



Ajuntament de Breda

# PLA LOCAL HABITATGE DE BREDA

## PERIODE 2022-2027

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

## ● ÍNDEX

1	Introducció i metodologia:.....	9
1.1	Introducció.....	9
1.2	Metodologia.....	9
2	L'emmarcament urbà i territorial:.....	11
2.1	Situació i estructura territorial.....	11
2.2	Nucli a Breda.....	11
2.3	Evolució Històrica.....	12
2.4	Entorn de referència del nucli de Breda.....	15
3	Les persones:.....	18
3.1	Demografia i població.....	18
3.2	Sectors Econòmics.....	24
3.3	Perfil econòmic de les persones.....	25
4	El parc d'habitatges:.....	27
4.1	Anàlisi necessitats habitatge.....	27
4.2	Tipologia habitatges.....	29
4.3	Regim de tinença i tipologia d'habitatges.....	31
4.4	Anàlisis dels pisos buits.....	32
5	El Planejament Urbanístic.....	34
5.1	Planejament actual.....	34
5.2	Objectius i criteris per al nou planejament.....	36
6	El recursos i iniciatives públiques existents:.....	47
7	Diagnosi:.....	48
7.1	Problemàtiques referents a l'accés de l'habitatge.....	48
7.2	Problemàtiques referents a l'estat de l'habitatge.....	53
7.3	Necessitat de creació d'habitatge de lloguer.....	54

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



## Ajuntament de Breda

7.4	Planejament i la necessitat de creació d'habitatge assequible .....	55
7.5	Agents i la seva relació .....	56
8	Directrius:.....	57
8.1	Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible.....	57
8.2	Incentivar models alternatius de tinença .....	58
8.3	Incentivar la rehabilitació per a ús social.....	67
8.4	Garantir la funció social de l'habitatge i evitar l'ús anormal.....	68
8.5	Gestionar els habitatges de grans tenidors .....	69
8.6	Venda patrimoni municipal, per fer polítiques habitatge.....	70
8.7	Conveni terreny INCASOL.....	71
9	Participació ciutadana.....	72
9.1	Reunió treball 1 .....	72
9.2	Reunió treball 2 .....	73
9.3	Reunió treball 3 .....	74
10	Proposta d'actuacions .....	76
10.1	ACCES, PRESERVACIÓ I US ADEQUAT DE L'HABITATGE .....	76
10.1.1	Captació d'habitatges buits de grans tenidors per a lloguer social .....	76
10.1.2	Regularització d'ocupacions irregulars.....	79
10.1.3	Mobilització del parc vacant buit de particulars.....	81
10.1.4	Ordenança d'increment d'IBI habitatges buits .....	83
10.1.5	Gestió ajuts habitatge.....	84
10.1.6	Intermediació per evitar la pèrdua d'habitatge .....	85
10.1.7	Foment del lloguer i la gestió habitatge assequible.....	87
10.2	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ PARC RESIDENCIAL.....	89
10.2.1	Gestió d'ajuts municipals per a rehabilitació per us social .....	89
10.2.2	Inspecció tècnica d'edificis.....	91
10.2.3	Control i gestió de situacions d'urgència derivades del mal estat de l'edifici ....	94
10.2.4	Control i erradicació de situacions d'infrahabitatge .....	96
10.2.5	Tramitació i gestió de cèdules d'habitabilitat.....	98
10.2.6	Control i seguiment de la certificació energètica de l'edificació .....	100

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



## Ajuntament de Breda

10.3	PROMOCIO I NOVES FORMES D'ACCES I Tinença d'habitatges assequibles .....	102
10.3.1	Estudi específic de la viabilitat d'una promoció d'habitatge amb protecció oficial de lloguer .....	102
10.3.2	Promoure la generació d'habitatge cooperatiu assequible .....	104
10.3.3	Transmissió d'habitatges en dret de superfície .....	106
10.4	GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE .....	108
10.4.1	Constitució taula del patrimoni municipal del sol i habitatge .....	108
10.4.2	Inventari del patrimoni municipal susceptible de ser vinculat a polítiques habitatge	110
10.4.3	Permuta de bens del patrimoni municipal per polítiques habitatge .....	112
10.4.4	Exercici del dret d'opció i retracte sobre habitatges vacants .....	114
10.5	PLANEJAMENT I GESTIO URBANISTICA VINCULADA A L'HABITATGE .....	115
10.5.1	Redacció del nou POUM .....	115
10.5.2	Execució de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial .....	116
10.6	RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIO DE LA INFORMACIÓ .....	118
10.6.1	Creació del punt informació d'habitatge .....	118
10.6.2	Creació de la taula de treball d'habitatge .....	120
10.6.3	Creació de la figura del tècnic d'habitatge .....	122
11	Planificacions de les actuacions .....	124
12	Conclusions: .....	125



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

## 1 Introducció i metodologia:

### 1.1 Introducció

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

L'Ajuntament de Breda ha engegat com a projecte estratègic de ciutat per al 2022-2027, el programa Global sobre Habitatge. Aquest programa té com a objectiu desplegar una sèrie d'actuacions amb la finalitat última d'assolir el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. El PLH resulta clau i imprescindible per tal de definir les polítiques a desplegar en aquesta matèria i afrontar de forma integral i coherent les accions encaminades a garantir l'accés a l'habitatge i l'impuls a la rehabilitació i millora del parc d'habitatges.

L'equip de govern municipal considera imprescindible disposar d'una diagnosi actualitzada que clarifiqui la realitat del municipi en matèria d'habitatge: necessitats d'habitatge social, estat de conservació i mancances del parc immobiliari, característiques de l'oferta i la demanda, analitzar la coherència entre els recursos municipals i les necessitats detectades, etc. Tot això, amb la finalitat de poder desplegar les polítiques més adequades.

L'Ajuntament de Breda va sol·licitar a Social House l'elaboració del Pla Local D'Habitatge, que d'acord amb la metodologia de l'equip redactor, es desenvolupa en diferents fases:

### 1.2 Metodologia

El document s'ha elaborat amb la voluntat que sigui de caràcter sintètic i analític, enfocat amb l'objectiu d'aportar conclusions a les dades analitzades.

Les fonts i l'enfocament metodològic emprat en cadascun dels apartats del treball són els següents:

#### **Apartat 1, de l'emmarcament urbà i territorial.**

Planejament territorial del Mapa Urbanístic de Catalunya, complementada amb informació municipal i observació sobre el terreny.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

### **Apartat 2, de les persones.**

Informe estadístic lliurat a l'equip redactor, Cens de població i habitatges de 2011 (Idescat i INE), padró municipal.

### **Apartat 3, del parc d'habitatges.**

Cens de Població i Habitatge de 2011, treball de camp, dades municipals, Cadastre, consums d'aigua, padró d'habitants,

### **Apartat 4, del planejament urbanístic.**

Planejament urbanístic aportat per l'Ajuntament.

### **Apartat 5, dels recursos i les iniciatives existents,**

Informació municipal sobre liquidacions pressupostàries, organigrama municipal, patrimoni i recursos municipals.

L'anàlisi estadística i documental descrita s'ha complementat amb la informació qualitativa extreta de les entrevistes realitzades a personal tècnic municipal i entitats de l'àmbit de l'habitatge.

D'altra banda, la redacció del document d'anàlisi i diagnosi s'ha complementat amb la realització d'un procés participatiu específic d'aquesta fase, que ha consistit en la celebració de tres dinàmiques participatives adreçades a tres col·lectius diferenciats:

Sessió amb grups polítics municipals.

Sessió amb entitats locals relacionades amb l'àmbit de l'habitatge.

Sessió oberta a la ciutadania.

L'objecte d'aquestes sessions era fer participar als participants del procés de redacció del nou Pla Local d'Habitatge, relatar les conclusions provisionals de cadascun dels apartats, i enriquir amb les seves aportacions de caràcter qualitatiu el text de l'anàlisi i la diagnosi.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

## 2 L'emmarcament urbà i territorial:

### 2.1 Situació i estructura territorial

El municipi de Breda, amb una superfície de 5,09 km<sup>2</sup>, forma part de la comarca de la Selva. Situat al vessant oriental del Montseny i guarda una porció d'aquest espai natural protegit d'uns 63.000 m<sup>2</sup>. Termeneja amb el municipi de Sant Feliu de Buixalleu i el de Riells i Viabrea.

Tot i que està marcat per l'orografia accidentada del Montseny, el seu paisatge l'ocupen majoritàriament les planes agrícoles delimitades per dues rieres principals, la de Breda i la del Repiaix, que recullen les aigües dels torrents laterals i drenen els camps interiors. La resta del territori el configuren les dues vessants del massís muntanyós que defineixen la vall de nord-oest a sud-est vorejant el turó de Santa Anna, situat a la part baixa del municipi.

Es tracta d'un municipi ben comunicat gràcies a l'obertura de la seva vall vers el corredor natural de comunicacions que ressegueix el límit entre el massís del Montseny i el del Montnegre: mitjançant la via primària C-35 i la carretera d'àmbit estatal AP7 amb Girona i Barcelona i mitjançant el ferrocarril regional des de l'estació de Riells i Viabrea-Breda a poc més de 3 km.

El nucli de Breda actualment queda travessat per la carretera comarcal GI-552 que el connecta amb la C-35, Sant Feliu de Buixalleu i Arbúcies. D'altra banda, Breda disposa d'una xarxa de carreteres i camins locals que arriben al Turó de Montsoriu i s'endinsen en el parc Natural del Montseny.

El cens d'habitants municipal del 2017 era de 3.740, la majoria dels quals resideixen al nucli de Breda. Val a dir però, que també hi ha un nombre significatiu de persones que resideixen en disseminats, atesa la quantitat important de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable.

