



Ajuntament de  
Berga

---

# Pla Local d'Habitatge de Berga

Juny 2022



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació  
Barcelona

### EQUIP REDACTOR:

**FERRAN NAVARRO ACEBES, arquitecte.**  
**Director de l'equip**

Llorenç Torres Rabassa, arquitecte  
Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta  
Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

### ENS DESTINATARI:

**Ajuntament de Berga**

Per part de l'Ajuntament han participat:

Aleix Serra Uró – Regidor d'Urbanisme, Habitatge, Via Pública, Obres i Serveis  
Ivan Sánchez Rodríguez – Regidor de Comunicació, Drets Socials Bàsics, Dret a l'Habitatge, Patrimoni Cultural i Museus  
Mireia Sans – Arquitecta municipal  
Pere Claret – Arquitecte municipal  
M. Alba Capdevila – Cap de Serveis Socials  
Anna Vegas Coletas – Tècnica referència OLH  
Janina Vilana Ariso – Tècnica de joventut  
Marta Planas Vilafranca – Tècnica de participació ciutadana  
Marc Portell Peipoch – TAG Serveis tècnics  
Montserrat Torra Baraldés – Interventora  
David Masip – Padró

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA /**  
**ÀREA D'INFRASTRUCTURES I ESPAIS PÚBLICS**  
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Oficina d'habitatge

Benet Fusté Espargaró, sociòleg

---

## Índex

1. Introducció: Què és un PLH.....	2
<b>2. Fase 1: L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi.....</b>	<b>3</b>
2.1 Anàlisi.....	3
2.1.1 Emmarcament urbà i territorial.....	3
Situació i estructura territorial.....	3
L'estructura urbana i residencial.....	3
Rol del municipi en el model territorial residencial existent.....	4
2.1.2 Les persones.....	4
Dinàmica demogràfica i residencial.....	4
Oferta i accessibilitat del mercat de l'habitatge.....	10
Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social.....	12
Problemàtiques en relació amb l'habitatge.....	18
2.1.3 El parc d'habitatges.....	23
Característiques generals del teixit residencial.....	23
Característiques del parc.....	24
La qualitat del parc.....	26
2.1.4 El planejament urbanístic.....	29
Planejament d'aplicació o referència.....	29
Potencial i previsions de creixement residencial.....	30
Estat d'execució del sòl residencial.....	33
2.1.5 Els recursos i les iniciatives existents.....	40
Recursos relacionats amb l'habitatge.....	40
Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge.....	42
Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi.....	43
2.2 Diagnosi.....	44
Annexos fase 1:.....	48
3. Fase 2: Pla d'acció: objectius, estratègies i propostes d'actuacions.....	50
3.1 Objectius i estratègies.....	50
Objectius generals.....	50
Estratègies.....	54
3.2 Propostes d'actuacions.....	56
Fitxes de les actuacions.....	58
3.2.1 Pla d'acció.....	93
Calendari de desplegament.....	93
Annex fase 2: INFORME DEL PROCÈS PARTICIPATIU (Paisaje transversal).....	95

## **1. Introducció: Què és un PLH**

El PLH és el document tècnic que defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar per fomentar el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. D'acord amb la seva definició a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, *“és l'instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueix la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat”*.

El PLH es planteja com un document de caràcter analític (analitza i diagnostica la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (defineix les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (desenvolupa i proposa programes i actuacions). El contingut i determinacions del PLH s'adeqüen al que estableix la Llei del dret a l'habitatge i a la resta de legislació i normativa sobre habitatge i urbanisme vigent a Catalunya.

## **2. Fase 1: L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

### **2.1 Anàlisi**

#### **2.1.1 Emmarcament urbà i territorial**

##### **Situació i estructura territorial**

El municipi de Berga se situa a la vall alta del Llobregat, en un dels sectors més alts de la Depressió Central i al peu dels Prepirineus. Situat a la comarca del Berguedà, participa tant dels relleus enlairats del Prepirineu com dels relleus planers del nord de la Depressió Central. Es troba al punt mig entre l'eix que formen les poblacions de Manresa i Puigcerdà.

El terme municipal té una extensió de 22,54 km<sup>2</sup> i limita al nord i al nord-est amb el municipi de Cercs, al sud-est amb Olvan, al sud amb Avià, al sud-oest amb Capolat i al nord-oest amb Castellar del Riu.

El municipi es pot dividir en tres grans àrees: la que comprèn les darreres elevacions meridionals dels Prepirineus, la zona de contacte entre els Prepirineus i la Depressió Central i la zona situada al sud i a l'est on trobem la zona més planera de la Depressió Central. Al nord-est gran part del límit municipal ve marcat pel riu Demetge fins a desguassar al riu Llobregat. A uns 3km al sud de la ciutat, on es creuen la C-16 i el Llobregat trobem un petit assentament desconnectat de la resta del municipi que correspon a la Colònia Rosal, una antiga colònia tèxtil. Administrativament es troba dividida entre els municipis de Berga, Avià i Olvan.

Pel que fa a la xarxa de comunicacions rodades, la principal carretera d'accés és la C-16 que connecta Barcelona amb la Cerdanya pel túnel del Cadí, en direcció nord-sud. En sentit transversal, també comunica amb la C-26 que comunica Ripoll i Solsona.

##### **L'estructura urbana i residencial**

La ciutat té el nucli antic situat al peu de la serra de Queralt. L'eix principal de la població antiga és el Carrer Major que acaba a la placeta de la Ciutat i és on trobem una gran concentració de comerços i serveis. Els creixements posteriors es van donar cap al sud, est i oest.

La ciutat està formada per diferents barris que no tenen una limitació ben establerta i delimitada. Aquestes zones són Valldan, Cal Rosal, Casampons, el Tossalet de les Forques, Santa Eulàlia, Els Pedregals, Font del Ros, Passeig de la Indústria o el Vall, Camí del Roser i Barri Vell o Nucli Antic.

El Nucli Antic ocupa una posició de centralitat dins del municipi de Berga: és el centre històric de la ciutat, on es concentrava l'activitat socioeconòmica i cultural de la població. La principal problemàtica que afecta el Barri Vell, amb la seva pronunciada topografia, és l'accessibilitat, sobretot a les zones més altes. L'ample de les voreres i la manca de continuïtat de la pavimentació dificulten els recorreguts a peu.

Amb el desenvolupament de les noves peces urbanes i els canvis en les dinàmiques de relació i de consum de les últimes dècades, el nucli Antic ha anat buidant-se d'activitat i ha fet que les

persones residents hagin de desplaçar-se fora del barri per a dur a terme les seves activitats quotidianes.

Tot i aquesta pèrdua d'activitat econòmica, sobre tot a les zones més altes, el barri Vell encara conserva activitat comercial de proximitat divers i de qualitat, sobretot vinculada al Carrer Major. Aquest eix suposa una peça clau a l'estructura comercial del municipi ja que connecta, tot i que de forma indirecta, el Passeig de la Pau i el Passeig de la Indústria.

La majoria de recorreguts vinculats amb la vida urbana de ciutat com ara a les escoles, centres de salut, parcs, comerços, etc. es troben connectats tant a peu com en transport públic. Tot i això, trobem zones desconnectades de la trama urbana com el polígon de La Valldan i altres zones monofuncionals residencials, on es dificulta el desenvolupament de les activitats quotidianes.

La dependència del transport privat al conjunt del municipi deriva a la manca d'aparcament públic a tot nucli urbà.

### **Rol del municipi en el model territorial residencial existent**

El municipi de Berga queda inclòs en el Pla Territorial de les Comarques Centrals (PTCC), que abasta les comarques de l'Anoia, el Bages, el Berguedà, Osona i el Solsonès.

Pel que fa a les estratègies urbanes, se li assigna un creixement potenciat o estratègic com a àrea que podria augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat.

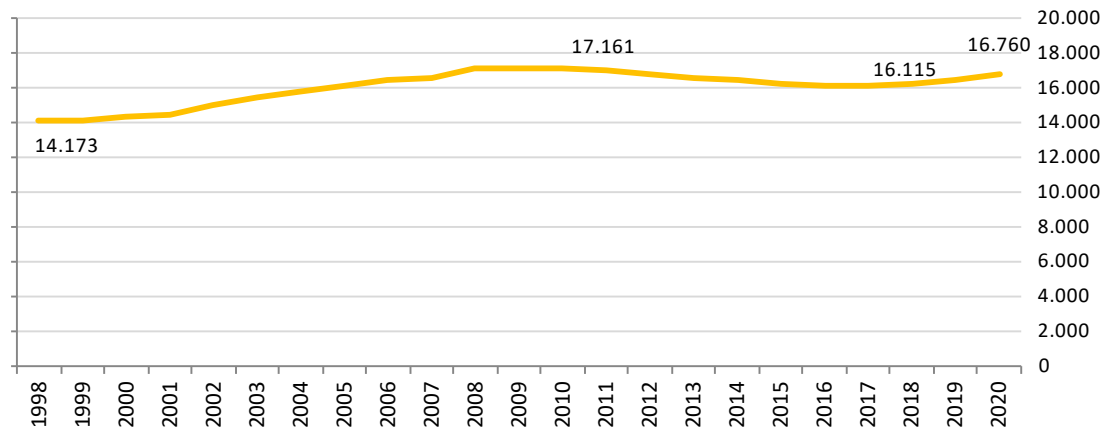
## **2.1.2 Les persones**

### **Dinàmica demogràfica i residencial**

#### ***Població***

Berga, amb 16.760 habitants el 2020 (17.130 el gener de 2021), multiplica **per 1,2 els habitants que tenia el 1998**.

- Ha guanyat una mica menys de 3.000 habitants entre 2000 i 2009.
- En perd entre el 2010 i 2017, més enllà de la crisi.
- Torna a capgirar la tendència el 2018.



Font. IDESCAT, a partir del Padró del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Té un creixement relatiu més alt que el Berguedà i les pèrdues són menors que a la comarca:

- **Guanya pes en la comarca: del 37,1% el 1998 al 41,9% el 2020** amb domini creixent dels que provenen de la resta de la província de Barcelona, passant a ser segon origen els de la mateixa comarca. Igualment, els que marxen ho fan sobretot a la resta de la província amb més de la meitat de les destinacions.

**El creixement natural ha estat negatiu des del 1981** a causa de la reducció de la natalitat i augment de la mortalitat:

- **Pesa més la reducció de la natalitat (-46% de mitjana) que l'augment de la mortalitat (+18%).**

**Les migracions internes aporten saldos positius en alguns períodes**, i en algun any el creixement és prou ampli.

- De mitjana **les magnituds són justes, que combinat amb anys de saldo negatiu fa que el balanç sigui més aviat migrat.**

**Berga atreu un nombre significatiu d'immigrants externs des del 2000.**

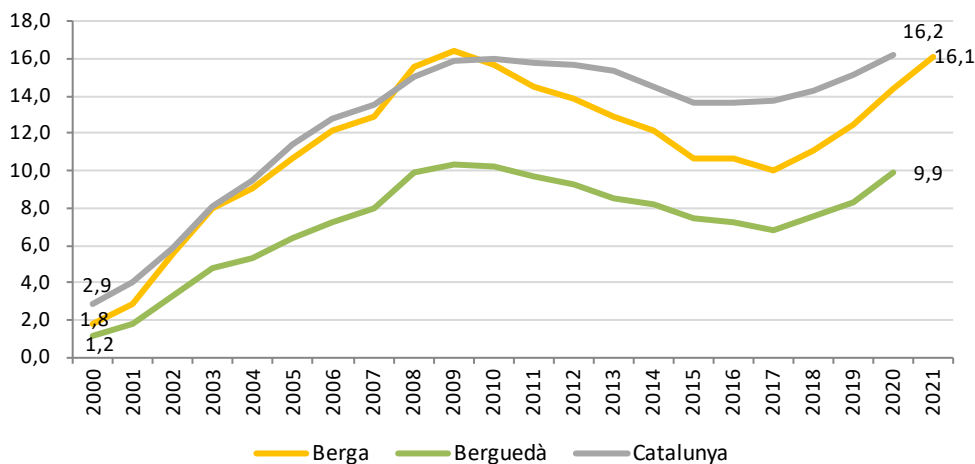
- Del 2009 al 2017 el nombre es redueix i el d'emigrants augmenta, amb **saldo negatiu entre el 2010 i 2017.**
- Des del 2018 es capgira la tendència amb un nou augment del nombre d'immigrants i una important reducció dels emigrants.

### Components de creixement

	Saldos			Total
	Natural	Intern	Extern	
2005	-32	72	270	310
2006	-19	39	220	240
2007	-64	7	290	233
2008	2	-30	373	345
2009	-5	72	31	98
2010	-4	-1	-99	-104
2011	41	-118	22	-55
2012	-15	-49	-107	-171
2013	24	-100	-20	-96
2014	-45	-18	-100	-163
2015	-36	28	-12	-20
2016	-45	61	-87	-71
2017	-35	24	-18	-29
2018	-28	26	290	288
2019	-93	-2	319	224

Font: IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia

La població de nacionalitat estrangera era el 14,3% de la població total el 2020 (el 16,1% el 2021), 4,5 punts percentuals més que al Berguedà (9,9%) però 1,9 punts menys que la mitjana catalana (16,1%).



Font: IDESCAT, a partir del Padró del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

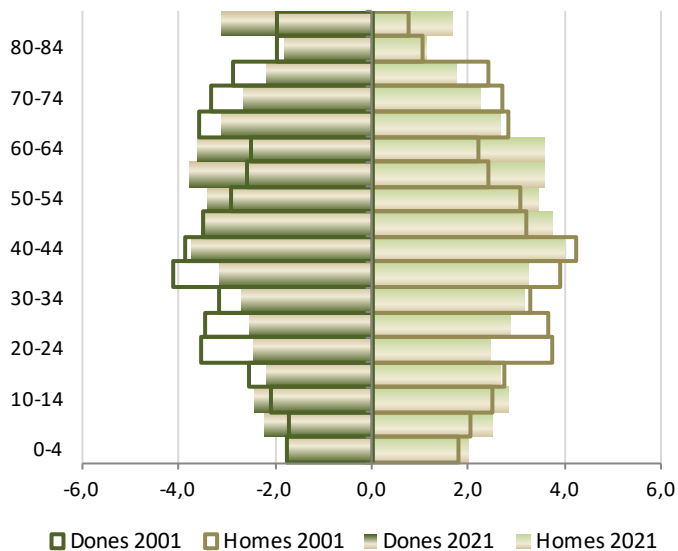
- La que prové d'Àfrica és la principal amb una mica més d'un terç i la segueixen la població provinent d'Amèrica del sud i central amb una mica més d'una cinquena part i la de la resta de la UE amb quasi el 19%.
- És una població jove: el 76% són menors de 40 anys. Els de 25 a 44 anys són el 45% dels efectius i suposen entorn el 30% dels efectius dels seus grups d'edat

Malgrat això, l'estructura d'edats ha anat madurant i envellint-se:

- La cúspide és més ampla que la base.
- La població de 40 a 64 anys és la de més pes amb una notable diferència respecte al 2001.

- Els joves de 20 a 29 anys han perdut efectius tot i l'aportació de la població de nacionalitat estrangera.

### Piràmide d'edats



Font. 2001 IDESCAT, a partir del Padró del padró continu de l'INE, 2021 Ajuntament de Berga a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Amb tot, l'envelliment es redueix per un augment relatiu més important dels menors de 16 anys mentre que el sobreenvelliment augmenta notablement.

### Índexs de dependència, envelliment i sobreenvelliment 2001 i 2021

	2001	2021	2001-2021
Dependència infantil	20,1	23,4	3,3
Dependència senil	36,9	35,7	-1,2
Dependència global	57,0	59,1	2,1
Envelliment	183,4	152,3	-31,2
Sobreenvelliment	7,4	21,5	14,1
Edat mitjana població	43,4	44,7	1,3

Font. 2001 IDESCAT, a partir del Padró del padró continu de l'INE, 2021 Ajuntament de Berga a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

## Les Llars

El nombre de llars ha augmentat més que no la població i la producció de nou habitatge.

	Població	Llars	Habitatges
1991	13.905	4.707	6.738
2001	14.678	5.618	7.804
2011	16.835	7.038	9.120
2021	17.130	7.408	9.207
Variació relativa			
1991-2001	5,6	19,4	15,8
2001-2011	14,7	25,3	16,9
2011-2021	1,8	5,3	1,0
Variació anual			
1991-2001	0,5	1,8	1,5
2001-2011	1,4	2,3	1,6
2011-2021	0,2	0,5	0,1

Font. 1991, 2001 i 2011 IDESCAT, a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 Ajuntament de Berga a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

La dimensió mitjana s'ha reduït força: de les 2,90 persones per llar el 1991 a les 2,31 el 2021.

- Augmenten les llars unipersonals, amb quasi el 35% del total el 2021 i també les de dues persones tot i reduir el pes respecte al 2011.
- Entre les dues sumen el 62,4% de les llars de Berga el 2021.

El 10,8% dels domicilis són persones joves, cosa que suposa que el 32% dels joves estan emancipats, i el 25% dels domicilis són de persones grans:

- El 42% de les llars unipersonals són grans.

## Projeccions de població i estimacions de llars

Segons les projeccions de l'IDECAT, Berga perdria població en els dos escenaris:

- El creixement natural seguiria sent negatiu i el migratori, tot i positiu, no compensaria el natural.  
Si es prengué el 2018 de les projeccions de l'IDECAT, no hi hauria pèrdua però el guany seria escàs en el mitjà (+71) i una mica més ampli en el padronal (+113).

Amb tot, el nombre de llars seguiria augmentant.

Projeccions població		
	Mitjà	Padronal
2021	17.029	
2027	16.300	16.350
2021-2027	-729	-679
Estimacions llars		
	Mitjà	Padronal
2021	7.400	
2027	7.410	7.430
2021-2027	10	30

Font: Població Projeccions de població municipals (base 2018) d'IDECAT, llars elaboració pròpia

Amb tot, **fent una extrapolació d'aquestes dades a l'evolució de la població segons les dades del padró municipal d'habitants**, les perspectives de creixement canvien notablement:

- Berga passaria a **guanyar entre 590 i 650 habitants i entre 360 i 390 llars.**

Projeccions població		
	Mitjà	Padronal
2021	17.029	
2027	17.620	17.680
2021-2027	591	651

Estimacions llars		
	Mitjà	Padronal
2021	7.400	
2027	7.760	7.790
2021-2027	360	390

Font: Població Projeccions de població municipals (base 2018) d'IDESCAT i padró continu de l'INE, llars elaboració pròpia.

Ambdues estimacions es poden considerar possibles:

- **Les primeres poden ser considerades un escenari post-covid**, en que les conseqüències de la crisi afectarien novament les dinàmiques demogràfiques, com ja va succeir en la crisi del 2008-2009.
- **Les segones recullen l'evolució positiva del creixement que experimenta Berga des del 2018.**

Ràtio llars/htg segons IDESCAT (dades 2011):

Nombre d'habitatges : 9.120

Nombre de llars: 7.038

**Ràtio: 0,77 llars/htg**

Si apliquem aquesta ràtio a l'estimació de llars, obtindrem el nombre total d'habitatges necessaris al municipi (incloent els existents):

$7.430 \text{ llars} / 0,77 \text{ llars/htg} = 9.650 \text{ habitatges totals}$

Per tal de saber els habitatges nous necessaris, els restem dels habitatges ja existents:

$9.650 \text{ htg. totals} - 9.120 \text{ htg. existents} = \mathbf{530 \text{ habitatges nous necessaris}}$

### Oferta i accessibilitat del mercat de l'habitatge

#### **Dinàmiques constructives:**

Fins al 2007, les dinàmiques constructives de Berga han estat una mica més importants que al Berguedà i a Catalunya.

- La reducció amb la crisi ha estat també més important a Berga que als altres dos àmbits.
- L'estancament posterior a la crisi també ha estat més visible.

Índex constructiu, per 1.000 habitants			
1998-2019			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Berga	7,00	6,20	6,73
Berguedà	7,60	5,78	6,47
Catalunya	8,02	6,83	5,39
1998-2007			
Berga	14,96	10,68	12,03
Berguedà	14,70	9,06	9,80
Catalunya	14,12	10,65	8,88
2008-2010			
Berga	0,97	8,52	7,54
Berguedà	4,93	9,08	9,54
Catalunya	3,59	6,64	6,11
2011-2019			
Berga	0,17	0,67	1,04
Berguedà	0,61	1,04	1,76
Catalunya	2,73	2,65	1,28

Font. IDESCAT, habitatges construïts: 1992-2009 DMAH, 2010-2019 DTES; població: padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

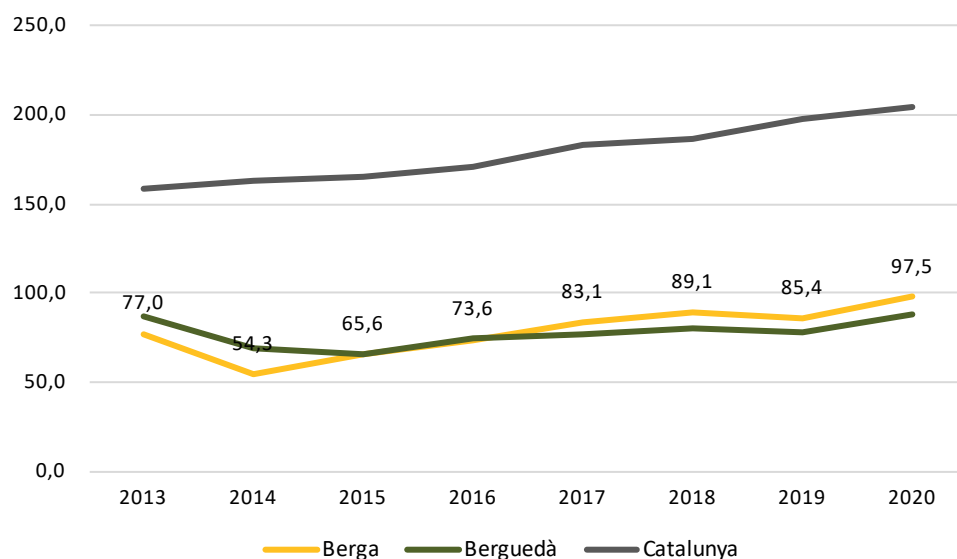
#### **Compravendes i lloguer d'habitatge**

Les **compravendes d'habitatge es van reduir per la crisi**, amb el mínim el 2015, quan no assoleixen la vuitantena.

- A partir del 2016 es recupera, tot i un lleu retrocés el 2019, i el 2020 el volum ja és superior al del 2013, arribant a quasi 150.
- Les transaccions dominants, i en alguns anys les úniques, són de segona mà.

El **preu mitjà va ser lleugerament inferior a la mitjana comarcal** fins al 2015. Des del 2017 el supera i ja és un 11,5% més alt el 2020.

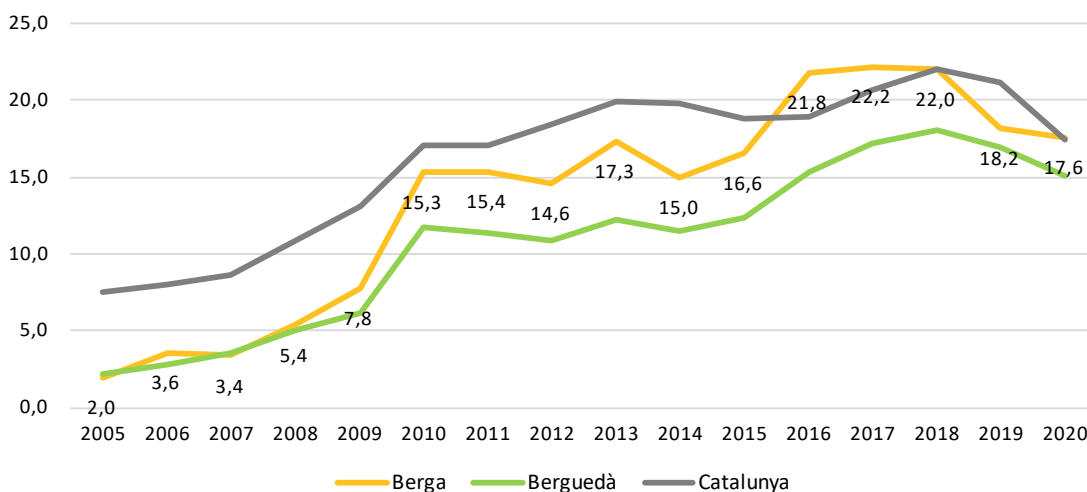
- La diferència amb Catalunya és molt gran i s'ha eixamplat amb els anys. El 2020 era del 52,4%.

Evolució del preu mitjà de les compravendes (milers d'euros)

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

El nombre de contractes de lloguer ha evolucionat a l'alça fins al 2016 tot i que irregularment.

- La tendència ha estat igualar la mitjana catalana, inclús superant-la entre el 2016 i 2017.

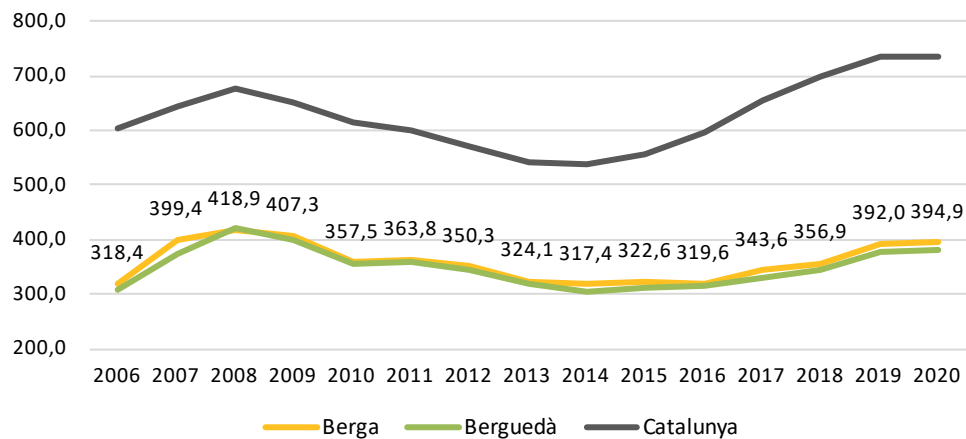
Evolució dels contractes de lloguer per 1.000 habitants

Font: Fiances: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL; població: web de l'IDESCAT a partir del padró municipal d'habitants; i elaboració pròpia.

El preu de les **rendes de lloguer són quasi iguals al municipi que a la comarca**, lleugerament més altes a Berga.

- El 2020 és el **46% més barata que la mitjana catalana**.

#### Evolució del preu mitjà de les rendes de lloguer (€)



Font: Fiances: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL i elaboració pròpia.

#### ***El preu màxim de l'habitatge amb protecció oficial***

El desembre de 2020 la generalitat va aprovar el Decret Llei 50-2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial. Entre d'altres, va actualitzar els preus de venda i les rendes màximes de protecció oficial.

**Berga pertany a la zona geogràfica B** a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial.

**El preu mitjà per m<sup>2</sup> construït el 2020 a Berga era de 1.061,5 €/m<sup>2</sup>**, corresponents a 1.532,0 €/m<sup>2</sup> l'habitatge nou i 1.040,5 €/m<sup>2</sup> l'usat.

Segons els nous preus, a la zona B correspon:

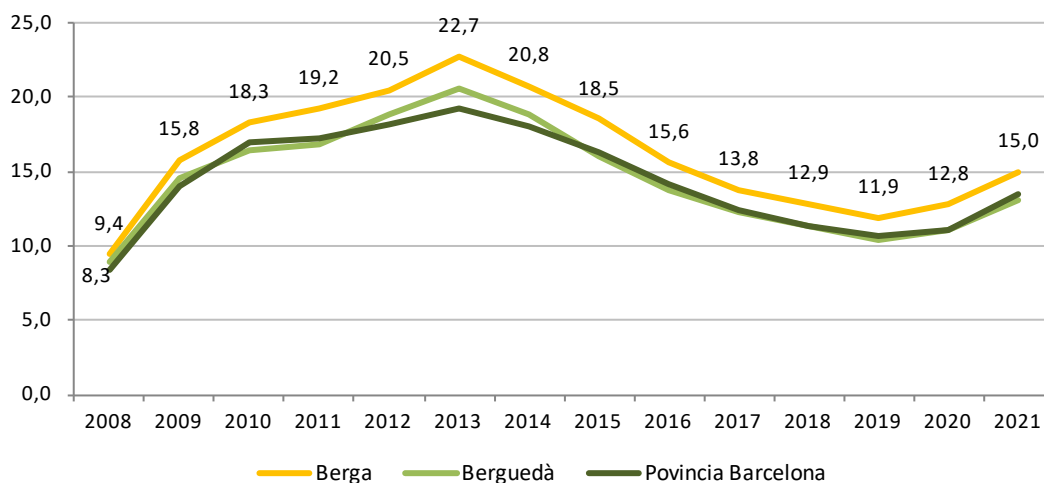
- 1.938,32 €/m<sup>2</sup> el de règim general.
- 1.817,18 €/m<sup>2</sup> el de règim especial.
- 2.183,04 el de preu concertat.

**Cap dels tres règims de protecció són competitiu amb el preu de compravenda de l'habitatge, ni tant sols amb el d'obra nova**

#### **Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social**

##### **Atur**

La **taxa d'atur a Berga ha estat més alta** que al Berguedà i la província de Barcelona **en tots els anys**, tot i seguir la mateixa evolució.

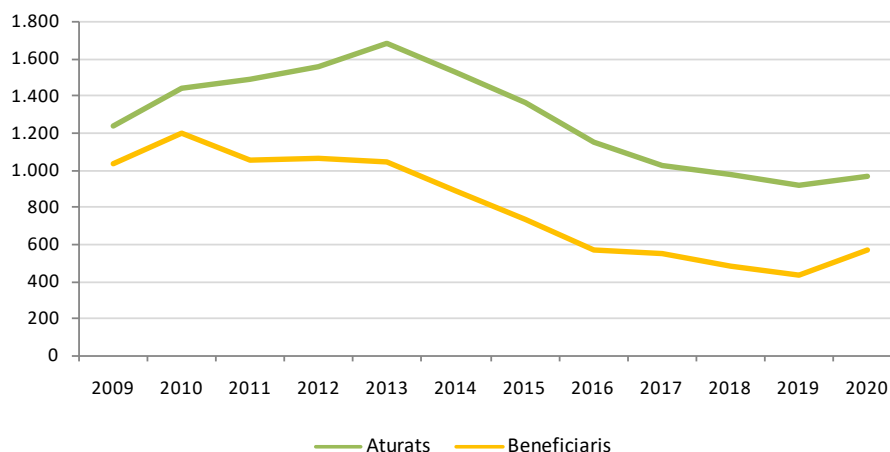
Evolució de la taxa d'atur (%)

Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març IDESCAT, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mes de març en cada any.

El nombre de beneficiaris de prestacions per desocupació han evolucionat en paral·lel als inscrits a l'atur. Amb tot, **els perceptors sempre han estat menys nombrosos que els inscrits a l'atur, amb una evolució de la cobertura a la baixa.**

- El 2009 el 83% dels inscrits percebien prestacions.
- El 2020 només el 58%, tot i que respecte l'any anterior havia augmentat (només ho eren el 46,7%) a causa d'un nou increment de l'atur, més significatiu el mes d'abril.

Evolució dels beneficiaris de prestacions per desocupació i el nombre d'inscrits a l'atur (març de cada any)

Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrites a l'atur a 31 de març IDESCAT, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

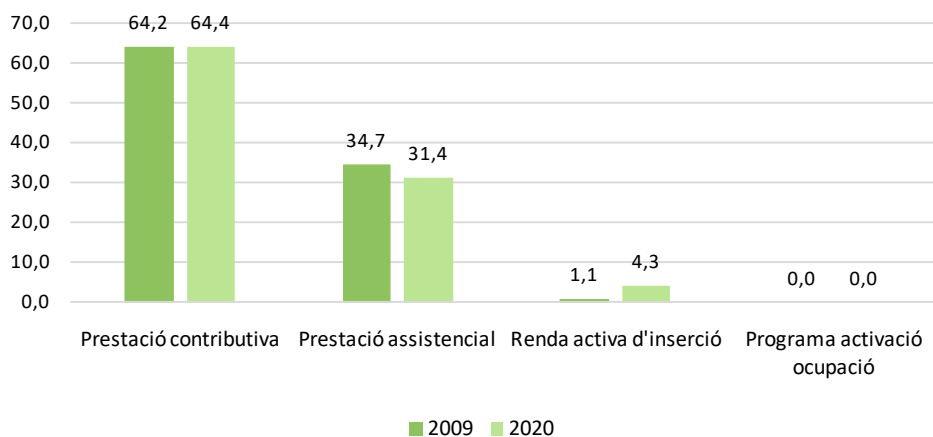
Nota: mes de març en cada any.

El tipus de prestacions percebudes **tendien a la reducció de les prestacions contributives i l'augment de l'assistencial i la renda activa d'inserció fins al març del 2020.**

- La prestació contributiva es reduïa al 50% mentre que la renda assistencial augmentava fins al 44% de mitjana.

**L'augment del nombre d'inscrits els mesos d'abril i maig del 2020**, essent el més alt de tota la sèrie aquest darrer mes, fa que augmentin novament les prestacions contributives i es redueixin l'assistencial i la renda activa d'inserció i **es situïn al mateix nivell que el 2009.**

#### Tipus de prestacions percebudes

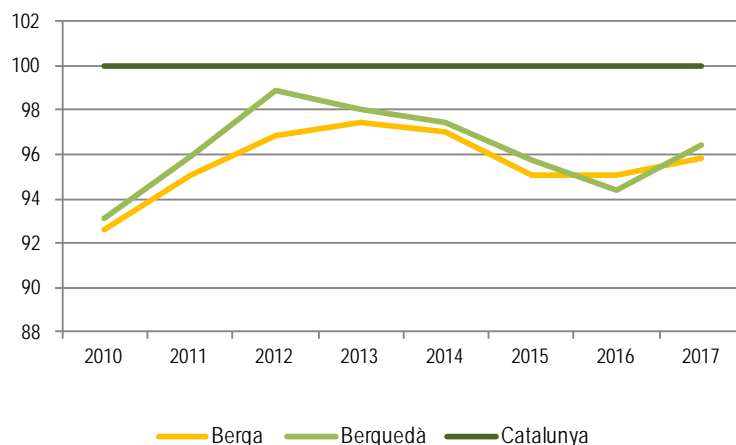


*Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrites a l'atur a 31 de març IDESCAT, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.*

#### **Capacitat econòmica de la població**

La **capacitat econòmica de la població de Berga és menor** a la mitjana catalana i també de la comarca.

- Fins al 2014 la tendència va ser a la millora però aquesta va ser a causa d'una reducció més gran dels ingressos al Berguedà i a Catalunya.
- La reducció va ser a causa d'una recuperació més petita que a Catalunya, tot i que el 2016 va ser menor al Berguedà.



Font: Web de l'IDESCAT. Nota: Any 2016, dades provisionals. Any 2017, valors provisionals

La caiguda dels ingressos per **remuneracions salarials va ser la principal causa de la reducció**, mentre que en l'excedent brut d'explotació i les prestacions socials, la reducció va ser menor i la recuperació més gran.

- Les remuneracions salarials, que ja **tenien un pes baix el 2010 (55,8%), no recuperen el volum del 2010 (-15,4%) i redueix el pes fins al 51,1%**.

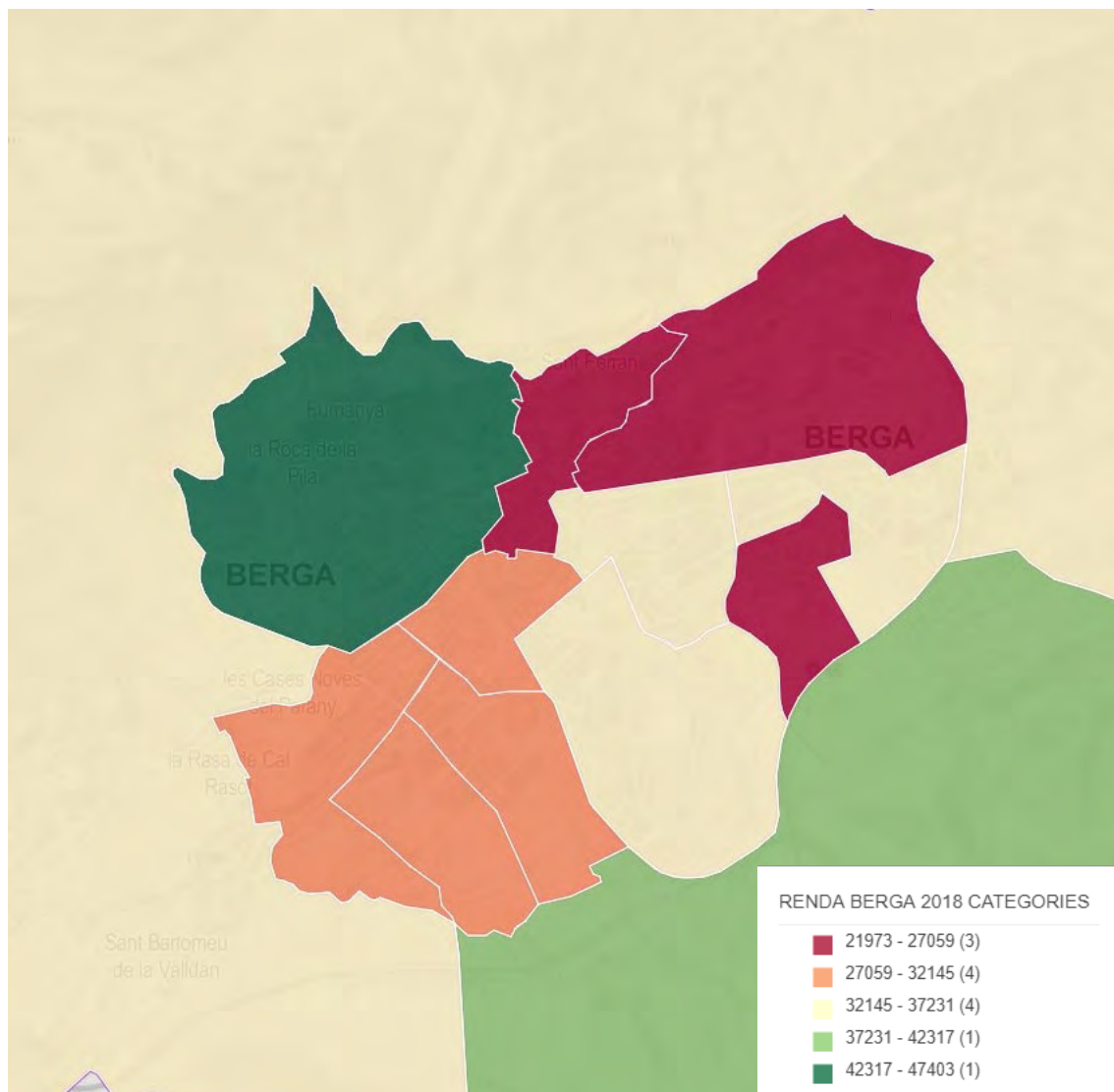
Per què fa als usos, les cotitzacions salarials també es redueixen (14%) però els impostos tenen un lleuger augment, de l'1,5%.

Així mateix, la **distribució de la renda (INE)** no és homogènia entre les seccions del municipi (Berga es divideix en 4 districtes censals, dos dels quals de secció única, i 13 seccions). Destaquen dos extrems:

- Segons la **renda neta mitjana per persona, la secció 02-005 és la de menor capacitat** amb 9.782 €/persona el 2018, un índex de 75,1 amb una diferència de 24,9 respecte a Berga (índex = 100, 13.022 €/persona).

**Segons la renda neta mitjana per llar, la secció 02-001 és la de menor capacitat** amb 21.973 €/llar i un índex del 69,3 amb una diferència de 30,7 punts respecte a Berga.

- Contràriament, **la secció 01-003 és la de més capacitat, tant respecte a la renda per habitant**, amb 19.189 €/ persona (índex 147,4, 47,4 punts més que la mitjana de Berga, 31.717 €/llar) **com en relació amb les llars**, amb 47.403 € (índex 149,5 respecte a Berga, 49,5 punts més que Berga).

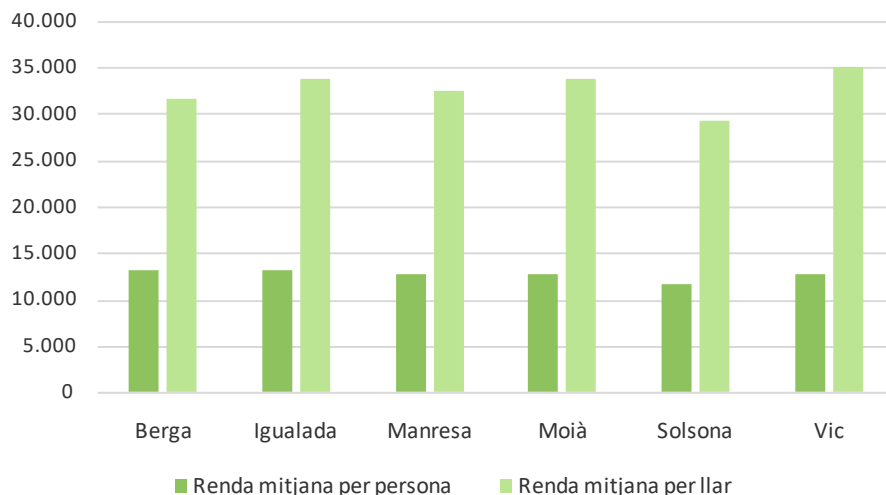
Renda neta mitjana de les llars per seccions censals (€), 2018

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Nota. El nombre de seccions incloses en cada tram estan entre parèntesi.

Si es compara amb la renda mitjana de les capitals de les comarques de l'àmbit territorial de les Comarques Centrals, la renda per persona dels habitants de Berga és més baixa respecte als d'Igualada, però més alta en relació amb la resta de capitals comarcals.

Això no obstant, si es compara la renda neta mitjana de les llars, la situació canvia molt, ja que és més gran respecte a Solsona, però menor que Vic, Moià, Igualada i Manresa (en aquest ordre).



