a corregir i Amenaces a afrontar) i forts (Fortaleses a mantenir i Oportunitats a explotar), i plasmar-les en una matriu que considera factors interns i presents (auto-diagnòstic de la situació o comunitat) i factors externs de l'entorn (condicionants i situacions que pressionen i poden afectar en un futur).

3.1.1 Debilitats

- **Municipi complex.** El municipi compren 2 nuclis: Passanant i Belltall, i 4 agregats: La Glorieta, La Pobla de Ferran, La Sala de Comalats i El Fonoll.
- **Lleugera pèrdua de població respecte als seus màxims.** El municipi no es troba en el seu màxim històric de població, doncs entre els anys 2003 i 2005 la població va arribar als 217 habitants, però si ens fixem en els últims 15 anys sí que veiem que el 2023 ha sigut l'any amb més població pel municipi.
- **Persones empadronades que no hi viuen.** Algunes persones es mantenen empadronades al municipi però no hi viuen. Entre els motius: impostos més barats, beques rurals, etc.
- **Població molt envellida.** La mitjana d'edat del municipi és de 57,6 anys, més alta que la mitjana dels municipis del voltant, on gira al voltant dels 52 anys, i molt més alta que al conjunt de Catalunya, que es situa als 42 anys. Tot i que no hi ha dades per nuclis, la percepció és que la població de Passanant és força més envellida que la de Belltall.
- **Els canvis en el cens provenen d'El Fonoll.** Per la seva realitat, l'agregat d'El Fonoll compta amb grans fluctuacions de persones que entren i surten del municipi. Cal destacar també que aquesta es troba en una situació de il·legalitat urbanística.
- **Baix índex d'immigració estrangera.** A diferència d'altres municipis, Passanant i Belltall no és atractiu per la població estrangera. Una població que arriba en edat de treballar i que, per tant, podria ajudar a disminuir l'edat mitjana de la població del municipi.
- **Manca d'oportunitats laborals.** Actualment només hi ha un restaurant-hostal a Belltall, 2 cases rurals a Belltall i una casa rural a La Glorieta. Al municipi hi ha instal·lats tres

- parcs eòlics però no donen llocs de treball al municipi. Per altra banda, l'oferta pública és mínima.
- **Manca de serveis:** només compta amb el restaurant-hostal de Belltall i un bar a Passanant, aquest últim de concessió pública. Els serveis es troben a 15 minuts (a Tàrrrega) o a 20 minuts (a Montblanc).
 - **Mobilitat pública limitada.** Aquesta realitat dificulta la mobilitat de les persones grans o sense vehicle privat que necessiten anar als municipis més grans, Tàrrrega o Montblanc, per comprar, anar al metge, etc. Novament, la percepció és que la limitació de la mobilitat s'agreuja al nucli de Passanant i als agregats.
 - **Grans diferències entre els dos municipis que el conformen.** Belltall està millor comunicat, compren la majoria de la població que hi viu tot l'any i l'habitatge és més car que a Passanant.
 - **Parc d'habitatge envellit.** Segons la informació d'alta cadastral, 8 de cada 10 edificis han estat construïts abans del segle XX.
 - **Habitatges amb dificultats d'accessibilitat.** En termes d'accessibilitat, la variable estructural i tipològica dels habitatges dificulta la possibilitat d'incorporar sistemes com ara ascensors i, per tant, empitjora l'accessibilitat del teixit a una població cada cop més envellida.
 - **Presència d'habitatges buits.** Segons dades de l'Ajuntament, gairebé 2 de cada 10 habitatges estan buits (46-48 habitatges).
 - **Presència d'habitatge en estat ruïnós:** Segons dades de l'Ajuntament, un 2% de l'habitatge en estat ruïnós (5 habitatges). A més, en aquests moments s'estan estudiant mesures d'enderroc en un d'aquests habitatges.
 - **Oferta d'habitatge de compra reduïda.** Segons les dades obtingudes als diferents portals immobiliaris el nombre d'habitatges en venda és baix i la oferta no s'adapta a la demanda. En general, són habitatges de grans dimensions i amb importants necessitats de rehabilitació.
 - **Mercat de lloguer molt reduït.** El baix preu del lloguer no incentiva els propietaris a llogar els seus habitatges buits que prefereixen mantenir-los buits i venir alguna vegada a l'any. La desconfiança és percebuda com un altre motiu.
 - **Elevada presència de segones residències.** 6 de cada 10 habitatges són segones residències, segons dades de l'Ajuntament.
 - **Manca d'un pla de regularització dels habitatges públics** que serveixi d'estratègia per posar en ordre la situació d'aquests habitatges, assegurant la seva correcta gestió i utilització.

3.1.2 Amenaces

- **Envel·liment de la població.** Passanant i Belltall ja compta amb una elevada població envellida, una tendència que pot incrementar en els propers anys.
- **Endeutament amb el darrer habitatge públic.** La darrera adquisició d'habitatge públic va comptar amb una subvenció pública que es va reduir el 90 al 50% en la fase d'atorgament i el municipi s'ha vist obligat a finançar amb endeutament part de la inversió. L'amortització d'aquest parc d'habitatge carrega notablement el compte d'amortització de les finances municipals, que actualment supera el 20% dels ingressos ordinaris.
- **Estricta normativa urbanística de Patrimoni Cultural.** El 70% del municipi està protegit i, per tant, dificulta i incrementa el cost de la rehabilitació dels seus habitatges, afectant a la inversió privada.
- **Manca de regularització de El Fonoll.** Aquest agregat compta amb habitatges construïts que no compleixen la normativa i tots els seus habitants estan empadronats en una mateixa adreça. Aquesta realitat suposa un risc molt alt per el municipi.
- **L'habitatge públic mal regulat pot afectar negativament a la inversió privada,** ja que pot contribuir negativament als preus i fluxos d'inversió en l'habitatge privat.
- **Manca de programes i subvencions.** Actualment l'ajuntament no ofereix cap programa, incentiu i/o subvenció pròpia vinculada a l'habitatge: rehabilitació, accessibilitat, ...

3.1.3 Fortaleses

- **Valor emocional i sentiment de pertinença.** Una part de la inversió en habitatge del municipi està feta per persones amb algun vincle al municipi, convertint el sentiment de pertinença i l'arrelament en factors clau de la inversió, ja que són els que ajuden a mantenir els habitatges del municipi en bon estat.
- **Municipi atractiu per col·lectius que busquen tranquil·litat.** Algunes de les persones nouvingudes en els darrers anys són professionals liberals de més de 50 anys, sense càrregues familiars, que busquen la tranquil·litat d'una zona rural. Durant la pandèmia van arribar algunes persones amb aquest perfil.
- **Bones telecomunicacions.** Les infraestructures de telecomunicacions del municipi actualment són bones. Compten amb fibra òptica i cobertura cel·lular, el que facilita el teletreball.
- **Presència d'experiències "informals" de masoveria urbana.** Existència de dos casos on el propietari, de forma informal, cedeix l'ús de l'habitatge a canvi del seu manteniment i de la realització de millores.

- **Conversió de segones residències en primeres, això sí en edat de jubilació.** Quan les persones amb segones residències al municipi es jubilen tornen, majoritàriament de Tàrraga, i també de Montblanc, Valls, Reus, entre d'altres, per establir-se al municipi. Tot i el fet positiu que significa l'arribada de noves persones, cal tenir en compte que és un perfil molt concret i que, en ocasions, torna a marxar més endavant quan té necessitats de dependència.
- **Homogeneïtat estètica, compositiva, estructural i material de la tipologia residencial del nucli antic.** Façanes de pedra vista, amb façana posterior que acostuma a donar al pati i que permet la ventilació. No obstant, pel que fa als tancaments, solen ser de dimensions reduïdes el que dona una menor il·luminació i ventilació de les peces inferiors. Aquesta manca de superfície vidriada pot implicar, en alguns casos, una habitabilitat reduïda d'algunes estances.
- **Estat de conservació del parc residencial adequat.** La lectura de la informació cadastral mostra, en general, un estat de conservació adequat dels 238 edificis d'ús majoritari residencial. Únicament 20 edificis residencial (representant un 8%) presenten, segons fonts cadastrals, deficiències constructives o estructurals fruit de la degradació pel pas del temps.
- **Compra d'habitatge privat i reconversió d'espai públic a habitatge de lloguer públic.** Amb la voluntat de disposar d'habitatge públic de lloguer s'han dut a terme actuacions urbanístiques puntuals als nuclis històrics per rehabilitar propietats ruïnoses. També s'ha reconvertit en habitatge alguna edificació pública o religiosa en desús (Cal Metge, Ajuntament, Abadies, etc.).
- **Habitatge públic disponible.** L'Ajuntament porta anys invertint en habitatge públic de lloguer amb la idea d'atraure, fixar i mantenir població jove. Actualment compta amb 5 habitatges públics de lloguer ja construïts i 2 més en camí (previsió juliol 2024). Aquests habitatges representen el 2,5 o 3% de l'habitatge del municipi.
- **Habitatge públic recent accessible.** Els habitatges públics construïts recentment compleixen amb la normativa d'accessibilitat.
- **Existència de Normes vigents** per a cadascun dels nuclis i agregats, a excepció d'El Fonoll

3.1.4 Oportunitats

- **Voluntat de dissenyar una estratègia en matèria d'habitatge** per assegurar la viabilitat del municipi a llarg termini.

- **Previsió de millora alguns equipaments municipals.** En els propers anys hi ha previsió de millorar i incrementar l'oferta d'equipaments esportius.
- **Tres habitatges públics pendents de projecte.** Intenció de construir dos habitatges públics més a l'Abadia de Belltall i un a la sala parroquial de Passanant.
- **Voluntat de regulació de l'habitatge públic.** Fins la present legislatura (2023-27) no s'ha plantejat la necessitat d'elaborar unes bases per a la regulació de l'ús de l'habitatge públic del municipi que permetin al municipi captar i fixar població.
- **Voluntat de col·laboració publicoprivada.** La inversió pública no pot assolir per si sola els fluxos necessaris d'inversió que garanteixin el futur del municipi. L'Ajuntament destaca la necessitat de trobar la col·laboració publicoprivada per adquirir cases.
- **Existència de solars i edificacions industrials als nuclis i urbanitzables.** Existeixen solars i edificacions disponibles, la majoria d'ells són privats.
- **No disposar de sòl urbanitzable és un repte pel creixement** i que aquest, per tant, es vincula a accions de compleció dels volums existents com per exemple la rehabilitació del teixit o la subdivisió de les propietats en la seva estructura vertical o horitzontal.
- **Millora energètica.** Existència de fons europeus per impulsar la millora energètica, facilitant la inversió.

PAMH Passanant i Belltall: Pla d'acció

4. Pla d'acció

4.1 Objectius del pla

El primer pas de la redacció del pla d'acció va ser consensuar els objectius del PAMH. Es van concretar un total de 7 objectius de treball:

Objectiu 1. Promoure una gestió eficient de l'habitatge públic disponible.

Objectiu 2. Facilitar l'accés a l'habitatge.

Objectiu 3. Incentivar la rehabilitació i l'aprofitament del teixit urbà existent.

Objectiu 4. Mobilitzar el parc vacant privat.

Objectiu 5. Augmentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.

Objectiu 6. Desenvolupament urbanístic i polítiques de foment del municipi.

Objectiu 7. Difusió i seguiment de l'acompliment de les actuacions previstes.

Una vegada consensuats els objectius estratègics del PAMH, des de la Càtedra UNESCO d'habitatge de la URV s'ha treballat per operativitzar-los i crear accions per tal d'assolir-los.

4.2 Línies d'actuació i accions

Per tal de poder organitzar de forma més sistemàtica l'aplicació de les accions s'han creat 4 línies d'actuació que agrupen totes les accions proposades.

Figura 4-1: Llistat d'objectius, línies d'actuació i accions del PAMH de Passanant i Belltall

OBJECTIUS (derivats de diagnosi)	LÍNIES D'ACTUACIÓ	ACCIONS
<p>Objectiu 1. Promoure una gestió eficient de l'habitatge públic disponible.</p> <p>Objectiu 2. Facilitar l'accés a l'habitatge.</p>	A. HABITATGE ASSEQUIBLE I NOVES FORMES DE TINENÇA	<p>Acció 1. Regularització d'habitatges públics existents.</p> <p>Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores (tinences intermèdies, cooperatives, cessió de finca a canvi de construcció futura; masoveria urbana...)</p> <p>Acció 3: Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts.</p>

OBJECTIUS (derivats de diagnosi)	LÍNIES D'ACTUACIÓ	ACCIONS
<p>Objectiu 3. Incentivar la rehabilitació i l'aprofitament del teixit urbà existent.</p> <p>Objectiu 4. Mobilitzar el parc vacant privat</p> <p>Objectiu 5. Augmentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges</p>	B. APROFITAR EL PARC D'HABITATGE EXISTENT	<p>Acció 4. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa</p> <p>Acció 5. Detectar els habitatges buits i adoptar mesures incentivadores o penalitzadores per la seva mobilització.</p> <p>Acció 6. Fomentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.</p>

OBJECTIUS (derivats de diagnosi)	LÍNIES D'ACTUACIÓ	ACCIONS
Objectiu 6. Desenvolupament urbanístic i polítiques de foment del municipi	C. HABITATGE I MUNICIPI	Acció 7. Habitatge i municipi.
Objectiu 7. Difusió i seguiment de l'acompliment de les actuacions previstes	D. GOVERNANÇA	Acció 8. Elaborar un pla de difusió i seguiment del PAMH.

Font: elaboració pròpia

4.3 Esquema de fitxa de l'acció

Cadascuna de les accions està descrita en una fitxa amb 12 camps. Els primers 5 camps fan referència a la descripció de l'acció on s'inclou des de la pròpia descripció de l'acció, al marc normatiu que la regeix, els seus beneficiaris i objectius que s'acompleixen amb aquesta acció.

La segona part de la fitxa fa referència a l'execució de l'acció, incorporant un apartat de calendari, fonts de finançament, estimació econòmica i gestió. Per finalitzar, les dues darreres parts de la fitxa fan referència als indicadors que permetin avaluar al final del pla la consecució tant de l'acció com dels objectius proposats que havia d'assolir.

Figura 4-2: Esquema de fitxa de l'acció.

DESCRIPCIÓ	TÍTOL DE L'ACCIÓ	
	DESCRIPCIÓ DE L'ACCIÓ	
	OBJECTIUS	
	BENEFICIARIS	
	MARC NORMATIU	
EXECUCIÓ	CALENDARI	
	FONTS DE FINANÇAMENT	
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	
	GESTIÓ	
	ACCIONS VINCULADES	
	INDICADORS DEL PROCÉS	
	INDICADORS DE RESULTAT	

Font: elaboració pròpia

4.4 Detall de les accions

El pla recull les següents 8 accions:

- **Acció 1:** Regularització habitatges públics existents.
- **Acció 2:** Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores (tinences intermèdies, cooperatives, cessió de finca a canvi de construcció futura; masoveria urbana...)
- **Acció 3:** Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts.
- **Acció 4:** Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa.
- **Acció 5:** Detectar els habitatges buits i adoptar mesures incentivadores o penalitzadores per la seva mobilització.
- **Acció 6:** Fomentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.
- **Acció 7:** Habitatge i municipi.
- **Acció 8:** Elaborar un pla de difusió i seguiment del PAMH.

Algunes d'elles donen resposta a més d'un objectiu per la seva transversalitat. També inclouen en molts casos subaccions que estan relacionades entre elles.

4.4.1 Acció 1. Regularització d'habitatges públics existents

ACCIÓ 1. REGULARITZACIÓ D'HABITATGES PÚBLICS EXISTENTS	
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	<p>D'acord amb les dades obtingudes a la fase de diagnosi, el municipi de Passanant i Belltall compta amb cinc habitatges públics de lloguer ja construïts i dos més previstos per al juliol de 2024. Aquests habitatges representen el 2,5 o 3% de l'habitatge del municipi. A més, també compten amb avantprojectes per a dos habitatges públics més a l'Abadia de Belltall (tot i que no hi ha prevista encara data de construcció) i existeix la intenció de construir-ne un altre a la sala parroquial de Passanant (encara sense projecte).</p> <p>Per tant, es destaca l'existència d'un parc d'habitatge públic, el qual es troba ja comptabilitzat pel municipi. Tot i així, el parc mencionat no compta amb una regulació en relació a aquests habitatges (tipologia i àmbit d'aplicació, requisits d'accés, procés d'adjudicació, gestió, etc.). Existeix, però, la voluntat de regular aquest habitatge públic, tot elaborant unes bases per a regular l'adjudicació i l'ús d'aquest parc d'habitatge públic al municipi.</p> <p>Per altra banda, la diagnosi també ressalta que el municipi compta amb un baix índex d'immigració, al no ser una zona amb oferta de feina i amb poca gent jove que permetin un relleu generacional d'una població que es va envellint. Degut a les característiques i a l'antiguitat del parc construït, existeix una dificultat d'accessibilitat per a aquesta població cada vegada més envellida. Per la seva banda, els joves troben dificultats tant a l'hora de comprar com llogar habitatges el municipi, degut als alts preus i a la manca d'ajuts. A més, l'oferta tampoc encaixa amb les seves necessitats actuals, al tractar-se de cases massa grans. Quant el lloguer, existeix la percepció que el poc que hi ha, es lloga molt ràpid.</p> <p>Disposar d'una oferta d'habitatge assequible que a més s'adapti a les necessitats reals de la població demandant (per preu i tipologia d'habitatge) és important per tal de poder garantir el creixement moderat de la població desitjat pel municipi. Comptar amb un parc d'habitatge públic i/o social suficient és important per tal d'atraure, fixar i mantenir població jove al municipi (i demés població que tingui interès en viure al municipi per motius familiars, laborals, personals, econòmics, etc.), així com garantir l'accés a un habitatge no només assequible, sinó també digne i adequat a les necessitats i perfils dels potencials demandants.</p> <p>Totes aquestes particularitats quant a perfil dels potencials demandants d'aquests habitatges, s'han de tenir també presents a l'hora de construir i/o captar habitatge privat buit cap al sector públic i/o social, sobre tot quant a les característiques dels habitatges, les tipologies d'accés i els models d'adjudicació i grups prioritaris.</p>

Finalment, val a dir que la normativa de planejament urbanístic actual no preveu habitatge de protecció pública (HPP), ni de reallotjament ni tampoc allotjaments dotacionals.

En consonància amb tot l'anterior, a continuació s'enumeren les **diferents subactuacions d'aquesta Acció 1:**

Subactuació 1. Creació d'un protocol de regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic

Una vegada identificat i comptabilitzat el parc d'habitatge públic existent (o en vies de construcció/projecte) del municipi, es tracta de crear un Protocol on es regulin els requisits i procés d'adjudicació d'aquests (i posteriors habitatges que s'incorporin), les fórmules d'accés a aquest habitatge i la seva posterior gestió; així com la resolució dels conflictes que puguin sorgir. En aquest sentit, una possible estructura del Protocol seria: 1. Marc legal; 2. Objectiu i àmbit d'aplicació (en aquest sentit, cal fer una identificació dels habitatges als que s'aplicarà aquesta regulació); 3. Requisits d'accés als habitatges i possibilitat de regulació de contingents específics; 4. Procediment de tramitació de les sol·licituds i d'adjudicació dels habitatges; 5. fórmules d'accés a l'habitatge; 6. Regulació d'un acord social o pla de treball, si s'escau; 7. Seguiment, revisió del contracte i resolució dels conflictes que puguin sorgir (amb possibilitat d'exercici d'accions judicials); 8. Protecció de dades; 9. Possible Annex amb la llista dels habitatges existents.

Coordinar amb habitatges que es puguin incorporar a aquest parc provinents de les accions 2 (noves formes d'accés a l'habitatge), 3 (programes específics per a l'accés a l'habitatge dels joves), 4 (mesures de foment de la rehabilitació) i 5 (detectar els habitatges buits i adoptar mesures incentivadores).