### 2.2 Nucli a Breda

El nucli de Breda s'eleva a uns 169 m sobre el nivell del mar i queda delimitat geogràficament per les rieres de Breda i del Repiaix. La seva construcció urbana neix al centre històric, que es troba a l'entorn de la primitiva església de Santa Maria originària del segle X i, actualment és l'ajuntament.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

**Ajuntament de Breda**

El nucli de població està dividit en dues meitats a banda i banda de la carretera GI-552. La major part de la seva superfície està ocupada per edificacions de caire residencial plurifamiliar i unifamiliar, si bé a l'extrem sud-oest hi ha el sector Industrial Sud. La zona urbana es troba circumvallada per àrees urbanitzables amb Plans Parcial que preveuen una expansió radial no homogènia, tot i que a llarg termini la presència d'accidents naturals orientaran el creixement del nucli vers la direcció de la vall.

### 2.3 Evolució Històrica

L'any 878 és quan apareix per primer cop el nom de Breda en un document. Es tracta d'un privilegi en què el rei franc Lluís el Tartamut concedeix al bisbe Frodoí, de Barcelona, diverses propietats situades en la zona del Montseny. Breda, aleshores, era una vila rural, i hauran de passar uns dos segles perquè es pugui dir que hi ha una població ben assentada. L'impuls definitiu de Breda vindrà donat pels esposos Guerau de Cabrera i Ermessenda, vescomtes de Girona, quan el 1038 decideixin fundar un monestir en aquesta vila.

Entre aquestes dues dates (878 i 1038) s'hauria de situar la construcció de la primitiva església de Santa Maria de Breda, de la qual, avui dia, no se'n conserva res. El seu edifici ha anat patint successives modificacions fins a l'actualitat, on la seva estructura dona espai a la Casa de la Vila i al Museu Municipal "Josep Aragay". L'únic que fa pensar que estem davant d'una església és un absis (del segle XII), on en la seva cúpula interior encara s'hi conserven unes pintures fetes d'època romànica al fresc, i un campanar de finals del segle XVIII.

#### Fundació del monestir.

El monestir de Sant Salvador de Breda, un dels més importants dels que van existir en les comarques gironines, va ser fundat el 4 de juny de l'any 1038. Guerau de Cabrera i la seva esposa Ermessenda, vescomtes de Girona, en foren els seus fundadors, i encomanaren als monjos benedictins la seva direcció. Aquell matrimoni i els seus descendents varen ser-ne els principals benefactors. L'església del monestir va ser consagrada al cap de 30 anys d'haver-se produït l'acte funcional, el 4 d'octubre de 1068.

El campanar romànic és l'únic que ens resta del primitiu monestir del segle XI. Així, i donat que l'edifici de l'antiga església parroquial de Santa Maria que ha arribat als nostres dies no és el primer que va existir, podem dir que el campanar de l'església del monestir de Sant Salvador és el monument més antic de la vila. Hores d'ara només resta en el seu lloc un costat dels quatre que conformaven el claustre del monestir de Sant Salvador: es tracta de l'ala nord, la que està adossada a la nau de l'església.

Un altre espai del monestir que ha arribat fins a l'època actual amb un bon estat de conservació és el seu pati, conegut com el "Pati de l'Abadia", el qual és un bell exemple de pati medieval.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

El campanar restaurat l'any 1951, té forma quadrada i 32 m d'altura. En ell hi tenen cabuda 5 pisos, el primer amb una única finestra llarga i estreta en tres de les seves quatre cares, i els quatre superiors amb dues finestres a cada cara. Per l'exterior dels campanar es poden veure les típiques línies d'arcuacions llombardes i els frisos amb dents de serra. El campanar acaba coronat per una línia de merlets.

### L'expansió.

De les antigues edificacions romàniques, només es conserva el campanar i l'absis de l'església primitiva. L'església actual, d'una única nau, és d'època gòtica, i la seva construcció es va allargar uns dos-cents anys (d'inicis del segle XIV fins a principis del segle XVI), essent la part més vella la corresponent a la zona del presbiteri, i la més nova la de la façana. Les mides de la nau (33 m de llarg per 12'5 d'ample), més l'imponent campanar, han fet que aquesta església sigui coneguda con la "Catedral de la Selva".

En la zona del presbiteri de l'església hi trobem un absis amb cinc capelles, cada una d'elles amb un finestral. Abans d'arribar al presbiteri, a la banda esquerra, hi ha la Capella del Sant Crist i la porta d'entrada al campanar, i a la banda dreta, la sagristia, on actualment s'hi ha situat un petit museu parroquial. Al costat de la sagristia s'hi troba l'anomenada capella del Santíssim, a través de la qual, en temps de vida monacal, es podia accedir al claustre i a una escala que menava al lloc on hi havia l'orgue del monestir (aquest va ser desfet en temps de la Guerra del Francès (1808-1814).

### Esdeveniments històrics.

El 20 de maig de 1640, als inicis de la que seria coneguda com la "Guerra dels Segadors", gent de Breda i Sant Celoni varen atacar una tropa d'uns 800 soldats del Tercí de Leonard Moles, tropes del comte-duc d'Olivares i del rei castellà Felip IV, que anaven en retirada després d'haver estat derrotades pels volts de Riudarenes i d'haver incendiat l'església d'aquesta població selvatana. En aquest enfrontament per la rodalia de Breda, aquest terci va perdre molts soldats, marxant ràpidament cap a Barcelona.

A la fi d'aquesta guerra, Breda va tornar a ser escenari d'un enfrontament entre catalans i francesos, d'una banda, i les tropes castellanes de Felip IV. Aquest enfrontament va tenir lloc el 28 d'agost de 1653, pels volts del turó de Santa Anna. En aquest cas, la lluita va tenir un resultat desfavorable pels primers.

### La Guerra Civil.

L'última de les guerres que ha hagut de patir Breda, així com la resta de l'Estat, ha estat la Guerra Civil (1936-1939). En aquesta moren molts bredencs, sobretot partidaris de la República, a conseqüència de diferents enfrontaments armats.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

L'1 de febrer de 1939 Breda va ser ocupada sense resistència per les tropes franquistes. La fi de la guerra va suposar la fi d'un règim de govern elegit democràticament i la instauració d'una dictadura que duraria 36 anys.

**Evolució del creixement del nucli urbà**

A principis del s. XX, el municipi de Breda constava d'un petit nucli urbà encaixat a oest per la carretera de Sant Hilari a Hostalric, a est pel camí de Riells i a nord pel camí del cementiri. A sud, el nucli quedava delimitat per l'encreuament del camí de Riells i la carretera amb forma de i grega, al peu del Turó de Santa Anna.

Per fora del nucli es pot veure diversos creixements: a oest, creixement suburbà seguint el camí de Riells i a est, a l'altre costat de la carretera (actual carrer de Còdols i carrer de Sant Pere).

Fora del nucli hi havia diversos masos disposats linealment resseguint els recs i cursos d'aigua.

A principi de segle hi havia dues infraestructures de serveis que vorejaven la part oest del municipi que eren la línia telefònica i la canalització elèctrica.

Si bé, entre 1930 i 1940 l'economia de Breda va tenir una pujança de l'economia de la terrissa, era un sistema productiu autosuficient (fusta per als forns, fang per la terrissa i artesans). Breda tenia diversos tallers. A la dècada dels 50 aquest ram va tenir una forta davallada a causa de nous tipus d'envasos i estris en el sector alimentari (vidre i porcellana).

Als anys setanta es torna a revifar tímidament amb la implantació de comerços dins la vila.

A l'època dels anys 40-50, el creixement de Breda es va realitzar en un eix direcció est-oest:

- a oest, seguint el camí del cementiri (avui Carrer de sant Sebastià) ocupant la plana situada entre el camí de Còdols i la Riera de Repiaix, es va construir el Barri de la Cooperativa i un camp de futbol.

- a la part est, es va planificar la construcció del nou edifici escolar el 1958.

Puntualment a nord del municipi van aparèixer petits nuclis d'habitatges seguint el Carrer Joan XXIII i el carrer de la Selva.

Entre el 1960 i 1966 es va realitzar les obres del pas de la conducció de les aigües del Pasteral a Barcelona. Aquestes obres van fer que molts treballadors vinguessin a viure a Breda amb un augment del 60% de la població passant de 1600 a 2600 habitants.

Cap els anys 70, la implantació d'activitat econòmica pel creixement amb forma de ciutat jardí i la reconversió de tallers en indústries fa que es traslladin a les afores del poble.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

**Ajuntament de Breda**

És el cas de la Indústria Buch que va passar de fabricar raids i accessoris per a bicicletes a produir maquinària de manipulació de filferros, que a va traslladar al nord del municipi vora la riera del Repiaix. També es va produir un procés evolutiu passant de l'artesania a de la torneria de la fusta a la implantació de la indústria del moble, com és el cas de Can Guilleumas i posteriorment la Hispano Sud Americana. Un altre cas és l'evolució de l'elaboració de formatges fins esdevenir una planta envasadora i distribuïdora de llet que recullen de les masies del Montseny.

**Marc físic del terme municipal.**

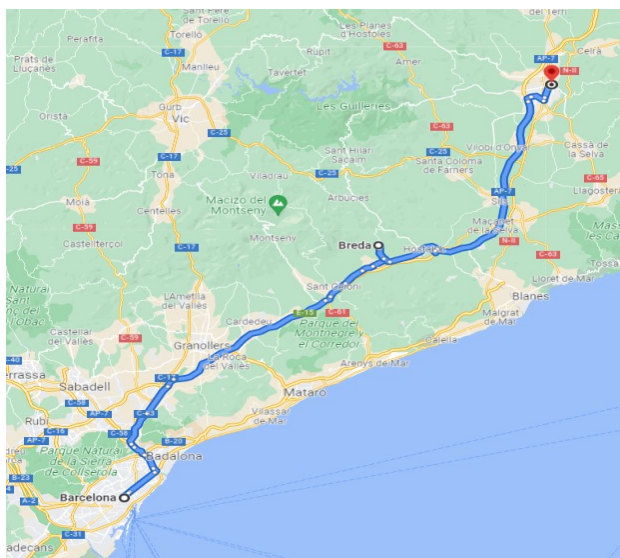
El municipi de Breda es situa al sud-oest de la comarca de la Selva, i dins la província de Girona. Els l·lindars del terme municipal són els següents:

- a nord-est, est i sud-est amb Sant Feliu de Buixalleu
- al nord-oest, oest i sud-oest amb Arbúcies.