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

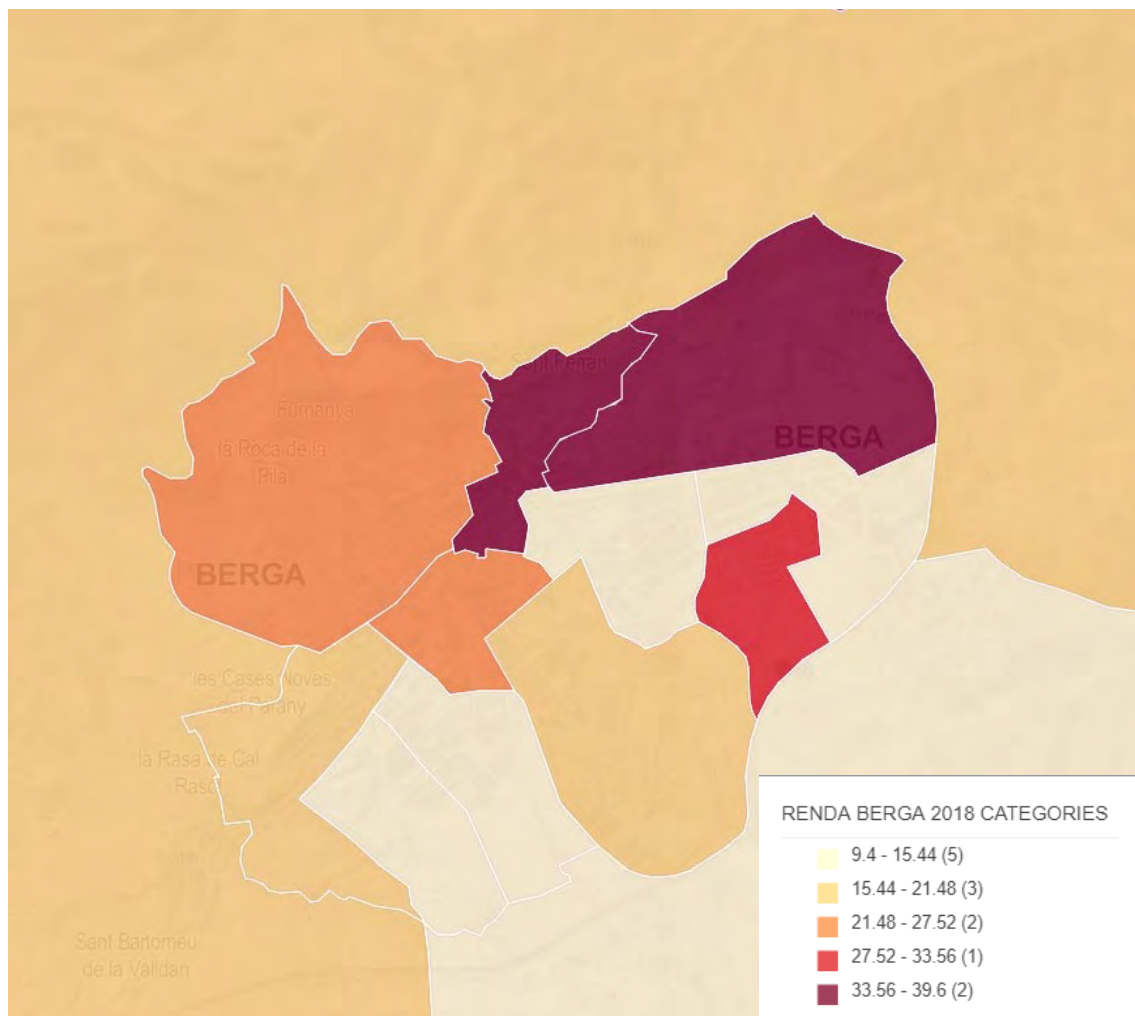
El **percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que se situa per sota dels 10.000 €<sup>1</sup>**, que a Berga era del 20,2%, es reproduïxen les diferències anteriorment esmentades tret en la de més capacitat econòmica:

- A la secció 02-001 el 39,6% de la població viuria en llars amb ingressos inferiors als 10.000 €, proporció que a la secció era del 30,3%.
- A la secció 03-001, la segona de més capacitat del municipi, però amb una diferència de 32 punts respecte a la primera, el 9,4% es trobarien en aquesta situació, mentre que a la 01-003 afectaria el 10,4% de la població.

Si es mira el **llindar pobresa extrema, ingressos de les llars inferiors als 5.000 €**, que al municipi afecta el 6,3% de la població:

- A la secció 02-001 afectaria l'11,7% i a la 02-005 el 10,4%.
- A la secció 03-001 el 2,1% de la població es trobaria en aquesta situació, mentre que en la 01-006 el 2,6% i en la 01-003 el 3,8%.

<sup>1</sup>L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

Percentatge de població en llars amb ingressos <10.000 €, 2018

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Nota. El nombre de seccions incloses en cada tram estan entre parèntesi.

**Així doncs, Berga és un municipi en què les seves llars tenen menys capacitat econòmica que les dels municipis capitals de comarques del seu àmbit territorial i alhora hi ha diferències prou importants entre les seves seccions.**

### Problemàtiques en relació amb l'habitatge<sup>2</sup>

#### Els inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció

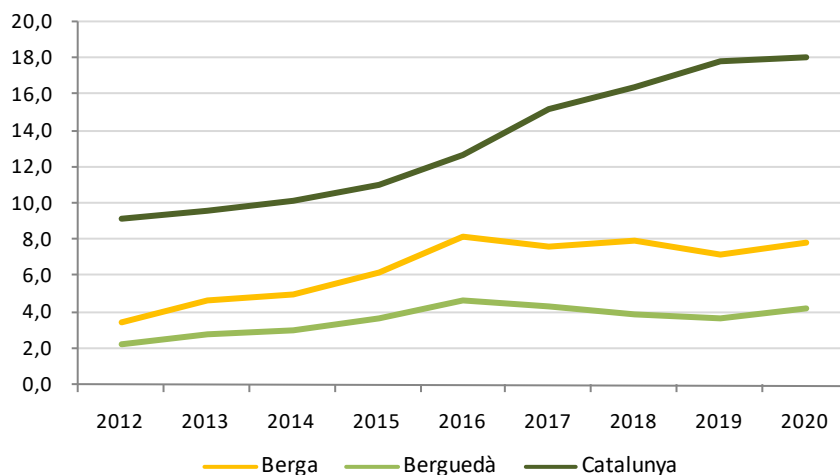
El 2020 hi havia inscrites 132 persones al registre de sol·licitants a Berga, un 11% més que l'any anterior.

- El nombre d'inscrits va augmentar fins al 2016 amb el mateix nombre que el 2020.
- A partir d'aquell anys es van combinar els anys de reducció (2017 i 2019) i augment (2018 i 2020).

<sup>2</sup>Informació obtinguda a partir de les entrevistes telefòniques i telemàtiques amb M<sup>a</sup> Alba Capdevila, Cap de Serveis Socials de l'Ajuntament.

- Respecte al Berguedà hi ha més inscrits per mil habitants, tot i que les xifres són moderades en relació amb Catalunya: el 7,9‰, 4,2‰ i 18,1‰ respectivament.
- L'evolució del municipi comarca han estat paral·lels atès que Berga suposa entorn les tres quartes parts dels vigents a la comarca (varia en els anys, del mínim del 34,8% el 2012 al 84,3% el 2018), però relativament divergents respecte a Catalunya, ja que en els anys de reducció al municipi i comarca a Catalunya ha seguit augmentant.

#### Evolució dels inscrits al registre de sol·licitants (%)

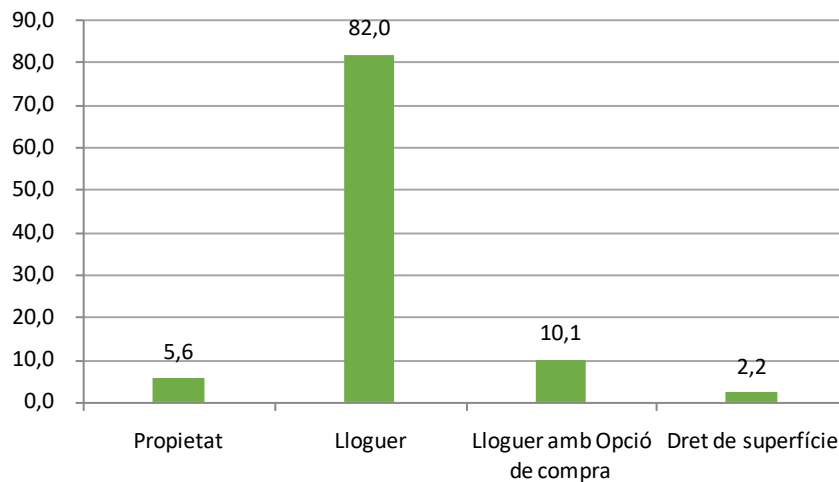


Font. Secretaria d'habitatge i Millora Urbana i elaboració pròpia

Segons les dades del nombre d'inscrits el març del 2021, el nombre s'hauria tornat a reduir fins a 77, un 41,7% menys que l'any anterior.

El perfil dels inscrits és:

- Persona adulta, entre 36 i 64 anys amb el 71,4% dels inscrits. Hi ha una mica més de persones grans (15,6%) que de joves (13%).
- Gran pes de les unitats de convivència unipersonals, amb el 52% i destacant també les de dues persones amb el 23,4% dels inscrits.
- Preferència pel lloguer amb el 82%
- El 45,5% opta per habitatge usat.
- El 60% dels joves demanen lloguer jove i el 41,7% de les persones grans, lloguer gran.

Règim de tinença (%), 2021

Font. Oficina Local d'Habitatge de Berga i elaboració pròpia

**Les dificultats d'accés a l'habitatge podria suposar entre el 9,9% i el 15,1% de les necessitats estimades d'habitatge assequible o social**, en funció si es pren com a referència les dades del 2020 o les del març del 2021 (vegeu taula resum).

Les dificultats de pagament del lloguer o la quota hipotecària

A Berga, **la principal problemàtica de la població en relació amb l'habitatge està relacionada amb les dificultats de pagament de l'habitatge, bàsicament del lloguer**, ja que entre el 47,8% i el 52,6% segons escenari de les necessitats identificades (vegeu taula resum) estan relacionades amb la sol·licitud i concessió d'ajuts econòmics al lloguer, situació que amb la pandèmia de la Covid s'ha vist accentuada obrint-se la línia d'ajuts Covid-19.

- El gruix dels ajuts són els concedits pel Ministeri de Foment amb el 72,4% del total.

L'exclusió social

Entre els **problemes d'exclusió social, que suposen entre el 37,1% i 37,5%** de les problemàtiques segons escenari (vegeu taula resum), amb **un pes més gran que les d'accés**, destaquen:

- Les relacionades amb la pèrdua de l'habitatge amb el 45% del seu grup, en què el gruix es troba en els habitatges de lloguer de l'Agència d'Habitatge de Catalunya (37,4%).
- Respecte a les relacionades amb l'habitatge insegur (27,1% del seu grup) destaquen les ocupacions, amb el 63,3% de les problemàtiques. D'aquestes, el 43,5% són famílies.
- En relació amb l'habitatge inadequat, que també suposen el 27,1% del seu grup, el 76% estan relacionades amb l'habitatge deficient, situació que es produeix força al nucli antic.
- Finalment, de les dues persones sense llar, una està pendent de resolució de la mesa d'emergència.

Així, el 10,8% de les llars de Berga tenien problemes en relació amb l'habitatge el 2020. Aquestes es podrien situar el 2027 entre el 10,7% i el 12,1% segons escenari d'estimacions de necessitats i llars.

Problemàtiques en relació amb l'habitatge estimades, 2021 (provisional)

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
<b>A. Accés</b>	<b>77</b>	<b>100,0%</b>	<b>9,9%</b>
Joves	10	13,0%	1,3%
Adults	55	71,4%	7,1%
Grans	12	15,6%	1,5%
<b>B. Manteniment</b>	<b>409</b>	<b>100,0%</b>	<b>52,6%</b>
<b>C. Exclusió residencial</b>	<b>291</b>	<b>100,0%</b>	<b>37,5%</b>
Pèrdua de l'habitatge	131	45,0%	16,9%
Habitatge insegur	79	27,1%	10,2%
Habitatge inadequat	79	27,1%	10,2%
Sensellarisme	2	0,7%	0,3%
<b>Total</b>	<b>777</b>		<b>100,0%</b>
<b>Pes llars estimades 2027</b>	<b>Mitjà</b>	<b>Padronal</b>	
Escenaris	10,5%	10,5%	

Font. Oficina Local d'Habitatge i Ajuntament de Berga i elaboració pròpia

**Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH)**

Berga és considerat municipi **de demanda forta i acreditada** pel PTSH<sup>3</sup>, raó per la qual haurà de destinar el 15% dels habitatges principals a polítiques socials al final del quart quinquenni.

- És municipi de polaritat comarcal i estratègia de creixement potenciat amb una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà alt, del 7,4%.

El final del primer quinquenni coincideix temporalment amb la finalització del PLH.

- A Berga hi haurà 6.893 llars i el 6,2% haurien de residir en habitatges destinats a polítiques socials: 430 unitats. D'aquestes, 319 ja ho serien per tant mancarien 111 unitats.

**OBJECTIUS QUINQUENNALS PEL COMPLIMENT DEL MANDAT DE SOLIDARITAT URBANA**

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials			Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
		Existents*	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni	
Situació actual	6.769	349			5,2%
<b>Final 1r Quinquenni (1/07/2022 a 30/06/2027)</b>	<b>6.893</b>	<b>319</b>		<b>111</b>	<b>6,2%</b>
Final 2n Quinquenni (1/07/2027 a 30/06/2032)	7.069	280	111	179	8,1%
Final 3r Quinquenni (1//7/2032 a 30/6/2037)	7.244	242	290	270	11,1%
Final 4t Quinquenni (1/7/2037 a 30/6/2042)	7.400	203	560	348	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, document AI (octubre de 2021), taula 6.6.6.6. Objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2i elaboració pròpia.

<sup>3</sup> El mes d'octubre del 2021 s'ha aprovat inicialment el document del PTSH revisat respecte al document aprovat inicialment el 2019.

Segons el PTSH caldrien **430 habitatges** assequibles dels quals **en mancarien 111**.

Segons necessitats socials caldrien **777 habitatges** assequibles.

En relació amb les projeccions, vol dir que la pràctica totalitat dels nous habitatges necessaris haurien de ser assequibles.

Tanmateix, considerant els 6 anys de vigència del PLH, així com el fet que el PTSH 2021 estableix en 4 quinquennis el termini per assolir el total d'habitatges destinats a polítiques socials, podríem dir:







- Al 1er quinquenni el PTSH preveu 111 htg assequibles
- Si les necessitats actuals són de 777 htg assequibles vol dir que en 20 anys, cada any caldria fer-ne 39, per tant durant els 6 anys del PLH:  $39 \times 6 = 233$  htg.
- En conclusió, el PLH haurà de preveure una forquilla d'entre 111 i 233 htg assequibles.


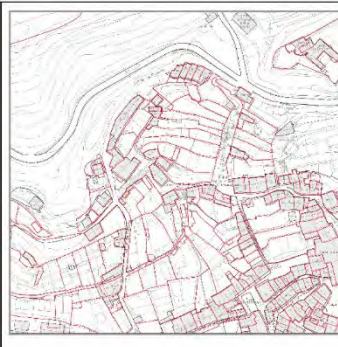



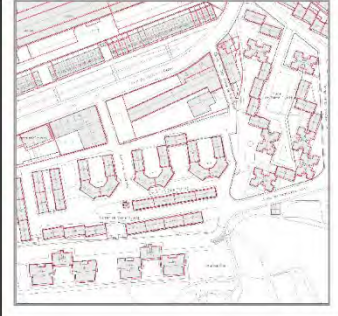
### 2.1.3 El parc d'habitatges

#### Característiques generals del teixit residencial

Les característiques morfològiques del teixit residencial s'han estudiat a partir de la interpretació de les àrees homogènies. A partir d'una anàlisi de la realitat física existent (tipologia, parcel·lació, alçades, època de construcció) es defineixen unes àrees amb les mateixes característiques tipològiques, sense tenir en compte les qualificacions del planejament vigent.

Les característiques de les àrees homogènies detectades són:

Àrea homogènia	Fotografia aèrea	Topogràfic i parcel·lari	Comentaris
Nucli Antic			Illes irregulars formades per parcel·les petites amb un sol front. Edificacions de Pb+3 i en alguns casos planta sotasoberta.
Eixample			Illes tancades amb forma bastant regular. Edificació alineada a vial formant un pati interior. Alçada mitja de Pb+4. Densificació molt alta.
Cases aïllades			Illa regular formada generalment per parcel·les de tamany mitjà. Edificacions amb una alçada mitja de Pb+2. Ocupació al voltant d'un 30%. Trobem diversos casos de cases aparellades.

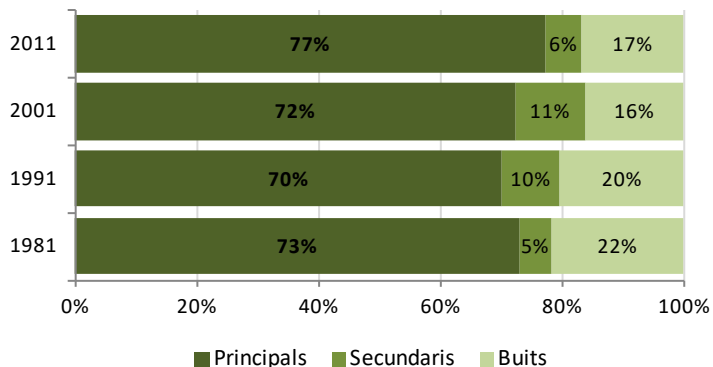
Cases-hort			Cases vinculades a horts sense formar illes amb parcel·lació molt irregular. Edificacions de Pb+3 i en alguns casos planta sotacoberta.
Cases en filera			Front de cases adosades per formar illes. Edificacions que formen part d'un projecte unitari, amb façana paral·lela a vial i un pati posterior. Alçada mitja de Pb+2.
Ordenació volumètrica			Blocs aïllats d'edificacions plurifamiliars sense formar illes. Edificacions d'alçada mitja de 5 plantes vinculades a espais lliures.

La zonificació de les àrees homogènies es mostra al plànol i.04 Àrees homogènies

### Característiques del parc

Segons el cens del 2011, a Berga hi havia 9.120 habitatges, que podrien ser aproximadament uns **9.220 el tercer trimestre del 2020**.

- El **77 dels habitatges són d'ús principal**, el 25% més que la dècada anterior.
- Entre els altres usos, els **buits dominen amb el 17%** el 2011.



Font. IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

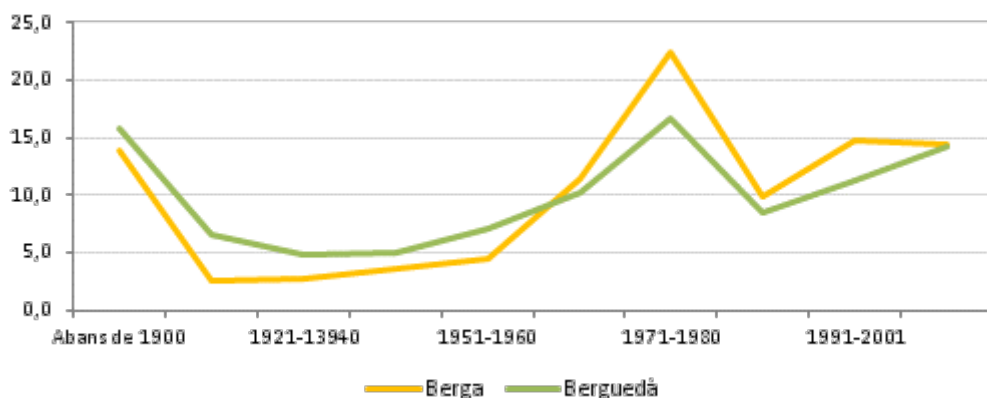
- El 43% dels edificis eren unifamiliars, tot i que només suposaven el 11% dels immobles.

	Edificis						Immobles					
	Berga		Berguedà		Catalunya		Berga		Berguedà		Catalunya	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Unifamiliar	1.126	42,6	7.715	65,1	830.439	69,6	1.126	11,2	7.715	28,7	830.439	21,0
Bifamiliar	303	11,5	1.456	12,3	101.460	8,5	606	6,0	2.912	10,8	202.920	5,1
Plurifamiliar	1.216	46,0	2.684	22,6	260.564	21,9	8.363	82,8	16.283	60,5	2.914.457	73,8
Total	2.645	100,0	11.855	100,0	1.192.463	100,0	10.095	100,0	26.910	100,0	3.947.816	100,0

Font. IDESCAT, a partir dels Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

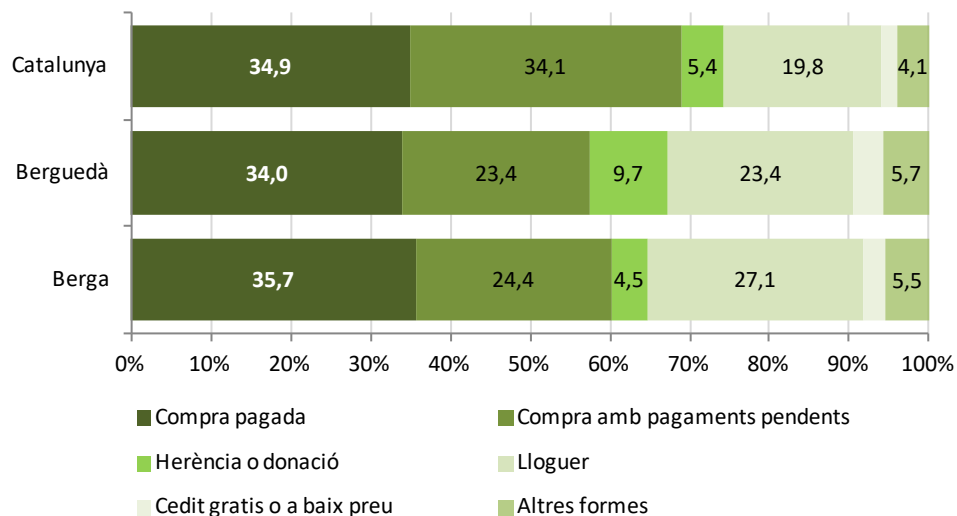
**El parc d'habitatges és relativament nou, ja que el 73% es va construir a partir del 1961.**

- El 22% dels edificis són construïts a la dècada dels anys 70.
- Però quasi el 14% és anterior al 1900.



Font. IDESCAT, a partir dels Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

Règim de tinença de l'habitatge principal, 2011



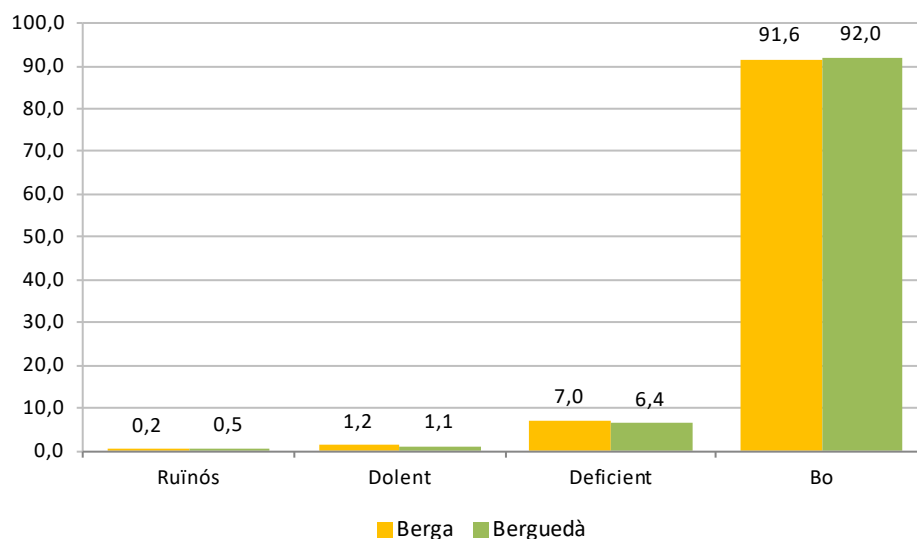
Font. IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

**La qualitat del parc**

**L'estat de conservació és majoritàriament bo, amb el 91,6% dels edificis.**

- Dels edificis que estan en estat deficient, el 55,3% es van construir abans del 1900 i l'11,5% entre el 1921 i 1940.

Estat de conservació dels edificis, 2011



Font. IDESCAT, a partir del Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

Segons dades de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN), a mitjans de febrer del 2021 el 20,6% dels habitatges estimats al 2020 disposen d'un certificat d'eficiència energètica.

- El 92% són habitatges en edifici plurifamiliar i únicament el 5,4% són edificis sencers; la resta es corresponen amb habitatges individuals en edifici plurifamiliar.

Per què respecta a l'any de construcció, en gairebé el 90% dels habitatges se'n desconeix la data.

- Pocs habitatges tenen les qualificacions A (0,9%) i B (0,4%).
- El 47% tenen el qualificatiu E i dels que se'n sap la data de construcció, el 44,6% són posteriors a l'any 2001.

Com més antic és l'edifici més baixa és la qualificació:

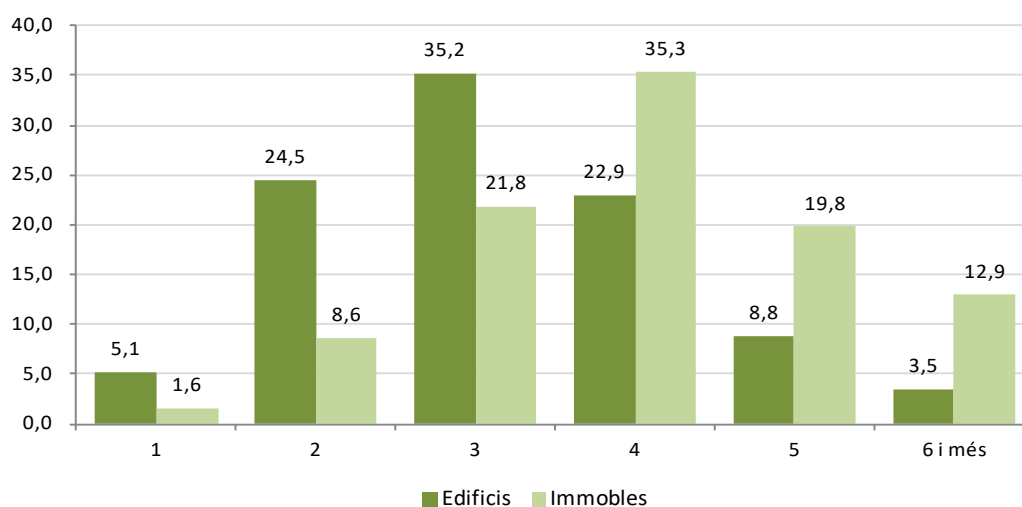
- En els més antics, anteriors a 1900, el 75% dels habitatges tenen la qualitat G.

	A	B	C	D	E	F	G	Total	%
Abans 1900	0	0	0	0	1	0	3	4	0,2
1900-1960	0	0	0	2	11	2	8	23	1,2
1961-1970	0	0	1	0	7	2	8	18	0,9
1971-1980	0	0	0	3	14	7	11	35	1,8
1981-1990	0	0	0	1	8	0	4	13	0,7
1991-2001	0	0	1	6	10	0	2	19	1,0
Posterior 2001	0	0	1	27	41	8	4	81	4,3
Sense dades	18	7	27	137	803	202	512	1.706	89,8
Total	18	7	30	176	895	221	552	1.899	100,0
	0,9	0,4	1,6	9,3	47,1	11,6	29,1	100,0	

Font. IDESCAT, a partir del Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

El 35% dels edificis tenien tres plantes sobre rasant, però el 35,5% dels immobles estaven en edificis de 4 plantes.

#### Nombre de plantes sobre rasant dels edificis i immobles, 2011



Font. IDESCAT, a partir del Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

El **64,7%** dels habitatges principals eren de propietat, però únicament un **35%** ja estaven pagats.

- El 27% eren de lloguer, percentatge més gran que el del Berguedà i Catalunya.

A partir de l'estudi de les ordres d'execució facilitades per l'ajuntament dels anys 2010 al 2020, es pot veure com ha hagut de declarar en ruïna algunes edificacions, la majoria d'elles situades a l'àrea del nucli antic. <sup>4</sup>

#### Edificacions declarades en ruïna

	Núm. Expedient	Descripció obra	Referència cadastral	Estat
2010	2010/2391	c. Verge de la Salut, 24	4820004DG0642S	Executada
	<b>TOTAL 2010</b>			<b>1</b>
2013	2013/711	c. Vilada, 4	4723610DG0642S	Executada
	2013/902	c. l'Om, 9	4823316DG0642S	Executada
	<b>TOTAL 2013</b>			<b>2</b>
2015	2015/1314	c. l'Om, 9	4823316DG0642S	Executada
	2015/793	Ronda de Queralt, 7	4419304DG0641N	Executada
	<b>TOTAL 2015</b>			<b>2</b>
2016	2016/672	c. Agricultura, 5-7	4522010DG0642S	Executada
	2016/71	c. l'Om, 9	4823316DG0642S	Executada
	2016/72	c. l'Om, 9	4823316DG0642S	Executada
	<b>TOTAL 2016</b>			<b>3</b>
2020	2020/219	c. Vila de Bagà, 5	5122504DG0652S	Executada
	2020/663	c. Buxadé, 26B	4822102DG0642S	Pendent
	2020/1550	c. Roser, 43	4316410DG0641N	Pendent
		Ronda Rector Moreta, 18	4719717DG0641N	Executada
	c. Barcelona, 38	4716701DG0641N	Pendent	
	c. Jacint Verdager, 17			Pendent
<b>TOTAL 2020</b>			<b>6</b>	
<b>TOTAL EDIFICACIONS DECLARADES EN RUNA</b>			<b>14</b>	



<sup>4</sup> Informació obtinguda a partir de les entrevistes telefòniques i telemàtiques amb Mireia Sans, arquitecta municipal.

### 2.1.4 El planejament urbanístic

#### Planejament d'aplicació o referència

El planejament vigent al municipi és el POUM de 2005, aprovat el 15 de desembre de 2004 i publicada la seva aprovació el 11 de març de 2005.

El POUM va realitzar la revisió del Pla General del 1986, que tot i estar vigent durant 15 anys, es trobava molt poc desenvolupat, ja que la gran majoria d'operacions que s'havien dut a terme va ser la construcció d'edificis aïllats amb la mínima urbanització necessària. A la memòria van atribuir aquesta manca d'iniciativa a la falta de promotors amb garanties suficients per afrontar les operacions proposades.

Tot i partir d'aquest escenari, el nou POUM va plantejar la seva proposta basant-se en unes **previsions de creixement amb un fort increment de la població on a l'horitzó de l'any 2020 (15 anys després de la seva aprovació), podria establir-se al voltant de 25.000 habitants i on caldria un total de 3.497 habitatges nous.**

Les hipòtesis que es plantejaven eren les següents:

Any	Població	Increment població	Ràtio hab/htg	Nombre d'habitatges nous
2005 (Situació inicial)	16.175			
2010	19.200	4.691	3	1.563
2020	25.000	10.491	3	3.497

Aquestes previsions, estableixen que el 25% del nou sòl residencial necessari havia de ser destinat per a teixit de baixa densitat, mentre que el 75% restant s'havia de destinar a teixits d'alta densitat.

#### Previsió de sòl residencial

	Densitat	%	Factor hom.	2.010 ha	2.020 ha
En baixa densitat	25 hab/ha	25%	1,6	25,01	50,61
En alta densitat	50 hab/ha	75%	1,6	37,52	75,92
Total hectàrees sòl				62,53	126,53

Per absorbir aquest creixement, es va classificar un total de 136,81 Ha de sòl urbanitzable, que representa un 6,14% de la superfície del municipi.

Resum superfícies per tipus de sòl

TIPUS DE SÒL	m <sup>2</sup>	Ha	%
Sòl urbà	2.627.839,79	262,78	11,74
Sòl urbanitzable delimitat	656.651,33	65,67	2,93
Sòl urbanitzable amb planejament aprovat	314.152,52	31,42	1,40
Sòl urbanitzable no delimitat	397.258,68	39,73	1,77
Sòl no urbanitzable	18.473.005,47	1.847,30	82,16
<b>TERME MUNICIPAL</b>	<b>22.392.008,79</b>	<b>2.239,20</b>	<b>100</b>

Durant els anys de vigència del POUM s'han tramitat 17 modificacions puntuals, 3 Plans de Millora Urbana, 2 Plans Especials i 1 Pla Parcial.

**Potencial i previsions de creixement residencial**

El Pla estableix 36 Plans de Millora Urbana, 7 Polígons d'Actuació Urbanística, 4 Sectors de sòl urbanitzable delimitat i 6 Sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

Les característiques dels àmbits i sectors que preveuen nou sòl residencial es resumeixen al quadre següent:

Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	CEB (m²st/m²s)	Sostre màxim(m²st)	Sostre residencial (m²st)	Sostre comercial (m²st)	Num. Htg
P01	Parc del Lledó	Sistemes	34.116,21					
P02	Pinsània Sud	Sistemes	2.794,00	1,23	2.263,44		2.263,44	
P03	Mercat	Sistemes	1.860,67	0,45	4.141,00	2.907,00	1.234,00	29
P04	Doctor Saló	Sistemes	1.372,81					
P05	Rasa dels Molins	Residencial	29.512,78	0,87	33.939,70	29.512,78	4.426,92	295
P06	Camí de la Muralla 1	Residencial	2.905,79	1,50	4.358,69	4.358,69		30
P07	Camí de la Muralla 2	Residencial	6.707,74	1,00	6.707,74	6.707,74		44
P08	Colònia Rosal	Residencial	51.759,15	0,62	31.888,10	20.622,20	11.265,90	172
P09	Carburs Metàlics	Residencial	24.791,72	0,50	12.395,86	4.958,34	7.437,52	PMU
P10	Castell de Sant Ferran	Sistemes	38.176,08	0,04	1.449,85			
P11	Plaça del Forn	Residencial	1.833,50	2,83	5.194,00	5.194,00		
P12	Valldan	Residencial	2.694,59	1,00	2.694,59	2.646,00		20
P13	Rasa Cassot	Residencial	4.988,57	0,55	2.733,32	2.733,32		
P14	Casino Municipal	Sistemes	47,76					
P15	Sant Francesc - La Salle	Sistemes	976,64					
P16	Sant Francesc Nord	Residencial	5.089,51	0,51	2.607,00	2.607,00		16
P17	Roca de la Pila	Residencial	6.603,74	0,53	3.501,00	3.501,00		22
P18	Pinsània - Roca de la Pila	Residencial	1.111,37	0,95	1.060,00	1.060,00		8
P19	Pinsània - Ctra. St Llorenç	Residencial	1.859,76	0,89	1.650,00	1.650,00		10
P20	Rasa dels Molins sud-oest	Residencial	1.506,16	3,26	4.908,19	3.986,83		40
P21	Rasa dels Molins nord-oest	Residencial	593,14	2,15	1.273,00	1.242,15		10
P22	Rasa dels Molins sud-est	Residencial	817,46	3,43	2.800,00	2.800,00		25
P23	Pujada de Cal Parraqué	Residencial	1.200,76	0,55	666,00	666,00		5
P24	c. Pere III	Residencial	32.864,20	0,80	26.186,52	22.884,00		250
P25	c. Falsilles	Residencial	3.859,07	1,72	6.625,56	6.625,56		66
P26	Av. Del canal Industrial	Residencial	4.169,55	1,00	4.169,55	2.084,78	2.084,78	21
P27	Roca de Codines	Hoteler	17.107,00	0,44	7.560,00			
P28	Cementiri	Sistemes	4.118,81					
P29	Bombers	Sistemes	4.696,35					
P30	Germanetes	Residencial	11.092,82	0,68	7.560,00	7.560,00		60
P31	Maixerí	Residencial	6.217,78	1,46	9.058,00	7.778,00	1.280,00	78
P32	Parany	Residencial	9.966,81	1,30	12.966,18	12.966,18		
P33	Paraires	Residencial	230,00	1,67	384,83	384,83		
P34	Zona Oreneta	Residencial	5.358,52	0,32	1.728,12	1.728,12		13
P35	Can Pagerols	Residencial	8.755,59	0,37	3.250,00	3.250,00		
P36	Polígon Industrial	Industrial	11.476,15	0,41	4.744,40		4.744,40	
TOTAL PMU			343.232,56		210.464,64	162.414,52	34.736,96	1.214
A01	La Salle Sud	Residencial	1.336,05	1,00	2.197,90	2.197,90		
A02	Sant Francesc	Residencial	6.861,98	1,00	6.819,14	6.819,14		46
A03	Mabsa	Residencial	13.902,06	1,00	13.902,06	13.902,06		127
A04	Fàbrica Viladins	Sistemes	7.672,00			0,00		
A05	Plaça Europa	Sistemes	9.599,93			0,00		
A06	Camí del Cementiri	Residencial	8.769,21	1,01	8.820,00	8.820,00		70
A07	Santa Eulàlia	Residencial	1.675,79	1,00	1.675,79	1.675,79		17
TOTAL PAU			49.817,02		33.414,89	33.414,89		260
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>393.049,58</b>		<b>243.879,53</b>	<b>195.829,41</b>	<b>34.736,96</b>	<b>1.474</b>

Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m <sup>2</sup> s)	CEB (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre (m <sup>2</sup> st)	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Sostre comercial (m <sup>2</sup> st)	Num. Htg
PP1	Pedregals	Residencial	111.896,00			201.412,80		111
PP2	Sud Vallidan	Residencial	84.310,52			63.233,00		395
PP3	Quaranta Pilans	Residencial	65.856,00			48.869,00		320
PP4	Santa Eulàlia		52.090,00			27.930,00		
TOTAL PP			314.152,52			341.444,80		826

SUD 1	Parany	Residencial	84.475,55	1,67	50.685,33	46.461,55	4.223,78	507
SUD 2.1	Sud-Oest 1	Residencial	32.865,88	1,43	23.006,12	19.719,53	3.286,59	214
SUD 2.2	Sud-Oest 2	Residencial	54.029,55	1,43	37.820,69	32.417,73	5.402,96	351
SUD 2.3	Sud-Oest 3	Mixt	164.968,90	1,33	123.726,68	82.484,45	16.496,89	990
SUD 2.4	Sud-Oest 4	Mixt	86.923,62	1,33	65.192,72	43.461,81	8.692,36	522
SUD 3.1	Canal Industrial 1	Residencial	76.548,40	1,43	53.583,88	45.929,04	7.654,84	498
SUD 3.2	Canal Industrial 2	Mixt	70.914,23	1,33	53.185,67	39.002,83	7.091,42	425
SUD 4	Casampons	Residencial	68.310,90	0,45	30.739,91	30.739,91	6.831,09	102
SUD 5	Pistes de tenis	Terciari	17.614,30				1.761,43	
TOTAL SUD			639.037,03		437.940,98	340.216,85	61.441,36	3.609

SUND1	Polígon industrial	Industrial	166.400,00	0,20	33.280,00			
SUND2	Complementari al Parc	Terciari	45.600,00	0,20	9.120,00			
SUND3	Zona Càmping	Mixt	92.400,00	0,20	18.480,00			
SUND4	Can Borra	Terciari	21.000,00	0,20	4.200,00			
SUND 5	Santa Magdalena	Residencial	15.300,00	0,45	6.885,00		1.530,00	
SUND6	Nord oest	Residencial	563.000,00	0,60	337.800,00		56.300,00	
TOTAL SUND			903.700,00		409.765,00		57.830,00	

<b>TOTAL SUR</b>			<b>1.856.889,55</b>		<b>847.705,98</b>	<b>681.661,65</b>	<b>119.271,36</b>	<b>4.435</b>
------------------	--	--	---------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	--------------

Com a resum tindriem:

	Superfície (m <sup>2</sup> s)	Sostre (m <sup>2</sup> st)	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Sostre comercial (m <sup>2</sup> st)	Num. Htg
TOTAL SUNC	393.049,58	243.879,53	195.829,41	34.736,96	1.474
TOTAL SUR	1.856.889,55	847.705,98	681.661,65	119.271,36	4.435
<b>TOTAL POUM</b>	<b>2.249.939,13</b>	<b>1.091.585,51</b>	<b>877.491,05</b>	<b>154.008,31</b>	<b>5.909</b>

Així doncs, en total preveu una superfície de **2.249.939 m<sup>2</sup>s** en àmbits d'actuació (SUR + SUNC) i **5.909 habitatges nous**.

Si afegim els habitatges que encara es poden construir al sòl urbà consolidat, 586 habitatges, resulta un potencial total de 6.495 habitatges nous

**Si comparem aquest creixement amb les projeccions demogràfiques, veiem que hi ha un salt molt gran entre els 6.495 habitatges previstos i els 530 habitatges necessaris.**

### ***Identificació i localització dels sòls de reserva per habitatge de protecció pública***

La normativa del POUM regula a l'article 35 les reserves per habitatges de protecció pública, on estableix, d'acord amb l'art. 57.3 de la L.U., que la reserva per aquest tipus d'habitatges amb caràcter general serà el 20% del sostre d'ús residencial de nova implantació tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Els àmbits i sectors amb reserva per habitatge de protecció pública són els següents:

Núm	Nom	Ús principal	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Num. Htg	Sostre HPP (m <sup>2</sup> st)	Num. HPP	Estat de tramitació
P06	Camí de la Muralla 1	Residencial	4.358,69	30	862,52	10	No tramitat
P07	Camí de la Muralla 2	Residencial	6.707,74	44	1.625,65	18	No tramitat
P08	Colònia Rosal	Residencial	20.622,20	172	4.828,71	54	No tramitat
P09	Carburs Metàlics	Residencial	4.958,34		1.983,34	22	No tramitat
P16	Sant Francesc Nord	Residencial	2.607,00	16	450,00	5	Aprovat definitivament 10/09/2009. Executat
P24	c. Pere III	Residencial	22.884,00	250	2.969,13	74	Aprovat definitivament. No executat
P26	Av. Del canal Industrial	Residencial	2.084,78	21	625,43	7	No tramitat
P30	Germanetes	Residencial	7.560,00	60	1.512,00	17	No tramitat
TOTAL PMU			71.782,75	593	14.856,78	202	
A03	Mabsa	Residencial	13.902,06	127	2.780,41	31	PPU aprovat 13/07/2002. No executat
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>85.684,81</b>	<b>720</b>	<b>17.637,19</b>	<b>233</b>	

Núm	Nom	Ús principal	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Num. Htg	Sostre HPP (m <sup>2</sup> st)	Num. HPP	Estat de tramitació
SUD 1	Parany	Residencial	46.461,55	507	9.292,31	103	Aprovat
SUD 2.1	Sud-Oest 1	Residencial	19.719,53	214	3.943,91	44	No tramitat
SUD 2.2	Sud-Oest 2	Residencial	32.417,73	351	6.483,55	72	No tramitat
SUD 2.3	Sud-Oest 3	Mixt	82.484,45	990	16.496,89	183	No tramitat
SUD 2.4	Sud-Oest 4	Mixt	43.461,81	522	8.692,36	97	No tramitat
SUD 3.1	Canal Industrial 1	Residencial	45.929,04	498	9.185,81	102	No tramitat
SUD 3.2	Canal Industrial 2	Mixt	39.002,83	425	7.800,57	87	Aprovat definitivament 06/11/2008. PPU aprovat
TOTAL SUD			309.476,94	3.507	61.895,39	688	

Així doncs, si s'arribés a desenvolupar la totalitat dels àmbits previstos al POUM generaria un total de **79.532 m<sup>2</sup>st** d'habitatge protegit i **921 habitatges protegits**.

D'aquests 921 només se n'ha executat 6 al carrer Joan Oliver dins del desenvolupament del PMU P16 Sant Francesc Nord l'any 2014.

Aquests 921 habitatges cal comparar-los amb les necessitats socials d'habitatge assequible, que marca un màxim de 706 habitatges. Tot i que el nombre d'habitatges previstos és força superior al de les projeccions cal tenir present que no és convenient que tots els sectors s'arribin a desenvolupar.

### **Estat d'execució del sòl residencial<sup>5</sup>**

Per tal d'avaluar el grau d'execució del sòl residencial, cal analitzar dos factors: l'estat de tramitació i execució dels àmbits previstos al POUM i el grau de desenvolupament del sòl urbà consolidat.

<sup>5</sup> Informació obtinguda i contrastada a partir de les entrevistes telefòniques i telemàtiques amb Pere Claret, arquitecte municipal.