En relació als Requisits d'accés als habitatges i possibilitat de regulació de contingents específics, tenir presents les necessitats particulars del municipi a l'hora d'establir els contingents especials de reserva (seguint l'article 99 LDHC); tot i que es valorarà si el municipi pot acreditar trobar-se en un dels supòsits de l'article 104.h LDHC per tal de quedar exempt del procediment d'adjudicació regulat per la LDHC.

Quant al procediment d'adjudicació dels habitatges, les fórmules d'accés a l'habitatge, així com a la regulació d'un acord social o pla de treball i el posterior seguiment, revisió i resolució dels conflictes que puguin sorgir, tenir present les següents qüestions:

- El règim d'adjudicació dependrà de la tipologia d'habitatge (seguint el que s'hagi estipulat en l'àmbit d'aplicació) i del contingent a qui vagi destinat.
- La fórmula d'accés a l'habitatge també es lligarà a l'establert al punt anterior. A més, tenir present que quanta més diversitat de fórmules, més possibilitat d'adaptar-se a les diverses necessitats dels potencials demandants d'habitatge i, també, més possibilitat de diversificar fonts d'ingressos per part de l'ajuntament.

- L'existència d'acord social o pla de treball anirà en funció del perfil i grau de vulnerabilitat de la persona o unitat de convivència adjudicatària de l'habitatge. En el cas que s'escaigui l'existència d'aquest pla de treball, s'haurà de coordinar amb l'àrea de serveis socials, i s'ha d'incloure en el propi contracte de lloguer social (obligació del seu compliment i conseqüències en cas d'incompliment).
- La regulació del posterior seguiment i revisió dels contractes, així com l'establiment d'un protocol d'actuació davant de l'aparició de conflictes i en casos d'incompliment contractual és imprescindible per tal de dotar de major eficiència en la gestió dels recursos residencials públics (aspecte expressament regulat a l'article 29.3 de la Llei 12/2023, en la que també es regula la corresponsabilitat dels ocupants dels habitatges).

Subactuació 2. Creació d'un model de contracte de lloguer públic

Plantejar les fórmules d'accés a l'habitatge que constarà identificat en el Protocol de la subactuació 1. Pot ser un model o diversos, adaptats a les diferents tipologies d'habitatges que consten integrats en el protocol anterior, i en funció, també, dels col·lectius adjudicataris i de les seves necessitats particulars. Aquesta segona subactuació s'ha de coordinar amb la primera, doncs les possibles formes d'accés s'hauran d'incorporar al Protocol. Coordinar aquesta subactuació, també, amb l'acció 2.

Subactuació 3. Aplicació del Protocol i model de contracte creats en les subactuacions 1 i 2 al parc d'habitatge públic ja existent del municipi

Adaptació (i transició) dels habitatges públics ja existents, respecte a la seva tipologia (qualificació), regulació, fórmula d'accés, gestió i requisits dels adjudicataris.

Subactuació 4. Difusió del nou Protocol regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic

Una vegada dissenyat i aprovat el Protocol de regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic, cal donar-lo a conèixer a tota la població i agents del sector. Per això, el municipi es pot servir de diversos mitjans:

- Primer, publicar el Protocol i tenir-lo en lliure (i fàcil) accés a la web de l'Ajuntament (crear, si cal, un apartat per habitatge).
- Fer una roda de premsa per presentar el Protocol i convidar a mitjans de comunicació per tal de que se'n faci ressò la premsa.
- Publicació del Protocol en les diferents xarxes socials que tingui el municipi.
- Difusió per mitjà dels diferents canals que ofereix l'acció 8 amb la creació del Punt d'informació sobre habitatge, per exemple, per mitjà de campanyes d'informació específiques.

<p>OBJECTIUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Regularitzar (i harmonitzar regulació) les diferents tipologies d'habitatge públic existents al municipi → Monitoritzar, optimitzar i maximitzar l'eficiència dels recursos residencials públics al municipi → Establir una normativa i requisits d'accés, adjudicació i gestió clars, per tal de donar transparència al sector i informació als potencials beneficiaris → Cercar el principi d'igualtat d'oportunitats de totes les persones aptes per entrar o mantenir un habitatge social (sempre que compleixin amb es requisits i les posteriors obligacions) → Incrementar el parc d'habitatge públic disponible al municipi. → Afavorir l'assequibilitat i la diversitat d'habitatges i formes d'accés a l'habitatge. → Evitar la pèrdua de població (sobre tot jove) i revertir l'envelliment de la població. → Reduir l'endeutament del municipi amb l'habitatge públic
<p>BENEFICIARIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Persones i famílies amb dificultats per accedir a un habitatge adequat, digne i assequible a Passanant i Belltall → Persones que vulguin venir a residir al municipi. → El municipi, al regularitzar els habitatges públics existents, tot buscant l'optimització i maximització dels recursos.
<p>MARC NORMATIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya (LDHC) → Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge → Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial → Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge → Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans → Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals → Llei 3/2017, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya.

<p>CALENDARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> → 2024-2025: Estudi dels potencials demandants d'habitatge públic al municipi, així com de les necessitats particulars del municipi. Acordar contingents especials de reserva, si s'escau. → 2024-2025: Estudi i classificació dels habitatges existents en les diferents tipologies i programes regulats en la normativa d'habitatge existent. → 2025: Estudi de quines són les fórmules d'accés més adequades a cada tipologia d'habitatge. Disseny i aprovació dels diferents models de contractes. → 2025-2026: Disseny i aprovació del Protocol de regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic → 2026-2027: Adaptació (i transició) dels habitatges públics ja existents, respecte a la seva tipologia (qualificació), regulació, fórmula d'accés, gestió i requisits dels adjudicataris. → 2026 i endavant: Difusió del nou Protocol de regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic pels diferents instruments plantejats a la subactuació 4.
<p>FONTS DE FINANÇAMENT</p>	<p>Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).</p>
<p>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</p>	<p>A determinar</p>
<p>GESTIÓ</p>	<p>Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en Habitatge).</p>
<p>ACCIONS VINCULADES</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 2.: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores → Acció 3. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts → Acció 4. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa → Acció 5. Detectar els habitatges buits i adoptar mesures incentivadores o penalitzadores per la seva mobilització → Acció 8. Elaborar un pla de difusió i seguiment del PAMH

<p>INDICADORS DEL PROCÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Realització de l'estudi dels potencials demandants d'habitatge públic i de les necessitats particulars del municipi → Realització de l'estudi de les fórmules d'accés més adequades a cada tipologia d'habitatge. → Disseny del Protocol de regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic, amb els seus diferents apartats. → Realització de la roda de premsa per presentar el Protocol aprovat. → Difusió del Protocol per mitjà de les diferents xarxes socials que disposi el municipi → Disseny i realització de campanyes d'informació específiques.
<p>INDICADORS DE RESULTAT</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Aprovació dels contingents especials de reserva, si s'escau. → Aprovació dels diferents contractes d'accés a l'habitatge públic del municipi. → Aprovació del Protocol de regulació, adjudicació i gestió del parc d'habitatge públic. → Annex del Protocol amb tots els habitatges públics existents al municipi, classificats per tipologia o programa. → Disponibilitat del Protocol a la pàgina web de l'Ajuntament de Passanant i Belltall. → Comptabilitzar l'impacte (amb nombre de persones a les quals arriba) de la difusió pels diferents mitjans dels que disposa el municipi del Protocol aprovat. → Número de campanyes d'informació específiques celebrades per a donar a conèixer el Protocol aprovat.

4.4.2 Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores

ACCIÓ 2. PROMOURE I FOMENTAR NOVES FORMES D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB FÓRMULES INNOVADORES	
<p>DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ</p>	<p>La propietat i el lloguer, tot i ser les tinences predominants al nostre país, a vegades poden no resultar adequades per a totes les unitats familiars. En algunes ocasions, el lloguer a preu de mercat pot ser massa oneros i inestable per a algunes famílies i, en altres, accedir a la propietat no és una opció atesa la falta d'estalvis per a sol·licitar un préstec hipotecari (ex. 20% d'entrada) i complir amb regularitat els pagaments durant anys. D'acord amb la fase de diagnosi, hi ha un problema d'oferta d'habitatges en lloguer i de compra a Passanant y Belltall (com s'ha vist a l'apartat d'oferta i accessibilitat del mercat, hi ha poca oferta: 0 a la venda i 0 per llogar a pisos.com, 6 a la venda i 0 per llogar a Habitacía, 7 a la venda i 0 per llogar a Idealista), que obeeix a diverses causes: l'estat ruïnós del 2% de l'estoc de l'habitatge, els alts costos en el manteniment i la rehabilitació dels habitatges, l'absència de motivació econòmica dels propietaris per posar els seus habitatges de lloguer (el preu de mercat de les cases per sota del cost de reposició), manca de serveis al Municipi, la manca d'oferta laboral, etc. Mitjançant l'acció 2 es vol fomentar l'ús de noves formes d'accés a l'habitatge que superin aquesta dicotomia propietat/lloguer, el que sempre necessitarà d'una acció de difusió per donar-les a conèixer entre la ciutadania i un acompanyament en el seu desenvolupament (veure acció 8).</p> <p>Aquesta acció 2 es desglossa en les següents actuacions:</p> <p>Subactuació 1. Foment de la masoveria urbana</p> <p>De l'estoc d'habitatge disponible a Passanant i Belltall (un total de 254 immobles), el 60% corresponen a segones residències, el 2% està en estat ruïnós i el 18% són habitatges buits. En termes generals, el parc d'habitatge al municipi es troba envellit i hi ha habitatges construïts al Fonoll que no compleixen amb les condicions mínimes d'habitabilitat previstes al Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat, el que implicaria que, legalment, no es podrien vendre ni llogar sota aquestes condicions d'inhabitabilitat.</p> <p>Una figura que podria implementar el municipi és la masoveria urbana, fins ara practicada en un parell de casos entre particulars i de manera informal, que està definida a l'art. 3.k de la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge, com "el contracte oneros en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà per a que faci obres de reparació, manteniment i millora necessàries per a que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat". Amb aquesta figura es permet, doncs, que una persona amb recursos econòmics limitats pugui accedir a un habitatge sense pagar una renda en diners, a canvi de dur a terme obres de rehabilitació. A més a més, la masoveria urbana serviria per a evitar la desocupació permanent d'habitatges atesa la falta</p>

d'habitabilitat (veure l'**acció 4**), i l'art. 42.3 Llei 18/2007 admet que l'Administració pugui donar suport a aquests contractes. Alguns municipis que ja han engegat plans de masoveria urbana són Barcelona, Manresa, Mieres, Sabadell o Montcada.

Tampoc hi ha inconvenient en que la part **arrendadora i arrendatària decideixin, sense intervenció pública**, pactar, en el marc d'un contracte d'arrendament d'habitatge, la **substitució de la renda en diners per obres** de rehabilitació o reforma, tal i com preveu l'art. 17.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) (figura anomenada "rehabilitació per renda"). No obstant això, algunes famílies podrien necessitar de **suport per part del municipi** (per exemple, per a determinar les obres que són necessàries, acompanyament tècnic i legal, etc.).

És per aquest motiu que el foment de la masoveria urbana a Passanant i Belltall es desenvoluparà des d'una doble vessant:

Subactuació 1.1. Elaboració d'un pla pilot de masoveria urbana. La finalitat és el disseny i execució d'un pla pilot de masoveria urbana formal (contractualitzada) amb habitatges de titularitat pública i/o habitatges de titularitat privada que requereixin d'obres de rehabilitació per a poder ser utilitzats com a habitatge. El pla pilot de masoveria urbana s'estructurarà en les següents etapes:

- a. Detectar quins habitatges de titularitat pública o privada podrien subjectar-se al programa. A això pot ajudar l'elaboració del cens d'habitatges buits de Passanant i Belltall (veure **acció 5**). També s'hi poden incloure aquells adquirits a través de l'**acció 4**.
- b. Estudi tècnic i valoració de les obres de cada un dels habitatges seleccionats.
- c. Dissenyar els criteris de prioritització per a les unitats familiars, atenent no només als seus ingressos, sinó també a l'experiència prèvia en l'àmbit de la construcció o rehabilitació. Depenent de la superfície de l'immoble, es pot iniciar el pla pilot amb un ús mix (ex. un negoci a la planta baixa i habitatge a la de dalt; veure **acció 4**).
- d. Publicació de la convocatòria per a accedir a un habitatge en règim de masoveria urbana i acompanyar des d'un punt de vista tècnic i legal a les famílies seleccionades.

Subactuació 1.2. Incentius a la celebració de contractes de masoveria urbana entre particulars. La finalitat seria promoure una sèrie de mesures per a **fomentar que els particulars** celebrin contractes de masoveria urbana o rehabilitació per renda en el marc de l'art. 17.5 LAU. Algunes d'aquestes mesures poden ser les següents:

- a. Assessorament legal i tècnic gratuït a les parts a través de l'oficina d'atenció ciutadana (**acció 8**)
- b. Inclusió de la masoveria urbana a la borsa d'habitatge de lloguer assequible (**acció 6**).
- c. Publicar ajuts per al pagament del certificat d'eficiència energètica, per a la cèdula d'habitabilitat o ajuts a l'adquisició de materials per a les parts que celebrin contractes de masoveria urbana o rehabilitació per renda.

- d. Incentius fiscals: es pot crear i/o difondre, a través del Punt d'Informació de l'Habitatge (**acció 8**), bonificacions a l'IBI i l'ICIO (**accions 1, 4, 6 i 7**) en matèria d'habitatge, rehabilitació i eficiència energètica.

La masoveria urbana, doncs, pot contribuir al **reaprofitament de l'espai urbà existent**.

Subactuació 2. Propietat compartida i propietat temporal

A diferència de les cooperatives, la **propietat compartida i temporal**, introduïdes al Codi civil de Catalunya per Llei 19/2015, són dos tipus de tinences intermèdies que possibiliten l'accés a l'habitatge en propietat (el més desitjat a Espanya i a Europa) de manera sostenible tant en la seva adquisició com en el seu manteniment i són molt replicables. Mentre la **propietat compartida** implica una adquisició progressiva del domini (pagant una renda per la part que encara no s'ha comprat), la **temporal** permet l'adquisició de l'immoble per un número determinat d'anys, entre 10 i 99. D'aquesta manera, les principals dificultats d'accés a un habitatge en propietat queden minimitzades: cal una entrada molt menor (ex. només el 20% del percentatge de propietat que es compra en la compartida) i els pagaments periòdics si s'ha obtingut finançament extern també són menors que la compra d'un habitatge al 100%. A més a més, la propietat compartida i temporal poden funcionar amb algun acompanyament públic (ex. ajudes al pagament de la part de renda de la propietat compartida) o només fomentant el seu ús entre privats (ex. facilitant una promoció en aquests tipus de tinences). En definitiva, són dos instruments ideals per a que les persones (especialment els joves i persones amb ingressos modestos, dos col·lectius afectats per la manca d'accés a l'habitatge) aconseguixin un habitatge estable, sense dependre d'arrendadors ni precaritzant el seu títol, de manera sostenible.

Aquestes fórmules es podrien fomentar no solament en els **habitatges públics i privats construïts**, sinó també com una manera de que els **particulars** poguessin posar els seus habitatges en el mercat i facilitar que determinats col·lectius puguin accedir a la seva compra.

Pels altres, les tinences intermèdies poden **incentivar els propietaris** perquè treguin al mercat els seus habitatges buits i siguin ocupats efectivament, mitjançant la possibilitat de vendre parts de l'habitatge (propietat compartida) o vendre els habitatges per períodes de temps (propietat temporal), segons les necessitats de la persona i amb menys riscos.

Subactuació 3. Les cooperatives d'habitatge

El *cohousing* (segons terminologia nord-americana) és una modalitat d'habitatge col·laboratiu per la qual els habitatges són **dissenyats, planificats i gestionats amb vista a una alta i contínua interacció social entre els seus membres**. Aquest model

d'habitatge es caracteritza, en termes generals, per l'autogestió de la comunitat per part dels seus membres, l'alta participació d'aquests en el funcionament ordinari de la comunitat i el seu disseny, que emfatitza la diversitat d'espais i serveis col·lectius, de manera que es promou la maximització d'aquests, fins i tot a costa dels espais privats o d'ús exclusiu.

Des d'una perspectiva internacional, tot i que no hi ha un únic prototip pròpiament definit per a aquestes comunitats (diversitat de tinences, disseny, població destinatària, forma jurídica, finançament, etc.), podríem dir que a Espanya el model *cohousing* pren, generalment, la forma jurídica de cooperatives (**cooperatives d'habitatge**) en les quals l'immoble pertany a la cooperativa (**propietat col·lectiva**) i els seus membres gaudeixen d'un **dret d'ús exclusiu sobre cada apartament** o unitat gràcies al pagament d'una quota d'entrada i d'una contraprestació periòdica, al temps que participen en el manteniment i funcionament de la cooperativa.

Idealment, aquestes experiències busquen facilitar l'accés a un habitatge assequible, però presenten una **sèrie de limitacions**: són difícilment universalitzables o replicables (a diferència de la **propietat compartida i temporal**, veure la **subactuació 2**); difícilment són auto-sustentables sense un suport financer extern, usualment públic; i impliquen una sèrie de renúncies en la llibertat individual, com espais privats més petits o la necessitat de tenir el consentiment de la cooperativa per a vendre o donar en herència la unitat; es dona habitatge amb suport públic de per vida a un número limitat de famílies el que contrasta amb la necessària rotació del parc públic d'habitatge de lloguer; i el temps (normalment, anys) que triga un projecte en tirar endavant.

No obstant, poden ser una **opció habitacional** per a un número determinat de persones que vulguin impulsar la creació de la cooperativa d'habitatge a Passanant y Belltall, per exemple, la gent gran que vol satisfer les seves necessitats de nivells d'accessibilitat més grans dels habitatges, necessitats d'acompanyament i ajuda mútua, i la provisió de serveis d'atenció i de cura. Tot i això, l'absència de serveis de salut al Municipi constitueix un handicap perquè el *cohousing* no aconsegueix substituir aquest servei, que és un servei imprescindible per a aquest col·lectiu.

Així mateix, el *cohousing* per al Municipi pot servir com a instrument per atraure persones, mitjançant comunitats atractives, de cara a la **despoblació rural**. Això, però, implicaria una gran inversió de capital per propiciar instal·lacions i serveis atractius que, a més, ofereixin oportunitats laborals als nous habitants. També el *cohousing* es pot destinar a **integrar diferents col·lectius**, on les necessitats pròpies d'un col·lectiu se satisfan amb les necessitats d'un altre de diferent. Per exemple, integrant en una mateixa comunitat adults grans, amb recursos estables i necessitats d'acompanyament i assistència; i a joves, amb escassos recursos econòmics i necessitats d'ocupació. Igualment, el *cohousing* és una pràctica que es pot realitzar en la conversió d'edificis antics, històrics, fàbriques, etc., en **espais oblidats del municipi** que es poden recuperar arquitectònicament i donar-los un ús habitacional o bé professional (per exemple, espais de **coworking per a nòmades digitals**).

	<p>Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament o els particulars podrien posar a disposició de la cooperativa un o més sòls o d'altres immobles i adjudicar-los als projectes més viables. A més, el municipi pot acompanyar els promotors en el procés, posant-los en contacte amb possibles finançadors, subministradors, etc.</p> <p>Amb tot, cal tenir present que és una alternativa a mig i llarg termini i que requereix una quantiosa inversió econòmica, ja que suposa propiciar una gran varietat d'amplis equipaments i serveis comunitaris que van més enllà dels necessaris, a més dels retards i sobrecostos que solen portar els processos d'autopromoció col·lectiva per part dels mateixos membres. Així, el Municipi podria estar més interessat a maximitzar els seus recursos, escollint projectes més modestos que puguin arribar a un nombre més gran de persones.</p> <p>Atenent a les fases usuales de constitució d'una cooperativa d'aquestes característiques (Fase 1. Recerca d'un grup interessat i el lloc; Fase 2. Definició del projecte -valors; aspectes financers, arquitectònics; model legal, etc.-; Fase 3. Obtenció del sòl -compra; dret de superfície, etc.-; Fase 4. Construcció -projecte; llicència d'obra; i finançament, etc.-; Fase 5. Entrada a l'habitatge -cessió de l'ús; criteris de la pròpia cooperatives o per l'Administració-; i Fase 6. Vida a la cooperativa -baixa del soci, transmissió del dret, etc.), el municipi, per tirar endavant aquesta actuació, hauria de fer el següent en una primera fase:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Decidir el públic objectiu (joves, intergeneracional, sènior...). 2. Buscar i posar d'acord a les persones interessades, amb la possible ajuda de cooperatives d'habitatge ja existents, com Sostrecívic. 3. Preveure el potencial suport municipal (per exemple, amb la cessió d'un dret de superfície sobre sòl municipal i els canvis pertinents en el planejament municipal).
<p>OBJECTIUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Augmentar l'oferta residencial a preu assequible. → Fomentar la millora i manteniment del parc residencial. → Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge. → Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges. → Ampliar el rang de tipus de tinences disponibles per a diferents necessitats familiars. → Atreure població nova al Municipi.
<p>BENEFICIARIS</p>	<p>Pel que fa a la subactuació 1, relativa a la masoveria, els beneficiaris seran:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Famílies o persones que no poden accedir a la propietat o al lloguer tradicional.