A nivell geogràfic, Breda es situa en l'anomenada Plana de Breda, encaixada entre Montsoriu al nord, la serra de Can Pelló i la serra del Llamp a l'oest i el Repiaix i els Terresos i les Brugueres a l'est, totes elles part de les vessants orientals del Massís del Montseny. Al sud del municipi s'inicia el massís del Montnegre. La riera de Breda limita el municipi a l'oest i la riera de Repiaix a l'est.

**2.4 Entorn de referència del nucli de Breda**

Com ja ha sigut comentat amb anterioritat, Breda està situada entre les dos províncies de Girona i Barcelona, situat a 48 km de Girona i amb Barcelona 61 km.



Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

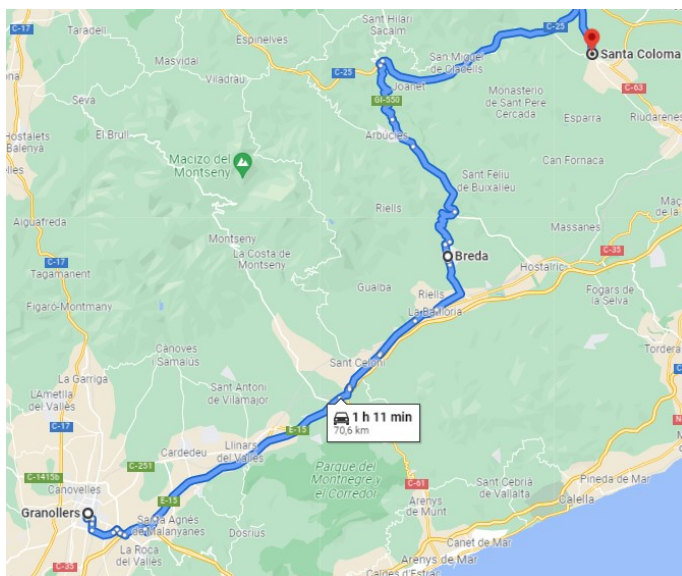
## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



## Ajuntament de Breda

També es troba entre dos comarques, La Selva i Vallès Oriental, on les capitals de comarca són Granollers, que es situa a 34 km i Santa Coloma de Farners a 36 km, en aquest aspecte hi ha serveis que tenen derivats al consell comarcal del Vallès Oriental (Oficina d'Habitatge del Baix Montseny) i la majoria al consell comarcal de La Selva, aspecte que genera, sens dubte, alguna que altra discordança, per que aquest dos consells comarcals depenen de diputacions diferents ja que un es de la Província de Barcelona i l'altre de la província de Girona.



A nivell de poblacions al voltant amb nivell industrial gran que permetin poder-se situar com receptora de persones per viure a Breda i que volen qualitat de vida, ens trobem les següents empreses:

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

## Rànquing de les 25 empreses amb més xifra de negoci

Ordre	CIF	Nom	Municipi	Facturació
1	A17371758	GENERAL MARKETS FOOD IBERICA SA	Alt Empordà	1.041
2	B48503585	DYNEFF ESPAÑA SL	Gironès	625
3	A17013657	FRIGORIFICOS COSTA BRAVA SA	Selva	481
4	B17880550	EUROFIRMS ETT SL	Gironès	314
5	A17135583	CARNIQUES DE JUIA SA	Gironès	294
6	B17691742	RAMADERIA ROCA SL	Pla de l'Estany	293
7	A17014713	NOEL ALIMENTARIA SAU	Garrotxa	277
8	B17918673	CARNIQUES CELRA SL	Gironès	251
9	B17023995	FRIT RAVICH SL	Selva	226
10	A17023813	CARNICA BATALLE SA	Selva	217
11	B55241681	ARENA TOUR SL	Selva	213
12	A28063675	LABORATORIOS HIPRA SA	Selva	200
13	A17001801	ARCONVERT SA	Gironès	177
14	A08135014	T-500 PURATOS SA	Selva	157
15	A17013863	CONSTRUCCIONES RUBAU SA	Gironès	155
16	B17240722	EMBUTIDOS MONTER SL	Garrotxa	132
17	A60513512	HARIBO ESPAÑA SA	Pla de l'Estany	132
18	B17527524	TRADEINN RETAIL SERVICES SL	Gironès	130
19	A17034844	ESPORC SA	Selva	126
20	A17005299	COMEXI GROUP INDUSTRIES SAU	Selva	123
21	A17003344	ACEBSA AISLANTES CONDUCTORES ESMALTADOS Y BARNICES SA	Selva	122
22	B17228081	AD PARTS SL	Selva	121
23	B62277736	IBERDIGEST SL	Alt Empordà	106
24	A17482993	ANGLES TEXTIL SA	Selva	105
25	B81861346	DOMO POLYMER SOLUTIONS SPAIN SL	Selva	100

El teixit industrial de la comarca de la Selva representa el 24 % del total de la província, essent la segona comarca amb empreses de més facturació, solament darrera de la comarca del gironès. Es, per tant, Breda un lloc que ha augmentat la conversió en primera residència d'algunes antigues segones residències.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

### 3 Les persones:

#### 3.1 Demografia i població

Aquest apartat pretén donar una perspectiva espacial i temporal de l'evolució de la població i explicar les dependències demogràfiques internes i externes que han determinat la configuració poblacional del municipi i l'establiment de les necessitats socials que se'n deriven, també en relació a la resta de la comarca i/o en el conjunt del territori català.

A l'any 2018 el municipi té una població de 3.733 habitants segons les dades de l'IDESCAT, el que suposa una densitat de població de 745,0 hab./km<sup>2</sup>, el que situa el municipi amb una densitat molt superior a la dels seus dos municipis limítrofs, Sant Feliu de Buixalleu i Riells i Viabrea. Si bé aquesta diferència és relativa ja que l'extensió en superfície del terme municipal de Breda és molt inferior, tractant-se d'un dels més petits del territori.

Un fogatge del 1497, atribueix a Breda un total de 41 focs (llars), que es van reduir a 25 l'any 1515, fruit de males anyades, fams i pestes. Fins al segle XVIII no s'inicià un període de recuperació demogràfica arreu del territori català; Breda, l'any 1717 comptava amb 340 habitants i abans d'acabar el segle, al 1787 la població va augmentar a 562 habitants.

Aquesta corba ascendent es va mantenir fins l'any 1887 arribant als 1555 habitants. Amb l'entrada del segle XX es va produir una davallada de la població, que es va anar recuperant lentament fins a la guerra civil, quan sofreix una altra pèrdua important. No va ser fins a la dècada dels 60 que la població supera la barrera dels 1700 habitants i manté aquesta tendència fins als nostres dies, assolint els 3740 habitants l'any 2017.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



## Ajuntament de Breda

	Breda		Selva		Catalunya	
	Població	%	Població	%	Població	%
1497	41 fogatges		1512		52474	
1515	25 fogatges		1736		53300	
1553	38 fogatges		2002		59750	
1717	340		11952		402531	
1787	562	39,5%	25054	52,3%	829615	51,5%
1857	1.542	63,6%	49517	49,4%	1652291	49,8%
1860	1.578	2,3%	50817	2,6%	1673442	1,3%
1877	1.469	-7,4%	47030	-8,1%	1752033	4,5%
1887	1.555	5,5%	47641	1,3%	1843549	5,0%
1900	1.380	-12,7%	45318	-5,1%	1966382	6,2%
1910	1.463	5,7%	47079	3,7%	2084868	5,7%
1920	1.601	8,6%	48281	2,5%	2344719	11,1%
1930	1.547	-3,5%	48481	0,4%	2791292	16,0%
1940	1.584	2,3%	48224	-0,5%	2890974	3,4%
1950	1.571	-0,8%	50159	3,9%	3240313	10,8%
1960	1.769	11,2%	54148	7,4%	3925779	17,5%
1970	2.713	34,8%	70901	23,6%	5122567	23,4%

Evolució demogràfica de la població. Comparativa amb altres municipis de la comarca, la Selva i Catalunya. (Elaboració pròpia a partir de dades Idescat)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
 17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