**Estat d'execució dels àmbits i sectors**Àmbits en sòl urbà

Núm	Nom	Ús principal	Estat de tramitació	Tipus teixit residencial
P01	Parc del Lledó	Sistemes	No tramitat	
P02	Pinsània Sud	Sistemes	Aprovat definitivament 14/03/2007. No executat	
P03	Mercat	Sistemes	Anulat pel TSJC	
P04	Doctor Saló	Sistemes	No tramitat	
P05	Rasa dels Molins	Residencial	Aprovat definitivament 15/01/2008. No executat	Plurihtg
P06	Camí de la Muralla 1	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P07	Camí de la Muralla 2	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P08	Colònia Rosal	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P09	Carburs Metàlics	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P10	Castell de Sant Ferran	Sistemes	No tramitat	
P11	Plaça del Forn	Residencial	Consolidat	Plurihtg
P12	Valldan	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P13	Rasa Cassot	Residencial	No tramitat	Unihgt
P14	Casino Municipal	Sistemes	No tramitat	
P15	Sant Francesc - La Salle	Sistemes	No tramitat	
P16	Sant Francesc Nord	Residencial	Aprovat definitivament 10/09/2009. Executat	Mixt
P17	Roca de la Pila	Residencial	No tramitat	Mixt
P18	Pinsania - Roca de la Pila	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P19	Pinsania - Ctra. St Llorenç	Residencial	No tramitat	Unihgt
P20	Rasa dels Molins sud-oest	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P21	Rasa dels Molins nord-oest	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P22	Rasa dels Molins sud-est	Residencial	Aprovat definitivament 10/09/2009. Executat	Plurihtg
P23	Pujada de Cal Parraqué	Residencial	No tramitat	Unihgt
P24	c. Pere III	Residencial	Aprovat definitivament. No executat	Plurihtg
P25	c. Falsilles	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P26	Av. Del canal Industrial	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P27	Roca de Codines	Hoteler	No tramitat	
P28	Cementiri	Sistemes	No tramitat	
P29	Bombers	Sistemes	No tramitat	
P30	Germanetes	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P31	Maixerí	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P32	Parany	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P33	Paraires	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P34	Zona Oreneta	Residencial	No tramitat	Unihgt
P35	Can Pagerols	Residencial	No tramitat	Plurihtg
P36	Polígon Industrial	Industrial	No tramitat	
A01	La Salle Sud	Residencial	Reparcel·lació i PPU aprovats 02/12/1994. Executat	Plurihtg
A02	Sant Francesc	Residencial	Reparcel·lació i PPU aprovats 02/12/1994. Executat	Unihgt
A03	Mabsa	Residencial	PPU aprovat 13/07/2002. No executat	Plurihtg
A04	Fàbrica Viladins	Sistemes	Reparcel·lació i PPU aprovats 10/03/1999. Executat	
A05	Plaça Europa	Sistemes	Reparcel·lació i PPU aprovats 12/07/1999. Executat	
A06	Camí del Cementiri	Residencial	Reparcel·lació i PPU aprovats 21/01/1992. No executat	Plurihtg
A07	Santa Eulàlia	Residencial	Projecte d'urbanització bàsica redactat. Executat	Plurihtg

Àmbits en sòl urbanitzable

Núm	Nom	Ús principal	Estat de tramitació
PP1	Pedregals	Residencial	Aprovat definitivament 28/06/2000. Urbanització no acabada. No consolidat
PP2	Sud Valldan	Residencial	Aprovat definitivament 18/06/2002. No executat
PP3	Quaranta Pilans	Residencial	Aprovat definitivament 16/01/2002. Urbanitzat no consolidat
PP4	Santa Eulàlia		Aprovat definitivament 16/07/1996. No executat

TOTAL PP

SUD 1	Parany	Residencial	Aprovat
SUD 2.1	Sud-Oest 1	Residencial	No tramitat
SUD 2.2	Sud-Oest 2	Residencial	No tramitat
SUD 2.3	Sud-Oest 3	Mixt	No tramitat
SUD 2.4	Sud-Oest 4	Mixt	No tramitat
SUD 3.1	Canal Industrial 1	Residencial	No tramitat
SUD 3.2	Canal Industrial 2	Mixt	Aprovat definitivament 06/11/2008. PPU aprovat
SUD 4	Casampons	Residencial	No tramitat
SUD 5	Pistes de tenis	Terciari	No tramitat

TOTAL SUD

SUND1	Polígon industrial	Industrial	No tramitat
SUND2	Complementari al Parc	Terciari	No tramitat
SUND3	Zona Càmping	Mixt	No tramitat
SUND4	Can Borra	Terciari	No tramitat
SUND5	Santa Magdalena	Residencial	No tramitat
SUND6	Nord oest	Residencial	No tramitat

La gran majoria dels àmbits i sectors que s'han tramitat són els que provenen del Pla General de 1986, i els executats corresponen a petites actuacions al nucli urbà o molt properes a aquest.

***Estat d'execució del sòl urbà consolidat***

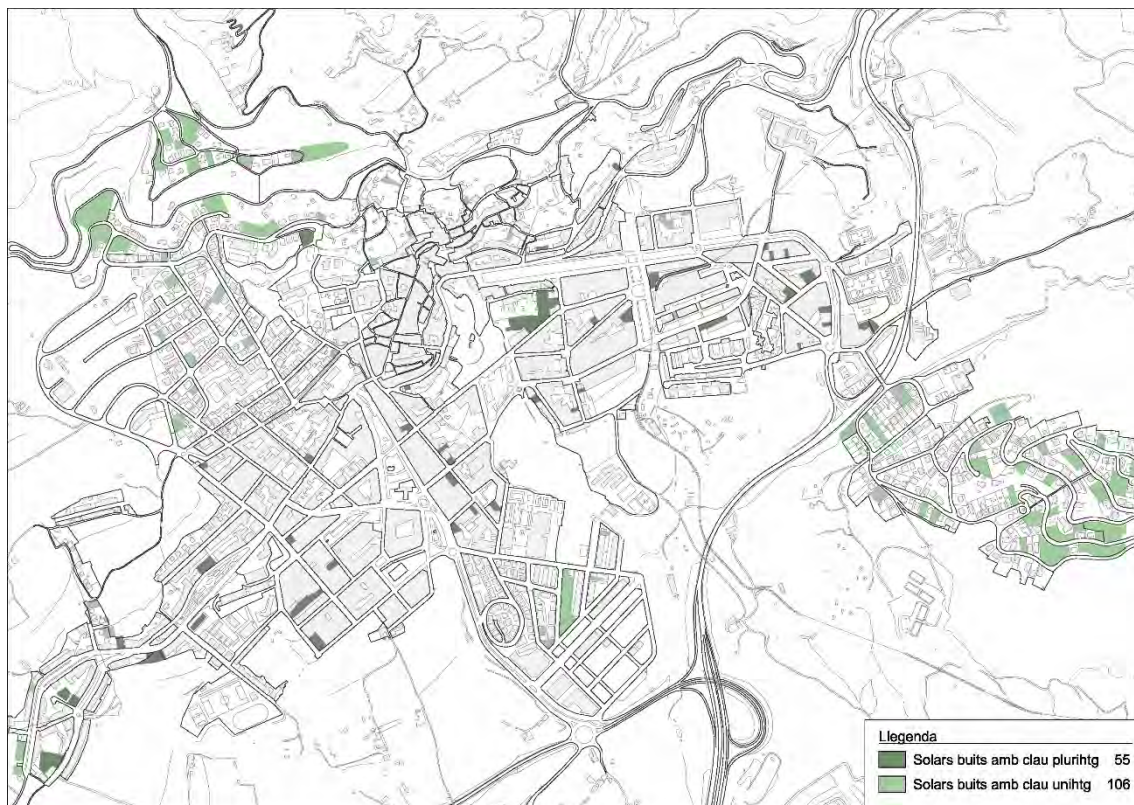
Un cop estudiat el potencial i grau d'execució dels àmbits d'actuació i sectors, cal posar la mirada en la ciutat construïda, en els teixits residencials que es troben en constant procés de transformació.

Per al sòl urbà serà important tenir en compte la regulació de l'edificació establerta a la Normativa del POUM, ja que ens permetrà conèixer l'edificabilitat, densitat i possibilitats de parcel·lació de cada zona.

L'anàlisi del potencial ha considerat dos casos diferents:

- Parcel·les amb condició de solar no edificades
- Parcel·les parcialment edificades susceptibles de segregar-se o d'augmentar el nombre d'habitatges

Per als solars edificables s'ha realitzat un estudi a partir de la base cartogràfica, el parcel·lari i la transcripció del planejament del POUM per tal de detectar aquelles parcel·les amb condició de solar (és a dir, segons l'art. 29 TRLU terrenys classificats com a sòl urbà no inclosos a cap àmbit d'actuació, que estiguin urbanitzats i amb accés als serveis urbanístics bàsics i tinguin assenyalades alineacions i rasants). Es determina per a cada parcel·la, segons la tipologia prevista per cada clau, el nombre d'habitatges admesos.



Al quadre es mostren el nombre de parcel·les identificades, situades al plànol annex, classificades segons la seva tipologia edificatòria.

	Solars no edificats	Nombre habitatges
<b>Unihtg</b>	106	106
<b>Plurihtg</b>	54	480
<b>Total htg sòl urbà consolidat</b>		<b>586</b>

El potencial dels solars és de 586 habitatges però cal tenir en compte que 106 d'aquests són unifamiliars, que és una tipologia poc adequada per a la possible inclusió en actuacions per obtenir noves reserves d'habitatge social. Així doncs, posant l'atenció en les parcel·les qualificades amb clau plurihabitatge, s'ha identificat a quina clau correspon cada una:

Clau	num. Habitatges
8. Raval	98
9B. Trama en colmatació plurifamiliar	317
10D. Plurifamiliar en parcel·la de 600 m <sup>2</sup>	20
11B. Volumetria de nova creació	45
<b>Potencial plurihtg sòl urbà</b>	<b>480</b>

## Quadre resum dels paràmetres reguladors del teixit urbà per zones urbanístiques

Zones	Parce-la mínima	Front mínim	Profunditat edificable	ARM	Num. Plantes	Separació a vial	Separació a termenals	Ocupació	Edificabilitat	Patí interior	Ús											
7. Casc antic		4,50 m	s/plànols	Pb-I 7,00 m	s/ edificacions existents					Verd privat no edificable.	Residencial, hotel, restauració, oficines i serveis, comerç, educatiu, sanitari-assistencial, religiós, industrial en categoria primera i aparcament.											
				Pb-II 9,80 m																		
8. Raval		5,50 m	s/ plànols o existent	Pb-III 12,60 m	s/ plànols o existents						Residencial, hotel, restauració, oficines i serveis, comerç (màx. 600 m <sup>2</sup> ), educatiu, sanitari-assistencial, religiós, industrial en categoria primera.											
				Pb-IV 15,40 m																		
				Pb-I 7,00 m																		
				Pb-II 9,80 m																		
9. Trama en comarcació	9a. Unifamiliar	5,00 m	existent o s/ plànols	Pb-III 12,70 m	s/ plànols o existents	actuals o s/plànols					Residencial unifamiliar, comerç, al detall només en Pb i prestació de serveis privats al públic i oficines només en Pb.											
				Pb-IV 15,50 m																		
10. Trama en edificació aïllada	10a. Unifamiliar en parcel·la de 600 m <sup>2</sup>	20 m		Pb-V 18,30 m	B+2	8,00 m	5,00 m	30%	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Residencial, comerç, hotel, restauració, magatzem i taller només en Pb, oficines i serveis, recreatiu, industrial en 1a i 2a categoria, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, cultural, associatiu i religiós, aparcament.											
				Pb-VI 21,10 m																		
				10b. Plurifamiliar en parcel·la de 400 m <sup>2</sup>								15 m	existent o s/ plànols	8,50 m		6,00 m	3,00 m	40%	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Residencial unifamiliar, industrial en 1a categoria només per petita artesania familiar, oficines i serveis professionals en Pb, sanitari- assistencial només en serveis destinats a allotjament comunitari i cultural.	
				11. Trama amb volumèria específica								11a. Volumèria consolidada	20 m		9,90 m		4,00 m	4,00 m	40%	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Residencial, comerç limitat a Pb, oficines i serveis, hotel, restauració només en Pb, recreatiu només en Pb, educatiu, sanitari- assistencial, esportiu, cultural, associatiu i religiós.
			Pb-1 7,40 m		s/ plànols	actuals	s/ plànols	s/ plànols														
			Pb-2 9,90 m																			
			Pb-3 12,70 m																			
			Pb-4 15,50 m																			
			Pb-5 18,30 m																			

### Dinàmica de transformació residencial<sup>6</sup>

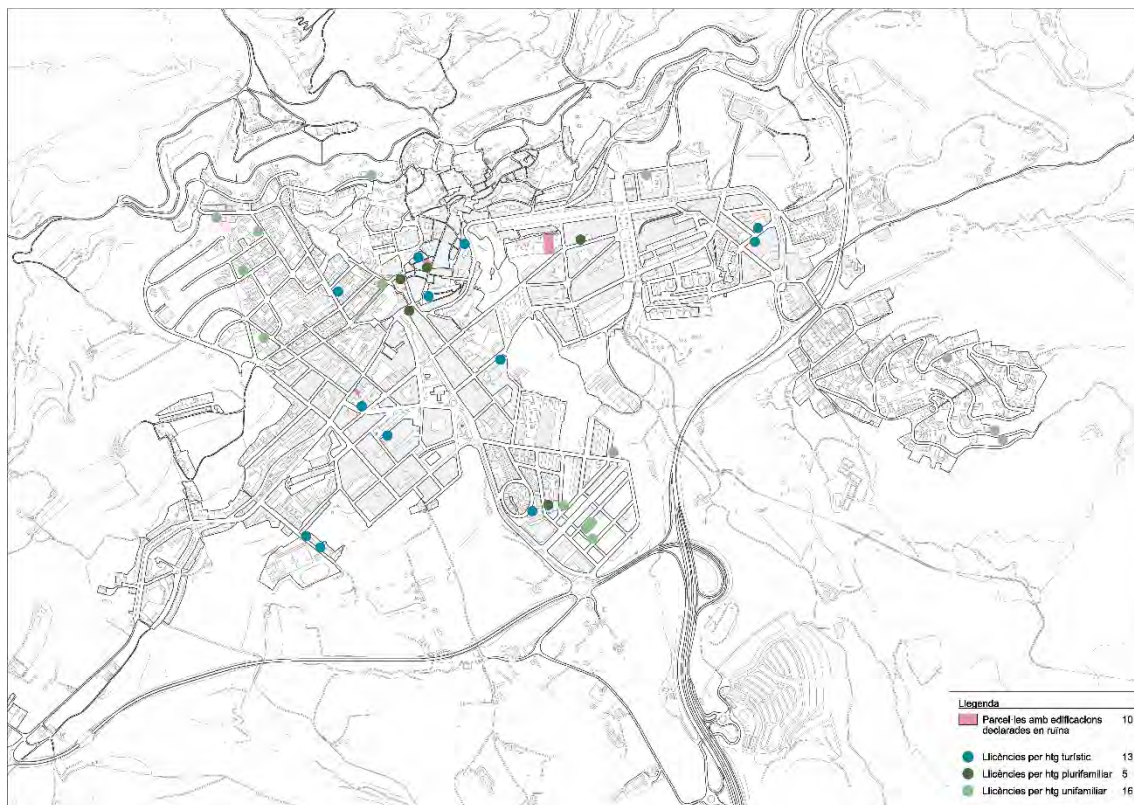
Per tal d'entendre la dinàmica constructiva i de transformació dels teixits urbans i poder realitzar una aproximació al futur desenvolupament del sòl urbà, s'ha realitzat un estudi de les llicències concedides des de 2015 al 2020, seleccionant aquelles llicències d'obra major que permeten construir nous habitatges.

Observant l'evolució de les llicències, sembla que la sortida de la crisi immobiliària es va traduir en un augment progressiu de l'activitat constructiva. Tot i això, pràcticament la totalitat d'aquestes llicències concedides són per habitatge unifamiliar.

La situació de les llicències concedides es mostra al plànol adjunt:

<b>Llicències d'habitatges concedides</b>				
	Núm. Expedient	Descripció obra	Adreça	Nombre habitatges
2015	2015/856	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Fra Frederic de Berga, 31	1
	<b>TOTAL 2015</b>			<b>1</b>
2016	2016/1364	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Vallcebre, 16	1
	<b>TOTAL 2016</b>			<b>1</b>
2017	2017/810	Construcció habitatge unifamiliar aparellat	c. Vallcebre, 14	1
	2017/911	Construcció edifici plurifamiliar entre mitgeres	c. Gran via, 101	
	2017/1228	Canvi d'ús de local a habitatge	Pl. de la Creu, 3	1
	2017/1264	Construcció habitatge unifamiliar entre mitgeres	c. Guardiola de Berguedà, 8	1
	2017/1390	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Vallcebre, 16	1
	2017/1410	Construcció habitatge bifamiliar aïllat	c. Gironella, 19	2
<b>TOTAL 2017</b>			<b>6</b>	
2018	2018/1489	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. de la Serra de Casampons, 90	1
	<b>TOTAL 2018</b>			<b>1</b>
2019	2019/93	Construcció habitatge unifamiliar aparellat	c. Vallcebre, 12	1
	2019/893	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Mas Ribera, 55	1
	2019/983	Construcció habitatge unifamiliar	c. Ramon vinyes i Cluet, 17	1
	2019/1065	Construcció habitatges unifamiliars	c. La Farga, 25	1
	2019/1179	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	pg. Lledó, 1	1
	2019/1352	Canvi d'ús de local comercial a habitatge	c. Alpens, 21	1
	2019/2005	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Saldes, 1	1
	<b>TOTAL 2019</b>			<b>7</b>
2020	2020/76	Construcció habitatge unifamiliar adossat	c. Saldes, 38	1
	2020/314	Construcció habitatge unifamiliar	c. Corbera, 17	1
	2020/1017	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Montmajor, 5-7	1
	2020/1132	Construcció habitatge unifamiliar	c. Dr. Espert, 14	1
	2020/1413	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Roca de la Pila, 29-31	1
	2020/1885	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	c. Pere Costa, 19	1
	2020/1713	Canvi d'ús de local comercial a habitatge	c. Ronda de Queralt, 13	1
	2020/1824	Canvi d'ús de local comercial a habitatge	c. Ciutat, 34	1
<b>TOTAL 2020</b>			<b>8</b>	
<b>TOTAL LLICÈNCIES D'HABITATGES 2015-2020</b>				<b>24</b>

<sup>6</sup> Informació obtinguda a partir de les entrevistes telefòniques i telemàtiques amb Mireia Sans, arquitecta municipal



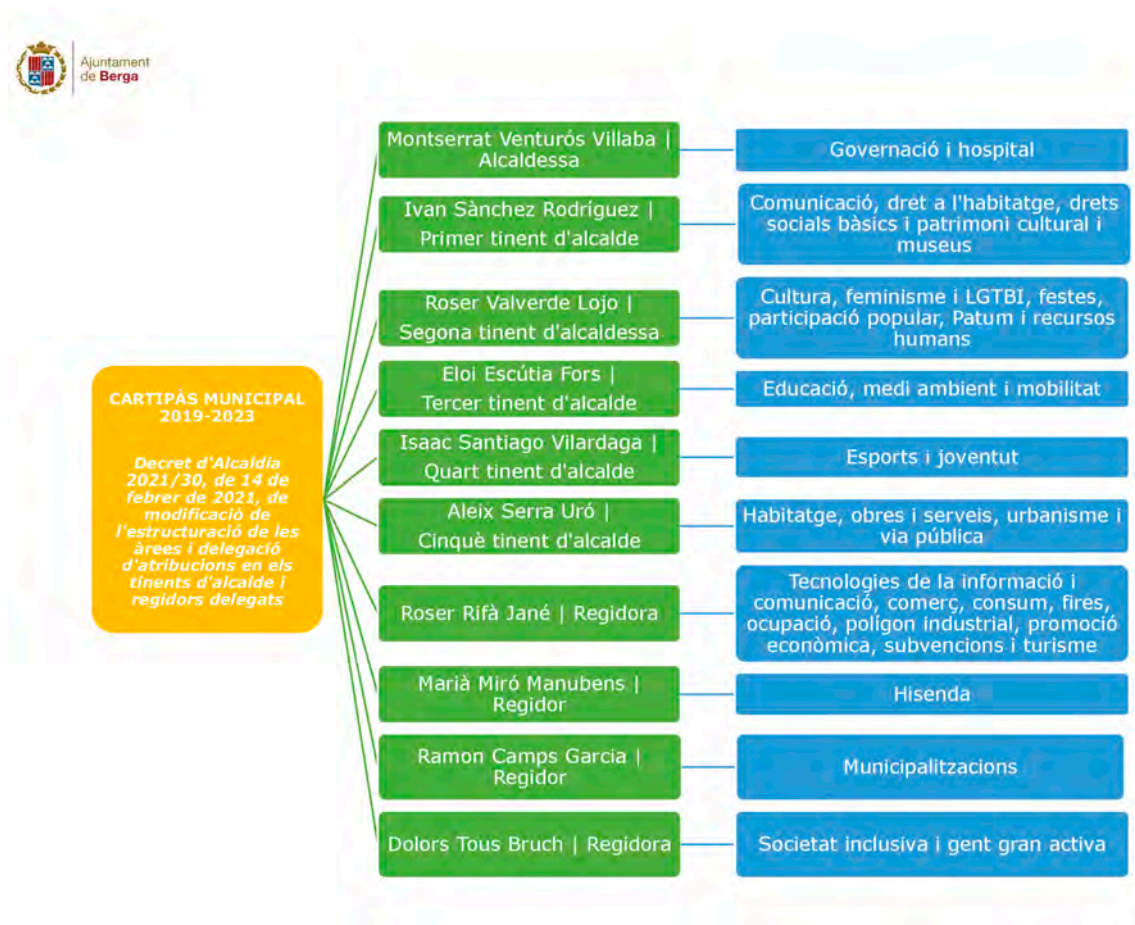
També cal destacar les llicències concedides per a la transformació d'habitatges en habitatges turístics, que fan disminuir el parc d'habitatges disponibles per als habitants amb les conseqüències que això comporta:

#### Llicències habitatges turístics concedides :

	Núm. Expedient	Adreça
2017	2017/760	c. Pla Alemany, 49
	2017/761	c. Pla Alemany, 29
	<b>TOTAL 2017</b>	<b>2</b>
2018	2018/339	c. Marià Obiols, 7, 4
	2018/734	c. Santa Joaquina de Vedruna, 6
	2018/1096	pl. Tarascon, 7
	2018/1378	ctra. C-16, Cal Potis
	2018/1674	pl. del Forn, 4
<b>TOTAL 2018</b>	<b>6</b>	
2019	2019/389	ctra. Sant Fruitós, 7
	2019/456	c. Mossèn Huch, 3
	2019/1159	c. Pere III, 14-16
	2019/1732	pl. Sant Joan, 5
	2019/1734	c. Tossalet de les forques, 19
<b>TOTAL 2019</b>	<b>5</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	

## 2.1.5 Els recursos i les iniciatives existents

### Organigrama municipal



### Recursos relacionats amb l'habitatge<sup>7</sup>

L'Oficina Local d'Habitatge la gestiona l'empresa municipal Brg Progrés SLU a través d'un encàrrec de gestió entre Ajuntament i Brg.

L'Ajuntament de Berga i la Generalitat de Catalunya signen un conveni per tal de gestionar l'Oficina Local d'Habitatge i la Borsa de Mediació.

L'OLH/Borsa de mediació ha fet durant el 2020 les següents tasques:

Atenció ciutadana	Quantitat
Visites ateses, assessorament i informació presencial	1.789
Visites ateses, assessorament i informació presencial	826
Visites ateses, assessorament i informació presencial	62
Total	2.677

<sup>7</sup> Informació obtinguda i contrastada a partir de les entrevistes telefòniques i telemàtiques amb Anna Vegas, tècnica de l'Oficina local d'habitatge.

	Núm. expedients
<b>Cèdules Habitabilitat</b>	
Presencials	82
<b>Ajuts Rehabilitació</b>	
Edificis	5
<b>Programes socials</b>	
Ajuts pagament lloguer	296
Prestacions econòmiques esp. urgència	17

	Núm. expedients
Ajuts línia COVID	33

<b>Borsa</b>	Núm. expedients
Seguiment contracte	1

La Generalitat de Catalunya fa una aportació econòmica per a la gestió de la OLH que es compon dels següents pagaments:

OLH: PAGAMENT INICIAL	14.030,00 €
PAG.PER NOMBRE D'EXPEDIENTS TRAMITATS	17.333,00€
	<b>31.363,00 €</b>

No obstant, el pagament màxim és de **18.707,00 €**

	Núm expedients	Preu unitari	Subtotal
<b>Cèdules Habitabilitat</b>			
Presencials	82	19	1.558
Telemàtiques	0	13	0
amb inspecció tècnica	0	40	0
<b>Ajuts Rehabilitació</b>			
Interior habitatges	0	66	0
Edificis	5	110	550
Avaluació tècnica prèvia Edificis	0	33	0
Avaluació tècnica eficiència energètica	0	75	0
Avaluació tècnica prèvia interior edificis	0	40	0
<b>Programes socials</b>			
Ajuts pagament lloguer	296	50	14.800
Prestacions econòmiques esp. urgència	17	25	425
		Total OLH	17.333

Borsa de mediació:

Borsa	Núm. expedients	Preu unitari	Subtotal
Contracte nou	0	450	0
Seguiment contracte	1	200	200

Amb un màxim de 4.900,00 €, per tant, **200,00 €**

Ajut Covid:

Excepcionalment l'any 2020 s'ha signat una ampliació del Conveni per tal de tramitar els Ajuts de Lloguer per afectats de la Covid amb una aportació addicional de 50€/expedient.

	Núm. expedients	Preu unitari	Subtotal
Ajuts línia COVID	33	50	1.650

En total 1.650,00 € addicionals.

Pel què fa a personal adscrit al servei, les despeses i dedicacions són les següents:

Despeses de personal	% dedicació	Cost
Tècnic jurídic	20%	13.780,00
Administratiu	75%	20.775,00
Arquitecte tècnic	20%	8.920,00
Gerent	10%	5.880,00
	Total	49.355,00

Per tant, el cost total de despeses de personal de la OLH és de **49.355,00 €**. En aquestes despeses caldria afegir la part proporcional de despeses generals de la societat.

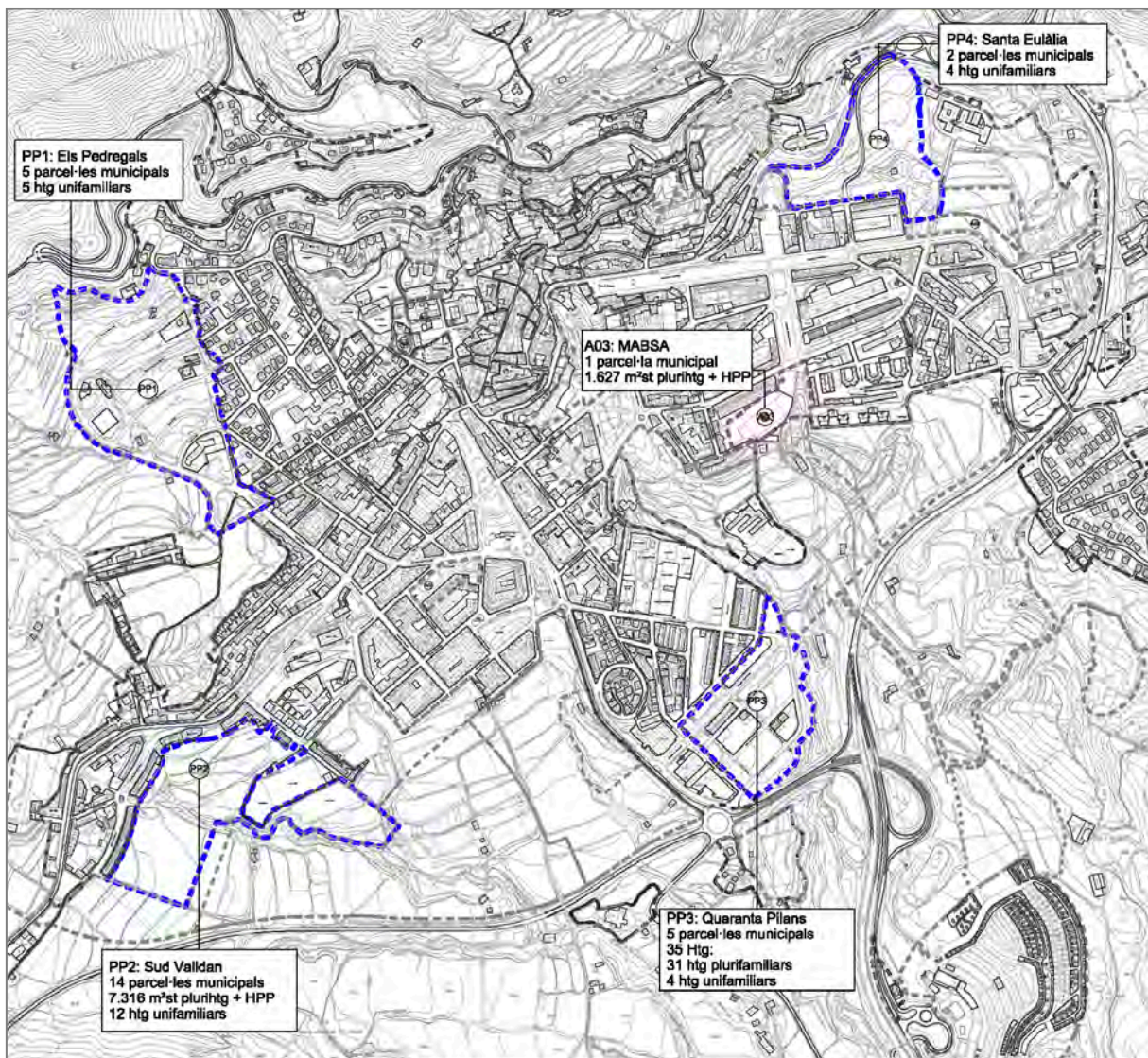
En resum, el resultat del servei té un dèficit de **-28.798,00 €** en el que caldria afegir una part proporcional de les despeses generals que té la societat.

**Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge**

L'Ajuntament va rebre una donació d'un edifici al carrer del Balç en el que actualment hi ha 5 habitatges però se'n podrien crear 6, que es podrien destinar, prèvia rehabilitació, a habitatges amb lloguer social.

Segons la informació facilitada pels Serveis Tècnics municipals, l'Ajuntament també és propietari de 27 parcel·les edificables que provenen de cessions de projectes de reparcel·lació dels diferents sectors i àmbits i que al quadre i al plànol següent indiquem el sector on són situades, ja que no disposem de la localització exacta:

Núm	Nom	Num. Parcel·les municipals	Num. Htg	Num. Plurihtg	Num. Unihtg
A03	MABSA	1	16	16	
PP1	Els Pedregals	5	5		5
PP2	Sud Valldan	14	85	73	12
PP3	Quaranta Pilans	5	35	31	4
PP4	Santa Eulàlia	2	4		4
<b>TOTAL PPSH</b>		<b>27</b>	<b>145</b>	<b>120</b>	<b>25</b>



### Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi

*Aquest apartat està pendent de rebre informació de l'Ajuntament.*

## 2.2 Diagnosi

El municipi de Berga se situa a la comarca del Berguedà, en el punt mig de l'eix que formen les poblacions de Manresa i Puigcerdà.

La ciutat està formada per diferents barris que no tenen una limitació ben establerta i definida: Valldan, Cal Rosal, Casampons, el Tossalet de les Forques, Santa Eulàlia, Els Pedregals, Font del Ros, Passeig de la Indústria o el Vall, Camí del Roser i Barri Vell o Nucli Antic.

El Pla Territorial de les Comarques Centrals (PTCC), en el que està inclòs el municipi de Berga, li assigna un creixement potencial o estratègic com a àrea que podria augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població o activitat.

Al 2021, amb 17.130 habitants, Berga ha multiplicat per 1,2 la població que tenia al 1998. El creixement relatiu ha estat més alt que al Berguedà. Amb tot el creixement natural és negatiu des de 1981 a causa de la reducció de la natalitat (-46% de mitjana) i l'augment de la mortalitat (+18%).

Quant a la migració interna, les seves variacions anuals, a penes capgiren el balanç i pel que fa a la immigració externa resulta un saldo positiu des de 2000, l'emigració augmenta entre 2010 i 2017, resultant un saldo negatiu, i es torna a capgirar la tendència el 2018. Pel que fa als orígens, un terç prové d'Àfrica, la cinquena part prové d'Amèrica del sud i central i aproximadament el 19% prové de la resta de la Unió Europea. Actualment la població estrangera suposa un 16,1% de la població total i majoritàriament són menors de 40 anys.

Tanmateix, l'estructura d'edats de Berga ha anat madurant i envellint-se, resultant un piràmide amb la cúspide més ampla que la base. La població de 40 a 64 anys és la de més pes i els joves de 20 a 29 anys han perdut efectius tot i l'aportació de la població de nacionalitat estrangera. L'envelliment es redueix per un augment relatiu dels menors de 16 anys, però el **sobreenvelliment augmenta notablement.**

El nombre de llars ha anat augmentant més que no la població i la producció de nous habitatges, per un procés d'augment de reducció dels habitants per llar, com ho avala l'evolució de la dimensió mitjana de la llar: el 1991 era de 2,90 persones/llar i el 2021 de 2,31. **Les llars unipersonals i les llars de dues persones suposen 62,4% de les llars de Berga el 2021.**

Es presenten dos escenaris d'estimacions en el creixement de la població amb horitzó l'any 2027:

Segons les projeccions de l'IDESCAT, Berga perdria població en els dos escenaris, amb tot el nombre de llars seguiria augmentant.

Tanmateix, **si es prenen les dades del padró municipal d'habitants, Berga passaria a guanyar entre 590 i 650 habitants i entre 360 i 390 llars.**

Ambdues estimacions es poden considerar possibles. Les primeres poden ser considerades un escenari post-covid, en que les conseqüències de la crisi afectarien novament les dinàmiques demogràfiques, com ja va succeir en la crisi del 2008-2009.

Les segones recullen l'evolució positiva del creixement que experimenta Berga des del 2018.

D'acord amb aquestes dades, el nombre d'habitatges necessaris al municipi seria de 9.650 habitatges, dels que si descomptem el 9.120 habitatges ja existents, resulten **530 habitatges nous necessaris**.

Pel que fa a les dinàmiques constructives, tot i que fins al 2007 havien estat més importants a Berga que al Berguedà i a la resta de Catalunya, la crisi de 2008 les va reduir i estancar també en major proporció que als altres dos àmbits. **Durant la darrera dècada, només s'han iniciat 0,17 habitatges per cada 1.000 habitants, xifra que demostra l'estancament de la construcció.**

L'estat de conservació dels edificis és majoritàriament bo, amb el 91,6% dels edificis. Dels que estan en **estat deficient, el 55,3% es van construir abans del 1900 i l'11,5 entre el 1921 i 1940.**

Des del 2010, s'han declarat en estat de ruïna 14 edificis, tots al barri Vell.

També les compravendes d'habitatge es van veure reduïdes per la crisi, arribant al mínim el 2015 (<80). Des de 2016 es va recuperant i al 2020 el volum ja és superior al del 2013, arribant a quasi 150, majoritàriament de segona ma.

El **preu mitjà va ser lleugerament inferior a la mitjana comarcal** fins al 2015. Des del 2017 el supera i ja és un 11,5% més alt el 2020. La diferència amb Catalunya és molt gran i s'ha eixamplat amb els anys. El 2020 era del 52,4%.

El nombre de contractes **de lloguer ha evolucionat a l'alça fins al 2016** tot i que irregularment, igualant la mitjana catalana. Els preus del lloguer, resulten lleugerament més alts al municipi que a la comarca i la mitjana resulta un 46% més barata que a Catalunya.

En relació al preu màxim d'habitatge de protecció oficial, Berga **pertany a la zona geogràfica B**, a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial.

**El preu mitjà per m<sup>2</sup> construït el 2020 a Berga era de 1.061,5 €/m<sup>2</sup>**, corresponents a 1.532,0 €/m<sup>2</sup> l'habitatge nou i 1.040,5 €/m<sup>2</sup> l'usat.

Segons els nous preus per HPP, a la zona B correspon:

- 1.938,32 €/m<sup>2</sup> el de règim general.
- 1.817,18 €/m<sup>2</sup> el de règim especial.
- 2.183,04 el de preu concertat.

**Cap dels tres règims de protecció són competitiu amb el preu de compravenda de l'habitatge, ni tan sols amb el d'obra nova, la qual cosa aconsella sol·licitar el canvi de zona pel municipi.**

Segons el PTSH caldrien **430 habitatges** assequibles dels quals **en mancarien 111**.

Segons necessitats socials caldrien **777 habitatges** assequibles.

En relació amb les projeccions, vol dir que la pràctica totalitat dels nous habitatges necessaris haurien de ser assequibles.

Tanmateix, considerant els 6 anys de vigència del PLH, així com el fet que el PTSH 2021 estableix en 4 quinquennis el termini per assolir el total d'habitatges destinats a polítiques socials, podríem dir:

- Al 1er quinquenni el PTSH preveu 111 htges assequibles
- Si les necessitats actuals són de 777 htges assequibles vol dir que en 20 anys, cada any caldria fer 39, per tant durant els 6 anys del PLH  $39 \times 6 = 233$  htges.
- En conclusió, el PLH haurà de preveure una forquilla entre 111 i 233 htges assequibles.

**El planejament vigent al municipi és el POUM de 2005**, aprovat el 15 de desembre de 2004 i publicada la seva aprovació el 11 de març de 2005.

El nou POUM va plantejar la seva proposta basant-se en unes **previsions de creixement amb un fort increment de la població on a l'horitzó de l'any 2020 (15 anys després de la seva aprovació), podria establir-se al voltant de 25.000 habitants i on caldria un total de 3.497 habitatges nous.**

Durant els anys de vigència del POUM s'han tramitat 17 modificacions puntuals, 3 Plans de Millora Urbana, 2 Plans Especials i 1 Pla Parcial.

Així doncs, en total preveu una superfície de **2.249.939 m<sup>2</sup>s** en àmbits d'actuació (SUR + SUNC) i **5.909 habitatges nous**.

Si afegim els habitatges que encara es poden construir al sòl urbà consolidat, 586 habitatges, resulta un potencial total de 6.495 habitatges nous

**Si comparem aquest creixement amb les projeccions demogràfiques, veiem que hi ha un salt molt gran entre els 6.495 habitatges previstos i els 530 habitatges necessaris.**

Sembla evident que cal replantejar urgentment aquestes previsions del POUM, desproporcionades en relació a l'evolució recent i prevista del municipi.

Si s'arribés a desenvolupar la totalitat dels àmbits previstos al POUM generaria un total de **79.532 m<sup>2</sup>st** d'habitatge protegit i **921 habitatges protegits (el 13% dels previstos pel POUM)**.

**Com hem dit, la previsió desmesurada de creixement del POUM aconsella la seva revisió<sup>8</sup>. Per tant, cal seleccionar els àmbits d'oportunitat tant per absorbir les necessitats de nous**

---

8 - Art. 4 - Vigència i revisió

1. Aquest Pla d'ordenació entrarà en vigor el dia següent de la seva aprovació definitiva en el diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

*S'estableix un termini de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sense perjudici de la revisió anticipada, quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'apartat següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (Art.93 L.U.)*

2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:

- a. Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'ordenació del municipi de Berga, o quan les determinacions urbanístiques de rang superior així ho estableixin.
- b. El compliment del termini de dotze anys fixat per la revisió ordinària.
- c. L'alteració o la variació substancial en les previsions sobre població.
- d. L'alteració de l'estructura general del territori o bé a necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
- e. Quan disposicions de rang superior o la pròpia evolució social obliquin a la revisió d'espais públics notablement més extensos.

habitatges com d'habitatges assequibles, incrementant el percentatge d'aquests últims per tal de satisfer les necessitats detectades.

Amb aquesta idea, hem inclòs dos plànols, no vinculants, als quals indiquem tant els àmbits d'oportunitat per a fer front a les necessitats com els sectors pels quals caldria estudiar la seva reordenació i/o desclassificació.

En xifres, aquests dos plànols suposen:

Àmbits i àrees d'oportunitat:

Núm	Nom	Superfície (m²s)	Sostre màxim(m²st)	Sostre residencial (m²st)	Num. Htg	Sostre HPP (m²st)	Num. HPP	% Sostre HPP	Estat de tramitació
P05	Rasa dels Molins	29.512,78	33.939,70	25.085,87	295				Aprovat definitivament 15/01/2008. No executat
P06	Camí de la Muralla 1	2.905,79	4.358,69	2.059,66	30	862,52	10	25	No tramitat
P07	Camí de la Muralla 2	6.707,74	6.707,74	2.529,58	44	1.625,65	18	25	No tramitat
P20	Rasa dels Molins sud-oest	1.506,16	4.908,19	3.986,83	40				No tramitat
P25	c. Falsilles	3.859,07	6.625,56	6.625,56	66				No tramitat
P26	Av. Del canal Industrial	4.169,55	4.169,55	2.084,78	21	625,43	7	30	No tramitat
P30	Germanetes	11.092,82	7.560,00	7.560,00	60	1.512,00	17	20	No tramitat
P31	Maixerí	6.217,78	9.058,00	7.778,00	78				No tramitat
TOTAL PMU		65.971,69	77.327,43	57.710,28	634	4.625,60	51		
A03	Mabsa	13.902,06	13.902,06	13.902,06	127	2.780,41	31	20	PPU aprovat 13/07/2002. No executat
A06	Camí del Cementiri	8.769,21	8.820,00	8.820,00	70				Reparcel·lació i PPU aprovats 21/01/1992. No executat
TOTAL PAU		22.671,27	22.722,06	22.722,06	197	2.780,41	31		
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>88.642,96</b>	<b>100.049,49</b>	<b>80.432,34</b>	<b>831</b>	<b>7.406,01</b>	<b>82</b>		

Sectors a estudiar la seva ordenació:

Núm	Nom	Superfície (m²s)	Sostre residencial (m²st)	Num. Htg	Estat de tramitació
PP1	Pedregals	111.896,00	201.412,80	111	Aprovat definitivament 28/06/2000. Urbanització no acabada. No consolidat
PP2	Sud Valldan	84.310,52	63.233,00	395	Aprovat definitivament 18/06/2002. No executat
PP3	Quaranta Pilans	65.856,00	48.869,00	320	Aprovat definitivament 16/01/2002. Urbanitzat no consolidat
PP4	Santa Eulàlia	52.090,00	27.930,00		Aprovat definitivament 16/07/1996. No executat
TOTAL PP		314.152,52	341.444,80	826	

Al tractar-se de plans anteriors a la Llei d'Urbanisme 2002 no preveuen HPP.

Sectors a desclassificar:

Núm	Nom	Superfície (m²s)	Sostre (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Num. Htg	Sostre HPP (m²st)	Num. HPP	% Sostre HPP	Estat de tramitació
SUD 1	Parany	84.475,55	50.685,33	46.461,55	507	9.292,31	103	20	Aprovat
SUD 2.1	Sud-Oest 1	32.865,88	23.006,12	19.719,53	214	3.943,91	44	20	No tramitat
SUD 2.2	Sud-Oest 2	54.029,55	37.820,69	32.417,73	351	6.483,55	72	20	No tramitat
SUD 2.3	Sud-Oest 3	164.968,90	123.726,68	82.484,45	990	16.496,89	183	20	No tramitat
SUD 2.4	Sud-Oest 4	86.923,62	65.192,72	43.461,81	522	8.692,36	97	20	No tramitat
SUD 3.1	Canal Industrial 1	76.548,40	53.583,88	45.929,04	498	9.185,81	102	20	No tramitat
SUD 3.2	Canal Industrial 2	70.914,23	53.185,67	39.002,83	425	7.800,57	87	20	Aprovat definitivament 06/11/2008. PPU aprovat
SUD 4	Casampons	68.310,90	30.739,91	30.739,91	102				No tramitat
TOTAL SUD		639.037,03	437.940,98	340.216,85	3.609	61.895,39	688		
SUND 5	Santa Magdalena	15.300,00	6.885,00						No tramitat
SUND6	Nord oest	563.000,00	337.800,00						No tramitat
TOTAL SUND		578.300,00	344.685,00						
<b>TOTAL SUR</b>		<b>1.217.337,03</b>	<b>782.625,98</b>	<b>340.216,85</b>	<b>3.609</b>	<b>61.895,39</b>	<b>688</b>		

**Annexos fase 1:**

**Informe Estadístic**

# Informe d'indicadors municipals d'habitatge

## Ajuntament de Berga

Octubre de 2020



Diputació  
Barcelona  
#DibaOberta

### CRÈDITS

---

#### REDACCIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS  
NATURALS**  
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Oficina d'Habitatge

Pau Serra del Pozo  
Lidia García Ferrando  
Antonio Bleda Rodríguez

Gestió i redacció  
Definició dels indicadors  
Estructuració de les dades

#### ENS DESTINATARI:

Ajuntament de Berga

## Índex

Presentació.....	7
RESUM.....	9
1. Les persones .....	11
1.1 Factors demogràfics .....	11
1.2 Factors socio-econòmics.....	16
2. L'habitatge.....	18
2.1. Estoc i ús de l'habitatge .....	18
2.2. Qualitat de l'habitatge.....	21
3. El Mercat .....	23
3.1. Compravenda.....	23
3.2. Lloguer .....	25
3.3. Promoció/Construcció.....	26
3.4. Oferta i demanda .....	28
4. Les Polítiques d'habitatge.....	30
4.1. HPO i Habitatge assequible.....	30
4.2. Ajuts.....	31
Annex amb la descripció completa dels indicadors.....	32

## PRESENTACIÓ

Aquest document s'ha elaborat a partir de la compilació i estructuració de prop de 700 dades o indicadors procedents de múltiples fonts oficials.