	<ul style="list-style-type: none"> → Famílies o persones que volen consolidar la seva experiència en l'àmbit de la rehabilitació residencial. → Persones propietàries d'habitatges en mal estat. → Famílies o persones que volen desenvolupar un ofici i residir en un mateix immoble. <p>En relació a la subactuació 2 (propietat compartida i la propietat temporal), són beneficiaris objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Els joves. → Les unitats familiars amb recursos limitats. → Aquelles persones que cerquin accedir a un habitatge estable de manera sostenible. <p>Pel que fa a la subactuació 3, relativa a les cooperatives d'habitatge, els beneficiaris seran:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible, especialment joves no emancipats. → Població amb problemes d'accessibilitat de l'habitatge i necessitats d'acompanyament i assistència, com ara els adults de la tercera edat. → Joves nòmades que busquen un habitatge en un context rural. → Cooperatives d'habitatge.
<p>MARC NORMATIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. → Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives. → Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat. → Llei 18/2007, pel Dret a l'Habitatge (art. 3.k). → Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Llei d'Hisendes locals (art. 74.4). → Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans (art. 17.5). → Ordenança núm. OR/M-01 reguladora de l'Impost sobre béns immobles → Ordenança fiscal de Passanant i Belltall núm. OR/M-04, impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) de 2022.
<p>CALENDARI</p>	<p>1. La promoció de la masoveria urbana (subactuació 1) es durà a terme d'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2024/25: Detecció, estudi i selecció dels habitatges en mal estat de Passanant i Belltall per a incloure'ls al pla pilot de masoveria urbana. ○ 2024/25: Estudi tècnic dels habitatges, elaboració del pressupost necessari per a dur a terme la rehabilitació, i redacció dels criteris de prioritització de les famílies que es podran acollir al programa. ○ 2025/26: Publicació del programa i selecció de les unitats familiars. Disseny dels incentius per a dur a terme contractes de rehabilitació per renda entre particulars.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2026/28: Inici del pla pilot de masoveria urbana. ○ 2026/28: Publicació dels ajuts per a la concessió d'incentius a la rehabilitació per renda entre privats. <p>2. El desenvolupament d'un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal (subactuació 2) es durà a terme d'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2024. Cerca del sòl, del promotor i del finançador. Establiment del perfil dels possibles compradors. ○ 2025. Fi de la promoció i entrega dels habitatges. ○ 2026. Publicació dels resultats del programa pilot. ○ 2027. Anàlisi de possibles rèpliques. <p>3. La promoció de les cooperatives d'habitatge (subactuació 3) es durà a terme d'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2024/25: Inici del projecte cooperatiu: identificació del grup interessat; planificació de les actuacions municipals de suport i elaboració del projecte (fases 1 a 3). ○ 2024/25: Donar el suport necessari per a la construcció dels habitatges (fase 4) → 2025/2028: Finalització de les obres i entrada a viure per part dels seus habitants (fases 5 i 6). Anàlisi de resultats. Avaluació de la seva replicabilitat.
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Amb Pressupost Municipal.</p> <p>Amb Pressupost de l'empresa, entitat o societat actuant.</p> <p>Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).</p> <p>Amb Pressupost Comarcal.</p>
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A determinar
GESTIÓ	<p>Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en habitatge) i des del Consell Comarcal (conselleria competent en Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).</p> <p>També es pot optar per a realitzar al gestió amb una cooperativa d'habitatge.</p>
ACCIONS VINCULADES	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 1. Regularització habitatges existents. → Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. → Acció 9. Elaborar un pla de difusió i seguiment dels ciutadans del PAMH

<p>INDICADORS DEL PROCÉS</p>	<p>1. En relació a la masoveria urbana (subactuació 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> → Aprovació d'una partida pressupostària per al pla, existència d'un pla d'actuació i cronograma. → Nombre d'habitatges inclosos al pla pilot de masoveria urbana. → Nombre de contractes de masoveria urbana finalment signats. → Nombre d'habitatges on s'ha iniciat un procés de rehabilitació dins d'aquest pla. → Unitats familiars que s'han acollit al pla d'incentius per a contractes de masoveria urbana entre privats. → Nombre de consultes sobre la masoveria urbana adreçades a l'oficina d'atenció ciutadana. → Nombre de bonificacions creades a l'IBI i a l'ICIO. <p>2. Pel que fa a la propietat compartida i a la propietat temporal (subactuació 2), es comprovarà si es troba en desenvolupament almenys un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Que s'aprovi dur a terme la promoció-pilot o el projecte-pilot en cas dels particulars. → Que es concreti el sòl, que es trobi promotor, que s'aprovi el projecte de promoció, que es trobi finançador. → Que s'ha dut a terme l'obra i s'han adjudicat els pisos. <p>3. En relació a les cooperatives d'habitatge (subactuació 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> → Temps de construcció de la promoció d'habitatges cooperatius. → Cost econòmic de la promoció d'habitatges cooperatius. <ul style="list-style-type: none"> ○ % de cofinançament extern (per agent) ○ % de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics).
<p>INDICADORS DE RESULTAT</p>	<p>1. En relació a la masoveria urbana (subactuació 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> → Nombre d'habitatges rehabilitats. → Nombre de famílies que han pogut accedir a un habitatge amb la masoveria urbana. → Nombre total de famílies que s'han acollit al pla d'incentius per a contractes de masoveria urbana entre privats. → Grau de satisfacció de persones propietàries i masoveres. → Nombre d'habitatges en règim de masoveria urbana inclosos a la borsa de mediació. → Nombre de bonificacions concedides a l'IBI i a l'ICIO (si aquest es volgués recaptar).

2. Pel que fa a la **propietat compartida i a la propietat temporal (subactuació 2)**, consistirà en la finalització d'almenys un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal i s'avaluarà

- Si la promoció en propietat compartida o temporal està començada, a mitges o finalitzada
- Si els propietaris ja hi viuen. Quantificació i qualificació de les persones beneficiàries (també en els casos en que hi participin propietaris privats)
- Si s'ha avaluat la seva experiència i se'n treuen resultats.
- Si l'experiència s'ha replicat amb o sense acompanyament social.

3. En relació a les **cooperatives d'habitatge (subactuació 3)**:

- M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia).
- Nombre d'habitatge assequible construïts (per tipologia).
- % d'habitatges de la promoció respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia).

4.4.3 Acció 3. Subsidis i ajuts per als joves

ACCIÓ 3. SUBSIDIS I AJUTS PER ALS JOVES	
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	<p>Dels resultats de la fase de diagnosi se'n deriva el fet de que en els últims anys ha hagut una lleugera pèrdua de població al municipi tot i que en els últims 15 anys el 2023 ha sigut l'any amb més població pel municipi.</p> <p>La població jove resideix al municipi especialment durant l'època estival o de vacances com a segona residència (6 de cada 10 habitatges son segones residències), però no resideixen de forma permanent durant tot l'any, de manera que la població que hi viu tot l'any es tracta d'una població molt envellida. Els joves que hi viuen, en general, són joves del municipi que tornen i veuen que poden treballar a distància. De fet, és un fenomen que s'esten a nivell de tota Catalunya: la població jove catalana és eminentment urbana: el 81% viu en àrees urbanes i només el 10,9% i el 8,1% resideixen en àrees semiurbanes o rurals, respectivament, doncs la capacitat que tenen les àrees urbanes per retenir la població jove és força superior a la de les àrees rurals³. Al ser Passanant i Belltall un municipi petit i tranquil és ideal per teletreballar (de fet, les infraestructures de telecomunicació del municipi son bones, ja que compten amb fibra òptica i cobertura cel·lular), un dels reptes afrontar és que hi ha joves que estan empadronats, però no resideixen durant l'any al municipi, així com la població jove que, una vegada treballant i residint fora del municipi, pot decidir tornar si es donen les condicions adequades.</p> <p>Els elements que més dificulten l'accés a un habitatge de compra és la manca d'una oferta atractiva, doncs moltes cases a la venda necessiten d'una rehabilitació i l'absència de suficient oferta pel lloguer.</p> <p>Si es comparen les rendes de Passanant i Belltall amb els municipis més propers, s'observa que el municipi és situa a la part alta del nivell de rendes d'aquesta zona. Passanant i Belltall s'ha marcat com a objectiu a llarg termini incrementar l'oferta d'habitatge</p>

³ Joan Checa, Laura Soler i Oriol Nel-lo, *Els itineraris residencials de la població jove en la transició cap a la vida adulta Anàlisi a partir de les dades de l'Enquesta a la joventut de Catalunya, 2017*

(https://dretssocials.gencat.cat/web/.content/JOVENTUT_observatori_catala_de_la_joventut/documents/arxiu/enquesta_joventut/E_ejc2017_Informes_territori_als_Mobilitat-residencial.pdf).

disponible per a garantir que aquelles persones que hi volen viure s'hi puguin quedar, principalment els joves, el que **permetria evitar el despoblament i l'envelliment de la població**.

Per a fomentar que els **joves puguin viure durant tot l'any i atreure població jove de fora, incloent als que havien marxat en anterioritat però voldrien tornar**, més enllà de les accions genèriques destinades a l'augment del parc d'habitatges al municipi (veure accions **2, 4 i 5**), aquesta acció es subdivideix en els següents actuacions de naturalesa heterogènia:

Subactuació 1. Programa d'habitatge inter-generacional

L'habitatge inter-generacional permet que **joves i persones de la tercera edat puguin compartir l'habitatge**, el que ajuda a fer l'accés a l'habitatge més assequible, alhora que permet combatre la soledat de les persones grans del municipi, tal i com ja s'ha dut a terme en altres municipis (ex. el programa Viure i Conviure de l'Ajuntament de Barcelona⁴, el *Vive y Convive* de Saragossa⁵ o el programa del centre residencial *Humanitas* a Deventer, Països Baixos⁶). Aquest programa facilita el contacte entre aquests dos sectors de la població per a que puguin arribar a un acord sobre la futura convivència. La forma de funcionament seria la següent:

- L'administració dissenya un programa per a posar en contacte joves de fins a 35 anys que volen emancipar-se amb gent gran Passanant i Belltall que disposi d'una o més habitacions lliures al seu habitatge.
- Prèvia difusió, els joves i persones grans interessades podran inscriure's al programa. A partir d'aquí, segons els interessos i les necessitats de cada sol·licitant (ex. horaris similars, zona on es vol viure, necessitats d'espais específics), es posarà en contacte a les parts, que es podran conèixer prèviament.
- Amb la intermediació de l'administració, es decidirà sobre els aspectes específics del contracte: per exemple, la durada del mateix, l'assumpció de la persona jove de despeses de manteniment o subministraments, la reducció de la renda a canvi de temps destinat a l'acompanyament o cura de la persona gran, etc.

Subactuació 2. Línia de préstecs per a l'emancipació dels joves

⁴ <https://ajuntament.barcelona.cat/personesgrans/ca/canal/programa-viure-i-conviure>.

⁵ <https://www.zaragoza.es/ciudad/encasa/maymemoriaas06.htm>.

⁶ <https://www.red-social-innovation.com/es/solution/humanitas-promoting-intergenerational-housing/>.

Aquesta acció pretén dissenyar i implementar un **programa de préstecs tous** sense interessos per a joves de fins a 35 anys per a que puguin satisfer la primera mensualitat del seu contracte de lloguer i, si s'escau, la retribució de l'agent immobiliari (a satisfer directament a la propietat i a l'agent immobiliari). Els joves que vulguin accedir a aquests préstecs hauran d'assumir el compromís d'empadronar-se al municipi i acordar un contracte d'arrendament d'habitatge permanent segons l'art. 2.1. de la Llei d'Arrendaments Urbans. Els sol·licitants hauran d'acreditar uns ingressos mínims i màxims i la renda pactada no podrà excedir el 40% dels seus ingressos nets.

Cal tenir present les subvencions existents per part de l'Agència Catalana de l'Habitatge, per exemple per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2024⁷, o les que hi puguin existir a nivell estatal, per exemple la Línia d'Avals per a l'adquisició de primer habitatge de joves i famílies amb menors a càrrec⁸.

Subactuació 3. Borsa d'habitatge específica per a persones joves. Es podria plantejar la necessitat de crear una borsa o secció específica destinada a persones joves. Inclús també es podrien establir subvencions al pagament de l'IBI dels propietaris que incorporin els habitatges a la borsa.

Subactuació 4. Les persones joves poden considerar-se com a contingent especial de reserva en procediments d'adjudicació d'habitatge de protecció oficial (arts. 99 i 101 Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge), sempre tenint present els requisits de nivells màxims i mínims d'ingressos i la resta d'exigències de la normativa (no disposar d'habitatge en propietat, inscripció al Registre de Sol·licitants, etc.).

Subactuació 5. Allotjament dotacional destinat a joves. Possibilitat de plantejar i promoure allotjament dotacional destinat a satisfer necessitats habitacionals temporals dels joves, per raó de la seva dificultat d'emancipació (art. 3.j Llei 18/2007 i art. 34.5 Decret legislatiu 1/2010, text refós de la Llei d'urbanisme).

⁷ RESOLUCIÓ TER/504/2024, de 20 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2024 per a persones que tinguin 65 anys o més o que tinguin 35 anys o menys. Veure els ajuts disponibles a <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-pagament-habitatge/>

⁸ <https://www.ico.es/linea-avales-hipoteca-primer-vivienda>.

	<p>Subactuació 6. Altres mesures per a atraure a la població jove. Altres accions que també poden ser d'especial interès per a permetre als joves accedir a un habitatge assequible a són les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accedir a un habitatge a través de les tinences alternatives de l'habitatge (veure acció 2). ○ Accedir a altres habitatges socials i/o programes plantejats en aquest Pla (acció 1).
OBJECTIUS	<ul style="list-style-type: none"> → Afavorir l'accés a l'habitatge assequible dels joves. → Dinamitzar el municipi. → Evitar l'èxode de població jove i recuperar els joves que havien marxat del municipi. → Combatre la solitud de les persones grans amb programes d'habitatge inter-generacional
BENEFICIARIS	<ul style="list-style-type: none"> → Persones joves que ja resideixin o vulguin residir a Passanant i Belltall i s'hi empadronin (i compleixin amb els requisits d'ingressos, edat i d'altres exigits). → Persones de la tercera edat que necessitin acompanyament de persones joves. → El municipi, gràcies a la dinamització del mateix.
MARC NORMATIU	<ul style="list-style-type: none"> → Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. → Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. → Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge. → Decret legislatiu 1/2010, text refós de la Llei d'urbanisme → Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans. → Codi Civil espanyol.
CALENDARI	<p>1. Respecte a la subactuació 1 Habitatge inter-generacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2024/2025: Disseny del programa i difusió. → 2025: Selecció dels joves i de les persones grans incloses al programa i negociació dels termes del contracte. → 2025/2028: Inici de la convivència. <p>2. Respecte a la subactuació 3. Borsa d'habitatge per a persones joves:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2025/2026: Estudiar i plantejar un conveni amb el Consell Comarcal de la Conca de Barberà, per tal de poder crear, en marc del Programa de Borsa de Mediació per al lloguer social, una secció de Borsa Jove d'Habitatge o determinar l'instrument adequat per destinar part dels habitatges captats a la borsa al col·lectiu jove → 2026/2028: Posar en marxa la mesura dotant-se dels mecanismes de captació establerts en aquest Pla..

	<p>3. Respecte la subactuació 4. Joves com a contingent especial de reserva en procediments d'adjudicació d'HPO :</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2024/2025: Estudi de la necessitat d'haver de considerar les persones joves com a contingent especial de reserva al municipi de Passanant i Belltall. → 2024/2025: Fixar paràmetres de contingent especial de reserva per a les noves adjudicacions d'HPO al municipi i executar-los quan pertoqui. <p>4. Respecte a la subactuació 5. Allotjament dotacional per a joves:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2024/2025: realització de dos estudis: 1. Demanda i necessitat real de desenvolupar allotjaments dotacionals; i 2. possibilitat de promoure aquests allotjaments en terrenys qualificats d'equipament comunitari. → 2025: En el cas de provar-se el punt anterior, determinar els requisits i paràmetres de vulnerabilitat i temporalitat que han de complir les persones joves per poder accedir a aquests allotjaments. → 2025/2028: Captar o promoure allotjaments dotacionals i determinar les places que es reserven per a persones joves.. <p>5. Respecte a la subactuació 6 veure calendari de les accions relacionades</p>
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació). Amb Pressupost Comarcal.</p>
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	<p>A determinar</p>
GESTIÓ	<p>Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en habitatge i regidoria competent en Benestar Social) i des del Consell Comarcal (conselleria competent en Promoció Econòmica i Habitatge, Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge i conselleria competent en Benestar Social).</p>
ACCIONS VINCULADES	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 1. Regularització habitatges existents. → Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. → Acció 4. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació
INDICADORS DEL PROCÉS	<ul style="list-style-type: none"> → Disseny de les bases dels diferents programes. → Nombre de consultes ateses. → Nombre d'entrevistes efectuades per al programa d'habitatge inter-generacional. → Nombre de sol·licituds dels diferents programes.

	<ul style="list-style-type: none"> → Coordinació amb el Consell Comarcal de la Conca de Barberà per a la Borsa de lloguer social. → Realització d'un estudi per determinar la necessitat (i possibilitat) de promoció d'allotjaments dotacionals per a joves al municipi → Difusió exitosa dels diferents programes.
<p>INDICADORS DE RESULTAT</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Nombre total de joves que han pogut accedir a un habitatge per mitjà de les actuacions definides. → Nombre total de préstecs tous concedits per a la primera mensualitat del contracte de lloguer. → Nombre total de contractes d'habitatge inter-generacional signats. → Nombre d'habitatges de la Borsa de Mediació destinats al col·lectiu de persones joves. → Nombre d'allotjaments dotacionals captats o promocionats (si s'escau). → Nombre d'ajuts econòmics concedits.