## Ajuntament de Breda

	Breda		Hostalric		Sils		Angès		Selva		Catalunya	
	Població	%	Població	%	Població	%	Població	%	Població	%	Població	%
2017	3.740	0,5%	4.106	1,2%	5.910	0,0%	5.479	0,1%	167.837	0,1%	7.555.830	0,4%
2016	3.722	-0,2%	4.058	1,3%	5.910	1,9%	5.473	-1,2%	167.694	0,5%	7.522.596	0,2%
2015	3.728	-0,6%	4.005	-0,1%	5.797	-0,9%	5.540	-1,2%	168.555	1,0%	7.508.106	0,1%
2014	3.751	-0,1%	4.010	0,8%	5.851	2,9%	5.606	-1,0%	170.249	1,7%	7.518.903	0,5%
2013	3.755	-0,3%	3.980	-0,9%	5.685	-0,3%	5.662	-1,0%	173.128	0,2%	7.553.650	0,2%
2012	3.767	-0,4%	4.018	-0,3%	5.702	3,8%	5.719	1,5%	173.518	0,7%	7.570.908	0,4%
2011	3.781	0,3%	4.030	0,8%	5.492	2,5%	5.637	1,4%	172.280	0,7%	7.539.618	0,4%
2010	3.771	-0,3%	3.998	0,1%	5.356	4,5%	5.560	-0,2%	171.037	1,0%	7.512.381	0,5%
2009	3.784	0,8%	3.994	2,9%	5.127	5,7%	5.569	2,3%	169.389	2,9%	7.475.420	1,5%
2008	3.753	1,2%	3.882	2,9%	4.850	11,6%	5.446	3,1%	164.646	4,4%	7.364.078	2,1%
2007	3.707	0,6%	3.773	4,3%	4.347	5,4%	5.281	1,3%	157.674	4,1%	7.210.508	1,1%
2006	3.685	1,7%	3.619	4,6%	4.126	4,5%	5.211	0,4%	151.477	4,9%	7.134.697	2,0%
2005	3.625	1,7%	3.459	6,5%	3.947	6,9%	5.191	1,9%	144.420	5,6%	6.995.206	2,7%
2004	3.566	0,6%	3.247	7,6%	3.693	5,2%	5.096	0,9%	136.738	3,8%	6.813.319	1,6%
2003	3.543	1,7%	3.019	3,9%	3.512	4,4%	5.049	0,6%	131.730	5,0%	6.704.146	3,0%
2002	3.484	2,2%	2.905	-0,3%	3.365	5,9%	5.020	0,9%	125.515	4,7%	6.506.440	2,3%
2001	3.408	1,9%	2.915	0,5%	3.178	3,2%	4.973	-0,7%	119.906	3,7%	6.361.365	1,6%
2000	3.345	0,6%	2.901	0,2%	3.078	6,3%	5.009	1,3%	115.648	3,0%	6.261.999	0,9%
1999	3.325	2,2%	2.894	1,0%	2.896	1,7%	4.943	4,0%	112.274	3,2%	6.208.817	1,0%
1998	3.254		2.865		2.848		4.752		108.816		6.147.610	
Evolució mitjana		0,7%		0,8%		4,0%		0,8%		2,3%		1,1%

Durant els últims 19 anys, la població ha anat creixent lentament però de forma constant, establint-se al voltant dels 3750 habitants a partir del 2008. Així doncs, es pot dir que Breda és una població que ha anat consolidant la seva població amb el pas dels anys.

Pel que fa a l'estructura de la població, el seu anàlisi es realitza a través de diversos indicadors que es refereixen als següents termes:

Índex d'infància.- Nombre d'infants de 0 a 14 anys cada 100 habitants

Índex de joventut.- Nombre de joves de 15 a 29 anys per cada 100 habitants

Índex de dependència.- Nombre de nens (0-14 anys) per cada 100 adults en edat de treballar (15- 64 anys)

Índex de vellesa.- Nombre de majors (més de 65 anys) per cada 100 habitants

Índex de sobreenvelliment.- Percentatge de població de més de 85 anys sobre la població de més de 65 anys

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

Índex d'envelliment.- Percentatge de població de més de 65 anys sobre la població de 0 a 14 anys

	Índex d'Infància			Índex de Joventut			Índex de dependència infantil		
	2008	2013	2017	2008	2013	2017	2008	2013	2017
<b>Breda</b>	14,5%	14,9%	14,1%	17,2%	15,0%	15,5%	29,5%	29,7%	28,5%
Hostalric	15,5%	17,2%	17,5%	19,4%	14,9%	14,7%	30,7%	36,8%	34,2%
Sils	17,6%	17,9%	17,6%	18,3%	14,4%	15,7%	34,3%	34,5%	34,8%
Anglès	16,0%	16,7%	16,6%	16,9%	14,2%	13,5%	31,0%	32,1%	32,3%
Província Girona	15,3%	16,5%	16,5%	17,0%	18,5%	15,5%	95,7%	34,3%	32,6%
Catalunya	14,8%	15,9%	15,8%	18,5%	15,5%	15,1%	33,6%	31,0%	42,7%

	Índex de Vellesa			Índex de Sobreenvelliment			Índex d'Envelliment		
	2008	2013	2017	2008	2013	2017	2008	2013	2017
<b>Breda</b>	16,6%	17,0%	17,4%	15,4%	18,1%	20,5%	114,5%	114,2%	122,9%
Hostalric	13,0%	14,6%	14,2%	11,1%	13,7%	18,0%	83,7%	84,8%	80,8%
Sils	11,1%	12,7%	13,7%	14,1%	16,8%	18,5%	63,2%	70,6%	77,7%
Anglès	14,0%	14,6%	15,4%	9,3%	16,4%	19,1%	87,5%	87,1%	92,4%
Província Girona	13,5%	13,8%	14,6%	15,1%	18,1%	19,8%	88,2%	83,9%	88,7%
Catalunya	14,2%	14,8%	15,6%	14,5%	17,6%	19,7%	95,6%	93,4%	98,2%

Durant els últims deu anys, a Breda l'índex d'infància s'ha mantingut estable, seguint la mateixa tendència a la província. Al mateix temps l'índex de vellesa ha seguit una línia lleugerament a l'alça, però de manera molt més discreta respecte al conjunt de Catalunya.

De totes maneres, l'índex d'envelliment de la població de Breda és elevat, superant els índexs dels municipis similars de la comarca i situant-se per sobre de la mitjana del conjunt del territori.

Evolució de la distribució de la població segons l'edat. Comparativa amb municipis similars, la província de Girona i Catalunya. (Idescat)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

	2007			2012			2016		
	de 0-14 anys	de 15-64 anys	Més de 65 anys	de 0-14 anys	de 15-64 anys	Més de 65 anys	de 0-14 anys	de 15-64 anys	Més de 65 anys
<b>Breda</b>	14,5%	66,3%	19,2%	14,9%	65,1%	19,9%	14,1%	65,0%	20,9%
Hostalric	15,5%	70,0%	14,5%	17,2%	66,8%	16,0%	17,5%	65,7%	16,7%
Sils	17,6%	69,7%	12,7%	17,9%	67,3%	14,8%	17,6%	66,2%	16,2%
Anglès	14,9%	66,6%	18,5%	17,1%	64,9%	18,0%	17,4%	63,6%	19,0%
Província Girona	15,5%	69,0%	15,5%	16,5%	67,1%	16,4%	16,6%	65,6%	17,7%
Catalunya	14,8%	68,9%	16,3%	15,9%	66,7%	17,4%	15,8%	65,5%	18,6%

Aquesta dada d'envelliment es un índex molt a tenir en compte, ja que es molt alt en comparació amb la mitja de la província de Girona, el que sens dubte es una cosa a ser monitoritzada.

Saldo migratori. Comparativa amb municipis similars de comarca de la Selva. (Idescat)

	2006				2011				2016			
	immigrants interiors	immigrants exteriors	Emigracions	Saldo	immigrants interiors	immigrants exteriors	Emigracions	Saldo	immigrants interiors	immigrants exteriors	Emigracions	Saldo
<b>Breda</b>	177	17	156	<b>38</b>	121	24	151	<b>-6</b>	126	35	136	<b>25</b>
Hostalric	331	49	228	<b>152</b>	226	47	312	<b>-39</b>	230	71	237	<b>64</b>
Sils	375	44	191	<b>228</b>	485	58	370	<b>173</b>	337	52	380	<b>9</b>
Anglès	225	97	272	<b>50</b>	232	91	257	<b>66</b>	205	87	285	<b>7</b>

D'acord amb la taula, podem concloure que durant els darrers 12 anys a Breda s'ha mantingut la tendència que les emigracions han estat lleugerament més baixes que les immigracions, a

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

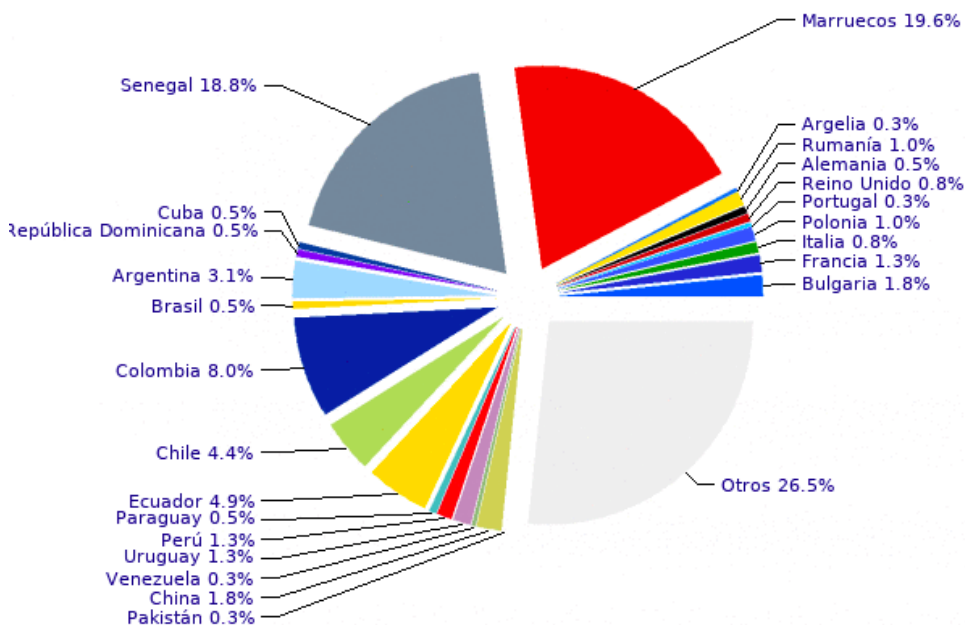


## Ajuntament de Breda

excepció del 2011 amb un saldo negatiu de 6 persones. Aquesta tendència es manté en línia amb la resta de municipis similars de la comarca, on el saldo d'immigració ha baixat entre el 2006 i el 2016 tot i mantenir-se positiu.

Cal indicar també que en relació a l'origen d'aquesta immigració, s'ha mantingut la tendència que la immigració exterior és inferior a la interior, la majoria d'immigrants procedeixen de la resta de la província de Girona i de Catalunya.

En aquest quadre es pot apreciar el comportament de la immigració externa, on veiem 182 immigrants africans, amb un major percentatge d'homes que de dones (122 homes i 60 dones). En quant a immigració sud americana son 156, en aquest cas la majoria son dones (52 homes i 104 dones). En quant a l'emigració asiàtica es pràcticament inexistent 13 persones, en aquest cas es pràcticament igual les dones i els homes (7 homes i 6 dones).



Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
 17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

### 3.2 Sectors Econòmics

Des dels seus orígens, el municipi de Breda ha estat vinculat al sector primari. L'agricultura i la ramaderia han estat les més destacades i gairebé úniques fonts d'ingressos.

Plantacions de cereals, l'hort familiar i els conreus destinats a bestiar, eren la producció tradicional d'una agricultura d'autoconsum.

A la dècada dels seixanta, es produí una transformació important; el creixent procés d'industrialització va comportar un èxode de la gent del camp cap a les zones urbanes, i alhora, un augment de pes del sector de la construcció i del nivell de renda de la població, cosa que comportà una modificació substancial en la demanda de productes agrícoles.

És a partir d'aquí que, a Breda, les explotacions s'autodimensionaren i es va passar d'una agricultura tradicional basada en el policultiu, a una agricultura més mecanitzada i tecnificada amb fins comercials. Paral·lelament, la ramaderia també augmentà i s'adequaren les seves instal·lacions a aquest nou model d'empresa agrària.

#### Situació i evolució actuals.

Actualment la població de Breda centra l'ocupació de la seva població en el sector econòmic dels serveis i en la indústria en menor mesura, mantenint-se el pes d'aquests dos sectors al llarg de diversos anys. El sector industrial resulta ésser el segon sector econòmic del municipi i ha evolucionat de manera diferent al desenvolupament ocorregut en altres municipis de la comarca, on la indústria ha sofert un lleuger decreixement des de finals dels anys 90.

El que més ha contribuït però al desenvolupament econòmic del municipi els darrers anys, essent una tònica compartida en el conjunt comarcal, és el sector serveis, el qual ha anat guanyant importància de manera constant, any rere any, en detriment dels altres sectors d'activitat.

En aquest sentit, però, no hi ha hagut iniciatives considerables de tipus turístic vinculades a l'explotació del paisatge i la riquesa natural de tot el terme.

Pel que fa a l'activitat agrària, principalment destinada a l'explotació de camps de conreu, encara continua ocupant una petita part de la població de Breda i del territori en general. Tot i haver perdut pes en els darrers anys, mostra una tendència a l'estabilitat, sense sortir però de l baix impacte que comporta aquest sector per l'ocupació del municipi.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



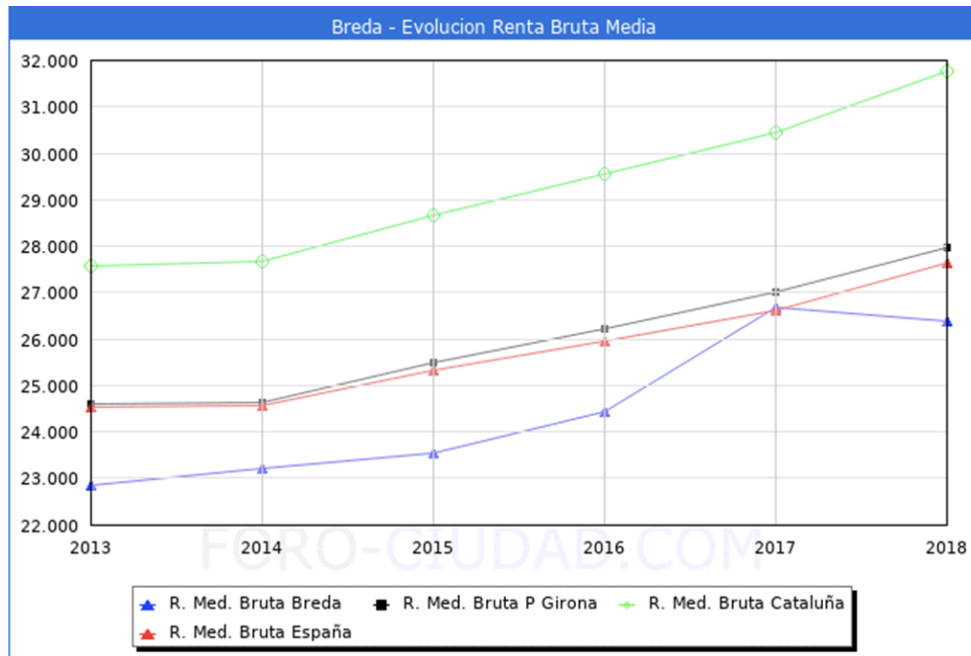
## Ajuntament de Breda

## Evolució dels llocs de treball per sectors

	2011					2013					2015					2017				
	Agricultura	Indústria	Construcció	Servis	Llocs de treball	Agricultura	Indústria	Construcció	Servis	Llocs de treball	Agricultura	Indústria	Construcció	Servis	Llocs de treball	Agricultura	Indústria	Construcció	Servis	Llocs de treball
<b>Breda</b>	0	331	59	225	615	0	321	40	220	581	0	351	24	210	585	0	393	24	236	653
	0,0%	53,8%	9,6%	36,6%		0,0%	55,2%	6,9%	37,9%		0,0%	60,0%	4,1%	35,9%		0,0%	60,2%	3,7%	36,1%	
Hostalric	12	213	90	535	850	0	184	0	491	675	6	262	116	567	951	0	276	0	571	847
	1,4%	25,1%	10,6%	62,9%		0,0%	27,3%	0,0%	72,7%		0,6%	27,5%	12,2%	59,6%		0,0%	32,6%	0,0%	67,4%	
Sils	0	697	0	539	675	0	521	0	528	1049	0	620	0	523	1143	0	689	0	633	1322
	0,0%	27,3%	0,0%	72,7%		0,0%	49,7%	0,0%	50,3%		0,0%	54,2%	0,0%	46,8%		0,0%	52,1%	0,0%	47,9%	
Anglès	13	389	143	280	825	10	396	81	242	729	14	474	141	266	894	15	492	156	255	918
	1,6%	47,2%	17,3%	33,9%		1,4%	54,3%	11,1%	33,2%		1,6%	53,0%	15,8%	29,6%		1,6%	53,6%	17,0%	27,8%	

## 3.3 Perfil econòmic de les persones

En aquest apartat es pretén analitzar la capacitat econòmica dels habitants de Breda. Ja hem comentat anteriorment el sobreenvelliment de les persones, per tant seria important saber quina es la renda mitja de la població en general ja que això ens pot definir quina població pot quedar exclosa de l'accés a l'habitatge.



Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
 17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

En aquesta gràfica podem apreciar que la renda bruta s'ha anat equiparant, però segueix essent més baixa.

Tenint en compte aquesta renda podem afirmar que existeix una dificultat important per accedir a l'habitatge, ja que es necessari destinar un percentatge alt dels ingressos a poder mantenir l'habitatge. Com podem veure mes endavant, si es defineix que l'esforç que han de fer les famílies no hauria de ser superior al 30 %, voldria dir que la família mitja de Breda hauria de destinar màxim 7.000 euros/any. Per tant entenen que a més a més hem de sumar les despeses de llum, gas, telefonia, dona una renda màxima mensual de 500 euros, un lloguer que és difícil de trobar al municipi de Breda.

Aquesta dada posteriorment serà necessària per poder veure la demanda exclosa que tenim al municipi de Breda, ja que en el posterior estudi de mercat podem apreciar que aquest 500 euros son insuficients per poder accedir a l'oferta d'habitatges existents.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## 4 El parc d'habitatges:

### 4.1 Anàlisi necessitats habitatge

L'anàlisi de la població, dinàmica econòmica i habitatges existents en el passat proper de Breda permet fer una aproximació de les necessitats d'habitatge que sorgiran al municipi en els propers anys.

Aquesta necessitat d'habitatge ve determinada sobretot per la formació de noves llars. Tot i això, no totes les noves llars creades tindran sempre necessitat d'un habitatge, i per descomptat, no tindran necessitat de la mateixa tipologia d'habitatge.

Els factors que influeixen en la creació de noves llars són diversos i a la Memòria Social els podem agrupar en dos grups:

#### **Factors generals: l'augment de la població del municipi**

Factors generals que permeten detectar una dinàmica de la creació de noves llars extrapolable a un futur proper:

1. Ritme de creixement de la població dels últims anys: creixement moderat amb una mitja anual de 1'6%
2. Creixement natural dels últims anys (des del 2001): baix, entre un mínim de 29 i un màxim de 44 naixements a l'any.
3. Creixement migratori: des de 2001 han arribat una mitjana de 157 immigrants l'any i han emigrat una mitjana de 132 efectius, donant com a resultat un moviment migratori intens però un saldo migratori positiu moderat.

Aquests factors repercuteixen directament en la necessitat de nous habitatges a curt i llarg termini.

Considerant la dinàmica dels últims anys és possible fer una projecció cap al futur. Aquesta projecció, però, és orientativa, ja que parteix de la hipòtesi que no es produiran grans canvis en l'estructura socio-econòmica del municipi.

Cal remarcar que en el creixement municipal tenen més pes les fluctuacions migratòries que no pas el creixement natural, que és més regular i moderat.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

Les dinàmiques del creixement migratori són més difícilment previsible, ja que es troben influïdes per altres factors més enllà dels pròpiament demogràfics, com poden ser les fluctuacions econòmiques y de mercat. En el cas que no es produïssin grans canvis a nivell econòmic o residencial al municipi, podríem preveure que l'actual dinàmica de moviments residencials dins dels límits estatals es pogués projectar en un futur immediat. Tot i això, la memòria social estima que l'escenari pot canviar sota quatre circumstàncies determinades que poden revertir en un increment del saldo migratori:

- **El volum de l'emigració:** una reducció de les baixes de residència per una major contenció del municipi pot suposar un increment important del saldo.
- **L'atracció residencial:** la voluntat i/o capacitat d'inducció del municipi a partir de la creació d'una oferta nombrosa i atractiva d'habitatges pot fer incrementar l'atracció de població resident a altres municipis. Les noves promocions ja han tingut repercussions en els darrers increments de població.
- **L'atracció econòmica:** atesa la major obertura del Breda, es preveu que el municipi exercirà una major atracció de residents de fora progressivament. Aquesta, però, serà moderada i es veurà compensada per les baixes de residència que es puguin produir per aquest motiu. Així mateix, cal tenir en compte que bona part dels treballadors que importa el municipi provenen de municipis propers, fet que pot frenar l'opció de canviar de residència. Ara bé, noves actuacions que suposin ampliar o diversificar els llocs de treball poden repercutir en un increment de l'atracció residencial a mitjà termini.
- **La immigració estrangera:** fins al moment actual la immigració estrangera representa el 5,6% del total de la immigració municipal. Vinculat a l'atracció residencial i econòmica, cal preveure una possible atracció de nous contingents estrangers que facin augmentar el saldo migratori.