L'informe que presentem consta de quatre grans capítols: les persones, l'habitatge, el mercat de l'habitatge i les polítiques d'habitatge. Els capítols estan precedits per un resum que els sintetitza breument. Al primer capítol es consideren tant els aspectes demogràfics (anàlisi de l'edat, moviments migratoris, etc.) com els socio-econòmics de les persones. Al segon, l'estoc i característiques (dimensions, antiguitat, etc.), l'ús (habitatges principals, vacants, turístics, etc.) i la qualitat dels habitatges. El tercer capítol mostra el nombre de compravendes i la proporció d'habitatges en règim de propietat; el nombre de contractes de lloguer dels habitatges i l'esforç econòmic que suposa el lloguer en relació a l'economia familiar; les proporcions d'habitatges iniciats i finalitzats i les seves característiques; finalment, els preus de compravenda i de lloguer dels habitatges, així com les sol·licituds d'HPO. Al quart capítol s'aborden les polítiques d'habitatge, sobretot pel que fa a la finalització de la construcció d'HPO i a la proporció d'habitatges llogats amb preu assequible través de borses municipals i també pel que fa al nombre d'ajuts per al lloguer i per a la rehabilitació.

Les dades mostrades són sempre les del municipi, generalment comparades amb les de la província. En la majoria dels casos, les dades es presenten de manera evolutiva, des dels inicis d'aquesta dècada o de l'anterior. Sovint es presenten dades que només estan disponibles per a l'any 2011, tant per als municipis com per a la província, que corresponen al darrer Cens de l'habitatge. En alguns casos, s'ofereixen només les dades de la província per manca de dades o d'ocurrències del municipi. També podria haver dades municipals només per a un o per a uns pocs anys.

Finalment, val a dir que aquest informe s'ha dut a terme exclusivament amb personal propi de la Diputació: de l'Oficina d'habitatge i de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, amb el suport de l'Oficina Tècnica de Sistemes d'Informació Municipals i de l'Oficina Tècnica d'Estratègies per al Desenvolupament Econòmic.

## RESUM

### LES PERSONES

Indicador	Valor més recent	Evolució anual	Diferència
Població	16.494		
Creixement vegetatiu	-50		
Saldo migratori	386		
Índex d'envelliment (%)	161,27		
Població 25 a 34 anys (%)	10,93		
Renda per habitant de 16 i més anys (€)	24.505,88		
Atur registrat (%)	12,40		

### L'HABITATGE

Indicador	Valor més recent	Evolució anual	Diferència
Habitatges	8.371		
Habitatges turístics (%)	2,28		

Indicador cens d'habitatge	Valor a 2011	Evolució anual	Diferència
Habitatges principals (%)	77,17		
Habitatges secundaris (%)	6,04		
Habitatges vacants (%)	16,79		
Edificis plurifam habitatges(%)	57,12		

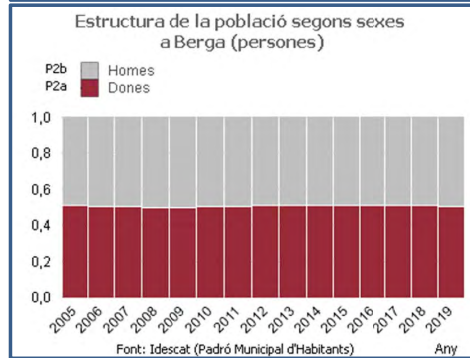
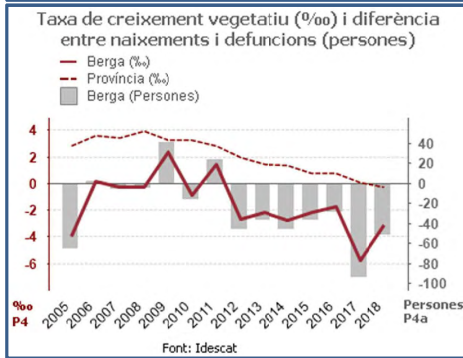
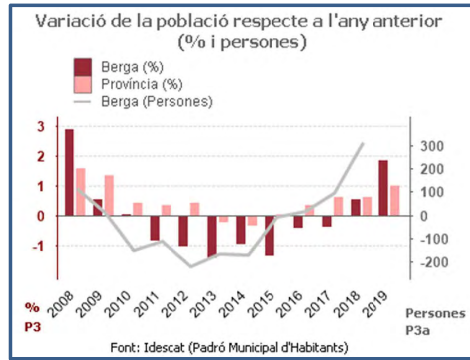
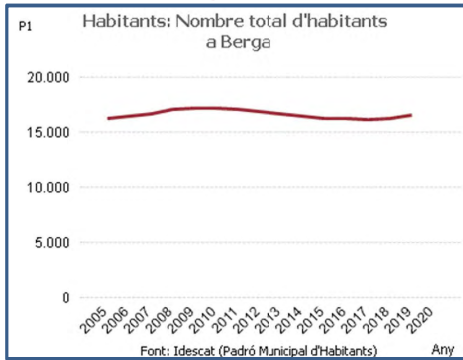
9

### EL MERCAT

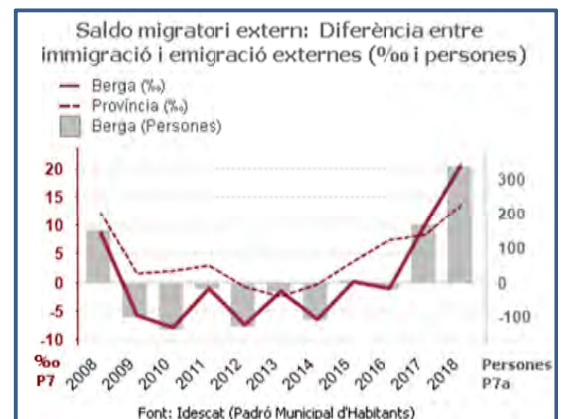
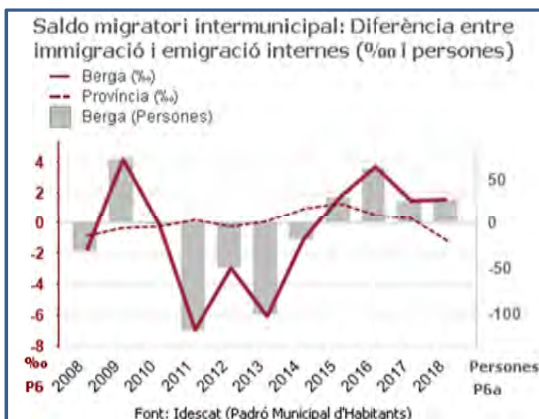
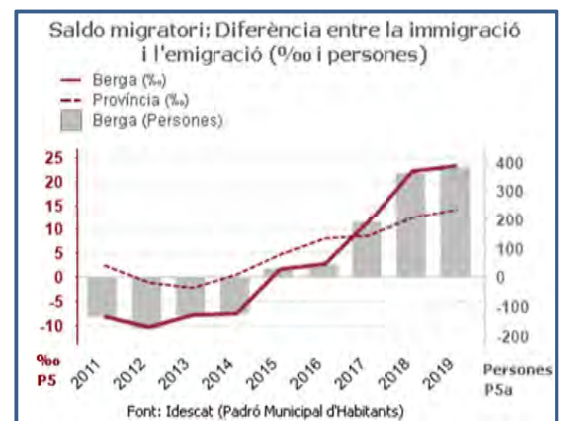
Indicador	Valor més recent	Evolució anual	Diferència
Compravendes d'habitatge	144		
Contractes de lloguer	300		
Esforz econòmic lloguer (%)	19,19		
Habitatges finalitzats	22		
Superfície mitjana nous habitatges(m2)	84,79		
Preu mitjà dels habitatges venuts (€/m2)	1.061,45		
Preu mitjà de lloguer (€/mes)	391,97		
Sol·licituds vigents d'HPO	119		

# 1. LES PERSONES

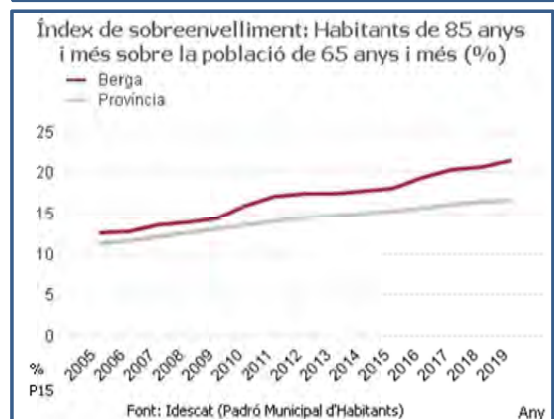
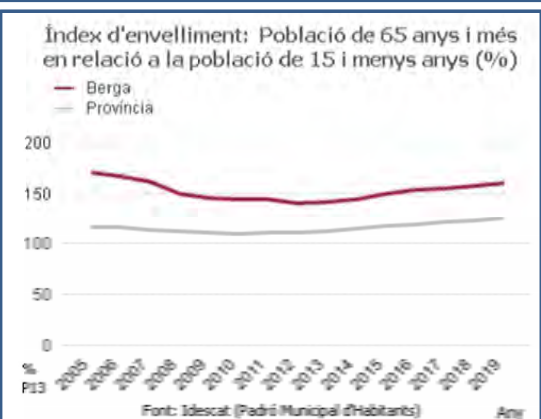
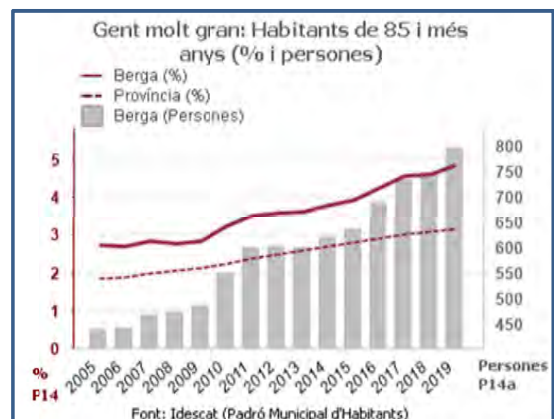
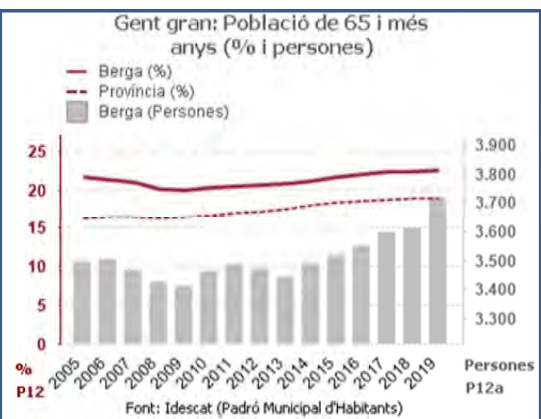
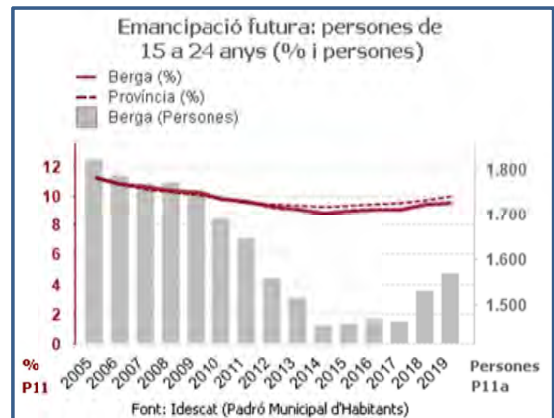
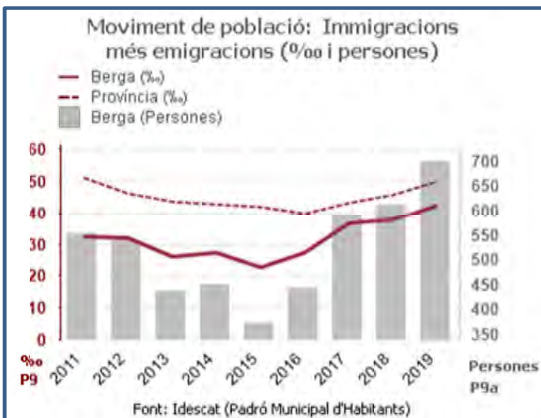
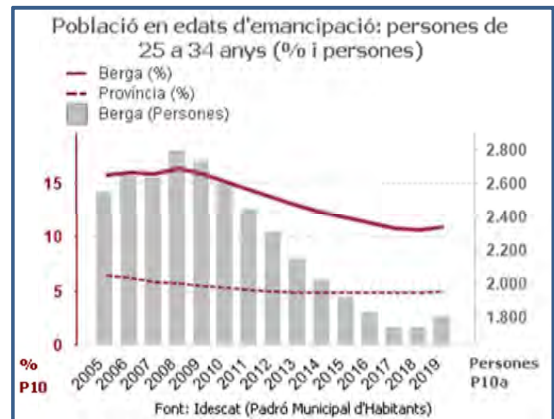
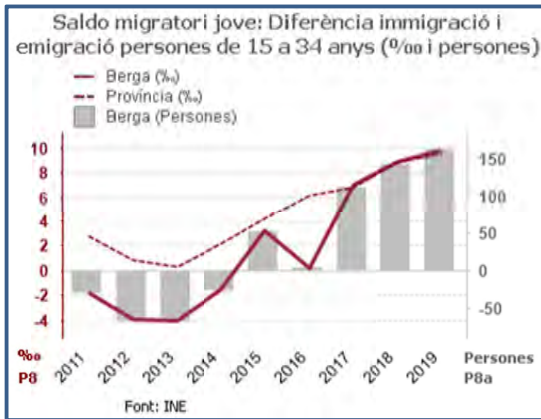
## 1.1 Factors demogràfics

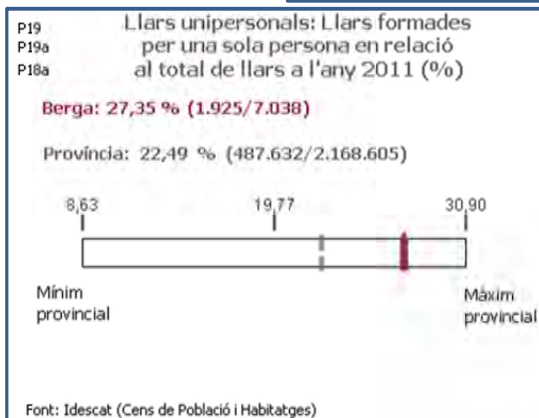
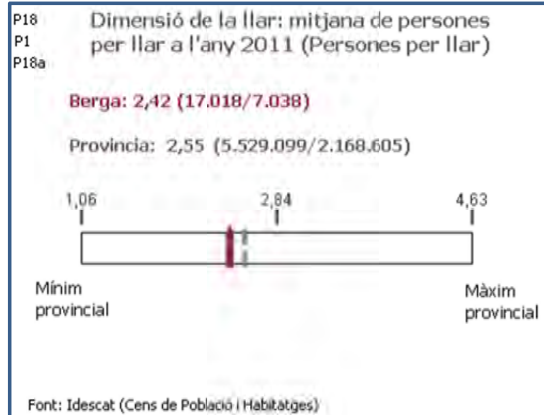


11

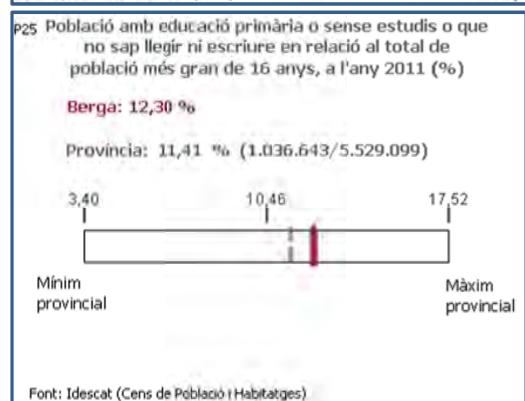
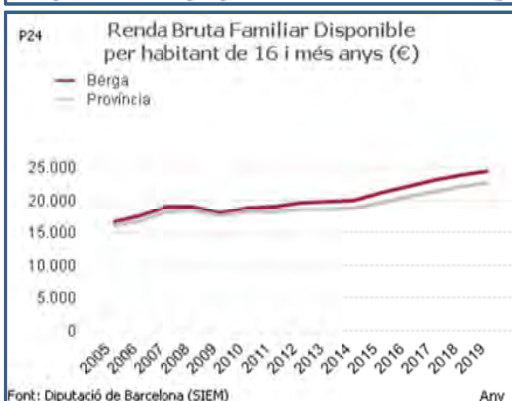
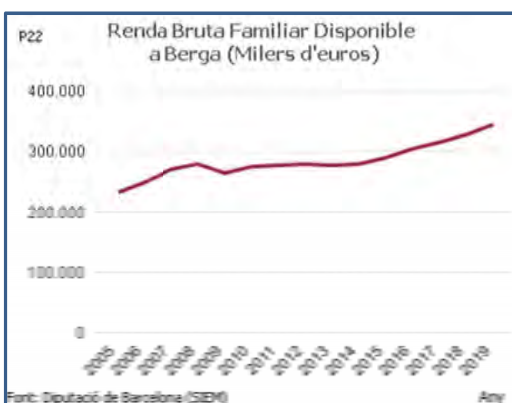


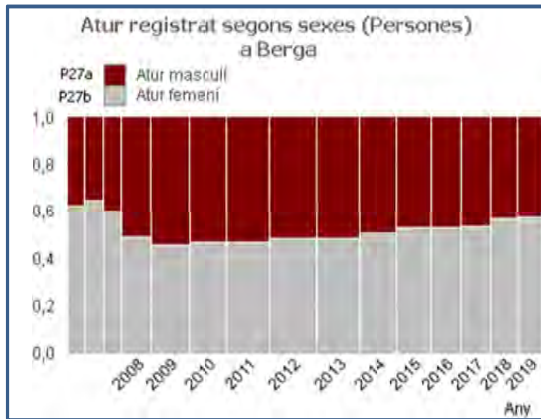
12





## 1.2 Factors socio-econòmics

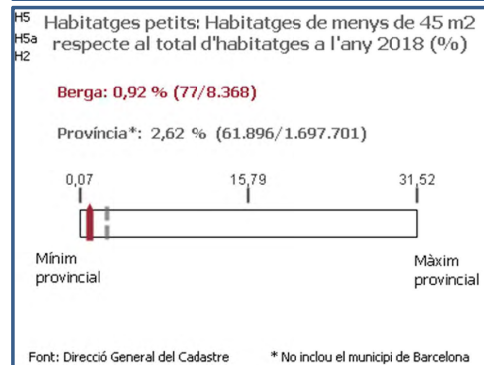
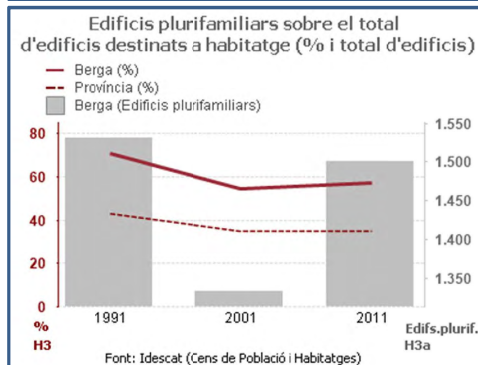
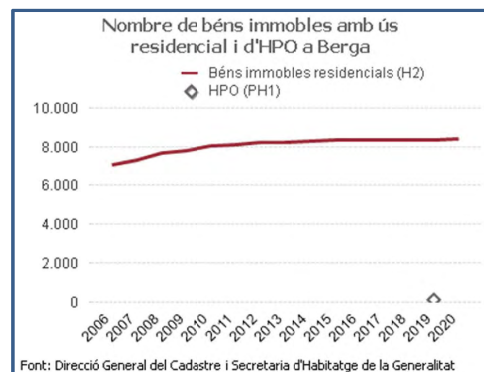
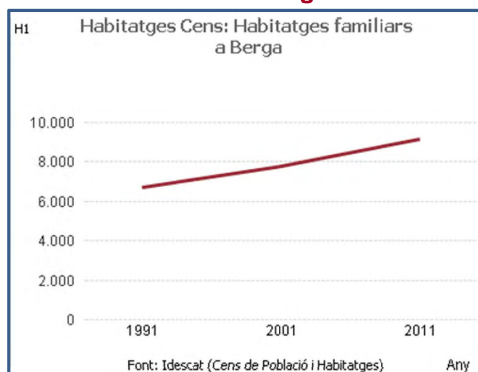




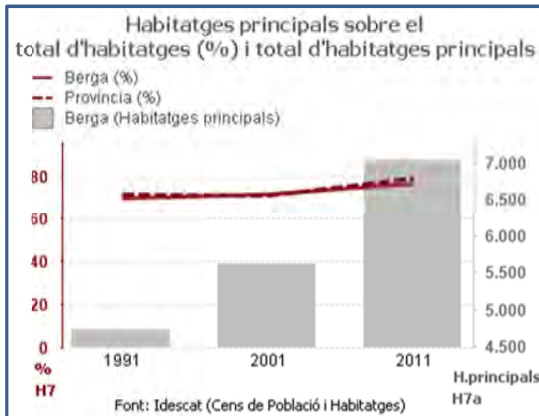
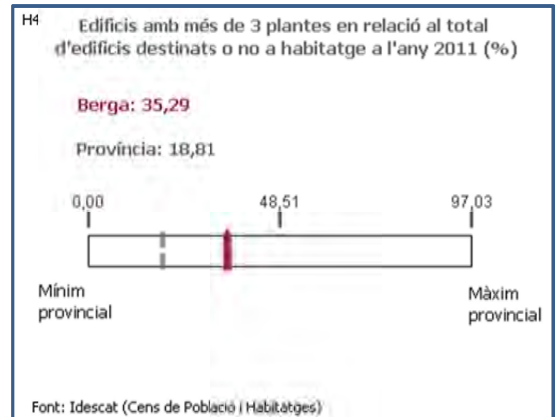
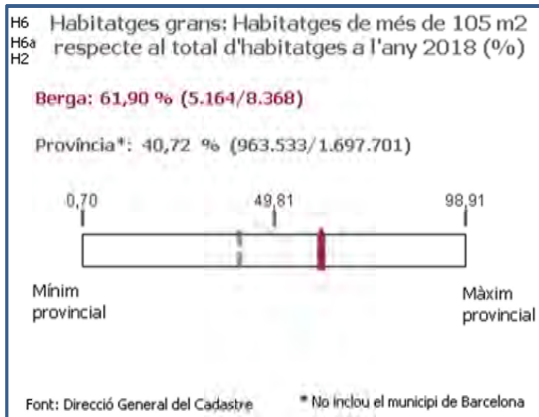
17

## 2. L'HABITATGE

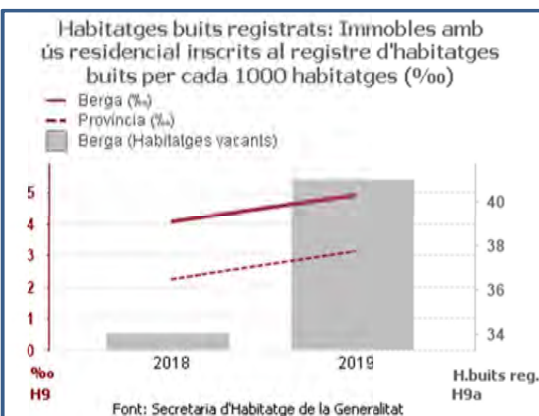
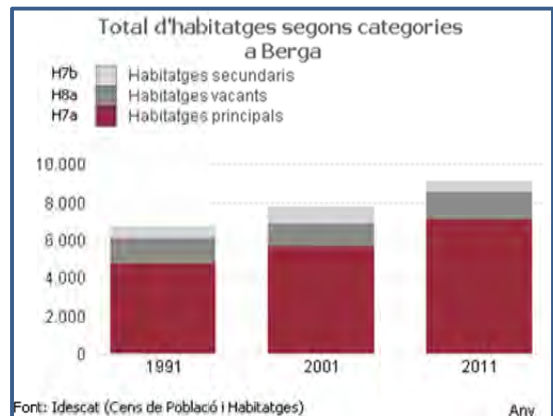
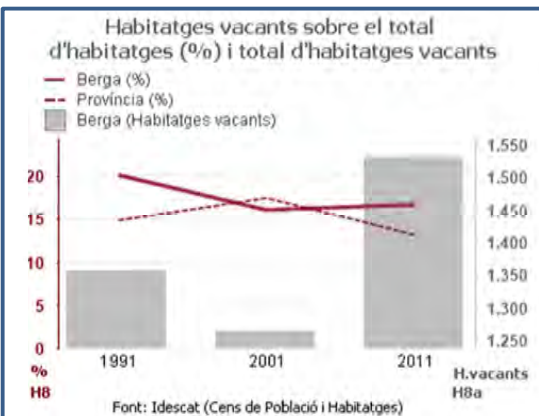
### 2.1. Estoc i ús de l'habitatge



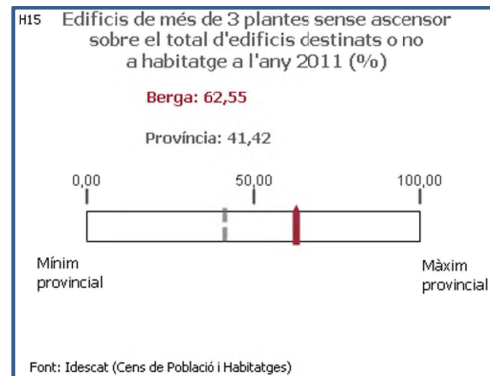
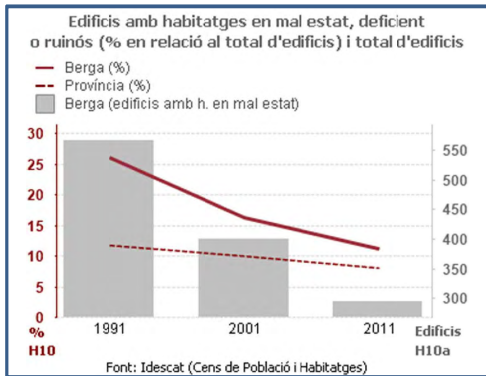
18



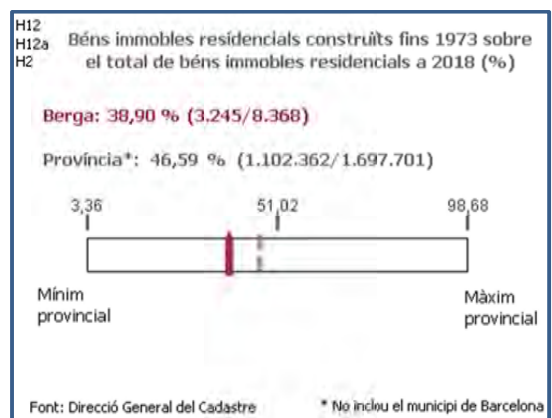
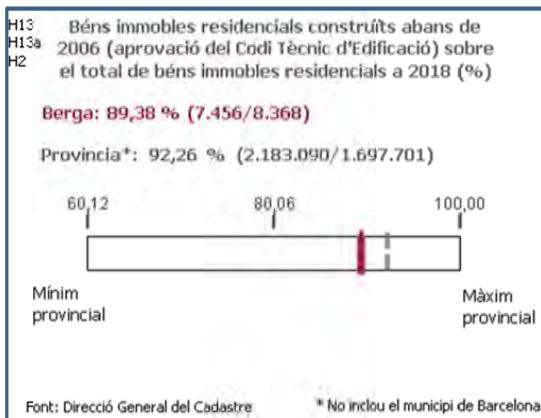
19



## 2.2. Qualitat de l'habitatge

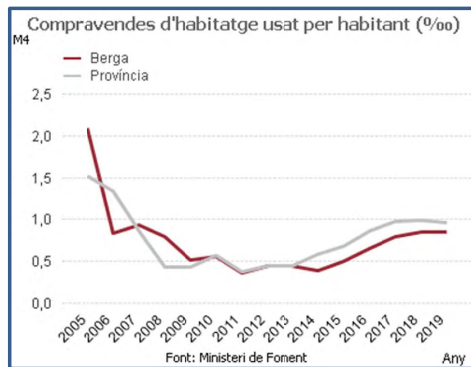
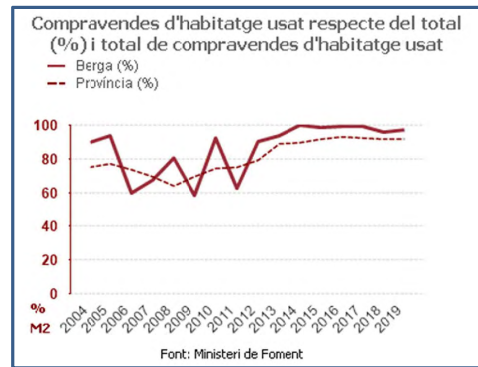
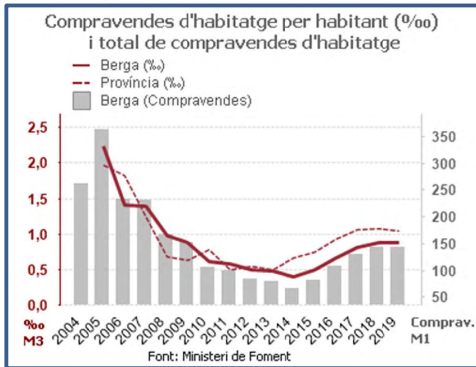


21

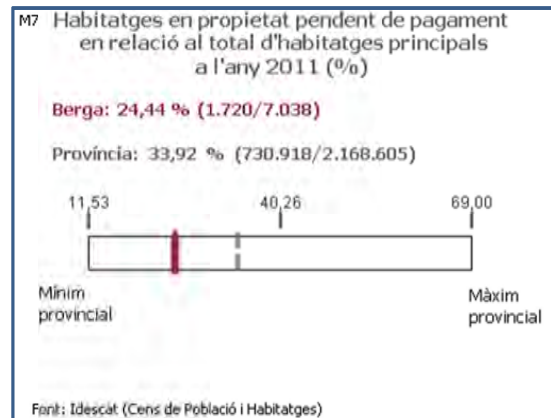
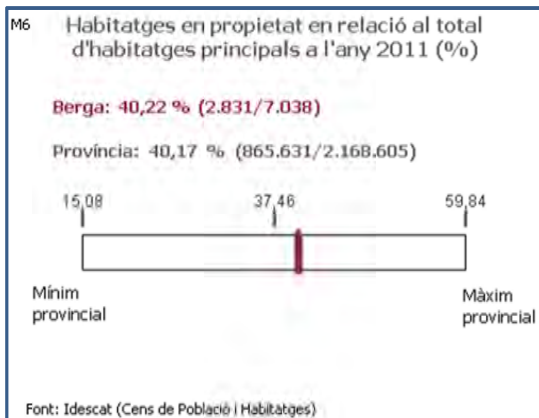


### 3. EL MERCAT

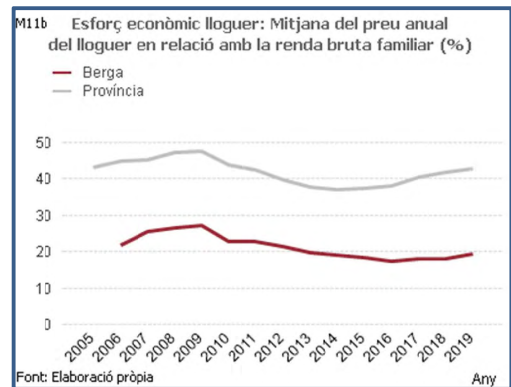
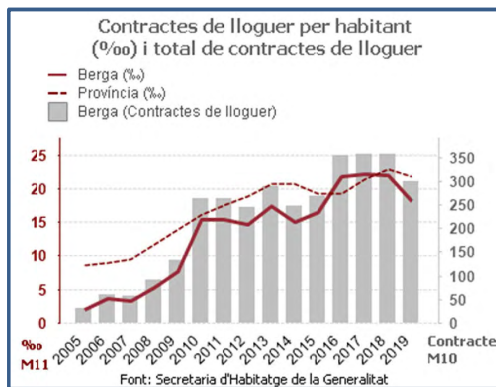
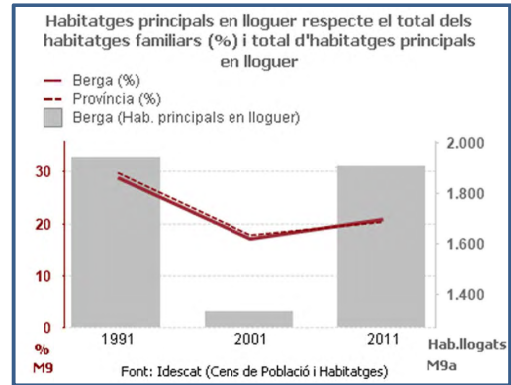
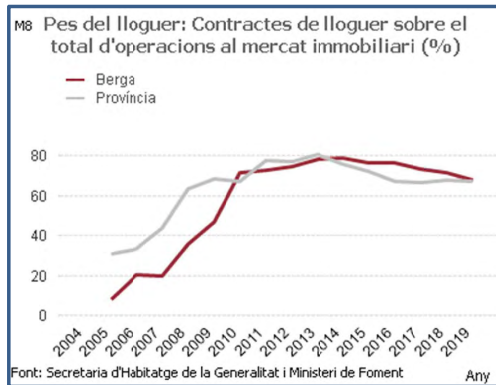
#### 3.1. Compravenda



23

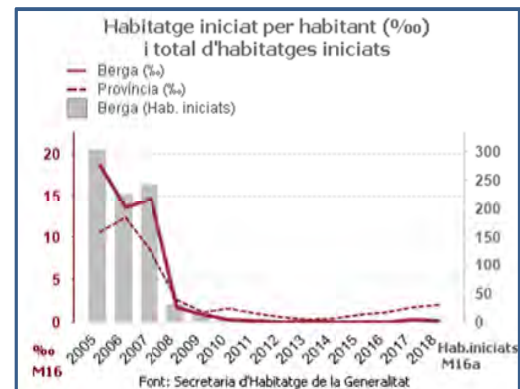


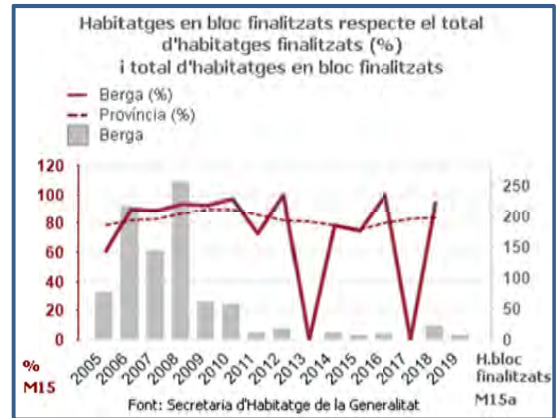
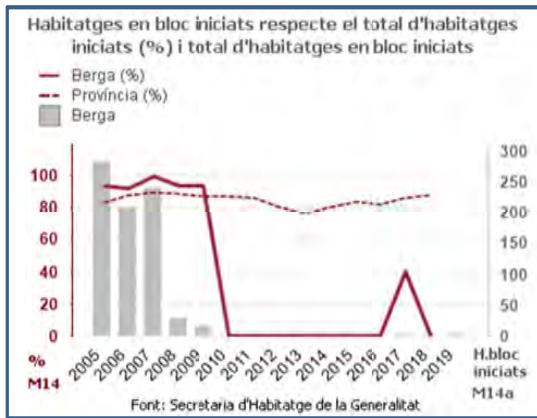
### 3.2. Lloguer



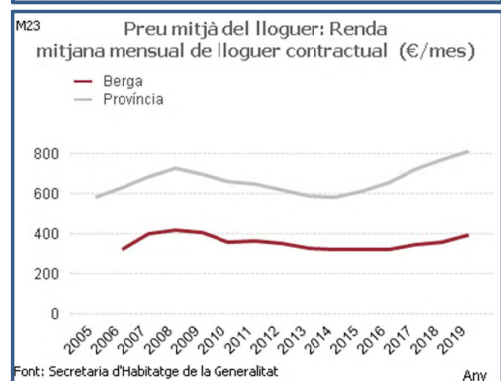
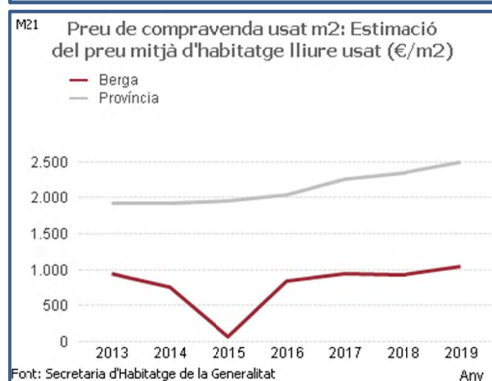
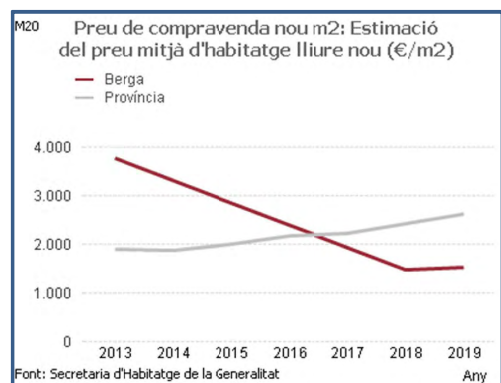
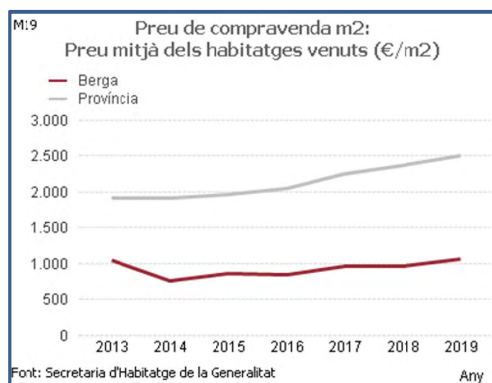
25

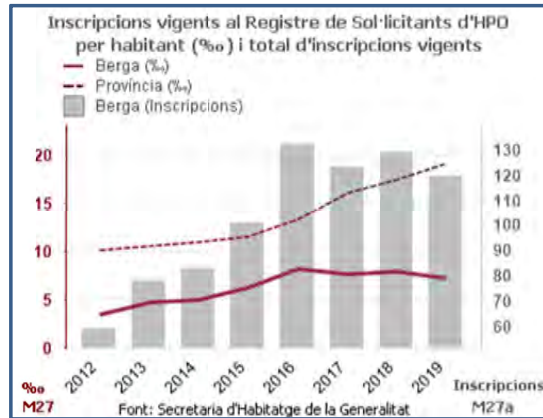
### 3.3. Promoció/Construcció





### 3.4. Oferta i demanda

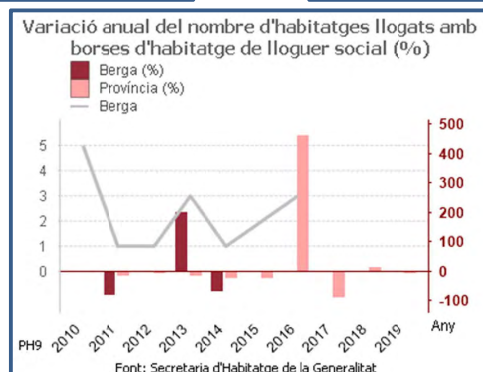
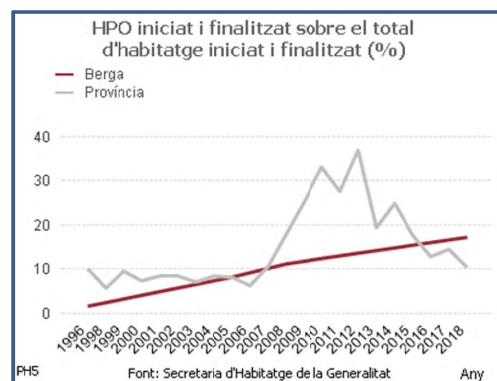
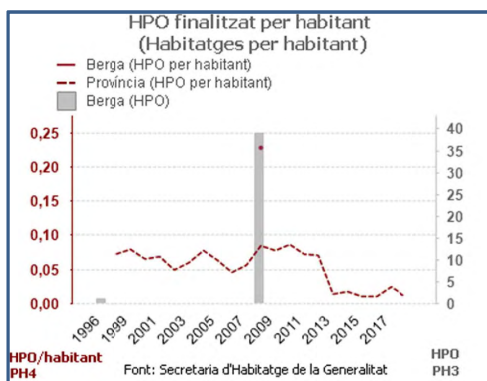




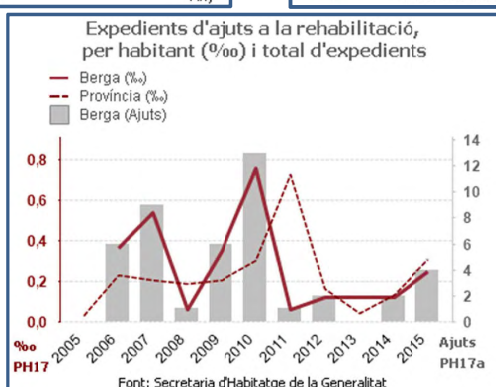
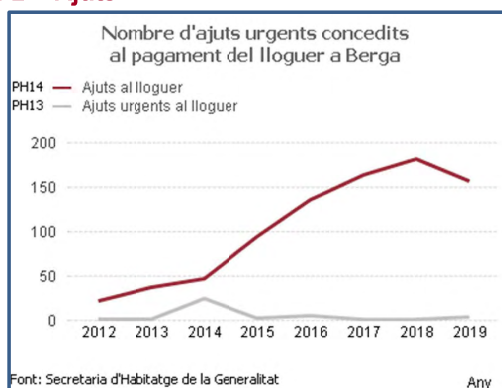
29