4.4.4 Acció 4. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa

ACCIÓ 4: ACCIÓ 4. APLICAR MESURES DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I, SUBSIDIÀRIAMENT, MESURES D'INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA	
<p>DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ</p>	<p>Tal i com se'n desprèn de les dades del parc d'habitatge de Passanant i Belltall, cal tenir present que vuit de cada deu edificis de Passanant i Belltall ha estat construït abans del segle XX, i que no obstant s'observa un estat de conservació adequat dels 238 edificis d'ús majoritari residencial. Únicament 20 edificis residencial (representant un 8%) presenten, segons fonts cadastrals, deficiències constructives o estructurals fruit de la degradació pel pas del temps. En el mateix sentit, i segons dades de l'Ajuntament, gairebé 2 de cada 10 habitatges estan buits (46-48 habitatges) i un 2% en estat ruïnós. Això també és percep al procés participatiu, per exemple a Belltall es percep que les cases estan molt arreglades, altres estan bé, altres no tant (no tenen calefacció), i que n'hi ha alguna de ruïnosa. Així, alguns dels habitatges del municipi que actualment estan buits necessiten ser rehabilitats per a poder-se destinar a finalitats habitacionals (art. 9.2 Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges).</p> <p>Aquest fet pot tenir un impacte en l'oferta d'habitatge del municipi, especialment en l'habitatge de lloguer, encara que hagi augmentat des de 2012, doncs es podria incrementar aquesta oferta.</p> <p>Tot i aquesta necessitat, existeixen diverses limitacions per a poder rehabilitar molts dels habitatges del municipi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per una banda, limitacions quant al finançament de les obres. De la fase de diagnosi se'n desprèn que alguns dels habitatges buits per manca de rehabilitació disposen de molts metres quadrats, el que encareix una intervenció total sobre el mateix, i que l'Ajuntament no disposa d'un pressupost adient per a fer grans inversions en rehabilitació degut a l'endeutament amb el darrer habitatge públic, que provoca que l'ajuntament no ofereixi cap programa i/o subvenció pròpia vinculada a l'habitatge: rehabilitació, accessibilitat, etc. A això cal sumar l'estricta normativa urbanística de Patrimoni Cultural: el 70% del municipi està protegit i, per tant, dificulta i incrementa el cost de la rehabilitació dels seus habitatges, afectant a la inversió privada. • A això s'afegeix la necessitat d'acompanyament als propietaris en la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació. • Així mateix, hi ha una manca de difusió dels habitatges en mal estat que estarien disponibles per a destinar-se a masoveria urbana (veure acció 2), i als portals no es publiciten contractes de lloguer, el que impacta en la manca de projecció del municipi. • Finalment, i tal com succeeix amb els habitatges buits, caldrà conèixer les condicions de manteniment, conservació i rehabilitació dels habitatges a Passanant i Belltall. En aquest sentit, les llicències de rehabilitació concedides, els ajuts ja concedits per l'Ajuntament o altres administracions o processos participatius poden ajudar en aquest propòsit, a més del cens previst en l'acció 5.

Atenent a totes aquestes problemàtiques, la necessitat de **fomentar la rehabilitació** al municipi de Passanant i Belltall es divideix en les **següents subactuacions**:

Subactuació 1. Programa d'ajuts i incentius a la rehabilitació

Atenent a la necessitat de suport als habitants de Passanant i Belltall sobre com dur a terme rehabilitacions o sol·licitar ajuts, l'Ajuntament podria actuar amb una activitat de **foment i acompanyament**. Aquesta subactuació es desglossa en les següents mesures:

- **Establiment d'un punt d'informació i de preparació de la documentació** per a sol·licitar els ajuts a la rehabilitació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i també per a temes d'accessibilitat i l'eficiència energètica (**acció 6**). L'Ajuntament de Passanant i Belltall, junt amb la col·laboració del Consell Comarcal de la Conca de Barberà, si s'escau, pot establir un punt d'informació sobre aquests ajuts i de suport a la preparació de documentació. Idealment, els ciutadans interessats haurien de tenir la possibilitat de demanar cita prèvia directament per a consultar els requisits i viabilitat de sol·licitar els ajuts, així com preparar-ne la documentació. Tanmateix, es proposa ampliar el coneixement de la població sobre els ajuts a la rehabilitació a través de jornades informatives, cartells, etc. Aquest punt d'informació es pot articular amb el proposat a l'**acció 8**.
- **Programa de subvencions a les obres de rehabilitació** quan l'habitatge **no disposi de les condicions d'habitabilitat**. Tenint present les limitacions pressupostàries del municipi i la necessitat d'obtenir finançament extern, aquest programa subvencionarà part del cost de les obres de rehabilitació que siguin necessàries per a fer que un habitatge pugui obtenir o renovar la cèdula d'habitabilitat, o bé **complementarà el cost de rehabilitació** a les unitats familiars que sol·licitin els ajuts de l'Agència de l'Habitatge, amb un màxim a determinar a les bases del programa. L'Ajuntament podrà ajudar a trobar recursos aliens. Per part de la Generalitat s'ofereixen actualment els "Ajuts a la rehabilitació rural i de muntanya", als que poden optar les persones físiques o jurídiques privades del municipi on hi viuen menys de 500 habitants, com té lloc a Passanant i Belltall⁹; una altra opció són les Subvencions Next Generation per a la rehabilitació¹⁰, del que penja el Pla de Rehabilitació d'Habitatge i Regeneració Urbana i que s'estructura en 5 programes: actuacions a nivell de barri (dins dels

⁹ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/ajuts-mon-rural/>.

¹⁰ https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/22763-Next_generation.

Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP)¹¹, oficines de rehabilitació, actuacions a nivell d'edifici, eficiència energètica en habitatges i llibre de l'edifici i projectes de rehabilitació.

Altres ajuts ja no s'ofereixen actualment, però es podrien tornar a oferir. Exemples són els "Ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges"¹², tot i que la propietat horitzontal no és una forma jurídica amb presència al municipi, on predominen els habitatges unifamiliars, i les "Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial"¹³. Per la seva banda, no es té constància de que l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal de la Conca de Barberà gestioni ajuts en aquest àmbit¹⁴. Els sol·licitants hauran de tenir uns ingressos màxims, prioritzant aquelles unitats familiars que, d'acord amb la seva situació econòmica, no puguin fer front a les obres de rehabilitació. Un cop executades les obres de rehabilitació, hi haurà el compromís d'empadronar-se a l'habitatge per un determinat període de temps, o bé posar l'habitatge a la borsa de lloguer assequible.

Això es pot vehicular a través d'una **ordenança de rehabilitació**, que podrà preveure els següents aspectes: la concreció dels supòsits en els quals serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació; les condicions tècniques i estètiques de les obres; la concreció dels tràmits administratius i llicències; l'establiment d'exempcions i bonificacions de determinades taxes o impostos municipals (IBI, ICIO, etc.) quan es realitzin aquestes obres; l'establiment d'ajuts i subvencions municipals per a la realització d'aquestes obres, etc.

- Respecte els **incentius fiscals** veure **acció 7** (sobre eficiència energètica).

¹¹ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/ajuts-europeus-millora-eficiencia-energetica-habitatges/programa-1/>.

¹² <https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/21909-Ajuts-prestecs-per-a-la-rehabilitacio?category=74c016ba-a82c-11e3-a972-000c29052e2c>.

¹³ <https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/Ajuts-per-a-la-rehabilitacio-dedificis-dus-residencial?category=74c016ba-a82c-11e3-a972-000c29052e2c>.

¹⁴ <http://habitatge.concadebarbera.cat/ajuts/>.

Subactuació 2. Compra directa o cessió d'habitatges en mal estat

Aquesta actuació té com a objectiu dissenyar un **protocol per a la detecció, negociació amb la propietat i posterior adquisició d'habitatges en mal estat** per l'Ajuntament o altres institucions, com les cooperatives d'habitatge. L'adquisició es podrà fer mitjançant la compra-venda de la **plena propietat** (art. 541-1 del Codi Civil de Catalunya -CCC-), l'adquisició de la **propietat temporal** (art. 547-1 CCC) o, si procedeix, de l'**usdefruit** (arts. 561-1 i següents CCC). Una altra opció és el **dret de superfície** (art. 564-1 CCC), que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses i que pot recaure sobre construccions o plantacions anteriors a la constitució del dret, és a dir, sobre edificacions ja construïdes. Amb aquesta adquisició, l'Ajuntament (o una cooperativa o un promotor que adquireixi temporalment la propietat de l'habitatge gràcies a un dret de superfície) podrà dur a terme les actuacions de rehabilitació necessàries per a que els habitatges assoleixin les condicions d'habitabilitat, tot incrementant el parc d'habitatge del municipi. De fet, tant la rehabilitació d'habitatges com l'adquisició d'habitatges lliures per a destinar-los al lloguer són actuacions susceptibles d'ésser protegides, d'acord amb l'art. 68 de la Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge de Catalunya. Aquesta pot ser una altra solució si s'aconsegueixen els ajuts necessaris.

Així mateix, a part d'incloure l'habitatge a la borsa de lloguer, es podrà valorar utilitzar els **habitatges unifamiliars de grans dimensions** (ex. 400m2) en mal estat de conservació per a dur a terme els següents programes pilot:

- Programa pilot de **masoveria urbana** (veure **acció 2**).
- **Llogar l'habitatge amb un ús mix**: de la diagnosi se'n deriva que cal potenciar la recuperació d'oficis al municipi per a garantir un mínim de serveis als ciutadans. Alhora, és necessari captar l'interès de famílies per a viure a Passanant i Belltall amb una adequada oferta d'habitatge i de llocs de treball. Un dels plans pilot amb habitatges de grans dimensions rehabilitats a través de la compra directa es pot centrar en oferir la possibilitat de **viure i d'iniciar un ofici** al mateix (ex. fusteria o barberia a la planta baixa, i ús residencial a les superiors).

Aquests plans pilot, així mateix, poden executar-se en immobles dels que ja tingui la titularitat el municipi de Passanant i Belltall o en els quals hi hagi una expectativa d'aconseguir-ne la titularitat.

Subactuació 3. Rehabilitació a canvi d'incloure l'habitatge a la borsa de lloguer assequible

Aquesta acció té com a objectiu el disseny d'un protocol per a la **detecció, negociació amb la propietat i posterior subvenció d'obres de rehabilitació** en habitatges que no compleixin les condicions d'habitabilitat, independentment dels ingressos del propietari, amb la condició que, un cop finalitzada la rehabilitació, s'assumeixi el compromís d'incloure l'habitatge a la borsa de mediació per al lloguer social comarcal, o bé es destini a un dels plans pilot mencionats en la subactuació 2. En general, un cop

efectuada la rehabilitació i llogat l'immoble, serà el propietari qui obtindrà les rendes del lloguer assequible, tot i que, segons les actuacions que sigui necessari fer, les rendes es podran assignar a l'Ajuntament per a amortitzar el cost de la rehabilitació.

Si les característiques de l'immoble ho permeten, la subvenció també podrà incloure les despeses necessàries per a dividir-lo i pactar un **règim de propietat horitzontal** per a poder transformar habitatges de gran superfície en diverses unitats residencials (arts. 553-1 i següents CCC).

Així mateix, també es poden fomentar els contractes de masoveria urbana (veure **acció 2**).

Les **fases previstes** per a les tres actuacions seran les següents:

- Disseny, redacció i publicació dels programes.
- Campanya de difusió.
- Inici de cada programa i adjudicació dels beneficiaris.
- Període de realització de les obres.
- Finalització de les obres i inclusió dels habitatges a la borsa de mediació per al lloguer social, si procedeix (en les subactuacions 2 i 3).

Subactuació 4. Incompliment del deure de conservació i rehabilitació

Una de les problemàtiques detectades a la diagnosi és l'existència **d'habitatges buits derivats de seu mal estat de conservació**. El dret de propietat (art. 541-1 CCC) ha de complir amb la seva **funció social** (art. 33.2 de la Constitució Espanyola) i, per tant, la normativa entén que existeix un incompliment d'aquesta funció quan els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones (art. 5.2.a Llei 18/2007).

Aquesta subactuació es vincula les mesures i programes anteriors per tal de fomentar la rehabilitació dels habitatges i augmentar el parc d'habitatge disponible. Aquestes mesures tenen un caràcter voluntari, i només en aquells casos on les problemàtiques de conservació i rehabilitació dels habitatges no quedin resoltes per les actuacions allà proposades (sempre adequadament dotades i acompanyades), es podrà plantejar una intervenció directa de l'Ajuntament amb **mesures coercitives**, només desitjables en cas de veritable desídia dels propietaris afectats vers tots els ajuts i acompanyaments i sempre que li sigui atribuïble la inacció i que la intervenció coercitiva sigui absolutament necessària atenent a totes les circumstàncies que hi concorrin (arts. 5 i 30.5 Llei 18/2007). Per tant, les mesures coercitives aquí establertes en aquesta subactuació 4 seran **sempre de caràcter subsidiari** a les altres possibles actuacions. L'Ajuntament, doncs actuaria amb un caràcter **substitutiu o coercitiu**.

L'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació i tota la informació de les mesures (tant voluntàries com coercitives i punitives) als propietaris afectats s'han de difondre a través del PAMH i de la proposta de crear un Punt d'Informació de l'Habitatge al municipi i altres programes de difusió (**acció 8**).

Es poden fer les **següents actuacions**:

A) Detecció de les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.

Primer de tot, s'han de conèixer quines són les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació per després acordar les mesures a adoptar. Aquestes situacions es detecten mitjançant **inspeccions tècniques** o per **denúncia de tercers**. Com ja s'ha comentat, l'Ajuntament pot redactar una **normativa municipal** que permeti exercir aquest control i determinar els paràmetres que han de complir les intervencions de manteniment i rehabilitació en les edificacions residencials i el seu incompliment. Així, per exemple, es poden regular les mesures necessàries per controlar el deure de conservació i rehabilitació dels propietaris i es pot crear un registre municipal sobre l'estat de conservació de l'edificació en base a la informació facilitada per les Inspeccions Tècniques de l'Edificació que es realitzin (ITE), o bé realitzar programes d'inspecció municipal (art. 28 Llei 18/2007).

B) Adopció de mesures davant de les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.

Una vegada detectat quins són els béns immobles que no compleixen els deures de conservació i rehabilitació, l'Ajuntament pot actuar per diferents vies:

1. La primera opció és emetent una **ordre d'execució d'obres** indicant els canvis, les reparacions o el cessament d'ús necessaris. Aquestes ordres han d'estar **degudament motivades** i han de concretar els defectes i les reparacions que s'han de corregir. En els casos d'incompliment d'aquesta ordre d'execució, de forma injustificada, l'Administració pot adoptar dues mesures (art. 38 Llei 18/2007): 1. **l'execució subsidiària** de les obres a càrrec del propietari (prèvia valoració de l'Administració del cost de les actuacions d'execució); i 2. la **imposició de multes coercitives** (arts. 113 Llei 18/2007 i 225.2 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova la Llei d'urbanisme). De fet, d'acord amb l'art. 198 DL 1/2010, l'administració municipal té competència per **enderrocar els immobles que estiguin en un estat ruïnós** davant l'incompliment de les notificacions d'ordres de reparacions d'immobles (prèvia declaració del bé immoble en estat ruïnós).
2. Per altra banda, l'Administració i les persones interessades poden fer un **conveni de rehabilitació** per a evitar aquestes ordres d'execució. Aquest conveni ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació especificant si les obres són subvencionables o a fons perdut i les obligacions de cada part, i la persona propietària ha de comprometre's a executar les obres immediatament per garantir les condicions de seguretat (art. 39 Llei 18/2007). L'incompliment del conveni dóna lloc a la resolució i pot implicar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives i l'execució subsidiària a càrrec de l'obligat. També es pot intentar signar un **conveni de rehabilitació** quan l'incompliment es justifica de forma objectiva per causes d'impossibilitat econòmica o en propietaris d'habitatges en lloguer amb baixa rendibilitat (contractes antics anteriors a 09/05/1985) (art. 30 Llei 18/2007).
3. En el cas de mantenir-se la situació de no conservació dels habitatges ni de la seva rehabilitació, es poden iniciar **procediments administratius sancionadors** en el marc de les següents infraccions:

	<ul style="list-style-type: none"> - És una infracció molt greu incomplir el deure de conservació i rehabilitació, si suposa un risc per a la seguretat de les persones o un incompliment d'un programa previ de rehabilitació forçosa (art. 123.1.f Llei 18/2007). - És una infracció greu incomplir el deure de conservació i rehabilitació, si suposa una afectació greu de les condicions d'habitabilitat dels edificis, prèvia notificació (art. 124.1.c Llei 18/2007); i no realitzar les obres necessàries per complir amb els requisits d'habitabilitat en casos d'habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària (art. 3 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). - És una infracció lleu quan els ocupants neguen informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilitzar-lo i mantenir-lo, en el supòsits en que els propietaris vulguin complir el deure de conservació en un immoble ocupat (art. 125.1.b Llei 18/2007). - Multes coercitives per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida (art. 113 Llei 18/2007). <p>4. A més, el Decret Llei 1/2015 també regula la possibilitat de l'Administració d'ordenar (d'ofici o a instància de la persona interessada) l'execució forçosa de les obres necessàries per complir i mantenir els requisits d'habitabilitat als habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària o mitjançant compensacions o pagaments de deutes amb garantia hipotecària (art. 4), tot i que aquesta possibilitat és d'aplicació limitada a Passanant i Belltall per la poca presència d'habitatges adquirits en aquests processos. D'altra banda, l'art. 40 Llei 18/2007 preveu que l'administració competent pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació en els àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, el que no té lloc a Passanant i Belltall¹⁵.</p> <p>5. Finalment, i en el cas que s'escaigui, el municipi pot plantejar la determinació d'àrees de conservació i rehabilitació (previ tràmit d'informació pública i audiència a les demés administracions), amb la finalitat de promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que suposin risc per la cohesió social (art. 36 Llei 18/2007 i art. 15 del Decret Llei 17/2019, que modifica el Text refós de la Llei d'Urbanisme afegint una disposició addicional cinquena). És un instrument on l'Ajuntament esdevé administració actuant i li permet aprovar programes que especifiquin el deure de conservació i rehabilitació, l'adopció d'ordres d'execució o la creació d'un òrgan administratiu o ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació i protegeixi els drets dels ocupants. Permet intervenir, doncs, de forma selectiva, en un barri o zona especialment degradada de la trama urbana. Amb tot, cal tenir present que és un tràmit feixuc i que no comporta l'obtenció automàtica de fons, però permet negociar amb la Generalitat recursos extraordinaris.</p>
--	--

¹⁵ https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/arees_i_zones_de_referencia/arees_demanda/.

	<p>6. En el cas de zones degradades també poden desenvolupar projectes a l'empara de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles (en el cas de que tornin a convocar-se els ajuts, que seria la 8ª convocatòria des de l'aprovació de la Llei al 2004), que puguin comptar amb el finançament de la Generalitat i al que es poden agregar recursos humans derivats de la col·laboració dels veïnat del municipi mitjançant accions de construcció o reconstrucció social de l'habitat. Aquesta via de finançament permetria la implicació dels veïnat de Passanant i Belltall en el procés de disseny i execució dels projectes destinats a la rehabilitació dels seus barris.</p> <p>Finalment es recomana, si torna a convocar-se i es compleixen amb els requisits, presentar-se al Pla pilot de mobilització de l'habitatge en el món rural¹⁶.</p>
<p>OBJECTIUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Millorar les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatge de Passanant i Belltall. → Evitar situacions d'infrahabitatge causades pel mal estat de rehabilitació. → Augmentar el parc d'habitatge disponible. → Dinamitzar el mercat de lloguer.
<p>BENEFICIARIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Persones propietàries d'immobles a Passanant i Belltall en mal estat de rehabilitació. → Famílies que volen accedir a un habitatge a Passanant i Belltall. → El municipi, al millorar l'estat del parc d'habitatge i promoure la creació d'oficis a través de la subactuació 2.
<p>MARC NORMATIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Pla Estatal d'Habitatge 2022-2025. → Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. → 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 (arts. 3, 4). → Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges (art. 9.2). → Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova la Llei d'urbanisme (4, 225.2). → Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge de Catalunya pel dret a l'habitatge de Catalunya (art. 5.2.a, 28 i 30.5, 36, 38, 39, 68113, 123.1.f, 124.1.c, art. 125.1.b.). → Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (541-1, 547-1 i 561-1 i següents CCC)

¹⁶ https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/politica_de_muntanya/programa-promocio-habitatge-mon-rural/.