### Factors particulars

Altres factors particulars vinculats a les dinàmiques socioculturals també determinaran la creació de noves llars:

**Emancipació de la població jove del municipi:** Tot i la disminució del pes de la població jove en les últimes dècades, el col·lectiu de joves susceptibles de crear noves llars per emancipació és de gran importància. Les noves llars creades seran en un primer moment principalment per nuclis d'una o dues persones. Aquestes noves llars requeriran nous habitatges en la gran majoria dels casos.

**Ruptures:** en els últims anys es pot observar un augment del nombre de ruptures en el municipi de Breda, fet que fa que no es pugui menysprear aquest factor. El percentatge de

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

persones separades o divorciades a Breda és, l'any 2001, del 2,4%. Les noves llars generades seran principalment unipersonals i monoparentals. No totes aquestes llars generaran necessitat de nous habitatges, ja que en alguns casos poden ser absorbides per familiars.

**Viduitat:** l'envelliment general de la població marca la necessitat de prestar especial atenció a aquest factor, ja que el percentatge de vidus està patint un increment continuat en els últims anys i té la previsió de continuar amb aquesta dinàmica. Les llars generades seran, per tant, unipersonals envellides. En aquest cas no es genera la necessitat de nous habitatges, sinó d'habitatges de característiques diferents que donin resposta a la variació de les necessitats de la llar.

Analitzant aquest últims factors comentats podem treure les següents conclusió:

- Pel creixement natural de la població es necessària la construcció de 28 habitatges any, podent ser amb rehabilitació o amb obra nova.
- Per a l'emancipació dels joves que fa anys que no poden, i si aconseguim crear un habitatge més accessible, podrien incorporar-se en la demanda de 10 habitatges any.
- Poden ser necessària alguns habitatges adaptats per a gent gran, donat l'envelliment de la població, que no necessàriament han de ser nous sinó que poden ser en forma de permutes, amb altres habitatges, però una demanda de 8 habitatges/any per gent gran es necessària.
- Nous habitatges procedents de ruptures. Son necessàries 15 habitatges/any.

## 4.2 Tipologia habitatges

Un punt important a ser analitzat es la tipologia d'habitatges, ja que al ser un poble, on darrerament no s'ha construït habitatges, tenim tipologies molt antigues, amb superfícies grans, poc accessibles, i amb eficiències tèrmiques baixes.

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

## Tipus d'habitatges:

Superfície	absoluts	%	% acumulat	% Catalunya	% Cat. acum.
Fins a 45 m2	13	1,1	1,1	3,3	3,3
De 46 a 75 m2	192	16,0	17,1	37,0	40,3
<b>De 76 a 120 m2</b>	<b>759</b>	<b>63,3</b>	80,4	48,6	88,9
De 121 a 180 m2	185	15,4	95,8	7,8	96,7
Més de 180 m2	51	4,3	100,0	3,3	100,0
TOTAL	1.200	100,0		100,0	

Àmbit territorial	Superfície mitjana
Breda	104,7 m2
Catalunya	90,0 m2

## Any de Construcció:

Any de construcció	absoluts	%	% acumulat	% Catalunya	% Cat. acum.
Abans de 1940	150	12,5	12,5	16,4	16,4
De 1941 a 1960	153	12,8	25,3	14,8	31,2
<b>De 1961 a 1980</b>	<b>573</b>	<b>47,8</b>	73,0	45,7	76,9
De 1981 a 2001	319	26,6	99,6	22,6	99,5
No aplicable	5	0,4		0,5	
TOTAL	1.200	100,0		100,0	

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

### 4.3 Regim de tinença i tipologia d'habitatges

Podem apreciar en el següent quadre la manca d'habitatge ja que, analitzant el municipi de Breda i comparant-lo amb la mitja de la comarca i de Catalunya, el % d'habitatges comparat amb els habitants, dona 0.4766 %, quant la mitja catalana es de 0.5033 %, **per tant podem afirmar que seria necessàries un mínim de 100 habitatges**, per poder donar sortida a les demandes i tenir uns habitatges mes moderns i acordes amb les necessitats de les famílies de Breda.

Tipus d'habitatges	
2011	
Principals	1.461
Secundaris	200
Total	1.774

Gràfics Taula ampliada

Analitzant el tipus de tinença d'aquest habitatges podem veure que el percentatge de lloguer es adequat. Existeixen 304 habitatges en lloguer, si be aquest son en alguns casos poc adients per a les famílies actuals ja que, segons hem pogut comprovar, hi ha una demanda actual de mes de 200 habitatges en lloguer, per satisfer les persones que volen viure o que treballen a Breda.

Règim de tinença dels habitatges	
2011	
De propietat	1.056
De lloguer	304
Total	1.461

Gràfics Taula ampliada

L'índex de segona residència no és gran i s'ha observat que algunes d'aquestes segones residències dels pares s'han convertit en primera residència dels fills.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

#### 4.4 Anàlisi dels pisos buits

S'ha destinat 5 jornades de treball de camp per poder fer un anàlisi dels habitatges buits al municipi. La metodologia de treball d'aquest estudi es la següent:

- Detectar pisos de grans tenidors, que mitjançant convenis amb l'Ajuntament s'incorporen a habitatges de lloguer gestionats per l'Oficina Comarcal d'Habitatge.
- Detectar pisos en situació precària de manteniment que, amb acords amb els propietaris, es poden incorporar al mercat de lloguer.
- Detectar pisos de propietaris que, mitjançant acords amb l'ajuntament, els deixen en lloguer assequible.

Principalment s'ha incidit en la fase de detecció dels punts 1 i 2, ja que els propietaris particulars, tenen una Inmobiliària que fa una tasca correcta, per poder llogar habitatges amb un manteniment correcte.

Hem detectat un mínim de 85 ubicacions diferents, que poden tenir més de 100 habitatges buits:

- Ubicacions de grans tenidors, que son susceptibles de ser gestionades:
  - Coral Homes, amb tres immobles.
  - Promotora amb 23 immobles, amb alguns pisos en mans de la pròpia promotora, pendents de ser adjudicats al banc.
  - Altres petites promocions
- S'han detectat un total de 20 cases en mal estat, per poder rehabilitar.
- Hi ha 25 habitatges a la venda en la plataforma idealista, dels que podem incorporar al mercat de lloguer un mínim de 8 immobles.

**Per tant en aquest apartat podem aconseguir mobilitzar mínim 20 habitatges per al mercat de lloguer.**

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

Ubicacions de les actuacions:



En blau podem veure les promocions immobiliàries que estan sense acabar o buides. En total tenim 7 actuacions que poden generar un mínim de 25 habitatges. També s'ha assenyalat el terreny d'INCASOL.

En groc s'ha col·locat les actuacions de rehabilitació, que poden generar un mínim de 20 habitatges.

Per últim amb vermell s'ha marcat el sector d'actuació residencial que s'ha de promoure en el sistema de cooperació, impulsat per l'ajuntament.

Per tant tenim actuacions molt ben ubicades, ja que estan pràcticament al centre del poble.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

## 5 El Planejament Urbanístic

### 5.1 Planejament actual

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda van ser aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona celebrada en sessió de 26 de setembre de 1990 (DOGC 27/02/1991).

Posteriorment s'han dut a terme diverses modificacions puntuals de les normes pel que va ser necessari l'aprovació d'un Text refós de les normes per acord de la CTUG de 20 d'abril de 2006 amb l'objecte d'unificar tota la normativa urbanística vigent fins la data (DOGC 18/7/2006).

Amb posterioritat a l'aprovació d'aquest text refós, s'han aprovat diverses modificacions puntuals, i dues figures de planejament derivat de gran transcendència per la preservació del patrimoni com són: el Pla especial de protecció del nucli històric (DOGC 31/01/2013) i el Pla especial Catàleg de masies i cases rurals (DOGC 28/9/2015).

Pel que fa al nucli urbà, les normes tenen previstes 16 unitats d'actuació, un Pla de Millora Urbana i un Pla Especial, tots ells pendents de desenvolupar, i que tenen per objecte la consolidació del nucli.

Pel que fa a nous creixements, les normes preveuen 12 sectors de sòl urbanitzable delimitat, dels quals només se n'ha finalitzat un, el PPU11-Can Guilleumes (a la zona de l'escola), atès a l'estancament poblacional i de l'activitat econòmica de Breda.