## 4. LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

### 4.1. HPO i Habitatge assequible



## 4.2. Ajuts



31

## ANNEX AMB LA DESCRIPCIÓ COMPLETA DELS INDICADORS

### Indicadors de la matèria Les Persones

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
P1	Habitants	Habitants	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Nombre total d'habitants	-
P10	Població en edats d'emancipació	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants entre 25 i 34 anys sobre el total de població	$(\text{Població de 25 a 34 anys} / \text{Població total}) * 100$
P10a	Nombre d'habitants en edats d'emancipació	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Habitants entre 25 i 34 anys	-
P11	Emancipació futura	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants entre 15 i 24 anys sobre el total de població	$(\text{Població de 15 a 24 anys} / \text{Població total}) * 100$
P11a	Nombre d'habitants d'emancipació futura	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Habitants entre 15 i 24 anys	-
P12	Gent gran	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants de 65 anys i més sobre el total de població	$(\text{Població de 65 anys i més} / \text{Població total}) * 100$
P12a	Nombre de gent gran	Persones	Idescat (Padró Municipal)	Habitants de 65 anys i més	-

			d'Habitants)		
P13	Índex d'envelliment	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants de 65 anys i més sobre menors de 15 anys	(Població de 65 anys i més / Població menor de 15 anys) * 100
P14	Gent molt gran	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants de 85 anys i més sobre el total de població	(Població de 85 anys i més / Població total) * 100
P14a	Nombre de gent molt gran	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Nombre d'habitants de 85 anys i més	-
P15	Índex de sobreenvelliment	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge de població de 85 anys i més sobre la població de 65 anys i més	(Població de 85 anys i més / Població de 65 anys i més) * 100
P16	Població estrangera	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge de població amb nacionalitat estrangera sobre el total de població	(Població estrangera / Població total) * 100
P16b	Nombre població estrangera	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Població amb nacionalitat estrangera	-
P18	Dimensió de la llar	Persones per llar	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Coefficient entre el total de població i el nombre de llars	Nombre de llars / Població total
P18a	Nombre de llars	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars	-
P19	Llars unipersonals	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de llars formades per una sola persona	(Llars formades per una persona / Total de llars) * 100

33

P19a	Nombre de llars unipersonals	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars formades per una sola persona	-
P20	Llars amb família nombrosa	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de llars formades per cinc o més persones	(Llars formades per cinc o més persones / Total de llars) * 100
P20a	Nombre de llars famílies nombroses	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars formades per cinc o més persones	-
P21	Gent gran que viu sola	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de llars formades per una persona de 65 anys o més	(Llars formades per una persona de 65 o més anys / Total de llars) * 100
P21a	Nombre de llars amb gent gran que viu sola	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars formades per una persona de 65 anys o més	-
P22	Renda Bruta Familiar Disponible	Milers d'euros	Diputació de Barcelona (Servei d'Informació Econòmica Municipal)	Ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o estalvi	Renda realment disponible - Impostos - Costos + Transferències + Dividends
P23	Variació de la Renda Bruta Familiar Disponible	%	Diputació de Barcelona (Servei d'Informació Econòmica Municipal)	Variació interanual de la Renda Bruta Familiar Disponible	((RBF any 1 - RBF any 0) / RBF any 0) * 100
P24	Renda Bruta Familiar Disponible per persona de 16 i més	€	Diputació de Barcelona (Servei d'Informació Econòmica Municipal)	Renda Bruta Familiar Disponible per persona de 16 i més	RBF / Població 16 i més anys

34

P25	Nivell d'estudis baixos	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Població sense estudis o que no sap llegir ni escriure o té estudis d'educació primària, en relació al total de població igual o major de 16 anys	$((\text{Població sense estudis} + \text{Població que no sap llegir ni escriure} + \text{Població que té estudis d'educació primària}) / \text{Població de 16 o més anys}) * 100$
P25a	Nombre de persones amb nivell d'estudis baixos	Persones	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Població sense estudis o que no sap llegir ni escriure o té estudis d'educació primària	-
P26	Atur registrat	%	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Percentatge de població desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC) sobre la població activa local estimada	$(\text{Població desocupada registrada a les oficines d'ocupació} / \text{Població activa local estimada}) * 100$
P26a	Nombre de persones amb atur registrat	Persones	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Població desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC)	-
P27a	Nombre de dones a l'atur	Persones	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Població femenina desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC)	-
P27b	Atur masculí	Persones	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Població masculina desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC)	-
P2a	Població de dones	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Població de dones	-
P2b	Població d'homes	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Població d'homes	-

35

P3	Variació de la població	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Taxa bruta de creixement total. Variació interanual de la població	$((\text{Població total any 1} - \text{Població total any 0}) / \text{Població total any 0}) * 100$
P3a	Creixement de la població	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Creixement vegetatiu més creixement migratori	Creixement vegetatiu + creixement migratori
P4	Taxa de creixement vegetatiu	%	Idescat	Diferència entre naixements i defuncions per miler d'habitants	$((\text{Naixements} - \text{Defuncions}) / \text{Població total}) * 1000$
P4a	Creixement vegetatiu	Persones	Idescat	Diferència entre naixements i defuncions	Naixements - Defuncions
P5	Saldo migratori	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració registrada per miler d'habitants	$((\text{Població immigrada} - \text{Població emigrada}) / \text{Població total}) * 1000$
P5a	Saldo migratori absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració	Població immigrada - Població emigrada
P6	Saldo migratori intermunicipal	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració interna per miler d'habitants	$((\text{Població immigrada des de municipis espanyols} - \text{Població emigrada cap a municipis espanyols}) / \text{Població total}) * 1000$
P6a	Saldo migratori intermunicipal absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració interna	Població immigrada des de municipis espanyols - Població emigrada cap a municipis espanyols
P7	Saldo migratori extern	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració externa per miler d'habitants	$((\text{Població immigrada des de l'estranger} - \text{Població emigrada cap a l'estranger}) / \text{Població total}) * 1000$
P7a	Saldo migratori extern absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració externa	Població immigrada des de l'estranger - Població emigrada cap a l'estranger
P8	Saldo migratori jove	%	Idescat (Padró Municipal)	Diferència entre la immigració i l'emigració del grup d'edat	$((\text{Població immigrada de 16 a 34 anys} - \text{Població emigrada de 16 a 34 anys}) / \text{Població total}) *$

36

			d'Habitants)	de 16 a 34 anys per miler d'habitants	1000
P8a	Saldo migratori jove absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració del grup d'edat de 16 a 34 anys	Població immigrada de 16 a 34 anys - Població emigrada de 15 a 34 anys
P9	Moviment de població	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Total immigracions més total emigracions entre municipis per mil habitants	(Població immigrada + Població emigrada) / Població total) * 1000
P9a	Moviment de població absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Total d'immigracions més total d'emigracions	Població immigrada + Població emigrada

## Indicadors de la matèria Els habitatges

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
H1	Habitatges Cens	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Total habitatges familiars	-
H10	Edificis amb habitatges en mal estat	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós sobre el total d'edificis	((Edificis en mal estat + Edificis en estat deficient + Edificis en estat ruïnós) / Total d'edificis) * 100
H10a	Nombre d'edificis amb habitatges en mal estat	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós	-
H11	Persones que viuen en edificis en mal estat	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de població que viu en habitatges en edificis en estat dolent, deficient o ruïnós	-
H11a	Nombre de persones que viuen en edificis en mal estat	Persones	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de persones que viu en habitatges en edificis en estat dolent, deficient o ruïnós	-
H12	Habitatges de més de 45 anys	%	Direcció General del Cadastre	Immables construïts fins l'any 1973 sobre el total d'immables amb ús residencial	(Immables amb ús residencial construïts fins l'any 1973 / Total d'immables amb ús residencial) * 100
H12a	Nombre d'habitatges de més de 45 anys	Immables residencials	Direcció General del Cadastre	Immables construïts fins l'any 1973	-
H13	Habitatges anteriors a l'aprovació CTE (Codi tècnic de l'edificació)	%	Direcció General del Cadastre	Immables construïts abans del 2006 sobre el total d'immables amb ús residencial	(Immables amb ús residencial construïts fins l'any 2006 / Total d'immables amb ús residencial) * 100
H13a	Nombre d'habitatges anteriors a l'aprovació CTE (Codi tècnic de	Immables residencials	Direcció General del Cadastre	Immables construïts abans del 2006	-

	l'edificació)				
H14	Edat mitjana dels habitatges	Anys	Direcció General del Cadastre	Edat mitjana dels immobles amb ús residencial (no inclou immobles anteriors a 1900 ni Barcelona ciutat)	Mitjana de l'any d'antigüitat dels immobles amb ús residencial
H15	Edificis + de 3 plantes sense ascensor	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis de més de 3 plantes sense ascensor sobre el total d'edificis destinats o no a habitatge	-
H15a	Nombre d'edificis + de 3 plantes sense ascensor	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis de més de 3 plantes sense ascensor	-
H18	Habitatges d'ús turístic	‰	Dept. d'Empresa i Coneixement de la Generalitat i D.G. del Cadastre	Habitatges d'ús turístic per cada mil habitatges	(Habitatges d'ús turístic / Total d'habitatges) * 1000
H18a	Nombre d'habitatges d'ús turístic	Habitatges	Dept. d'Empresa i Coneixement de la Generalitat i D.G. del Cadastre	Nombre d'habitatges d'ús turístic	-
H2	Habitatges Cadastre	Immobles	Direcció General del Cadastre	Total d'immobles amb ús residencial en un municipi segons Cadastre	-
H3	Edificis plurifamiliars	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis plurifamiliars sobre el total d'edificis destinats a habitatges	(Edificis plurifamiliars / Total d'edificis destinats a habitatges) * 100
H3a	Nombre d'edificis plurifamiliars	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis plurifamiliars	-
H4	Edificis + de 3 plantes	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis amb més de 3 plantes sobre el total d'edificis destinats o no a habitatge	(Edificis amb més de 3 plantes / Total d'edificis) * 100

39

H4a	Nombre d'edificis + de 3 plantes	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis amb més de 3 plantes	-
H5	Habitatges petits	%	Direcció General del Cadastre	Percentatge d'habitatges de menys de 45 m2 respecte el total	(Habitatges de menys de 45 m2 / Total d'habitatges) * 100
H5a	Nombre d'habitatges petits	Habitatges	Direcció General del Cadastre	Nombre d'habitatges de menys de 45 m2	-
H6	Habitatges grans	%	Direcció General del Cadastre	Percentatge d'habitatges de més de 105 m2 respecte el total	(Habitatges de més de 105 m2 / Total d'habitatges) * 100
H6a	Nombre d'habitatges grans	Habitatges	Direcció General del Cadastre	Nombre d'habitatges de més de 105 m2	-
H7	Habitatges principals	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges destinats com a residència principal respecte el total	(Habitatges destinats a residència principal / Total d'habitatges) * 100
H7a	Nombre d'habitatges principals	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges destinats com a residència principal	-
H7b	Nombre d'habitatges secundaris	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges familiars secundaris	-
H8	Habitatges vacants	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges familiars deshabitats sobre el total	(Habitatges vacants / Total d'habitatges) * 100
H8a	Nombre d'habitatges vacants	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges familiars deshabitats	-
H9	Habitatges buits registrats	‰	Secretaria d'Habitatge de la	Immobles amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits per cada 1000 habitatges	Immobles amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits / Total de immobles amb ús

			Generalitat		residencial) * 1000
H9a	Nombre d'habitatges buits registrats	Habitatges	-	Nombre d'immobles amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits	-

## Indicadors de la matèria El mercat

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
M10	Nombre de contractes de lloguer	Contractes	INCASÒL (Fiances de lloguer)	Nombre de contractes de lloguer	-
M11	Contractes de lloguer per habitant	%	INCASÒL (Fiances de lloguer)	Nombre de contractes de lloguer per cada 1000 habitants	(Contractes de lloguer / Població total) * 1000
M11b	Esforz econòmic lloguer	%	INCASÒL (Fiances de lloguer) i Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Mitjana del preu anual del lloguer en relació amb la renda bruta familiar	(Preu mitjà del lloguer / Renda familiar disponible de població de 16 i més anys) * 100
M12	Habitatges iniciats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges iniciats	-
M13	Habitatges finalitzats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges finalitzats	-
M14	Habitatges en bloc iniciats	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Percentatge d'habitatges en bloc iniciats respecte el total d'habitatges iniciats	(Habitatges en bloc iniciats / Total d'habitatges iniciats) * 100
M14a	Nombre d'habitatges en bloc iniciats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges en bloc iniciats	-

			del CAATEEB)		
M15	Habitatges en bloc finalitzats	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Percentatge d'habitatges en bloc finalitzats respecte el total d'habitatges finalitzats	(Habitatges en bloc finalitzats / Total d'habitatges finalitzats) * 100
M15a	Nombre d'habitatges en bloc finalitzats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges en bloc finalitzats	-
M16	Habitatge iniciat per habitant	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges iniciats per cada 1000 habitants	(Habitatges iniciats / Població total) * 1000
M16a	Nombre d'habitatges iniciats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges iniciats	-
M17	Habitatge finalitzat per habitant	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges finalitzats per cada 1000 habitants	(Habitatges finalitzats / Població total) * 1000
M17a	Nombre d'habitatges finalitzats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges finalitzats	-
M18	Superfície mitjana construïda dels habitatges	m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Superfície mitjana construïda dels habitatges de nova construcció	Mitjana de la superfície en metres2 dels habitatges de nova construcció
M19	Preu de compravenda m2	€/m2	Secretaria d'Habitatge de la	Preu mitjà dels habitatges venuts	Mitjana dels preus en € dels habitatges venuts

43

			Generalitat		
M2	Compravendes d'habitatge usat	%	Ministeri de Foment	Percentatge de transaccions d'habitatge usat respecte del total de transaccions d'habitatge	(Transaccions d'habitatge usat / Total de transaccions d'habitatge) * 100
M20	Preu de compravenda nou m2	€/m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Preu mitjà d'habitatge lliure nou per m2	Mitjana del preu en € per metre quadrat de l'habitatge lliure nou
M21	Preu de compravenda usat m2	€/m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Preu mitjà d'habitatge lliure usat per m2	Mitjana del preu en € per metre quadrat de l'habitatge lliure usat
M23	Preu mitjà del lloguer	€/mes	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Renda mitjana mensual de lloguer contractual (€/mes)	Mitjana del preu en € de la renda mensual de lloguer contractual
M25	Variació del preu del lloguer	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Variació interanual de la renda mensual de lloguer	((Mitjana de la renda mensual de lloguer any 1 - Mitjana de la renda mensual de lloguer any 0) / Mitjana de la renda mensual de lloguer any 0) * 100
M27	Sol·licituds d'HPO	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Sol·licituds vigents al Registre de Sol·licitants d'HPO per cada mil habitants	(Sol·licituds vigents al Registre de Sol·licitants d'HPO / Població total) * 1000
M27a	Nombre de sol·licituds d'HPO	Sol·licituds	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Sol·licituds vigents al Registre de Sol·licitants d'HPO	-
M28	Variació sol·licituds d'HPO	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Variació interanual del nombre de sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'HPO	((Sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'HPO any 1 - Sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'HPO any 0) / Sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'HPO any 0) * 100
M3	Compravendes per habitant	‰	Ministeri de Foment	Transaccions d'habitatge per 1000 habitants	(Transaccions d'habitatge / Població total) * 1000
M4	Compravendes d'habitatge usat per	‰	Ministeri de Foment	Transaccions d'habitatge usat per 1000 habitants	(Transaccions d'habitatge usat / Població total) *

44

	habitant				1000
M6	Habitatges en propietat	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges en propietat en relació al total d'habitatges principals	(Habitatges en propietat / Total d'habitatges) * 100
M6a	Nombre d'habitatges en propietat	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges en propietat	-
M7	Habitatges en propietat pendent de pagament	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges en propietat pendent de pagament en relació al total d'habitatges principals	(Habitatges en propietat pendents de pagament / Total d'habitatges en propietat) * 100
M7a	Nombre d'habitatges en propietat pendent de pagament	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges en propietat pendent de pagament	-
M8	Pes del lloguer	%	INCASÒL (Fiances de Lloguer) i Ministeri de Foment (Compravendes)	Percentatge de contractes de lloguer d'habitatges sobre el total d'operacions al mercat immobiliari residencial	(Contractes de lloguer d'habitatges / Total d'operacions al mercat immobiliari residencial) * 100
M9	Habitatges en lloguer	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges principals en règim de lloguer respecte el total dels habitatges familiars	(Habitatges principals en règim de lloguer / Habitatges familiars) * 100
M9a	Nombre d'habitatges en lloguer	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges principals en règim de lloguer	-

45

## Indicadors de la matèria Les polítiques d'habitatge

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
PH1	HPO amb protecció vigent			Nombre d'habitatges protegits, amb règim de protecció al municipi	-
PH13	Ajuts d'urgència al lloguer	Ajuts	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'ajuts urgents concedits al pagament del lloguer	-
PH14	Ajuts al lloguer	Ajuts	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'ajuts concedits al pagament del lloguer	-
PH15	Prestacions al lloguer	€ per habitant	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals per habitant destinats a les subvencions per al pagament del lloguer	Euros destinats a les subvencions per al pagament del lloguer / Població total
PH15a	Prestacions al lloguer	€	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals destinats a les subvencions per al pagament del lloguer	-
PH16	Prestacions d'urgència al lloguer	€ per habitant	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals per habitant destinats a les subvencions per a ajuts d'urgència per al pagament del lloguer	Euros destinats a les subvencions per a ajuts d'urgència per al pagament del lloguer / Població total
PH16a	Prestacions d'urgència al lloguer	€	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals destinats a les subvencions per a ajuts d'urgència per al pagament del lloguer	-
PH17	Ajuts a la rehabilitació	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'expedients tramitats d'ajuts a la rehabilitació per cada 1000 habitants	(Expedients tramitats d'ajuts a la rehabilitació / Població total) * 1000

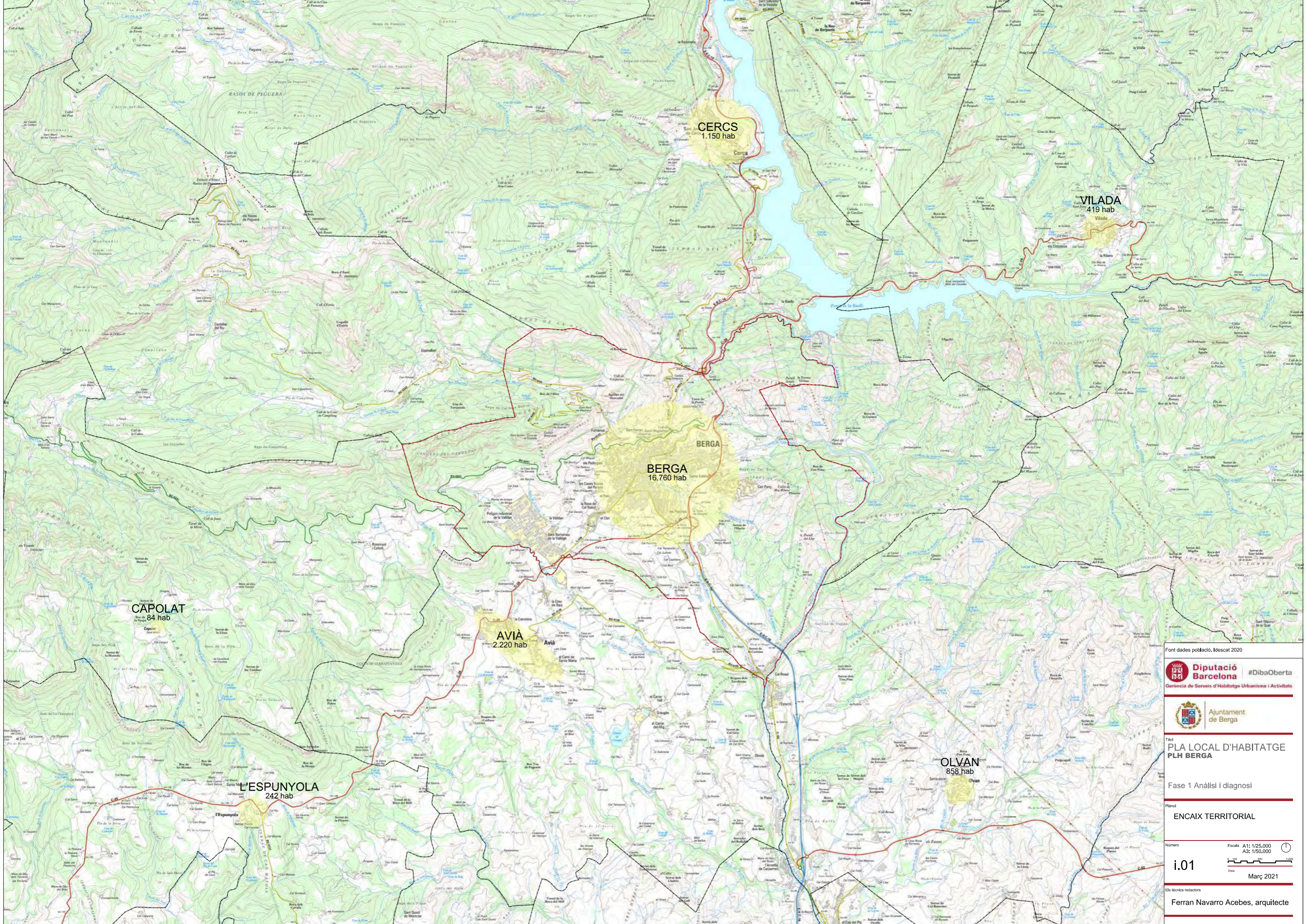
46

PH17a	Nombre d'ajuts a la rehabilitació	Ajuts	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'expedients tramitats d'ajuts a la rehabilitació	-
PH2	% HPO amb protecció vigent			Percentatge d'HPO sobre el total d'habitatge del municipi	-
PH3	HPO Finalitzat	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre total d'HPO finalitzat	-
PH4	HPO finalitzat per habitant	Habitatges per habitant	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	HPO finalitzat sobre el total d'habitants	HPO finalitzat / Població total
PH5	HPO iniciat i finalitzat	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Percentatge d'HPO iniciat i finalitzat sobre el total d'habitatge iniciat i finalitzat	$(\text{HPO iniciat i finalitzat} / \text{Total d'habitatges iniciats i finalitzats}) * 100$
PH9	Variació de contractes anuals en borsa de lloguer social	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Variació interanual de nombre de contractes anuals mitjançant borses de lloguer social	$((\text{Contractes anuals mitjançant borses de lloguer social any 1} - \text{Contractes anuals mitjançant borses de lloguer social any 0}) / \text{Contractes anuals mitjançant borses de lloguer social any 0}) * 100$



**Plànols:**

i.01 Encaix territorial	A1 1:25.000;	A3 1:50.000
i.02 Pla Territorial Comarques Centrals	A1 1:50.000;	A3 1:100.000
i.03 Ortofotoplànol nucli	A1 1:4.000;	A3 1:8.000
i.04 Àrees homogènies	A1 1:3.000;	A3 1:6.000
i.05 Planejament vigent – qualificacions: zones i sistemes urbanístics	A1 E. 1:4.000;	A3 1:8.000
i.06 Planejament vigent – potencial residencial	A1 E. 1:4.000;	A3 1:8.000
p.01 Àmbits i àrees d'oportunitat	A1 E. 1:2.500;	A3 1:5.000
p.02 Àmbits a estudiar	A1 E. 1:4.000;	A3 1:8.000



Font dades població. Idescat 2020



Títol  
**PLA LOCAL D'HABITATGE  
PLH BERGA**

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

Pla  
**ENCAIX TERRITORIAL**

Número **i.01** Escala A1: 1/25.000  
 A3: 1/50.000  
 Data **Març 2021**







Els tècnics redactors  
**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**







**Llegenda**

- Nucli antic 
- Casa - hort 
- Eixample 
- Cases aïllades 
- Blocs aïllats 
- Cases en filera 

 **Diputació Barcelona** #DibaOberta  
 Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats

 **Ajuntament de Berga**

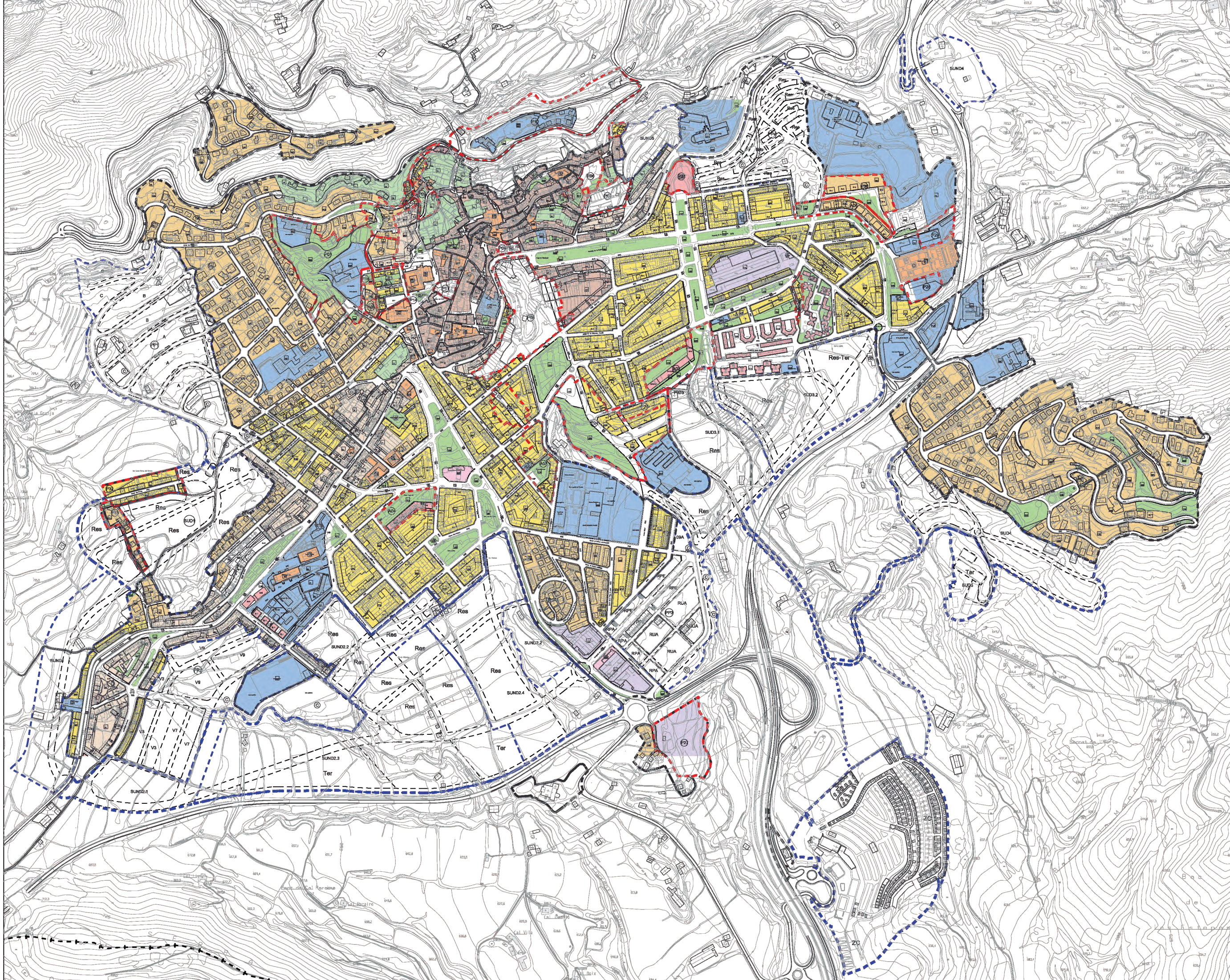
**Títol**  
**PLA LOCAL D'HABITATGE**  
**PLH BERGA**

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

**Plànol**  
**ÀREES HOMOGÈNIES**

Número **i.04** Escala A1: 1/3.000  
 A3: 1/8.000  
 Data **Març 2021**

Els Mecanics redactors  
**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**



- Legenda**
- - - Límit municipal
  - - - Sòl urbà
- DELIMITACIÓ ÀMBITS I SECTORS**
- Sòl urbanitzable
  - Sòl urbà no consolidat
- SISTEMES**
- 2 - Sistema de serveis tècnics
  - 3 - Sistema d'espais lliures
  - 4 - Sistema d'equipaments
  - 5 - Protecció de sistemes i altres elements
- QUALIFICACIONS SÒL URBÀ**
- 6 - Zona d'edificis a conservar
  - 7 - Zona de casc antic
  - 8 - Zona de raval
  - 9 - Zona trama en col·matació
  - 10 - Zona de trama en edificació allada
  - 11 - Trama urbana amb volumetria específica
  - 12 - Terciari
  - 13 - Industrial
  - 14 - Horta


**Diputació de Barcelona** #DibaOberta  
 Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats


**Ajuntament de Berga**

**Pla Local d'Habitatge PLH BERGA**

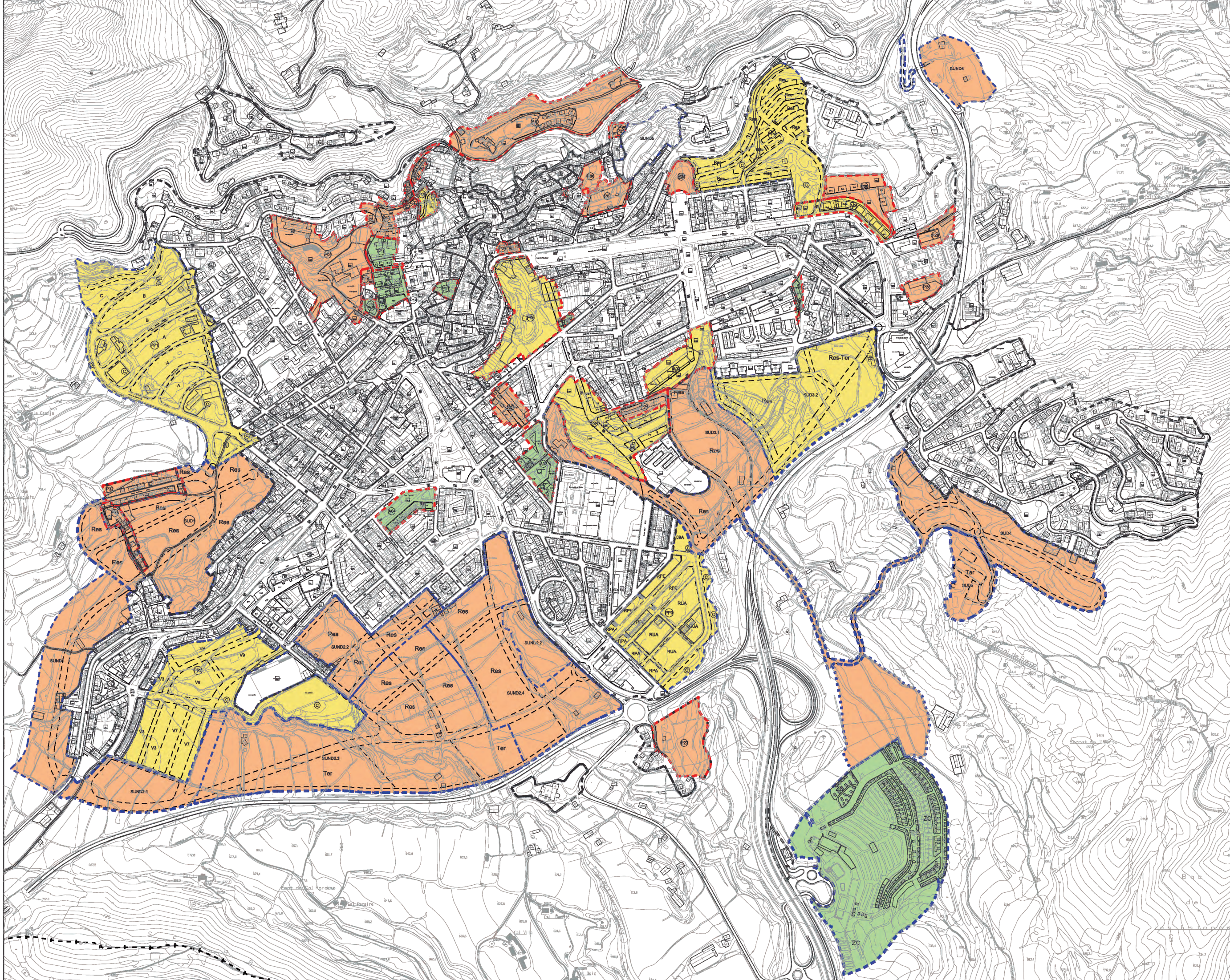
Fase 1 Anàlisi i diagnosi

**PLANEJAMENT VIGENT**

Qualificacions: zones i sistemes urbanístics

Número: **i.05**  
 Escala: A1: 1/4.000  
 A3: 1/8.000  
 Data: **Març 2021**

Els tècnics redactors:  
**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**



- Llegenda**
- - - Límit municipal
  - - - Sòl urbà
- DELIMITACIÓ ÀMBITS I SECTORS**
- Sòl urbanitzable
  - Sòl urbà no consolidat
- ESTAT DE TRAMITACIÓ**
- Tramitat i executat
  - Tramitat no executat o no consolidat
  - No tramitat
- POTENCIAL SOL URBÀ**
- Solars buits amb clau plurifamiliar
  - Solars buits amb clau unifamiliar

**Diputació Barcelona** #DibaOberta  
 Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats

**Ajuntament de Berga**

**PLA LOCAL D'HABITATGE PLH BERGA**

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

**PLANEJAMENT VIGENT**

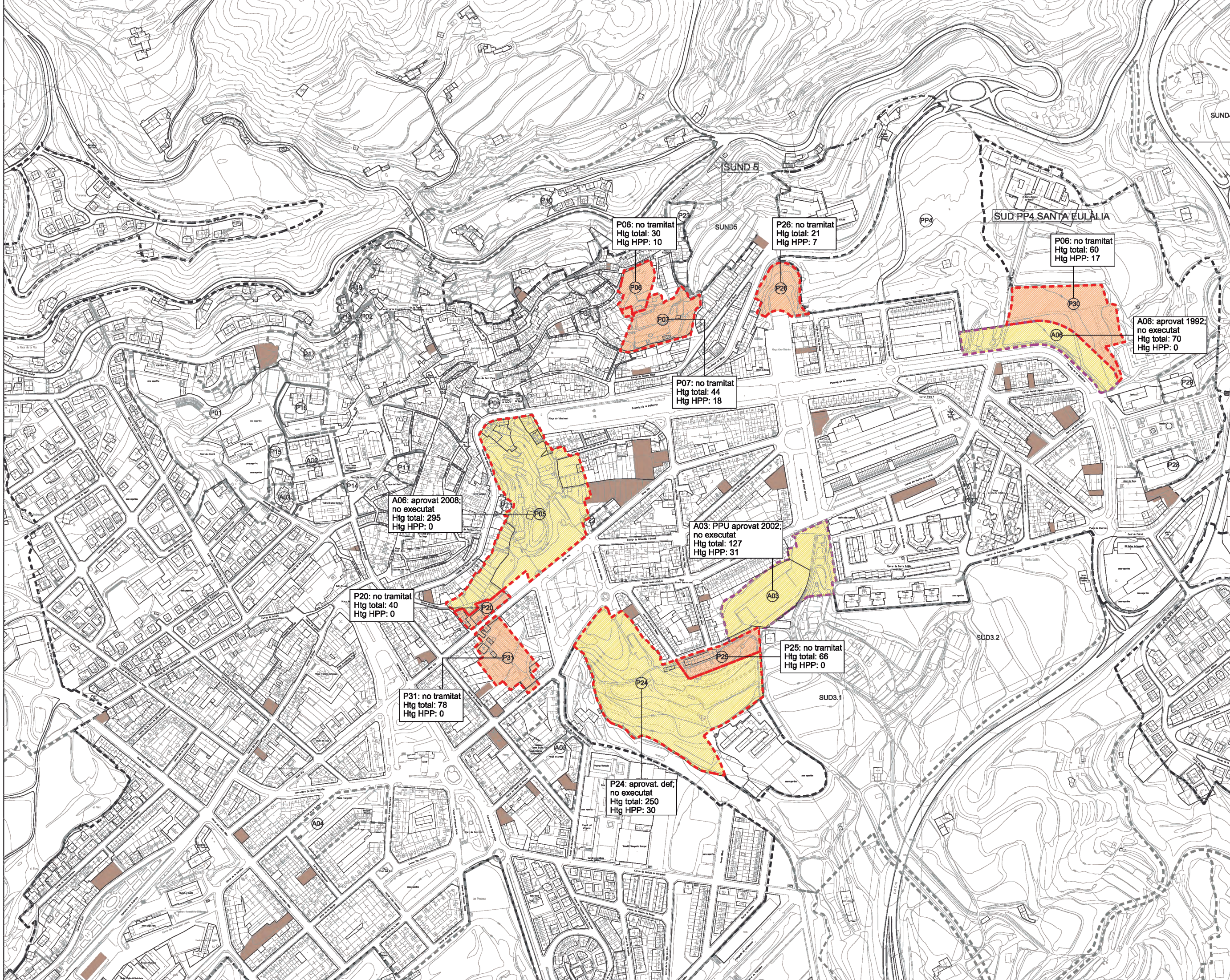
Potencial residencial i previsions

**i.06**

Escala A1: 1/4.000  
 A3: 1/8.000

Març 2021

**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**



**Legenda**

- Límit municipal
- - - Sòl urbà

**DELIMITACIÓ ÀMBITS I SECTORS**

- Sòl urbanitzable
- Sòl urbà no consolidat

**ESTAT DE TRAMITACIÓ**

- Tramitat no executat o no consolidat
- No tramitat

**POTENCIAL SOL URBÀ**

- Solars d'oportunitat

**Diputació Barcelona** #DibaOberta  
 Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats

**Ajuntament de Berga**

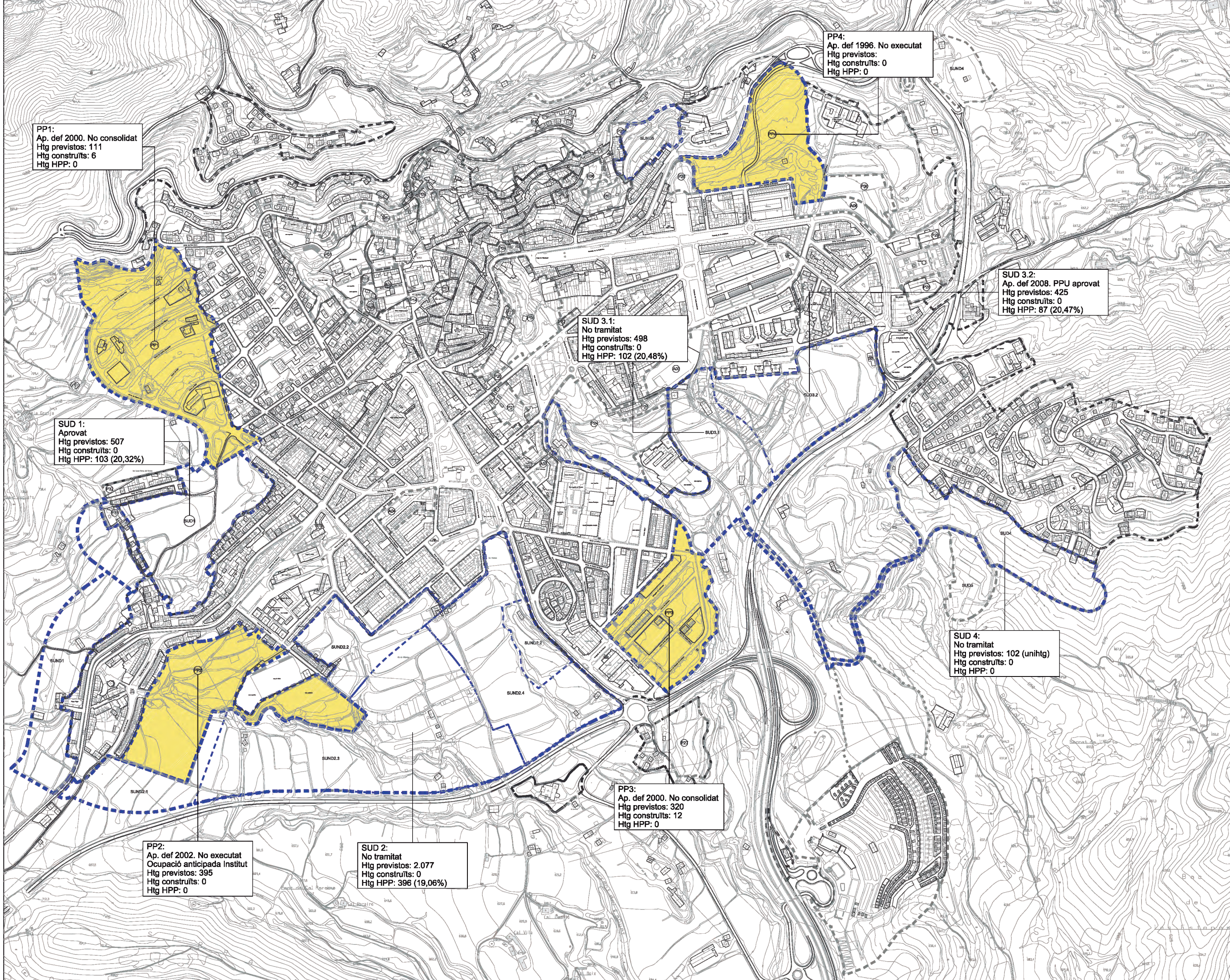
**Títol**  
**PLA LOCAL D'HABITATGE**  
**PLH BERGA**

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

**Plànol**  
**ÀMBITS I ÀREES D'OPORTUNITAT**  
 (No vinculant)

Número: **p.01** Escala: A1: 1/2.500, A3: 1/5.000  
 Data: **Març 2021**

Elle Mónica redactors  
**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**



PP1:  
Ap. def 2000. No consolidat  
Htg previstos: 111  
Htg construïts: 6  
Htg HPP: 0

PP4:  
Ap. def 1996. No executat  
Htg previstos: 0  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 0

SUD 3.2:  
Ap. def 2008. PPU aprovat  
Htg previstos: 425  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 87 (20,47%)

SUD 3.1:  
No tramitat  
Htg previstos: 498  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 102 (20,48%)

SUD 1:  
Aprovat  
Htg previstos: 507  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 103 (20,32%)

SUD 4:  
No tramitat  
Htg previstos: 102 (unihtg)  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 0

PP3:  
Ap. def 2000. No consolidat  
Htg previstos: 320  
Htg construïts: 12  
Htg HPP: 0

PP2:  
Ap. def 2002. No executat  
Ocupació anticipada Institut  
Htg previstos: 395  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 0

SUD 2:  
No tramitat  
Htg previstos: 2.077  
Htg construïts: 0  
Htg HPP: 396 (19,06%)

- Llegenda**
- - - Límit municipal
  - - - Sòl urbà
- DELIMITACIÓ SECTORS SURB**
- [Yellow box] Sector a desclassificar
  - [Blue dashed line] Sector a estudiar

**Diputació Barcelona** #DibaOberta  
Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats

**Ajuntament de Berga**

**Pla Local d'Habitatge PLH BERGA**

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

**AMBITOS A ESTUDIAR**  
(No vinculant)

Número: **p.02** Escala: A1: 1/4.000, A3: 1/8.000  
Data: **Març 2021**

Elaborada per: **Ferran Navarro Acebes, arquitecte**

### **3. Fase 2: Pla d'acció: objectius, estratègies i propostes d'actuacions**

En primer lloc s'identifiquen les aspiracions i prioritats que hauran de guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge i servir de base per a concretar el desplegament i l'execució posterior del pla.

Per tant, els objectius i estratègies plantejades en aquest PLH hauran d'anar de la mà de l'acció municipal, que se les ha de fer seves i participar activament en la seva execució, destinant els recursos necessaris que, segons l'avaluació de la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament, sembla suficient per atendre les necessitats del pla.