CALENDARI	<ul style="list-style-type: none"> → 2024/2025: disseny, redacció i publicació dels programes. → 2025: inici dels programes, difusió i adjudicació dels ajuts o beneficiaris. → 2026/2026: període de realització de les obres. → 2027 en endavant: finalització de les obres i inclusió dels habitatges a la borsa de lloguer assequible.
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Amb Pressupost Municipal. Amb Pressupost de l'empresa, entitat o societat actuant. Amb crèdit d'entitats financeres. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació). Amb Pressupost Comarcal.</p>
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	<p>A determinar</p>
GESTIÓ	<p>Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent d'Habitatge) i des del Consell Comarcal (conselleria competent en Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).</p>
ACCIONS VINCULADES	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. → Acció 5. Detecció d'habitatges buits i adopció de mesures incentivadores o penalitzadores
INDICADORS DEL PROCÉS	<ul style="list-style-type: none"> → Elaboració i publicació de les bases dels programes. → Nombre de consultes sobre els programes de rehabilitació. → Nombre de sol·licitants en les subactuacions 1 i 3. → Nombre d'acords iniciats en la subactuació 2. → Elaboració i funcionament del programa d'inspecció per detectar les edificacions on s'incompleixen els deures de conservació i manteniment (subactuació 4). → Nombre de processos incentivadors i d'expedients penalitzadors iniciats. % èxit de finalització i d'eficàcia de cadascun d'ells (han servit?) (subactuació 4). → Temps mitjà de tramitació dels expedients (subactuació 4). → Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores o sancionatòries (subactuació 4). → % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics) (subactuació 4).
INDICADORS DE RESULTAT	<ul style="list-style-type: none"> → Nombre final de sol·licitants que s'han pogut beneficiar del programa. → Nombre d'obres de rehabilitació dutes a terme. → Barris d'aspecte regenerat. → Increment d'habitatges de la borsa de mediació per al lloguer social derivats d'aquest programa.

- Nombre de creació d'oficis gràcies a la subactuació 2.
- Nombre de processos incentivadors exitosos i de penalitzacions imposades (subactuació 4).
- Efecte real final (cost-benefici) de cadascuna de les mesures implementades desglossades (subactuació 4).
- Quants habitatges s'han posat al mercat efectivament gràcies a aquestes mesures (incentivadores vs sancionadores) i en quant ha augmentat finalment gràcies a elles l'assequibilitat de l'habitatge al municipi en general, tenint en compte el cost-benefici (subactuació 4).

4.4.5 Acció 5. Detecció d'habitatges buits i adopció de mesures incentivadores o penalitzadores

ACCIÓ 5. DETECCIÓ D'HABITATGES BUITS I ADOPCIÓ DE MESURES INCENTIVADORES O PENALITZADORES	
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	<p>Una de les problemàtiques ressaltades en la fase de diagnosi és l'existència d'habitatges buits al municipi de D'acord amb el cens més recent, de 2021, la xifra d'habitatges total és de 250 a Passanant i Belltall, dels quals, 81 són principals convencionals i 169 són no convencionals (o secundaris, en la terminologia dels censos previs). Aquesta xifra representa un 32% del total. No obstant, no hi ha dades referents als habitatges vacants. Amb tot, i segons dades de l'Ajuntament, gairebé 2 de cada 10 habitatges estan buits (46-48 habitatges) i 2% en estat ruïnós. Mantenir l'habitatge desocupat de forma permanent i injustificada suposa un incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges (art. 5 de la Llei 18/2007); també l'incompliment del deure de conservació i rehabilitació (acció 4).</p> <p>Tot i la percepció de la existència d'habitatges buits al municipi, existeix un desconeixement del nombre real d'aquests habitatges buits a Passanant i Belltall i, principalment, del seu estat de conservació, necessari per poder optar per algunes de les accions previstes en el present PAMH. Cal tenir present que Passanant i Belltall, per les seves dimensions, no surt al cens que realitza l'Institut Nacional d'Estadística. Per tant, les actuacions previstes en aquesta acció 5 depenen, en primer lloc, de la detecció dels habitatges buits al municipi i del seu estat. Això es pot aconseguir a través d'un cens que segueixi un protocol d'actuació o altres mecanismes administratius interns. Per altra banda, la fase de diagnosi ressalta els motius per mantenir els habitatges buits. En efecte, el baix preu del lloguer no incentiva els propietaris a llogar els seus habitatges buits que prefereixen mantenir-los buits i venir alguna vegada a l'any. Per tant no hi ha urgència a vendre. La desconfiança n'és un altre motiu.</p> <p>És per això que el municipi, de forma prioritària, ha d'incentivar als propietaris persones físiques i persones jurídiques per a que posin els habitatges buits a disposició del sector d'habitatge social i assequible, per exemple, per mitjà de les actuacions previstes en aquesta acció 5 (mesures de captació al sector de l'habitatge social) i 4 (mesures de foment de la rehabilitació), plantejant i fomentant al mateix temps noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores (acció 2); i tenint present, al mateix temps, les mesures de foment de l'accessibilitat i eficiència energètica (acció 6). I només subsidiàriament a aquestes mesures, es podrien adoptar mesures penalitzadores, com sancions administratives, multes coercitives o l'adopció d'un recàrrec del 50% de la quota líquida de l'Impost de Béns Immobles. Per tant, cal ressaltar la importància de fomentar i oferir incentius positius en detriment de mesures penalitzadores i sancionadores, de les quals (com s'ha comentat a l'acció 4) se'n desconeix l'eficàcia, els costos totals i les possibles externalitats (a nivell polític i social): no ens consten dades estadístiques, completes ni objectives que aquests incentius negatius aconseguixin el seu objectiu, és a dir, augmentar l'assequibilitat de l'habitatge. De fet,</p>

l'aplicació d'incentius negatius pels ens locals no ha tingut lloc fins anys després de l'aprovació de la LDH i no s'ha fet de manera generalitzada¹⁷, al temps que no ha estat exempta de problemes pràctics.

Totes aquestes mesures es poden regular a través d'un **reglament** per dotar de legitimitat i seguretat jurídica a l'actuació de l'Ajuntament. A més, la detecció dels habitatges buits de manera subsidiària podria contribuir a atreure nova població fixa al municipi, que és també una necessitat identificada en la diagnosi, partint de l'existència d'una oferta mínima d'habitatge.

En la línia anterior, es proposen les següents actuacions:

Subactuació 1. Cens o inventari d'habitatge buits i reglament o protocol d'actuació

Si es vol establir incentius als habitatges buits, primer s'ha de conèixer el nombre d'habitatges buits que hi ha al municipi, així com la seva tipologia, característiques i problemàtiques o motius de mantenir-los buits. En aquest sentit, es proposen dues mesures complementàries una de l'altra:

1. La creació d'un **cens o un inventari d'habitatges buits**, actualitzable periòdicament, el qual contempli, entre d'altra informació: el nombre d'habitatges buits al municipi, la seva localització, les seves característiques, tipologia, i/o superfície, el seu estat de conservació i els motius pels quals es troba buit.
2. El disseny d'un protocol per a la seva detecció i posterior incorporació al cens. Aquest **reglament o protocol d'actuació** hauria de contenir, entre d'altres, les següents mesures:
 - Un preàmbul, indicant la normativa que justifica i dona suport a les disposicions que conté. Per exemple, la Llei d'habitatge catalana 18/2007 i la Constitució Espanyola.
 - L'objecte de la norma i el seu àmbit d'aplicació (municipi de Passanant i Belltall).
 - La definició jurídica d'habitatge buit d'acord amb l'art. 5.2.b) Llei 18/2007. Cal tenir present que el termini de dos anys és indispensable per a que l'habitatge es consideri buit i l'Administració pugui portar a termes les actuacions pertinents (veure un cas on no havia passat aquest termini a la Sentència del jutjat de lo Contenciós-Administratiu núm. 7 de Barcelona de 28

¹⁷ Seongs la opinió de Juli Ponce Solé, "Introducció i balanç general: els 10 anys de vigència de la llei del dret a l'habitatge de Catalunya, a OBSERVATORIO DESC/ INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN TRANSJUS (Coords.), *La llei del dret a l'habitatge a Catalunya: deu anys de vigència i futur*, Aranzadi, 2018, "la reacció contra els pusos buits per més de dos anys sense causa justificada, a dures penes han estat aplicades en pocs municipis i només recentment", p, 41.

de desembre de 2015¹⁸). El canvi de propietari durant els dos anys no afecta al còmput del termini, de manera que l'adquirent de l'immoble se subroga en les obligacions que deriven de la LDH¹⁹.

- El procediment administratiu per declarar un habitatge buit; és a dir, la declaració de situació anòmla i d'incompliment de la funció social de la propietat, determinant els mecanismes acreditatius per a tal declaració, etc.
- La creació del cens o inventari d'habitatges buits, tot regulant el procediment d'inscripció dels habitatges, el seu manteniment i la seva baixa. Les dades dels habitatges que han de constar són: localització, superfície útil, estat, tipologia, tipus de propietari (persona física o jurídica), voluntat de ser ocupat (si se sap), data de l'última ocupació (si se sap), existència de persones ocupants sense títol habilitant o de lloguers en negre (no declarats a l'Agència Tributària, sense contracte, sobreocupacions, etc.). Les fonts d'informació per obtenir aquestes dades podrien ser: el padró, el cadastre, el registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya²⁰ (és un registre dels habitatges propietat de persones físiques o jurídiques que han estat adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti la seva ocupació; Disposició Addicional 24^a de la Llei 18/2007) i els consums, així com les eines de contrast del treball de camp per tal de verificar totes les situacions.
- Les actuacions preventives de foment i assistència de l'administració i els incentius positius, els canals de mediació, etc. (veure **subactuació 3**).
- El procediment sancionador (veure **subactuació 4**)

Subactuació 2. Incompliment del deure de conservació i rehabilitació

Veure en aquest sentit la **subactuació 4 de l'acció 4**.

¹⁸ ECLI:ES:JCA:2015:2087.

¹⁹ Joan Amenós Àlamo, *Dictamen sobre el règim legal dels habitatges buits i les mesures que poden prendre les administracions locals*, Consell Comarcal del Vallès Occidental, Juny 2017, p. 12. Disponible a: <http://www.ccvoc.cat/fitxer/2881/DICTAMEN%20%20web.pdf>.

²⁰ https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/20184_Registre_Habitatges_Buits.

Subactuació 3. Incentivar la Borsa de mediació de lloguer social

Per tal d'incentivar la Borsa, gestionada per l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Consell Comarcal de la Conca de Barberà²¹ i que no compta amb cap habitatge de Passanant i Belltall, es proposen les següents actuacions i mesures:

a. **difusió del Programa** i dels seus beneficis per als propietaris a través del Punt d'Informació de l'Habitatge de l'Ajuntament (**acció 8**), assessorant i informant a la ciutadania sobre aquesta borsa i els seus avantatges per als propietaris, així com la possibilitat de fer campanyes d'informació/difusió específiques, per exemple, lligades a les actuacions proposades a l'**acció 4**. També per part del propi Consell Comarcal. Es busca la **proactivitat de l'Administració**, per tal que trobi els instruments idonis per vehicular la informació següent:

1. difusió i beneficis del programa: garanties a la persona propietària quant al cobrament del lloguer, conservació de l'habitatge, protecció davant d'impagaments, entre d'altres (art. 18 Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge).
2. possibilitat d'accedir a ajudes (ex. de rehabilitació).
3. pedagogia i sensibilització de la població sobre les problemàtiques d'habitatge al municipi i la necessitat de posar a disposició l'habitatge per tal de revertir el despoblament.

b. celebració de **convenis amb agents de la propietat immobiliària** que actuïn a la comarca, per tal de captar habitatge per aquest Programa, amb totes les garanties que s'aporten al propietari.

c. instruments de **rehabilitació**: possibilitat d'incorporar la masoveria urbana o la rehabilitació per renda en habitatges que necessitin ser rehabilitats (veure **acció 2**) o combinar la captació d'habitatges amb les mesures proposades a l'**acció 4**.

d. En molts casos els propietaris mantenen els habitatges buits perquè no es troben en condicions per ser llogats. Per tant, abans de valorar la imposició d'incentius negatius, caldrà veure si es poden **resoldre les diferents casuístiques que porten a un propietari a no posar l'habitatge en lloguer**, per exemple, per falta de mitjans per a la **rehabilitació** dels habitatges (veure mesures de l'**acció 4**) o per una **okupació**, doncs un habitatge es considera com que roman buit tot i que estigui ocupat sense títol habilitant (art. 3 Llei 18/2007). Exposar les potencials penalitzacions i sancions existents pot ser una bona eina per convèncer als propietaris privats per a que cedeixin el seu parc per habitatge social.

Una alternativa a la Borsa de mediació de lloguer social pot ser la **cessió de l'habitatge a l'Administració local**. Sobre tot pensat en persones propietàries/particulars (doncs a la fase de diagnosi s'ha posat de manifest el desconeixement d'habitatges buits propietat d'entitats financeres o altres entitats considerades grans tenidores al municipi) que no vulguin formar part de la relació

²¹ <http://habitatge.concadebarbera.cat>.

contractual amb la persona arrendatària (per falta d'arrelament al territori o per altres motius). Es tractaria d'una **cessió temporal** (amb requisit d'anys mínims que puguin garantir certa estabilitat al sector) per diverses vies: lloguer d'ús diferent, dret d'usdefruit, propietat temporal, cessió gratuïta, etc.

Subactuació 4. Aplicació d'incentius negatius als habitatges buits

1. Si tot i els incentius positius plantejats es manté la situació de desocupació, el **procediment sancionador** per l'incompliment de la funció social de la propietat pot implicar les següents actuacions:

- a) És una **infracció molt greu** incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones (art. 123.1.h Llei 18/2007, afegit per Llei 1/2022). L'Administració pot requerir a la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per a ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones (art. 42.6 Llei 18/2007).
- b) **Multes coercitives no sancionatòries** per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida (art. 113 Llei 18/2007).
- c) **Recàrrec del 50% de la quota líquida de l'IBI**. Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge ha modificat la Llei Reguladora de les Hisendes Locals tot permetent que els Ajuntaments regulin, en les seves ordenances fiscals, un recàrrec sobre els béns immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent del 50% de la quota líquida (art. 72.4); permet determinar un únic recàrrec o varis en funció de la duració del període de desocupació del immoble (pot arribar fins al 100% si la desocupació dura tres o més anys). L'Ajuntament de Passanant i Belltall no ho té regulat a l'Ordenança núm. OR/M-01 reguladora de l'Impost sobre béns immobles. Per tant, l'Ajuntament podria, si ho considera adient, crear aquest incentiu negatiu en la seva Ordenança Fiscal; però ha de tenir present que ha d'incloure a l'articulat el concepte de bé immoble d'ús residencial permanentment desocupat, els requisits per a la seva desocupació, el procediment de la seva declaració, haurà d'acreditar els indicis de desocupació, i la declaració municipal de bé immoble desocupat exigirà la prèvia audiència del subjecte.
- d) **L'expropiació forçosa de l'ús** de l'habitatge per incompliment de la funció social de la propietat, en àrees de demanda forta i acreditada, es preveia als apartats 6è i 7è de l'art. 42 Llei 18/2007 amb la darrera redacció donada pel DL 17/2019, però aquests apartats van ser declarats inconstitucionals per Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de gener²².

²² Disponible a: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-2835.

	<p>Amb tot, aquesta possibilitat s'ha tornat a implementat per l'art. 3 de la Llei 1/2022, de 3 de març. En aquest sentit, l'art. 15.1 Llei 4/2016 permet l'expropiació forçosa només de l'ús de l'habitatge i la durada ha d'ésser per un període de set anys com a màxim. La problemàtica és que s'exigeix que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'art. 12.5 Llei 18/2007 (àmbits de demanda residencial forta i acreditada), el que no es compleix al municipi de Passanant i Belltall.</p> <p>2. També és possible plantejar la possibilitat i idoneïtat d'iniciar procediments de cessió obligatòria dels habitatges buits per incorporar-los al fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, sempre atenent al pressupost disponible i a la capacitat en recursos tècnics i humans de l'Ajuntament, així com a la necessitat d'habitatge i a la possibilitat d'augmentar el parc amb altres mesures menys costoses i intrusives, com les que s'han mencionat. Aquesta mesura només és aplicable per a propietats de persones jurídiques i persones físiques gran tenidores que siguin subjectes passius (no exempts) obligats al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, i sempre que al municipi hi hagi persones amb situació de risc d'exclusió residencial sense solució habitacional (art. 7 Llei 24/2015). Aquesta mesura, però, pot tenir un impacte relatiu a Passanant i Belltall donat la poca presència d'habitatges en mans de persones jurídiques al municipi.</p> <p>La finalitat dels incentius negatius és incentivar que els habitatges no estiguin buits i es puguin incorporar al mercat de lloguer privat o a través de la borsa de lloguer social o per cessió al municipi. Per tant, es recomana, una vegada es tenen les dades dels habitatges buits gràcies al cens de la subactuació 1, intentar contactar amb els propietaris de l'habitatge per veure la justificació de la falta d'ús d'aquell immoble (pot ser per falta de rehabilitació, per una situació de copropietat derivada d'una herència, per accessibilitat, etc.), de tal forma que se'ls pot informar (acció 8) dels possibles ajuts que poden rebre per la rehabilitació (acció 4), indicant que poden incorporar els habitatges a la borsa de lloguer social o altres programes de cessió i de les possibles conseqüències negatives que pot comportar el fet de tenir un habitatge buit (subactuacions 2 i 4 d'aquesta acció).</p>
<p>OBJECTIUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Estimular la rehabilitació del parc prioritàriament amb incentius positius i, subsidiàriament, amb incentius negatius, amb la precaució que no s'ha demostrat la seva eficàcia, ni costos ni possibles externalitats polítiques i socials. → Fomentar la millora i el manteniment del parc residencial. → Conèixer el nombre, la tipologia, la localització exacta i els motius dels habitatges buits al municipi. → Recuperar habitatge buit per al mercat residencial. → Revitalitzar certes zones del municipi i recuperar zones degradades. → Evitar situacions de risc per a la ciutadania. → Augmentar l'oferta residencial a preu assequible. → Identificar, atenent a dades actualitzades, possibles accions municipals per respondre a les necessitats d'habitatge.
<p>BENEFICIARIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Els propietaris d'habitatges buits (només en el cas d'incentius positius).

	<ul style="list-style-type: none"> → La ciutadania en general i les persones que cerquen un habitatge al municipi doncs, almenys a nivell teòric, es podria veure incrementat el parc d'habitatge en el mercat (tant privat com al sector d'habitatge social). → El municipi, en rehabilitar i reactivar àrees degradades i amb edificis/habitatges desocupats durant un llarg període de temps.
<p>MARC NORMATIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge. → Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. → Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (art. 2). → Llei 4/2016, de 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (art. 15). → Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (art. 128). → 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 (art. 7) → Llei 14/2015, de 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. → 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 (arts. 3 i 4). → Ordenança núm. OR/M-01 reguladora de l'Impost sobre béns immobles. → Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost que aprova la Llei d'urbanisme (arts. 198 i 225.2). → Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (arts. 3, 5.2.a, 28, 30, 36, 38, 39, 41, 42, 69, 113, 122, 123.1.f, 123.1.h, 124.1.c, 125.1.b, 130, 131, DA 24). → Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (art. 541-1). → Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (art. 72.4) → Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat. → Constitució Espanyola de 1978 (arts. 33.2 i 47).
<p>CALENDARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> → 2025: Fer els convenis de rehabilitació amb els propietaris que s'escaiguin. → 2025: Plantejar la decisió política d'aplicar incentius negatius als habitatges buits, atenent a recursos tècnics, econòmics i humans existents a l'Ajuntament; així com un seguiment de l'efectivitat d'aquests incentius. → 2024/2028: Disposar i informar de totes les mesures (tant voluntàries com coercitives i punitives) als propietaris afectats, per mitjà del Punt d'Informació de l'Habitatge al municipi i altres instruments de difusió (acció 8). → 2025: Emetre ordres d'execució si no s'han complert els deures de conservació i manteniment.