El planejament urbanístic vigent classifica el territori del terme municipal de Breda en tres classes de sòl:

- El sòl urbà, en què s'hi distingeixen els tipus següents:
  - sòl urbà consolidat
  - sòl urbà no consolidat (UA, PMU i PE)
- El sòl apte per urbanitzar delimitat (PPU)
- El sòl no urbanitzable, on s'estableixen els tipus següents:
  - sòl de protecció específica pel sistema viari, (p), de cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera (a), forestal (f)
  - sòl per infraestructures tècniques (s)
  - sòl sense protecció de rústic general (g)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

Actualment, i tenint en compte el desenvolupament del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable que s'ha dut a terme fins a dia d'avui, les superfícies de cadascun dels tipus de sòl vigents a l'actualitat es resumeixen en el quadre següent:

## Quadre de superfícies generals

	m <sup>2</sup>
<b>Sòl urbà consolidat (SUC)</b>	<b>759.685,99</b>
<b>Sòl urbà no consolidat (SUNC)</b>	<b>179.054,88</b>
UA-1 "Guilleries"	6.161,60
UA-4 "C/Joan XXIII"	5.123,98
UA-6 "La Hispano"	5.508,12
UA-7 "Vial Esportiu"	2.541,97
UA-8 "Can Batlle"	16.537,48
UA-9 "Cal Duset"	19.154,30
UA-10 "Accès Sud"	7.509,54
UA-11 "Plaça les Escoles"	21.268,33
UA-12 "Cal Catxo"	3.791,48
UA-13 "Prat del Cigarro"	15.604,97
UA-14 "Verge de Montserrat"	20.464,08
UA-15 "Can Sibina"	3.411,15
PEU-1 "Les Escolomines"	10.243,03
PMU "Can Guilleumes"	41.734,85
<b>Sòl urbanitzable delimitat (SUD)</b>	<b>1.100.776,36</b>
PPU-1 "Petrunes- Guilleumes"	118.435,94
PPU-2 "Can Ribes"	100.938,50
PPU-3 "Can Ferric"	95.926,60
PPU-4 "Can Huguet"	70.297,39
PPU-5 "Can Fogueres"	70.995,65
PPU-6 "Can Valent"	47.127,16
PPU-7 "Repiaix"	96.384,60
PPU-8 "Can Xifré"	100.398,28
PPU-9 "Cal Gall i Cal Xec"	83.690,98
PPU-10 "Turó de Santa Anna"	259.502,97
PPU-12 "Sector Industrial Nord"	57.078,29
<b>Sòl no urbanitzable (SNU)</b>	<b>2.975.857,89</b>
<b>Terme municipal (TM)</b>	<b>5.015.375,12</b>

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

## 5.2 Objectius i criteris per al nou planejament

Tal i com es determina en el marc legal d'aplicació, un dels elements que ha de formar part intrínseca de l'Avanç de Planejament és la determinació dels objectius i criteris, generals i particulars, als quals el nou planejament haurà de donar resposta i trobar solució durant el seu procés de redacció, tramitació, gestió i desenvolupament per tal d'assolir-los fermament.

La totalitat d'aquests criteris i objectius s'han obtingut com a resultat de tot el treball d'anàlisi i diagnosi prèvies, no només de la situació urbanística vigent sinó també de multitud de factors socials, culturals, econòmics i mediambientals que tenen una repercussió directa sobre el desenvolupament d'un municipi i sobre l'esdevenir de la seva població.

Són també, no gens menys, fruit del treball conjunt realitzat amb la ciutadania activa del municipi al voltant del Programa de participació ciutadana i, molt especialment, en el marc dels tallers participatius organitzats que han permès d'assolir un seguit de conclusions posteriorment convertides en accions més o menys específiques que el nou planejament haurà d'assumir i assolir com a part d'aquests criteris i objectius prèviament determinats.

En tot cas, per a una major comprensió tant d'aquest document com de la documentació gràfica que hi està vinculada, es diferencien en apartats correlatius els següents objectius i criteris:

- Objectius i criteris d'àmbit general, els quals són majoritàriament el resultat del compliment del nou marc legal i jurídic d'aplicació i que, de manera genèrica, són comuns a qualsevol planejament de nova redacció.
- Objectius i criteris específics, exclusivament referits al municipi de Breda, que es corresponen amb aquells objectius d'abast més puntual i que pretenen donar resposta a problemes concrets, no sempre traslladables al conjunt del territori, sinó afectant a àmbits suficientment delimitats (veure plànol O.01.1).
- Objectius i criteris estratègics, exclusivament referits al municipi de Breda, els quals defineixen estratègies concretes de creixement, remodelació, desenvolupament urbanístic i dotació de sistemes o estratègies per millorar la mobilitat (veure plànol O.01.2, O.01.3, i O.01.4).
- Objectius i criteris ambientals i/o de sostenibilitat els quals, sense ser aliens al procés urbanístic, resulten del procés d'avaluació ambiental a què cal sotmetre, obligatòriament, el nou Pla d'ordenació municipal.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

- Objectius i criteris jurídics, entenen com a tals aquelles qüestions que s'esdevenen de convenis urbanístics degudament acordats per l'Ajuntament i que deriven en diferents compromisos adquirits sobre els quals reflexionar i, si s'escau, actuar.

**Objectius i criteris generals.**

Així doncs, atès el que s'ha exposat, el futur Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Breda que resulti de l'evolució del present Avanç de Planejament, haurà de donar compliment als següents objectius i criteris d'àmbit general:

1) Fer efectiva la redacció del nou planejament general del municipi de Breda, dins del seu àmbit territorial, mitjançant un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) que estableixi amb detall i precisió el futur desenvolupament urbanístic del municipi.

2) Incorporar en aquest nou planejament la nova legislació urbanística derivada del vigent Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, parcialment modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i a la resta de legislació en matèries sectorials d'incidència en el camp urbanístic.

3) Amb caràcter general, el model d'implantació territorial a incloure en el nou planejament, ha de respectar l'estructura i proporció del nucli urbà compost pel nucli històric, així com la previsió de teixit destinat a l'activitat econòmica, preveient un creixement moderat en relació a les diferents tipologies d'edificació, presents i futures, i sense obviar l'existència de les construccions tradicionals disseminades fora del nucli lligades als usos agropecuaris i a la preservació dels valors naturals i mediambientals de l'entorn.

En qualsevol cas, el nou planejament municipal haurà d'emprar com a principi general de l'actuació urbanística el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible d'acord amb la definició que se'n fa a l'article 3r. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4) També serà un objectiu irrenunciable d'aquest nou planejament la seva adaptació a les directrius generals i supramunicipals que es deriven de l'aprovació del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

En aquest sentit, pel que fa al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), el POUM recollirà els criteris establerts per aquest alhora de projectar els futurs creixements de població d'acord amb les estratègies definides per a cada nucli i/o àrea especialitzada així com les pautes que hi trobem per a la posterior zonificació dels sòls classificats com a no urbanitzables.

5) És també un criteri general a tenir en compte l'adaptació necessària de la documentació gràfica preexistent per tal de poder fixar les previsions proposades pel nou planejament

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

urbanístic del municipi sobre una cartografia digital degudament referenciada sobre un sistema geodèsic de referència ETRS89, a l'escala més adequada en cada cas (preferentment a 1/1000 pel que fa als sòls urbans i a 1/5000 per als sòls no urbanitzables) i sempre d'acord amb la realitat física del territori i la seva estructura.

Serà damunt d'aquesta cartografia estandarditzada que s'assenyalaran les diferents zonificacions previstes en cada tipus de sòl així com les alineacions i rasants de la vialitat prevista en cadascun dels àmbits.

Així mateix, en aquesta línia d'homogeneïtzació de la documentació urbanística, la qualificació del sòl en diferents zonificacions es farà en funció del teixit preexistent, dels seus valors històrics, les seves tipologies d'edificació, les compatibilitats d'usos i les necessitats funcionals derivades d'aquests usos, etc., tot respectant la codificació i glossari de termes establerta des del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya per tal d'homogeneïtzar els diferents planejaments municipals i així poder-los traslladar en un sol mapa sintètic que aglutini els planejaments de tot el país (Mapa Urbanístic de Catalunya – MUC).

6) Caldrà fer la previsió de les reserves d'espai necessàries per adequar les previsions reals de creixement a les circumstàncies del municipi en el nucli urbà, prenent com a punt de partida la realitat actual.

7) La revisió dels límits del sòl urbà i dels creixement urbanístics residencials previstos pel planejament actualment vigents al municipi s'ajustaran a una dimensió que els faci fàcilment executables.

8) El tractament del sòl no urbanitzable haurà de garantir l'equilibri mediambiental, amb la protecció de les àrees de valor agrícola, les de valor forestal i les de protecció de caràcter hidrològic, sempre d'acord amb les condicions del territori i els seus espais amb valor natural i paisatgístic.

9) S'haurà d'establir la necessària protecció de la xarxa de comunicacions, ja siguin vies interurbanes o camins rurals, de la xarxa de recs, de les fonts, de les rieres i d'altres elements estructurals del territori.

10) El nou planejament inclourà la determinació d'unes normes urbanístiques i unes ordenances ajustades a la realitat del municipi que facilitin la seva aplicació tot incorporant les zonificacions amb unes regulacions detallades i precises per a cada règim del sòl, de manera que s'adaptin als objectius de cadascun d'ells, inclosa la definició d'un estàndard de superfície mínima per als habitatges de nova creació.

11) Aquestes determinacions comportaran també l'establiment d'unes normes d'edificació que tinguin especial cura en la integració de les construccions dins dels nuclis existents i que

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

recullin suficientment la normativa de protecció dels sistemes urbanístics previstos (carreteres, camins, cursos fluvials, àmbits de protecció paisatgística, etc.)

12) Serà necessari també dur a terme una adequada previsió de la gestió urbanística del sòl urbanitzable per sectors, avaluant la seva viabilitat econòmica i la seva facilitat de gestió.

13) Es concretarà el nivell de desenvolupament dels diferents polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana que preveu el planejament vigent per tal de qualificar cada àrea de manera coherent en el POUM.

14) S'inclourà la definició dels paràmetres necessaris per garantir una correcta protecció i preservació del patrimoni arqueològic, natural i patrimonial.

En aquest sentit, el nou planejament haurà de determinar, en un Catàleg de Béns a Protegir, tots aquells elements històrics, arquitectònics i paisatgístics que disposin d'un interès real i suficient que en justifiqui la seva conservació, ja sigui total del bé o parcial de l'element concret, establint els drets i deures oportuns per a cadascun d'ells.