#### **3.1 Objectius i estratègies**

##### **Objectius generals**

Un cop realitzada la diagnosi, considerades les prioritats municipals i les possibilitats d'intervenció, es defineixen els objectius generals que han d'assenyalar la direcció de la política local d'habitatge dels propers sis anys:

##### **1. *Reorganitzar la gestió municipal de l'habitatge***

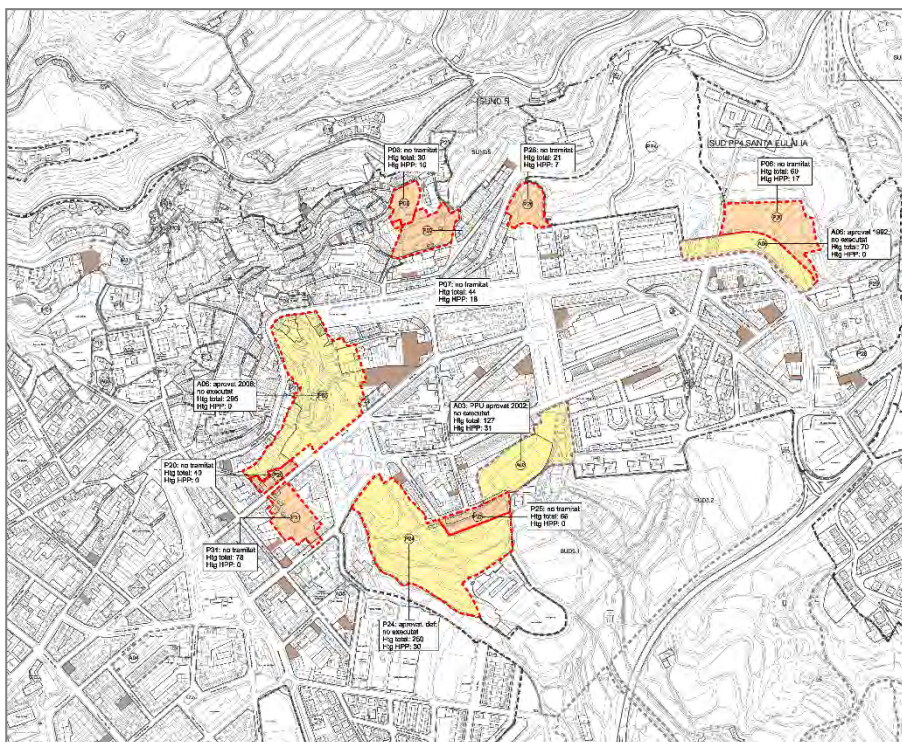
Enfortir la gestió municipal de l'habitatge aprofitant l'empenta del PLH, organitzar transversalment l'estructura tècnica i administrativa de l'Ajuntament destinant-hi recursos humans i donar a conèixer els serveis disponibles a la ciutadania.

Cal tenir en compte que, tal com s'ha senyalat a l'anàlisi, entre un 10,5% i un 11,8% de les llars de Berga poden tenir problemes en relació amb l'habitatge l'any 2027, per tant, una part molt important de la gestió de l'habitatge serà donar a conèixer l'Oficina Local d'Habitatge i el seu paper entre la ciutadania.

##### **2. *Garantir la creació dels habitatges assequibles necessaris per cobrir les necessitats actuals i futures de la població***

L'anàlisi i diagnosi realitzada posa de manifest l'urgent necessitat d'augmentar les reserves per habitatge protegit actuals i per donar resposta a la futura demanda extreta de les projeccions demogràfiques, on es posa de manifest que quasi la totalitat dels nous habitatges necessaris al municipi haurien de ser assequibles.

A partir de l'estudi del Planejament vigent, s'han detectat uns àmbits i unes àrees d'oportunitat que serà on es concentraran les diverses estratègies i actuacions per millorar les reserves d'habitatges assequibles.



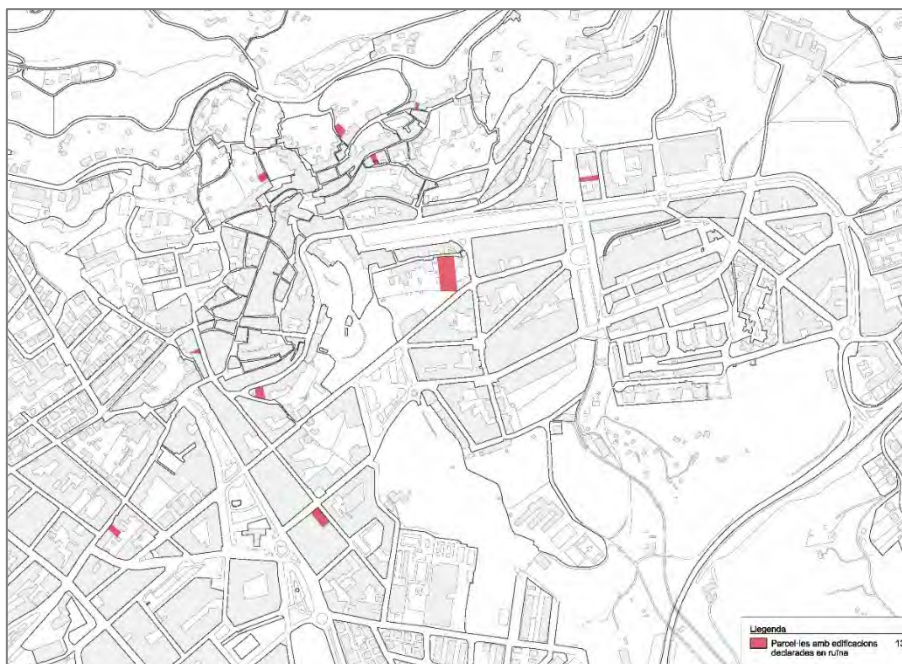
Àmbits i àrees d'oportunitat. Elaboració pròpia

### 3. *Aprofundir en el coneixement de l'estat d'ocupació i conservació del parc d'habitatges*

Estudiar amb deteniment l'estat dels habitatges per tal de conèixer l'estat real del parc d'habitatges i detectar pisos desocupats de llarga durada, pisos de grans tenidors, etc. Tal com s'ha detectat a l'anàlisi i la diagnosi, el 17% dels 9.120 habitatges del municipi es troben buits, el que suposa un total de 1.550 habitatges. Cal esbrinar per quin motiu aquests habitatges es troben buits i desenvolupar polítiques que permetin incentivar la posta en mercat d'aquests immobles o la intervenció pública en ells.

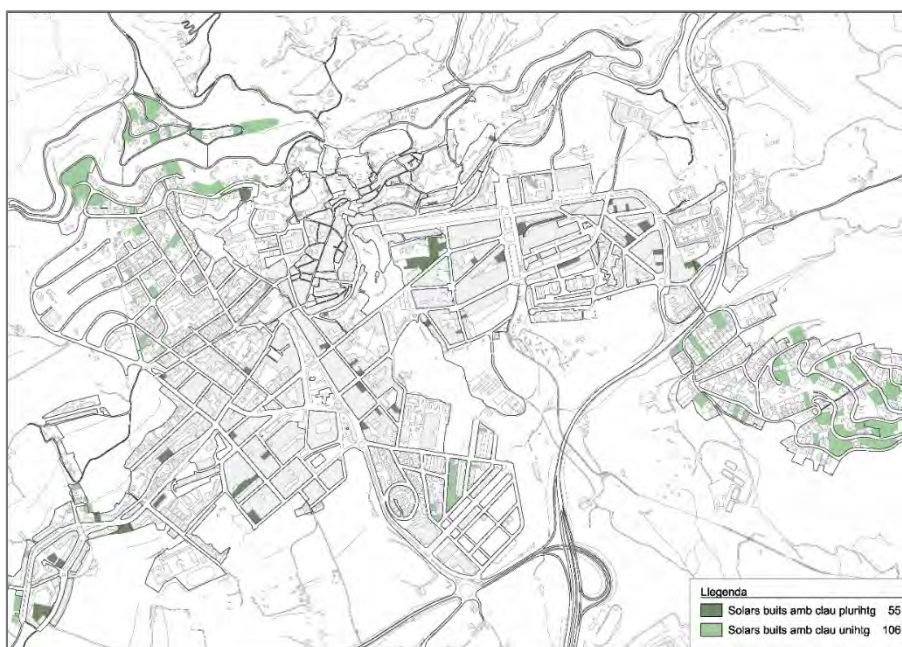
A part dels habitatges buits, a partir de la informació proporcionada per l'Ajuntament, s'han localitzat un nombre important d'edificacions que han estat declarades en ruïna. En aquest recompte, però, no queden incloses aquelles edificacions que es troben en mal estat de conservació i que no reuneixen les condicions mínimes habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica. Com s'ha vist a l'anàlisi, un 14% de les edificacions són anteriors al 1900 i la majoria d'aquestes es troben localitzades al barri vell.

Així doncs, caldria realitzar un **estudi detallat de l'àrea del barri vell** en especial per detectar les edificacions susceptibles de patir aquestes problemàtiques i desenvolupar polítiques adaptades a la situació real del municipi.



Parcel·les amb edificacions declarades en ruïna. Elaboració pròpia

També caldrà posar atenció en l'important nombre de solars buits que s'han detectat al nucli urbà i el seu potencial per a la construcció de nous habitatges. Tal com s'ha detallat a l'anàlisi, el sòl urbà té un potencial de **480 habitatges plurifamiliars**, i alguns d'ells es podrien destinar a augmentar el nombre d'habitatges públics.



Solars no edificats. Elaboració pròpia

#### **4. Promoure iniciatives per millorar el patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH)**

Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge del municipi. Preveure mecanismes i programes que permetin millorar la capacitat d'acció del PPSH. Estudiada la capacitat econòmica de l'Ajuntament es considera que el consistori compta amb els recursos suficients per invertir capital humà i econòmic en un dels eixos principals d'acció de les polítiques d'habitatge.

Actualment l'Ajuntament no té constituït el PPSH i segons l'article 163 del TRLU:

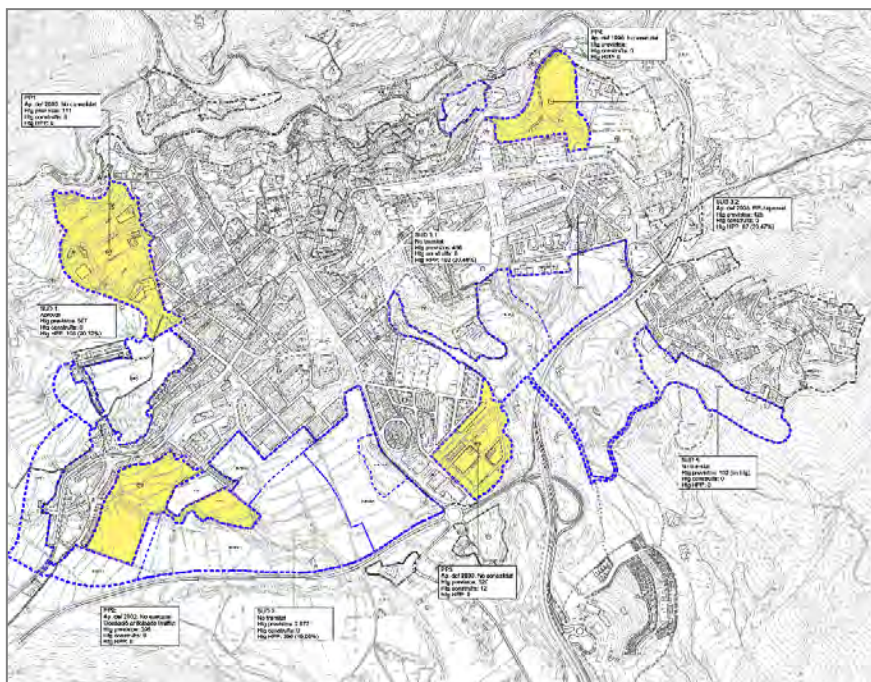
##### **Article 163. Constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge**

- 1. Els ajuntament que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de general cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que no acordin voluntàriament.*
- 2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i habitatge.*

#### **5. Ajustar les reserves d'habitatge de nova creació del planejament a les projeccions demogràfiques i a les necessitats d'habitatge assequible.**

Les previsions del POUM pel que fa a habitatges són desproporcionades en relació a l'evolució recent i prevista del municipi. Aquestes previsions no s'adapten a la realitat del municipi ni pel que fa a les necessitats d'habitatges nous ni a les necessitats d'habitatges assequibles.

El Planejament vigent preveu 5.909 habitatges nous només als sectors de sòl urbanitzable. Si comparem aquest creixement amb les projeccions demogràfiques veiem que hi ha un salt molt gran entre el nombre d'habitatges previstos i els 530 habitatges necessaris. Tenint això en compte, caldria estudiar si alguns d'aquests sectors es podrien reconsiderar i/o estudiar la seva reordenació.



Àmbits a estudiar. Elaboració pròpia

## **Estratègies**

Un cop definits els objectius generals del pla, es descriu la forma en que es pretenen assolir, establint les estratègies generals necessàries per avançar i servint de guia que orienti la instrumentació operativa del pla.

Les estratègies previstes pel desenvolupament del PLH en relació als objectius generals són:

### **1. Reorganitzar la gestió municipal de l'habitatge**

- 1.1 Estructurar l'acció municipal en matèria d'habitatge facilitant el treball interdisciplinari entre els serveis tècnics de l'Ajuntament i la claredat en els diferents espais de consulta i atenció, així com potenciar les polítiques d'habitatge amb municipis veïns.
- 1.2 Preveure una reserva en el pressupost municipal per destinar a habitatge garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per dur a terme les accions necessàries.
- 1.3 Potenciar la comunicació de les polítiques d'habitatge que realitza l'Ajuntament a la ciutadania, donar a conèixer els nous serveis oferts i explicar les actuacions proposades.

**2. *Garantir la creació dels habitatges assequibles necessaris per cobrir les necessitats actuals i futures de la població***

- 2.1. Facilitar el desenvolupament dels àmbits del Planejament vigent que contenen habitatge protegit.
- 2.2. Modificar el Planejament vigent amb actuacions estratègiques que permetin augmentar les reserves per habitatge protegit i la distribució equitativa en diferents barris.

**3. *Aprofundir en el coneixement de l'estat d'ocupació i conservació del parc d'habitatges***

- 3.1 Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges buits i/o amb necessitat de rehabilitació.
- 3.2 Establir incentius per a posar al mercat els habitatges buits.
- 3.3 Preveure mesures de foment per a les millores en habitatges amb patologies, rehabilitació energètica i problemes d'accessibilitat.
- 3.4 Plantejar la conveniència d'aplicar mesures d'intervenció als habitatges de llarga desocupació que no s'acullin a les mesures per a posar al mercat els habitatges.
- 3.5 Estudi detallat de la situació de l'habitatge a la zona del barri vell, detectant edificis abandonats o susceptibles de ser adquirits.

**4. *Promoure iniciatives per millorar el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge***

- 4.1 Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 4.2 Intervenir en el parc públic per a la rehabilitació dels cinc habitatges de propietat municipal.
- 4.3 Incentivar el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge, garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per tal de dotar-lo de capacitat de gestió.
- 4.4 Intervenir en el parc d'habitatges existent amb la possibilitat d'adquirir sòl i habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte per tal de destinar-los a habitatges socials.

### 3.2 Propostes d'actuacions

A partir de les estratègies de l'apartat anterior, s'ha elaborat un llistat d'actuacions per assolir els objectius establerts.

Les actuacions es classifiquen per programes que permetran assolir els objectius plantejats:

#### **A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge**

- A.1.1. Millorar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge
  - Creació de la Taula Local per l'Habitatge
- A.1.2. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge
- A.1.3. Dur a terme una campanya informativa de les polítiques d'habitatge
- A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- A.2.2. Foment de la borsa de mediació de lloguer social

#### **B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït**

- B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell
- B.1.2. Creació del Registre d'Habitatges Buits
- B.1.3. Obtenció via adquisició d'edificis abandonats al barri vell
- B.1.4. Rehabilitació dels edificis abandonats obtinguts al barri vell per destinar-los a habitatge públic
- B.1.5. Estudiar l'adquisició de solars buits al barri vell
- B.1.6. Construir edificis al solars buits adquirits al barri vell per destinar-los a habitatge públic
- B.1.7. Estudiar la conveniència de modificar la qualificació dels solars buits i destinar-los a habitatge protegit
- B.1.8. Creació del Registre Municipal de solars sense edificar
- B.2.1. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat condicionant-ho a que entrin a la borsa de lloguer social
- B.3.1. Estudiar la conveniència del canvi de zona geogràfica a efectes d'aplicació de la normativa d'HPO
- B.4.1. Rehabilitació dels cinc habitatges públics actuals del c. del Balç
- B.4.2. Construcció d'habitatge públic al carrer de Pere Camps
- B.4.3. Construcció d'habitatge protegit a les parcel·les municipals dins del sector PP3 – Quaranta Pilans
- B.4.4. Construcció d'habitatge protegit a les parcel·les municipals dins del sector PP4 – Santa Eulàlia
- B.4.5. Construcció d'habitatge protegit dins de l'àmbit PMU 24 – Pere III



### **Fitxes de les actuacions**

Els objectius i programes plantejats es concreten mitjançant les fitxes de cada actuació, que seran les eines que el PLH preveu per a dur a terme les polítiques d'habitatge plantejades.

Les actuacions s'han agrupat per programes, indicant a cada fitxa la lletra corresponent al programa i el número d'actuació. Per introduir cada programa es realitza una explicació dels objectius a què vol donar resposta cada un dels programes.


Les fitxes contenen una part descriptiva on s'expliquen els objectius, el contingut i els beneficiaris de l'actuació. La segona part està destinada a l'execució de les actuacions i es detallen la previsió del calendari, els fons de finançament, l'estimació econòmica, els agents que hi intervenen i els indicadors.


A partir d'aquestes fitxes es realitzarà el Gestor de projectes, que es tracta d'una eina que permetrà d'una manera fàcil i ràpida avaluar el desplegament de les propostes del PLH i obtenir una valoració del compliment de les previsions de les diferents actuacions.


#### **A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge**

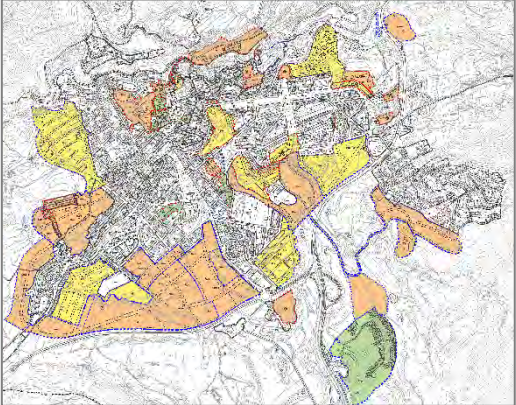
La base sobre la qual s'han de construir les polítiques locals d'habitatge són uns serveis municipals capacitats per donar resposta a la gestió de tots els recursos proposats en el pla. Per tant, el primer objectiu que cal plantejar és la reorganització de la gestió municipal de l'habitatge que es fomentarà en:


- Estructurar les diferents àrees de l'Ajuntament que intervenen en polítiques d'habitatge per aclarir competències i facilitar el treball interdisciplinari i transversal.
- Inversió econòmica i de personal per a les àrees relacionades amb la gestió de l'habitatge.
- Donar a conèixer l'Oficina Local d'Habitatge i els serveis disponibles per a la població.
- Fomentar la Borsa de mediació de lloguer social.
- Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>A.1.1. Millorar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge – Creació Taula Local per l'Habitatge</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Reforçar la coordinació entre els diferents departaments que desenvolupen polítiques d'habitatge.</p> <p>Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.</p> <p>Fer el seguiment de l'execució del PLH.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Garantir la bona comunicació i el treball interdisciplinari entre les diverses àrees implicades en polítiques d'habitatge per posar en comú estratègies i problemàtiques i debatre sobre com donar una millor resposta conjunta a les necessitats d'habitatge.</p> <p>Posar en funcionament el Gestor de Projectes*, eina que permetrà d'una manera fàcil i ràpida avaluar el desplegament de les propostes del PLH i obtenir una valoració del compliment de les previsions de les diferents actuacions.</p>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Personal de l'Ajuntament i població en general																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x	x	x	x	x	x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x	x	x	x	x	x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departament de Dret a l'habitatge, Drets socials bàsics i d'Habitatge																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.1.2. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge</p> <p>A.1.3. Dur a terme una campanya informativa de les polítiques d'habitatge</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre d'agents participants																
	Impacte	Nombre de reunions realitzades anualment																

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>A.1.2. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge</b>					
<b>DESCRIPCIÓ</b>						
<b>FINALITAT</b>	<p>Prioritzar la inversió pressupostària en matèria d'habitatge.</p> <p>Reforçar l'estructura de la Regidoria d'Habitatge.</p> <p>Garantir que aquesta inversió faci possible la promoció d'habitatges socials.</p> <p>Atendre totes les demandes i necessitats de la població en matèria d'habitatge.</p>					
<b>CONTINGUT</b>	<p>Concretar un pressupost adequat per poder gestionar i dur a terme les polítiques d'habitatge necessàries al municipi.</p> <p>Reforçar els recursos econòmics i humans, amb la possibilitat d'incorporar més personal tècnic.</p>					
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure					
<b>EXECUCIÓ</b>						
<b>CALENDARI</b>						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	x	x	x	x	x	x
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga					
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	21.000€x 6 anys = 126.000 €					
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departament de Dret a l'habitatge i Departament d'Habitatge				
	Altres					
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.1.1. Millorar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge – creació de la Taula Local per l'Habitatge</p> <p>A.1.3. Dur a terme una campanya informativa de les polítiques d'habitatge</p> <p>A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge</p> <p>A.2.2. Foment de la borsa de lloguer social</p> <p>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell</p>					
<b>INDICADORS</b>	Procés	<p>Personal assignat al departament d'Habitatge</p> <p>Nombre d'accions iniciades per la regidoria</p>				
	Impacte	<p>Nombre de subvencions aconseguides</p> <p>Augment de la inversió en habitatge als pressupostos municipals</p>				

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>A.1.3. Dur a terme una campanya informativa de les polítiques d'habitatge</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Difondre les diferents accions i serveis d'habitatge a disposició de la població.</p> <p>Fer participi la població perquè conegui i es faci seves les actuacions i serveis del PLH.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Realitzar una campanya de difusió de les accions previstes al PLH mitjançant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tríptic informatiu</li> <li>- Web municipal dels serveis d'habitatge</li> <li>- Difondre la possibilitat de realitzar contractes de masoveria urbana</li> </ul>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x	x	x	x	x	x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x	x	x	x	x	x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	3.000 el primer any per posar-ho en marxa + 1.500 € x 5 anys + 200€ disseny del tríptic el primer any = 10.700€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departament d'Habitatge																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	B.2.1. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat o buits condicionant-ho a que entrin a la borsa de lloguer social																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	<p>Personal assignat al departament d'Habitatge</p> <p>Nombre d'accions iniciades per la regidoria</p>																
	Impacte	<p>Nombre de subvencions aconseguides</p> <p>Augment de la inversió en habitatge als pressupostos municipals</p>																

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (art. 163 TRLUC) per millorar la resposta a la demanda de la població més vulnerable.																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Incorporar al patrimoni públic el sòl obtingut mitjançant cessions obligatòries i gratuïtes a través de les reparcel·lacions dels diferents àmbits d'actuació. Així com els que es puguin obtenir en execució d'aquest PLH.</p> <p>Destinar aquest sòl a aplicar polítiques d'habitatge i a augmentar el nombre d'habitatges protegits.</p>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x	x	x	x	x	x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x	x	x	x	x	x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Cal preveure la contractació per a realitzar la valoració del patrimoni: 5.000€ l'any 2022.																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge i d'Urbanisme																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>Totes les accions incloses dins dels programes:</p> <p>B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït</p> <p>C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit</p> <p>D. Modificar el planejament per obtenir habitatge protegit</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre de solars inscrits al PPSH																
	Impacte	Nombre d'HPO obtinguts																


<b>ACTUACIÓ</b>	<b>A.2.2. Foment de la borsa de mediació de lloguer social</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer social amb garanties.</p> <p>Augmentar el nombre de contractes de lloguer social al municipi.</p> <p>Dinamitzar el mercat de l'habitatge privat.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Servei de mediació per tal d'augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats, oferint a propietaris i llogaters un contracte amb garanties.</p> <p>Eina bàsica per a poder derivar les famílies en situació o risc d'exclusió residencial del municipi.</p> <p>(La borsa ja existeix però manquen recursos humans)</p>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a l'habitatge lliure.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x	x	x	x	x	x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x	x	x	x	x	x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga, Diputació de Barcelona																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	<p>L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.</p> <p>Compta amb 5.800 €/any per a incentivar-la per part de la DIBA.</p>																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'habitatge i d'Habitatge																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>B.1.3. Obtenció via adquisició d'edificis abandonats al barri vell</p> <p>B.1.5. Estudiar l'adquisició de solars buits al barri vell</p> <p>B.1.6 Construint edificis als solars buits adquirits al barri vell per destinar-los a habitatge públic</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre de persones ateses																
	Resultat	<p>Nombre d'habitatges inscrits a la borsa</p> <p>Nombre de contractes de lloguer social signats</p>																
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>La borsa és gestionada actualment per la Generalitat; l'ajuntament té interès en que la segueixi gestionant.</p> <p>Nombre d'habitatges estimat: 25</p>																	

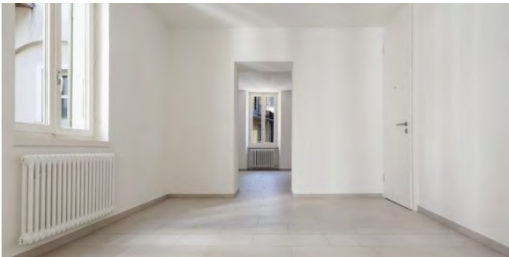
### **B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït**


El marc d'acció de les polítiques locals d'habitatge no es pot limitar als àmbits de transformació i creixement i a les reserves de nous habitatges protegits. Cal abordar la problemàtica de l'habitatge a les edificacions existents als diferents barris que conformen la ciutat construïda.


La prioritat serà conèixer en profunditat la realitat actual del parc d'habitatges, especialment pel que fa al nombre d'habitatges buits, a l'estat de conservació, accessibilitat i eficiència energètica. Però si volem que aquesta eina sigui realment efectiva necessitem que aquestes dades es pugui actualitzar constantment mitjançant un Registre d'Habitatges buits per tal de poder estudiar tant l'evolució de l'estat de l'habitatge, conèixer la durada de la desocupació, així com per donar resposta directa a les necessitats detectades.


A partir de la informació recopilada en aquests estudis es pot procedir a la intervenció sobre el teixit construït per tal d'incentivar la posta al mercat immobiliari dels habitatges buits, la possibilitat d'ajudes a la rehabilitació i millores d'accessibilitat i eficiència energètica i la conveniència d'adquisició de solars i immobles per part de l'Ajuntament.


<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Conèixer l'estat d'ocupació dels habitatges del barri vell. Detectar aquelles edificacions en mal estat o amb manca d'accessibilitat.</p> <p>*El treball es troba en fase d'elaboració; caldrà mantenir-lo actualitzat</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Tenir un coneixement en detall de la problemàtica en relació a l'habitatge a l'àrea del barri vell.</p> <p>Detectar situacions problemàtiques en relació a l'habitatge i poder dimensionar correctament les actuacions de millora a dur a terme.</p>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general, propietaris d'habitatges desocupats i població amb problemes d'accés a l'habitatge lliure.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x				x	
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x				x														
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	20.000€ el primer any i el cinquè. La resta es realitzarà per part dels serveis tècnics municipals.																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge i d'Urbanisme																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>B.1.3. Obtenció via adquisició d'edificis abandonats al barri vell</p> <p>B.1.5. Estudiar l'adquisició de solars buits al barri vell</p> <p>B.1.7. Estudiar la conveniència de modificar la qualificació dels solars buits per destinar-los a habitatge protegit</p> <p>B.2.1. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat condicionant-ho a que entrin a la borsa de lloguer social</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Selecció dels tècnics per a la realització de l'estudi Creació del registre d'habitatges																
	Impacte	Nombre de dades introduïdes al registre Nombre d'habitatges buits i/o amb deficiències detectats.																
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>El treball es podria realitzar en sis mesos aproximadament contractant (via conveni amb la UPC) dos becaris estudiants d'arquitectura superior o tècnica degudament seleccionats. Malgrat tot, el manteniment d'aquest registre s'hauria de preveure des dels propis serveis municipals.</p> <p>Es preveu demanar suport a la Diputació de Barcelona per fer els treballs previs de delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació a partir de l'anàlisi d'una mostra de finques del Barri Vell.</p>																	


<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.2. Creació del Registre d'Habitatges Buits</b>							
<b>DESCRIPCIÓ</b>								
<b>FINALITAT</b>	<p>Generar un Registre d'habitatges, on constin els habitatges buits de llarga durada.</p> <p>Incorporar els habitatges buits existents al mercat d'habitatge.</p>							
<b>CONTINGUT</b>	<p>Elaborar un registre administratiu on s'inscriuran els habitatges buits detectats durant el treball de camp.</p> <p>Incentivar la posada al mercat dels habitatges buits de llarga durada.</p> <p>Evitar la degradació del parc d'habitatges existents.</p> <p>Aquest registre s'haurà d'anar actualitzant de forma periòdica, mantenint la informació el més vigent possible.</p>							
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general, propietaris d'habitatges desocupats i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.							
<b>EXECUCIÓ</b>								
<b>CALENDARI</b>			2022	2023	2024	2025	2026	2027
			x	x	x	x	x	x
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.							
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>								
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge i d'Urbanisme						
	Altres							
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.2.2. Foment de la borsa de lloguer social</p> <p>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell</p>							
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre d'habitatges buits inscrits al registre						
	Impacte	Nombre d'habitatges reincorporats al mercat						
<b>OBSERVACIONS</b>								

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.3. Obtenció via adquisició d'edificis abandonats al barri vell</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Adquirir edificis abandonats del barri vell per destinar-los a polítiques d'habitatge protegit.</p> <p>Augmentar el nombre d'habitatges que formen la borsa de lloguer social.</p> <p>Renovar el conjunt d'edificacions que formen part del barri vell.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Després de detectar edificis abandonats al treball de camp realitzat, identificar aquells que són susceptibles a ser destinats a habitatges de lloguer assequible i que l'Ajuntament en passi a ser el propietari.</p> <p>Posteriorment aquests edificis es rehabilitaran per acollir-hi habitatge públic.</p>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general, propietaris d'habitatges desocupats i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027			x		x	
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
		x		x														
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	50.000€ x 2 anys = 100.000€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i serveis																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.2.2. Foment de la borsa de lloguer social</p> <p>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell.</p> <p>B.1.4. Rehabilitació dels edificis abandonats obtinguts al barri vell per destinar-los a habitatge públic</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre d'edificacions en mal estat detectades																
	Impacte	Nombre d'edificacions en mal estat obtingudes																
<b>OBSERVACIONS</b>	Es proposa com a mínim l'obtenció d'un edifici abandonat cada any per dur-hi a terme les obres de rehabilitació necessàries i destinar-lo posteriorment a habitatge de lloguer assequible.																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.4. Rehabilitació dels edificis abandonats obtinguts al barri vell per destinar-los a habitatge públic</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Rehabilitar edificis abandonats per reincorporar-los al parc d'habitatges i destinar-los a lloguer assequible i/o social.</p> <p>Renovar el conjunt d'edificacions que formen part del barri vell.</p> <p>Augmentar el nombre d'habitatges que formen la borsa de lloguer social.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	Dur a terme les obres de rehabilitació necessàries als edificis abandonats del barri vell obtinguts i destinar-los a habitatge públic.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general, propietaris d'habitatges desocupats i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027				x		x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
			x		x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga o mitjançant contractes de cessió d'ús o dret de superfície. Es preveu demanar suport a la Diputació de Barcelona per fer els treballs previs de delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació a partir de l'anàlisi d'una mostra de finques del Barri Vell.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	150.000€ x 2 anys = 300.000€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i serveis																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.2.2. Foment de la borsa de lloguer social</p> <p>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell</p> <p>B.1.3. Obtenció via adquisició d'edificis abandonats al barri vell</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre d'edificacions en mal estat obtingudes																
	Impacte	<p>Nombre d'edificacions rehabilitades</p> <p>Nombre d'habitatges assequibles nous creats</p>																
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>Es proposa com a mínim la rehabilitació d'un edifici per any per destinar-lo a habitatge de lloguer assequible.</p> <p>Nombre d'habitatges obtinguts: 12</p>																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.5. Estudiar l'adquisició de solars buits al barri vell</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Obtenir solars abandonats per incorporar-los al parc d'habitatges i destinar-los a lloguer assequible i/o social.</p> <p>Revertir la degradació del barri vell.</p> <p>Augmentar el nombre d'habitatges que formen el PPSH.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	Després de detectar solars sense ús al treball de camp, identificar aquells que són susceptibles a ser destinats a habitatges de lloguer assequible per tal de construir-hi habitatges de lloguer assequible.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general, propietaris de solars buits i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027			x		x	
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
		x		x														
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	50.000 x 2 anys = 100.000€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge</p> <p>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell</p> <p>B.1.6. Construir edificis al solars buits adquirits al barri vell per destinar-los a habitatge públic</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre de solars buits detectades																
	Impacte	Nombre de solars buits adquirits																
<b>OBSERVACIONS</b>	Es proposa l'obtenció d'un solar cada any indicat al calendari per destinar-lo posteriorment a habitatge de lloguer assequible.																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.6. Construir edificis als solars buits adquirits al barri vell per destinar-los a habitatge públic</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Construir edificis d'habitatges als solars obtinguts i destinar-los a lloguer assequible i/o social.</p> <p>Revertir la degradació del barri vell.</p> <p>Augmentar el nombre d'habitatges que formen el PPSH.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	Dur a termes les obres de construcció d'edificacions al solars sense ús obtinguts per destinar-los a habitatges de lloguer assequible.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general, propietaris de solars buits i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2022</th> <th style="width: 16.6%;">2023</th> <th style="width: 16.6%;">2024</th> <th style="width: 16.6%;">2025</th> <th style="width: 16.6%;">2026</th> <th style="width: 16.6%;">2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> <td style="text-align: center;">x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027				x		x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
			x		x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga mitjançant dret de superfície a promotors d'HPO																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	A càrrec dels promotors																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	<p>A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge</p> <p>B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell</p> <p>B.1.5. Estudiar l'adquisició de solars buits al barri vell</p>																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre de solars buits obtinguts																
	Impacte	<p>Nombre de solars buits construïts</p> <p>Nombre d'habitatges assequibles nous creats</p>																
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>Es proposa la construcció de dos edificis (un cada any indicat al calendari) per destinar-lo posteriorment a habitatge de lloguer assequible.</p> <p>Nombre estimatiu d'habitatges: 12</p>																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.7. Estudiar la conveniència d'incentivar els propietaris de solars buits per destinar-los a habitatge protegit</b>							
<b>DESCRIPCIÓ</b>								
<b>FINALITAT</b>	Obtenir nous sols destinats a polítiques d'habitatge per a construir habitatges amb protecció al nucli urbà.							
<b>CONTINGUT</b>	<p>A partir de la localització dels solars buits qualificats amb clau plurifamiliar de l'anàlisi, estudiar quines parcel·les són susceptibles de canvi de qualificació per destinar-les a habitatge de lloguer social (podent ser una reserva parcial del sostre).</p> <p>Caldrà indicar als propietaris quins són els avantatges que pot suposar aquest canvi tenint en compte les ajudes i els beneficis de construir HPO.</p> <p>A continuació s'adjunta un plànol indicant aquelles àrees on seria més favorable dur a terme aquesta acció.</p>							
<b>BENEFICIARIS</b>	Propietaris de solar no edificats i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.							
<b>EXECUCIÓ</b>								
<b>CALENDARI</b>			2022	2023	2024	2025	2026	2027
			x	x	x	x	x	x
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga							
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Depenent del nombre de solars detectats.							
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departament d'Urbanisme i d'Obres						
	Altres							
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la borsa de lloguer social B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell							
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre de solars detectats Temps de tramitació de la modificació						
	Impacte	Nombre d'habitatges obtinguts Superfície qualificada per HPO						
<b>OBSERVACIONS</b>	Suposant que durant els 6 anys de vigència del PLH es construïssin el 10%, suposaria 23 habitatges d'HPO.							

Regulació dels avantatges pels promotors d'HPO:

1. Pla pel dret a l'Habitatge 2014 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-deljur/?documentId=663379&language=ca&validity=1746908&traceability=02>
2. RESOLUCIÓ TES/1547/2021, de 19 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús.

Amb les dades que es tenien dels solars buits qualificats amb clau residencial plurifamiliar, s'ha realitzat un càlcul orientatiu de quants habitatges protegits s'obtindrien si es destinessin per a polítiques d'habitatge. S'ha fet una hipòtesi on només s'hi destina el 30% del sostre:

Clau	Superfície (m <sup>2</sup> s)	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Núm HRLL	Núm HPO
8. Raval	6.840	9.025	45	50
9B. Trama en colmatació plurifamiliar	18.445	28.093	162	146
10D. Plurifamiliar en parcel·la de 600m <sup>2</sup>	988	1.778	10	9
11B. Volumetria de nova creació	1.914	4.050	23	20

<b>TOTAL</b>	<b>28.187</b>	<b>42.946</b>	<b>240</b>	<b>225</b>
--------------	---------------	---------------	------------	------------

Suposant que durant els 6 anys de vigència del PLH es construïssin el 10%, suposaria **23 habitatges d'HPO**.

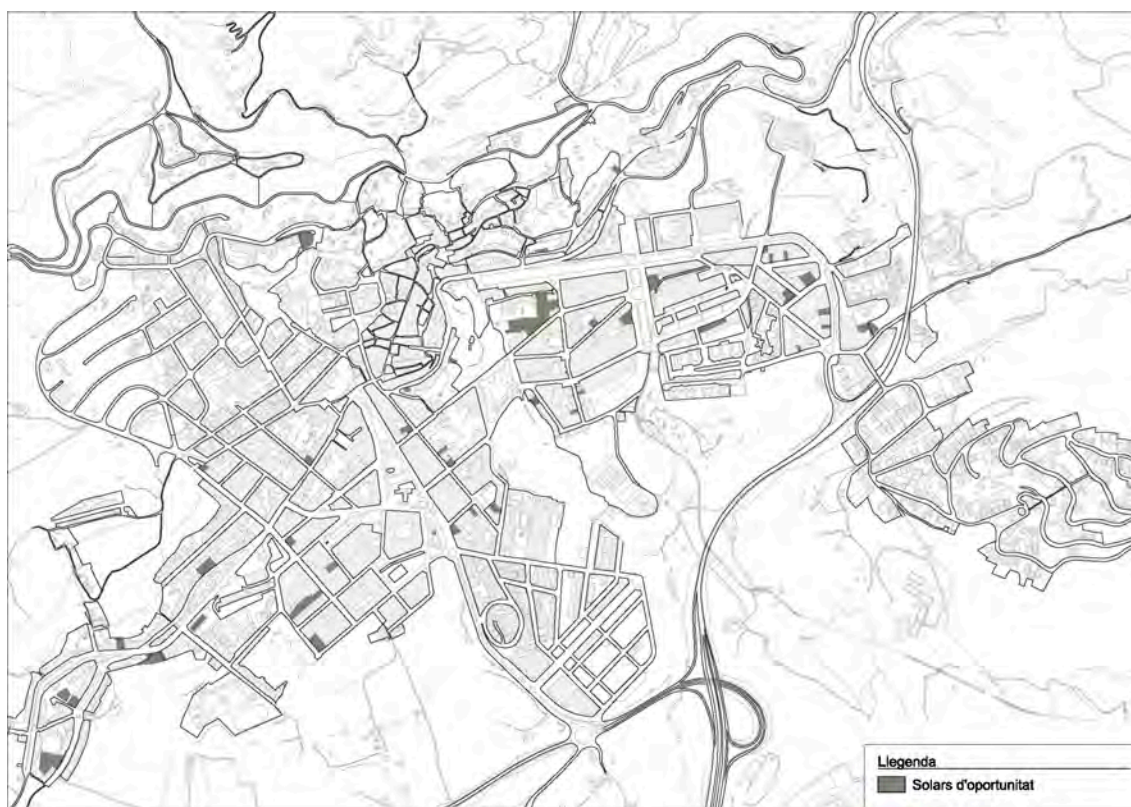




Fig. 05 – Situació solars d'oportunitat

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.1.8. Creació del Registre Municipal de solars sense edificar</b>											
<b>DESCRIPCIÓ</b>												
<b>FINALITAT</b>	Evitar la permanència per raons especulatives de solars sense edificar a l'interior del nucli urbà.											
<b>CONTINGUT</b>	<p>Crear el registre municipal de solars sense edificat de conformitat amb les disposicions indicades a l'article 177 i següents del TRLUC.</p> <p>La inscripció dins d'aquest registre comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa.</p> <p>També és d'aplicació quan s'incomplixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 110.1.e) quart.</p>											
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.											
<b>EXECUCIÓ</b>												
<b>CALENDARI</b>	2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	x		x		x		x		x		x	
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga											
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.											
<b>AGENTS</b>	Municipals			Àrea de Serveis Territorials								
	Altres											
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	B.1.7. Estudiar la conveniència d'incentivar els propietaris de solars buits per destinar-los a habitatge protegit											
<b>INDICADORS</b>	Procés			Detecció de solars i edificis susceptibles de ser inclosos								
	Impacte			Nombre d'inscripcions al registre								
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>No és obligatori inscriure al registre tots els solars, sinó aquells amb una situació estratègica.</p> <p>Els criteris d'inclusió de solars al registre seran en base a la seva situació, d'oportunitat, d'estratègia, etc. Així com també per garantir el compliment de les ordres d'execució que es refereixin a obres de conservació i/o rehabilitació.</p> <p>Atès la complexitat de la creació del registre no es fa cap previsió de nous habitatges en el període de vigència del PLH .</p>											

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.2.1. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat condicionant-ho a que entrin a la borsa de lloguer social. Creació de l'Oficina de Rehabilitació</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Renovar i adaptar el parc d'habitatges. Incentivar la rehabilitació i lloguer dels habitatges. Incrementar el nombre d'habitatges inscrits a la borsa de lloguer social. Creació de l'Oficina de Rehabilitació encarregada de gestionar aquestes accions.																	
<b>CONTINGUT</b>	Posar al coneixement de la ciutadania la relació d'ajudes disponibles a sol·licitar per a la renovació d'edificis en mal estat. Els edificis beneficiaris entrarien a formar part de la borsa de lloguer social.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i propietaris d'habitatges en mal estat.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027		x		x		x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
	x		x		x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Subvencions públiques (Ajuntament de Berga, Generalitat <sup>9</sup> , Consell Comarcal del Berguedà <sup>10</sup> ) i d'entitats públiques oficials com l'Institut para la Diversificación y Ahorro de la Energía <sup>11</sup> (IDAE) o la Diputació de Barcelona <sup>12</sup> . Fons Next Generation*.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	40.000 x 3 anys = 120.000€*																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis, Oficina de Rehabilitació																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la borsa de lloguer social B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre d'habitatges amb necessitats identificats																
	Impacte	Nombre d'habitatges rehabilitats Nombre d'habitatges inclosos a la borsa municipal d'habitatges de lloguer																
<b>OBSERVACIONS</b>	Cal establir una quantitat límit. Un cop esgotada, ja no s'atorguen més ajuts o subvencions. Nombre estimatiu d'habitatges: 24 *Dels fons Next Generation està previst rebre 15.000€ per a crear l'Oficina de Rehabilitació i 400€ per cada expedient tramitat.																	