	<ul style="list-style-type: none"> → 2025: Creació del recàrrec de l'IBI a l'Ordenança núm. OR/M-01 reguladora de l'Impost sobre béns immobles. → 2024/2026: Actualització, manteniment de les dades del cens/inventari d'habitatges buits (possibilitat d'habilitar una plataforma informàtica per al registre d'entrada i sortida d'habitatges buits). → 2025/2026: Sancionar les infraccions i plantejar execucions forçoses (si ho consideren necessari).
FONTS DE FINANÇAMENT	Aquesta acció no té una despesa directa més enllà de si es vol subcontractar el cens.
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Aquesta acció no té una despesa directa més enllà de si es vol subcontractar el cens.
GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en habitatge i regidoria competent en hisenda) i des del Consell Comarcal (conselleria competent en habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).
ACCIONS VINCULADES	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. → Acció 4. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa. → Acció 6. Foment de l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges. → Acció 8. Elaborar un pla de difusió i seguiment dels ciutadans del PAMH.
INDICADORS DEL PROCÉS	<ul style="list-style-type: none"> → Elaboració i funcionament del programa d'inspecció per detectar les edificacions on s'incompleixen els deures de conservació i manteniment. → Nombre de processos incentivadors i d'expedients penalitzadors iniciats. Percentatge d'èxit de finalització i d'eficàcia de cadascun d'ells. → Elaboració i funcionament del protocol/reglament d'actuació davant d'habitatges buits. → Temps mitjà de tramitació de tots els expedients. → Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores o sancionatòries. → Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics). → Progrés de l'augment real de l'assequibilitat de l'habitatge al municipi gràcies a aquestes mesures.
INDICADORS DE RESULTAT	<ul style="list-style-type: none"> → Nombre d'habitatges rehabilitats. → Nombre d'habitatges incorporats al cens o inventari d'habitatges buits. → Temps de desocupació dels habitatges des de la seva incorporació a l'inventari i fins a la seva ocupació efectiva, i per tant, la seva baixa del mateix. → Nombre de processos incentivadors exitosos i de penalitzacions imposades. → Efecte real final (cost-benefici) de cadascuna de les mesures implementades desglossades.

PLA D'ACCIÓ

	<ul style="list-style-type: none">→ Nombre d'habitatges posats al mercat gràcies a aquestes mesures (desglossar entre incentivadores o sancionadores) i en quant ha augmentat finalment gràcies a elles l'assequibilitat de l'habitatge al municipi en general, tenint en compte el cost-benefici.→ Recaptació econòmica del recàrrec de l'IBI.
--	--

4.4.6 Acció 6. Foment de l'accessibilitat i eficiència energètica.

ACCIÓ 6. FOMENT DE L'ACCESSIBILITAT I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA	
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	<p>El concepte d'accessibilitat universal inclou no només a les persones en discapacitat que impliqui mobilitat reduïda sinó també als que tenen algun sentit afectat (ceguesa, sordesa, mudesa) i totes les persones majors de 70 anys, ja que els seus habitatges també han de ser plenament accessibles per a ells, com progressivament va reconeixent la normativa sobre la matèria (arts. 10.1 Llei de Propietat Horitzontal, LPH, i 553-25 del Codi Civil de Catalunya). En aquest sentit, l'accessibilitat de l'habitatge per a persones amb discapacitat és un dels elements que inclou el dret a un habitatge adequat (art. 11 del Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1966) i és una prioritat de l'estratègia europea per a la discapacitat (<i>Strategy for the rights of persons with disabilities</i>) 2021-2030, adoptada al març de 2021. A més, la promoció i la integració dels drets de les persones amb discapacitat està prevista a l'art. 26 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea i està en línia amb l'ODS 10 "Reduir la desigualtat dins i entre els països". A nivell local, el Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible de Catalunya (2020) va assenyalar que garantir l'accés a un habitatge digne, segur i assequible és necessari per a caminar cap a una societat justa i inclusiva, i la Carta de Drets i Deures de la Gent Gran de Catalunya inclou la independència de la persona gran com un dels seus principis rectors. Així mateix, l'accessibilitat és un element que s'ha de contemplar des de la planificació urbanística, ja que a més de comptar amb un habitatge adequat i amb una mobilitat interior, com indica la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, les persones han de poder gaudir d'un espai públic accessible i inclusiu.</p> <p>Quant a les exigències bàsiques d'accessibilitat dels habitatges, la normativa de compliment obligatori a nivell estatal (Reial Decret 173/2010, de 19 de febrer, que va modificar el Codi Tècnic de l'Edificació -Reial Decret 314/2006-, sens perjudici de la normativa autonòmica sobre la matèria, a nivell català la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, pendent de desenvolupament reglamentari) preveu disposicions específiques quant als ascensors, rampes, escales, portes i habitatges accessibles, i la Llei 13/2014 en relació al manteniment de l'accessibilitat en els edificis i els espais de titularitat pública (art. 37).</p> <p>En relació a l'accessibilitat dels habitatges per a la gent gran i els discapacitats, a la fase de diagnosi s'ha posat de manifest un envelliment de la població de Passanant i Belltall i, per tant, un possible increment de les necessitats d'accessibilitat i de llars amb persones grans que viuen solen. La mitjana d'edat del municipi és de 57,6 anys, més alta que la mitjana dels municipis del voltant, on giren al voltant dels 52 anys, i molt més alta que al conjunt de Catalunya, que es situa als 42 anys. El parc d'habitatges també està envellit, gairebé 2 de cada 10 habitatges estan buits (46-48 habitatges) i 2% en estat ruïnós. A més, i degut a la tipologia d'habitatge predominant, ens trobem amb cases unifamiliars estretes entre mitgeres amb les diferents funcions repartides en diverses plantes i comunicades per nuclis d'escala interiors. Aquesta variable estructural i tipològica dificulta la possibilitat d'incorporar</p>

sistemes com ara ascensors i, per tant, empitjora l'accessibilitat del teixit a una població cada cop més envellida. Les alçades dels edificis són majoritàriament de planta baixa (44%), PB+1 (24%) o PB+2 (31%).

Un entorn construït accessible juga un paper clau **en l'assoliment d'una societat basada en la igualtat de drets**, ja que proporciona als ciutadans autonomia i els mitjans per a construir una vida social i econòmica activa. En el pitjor dels casos, la prevalença d'habitatges inadequats i la manca d'habitatges accessibles i assequibles són factors que porten a les persones grans i amb discapacitat a tenir un **major risc de caure en el sensellarisme**, per als qui el municipi es convertirà en l'alberg natural i qui es veuran completament deseparats en cas de mantenir arquitectura urbana hostil o falta d'allotjament dotacional.

Per tant, la planificació de l'accessibilitat al municipi ha de ser equilibrada en relació a les accions destinades a l'espai públic o exterior de l'habitatge i aquelles que milloren la qualitat de vida a l'interior de l'habitatge i que suposen la igualtat per a les persones grans o amb alguna discapacitat.

Per tal de desenvolupar aquesta acció, cal tenir present que l'Ajuntament **no disposa d'ajuts d'obres d'arranjament interior d'habitatges** per a persones grans ni **d'ajuts a la rehabilitació general d'edificis**

En aquesta acció es preveuen les següents actuacions:

Subactuació 1 (prèvia a la resta). Es proposa en primer lloc **l'elaboració d'un pla d'accessibilitat** (arts. 42 i següents Llei 13/2014; de fet, cada municipi ha de tenir un pla municipal d'accessibilitat que ha d'incloure tots els àmbits i els territoris de la seva competència) que implicaria l'anàlisi de la **realitat de l'accessibilitat legal i universal dels habitatges** i dels **espais d'ús públic del municipi** i la previsió d'actuacions en funció dels resultats. Quant a l'accessibilitat en els espais residencials, de la fase de diagnòsi és després que alguns veïns i veïnes del municipi han ficat salvaescales al seu habitatge, de manera que la gent que té problema se'n fica una, i que només hi ha 1 ascensor al poble. No és té constància de que ningú no pugui sortir de casa perquè hi ha barreres arquitectòniques. Amb tot, es pot aprofitar l'elaboració del pla per a conèixer de primera mà les problemàtiques d'accessibilitat dels habitatges del municipi. Les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITEs) poden ajudar en aquest propòsit.

Subactuació 2. Sobre la base d'aquests resultats, es podrien establir **ajudes públiques** específiques quan les ajudes estatals i el finançament que puguin aportar les comunitats de propietaris siguin insuficients:

1. D'una banda, els propietaris d'habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en fila i d'edificis existents de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, així com les comunitats de propietaris, poden demanar les ajudes públiques. La Generalitat ja no té

actives les subvencions d'accessibilitat per a persones grans²³, però si les subvencions per rehabilitar els edificis de tipologia residencial dels barris del parc públic d'habitatges (ascensors), tot i que l'ús a Passanant i Belltall és limitat degut a la preeminència d'habitatges unifamiliars²⁴, i les subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a les persones grans²⁵, destinat a les persones sol·licitants que formin part d'una unitat de convivència que inclogui entre els seus membres alguna persona de 65 anys o més. que preveu el programa de Foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat dels habitatges. Finalment, també trobem els Programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançats pels fons europeus Next Generation²⁶, que se centren més en l'eficiència energètica que en l'accessibilitat. Això pot ser **complex** per a un particular.

2. De l'altra, i tot i que l'ús a Passanant i Belltall és limitat degut a la preeminència d'habitatges unifamiliars l'art. 553-25-5 CCC de que els **propietaris o els titulars d'un dret possessori** sobre l'element privatiu (com els llogaters), en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de setanta anys, puguin demanar a l'autoritat judicial que **obligui a la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques** o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva. Aquesta **possibilitat és desconeguda** pel 70% dels enquestats en l'informe "L'accessibilitat dels habitatges a Espanya" de març de 2018 (elaborat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge a petició de la Fundació Mútua de Propietaris), el que té relació amb les accions de difusió per a que aquesta possibilitat sigui coneguda pels habitants de Passanant i Belltall. Per tant, s'hauria de treballar, si s'escau, en cercar una col.laboració amb professionals immobiliaris (ex. **administradors de finques**) per a que que facin **d'interlocutors** i puguin, primer, ajudar a la comunitat de propietaris a demanar les ajudes públiques estatals i/o autonòmiques disponibles i, quan això no sigui suficient, a presentar-se a les convocatòries que pugui establir el municipi amb un possible partenariat públic-privat. El municipi adoptaria un rol subsidiari. En aquest sentit, a nivell municipal es podrien oferir ajudes per **l'arranjament d'habitatges**

²³ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/>.

²⁴ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/rehabilitacio-barris/>.

²⁵ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/interior-persones-grans/>.

²⁶ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/ajuts-europeus-millora-eficiencia-energetica-habitatges/>.

adreçades a persones grans o en situació de discapacitat o dependència per tal de garantir a les persones grans les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat adequades, per exemple, quant a les reformes en banys, cuines i de caràcter general per facilitar la mobilitat al domicili.

- Finalment, el finançament de les obres d'accessibilitat es pot condicionar a que el propietari el cedeixi a la borsa d'habitatge de lloguer social.

Subactuació 3. Actualització de la carta de serveis d'atenció domiciliària

El Consell Comarcal de la Conca de Barberà disposa d'una **carta de serveis** que ja inclou un servei **d'ajuda a domicili** un banc d'ajuts tècnics o la teleassistència²⁷, però caldria analitzar i adaptar els serveis i els ajuts que ja es presten a les concretes necessitats d'accessibilitat, seguretat higiene i habitabilitat dels habitatges de la gent gran i els discapacitats (ex. quant a la domòtica i habitatges intel·ligents, telemedicina, eficiència energètica i aspectes com les llums d'emergència, alçada dels endolls, el paviment del bany, l'amplada de les portes o l'equipament de la cuina). És temps, doncs, de repensar la forma en què es viu i l'espai en què s'habita, així com els elements que he ha de tenir en compte l'administració a l'hora de concedir ajudes i subvencions en temes d'accessibilitat.

Subactuació 4. L'accessibilitat en els espais públics

En relació a l'accessibilitat universal dels **espais públics**, tota ordenació urbanística -a la qual s'ha d'alinejar el PAMH- ha de garantir l'ús eficient d'aquests espais per a tots els ciutadans i sense cap tipus de discriminació (arts 7 i 8 Llei 13/2014). Per exemple, els elements d'urbanització i de mobiliari urbà que s'instal·lin als espais urbans d'ús públic, sia als espais viaris, sia als espais lliures, han de complir les condicions d'accessibilitat establertes per la normativa, i han de garantir sempre itineraris de vianants accessibles (art. 10 Llei 13/2014). La Llei 13/2014 ha sigut objecte de desenvolupament reglamentari gràcies al Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el **Codi d'accessibilitat de Catalunya**, que el municipi haurà de tenir en consideració quant a l'accessibilitat dels espais urbans. Les actuacions concretes s'adoptaran en funció dels resultats del **pla d'accessibilitat (subactuació 1)**, que el propi art. 13.1 Decret 209/2023 obliga a fer per identificar i programar les actuacions que s'han de dur a

²⁷ <https://concadebarbera.cat/serveis-al-domicili>.

terme perquè els espais viaris i els espais lliures assoleixin les condicions que estableix aquest Codi, o revisar els existents, en un termini no superior a tres anys des de l'entrada en vigor.

Quant a l'**eficiència energètica**, aquesta implica la reducció del consum d'energia mantenint els mateixos serveis energètics, sense disminuir el confort i la qualitat de vida, protegint el medi ambient i fomentant un ús sostenible. De fet, **l'eficiència energètica és una prioritat europea i mundial**, tal com es desprèn del Pacte Verd Europeu, de l'assignació de part del pressupost del Fons de Recuperació Europeu a l'eficiència energètica i dels Objectius de desenvolupament Sostenible (ODS) de l'Organització de les Nacions Unides (ONU), on la millora de l'eficiència energètica a les ciutats i el foment de l'ús d'energia assequible i no contaminant es troben reconeguts als objectius 7, 11 i 13. A més, segons la diagnosi efectuada, molts dels habitatges a Passanant i Belltall **van ser construïts abans del 1969** (veure **acció 4**): la normativa sobre requisits mínims de l'edificació aplicable a aquests habitatges (ex. Decret 195/1963) no exigia requeriments d'eficiència energètica, de manera que l'assoliment dels objectius relatius a la millora de l'eficiència energètica és una qüestió primordial per aquest municipi.

Cal tenir en compte també la última Directiva aprovada en matèria d'eficiència energètica que és la **Directiva 2024/1275 del Parlament Europeu i del Consell, de 24 d'abril de 2024, relativa a la eficiència energètica dels edificis**. Tot i que encara no està transposada per l'Estat espanyol, aquesta Directiva contempla que per al 2030 tots els edificis nous seran ZEB (*Nearly Zero Energy Buildings*) i els existents ho hauran de ser per al 2050.

En els edificis residencials, l'eficiència energètica té un impacte des d'una doble vessant: **mediambiental** i **socioeconòmica**. Per una banda, en relació a la **perspectiva mediambiental**, disposar de sistemes d'eficiència energètica promou una reducció de la despesa en aquest àmbit, la qual cosa és rellevant si tenim en compte que els edificis residencials consumeixen vora el 40% de tota l'energia produïda d'acord amb les dades del Pacte Verd Europeu i les conclusions del Consell Europeu sobre el Pla d'Eficiència Energètica del 2011. Per aquest motiu, els **edificis organitzats en règim de propietat horitzontal** tenen un paper significatiu en el foment de l'eficiència energètica, tal com s'estableix expressament a l'art. 19.(1).(a) de la Directiva UE 2012/27/UE. Tot això en consonància amb la Directiva 2023/1791, de 13 de setembre del 2023, relativa a l'eficiència energètica i per la qual es modifica el Reglament (UE) 2023/955, que té com a objectiu de reduir el consum energètic a tota la UE en un 11,7% per a l'any 2030, en comparació dels nivells del 2020. A més, cal tenir en compte que a Espanya el 66,1% de les persones viuen en pisos, de manera que està justificat que **les comunitats de propietaris hagin d'estar més implicades en assolir els objectius d'eficiència energètica**.

A nivell estatal, les ajudes es vehiculen actualment amb els ajuts europeus Next Generation EU per a programes de rehabilitació d'habitatges, principalment el Programa 4: Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges²⁸. L'obra ha de suposar una reducció de la demanda energètica del 7%, una reducció en el consum d'energia primària no renovable (EPNR) del 30% o una actuació que impliqui una millora en l'envolupant tèrmic de l'habitatge. En aquest sentit, existeixen els Ajuts a la rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic (Programa PREE 5000)²⁹

Les Directives Europees d'Eficiència Energètica (2012/27/EU) i d'Eficiència Energètica en Edificis (2010/31/EU) estableixen que tots els edificis (existents o d'obra nova) objecte de transaccions immobiliàries han d'obtenir un **certificat d'eficiència energètica**. Cal tenir en compte, però, que **la certificació** energètica d'edificis només **té caràcter informatiu i no obliga a fer cap rehabilitació**. El certificat va acompanyat d'un document amb una sèrie de **recomanacions** sobre les millores que es poden fer per a obtenir un comportament energètic més eficient, així com augmentar el confort de l'habitatge i per tant reduir la despesa energètica si es fa una bona aplicació de les mesures proposades.

En relació al certificat d'eficiència energètica, **des del 3 de juny de 2021 va entrar en vigor el Reial Decret 390/2021, d'1 de juny, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de la eficiència energètica dels edificis**, derogant el Reial Decret 235/2013 i actualitzant el contingut del certificat d'eficiència energètica i establint l'obligació de les empreses immobiliàries de mostrar el certificat dels immobles que lloguin o venguin. A més a més, per a penalitzar els edificis amb baixa qualificació energètica, quan aquesta correspongui a una G, la vigència del certificat serà de només 5 anys, quan la durada ordinària per a les altres qualificacions són 10 anys.

En aquest context, des de l'Administració Pública s'han d'adoptar mesures que **fomentin l'ús de les energies renovables i millorin l'eficiència energètica** tant en aquelles instal·lacions o edificis públics com també en els edificis o habitatges privats. Normalment es tracta d'infraestructures o instal·lacions que requereixen una **gran inversió inicial però que a llarg termini resulten més eficients i requereixen menys despeses**. Per exemple, la instal·lació de **plaques fotovoltaïques** o de **plaques tèrmiques**. No obstant això, també es poden incentivar **petites actuacions** que no requereixen de tanta despesa inicial, però que també poden tenir un impacte en matèria d'eficiència energètica com, per exemple, **actuacions per millorar l'aïllament tèrmic** a través dels

²⁸ <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-rehabilitacio/ajuts-europeus-millora-eficiencia-energetica-habitatges/programa-4/>.

²⁹ https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/22726_PREE5000?moda=1.

elements presents a la façana, coberta, finestres, portes, etc. Així mateix, els Ajuntaments poden comptar amb l'assessorament del **Programa d'Assessorament Energètic** impulsat pel l'**Institut Català d'Energia**³⁰ quant als edificis municipals.

Les **línies d'actuació** per la millora de l'eficiència energètica que es proposen en aquesta acció serien les següents:

1. **Finançament de les obres d'eficiència energètica d'habitatges de Passanant i Belltall a canvi d'empadronar-se en el mateix i residir-hi o posar-lo en lloguer d'habitatge permanent.** A la fase de diagnosi s'ha posat de manifest el risc de pèrdua de població jove del municipi, sent aquest col·lectiu un dels percebuts com a més vulnerable quant a l'habitatge, així com la voluntat del municipi de donar oportunitats habitacionals a les persones que es desplacen al municipi a treballar o a les famílies que vulguin tornar a Passanant i Belltall. Amb la finalitat d'incentivar la posada dels habitatges en el mercat de lloguer, l'Ajuntament pot finançar (o, inclús, atorgar subvencions, segons la disponibilitat pressupostària) les obres d'adequació i d'eficiència energètica dels habitatges.
2. **Programa per a cofinançar les obres d'eficiència energètica:** els ajuts per a dur a terme obres d'eficiència energètica (ex. els previstos als Fons Next Generation o els que hi puguin existir posteriorment) requereixen de cofinançament que, en ocasions, no poden assumir tots els propietaris. Els ajuntaments poden cofinançar aquestes obres en comunitats de propietaris o per a unitats familiars amb baixos ingressos i amb habitatges amb una baixa qualificació energètica. Per exemple, l'Ajuntament de Saragossa va iniciar diversos programes d'ajuts a l'eficiència energètica i situacions de vulnerabilitat i també l'Ajuntament de Barcelona (<https://energia.barcelona/ca/tajudem-desenvolupar-el-teu-projecte-energia-renovable>).
3. **L'Ajuntament i/o les empreses públiques** corresponents podrien afegir un percentatge de **rebaixa a les factures dels subministraments elèctrics o d'aigua** per aquelles comunitats de propietaris i habitatges que hagin adoptat mesures en matèria d'eficiència energètica des de les que impliquen major despesa com ara aquelles que no impliquen una gran inversió, per exemple, per millorar l'aïllament tèrmic a través dels elements presents a la façana, coberta, finestres, portes, proteccions solars, etc.
4. Respecte **els incentius fiscals** es poden contemplar els següents:

³⁰ https://icaen.gencat.cat/ca/energia/usos_energia/mon_local/edificis/programa_assessorament_energetic/.