<sup>9</sup> <https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/Ajuts-per-a-la-rehabilitacio-dedificis-dus-residencial?category=74c016ba-a82c-11e3-a972-000c29052e2c>

<sup>10</sup> <https://www.bergueda.cat>

<sup>11</sup> <https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion>

<sup>12</sup> <https://media.diba.cat/diba/landings/rehabilitem/index.html>

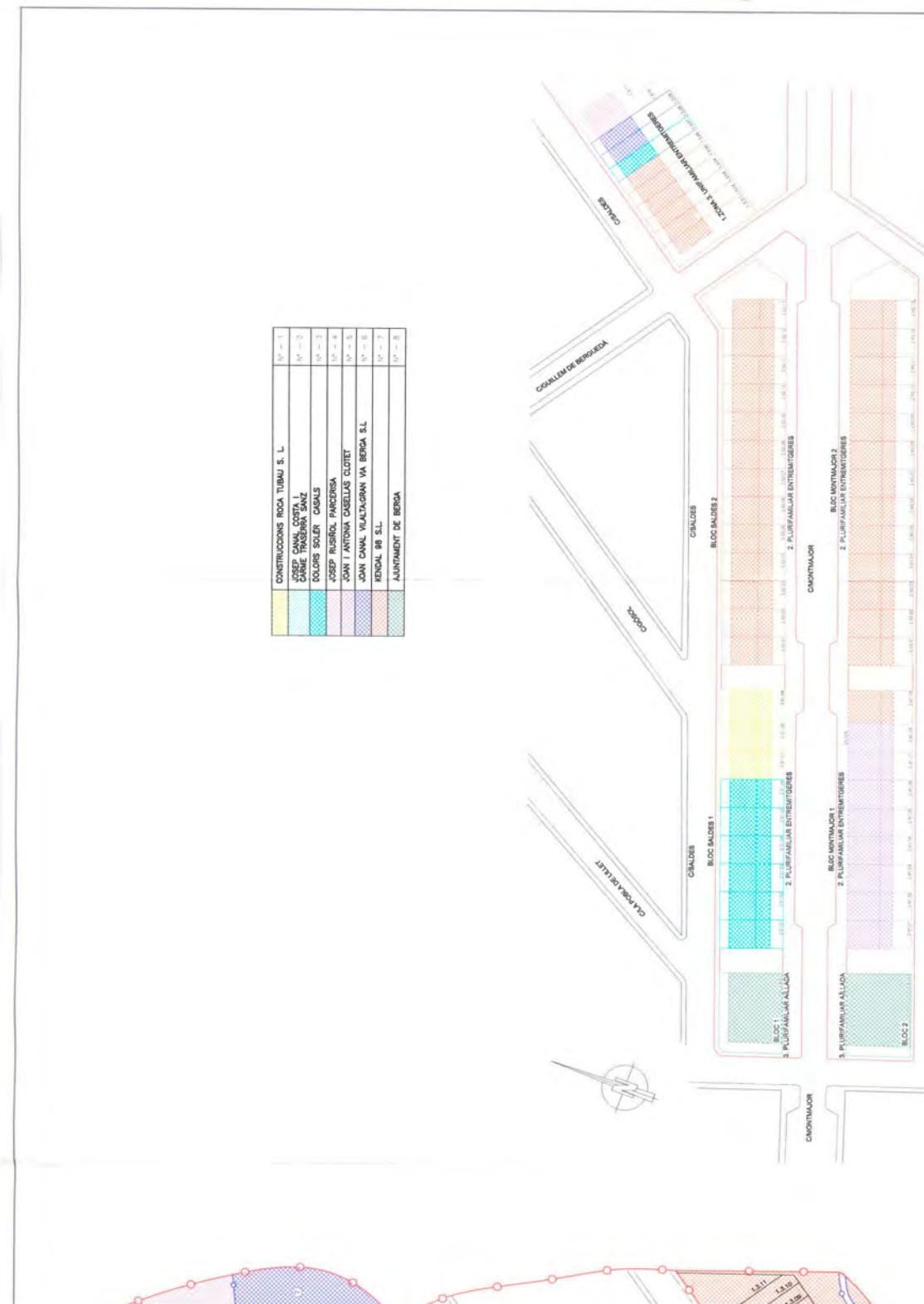
<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.3.1. Estudiar la conveniència de sol·licitar el canvi de zona geogràfica a efectes d'aplicació de la normativa d'HPO</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Assegurar que els preus d'HPO són competitius amb el preu de compravenda de l'habitatge. Facilitar l'accés a l'habitatge.		 <b>Agència de l'Habitatge</b> de Catalunya															
<b>CONTINGUT</b>	Sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el canvi de zona geogràfica per tal que els preus d'accés a l'habitatge protegit siguin coherents amb la capacitat adquisitiva de la població.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x					
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x																		
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge i d'Habitatge																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la Borsa municipal d'habitatge.																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Relació de preus HPO/preu compravenda																
	Resultat	Nombre d'HPO assignats																
<b>OBSERVACIONS</b>																		

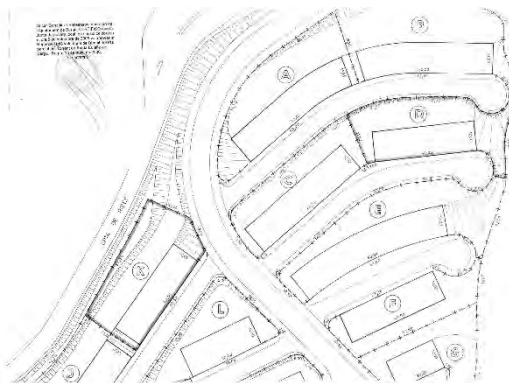
<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.4.1. Rehabilitació dels cinc habitatges públics actuals del c. del Balç</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Renovar i adaptar el parc d'habitatges de propietat municipal. Obtenir un nou habitatge públic.																	
<b>CONTINGUT</b>	Dur a terme les obres de rehabilitació necessàries als immobles que l'Ajuntament disposa al carrer del Balç. Segons informació municipal, actualment es disposa de cinc habitatges, dels quals mitjançant les obres de rehabilitació se'n podrien obtenir un total de sis. Per dur-ho a terme es podrien demanar ajuts a altres entitats.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x	x	x	x	x	x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x	x	x	x	x	x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Ajuntament de Berga + PGI																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Documentació tècnica (2022): 18.055€; Obra (2023): 200.0000€; Manteniment (2024-25-26-27): 40.000€; Total = 258.055€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres																	
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la Borsa municipal d'habitatge.																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre actual de HPO																
	Resultat	Nombre final de HPO																
<b>OBSERVACIONS</b>	Nombre estimatiu d'habitatges: 6																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.4.2. Construcció d'habitatge públic al carrer de Pere Camps</b>																
<b>DESCRIPCIÓ</b>																	
<b>FINALITAT</b>	<p>Obtenir un nou edifici d'habitatge públic.</p> <p>Preveure la construcció de 17 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																
<b>CONTINGUT</b>	<p>Construir un nou edifici de propietat municipal de PB+3 per l'obtenció de nous habitatges públics. Els habitatges es situaran a les plantes 1, 2 i 3 del nou edifici.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sostre residencial previst: 1.600 m<sup>2</sup>st</p> <p>Núm. HPO: 17 (90 m<sup>2</sup>st)</p>																
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																
<b>EXECUCIÓ</b>																	
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					2022	2023	2024	2025	2026	2027		x	x	x		
2022	2023	2024	2025	2026	2027												
	x	x	x														
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	L'Ajuntament adjudicarà en règim de cessió d'ús o dret de superfície a un promotor d'habitatge protegit. Aquest es farà càrrec dels costos.																
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Costos de projecte i obra a càrrec del promotor.																
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis															
	Altres	Promotor construcció.															
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la Borsa municipal d'habitatge.																
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre actual de HPO															
	Resultat	Nombre final de HPO															
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>Finca de propietat municipal (segons informació dels Serveis Tècnics) en sòl urbà directe, tot i que manca urbanitzar el vial al que dona front.</p> <p>Nombre estimatiu d'habitatges: 17</p>																

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.4.3. Construcció d'habitatge protegit a les parcel·les municipals dins del sector PP3 – Quaranta Pilans</b>																
<b>DESCRIPCIÓ</b>																	
<b>FINALITAT</b>	<p>Obtenir nous edificis d'habitatge públic.</p> <p>Preveure la construcció de 31 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																
<b>CONTINGUT</b>	<p>Construir dos blocs d'habitatges plurifamiliars aïllats als solars de propietat municipal dins del sector PP3.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sostre residencial previst: 2.420 m<sup>2</sup>st</p> <p>Núm. HPP: 31 (90 m<sup>2</sup>s)</p>																
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																
<b>EXECUCIÓ</b>																	
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					2022	2023	2024	2025	2026	2027		X	X	X		
2022	2023	2024	2025	2026	2027												
	X	X	X														
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	L'Ajuntament adjudicarà en règim de cessió d'ús o dret de superfície a un promotor d'habitatge protegit. Aquest es farà càrrec dels costos.																
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Costos de projecte i obra a càrrec del promotor.																
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments d'Urbanisme i d'Obres i Serveis															
	Altres	Promotor construcció.															
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la Borsa municipal d'habitatge.																
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits															
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts															
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>Finques de propietat municipal (segons informació dels Serveis Tècnics; bloc 1 i bloc 2 del PPU) obtingudes a partir de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector PP3.</p> <p>Nombre estimatiu d'habitatges: 31</p>																

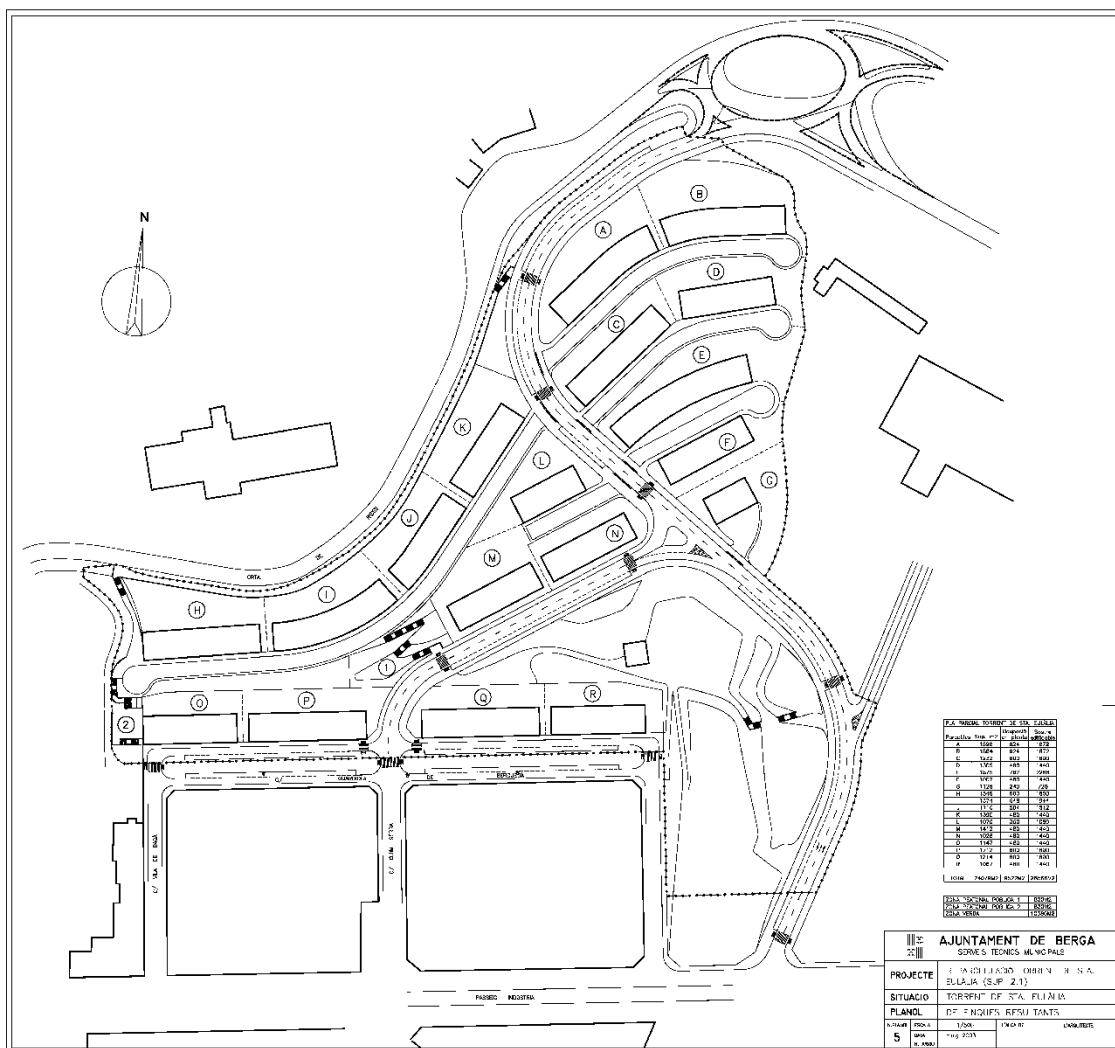
A continuació s'adjunta un detall del plànol amb les finques resultats de la reparcel·lació:




<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.4.4. Construcció d'habitatge protegit a les parcel·les municipals dins del sector PP4 – Santa Eulàlia</b>																
<b>DESCRIPCIÓ</b>																	
<b>FINALITAT</b>	<p>Obtenir nous edificis d'habitatge públic.</p> <p>Preveure la construcció de 32 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																
<b>CONTINGUT</b>	<p>Construir dos blocs d'habitatges plurifamiliars aïllats a les parcel·les de propietat municipal dins del sector PP4.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sostre residencial previst: 2.880 m<sup>2</sup>st</p> <p>Núm. HPP: 32 (90 m<sup>2</sup>s)</p>																
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible..																
<b>EXECUCIÓ</b>																	
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>					2022	2023	2024	2025	2026	2027					X	X
2022	2023	2024	2025	2026	2027												
				X	X												
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	L'Ajuntament adjudicarà en règim de cessió d'ús o dret de superfície a un promotor d'habitatge protegit. Aquest es farà càrrec dels costos.																
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Costos de projecte i obra a càrrec del promotor.																
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments d'Urbanisme i d'Obres i Serveis															
	Altres	Promotor construcció.															
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la Borsa municipal d'habitatge.																
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits															
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts															
<b>OBSERVACIONS</b>	Finques propietat municipal (segons informació dels Serveis Tècnics; parcel·les D i K del PPU) obtingudes gràcies la cessió del 10% de l'aprofitament del sector PP4. Nombre estimatiu d'habitatges: 32																

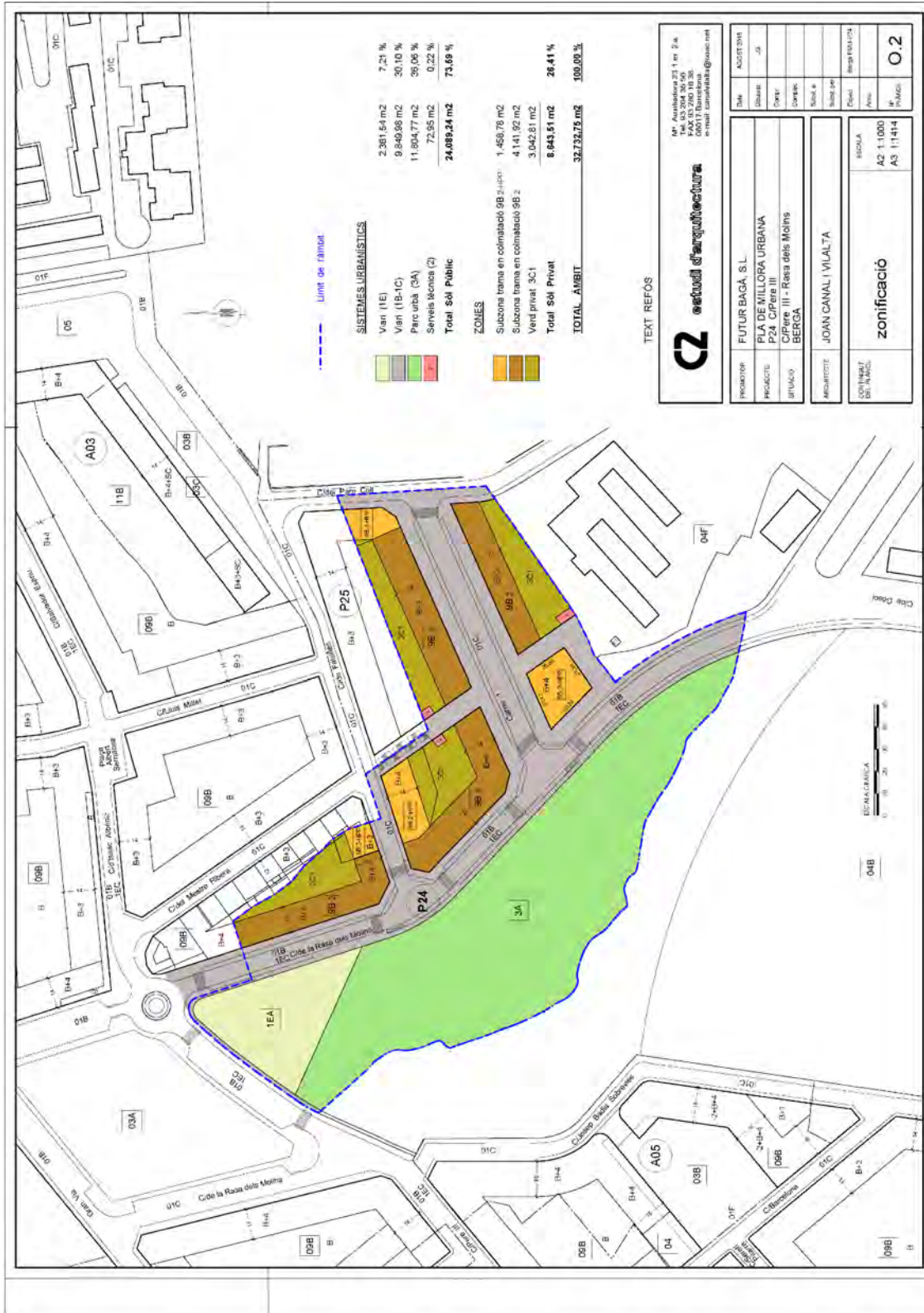
\*Segons el PPU, tenint en compte el sostre permès, surten un total de 16 habitatges, 8 a la parcel·la D i 8 a la parcel·la K, amb una superfície de 180 m<sup>2</sup>s. Aquestes dimensions no encaixen amb la tipologia d'habitatge protegit, així que es proposa modificar la densitat per obtenir habitatges de 90 m<sup>2</sup>s. Segons l'article 100.2.a, tot i augmentar la densitat sense incrementar l'edificabilitat, al destinar aquest increment a HPP, no és necessari preveure cap reserva complementària per a sistemes.

A continuació s'adjunta el plànol amb les finques resultats de la reparcel·lació:



<b>ACTUACIÓ</b>	<b>B.4.5. Construcció d'habitatge protegit dins de l'àmbit PMU 24 – Pere III</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Obtenir nous edificis d'habitatge públic. Preveure la construcció de 74 habitatges en règim de protecció oficial.																	
<b>CONTINGUT</b>	Construir els habitatges protegits previstos dins del PMU 24. Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer. Sostre residencial previst: 6.860,46 m <sup>2</sup> st Núm. HPP: 74																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027				x	x	x
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
			x	x	x													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Promotor i Ajuntament.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Costos de projecte i obra assumits pel promotor i l'Ajuntament. S'estima que l'Ajuntament haurà d'assumir un import de 548.800€.																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres	Promotor construcció.																
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.2. Foment de la Borsa municipal d'habitatge.																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits																
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts																
<b>OBSERVACIONS</b>	Finques destinades a HPO corresponents al 30% del sostre residencial previst al PMU. Segons l'article 83.2.e del RLU, pel que fa als HPO, estableix que el termini per a l'inici de les obres no pot ser superior a 2 anys a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obra. També caldrà, doncs, que es cedeixi el 10% de l'aprofitament del sector a l'Ajuntament, que correspon a 2.559,16 m <sup>2</sup> st i que el projecte de reparcel·lació haurà de determinar la seva ubicació. Nombre estimatiu d'habitatges: 74																	

A continuació s'adjunta el plànol amb la zonificació del Text Refós del PMU:



### C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit

A partir de l'anàlisi i diagnosi realitzada es posa de manifest que els àmbits d'actuació previstos al POUM 2005 han tingut un grau molt baix de desenvolupament. Els àmbits on es preveia una reserva per a destinar a HPP pràcticament no han arribat ni a iniciar la seva tramitació.

Davant la urgent necessitat de nous habitatges assequibles, sobretot a l'àrea del barri vell, es considera adequat que el PLH prevegi mecanismes per poder accelerar el desenvolupament dels àmbits més importants per poder assolir els objectius de solidaritat urbana.

Un cop detectats aquells àmbits d'oportunitat que ajudarien a cobrir una part important de la demanda d'habitatge protegit, s'ha calculat quin nombre d'HPP s'obtindria un cop desenvolupats:

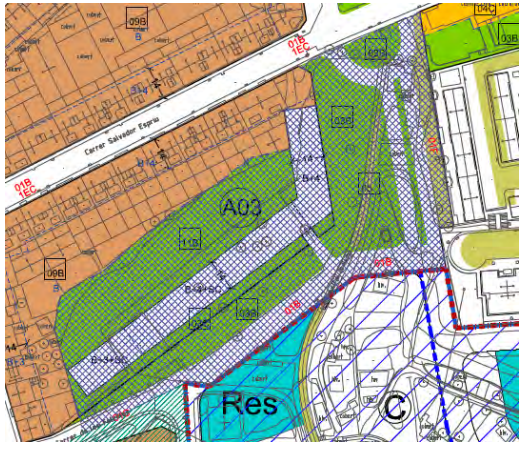
Núm	Nom	Superfície (m <sup>2</sup> s)	CEB (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Sostre HRLL (m <sup>2</sup> st)	Num. HRLL	Sostre HPP (m <sup>2</sup> st)	Num. HPP	% Sostre HPP	Tipus teixit residencial
A03	Mabsa	13.902	1,00	13.902	11.122	33	2.780	31	20%	Plurihtg
P26	Av. Del canal Industrial	4.170	1,00	2.085	1.459	14	625	7	30%	Plurihtg
<b>TOTAL C</b>		<b>18.072</b>		<b>15.987</b>	<b>12.581</b>	<b>47</b>	<b>3.406</b>	<b>38</b>		

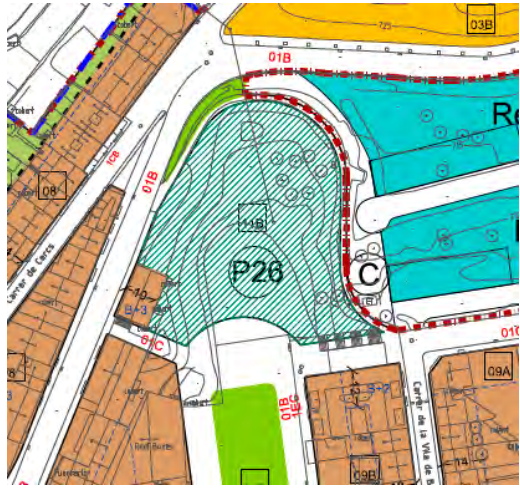
Al POUM vigent, només s'ha considerat el 30% del sostre residencial com a HPP al PMU P26 – Av. del Canal Industrial. També es podria considerar la opció d'augmentar fins el 30% del sostre a la resta d'àmbits:

Núm	Nom	Superfície (m <sup>2</sup> s)	CEB (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Num. Htg	Sostre HRLL (m <sup>2</sup> st)	Num. HRLL	Sostre HPP (m <sup>2</sup> st)	Num. HPP	% Sostre HPP
A03	Mabsa	13.902	1,00	64	9.731	18	4.171	46	30%
P26	Av. Del canal Industrial	4.170	1,00	22	1.459		625	22	30%
<b>TOTAL C</b>		<b>18.072</b>		<b>86</b>	<b>11.191</b>	<b>18</b>	<b>4.796</b>	<b>68</b>	



Fig. 06 – Àmbits d'oportunitat

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>C.1.1. Facilitar el desenvolupament del PAU A03 - Mabsa</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Desenvolupar un àmbit estratègic per a donar resposta a la necessitat d'habitatge assequible. Obtenir 31 habitatges protegits.																	
<b>CONTINGUT</b>	Mitjançar entre els propietaris de l'àmbit per tal d'accelerar i facilitar el desenvolupament del PAU. Estudiar el canvi de sistema d'actuació.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027		x				
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
	x																	
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	La incentivació de l'àmbit serà a través dels recursos tècnics municipals; el posterior desenvolupament suposarà inversió privada.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	No suposa cost per a l'Ajuntament atès que la inversió serà a càrrec del promotor.																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres	Propietaris de l'àmbit																
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Aprovació de les figures de planejament derivat Reducció del termini de tramitació																
	Resultat	Nombre d'habitatges HPO obtinguts																
<b>OBSERVACIONS</b>	Reparcel·lació aprovada, falta urbanitzar. L'Ajuntament és propietari d'una part del terreny. Pressupost Projecte d'Urbanització 2007: 1.241.295 €. Possibilitat d'executar per fases. Nombre estimatiu d'habitatges: 31																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>C.1.2. Facilitar el desenvolupament del PMU P26 – Av. del Canal Industrial</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	Desenvolupar una petita actuació que compta amb habitatge protegit. Obtenir 22 habitatges protegits a la zona del barri vell.																	
<b>CONTINGUT</b>	Incentivar la tramitació del planejament derivat i mitjançar entre els propietaris de l'àmbit per tal d'accelerar i facilitar el desenvolupament del PMU.																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027					X	X
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
				X	X													
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	La incentivació de l'àmbit serà a través dels recursos tècnics municipals; el posterior desenvolupament suposarà inversió privada.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	Redacció del PMU 15.000€ Projecte d'urbanització: 35.000€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres	Propietaris de l'àmbit																
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Aprovació de les figures de planejament derivat Reducció del termini de tramitació																
	Resultat	Nombre d'habitatges HPP obtinguts																
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>Segons informació municipal els terrenys són de propietat municipal. Per tant, no cal projecte de reparcel·lació i pel seu desenvolupament n'hi ha prou amb el PMU i el projecte d'urbanització.</p> <p>Els costos d'urbanització no es poden calcular sense el PMU.</p> <p>Nombre estimatiu d'habitatges: 22</p> <p>Preveure HPO en diferents modalitats, especialment de lloguer.</p>																	

\*Segons el POUM, en aquest àmbit es preveien un total de 22 habitatges: 15 HLL i 7 HPP. Es proposa que tots els habitatges es destinin a HPP. Segons l'article 100.2.a, tot i augmentar la densitat sense incrementar l'edificabilitat, al destinar aquest increment a HPP, no és necessari preveure cap reserva complementària per a sistemes.

#### D. Modificar el planejament per obtenir habitatge protegit

Un cop estudiades les necessitats d'habitatge assequible i realitzades les projeccions demogràfiques per saber el nombre d'habitatges necessaris per assumir el creixement i per satisfer les necessitats en matèria d'habitatge protegit, es posa de manifest que el potencial del planejament vigent és insuficient per donar resposta a aquestes necessitats.

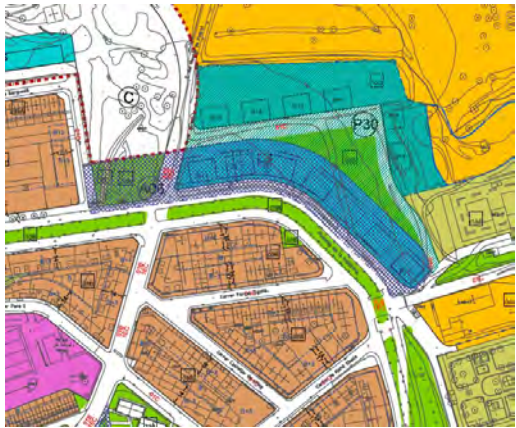
Entenent que el planejament no pot donar resposta a les necessitats detectades es realitzen propostes de modificació que puguin revertir aquesta situació augmentant les reserves per habitatge protegit. Tenint en compte les àrees d'oportunitat detectades al nucli urbà a l'anàlisi i diagnosi, les propostes de modificació se centren en el canvi d'ús d'algun àmbit d'actuació que no s'han desenvolupat durant la vigència del planejament i que alhora es troben en una situació urbana estratègica.

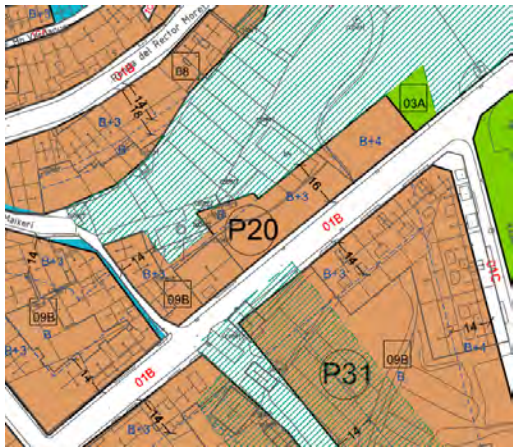
En el cas que es duguessin a terme aquestes accions s'obtidrien a partir de la modificació puntual dels següents àmbits:

Núm	Nom	Superfície (m <sup>2</sup> )	CEB (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre màxim(m <sup>2</sup> st)	Sostre residencial (m <sup>2</sup> st)	Num. Htg	Sostre HRLL (m <sup>2</sup> st)	Num. HRLL	Sostre HPO (m <sup>2</sup> st)	Num. HPO	% Sostre HPO
A06	Camí del Cementiri	8.769	1,01	8.820	8.820	70	6.174	41	2.646	29	30%
P20	Rasa dels Molins sud-oest	1.506	3,26	4.908	3.987	40	2.791	27	1.196	13	30%
P25	c. Falsilles	3.859	1,72	6.626	6.626	66	4.638	44	1.988	22	30%
P31	Maixerí	6.218	1,46	9.058	7.778	78	5.445	52	2.333	26	30%
<b>TOTAL D.1</b>		<b>20.352</b>		<b>29.412</b>	<b>27.210</b>	<b>254</b>	<b>19.047</b>	<b>163</b>	<b>8.163</b>	<b>91</b>	

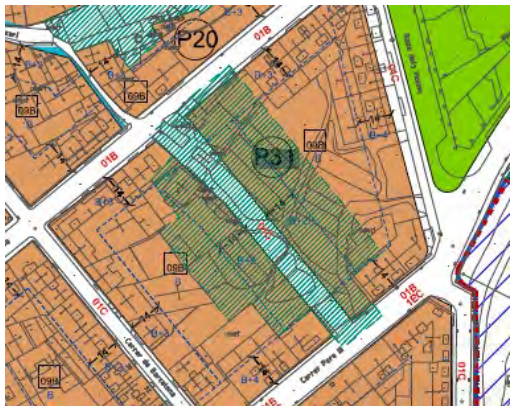


Fig. 07 – Àmbits a modificar

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>D.1.1. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PAU A06 – Camí del Cementiri</b>																	
<b>DESCRIPCIÓ</b>																		
<b>FINALITAT</b>	<p>Augmentar les previsions d'habitatge protegit al nucli urbà.</p> <p>Preveure la construcció de 29 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																	
<b>CONTINGUT</b>	<p>Incentivar que a l'àmbit del PAU es destini un 30% del sostre residencial previst al POUM per a habitatge protegit:</p> <p>Sostre residencial previst: 8.820 m<sup>2</sup>st</p> <p>Sostre per a HPO: 2.646 m<sup>2</sup>st (30%)</p> <p>Núm. HPO: 29 (90 m<sup>2</sup>st)</p>																	
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
<b>EXECUCIÓ</b>																		
<b>CALENDARI</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2022	2023	2024	2025	2026	2027	x					
2022	2023	2024	2025	2026	2027													
x																		
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Redacció modificació de planejament finançada per l'Ajuntament.																	
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	15.000€																	
<b>AGENTS</b>	Municipals	Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis																
	Altres	Propietaris de l'àmbit																
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge																	
<b>INDICADORS</b>	Procés	Inici dels treballs de redacció de la modificació Aprovació avanç de modificació																
	Resultat	Aprovació definitiva de la modificació Nombre d'HPO obtinguts																
<b>OBSERVACIONS</b>	<p>Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit, projecte d'urbanització caldrà actualitzar-lo</p> <p>Nombre estimatiu d'habitatges: 29</p>																	

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>D.1.2. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PMU P20 – Rasa dels Molins sud-oest</b>											
<b>DESCRIPCIÓ</b>												
<b>FINALITAT</b>	<p>Augmentar les previsions d'habitatge protegit al nucli urbà.</p> <p>Preveure la construcció de 13 habitatges en règim de protecció oficial.</p>											
<b>CONTINGUT</b>	<p>Modificar l'àmbit P20 destinant un 30% del sostre residencial previst al POUM per a habitatge protegit:</p> <p>Sostre residencial previst: 3.987 m<sup>2</sup>st</p> <p>Sostre per a HPO: 1.196 m<sup>2</sup>st (30%)</p> <p>Núm. HPO: 13 (90 m<sup>2</sup>s)</p>											
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.											
<b>EXECUCIÓ</b>												
<b>CALENDARI</b>	2022		2023		2024		2025		2026		2027	
					x							
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Redacció modificació de planejament finançada per l'Ajuntament.											
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	15.000€											
<b>AGENTS</b>	Municipals			Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis								
	Altres			Propietaris de l'àmbit								
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge											
<b>INDICADORS</b>	Procés			Inici dels treballs de redacció de la modificació								
				Aprovació avanç de modificació								
	Resultat			Aprovació definitiva de la modificació								
				Nombre d'HPO obtinguts								

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>D.1.3. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PMU P25 – c. Falsilles</b>											
<b>DESCRIPCIÓ</b>												
<b>FINALITAT</b>	<p>Augmentar les previsions d'habitatge protegit al nucli urbà.</p> <p>Preveure la construcció de 22 habitatges en règim de protecció oficial.</p>											
<b>CONTINGUT</b>	<p>Modificar l'àmbit P25 destinant un 30% del sostre residencial previst al POUM per a habitatge protegit:</p> <p>Sostre residencial previst: 6.626 m<sup>2</sup>st</p> <p>Sostre per a HPO: 1.988 m<sup>2</sup>st (30%)</p> <p>Núm. HPO: 22 (90 m<sup>2</sup>s)</p>											
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.											
<b>EXECUCIÓ</b>												
<b>CALENDARI</b>	2022		2023		2024		2025		2026		2027	
							x					
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Redacció modificació de planejament finançada per l'Ajuntament.											
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	15.000€											
<b>AGENTS</b>	Municipals			Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis								
	Altres			Propietaris de l'àmbit								
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge											
<b>INDICADORS</b>	Procés			Inici dels treballs de redacció de la modificació								
				Aprovació avanç de modificació								
	Resultat			Aprovació definitiva de la modificació								
				Nombre d'HPO obtinguts								

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>D.1.4. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PMU P31 – Maixerí</b>											
<b>DESCRIPCIÓ</b>												
<b>FINALITAT</b>	<p>Augmentar les previsions d'habitatge protegit al nucli urbà.</p> <p>Preveure la construcció de 26 habitatges en règim de protecció oficial.</p>											
<b>CONTINGUT</b>	<p>Modificar l'àmbit P31 destinant un 30% del sostre residencial previst al POUM per a habitatge protegit:</p> <p>Sostre residencial previst: 7.778 m<sup>2</sup>st</p> <p>Sostre per a HPO: 2.333 m<sup>2</sup>st (30%)</p> <p>Núm. HPO: 26 (90 m<sup>2</sup>s)</p>											
<b>BENEFICIARIS</b>	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.											
<b>EXECUCIÓ</b>												
<b>CALENDARI</b>	2022		2023		2024		2025		2026		2027	
									x			
<b>FONS DE FINANÇAMENT</b>	Redacció modificació de planejament finançada per l'Ajuntament.											
<b>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</b>	15.000€											
<b>AGENTS</b>	Municipals			Departaments de Dret a l'Habitatge, d'Habitatge, d'Urbanisme i d'Obres i Serveis								
	Altres			Propietaris de l'àmbit								
<b>ACTUACIONS VINCULADES</b>	A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge											
<b>INDICADORS</b>	Procés			Inici dels treballs de redacció de la modificació								
				Aprovació avanç de modificació								
	Resultat			Aprovació definitiva de la modificació								
				Nombre d'HPO obtinguts								

## 3.2.1 Pla d'acció

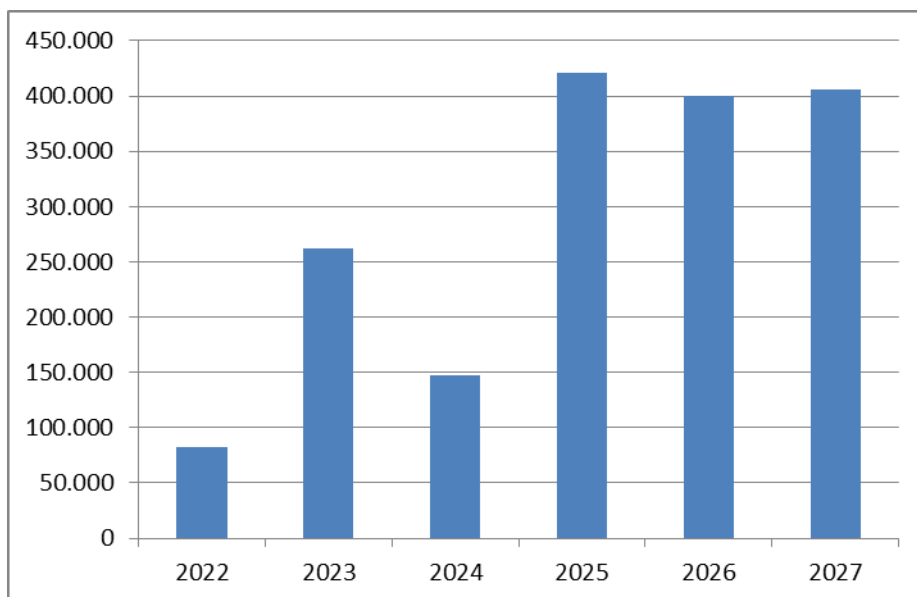
**Calendari de desplegament**

Al quadre següent es resumeix la programació de les actuacions relacionat amb el pressupost estimat que caldria destinar a cada una d'elles. Aquest quadre resum permet saber l'impacte de l'execució de les diverses actuacions. Cal prendre amb cautela l'aproximació econòmica de les actuacions ja que aquestes depenen de molts factors variables com pot ser la variació en el preu de construcció/venda de l'habitatge.

	Pressupost (€)					TOTAL (€)	Htg creats
	2022	2023	2024	2025	2026		
<b>A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge</b>							
A.1.1. Millorar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge - Creació de la Taula Local per l'Habitatge							
A.1.2. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	126.000
A.1.3. Dur a terme una campanya informativa de les polítiques d'habitatge	3.200	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	10.700
A.2.1. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge	5.000						5.000
A.2.2. Foment de la borsa de mediació de lloguer social							25
<b>B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït</b>							
B.1.1. Organitzar treball de camp a l'àrea del barri vell	20.000				20.000		40.000
B.1.2. Creació del Registre d'Habitatges Buïts							
B.1.3. Obtenció via adquisició o expropiació d'edificis abandonats al barri vell		50.000			50.000		100.000
B.1.4. Rehabilitació dels edificis abandonats obtinguts al barri vell per destinar-los a habitatge públic				150.000		150.000	300.000
B.1.5. Estudiar l'adquisició de solars buïts al barri vell			50.000		50.000		100.000
B.1.6. Construir edificis al solars buïts adquirits al barri vell per destinar-los a habitatge públic							12
B.1.7. Estudiar la conveniència de modificar la qualificació dels solars buïts i destinar-los a habitatge protegit		40.000				40.000	120.000
B.1.8. Creació del Registre Municipal de solars sense edificar							23
B.2.1. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat condicionant-los a que entrin a la borsa de lloguer social				40.000		40.000	24
B.3.1. Estudiar la conveniència del canvi de zona geogràfica a efectes d'aplicació de la normativa d'HPO							
B.4.1. Rehabilitació dels cinc habitatges públics actuals del c. del Balç	18.055	200.000	10.000	10.000	10.000	10.000	258.055
B.4.2. Construcció d'habitatge públic al carrer de Pere Camps							0
B.4.3. Construcció d'habitatge protegit a les parcel·les municipals dins del sector PP3 - Quaranta Pilans							0
B.4.4. Construcció d'habitatge protegit a les parcel·les municipals dins del sector PP4 - Santa Eulàlia							0
B.4.5. Construcció d'habitatge protegit dins de l'àmbit PMU 24 - Pere III.				182.933	182.933	182.933	548.800
<b>C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatges protegits</b>							
C.1.1. Facilitar el desenvolupament del PAU A03 - Mabsa							31
C.1.2. Facilitar el desenvolupament del PMU P26 - Av. del Canal Industrial					50.000		22
<b>D. Modificar el planejament per obtenir habitatges protegits</b>							
D.1.1. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PAU A06 - Camí del Cementiri	15.000						15.000
D.1.2. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PMU P20 - Rasa dels Molins sud-oest			15.000				15.000
D.1.3. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PMU P25 - c. Falsilles				15.000			15.000
D.1.4. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPO del PMU P31 - Maixerí					15.000		15.000
	82.255	262.500	147.500	420.433	400.433	405.433	1.718.555
							399

El pressupost de les actuacions podria ser que no s'hagués d'assumir completament per l'Ajuntament, ja que es poden optar a subvencions d'altres entitats o ajudes per part d'entitats d'un nivell superior com la Diputació de Barcelona.

Al gràfic següent, es pot veure que el primer any s'impulsen moltes de les mesures de caràcter informatiu, creació d'eines, ajuts i estudis que permetran a l'Ajuntament tenir un coneixement més profund i acurat de la realitat de l'habitatge al municipi. A mesura que es va tenint una percepció més àmplia de les problemàtiques reals, el pressupost es va estabilitzant i es destina a revertir les mancances detectades i per a la construcció d'habitatge assequible.



**Annex fase 2: INFORME DEL PROCÈS PARTICIPATIU (Paisaje transversal)**

# PLA LOCAL D'HABITATGE DE BERGA

## Procés Participatiu



1. Introducció i metodologia.....	2
2. Entrevistes realitzades .....	3
2.1. Actes de les entrevistes .....	4
2.2. Conclusions de les entrevistes.....	11
3. Taller participatiu.....	13
3.1. Acta del taller .....	14
3.2. Conclusions del taller.....	25
Annexos.....	28

# 1. Introducció i metodologia

El municipi de Berga està desenvolupant el seu Pla Local d'Habitatge. Aquest procés s'articula una vegada conclosa la fase de Diagnòstic i durant la redacció del Pla d'Acció. Entre els objectius del procés es troben:

- Donar a conèixer el treball realitzat per a la redacció.
- Contrastar el resultat del diagnòstic i els avanços en l'elaboració del Pla.
- Detectar sinergies entre diferents agents i articular possibles col·laboracions en el futur.

Per a això, es fan els següents treballs, estructurats en tres fases:

- 1. PREPARACIÓ.** Una etapa inicial de preparació, de caràcter intern amb el personal tècnic municipal de l'Àrea de Participació Ciutadana de l'Ajuntament i les àrees implicades en la redacció del Pla.
- 2. PARTICIPACIÓ.** Una etapa de participació, on es duen a terme entrevistes a agents clau i un taller participatiu que es realitza en línia.
- 3. DEVOLUCIÓ.** Una etapa de devolució, en què es lliura a l'Ajuntament els resultats del procés i un resum de les conclusions dirigit a les persones participants.

The screenshot shows a Miro collaborative workspace titled 'Pla Local d'Habitatge de Berga'. The workspace is organized into several main sections:

- Dificultats (Orange):** Contains sticky notes such as 'no és tant fàcil portar a terme la de l'habitatge catalana', 'adquirir per assequible', 'Prioritari: rehabilitació - edificis en mal estat', and 'on hi ha més necessitat - Edificis privats al barri vell'.
- Fortalesces (Green):** Contains sticky notes such as 'Bloc 5: prioritari Barri Vell', 'Fan una anàlisi prèvia Promotor gestora', 'Es preveu una bossa molt gran el 2022. Caldrà gestionar-los', 'Han de ser entitats homologades', 'Nova llei de l'habitatge catalana', and 'l'Aj té capacitat Registre en els solars que alguns són de bancs'.
- podem col·laborar (Yellow):** Contains sticky notes such as 'Necessitat de saber l'Estat de la propietat a Berga - estat de l'edificació. Amb l'IBI ja està informació' and 'Bloc 1 és molt prioritari! estudis i'.
- Altres (Blue):** Contains sticky notes such as 'Preu: 7,5 €/m2; zona A 20%'.

On the right side, there is a vertical list of six 'Blocs' (Bloc 1 to Bloc 6) with their respective titles:

- Bloc 1. Organitzar tr... Creació del R... Creació del R...
- Bloc 2. Constituir el F...
- Bloc 2. Obtenció via... Estudiar l'adç...
- Bloc 3. Rehabilitació... Construir edi... Posar en març...
- Bloc 4. Estudiar la co... Estudiar la co...
- Bloc 5. Rehabilitació dels cinc habitatges p... Construcció d'habitatge públic al ca... Construcció d'habitatge protegit a l... Aliena el 10% d'aprofitament del PI...
- Bloc 6. Accions no treballades al PLH - Inco... Conveni marc per ESAL... Detecció d'edificac...

At the top right, there are several small video thumbnails of participants in a meeting.

## 2. Entrevistes realitzades

Grup	ENTITAT	PARTICIPEN	CONTACTE
1	Taula de la construcció (ACEB, Associació comarcal d'empresaris del Berguedà)	Rosa Prat	<a href="mailto:rosa@clau21.com">rosa@clau21.com</a>
2	Col·legi d'arquitectes	Enric Masana (COAC de Manresa)	<a href="mailto:manresavisat@coac.cat">manresavisat@coac.cat</a>
	Col·legi d'arquitectes tècnics	Jordi Claramunt (Delegació de Catalunya Central del Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació).	<a href="mailto:jordiclaramunt@hotmail.com">jordiclaramunt@hotmail.com</a>
	Joves arquitectes Barri Vell Berga	Jordi Pont Sara Vima	<a href="mailto:jpontcanudas@gmail.com">jpontcanudas@gmail.com</a>
3	Creu Roja Berga	Queralt Escobet Violant Silles	<a href="mailto:queralt.escobet@creuroja.org">queralt.escobet@creuroja.org</a> <a href="mailto:violant.silles@creuroja.org">violant.silles@creuroja.org</a>
	Càritas Berga	Gemma Bajona	<a href="mailto:caritasparroquialberga@gmail.com">caritasparroquialberga@gmail.com</a>
4	Habicoop – Federació de cooperatives d'habitatge de Catalunya	Álvaro Puertas	<a href="mailto:info@fedcoophabitcat.org">info@fedcoophabitcat.org</a>
	Cooperativa Habitatge Cal Blanxart	Sara Vima	<a href="mailto:svimagrau@gmail.com">svimagrau@gmail.com</a>
5	Cohabitac - Coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social de lloguer de Catalunya	Enric Fabra	<a href="mailto:efabra@cohabitac.cat">efabra@cohabitac.cat</a>
6	Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social	Josep Casas. Jordi Bosch	<a href="mailto:icasasm@gencat.cat">icasasm@gencat.cat</a>

## 2.1. Actes de les entrevistes

### GRUP 1. TAULA DE LA CONSTRUCCIÓ

**Data:** dijous 16 de desembre de 2021

**Assisteixen:** Rosa Prat, Mireia Sans

**Format:** en línia

**Facilita:** Àngela Peralta

#### Propostes recollides:

- Facilitació i informació als propietaris: possibilitats de rehabilitació, ajudes, etc.
- La masoveria urbana és difícil d'impulsar.
- Es detecta un lloc d'oportunitat: edifici on poder plantejar habitatge social (clau 21). Espai per a 11 habitatges. Possibilitat d'impulsar habitatge per a gent jove i persones grans (ascensor). Fórmula publicoprivada. Suport per a finalitzar l'obra a canvi de cessió temporal per habitatge d'interès social.
- Es considera imprescindible la Taula de l'Habitatge.
- Importància d'incorporar edificis i habitatges (pisos solts) a la borsa d'habitatge.
- Existeix por a l'ocupació, que pot ajudar a mobilitzar l'habitatge buit.
- Finançament sense interessos.
- Interès de la col·laboració publicoprivada. Hi ha moltes persones que, amb opcions viables, voldrien donar suport a la millora de la Ciutat.
- Importància de llançar processos de comunicació: xerrades, jornades, reunions, etc.

### GRUP 2. COL·LEGIS PROFESSIONALS I JOVES ARQUITECTES BARRI VELL BERGA

**Data:** divendres 17 de desembre de 2021

**Assisteixen:** Enric Masana, Jordi Claramunt Mireia Sans, Jordi Pont, Sara Vima

**Format:** en línia

**Facilita:** Àngela Peralta

#### Punt de partida

Des dels col·legis professionals s'expressa la voluntat d'ajudar sempre que sigui d'utilitat.

#### Diagnòstic

Des de Joves Arquitectes del Barri Vell de Berga parlen de la situació del Barri Vell:

- Decadència i molt mal estat de conservació.
- Edificis fantasma en propietat de bancs.
- El Pla de Barris agreuja la situació: es milloren les façanes, però no l'interior dels edificis.
- Molt mal estat d'algunes edificacions (desploms).
- Es parla que és una situació d'emergència greu.

- Molts edificis en mans de pocs propietaris.
- Falta d'inversió dels propietaris.
- Falta d'estratègia clara.
- No s'ha apostat pel règim de propietat pública.
- Emergència en l'accés a l'habitatge: les persones no poden assumir el preu de l'habitatge. Molts edificis ocupats.
- La Xarxa de Suport Mutu funciona bé.
- Al Barri Vell es donen problemes seriosos de convivència.
- La principal dificultat és l'accés a l'habitatge: el lloguer es considera car.

### Estratègia general

- Cal diferenciar entre emergència i estratègia a llarg terme.
- Cal estudiar parcel·la per parcel·la, l'estat de l'edificació i de la propietat.
- Fan falta nous espais oberts: esponjament.
- Cal estudiar les parcel·les agrupades (agrupacions de finques) com si fóssim promotors privats.
- És necessari treballar amb la promoció privada.
- No només s'ha de parlar d'habitatge protegit, cal animar als particulars a actuar.
- Farà falta barreja social.

### Ajudes i subvencions

- Activar una oficina de rehabilitació (fons Next Generation) que coordini ajudes per habitabilitat, energia, reactivació del barri, construcció d'habitatge de promoció pública social.
- L'oficina de rehabilitació està plantejada per al sector privat.
- Es manifesta dubte respecte a l'abast i el futur funcionament dels fons Next Generation.
- Es pregunta si l'INCASÒL o la DIBA poden donar suport.

### Estat de l'edificació

- Manresa com a referència:
  - o Exigència d'ITES a edificis de més d'una determinada edat.
  - o Empresa municipal FORUM. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A.
- Altres referències: Olot.
- Accés al registre d'ITES (responsabilitat de la Generalitat de Catalunya).
- Borsa de tècnics, entre els col·legiats, a cost reduït per a la redacció d'ITES.
- Caldrà impuls de propietaris privats.
- Multes o altres mesures de sanció per als propietaris que no realitzin la seva ITE.
- Exemple Manresa:
  - o Ordenança pel dret i obligacions dels propietaris.
- Campanyes de conscienciació a propietaris. Responsabilitat civil associada.

### Mobilització i rehabilitació d'habitatge

- Importància d'estudiar el règim de propietat.

- Estudiar noves fórmules (imposicions o ajudes) per a mobilitzar l'habitatge.
- L'administració té eines per a sancionar a qui no rehabilita i bonificar (IBI) a qui sí que ho fa.

### Planejament

- Cal modificar ja el planejament urbanístic perquè té una mala previsió de creixement.
- Cal intervenir a les zones centrals i al teixit construït.

### Models d'habitatge

- El creixement demogràfic té a veure amb l'activitat econòmica, però la pandèmia també posa el focus en la qualitat de vida. S'obre un debat sobre la pertinència de treballar també el model "ciutat-jardí".
- A Berga ja s'està activant la iniciativa privada. Si l'administració posa facilitats, hauria de ser amb models d'interès social que si no per si sols no podrien sortir.
- Cooperatives d'habitatge com a model a impulsar.

### Estudi previ

- És fonamental analitzar la propietat dels edificis.
- També cal estudiar l'estat de conservació: desmuntar el mite que l'única solució del Barri Vell és l'excavadora. Analitzar edificis que mereixen ser rehabilitats.

## GRUP 3. CREU ROJA I CÀRITAS

**Data:** dilluns 20 de desembre de 2021

**Assisteixen:** Queralt Escobet, Violant Silles, Gemma Bajona, Mireia Sans

**Format:** en línia

**Facilita:** Àngela Peralta

### Situació de les entitats:

- Càritas no pot assumir la rehabilitació de pisos que reben perquè estan en mal estat.
- Des de Creu Roja (Centre de protecció internacional. Persones refugiades) no gestionen pisos, però tenen persones que necessiten accedir a l'habitatge.
- Allotgen a 50 persones que van canviant. Si se les denega la sol·licitud d'asil, tenen quinze dies per deixar el centre.
- Fins ara tenien ajudes econòmiques per al lloguer els primers mesos.
- Les persones queden fora del sistema: no tenen documentació, no coneixen l'idioma, no tenen recursos econòmics, a vegades són analfabetes. Impossible l'accés a l'habitatge.

### Principals problemàtiques d'accés a l'habitatge per a persones vulnerables:

- Import d'accés: fiança.
- Veto per part de particulars i immobiliàries a llogar un pis a una persona sol·licitant d'asil.
- Escassetat de pisos.

#### Percepcions:

- Calen pisos d'emergència
- Hi ha dues situacions: 1. Emergència, 2. Accés a llarg termini.
- Cal diversificar el model d'habitatge: famílies, persones soles, etc. Varietat de pisos.
- Per a una persona sola és molt difícil llogar. A Berga no hi ha molta oferta de pisos compartits.
- Hi ha gent que relloga, però de forma informal.
- Calen pisos socials per a persones que no poden accedir al mercat.

#### Propostes:

- Borsa d'habitacions a pisos compartits.
- Mediator d'habitatge. En compartir casa poden aparèixer problemes de convivència: cal acompanyament.
- Sensibilització a particulars perquè lloguin els seus habitatges o inclús les seves habitacions lliures.
- Masoveria urbana.

## GRUP 4. COOPERATIVES (I)

**Data:** dilluns 20 de desembre de 2021

**Assisteixen:** Álvaro Puertas, Sara Vima, Mireia Sans

**Format:** en línia

**Facilita:** Àngela Peralta

#### Habicoop

- El repte és adaptar la metodologia de Barcelona a municipis més petits i amb menys pressió immobiliària.
- Cal tenir una borsa de persones que volen accedir a l'habitatge: Llista de Demandants d'Habitatge.

#### Models de cooperativa:

- Cessió d'ús amb dret de superfície (75-99 anys)
- Cessió d'ús per a lloguer (abaratint el preu respecte al mercat)

#### Subvencions i finançament:

- ICF, ICO

Passes a seguir:

1. Conveni de col·laboració Ajuntament- Federació  
Annex amb els sòls (pot ser un procés obert i incorporar més a futur  
  
Sòl en lots (lloguer/cessió d'ús)
2. Es busca cooperativa capaç de llançar el projecte (cooperativa matriu)
3. Segons la Llei d'Habitatge de 2007, l'Ajuntament pot cedir el sòl a promotors socials d'habitatge.
4. La cooperativa és independent: la gestió no recau a l'Ajuntament.

### Cooperativa Habitatge Cal Blanxart

- Busquen oportunitats d'habitatge cooperatiu al Barri Vell de Berga
- S'han plantejat la compra d'un edifici privat per a rehabilitació, però no aconsegueixen fer viable el projecte: els preus d'entrada són alts, i la rehabilitació també.

### Percepcions

- Es percep com interessant formar una Taula de l'Habitatge.
- Invitació a col·lectius que puguin tenir interès en el tema d'habitatge. Hi ha associacions que es converteixen en cooperatives d'habitatge.
- Per sota de sis habitatges no resulta rendible.
- El model cooperatiu permet intervenir també sobre espais lliures, locals comercials, etc. Es pot alinear el desenvolupament d'habitatge cooperatiu amb la millora del barri.
- Portar a terme un projecte pilot pot fer que altres persones se sumin.
- Faria falta sessions explicatives per parlar dels beneficis del model cooperatiu i les seves implicacions: model de convivència, habitatge pensat pels usuaris, quotes, terminis, etc.

## GRUP 5. COOPERATIVES D'HABITATGE (II)

**Data:** dilluns 20 de desembre de 2021

**Assisteixen:** Enric Fabra, Mireia Sans

**Format:** en línia

**Facilita:** Àngela Peralta

- Promouen, compren i gestionen habitatges per a destinar-los a **lloguer social**.
- És possible desenvolupar habitatge cooperatiu també a sòl dotacional.
- No cal un concurs públic. L'Ajuntament pot adjudicar-los sòl directament.
- S'encarreguen de:
  - o Promoció
  - o Compra
  - o Gestió
  - o Rehabilitació
- És d'interès contemplar finançament, no només subvenció directa. (Next Generation)
- 7E/m2 Subvenció per a poder llogar a 5,5 €/m2 i considerar les àrees geogràfiques.

- Finançament (ICF Triodos) entre el 60 i el 80%.
- Subvenció: entre el 20% i el 40%.
- Seria necessari desenvolupar entre 35 i 40 habitatges, poder ser en diferents solars del mateix municipi.
- Amb el 95% o més d'ocupació és viable.
- El crèdit es torna al cap de 28 anys (primera fase), a partir d'allà, almenys, el 70% dels beneficis que s'obtenen es reverteixen en fins socials (possibilitat d'arribar a un acord perquè es revertixin en el mateix municipi).
- Després de 75 anys l'edifici passa a ser de l'Ajuntament.
- És possible començar amb l'acord marc sense tenir els solars definits.
- Si es comencés ara, i comptant amb què les subvencions sortiran a l'abril, podrien començar les obres en desembre.
- Requeriments dels solars: sòl públic, sense elements contaminants, sense edificacions per demolir, etc.
- Conveni ESAL de l'Ajuntament de Barcelona com a exemple.

## GRUP 6. AGÈNCIA CATALANA DE L'HABITATGE

**Data:** dilluns 20 de desembre de 2021

**Assisteixen:** Josep Casas, Jordi Bosch Mireia Sans

**Format:** en línia

**Facilita:** Àngela Peralta

- Importància d'alinear el pla amb el PT.
- Afegir com a via d'obtenció la compra d'habitatge (preus adequats per a la compra).
- Necessitat de rehabilitar més habitatge buit. Cobrir la necessitat d'habitatge a partir del parc existent.
- Complementar la borsa amb ajudes a la rehabilitació.
- **Habitatge buit com a oportunitat.**
- Caldria relacionar dues línies estratègiques:
  - o Una lligada a l'urbanisme i a llarg terme (amb autofinançament, urbanisme de gra petit, que pot generar habitatge públic, tot i ser poc).
  - o Compra d'habitatge (opció de tanteig i retracte).
- Solucions amb cooperatives d'habitatge o masoveria urbana.
- **Figura de mediació.** Mediació i confiança dels propietaris. Campanya de participació amb propietaris i veïns.
- A través de l'agència es podria trobar un mecanisme de suport per a la mediació.
- Opció de canviar el sistema de gestió de sectors.
- Complementar amb mesures fiscals: multa coercitiva, recàrrega de l'IBI.
- Firmar convenis: sectors discontinus amb grans propietaris.
- Seria d'interès un document urbanístic per al Barri Vell.
- Santa Coloma de Gramenet com a exemple: sistema de cooperació per a la rehabilitació d'edificis. (Tècnic: Joan González)
- La revisió del POUM com a oportunitat: revisió completa o parcial. Si no és de tot el municipi, pot ser del Barri Vell.



## 2.2. Conclusions de les entrevistes

### COORDINACIÓ

- Necessitat de coordinar el paper d'entitats públiques i privades.
- Detecció d'oportunitats de col·laboració publicoprivada.
- Interès per articular la Taula Local per l'Habitatge.

### MEDIACIÓ, SENSIBILITZACIÓ I FACILITACIÓ

- Importància de la mediació, tant per a propietaris com per a persones que accedeixen a l'habitatge, en diverses fases: possibilitats de rehabilitació, ajudes, possibilitats de lloguer, acompanyament a la convivència, etc.
- Importància d'articular mecanismes de sensibilització a propietaris:
  - o Per a fomentar la rehabilitació i la responsabilitat civil associada.
  - o Per a evitar casos d'estigmatització a perfils als quals es veta l'accés al lloguer.
- Importància de realitzar processos d'informació (campanyes, xerrades, jornades) per a tractar temes com:
  - o Possibilitats de la rehabilitació
  - o Ajudes disponibles
  - o Borsa de lloguer
  - o Models d'habitatge: cooperatives
  - o Masoveria urbana

### TREBALLS PREVIS

- Necessitat d'un estudi exhaustiu de l'estat de l'edificació i la propietat.

- Necessitat d'un estudi exhaustiu, parcel·la per parcel·la, per a detectar oportunitats.
- Estudi de solars disponibles per a convenis amb cooperatives.
- Conveni marc per al desenvolupament d'habitatge cooperatiu a sòl públic.

#### REHABILITACIÓ I MOBILITZACIÓ D'HABITATGE

- Exigència d'ITEs i facilitació de la seva elaboració (borsa de tècnics)
- Importància d'incorporar edificis i habitatges (pisos sols) a la borsa d'habitatge.
- Mesures fiscals per a penalitzar a qui no rehabilita i donar suport a qui sí que ho fa.
- Mesures fiscals per a habitatge buit.
- Compra d'habitatges per part de l'Ajuntament com a via d'obtenció.
- Estudi de viabilitat d'habitatges cooperatius amb rehabilitació.

#### ACCÉS A L'HABITATGE

- Diferenciar entre emergència i accés a llarg termini.
- Diversificar tipologies d'habitatge per a diversos perfils i necessitats.
- Borsa d'habitacions en pisos compartits.
- Impuls de cooperatives d'habitatge, de cessió d'ús i de lloguer.
- Fomentar la masoveria urbana.

#### PLANEJAMENT I PLANIFICACIÓ

- Modificar el planejament urbanístic, total o parcialment.
- Document urbanístic per al Barri Vell.
- Planificació estratègica per al Barri Vell.
- Esponjament i nous espais públics associats a demolicions i a actuacions en edificis residencials.

### 3. Taller participatiu

<b>Data de la sessió</b>	3 de febrer de 2022
<b>Durada de la sessió</b>	de 11:00 a 13:00h
<b>Ubicació</b>	En línia

#### ASSISTENTS:

Sara Vima	Joves Arquitectes del barri Vell i Cooperativa habitatge Can Blanxart
Violant Silles	Creu Roja
Gemma	Càritas Berga
Rosa Prat	ACEEB
Enric Fabra	Cohabitac
Montserrat Mercadé Marimon	Equip redactor
Ferran Navarro Acebes	Equip redactor
Mireia Sans	Arquitecta municipal
Anna Vegas Coletas	Tècnica referència OLH
Viridiana Costa	Serveis Socials
Aleix Serra Uró	Regidor d'Urbanisme, Habitatge, Via Pública, Obres i Serveis
Benet Fusté	Diputació de Barcelona
Àngela Peralta	Dinamització, Paisaje Transversal
Cristina Poza	Dinamització, Col·lectiu El Tinglado

## 3.1. Acta del taller

### Benvinguda i introducció

Es dona la benvinguda de la sessió. S'agraeix la feina de la Diputació i l'Ajuntament. S'incideix en la importància i necessitat del Pla Local d'Habitatge. Des de l'Ajuntament no s'ha pogut liderar fins avui dia les actuacions en matèria d'habitatge. Esperen amb les conclusions poder traçar una línia clara dels objectius.

### Presentació de la dinàmica

Es presenta la sessió i destaca l'adaptació al format en línia. Ja es coneixen anteriorment amb la majoria d'agents. Es presenta l'estructura del taller.

### Presentació de resultats PLH – Estratègies i accions proposades

A la diagnosi s'ha arribat a partir d'un estudi de la població, dels preus dels habitatges, de la previsió d'evolució població de 6 anys i les actuacions fetes d'expedients i llicències, juntament amb una anàlisi aprofundida del planejament urbanístic actual a les següents conclusions:

- **Població:** ha anat envellint però no excessivament. A partir de les dades del padró, existeix projecció entre 600 habitants més en 6 anys i 390 llars. Hi ha hagut una evolució positiva del creixement des de 2018.
- **Dinàmiques constructives:** situació normal de Catalunya, poca activitat constructiva. No obstant això, la majoria dels habitatges estan en bon estat i els que estan en mal estat són els més antics: es concentren al Barri Vell, on s'ha detectat 4 edificis en runa.
- **Preus de venda: baixos,** estan per sota dels preus màxims d'HPO per la zona B. Berga considerada zona B.
- **Necessitat d'habitatges assequibles:** 430. Mancarien 111. Segons necessitats detectades: 577. S'ha considerat que en 6 anys, el Pla Territorial estableix en 20 anys el termini, el PLH primer quinquenni 111. En 20 anys 39 habitatges. 233 habitatges assequibles. El Pla Local tindria una actuació de 111-233 habitatges.
- **Planejament:** en el POUM actual, la previsió està desfasada. La potencial del POUM es veu que encara es podria urbanitzar una sup. 224 hec on cabrien 6000 habitatges nous + els possibles en solars no edificats (àmbits d'actuació) s'arribaria a una quantitat molt superior. La revisió del POUM és una tasca a assumir per part de l'Ajuntament.

- De l'anàlisi del planejament s'ha detectat àmbits (polígons d'actuació, solars amb plans aprovats...). No preveien el 30% els anteriors previstos al POUM.

Es repassen les diferents actuacions previstes agrupades en quatre grups: Incrementar la capacitat municipal de desenvolupament de polítiques d'habitatge, creació d'habitatges assequibles al teixit construït, desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit i, modificar el planejament per obtenir habitatge protegit.

S'explica la divisió de la sessió en dues sales petites. La primera treballarà sobre les polítiques d'habitatge, col·laboració i capacitació i la segona, sobre la detecció d'oportunitats i col·laboració publicoprivada. Es presenta breument l'eina digital de la plataforma Miro.

## Treball en grups

### Grup 1 - Polítiques d'habitatge, col·laboració i capacitació

- *Montserrat Mercadé, Equip Redactor.*
- *Viridiana Costa, serveis socials Ajuntament.*
- *Gemma, Càritas Parroquial de Berga.*
- *Anna Vegas, Tècnica referència OLH*
- *Violant Silles, Creu Roja*

## Debat

- Es qüestiona la viabilitat del lloguer d'habitacions. La mediació es considera adequada.
- S'ha de tenir en compte l'inventari d'habitatges buits. Falta creuar amb els consums d'aigua. El més important és el manteniment de la base de dades.
- En el sentit de l'actualització de les dades, és una mesura que podria anar lligada amb l'actuació prioritària. Ha d'haver-hi una persona que faci el manteniment i actualització de les dades.
  - Ha de ser una persona institucionalitzada. Podria ser voluntària, però si hi ha diferents persones referents i sense reconèixer, es perd el valor del treball.
  - L'Oficina és una empresa municipal i la persona referent hauria de ser d'algú de l'Ajuntament que coordini i controli.
  - Reunions periòdiques. Potser és el mediador. Funcions d'informació. Coordinar i mediar.
  - Per desenvolupar les actuacions cal més gent, però no tenen clar quina ha de ser l'estructura.

- Existeix una necessitat de treballar el prejudici contra el lloguer. Habitatge buit continuarà buit. Hi ha feina de sensibilització. Si no es parteix d'aquí, no es llogarà. Cal treure pors. És un previ important a moltes altres coses.
  - o La Borsa de Mediació pot ajudar, però calen recursos humans.
- Des del mes de juny s'ha començat a fer l'inventari de pisos buits i és una fortalesa. No s'ha inclòs el motiu de per què està buit el pis a l'inventari. Ho contrastaran amb el consum. Des de serveis socials s'ha treballat amb la policia per actualitzar els casos de serveis socials que estan en situació d'okupació per intentar tenir una realitat i les tipologies de famílies hi ha.
- Aquesta sessió on hi ha diferents serveis ja és una col·laboració. És una manera què sorgeixin coordinacions de temes puntuals.
- L'actuació prioritària és la de destinar recursos ja que les altres venen posteriorment.
- Es valora la feina que es fa des de l'Oficina, sempre ofereixen informació a qui la ve a demanar. Una altra cosa és una campanya informativa per a qui no coneix aquest serveix.
- Hi ha contractes de lloguer que inclouen una clàusula que no pots rellogar. Cal anar amb compte amb situacions de vulnerabilitat. És una sortida per a una persona jove, però no seria una aposta.
- Es podria tenir un espai/cartell, com un tauler d'anuncis.

## Grup 2 Detecció d'oportunitats i col·laboració publicoprivada

- *Benet Fusté, Diputació de Barcelona*
- *Mireia Sans, Arquitecta municipal*
- *Sara Vima, Joves Arquitectes del barri Vell i Cooperativa habitatge Can Blanxart*
- *Ferran Navarro, Equip redactor*
- *Rosa Prat Serra, ACEEB*
- *Enric Fabra, Cohabitac*
- *Aleix Serra, Regidor d'Urbanisme, Habitatge, Via Pública, Obres i Serveis*

## Debat

- Es troba molt interessant l'Acord Marc ESAL de Barcelona i es creu que podria ser una eina per al municipi. Es demana informació per tal de poder-ho incorporar al pla.
- Les entitats que poden gestionar els fons han de ser homologades.
- Es preveu una gran arribada de fons econòmics europeus en el 2022. Es troben dificultats en

l'execució i gestió d'aquests diners.

- S'especifica que sempre que es fa un projecte, s'analitza la viabilitat i ha de complir que tingui més d'un 95% d'ocupació.
- Es calcula el preu mitjà del m2 (5,7-5,8 e/m2) i a Berga és menor que el màxim de HPO.
- Hi ha privats interessats en oferir el pis, cal veure com és la convocatòria i els incentius que se'ls ofereix. L'experiència de l'Ajuntament és diversa en aquest sentit. Hi ha propietaris accessibles i altres que no.
- L'Ajuntament té capacitat: Registre en els solaris que alguns són dels bancs.
- Els pisos de grans propietaris és la complicació més gran.
- La Diputació té recursos que pot oferir.
- El barri vell hauria de ser la prioritat, de la mateixa manera que la rehabilitació dels pisos en mal estat.
- Es podria realitzar un estudi que creues l'estructura de la propietat i l'estat de l'edificació per tenir una fotografia de la realitat.

## Descans

### Taula Local per l'Habitatge

Mireia Sans contextualitza l'actuació. Dins de l'Ajuntament no estan coordinats en temes d'habitatge i necessiten un espai de treball conjunt. D'una banda, les entitats també troben a faltar la comunicació i, d'altra banda, hi ha ajudes o feines i programes que es tenen a l'Ajuntament i no tenen coneixement. Com a punt d'inici, es proposa una sessió mensual i reunions puntuals fent participar a agents externs per treballar temes més concrets.

Per obrir el debat, es suggereixen les següents preguntes: **què necessitem per constituir-la?, les sessions han de ser en línia o presencials?, quina periodicitat han de tenir?, quin és l'horari més conciliador?, quins temes i contingut ha de tenir?.**

## **Debat**

- Es proposa un cop al mes per fer seguiment, més enllà dels correus. Serveis socials detecta coses que serveis tècnics no. A més a més, cal tenir un ordre de prioritats de temes. És important resoldre l'emergència del dia a dia i en un altre ritme, fer seguiment del PLH. Es planteja el dubte de si es poden fer reunions per col·lectius, per temes concrets o convocatòries conjuntes.

(Departaments de l'Ajuntament com serveis tècnics i serveis socials)

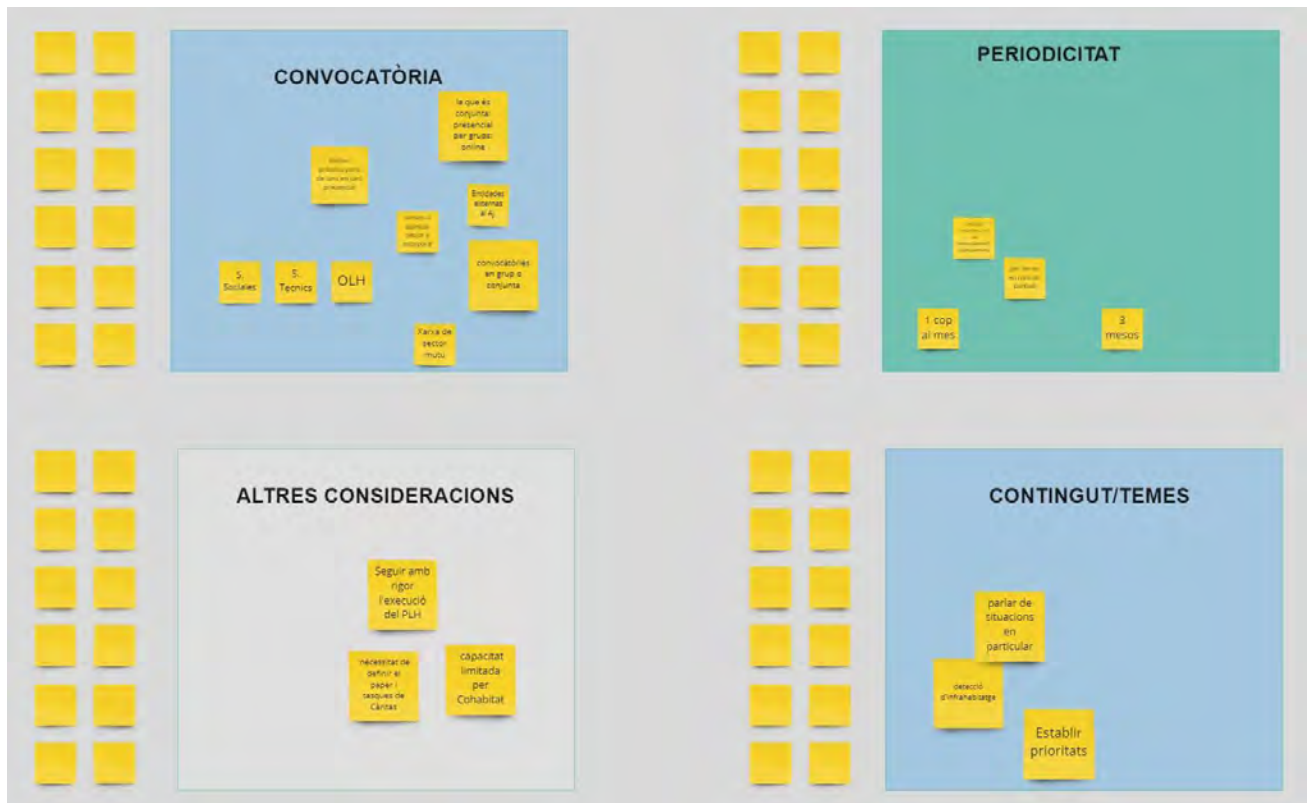
- No tenen molta capacitat per poder acompanyar el pla municipal. Si es necessita puntualment hi seran. (Cohabitat)
- L'habitatge és un dels temes que tracten, però han de tenir l'objectiu clar de la seva participació. (Càritas)
- Per coses concretes poden convocar segons el tema que es tractin o el tema és aquest i tothom sap què pot aportar. Col·laboració publicoprivada podrien aportar molt. (ACEEB)

Es pregunta si durant el procés hi ha algun agent que no s'ha tingut en compte.

- Respecte als col·lectius vulnerables, es pot tenir en compte els serveis a domicili com el CAP o hospitals. És un sector que té molta informació sobre les condicions de vida i, la Xarxa de Suport Mutu. (Joves Arquitectes del barri Vell i Cooperativa habitatge Can Blanxart)
- Comptar amb les entitats externes en moments puntuals, per estar al cas de les novetats i per temes concrets. (Creu Roja)
- Des de Serveis socials de l'Ajuntament es creu que la reunió de coordinació podria ser un cop al mes, les internes. La taula amb tots els agents pot ser un cop cada tres mesos. Si és mensualment no hi haurà temps per fer la feina. Es considera adequat aturar les reunions a l'estiu. (Serveis socials de l'Ajuntament)

Es pregunta sobre el format de les sessions: en línia o presencials.

- En línia, però alguna presencial sempre dona més vincle. (ACEEB)
- Sessions més operatives i sovint, programar-les en línia. Les presencials per tothom, les que tindran menys regularitat. (Joves Arquitectes del barri Vell i Cooperativa habitatge Can Blanxart)
- Millor presencials, però depèn del tipus de la sessió. (Creu Roja)



Panell de treball – Taula local per l'habitatge

### Idees força

- De forma majoritària es consideren adequades les reunions periòdiques per col·lectius / temes, realitzant una convocatòria oberta comptant amb l'assistència d'aquells agents que treballen sobre la temàtica. Amb format en línia pot ser més operatiu.
- Aquestes s'haurien de complementar amb sessions conjuntes, més espaciades temporalment i amb format presencial.
- Cal concretar l'objectiu i què s'espera de cada agent (Càritas) i alhora tenir clares les capacitats de dedicació cada una de les entitats (Cohabitac).
- Es podria comptar amb els serveis a domicili, ja que tenen molta informació sobre la realitat dels col·lectius vulnerables i amb la Xarxa de Suport Mutu.

### Posada en comú dels grups

#### Grup 1. Idees força

#### Dificultats

- No hi ha coneixement sobre què està fent cadascuna que està treballant en matèria d'habitatge.

Es detecta **falta de coordinació i comunicació**.

- Falta **recursos humans** per a desenvolupar el pla. Aquesta és una actuació prioritària. És el primer punt des del qual començar a treballar les altres.
- Cal una **persona de referència que coordini, permanent en el temps i institucionalitzada**. Per tenir contacte global i únic amb l'Ajuntament.
- Existeixen prejudicis per facilitar l'habitatge de lloguer. En aquest sentit, calen **campanyes de sensibilització** tant a propietaris com per donar a conèixer el treball de l'oficina.

### Fortaleses

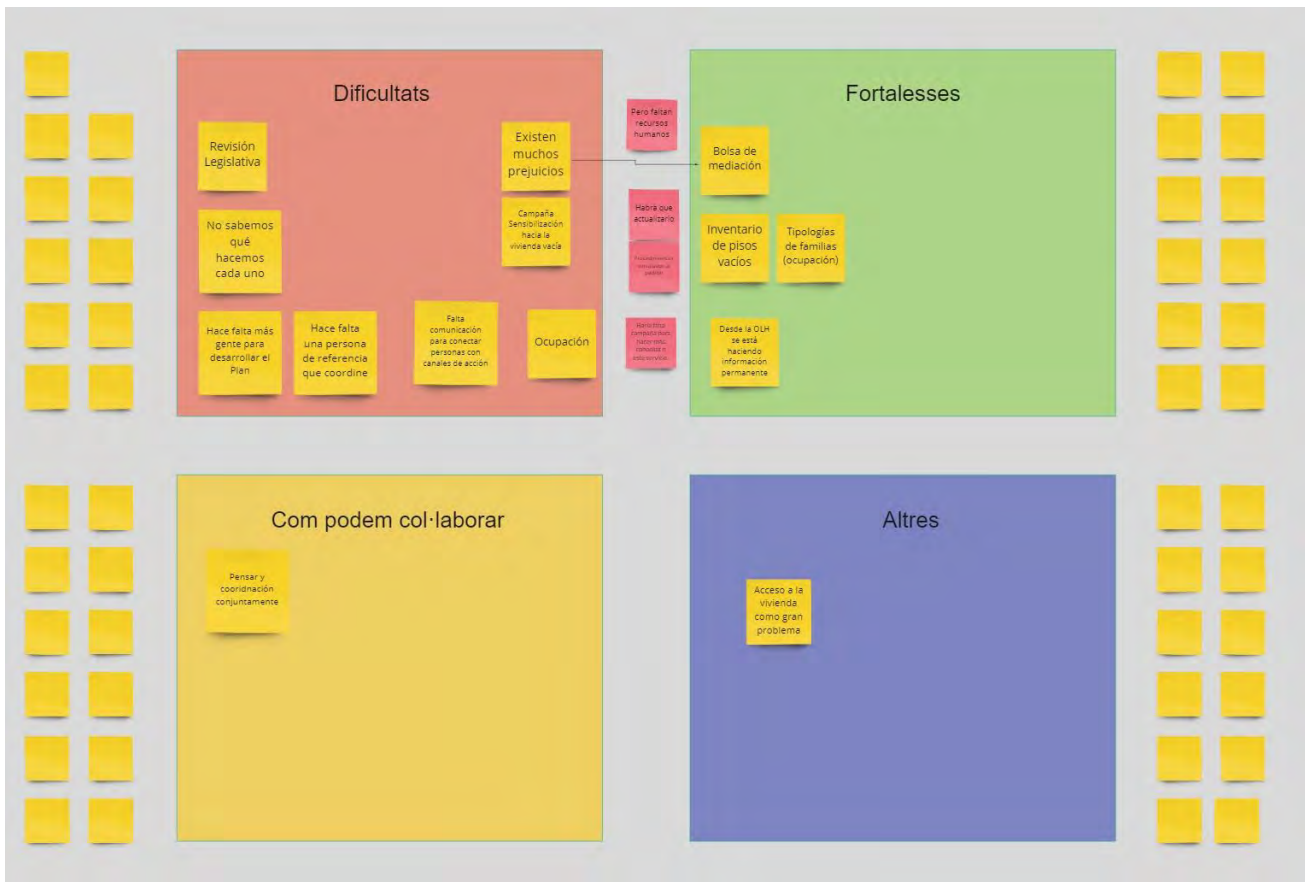
- La feina existent és un element clau. No obstant això, caldria **reforçar la difusió**.
- S'ha realitzat un **inventari de pisos buits**, necessàriament caldrà ser actualitzat constantment. És una eina que està sent molt positiva.
- La **Borsa de mediació** és positiva, però calen reforços.

### Com podem col·laborar

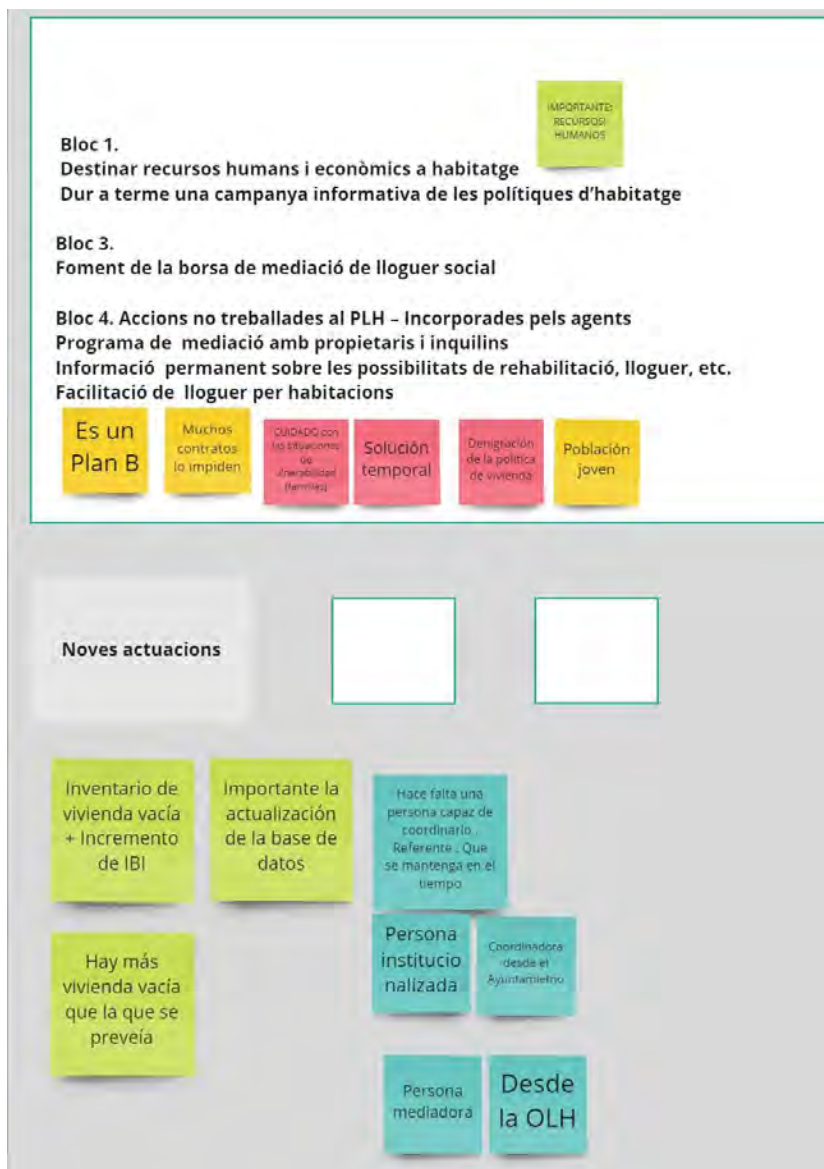
- Es percep interessant els espais com l'actual sessió per pensar i coordinar.

### Altres

- Respecte a l'actuació afegida del **lloguer per habitacions, s'alerta que es pot institucionalitzar situacions de vulnerabilitat**. Es recalca que ha de ser temporal però no una política fixa. És un recurs sobretot utilitzat per col·lectius vulnerables. A més, pot tenir problemes i dificultats legals.
- Cal mantenir un **seguiment en el temps**. A partir del manteniment es pot anar actualitzant les dades, com per exemple totes les baixes d'empadronament per no haver de fer estudis cada cop.
- A Serveis Socials arriben algunes demandes, però no poden centralitzar aquest servei. Es necessita coordinació i una organització comunicativa interna.



Panell de treball – Grup 1



Panell de treball – Grup 1

## Grup 2. Idees força

### Dificultats

- S'ha arribat a la conclusió que es necessita una **persona coordinadora del pla local** i també del tema d'habitatge.
- Es necessiten **recursos econòmics** per destinar a habitatge protegit a què se li afegeix la **dificultat específica del barri vell**.
- És difícil accedir a **la informació sobre la titularitat** i si se sap, no és tan fàcil fer que rehabilitin.

Les propietats dels bancs són les més complexes de gestionar.

### Fortaleses

- La **futura arribada dels fons de la UE** per intentar que puguin caure en algunes de les actuacions és una oportunitat, tot i que s'adverteix de la dificultat que tindrà perquè serà difícil tenir la **documentació per accedir a les ajudes**. Des de l'Ajuntament caldrà tenir la documentació preparada per poder accedir.
- Els fons europeus que han d'arribar hi podran accedir l'administració, privats i fundacions sense ànims de lucre. Cal tenir en compte **com es gestionen aquestes ajudes que arribaran** i com han d'estar preparats els sectors.
- Les entitats sense ànim de lucre poden fer de promotores amb la titularitat del sòl pública. Han de fer uns **estudis de viabilitat** tenint en compte els marges de benefici que són més reduïdes que el sector privat.

### Altres

- El metre quadrat a Berga és menor (5,7-5,8 e/m<sup>2</sup>) que el càlcul que actualment a la zona A està establert (7,5 e/m<sup>2</sup>) amb un 20%. A la convocatòria de 2022 aquesta quantitat es podrà reduir amb un altre percentatge (40%).
- Existeix una necessitat de saber **quina és l'estructura de la propietat al municipi i l'estat de l'edificació** per tenir una foto global.
- Cenyr-se a la **lleï d'habitatge catalana** on s'especifica la clàusula del 30% d'habitatge assequible en les noves promocions.

### Com podem col·laborar

- Cal realitzar **una convocatòria a privats** que poden estar d'acord amb col·laborar amb l'Ajuntament. Buscar quina és la millor forma d'arribar i explicar els incentius com ajudes que té la diputació, etc.
- El **conveni Marc** que ara és de Barcelona ajudaria a poder-ho adaptar al municipi perquè hi ha una cooperativa en projecte, però poden sorgir altres.



**Diputació  
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals**

**Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/