	<ul style="list-style-type: none"> - ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres): una bonificació de fins el 95% de la quota sobre les construccions, instal·lacions i obres en els habitatges en els quals s'incorpori sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solat o altres energies alternatives. - Bonificació de fins el 50% de l'IBI en els habitatges on s'hagin instal·lat punts de recàrrega per a vehicles elèctrics (art. 74 LRHL); bonificació que no té regulada a l'OF de l'IBI i que perfectament podria crear - Bonificació de fins el 90% en l'ICIO per les construccions, instal·lacions u obres en els quals s'hagi instal·lat punts de recàrrega per a vehicles elèctrics. <p>A més, des de la perspectiva urbanística també s'han de promoure projectes a títol particular que procurin l'estalvi efectiu en el consum d'aigua o altres recursos naturals, així com el reciclatge de residus. Això serà possible amb la instal·lació de diversos sistemes (plaques solars o sistemes de climatització basats en bombes de calor geotèrmica), juntament amb la capacitació i difusió de campanyes de conscienciació que bé poden desenvolupar-se a través del pla de difusió del PAMH (acció 7).</p>
<p>OBJECTIUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Elaboració/actualització d'un pla d'accessibilitat als edificis i habitatges del municipi, amb la voluntat: <ul style="list-style-type: none"> ○ Primer, d'identificar les àrees i/o barris del municipi on es concentra la problemàtica d'accessibilitat i analitzar les necessitats concretes d'accessibilitat dels residents tant als espais privats com públics. ○ Segon, d'incentivar i promoure l'adequació dels edificis, habitatges i espais públics a les exigències actuals. ○ I tercer, d'adequar els Serveis d'Atenció Domiciliària. → Promoure l'obtenció de certificats d'eficiència energètica dels habitatges. → Promoure l'ús de les energies renovables als habitatges i a les comunitats de propietaris. Per exemple, instal·lació de plaques fotovoltaïques (per produir electricitat) o de plaques tèrmiques (per produir aigua calenta sanitària). → Promoure actuacions per a millorar l'aïllament tèrmic a través dels elements presents a la façana, coberta, finestres, portes, etc. → Augmentar la col·laboració entre els Administradors de Finques de la Província i l'Ajuntament en matèria d'eficiència energètica a les comunitats de propietaris. → Sensibilitzar a la ciutadania en matèria d'eficiència energètica, energies renovables i protecció del medi ambient. → Reduir la pobresa energètica.
<p>BENEFICIARIS</p>	<p>Propietaris/es i titulars de drets reals possessoris sobre immobles residencials que pateixin problemes d'accessibilitat al seu habitatge, així com les comunitats de propietaris, la població general quant als espais públics i el medi ambient.</p>

<p>MARC NORMATIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya → Directiva 2023/1791, de 13 de setembre, relativa a l'eficiència energètica. → Reial Decret 390/2021, d'1 de juny, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de la eficiència energètica dels edificis. → Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. → 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. → Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat. → Reglament Delegat UE 244/2012, de 16 de gener 2012, que complementa la Directiva 2010/31/UE establint un marc metodològic comparatiu per a calcular els nivells òptims de rendibilitat dels requisits mínims d'eficiència energètica dels edificis i dels seus elements. → Directiva 2012/27/UE, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, per la qual es modifiquen les directives 2009/125/CE i 2010/30/UE, i per la qual es deroguen les Directives 2004/8 / CE i 2006/32/CE. → Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis. → Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. → Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, relativa a la eficiència energètica dels edificis. → Reial Decret 1826/2009, de 27 de novembre de 2009, pel qual es modifica el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE), aprovat pel Reial Decret 1027/2007, de 20 de juliol 2007. → Reial Decret 314/2006, de 17 de març de 2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). Document Bàsic Estalvi d'Energia. DB-HE. → Real Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l' Edificació. → Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases del Règim Local (LRBRL). → Ordenança núm. OR/M-01 reguladora de l'Impost sobre béns immobles. → Ordenança fiscal número OR/M-04: Reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres.
<p>CALENDARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> → 2024-2025: Elaboració d'un pla d'accessibilitat als edificis, habitatges i espais públics del municipi → 2024-2025: Implementació de les ajudes públiques per promoure l'adequació de l'accessibilitat als habitatges i adequació dels espais públics → 2024-2025: Adequació dels Serveis d'Atenció Domiciliària a les concretes necessitats d'accessibilitat i funcionalitat de la gent gran i discapacitats

	<ul style="list-style-type: none"> → 2024/2025: Creació del punt d'informació i suport per la preparació de la documentació per a sol·licitar els ajuts d'eficiència energètic i Inici campanyes sensibilització a la ciutadania i comunitats de propietaris (acció 14). → 2024/2026: Elaboració de les guies per a millorar l'eficiència energètica dels edificis a través d'instal·lacions d'autoconsum. → 2024/2028: Celebració del Conveni amb el Col·legi dels Administradors de Finques de las Província de Tarragona. → 2024/2028: Aprovació dels d'ajuts per l'eficiència energètica en paral·lel amb els ajuts publicats per altres administracions. → 2024/2028: Aprovació d'incentius fiscals i rebaixes a les factures de llum i aigua.
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Amb recursos municipals</p> <p>Amb programes nacionals i internacionals de foment d'Eficiència Energètica (Fons Europeus).</p> <p>Amb programes provinents del Institut Català d'Energia.</p> <p>Amb les comunitats de propietaris.</p> <p>Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).</p>
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A determinar
GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en Habitatge, la regidoria competent en benestar social i la regidoria competent en medi ambient i Sostenibilitat) i des del Consell Comarcal (conselleria competent en medi ambient, serveis socials i Agència Comarcal de l'Energia).
ACCIONS VINCULADES	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 4: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa. → Acció 5. Detectar els habitatges buits i adoptar mesures incentivadores o penalitzadores. → Acció 7. Habitatge i municipi
INDICADORS DEL PROCÉS	<ul style="list-style-type: none"> → Elaboració del Pla. → Implementació i dotació econòmica de les ajudes públiques. → Potenciació dels Serveis d'Atenció Domiciliària. → Nombre d'expedients d'arranjament d'habitatges de gent gran iniciats. → Nombre d'actuacions d'accessibilitat fetes a terme en els espais públics. → Número de nous certificats energètics emesos a Passanant i Belltall per parts dels tècnics competents que estiguin registrats al registre de certificadors. → La creació de del punt d'informació i suport per la preparació de la documentació per a sol·licitar els ajuts. → Obtenció de dades subministrades pels administradors de finques quant a mesures adoptades a les comunitats de propietaris.

	<ul style="list-style-type: none"> → Nombre de sol·licituds d'informació al punt de preparació dels ajuts a l'eficiència energètica. → Creació de les bases del programa 2.
<p>INDICADORS DE RESULTAT</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Informe sobre l'accessibilitat dels habitatges al municipi. → Número d'obres realitzades en el marc del pla (tipus d'obra, major o menor; àmbit geogràfic) i persones beneficiades (grau de discapacitat, persones grans, etc.). → Número d'ajudes públiques atorgades en matèria d'accessibilitat. → Nou catàleg dels Serveis d'Atenció Domiciliària. → Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats (per tipologia d'actuació) → Nombre de bonificacions concedides a l'ICIO. → Canvis en el consum energètic general i consum provinent d'energies renovables. → Número d'instal·lacions de plaques fotovoltaïques o de plaques tèrmiques al municipi. → Xifra de persones i comunitats de propietaris beneficiades dels ajuts. → Nombre de bonificacions concedides a l'IBI i a l'ICIO.

4.4.7 Acció 7. Habitatge i municipi

ACCIÓ 7. HABITATGE I MUNICIPI	
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	<p>L'habitatge ha de complir la seva funció d'espai de desenvolupament de l'individu i de les famílies, per a complir aquest objectiu ha d'estar en un entorn urbà proper als centres de treball, amb accés als serveis bàsics i ben connectat a les xarxes de comunicació i transport. De l'anterior es pot inferir que les responsabilitats de l'Administració respecte a l'habitatge no acaben amb l'accés a una habitatge per part dels demandants, sinó que les seves obligacions s'estenen a tot l'entorn en què es troben ubicats dels habitatges. Per tant, tot Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH) ha de garantir que, tant els habitatges existents com els de nova construcció, s'ubiquin dins d'un hàbitat segur, saludable, pròsper i sostenible, permetent als seus propietaris, arrendataris o usuaris, gaudir plenament de l'entorn urbà i els espais públics sense cap tipus de discriminació. És per això que resulta determinant i imprescindible la implementació de mesures relatives a la rehabilitació, adequació, conservació i manteniment, tant dels espais privats (accions 4 i 5), com dels comunitaris, així com el disseny d'equipaments municipals accessibles (acció 6) i inclusivament de manera que puguin atendre les diferents necessitats dels residents del municipi.</p> <p>Conforme amb l'anterior, i segons les dades de la diagnosi, entenem que per aconseguir resultats efectius en matèria d'habitatge i municipi a Passanant i Belltall caldrà treballar en els següents punts:</p> <p>1. Habitatge i nucli residencial: El municipi de Passanant i Belltall no disposa de Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM). De fet, juntament amb altres 11 municipis de la Conca de Barberà (Forès, Rocafort de Queralt i Savallà de Comptat); el Baix Camp (Arbolí, La Febró) i el Priorat (Bellmunt del Priorat, La Bisbal de Falset; El Lloar, Pradell de la Teixeta, La Vilella Alta i La Vilella Baixa), venen reglats per les NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC. MUNICIPIS DEL CAMP DE TARRAGONA que es van aprovar de manera definitiva el 18 de febrer de 2015. El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona preveu l'estratègia pels nuclis de Passanant i Belltall, un creixement moderat ja que es tracta d'un nucli de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat pot tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.</p> <p>En aquest sentit, cal evitar que les noves edificacions trenquin amb l'harmonia de l'entorn i amb l'estructura urbana preexistent, havent-se d'integrar seguint les condicions edificatòries tradicionals del lloc. Al municipi existeix sòl residencial per a nova construcció disponible i que pot consolidar els nuclis urbans, però seria desitjable la redacció d'un POUM per analitzar les necessitats residencials actuals i futures del municipi, incloure les projeccions o programacions temporals del desplegament dels PAUs identificats (en termes d'afectacions residencials, els PAUs previstos signifiquen 11 habitatges potencials a Passanant i 2 a Belltall), així com el percentatge de reserva de sòl. El plantejament del POUM respecte al sòl urbanitzable proposat podria seguir els principis</p>

de *compacitat* (densitat), *complexitat* (barreja d'usos), identitat (cohesió social i integració tipològica), mobilitat (proximitat dels serveis) i qualitat de l'hàbitat, paisatge i entorn per tal d'anar alineat als principis reguladors i les línies estratègiques d'actuació referides per instruments jurídics internacionals com la Nova Agenda Urbana Hàbitat III de les Nacions Unides (NAU) i les seves versions estatals (Agenda Urbana Espanyola 2030 i Agenda Urbana dels pobles i ciutats de Catalunya 2050). En concret, aquest compromís multiescalar per al Desenvolupament Sostenible queda reflectit a l'Objectiu 11 dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) que tracta, precisament, la voluntat de fomentar *ciutats inclusives, segures, resilents i sostenibles*. De fet, Passanant ja presenta una estructura urbana compacta disposada al voltant de l'edifici singular de l'antic castell. Aquesta compacitat també es pot trobar per exemple a La Sala de Comalats o la Pobla de Ferran.

D'altra banda, existeix una **manca de regularització de El Fonoll**. Aquest agregat compta amb habitatges construïts que no compleixen la normativa i tots els seus habitants estan empadronats en una mateixa adreça. Aquesta realitat suposa un risc molt alt per el municipi i per tant s'hauria d'abordar per l'Ajuntament.

2. Rehabilitació del parc residencial del nucli històric del municipi: Tot i el creixement sostingut de població que ha viscut Passanant i Belltall des del 2018 el municipi, Passanant i Belltall no es troba en el seu màxim històric de població. El municipi manté un nombre de béns immobles en mal estat de conservació, que d'una banda posen en perill la seguretat dels veïns i veïnes pel seu estat ruïnós, i d'altra banda suposa un desaprofitament d'oferta residencial potencial dins del teixit urbà existent. En aquest sentit, s'han detectat 5 habitatges (2 a Belltall, 2 a Passanant, 1 a la Pobla) en estat ruïnós, representant 1,97% del total d'habitatge. Com es mostra al diagnòstic, la major part del parc residencial construït està notablement envellit, amb moltes edificacions que superen els 100 anys de construcció (vuit de cada deu edificis de Passanant i Belltall ha estat construït abans del segle XX). És per això que es recomana, com a incentiu positiu, seguir les estratègies assenyalades en **l'acció 4** i desenvolupar o referir a la població determinats programes d'ajudes econòmiques per a la rehabilitació de l'habitatge (principal o secundari), acompanyant tècnicament i facilitant les gestions d'obtenció de llicència. Cal tenir present la **manca de programes i subvencions** actualment per part de l'Ajuntament, que no ofereix cap programa i/o subvenció pròpia vinculada a l'habitatge: rehabilitació, accessibilitat, etc., que es podria revertir.

Aquesta iniciativa, estructurada dins d'un **pla de rehabilitació del centre**, es pot acompanyar d'incentius fiscals vinculats, per exemple, a la caracterització del parc edificat a través del subvencionament parcial de l'elaboració de la Inspecció Tècnica dels Edificis (ITE) i els certificats energètics. Una segona línia d'ajuts podria anar associada a la millora substancial del comportament energètic (basat en la certificació energètica prèviament obtinguda) per aquelles rehabilitacions orientades en la reducció del consum i de les emissions associades. Aquests ajuts poden ser globals o sectorials (canvi de finestres, aïllament coberta o fçana, millora de l'eficiència de la caldera, etc). Una tercera línia d'incentiu fiscal podria venir condicionada a la millora de l'accessibilitat (instal·lació

d'elements mecànics de suport o adaptació tipològica de banys, per exemple) o, per últim, a l'habitabilitat (obertura de patis, millora de la il·luminació i ventilació, actualització de serveis, etc).

Per altra banda, com a incentiu negatiu, es podria aplicar de la Llei d'urbanisme de Catalunya, de tal forma que l'Ajuntament podria ordenar d'ofici l'execució d'obres per a la recuperació d'edificacions en mal estat, aplicar sancions econòmiques o declarar l'estat ruïnós de les edificacions i el seu conseqüent enderrocament (art. 197 i següents de la Llei 1/2010, d'urbanisme a Catalunya) (**veure acció 4**).

3. Augment de població fixa en el municipi: de les estadístiques poblacionals a Passanant i Belltall s'identifica una clara necessitat d'augmentar o assegurar la permanència fixa de població que garanteixi, per una banda, la seva supervivència com a municipi demogràficament equilibrat, la viabilitat de serveis bàsics i, de retruc, una evolució demogràfica que reverteixi el sobreenvelliment de la població. En aquest sentit, com que el PAMH de Passanant i Belltall no busca incentivar el desenvolupament de nova construcció d'habitatge sinó aprofitar el teixit existent i garantir que sigui assequible, ampliant les formes de tinença i concedint d'ajudes per a l'habitatge dirigides a la població més jove (**accions 2 i 3**), caldrà, en aquest sentit, redimensionar les necessitats a curt i mig termini, tenint en compte el seu creixement natural i futur proper.

Per tant, es recomana idear un **pla de repoblació** que incorpori:

- a) Els incentius i oportunitats a oferir (exemple: concessió d'habitatge, oferta laboral, oportunitat econòmica) per a captar la població desitjada (exemple: famílies joves amb nens, nous jubilats, persones que poden teletreballar i especialment a aquelles persones amb casa al municipi que la utilitzen únicament com a segona residència estacional). Cal tenir present que és perceptible que la majoria de gent de segona residència no té intenció de tornar viure al poble, i que la gent que ve, o són solters o ja no tenen dependència dels fills i per tant es poden organitzar millor. Això pot ajudar a dissenyar una pla per atreure a aquests col·lectius.
- b) Formació o ocupació de la població desitjada (exemple: autònoms, comerciants i tècnics del servei; persones que teletreballin o nòmades digitals aprofitant el desplegament de les infraestructures de connectivitat i fibra òptica al municipi);
- c) Acompanyar i mediar els processos de rehabilitació dels habitatges en mal estat de conservació;
- d) Impulsar propostes de masoveria urbana, especialment al parc residencial del nucli històric, aprofitant que informalment ja s'han portat a terme alguna experiència;
- e) Establir un programa d'ajut al lloguer per a joves que compleixin un determinat perfil de necessitats.
- f) La conversió de segones residències en primeres. Quan les persones amb segones residències al municipi es jubilen tornen, majoritàriament de Tàrraga, i també de Montblanc, Valls, Reus, entre d'altres, per establir-se al municipi. Tot i el fet positiu que significa l'arribada de noves persones, cal tenir en compte que és un perfil molt concret i que, en ocasions, torna a marxar més endavant quan té necessitats de dependència. Per tant, cal mirar d'atreure aquesta població potencial gràcies, per exemple, a les bones telecomunicacions al municipi.

4. Dinamització econòmica: malgrat la qualitat de vida que pot oferir Passanant i Belltall a les famílies interessades, la **falta d'oportunitats laborals o el poc dinamisme econòmic** implica una important feblesa per al municipi. La taxa d'atur actual és del 8,5%, situant-la en la quarta posició de menys atur, per darrere de Vallbona de les Monges (3,1%), Solivella (4,9%), i Ciutadilla (7%) i molt similar a la mitjana de la comarca. Degut a la **relació existent entre l'habitatge i la creació de llocs de treball**, Passanant i Belltall hauria d'apostar, en primer lloc, per activitats que puguin oferir **oportunitats econòmiques** als actuals i futurs habitants del municipi. De la fase de diagnòsi es desprèn que hi ha en tràmits la instal·lació de parcs fotovoltaics al terme municipal. Els projectes estan en tramitació, però de moment no hi ha cap certesa de que s'acabin concedint les llicències administratives de construcció. Al Municipi sí que han instal·lats tres parcs eòlics en funcionament: Les Forques 1, Les Forques 2 i El Tallat. Amb tot, l'oferta de llocs de treball al Municipi és mínima doncs es generen poques oportunitats laborals més enllà de les públiques, que són poques. Per tant, no es preveu una activitat econòmica substancial que generi canvis importants, més enllà de limitades iniciatives individuals. Vinculat a l'estratègia de captar nous residents, el municipi també pot implementar **subvencions per al foment de comerç** al municipi o per la foment de la implantació empresarial i la creació de llocs de treball estables³¹, con les cases rurals. Per exemple, a Belltall hi ha restaurant hostal des de fa 137 anys i 2 cases rurals, a Passanant no hi ha cap casa rural però n'hi havia hagut, i a Glorieta n'hi ha una. Una estratègia alternativa i, de nou complementària, faria referència a la possibilitat d'aplicar **bonificacions fiscals** a aquells **espais o edificis** que responguin a un interès especial en termes de reactivació i impuls econòmic. En aquest sentit, es poden incorporar aquestes línies de bonificació a les seves ordenances fiscals:

- IBI: la LRHL permet que els municipis regulin una bonificació potestativa de fins el 95% del béns immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin tal declaració (art. 74.2. quater LRHL).
- ICIO: ja es preveu, en termes similar la LRHL, una bonificació de fins el 95% sobre les construccions, instal·lacions u obres declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de

³¹ Veure, a títol d'exemple, la iniciativa d'incentiu comercial d'Ascó https://www.asco.cat/wp-content/uploads/2021/03/20191219_BasesFomentComerc.pdf; i https://www.asco.cat/wp-content/uploads/2021/03/20200910_BasesCreacioLlocsTreball.pdf.

	<p>foment de l'ocupació que justifiquin tal declaració (Ordenança fiscal número OR/M-04: Reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres; art. 103.2.a LRHL)³².</p> <p>5. Transport i comunicació: la comunicació terrestre amb els municipis veïns és un factor rellevant en la planificació urbana de qualsevol municipi. Per a Passanant i Belltall, de fet, les carreteres no són una barrera, per exemple a Belltall es percep que les comunicacions són molt bones i que per tant està ben comunicat, però la percepció no és tan bona a Passanant. En qualsevol cas, queda clara la dependència del vehicle privat per donar resposta a totes aquelles necessitats quotidianes que no es resolen a escala municipal, el que ha estat identificat com un factor rellevant.</p> <p>Al seu torn, per millorar l'atracció d'activitat econòmica del municipi (turisme, comerç i serveis o llocs de treball vinculats al sector agrari o industrial), caldria implementar un seguit de mesures concretes. Alguns exemples poden ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Posar en marxa un sistema de comunicació comunitària que potenciï el cotxe compartit. b) l'augment de la freqüència de transport públic interurbà³³; c) la posada a la disposició de vehicles elèctrics propietat de l'ajuntament per al desplaçament veïnal basat en programes de reserves o lloguer subvencionat; d) Informar sobre els beneficis fiscals ja existents sobre l'impost autonòmic sobre matriculació (denominat impost especial sobre determinats mitjans de transport) que tenen tipus de gravamen reduïts en funció de les emissions de Co2 (regulat a l'art. 70 de la Llei 38/1992, de 28 de desembre, d'impostos especials modificat per la Llei 11/2021 de 9 de juliol). Ja existeixen bonificacions a l'impost local de circulació, IVTM (Impost sobre vehicles de tracció mecànica) del 75% en funció de la classe del carburant que consumeixi el vehicles, en funció a la incidència de la combustió en el medi ambient (art. 95.6a LRH); i del 75% en funció de les característiques dels motors del vehicles i la seva incidència en el medi ambient (art. 95.6b Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març que aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, LRHL). A l'Ordenança fiscal reguladora de l'IVTM M02 de Passanant i Belltall es preveu una bonificació per als vehicles que tenen una menor incidència en el medi ambient subjectes a aquest impost, que gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota, que es podria ampliar. <p>A més a més, es poden incorporar a les ordenances fiscals les bonificacions regulades al RDL 29/2021, de 21 de desembre, de mesures urgents en l'àmbit energètic i que han entrat en vigor l'1 de gener de 2022:</p>
--	---

³² Aquesta declaració ha de ser aprovada per l'Ajuntament pel vot favorable de la majoria simple dels seus membres. Altres Ajuntaments ha ho estant fent: per, exemple l'Ajuntament de El Catllar ho ha aprovat i l'aplicarà al projecte de la Fàbrica de la Transició on es farà una cooperativa d'habitatge.

³³ <http://www.passanantibelltall.cat/serveis/servei-de-transport-public>.

	<ul style="list-style-type: none"> - bonificació de fins el 50% de l'IBI en els habitatges on s'hagin instal·lat punts de recàrrega per a vehicles elèctrics (art. 74 LRHL); bonificació que no té regulada a l'OF de l'IBI i que perfectament podria crear. - i bonificació de fins el 90% en l'ICIO per les construccions, instal·lacions u obres en els quals s'hagi instal·lat punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.
OBJECTIUS	<ul style="list-style-type: none"> → Coordinar la planificació urbanística i les mesures d'habitatge del PAMH de Passanant i Belltall. → Augmentar la població permanent resident al municipi, compensant l'elevat nombre de segones residències. → Rehabilitar el teixit urbà en mal estat de conservació. → Millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i demanda energètica del parc residencial existent. → Fomentar major dinamisme econòmic i comercial en el municipi.
BENEFICIARIS	<ul style="list-style-type: none"> → Els habitants de Passanant i Belltall i dels municipis o ciutats pròxims, així com la resta de territori.
MARC NORMATIU	<ul style="list-style-type: none"> → Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (arts. 197 i següents). → Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge. → Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. → Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març que aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (arts. 74 i 103.2). → Ordenança fiscal reguladora de l'IVTM. → Ordenança fiscal reguladora de l'IBI. → Ordenança fiscal reguladora de l'ICIO. → Normes de planejament urbanístic. Municipis del Camp de Tarragona. → Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible. → Nova Agenda Urbana (Hàbitat III). → Agenda Urbana Espanyola. → Projecte d'Agenda Urbana de Catalunya.PREE - ICAEN: Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica d'edificis → Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR)
CALENDARI	<p>El PAMH de Passanant i Belltall en matèria d'habitatge i municipi pot estructurar-se d'acord amb el següent calendari:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> → 2024-2025: 1) Desenvolupament d'estudis municipals periòdics sobre creixement i demanda urbana així com altres temes relatius a habitatge i ciutat que permetin respondre a les demandes del futur. 2) Posada en marxa d'un programa d'incentiu a la repoblació dirigida a una població concreta i basada en incentius d'habitatge, oportunitats laborals i benestar familiar. → 2024: regulació de les noves bonificacions fiscals a les ordenances fiscals prèviament esmentades. → 2024-2025: 1) Desenvolupament de programes o campanyes puntuals d'incentiu a la recuperació del teixit urbà en mal estat, amb especial atenció al parc residencial i a les dimensions d'habitabilitat, accessibilitat i comportament energètic dels edificis. → 2024-2025: Disseny i implementació de mesures que garanteixin un millor desenvolupament econòmic i connexió territorial del municipi.
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).</p>
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A determinar
GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en Habitatge i regidoria competent en Promoció Econòmica).
ACCIONS VINCULADES	<ul style="list-style-type: none"> → Acció 1. Regularització habitatges existents. → Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. → Acció 3: Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. → Acció 4: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació i, subsidiàriament, mesures d'intervenció administrativa. → Acció 5. Detectar els habitatges buits i adoptar mesures incentivadores o penalitzadores. → Acció 6. Fomentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges. → Acció 8. Elaborar un pla de difusió i seguiment del PAMH.
INDICADORS DEL PROCÉS	<ul style="list-style-type: none"> → Inici de tramitació del POUM. → Definició de programes de repoblació dirigits a grups de població específics. → Pla de regeneració urbana del centre. → Nombre de línies d'ajuts creades en termes d'accés a l'habitatge o de millora del parc residencial existent. → Estudis o acostaments a les xarxes de transport per a negociar augment de freqüència o reestructuració dels horaris oferts. → Dissenys de plans d'actuació per a l'activació de l'activitat turística al municipi. → Estudis sobre la possibilitat d'implementar ajudes al petit i mitjà comerç. → Nombre de bonificacions creades.

INDICADORS DE RESULTAT	<ul style="list-style-type: none">→ Realització d'estudis especialitzats sobre la necessitat futura d'habitatge i l'efectivitat del planejament urbanístic actual del municipi.→ Augment de la població permanent resident al municipi.→ Increment de les edificacions residencials en règim de propietat horitzontal dins del teixit urbà existent.→ Augment de participació i integració comunitària.→ Major dinamització econòmica al municipi.→ Augment de la freqüència del transport públic o posada en marxa de programes d'activació del transport sostenible en el municipi.→ Aprovació del POUM.→ Nombre de bonificacions concedides.→ Nombre de llicències concedides.→ Nombre d'habitatges rehabilitats.→ Nombre d'habitatges nous construïts.→ Nombre d'ITEs.→ Nombre de Certificats energètics millorats.→ Nous habitants.→ Nous contractes de lloguer.
-------------------------------	---

4.4.8 Acció 8. Elaborar un pla de difusió i seguiment del pamh

ACCIÓ 8. ELABORAR UN PLA DE DIFUSIÓ I SEGUIMENT DEL PAMH	
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	<p>Atenent a les particularitat del municipi de Passanant i Belltall, la informació sobre les actuacions previstes al PAMH es pot facilitar des de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà del propi Ajuntament, que s'haurà d'adaptar per a convertir-se també en un punt d'informació sobre habitatge i oferir informació o orientació de manera àgil i propera, tot seguint el principi de "finestra única". Amb la finalitat d'aprofitar els recursos humans i econòmics de què ja disposa l'Ajuntament de Passanant i Belltall, entenem que els serveis d'informació, assessoria o orientació sobre les polítiques d'habitatge existents, així com les que han estat dissenyades per aquest PAMH, poden estar a càrrec de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà en coordinació amb les institucions que atenen assumptes d'habitatge al territori, com són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Consell Comarcal de Barberà, però dependrà de la voluntat del municipi que assumeixi més o menys tasques d'informació o que algunes d'aquestes es deleguin al Consell Comarcal.</p> <p>La informació que es pot oferir pot ser d'utilitat tant per a professionals i ciutadans de Passanant i Belltall, entre ells, els necessitats d'habitatge, els arrendataris i arrendadors, propietaris, promotors, intermediaris, tercer sector, i en el seu cas, administradors de finques i establiments turístics; com per a la pròpia Administració, que es podrà mantenir permanentment actualitzada respecte dels diferents mitjans i recursos que té a la seva disposició per a poder assessorar i ajudar la ciutadania en matèria d'habitatge. L'Ajuntament també podrà aprofitar la demanda d'informació per testejar constantment i de forma actualitzada quines són les principals preocupacions i necessitats d'habitatge dels habitants del municipi, i fins i tot aconseguir una major implicació comunitària en la solució de les problemàtiques d'habitatge basat en la pròpia posada en marxa de les mesures d'habitatge que resulten d'interès comunitari.</p> <p>Alguns exemples de les actuacions de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà com a punt d'informació sobre habitatge podrien ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informar, assistir i assessorar a la ciutadania sobre els ajuts, programes, incentius, actuacions, serveis o altres accions, tant a nivell local com autonòmic, i referir o remetre als sol·licitants a les institucions pertinents respecte d'actuacions autonòmics o alienes a l'Ajuntament. • Informar als ciutadans de les actuacions desenvolupades o per desenvolupar en el marc del PAMH quant a la captació d'habitatges socials (acció 5), el foment de noves formes de tinença (acció 2), les mesures adoptades per a incentivar la rehabilitació, l'accessibilitat universal i la eficiència energètica dels habitatges, així com les mesures sancionadores que es poden adoptar per l'Administració (accions 4, 5 i 6), o els incentius per a la mobilització del parc vacant (acció 5). Pot entregar-se als sol·licitants cartells, pamflets informatius, documents tècnics de domini públic, etc. (acció 8). • Fer campanyes d'informació i acompanyament per a la gestió i adequació energètica dels edificis residencials i l'aprofitament dels programes d'ajuda nacionals i / o europeus (acció 6). Així mateix, es podrien identificar experts en matèria d'adequació energètica, així com assessors professionals i acadèmics per a la tramitació d'ajuts autonòmics,

estatals i europeus en matèria d'adequació energètica per referir-los a les comunitats de propietaris o altres sol·licitants (no es tracta d'una recomanació comercial, sinó d'una orientació perquè les comunitats de propietaris sospesin diferents ofertes professionals). El mateix amb l'accessibilitat universal (**acció 6**).

- **Comunicar** efectivament a la ciutadania les mesures d'habitatges que s'implementaran al municipi a través del seu PAMH, així com el seu desenvolupament, impacte i resultats obtinguts (**acció 8**). El personal encarregat de l'oficina d'atenció ciutadana que atengui les sol·licituds d'informació, orientació o assessorament sobre l'exercici de les polítiques d'habitatge desenvolupades en el municipi haurà d'explicar als ciutadans quines de les mesures implementades a través del PAMH poden resultar del seu benefici d'acord amb les necessitats (ex. edat, tipus de família), situació particular (ex. situació econòmica, estat de salut) i requisits a complir (segons cada programa d'habitatge o mesura implementada) per cada sol·licitant en particular.
- Anunciar, promoure i incentivar la **participació ciutadana** en processos participatius, organitzats per l'Administració, en els quals es pretenguin debatre o consultar assumptes relatius a habitatge i ciutat.
- Informar i difondre entre els ciutadans les **millores dels equipaments municipals i les oportunitats econòmiques** que aporten a completar el bon entorn en el qual han de trobar ubicades els habitatges millorant la qualitat de vida dels ciutadans (**acció 7**).
- **Rebre queixes, inconformitats, avisos i propostes provinents de la ciutadania** respecte de les mitjanes sobre habitatge i ciutat que es implementen al municipi. Aquestes queixes i propostes s'hauran d'eleva a l'òrgan corresponent d'acord amb l'estructura de l'Ajuntament (**acció 8**).
- Convocar o comunicar sobre la **possibilitat d'assistir a sessions públiques** en què es tractaran assumptes d'habitatge i ciutat.
- **Comunicar i donar publicitat sobre els acords** presos per l'Ajuntament en matèria d'habitatge i ciutat.
- Assumir les altres funcions en matèria d'habitatge que li assigni el mateix Ajuntament.

Finalment, i amb l'objectiu que la **ciutadania i els agents implicats coneguin i compreguin** el funcionament de les actuacions locals en matèria d'habitatge, i en especial, les dissenyades per aquest PAMH, es recomana **l'elaboració d'un pla de difusió del mateix**.

Sota aquestes premisses, el **programa de difusió del PAMH** s'hauria d'impulsar des de l'Oficina d'Atenció Ciutadana en les seves atribucions de punt d'informació d'habitatge. Aquest **hauria d'assolir** un doble objectiu:

- a) D'una banda, **donar a conèixer a tota la ciutadania** totes les accions que, seguint el PAMH, s'estiguin impulsant, posant a la seva disposició les diferents opcions a què poden recórrer per satisfer les seves necessitats d'habitatge. A més, hauria d'explicar com funcionen efectivament les accions (ex. protocols, possibles beneficiaris) i quins són els

	<p>beneficis i les responsabilitats de les mateixes, així com l'impacte que té la dinàmica de l'habitatge en el funcionament del municipi.</p> <p>B. De l'altra, implicar al sector privat de l'habitatge (inclosos els petits propietaris i els professionals) en prendre consciència i en la resolució dels problemes d'habitatge en el municipi, ja que amb un coneixement ple de les mesures existents i el seu funcionament, el sector privat es podrà veure motivat a posar en pràctica les mesures que els puguin ser d'utilitat (ex. ajudes a la rehabilitació, noves formes de tinença, mesures relatives a parc vacant i els habitatges buits, etc.).</p> <p>Tant les activitats de difusió i de conscienciació, com les educatives sobre el problema de l'habitatge poden desenvolupar-se en diferents formats, per exemple: cursos, seminaris, esdeveniments especialitzats, activitats a l'escola i a les associacions, pòsters, divulgació a través dels mitjans de comunicació (diaris, ràdios i televisions, xarxes socials d'àmbit local i comarcal) o reunions veïnals al respecte, tenint en compte que la mida del municipi fa que les accions de difusions puguin arribar per canals més directes als seus habitants. Pel que fa al contingut d'aquestes accions pedagògiques es podria incloure:</p> <ol style="list-style-type: none"> Una part informativa sobre l'estat de l'habitatge a Passanant i Belltall (es podria explicar el resultat de la diagnosi del PAMH). Formació sobre el paper de la ciutadania en la millora de l'estat de l'habitatge i l'entorn urbà, més enllà dels interessos individuals i pensant en les futures generacions. Informació sobre els ajuts vigents i previstos per part de les administracions públiques i que poden ajudar a la ciutadania a contribuir a millorar el parc d'habitatge. Explicació de les diferents fórmules d'accés a l'habitatge i el funcionament de les mesures del present PAHM. Programes de formació personalitzat segons les particularitats de la ciutadania. <p>Finalment, el pla de difusió del PAMH pot servir com un full de ruta per a la posada en marxa de les polítiques o mesures d'habitatge que s'han planificat, al mateix temps que s'incentiva la participació comunitària en la solució dels problemes d'habitatge i municipi. A més, el propi disseny de les activitats de difusió del PAMH pot contribuir en els processos de transparència de les decisions administratives (Llei 19/2014, de 29 de desembre).</p>
<p>OBJECTIUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Crear un pla de difusió i seguiment sobre les polítiques d'habitatge i reestructuració urbana previstos al PAMH de Passanant i Belltall. → Promoure l'establiment de l'Oficina d'Atenció a la Ciutadania per a assumptes d'habitatge en coordinació con el Consell Comarcal de la Conca de Barberà o altres organismes públics. → Establir a través de l'Oficina d'Atenció a la Ciutadania per a assumptes d'habitatge un Punt d'Informació de l'Habitatge.

	<ul style="list-style-type: none"> → Coordinar, a través del Punt d'Informació de l'Habitatge, diferents programes de comunicació i formació sobre les diferents actuacions municipals en favor de l'habitatge. → Resoldre la manca d'informació sobre mesures relatives a l'habitatge desenvolupades al municipi. → Informar sobre els ajuts, programes, incentius, actuacions, serveis o altres accions d'habitatge vigents, tant a nivell local com nacional, així com indicar el mecanisme de tramitació o sol·licitud a completar per al seu accés. → Educar sobre el paper de la ciutadania en la millora de l'estat de l'habitatge i l'entorn urbà del municipi. → Difondre les diferents formes de col·laborar i beneficiar-se de les mesures traçades pel PAMH.
BENEFICIARIS	<ul style="list-style-type: none"> → Demandants d'habitatge, inquilins, arrendataris socials, propietaris, promotors d'habitatges, empreses privades, institucions sense ànim de lucre, l'Administració i tota la ciutadania.
MARC NORMATIU	<ul style="list-style-type: none"> → Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern. → Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge. → 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. (arts. 43, 66, 71 (e)). → Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Passanant i Belltall. Num. Expedient: 2015 / 056222 / T, de 18/02/2015. → Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006.
CALENDARI	<p>D'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2024-2025: Disseny i implementació d'un pla de difusió i seguiment del PAMH. → 2024-2025: Adaptació de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà del per a ser un punt d'informació sobre habitatge en relació a les activitats previstes al PAMH. → 2024-2028: Celebració de sessions amb participació ciutadana en la qual s'avaluïn els resultats obtinguts amb el pla de difusió i seguiment del PAMH. En cas necessari, definir noves mesures de difusió i promoció del PAMH. → 2027-2028: Redacció d'un informe dels resultats obtinguts a través del programa de difusió del PAMH, les seves debilitats i oportunitats.
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).</p>
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	<p>A determinar</p>

GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria competent en Habitatge i regidoria competent en Promoció Econòmica).
ACCIONS VINCULADES	→ Acció 7. Habitatge i municipi.
INDICADORS DEL PROCÉS	<ul style="list-style-type: none"> → Disseny d'un pla per a la difusió del PAMH i altres accions en favor de l'habitatge i el municipi. → Desenvolupament de programes i activitats formatives sobre habitatge i comunitat dirigits al veïnat. → Posada en marxa de campanyes d'informació sobre les mesures del PAMH i els programes pedagògics i activitats participatives dirigides a tota la població d'acord a les diferents generacions o rang d'edats, creats per explicar el funcionament d'aquestes, així com per recollir la interpretació i/o aportacions de la ciutadania en relació als problemes d'habitatge. → Creació d'un espai relatiu al PAHM de Passanant i Belltall a la web de l'Ajuntament, on s'expliqui el pla, les mesures dissenyades, es pengi la informació més rellevant i es comuniqui a la població els cursos i activitats relatius al desenvolupament del PAMH. → Creació i posada en funcionament del Punt d'informació d'habitatge a l'Ajuntament. → Informació efectivament proveïda, persones ajudades, etc. (anualment).
INDICADORS DE RESULTAT	<ul style="list-style-type: none"> → Nombre de consultes, sol·licituds i tràmits gestionats pel Punt d'informació d'habitatge. → Nombre de persones beneficiades dels serveis que presta l'oficina d'atenció ciutadana. → Nombre d'activitats de difusió realitzades (cursos, seminaris, esdeveniments especialitzats, activitats a les associacions, pòsters, etc.).



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge



C.R.
U.C.