15) Es procurarà d'incidir en la protecció i promoció d'una urbanització i una arquitectura de qualitat, tant pel que fa als edificis com als espais lliures, tan públics com privats, en totes les classificacions de sòl.

16) També caldrà introduir-hi una regulació adient de les activitats econòmiques i de la resta d'usos garantint la seva compatibilitat i integració amb la resta d'usos de l'entorn, ja sigui en sòl urbà o bé en totes les classificacions de sòl.

17) El nou planejament haurà de preveure la reserva dels terrenys necessaris i suficients per a sistemes urbanístics, ja siguin espais lliures públics, equipaments comunitaris, serveis tècnics, i/o sistemes de comunicacions al servei del municipi, utilitzant per aquestes funcions les porcions de sòl més adients.

En la mateixa línia també caldria destriar entre aquells sistemes d'àmbit estrictament local d'aquells que tenen continuïtat en el territori i, per tant, són part de sistemes d'àmbit supramunicipal en ocasions ja regulats, total o parcialment, des de Plans directors sectorials.

18) La promoció d'una mobilitat sostenible que permeti d'establir estratègies i propostes d'actuació que ofereixin una xarxa viària d'accés i distribució adequada a la realitat actual i a les noves propostes de creixement, localitzant convenientment la previsió d'aparcaments dissuasius.

19) El foment d'itineraris d'interès paisatgístic dins del terme municipal, tant per vianants com per bicicletes.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

20) La millora dels serveis vinculats a la promoció del municipi i dels seus valors d'interès, entenent el turisme sostenible com una font de riquesa i desenvolupament econòmic, social i cultural que no es pot menystenir.

21) Finalment, en aplicació de l'article 57.3.b de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de Text refós de la Llei d'urbanisme, el nou planejament Breda està a priori subjecte a la obligatorietat de garantir reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial en el desenvolupament dels sòls urbans no consolidats i dels sòls urbanitzables previstos, sense obviar la possibilitat d'ubicar una part d'aquest sostre en sòls classificats d'equipaments i, per tant, sota la definició de sistema d'habitatge dotacional públic.

### Objectius i criteris específics.

El següent nivell de concreció d'objectius i criteris del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Breda

s'ha situat a l'entorn d'aquelles qüestions que hauran de ser tractades de manera específica però sense tenir una translació única i predefinida sobre el plànol d'ordenació.

Els definim, per tant, com a objectius i criteris d'àmbit específic i es corresponen amb el llistat següent:

a) Reconeixement i protecció del Parc Natural del Montseny. El Tribunal Suprem va anul·lar el Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc natural del Montseny aprovat l'11 de desembre de 2008 pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Davant d'aquesta situació, mentre no s'aprovi un nou document, recobra vigència l'anterior Pla especial del Parc natural del Montseny aprovat el 26 de gener de 1978 per a l'àmbit gironí. Paral·lelament, la Generalitat està treballant en la redacció d'un Decret que protegeixi el mateix àmbit que delimitava el Pla especial anul·lat per el Tribunal Suprem. En aquest sentit, el POUM recull la delimitació provisional del Parc Natural del Montseny prevista en el Pla Especial del Parc Natural del Montseny actualment en tràmit d'aprovació.

b) Protecció del Turó de Santa Anna i la bassa de Ca l'Huguet pel seu valor paisatgístic. Pel què fa al turó de Santa Anna, es tracta d'un element natural que delimita el nucli de Breda per la seva vessant sud, amb pendents superiors al 20%. Les normes subsidiàries delimiten un sector de sòl urbanitzable delimitat que afecta la totalitat del turó, i amb el POUM es proposa desclassificar-lo i classificar-lo com a sòl no urbanitzable. D'altra banda, la bassa de ca l'Huguet és una bassa envoltada d'hortes i situada a l'interior del sector de ca l'Huguet (PPU-4). En aquest cas, no es proposa desclassificar aquest sector, atès que es tracta d'una zona envoltada de trama urbana, però el POUM haurà de vetllar per la protecció d'aquesta bassa dins d'un àmbit de gestió urbanística.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

c) Protecció del Rec del Molí. El rec del Molí travessa el nucli de Breda en sentit nord-sud, en alguns trams soterrat, i en d'altres obert. Es tracta d'un rec que cal preservar pel seu interès històric – patrimonial.

d) Protecció de la riera de Breda i la riera de Repiaix com a corredors biològics. Aquestes dues rieres delimiten geogràficament el nucli de Breda per les bandes oest i est respectivament. D'acord amb el Pla d'Espais d'Interès Natural, s'estableixen unes directrius adreçades a garantir el respecte i manteniment de connexions biològiques, en forma de passadissos o corredors biològics entre els espais PEIN per tal de garantir la preservació de la fauna autòctona en el conjunt del medi natural del país. En aquest sentit, les dues Rieres de Breda són els principals connectors biològics entre la plana i el Montseny.

e) Creació de Passeigs fluvials a l'entorn de les rieres de Breda i de Repiaix. Aprofitant la proximitat d'aquests cursos fluvials al nucli urbà, el POUM planteja reconèixer i/o afavorir la creació de passeigs fluvials a les rieres de Breda i de Repiaix.

f) Reconeixement i potenciació de recorreguts i itineraris com a vies verdes. L'aprofitament i potenciació de camins diversos com a vies verdes i senders no és només una manera de promoure una mobilitat sostenible i responsable sinó que també pot ser un mitjà per a la promoció dels valors naturals i paisatgístics del municipi i, per tant, de la seva activitat turística. Més concretament, des del nucli urbà de Breda hi ha connexions amb camins que cal reconèixer i potenciar com a rutes d'interès per la promoció turística del municipi, com ara el camí de Santa Anna, Camí Ral de Breda a Riells del Montseny, ruta del colesterol, etc.

g) Reconeixement i protecció de les àrees agrícoles i de conreu, preservant-les del procés urbanitzador (Pagès de dalt i Pagès de baix). Tot i que l'agricultura no és l'activitat econòmica predominant a Breda, és un element molt important en la configuració del paisatge, ja que la plana bredenca representa més del 70% del terme municipal; Es tracta d'un paisatge format per un mosaic de conreus, basses, fonts, cases rurals i masies el qual cal preservar de qualsevol intervenció urbanitzadora dispersa per tal de mantenir el caràcter rural del pobles de la falda del Montseny.

h) Reconeixement i preservació del patrimoni natural, especialment basses, recs i fonts.

i) Potenciació d'activitats lúdiques i recreatives vinculades al medi natural.

j) Tot i que en el procés de participació ciutadana no va predominar el debat sobre si el POUM ha d'admetre o no els usos de càmping i d'aparcament de caravanes, és convenient preveure aquests tipus d'activitats perquè es puguin establir de manera respectuosa amb els valors paisatgístics de l'entorn.

k) Planificació acurada del sòl no urbanitzable. Pel que fa al sòl no urbanitzable el nou planejament urbanístic basarà la seva proposta en una planificació acurada del sòl rústic amb

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

la voluntat de mantenir-ne les condicions naturals i el seu caràcter rural intrínsec, de garantir una utilització racional del territori i d'apostar per un desenvolupament urbanístic sostenible que no vagi en detriment de la qualitat de vida dels habitants del municipi. En aquest tipus de sòl per principi, s'hi considera incompatible qualsevol tipus de procés d'urbanització de caràcter urbà o que comporti el desenvolupament de nous usos contradictoris amb l'aprofitament natural, raonable i sostenible del territori. És per això, doncs, que el nou planejament establirà una zonificació dels sòls prèviament classificats com a no urbanitzables, atenent a les seves necessitats de protecció (zona PEIN, Xarxa Natura 2000, etc.). En qualsevol cas, atès l'interès mediambiental d'aquest tipus de sòls, caldrà que la seva zonificació, definició i posterior regulació incorpori també les conclusions resultants del Document Inicial Estratègic (DIE) i del tràmit d'avaluació ambiental que es realitzi.

La pauta de creixement del conjunt del municipi els últims 15 anys ha estat gairebé nul. De les previsions de creixement urbanístic de les normes subsidiàries, només s'han desenvolupat 4 unitats d'actuació d'un total de 16, i un pla parcial d'un total de 12. Aquest poc creixement és degut, entre d'altres motius, a la difícil gestió urbanística dels sectors que delimiten les Normes Subsidiàries.

La redacció d'aquest POUM és una oportunitat per analitzar el creixement que preveuen les normes i ponderar la possibilitat de reordenar el territori per complir amb els objectius urbanístics establerts a 20 anys vista.

És doncs, un objectiu estratègic global la determinació d'un model d'implantació, pel conjunt del municipi de Breda, d'intensitat moderada, que doni resposta a les necessitats reals però sense caure en l'excés o la sobredimensió.

**Model d'implantació i ordenació urbana de Breda.**

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) és el planejament urbanístic aplicable de rang superior, que estableix les directrius d'ordenació de tots els municipis de la comarca a tenir en compte durant la redacció del POUM.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines preveu una estratègia de creixement "moderat" per el nucli de Breda, respectant les planes de Pagès de Dalt i de Pagès de Baix com a sistema d'espais oberts, sòl de protecció territorial d'interès agrari i paisatgístic. A la part nord-est del terme municipal estableix sòl de protecció especial corresponent al Parc Natural del Montseny, i només delimita com a sòl de protecció preventiva una zona de reduïdes dimensions situada al sud oest del nucli, prop de la riera de Breda.

Val a dir que el PTPCG preveu com a nucli històric i la seva extensió, la totalitat del sòl urbà consolidat, més les unitats d'actuació i els sectors de sòl urbanitzable pendents de desenvolupar.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

Així doncs, d'acord amb els objectius del PTPCG, els objectius de millora de l'ordenació urbana a perseguir en allò que fa referència al model d'implantació i ordenació del nucli de Breda hauran de ser els següents:

### **Protegir el centre històric de Breda.**

El nucli de Breda es disposa al voltant de l'antic monestir benedictí de Sant Salvador, fundat al segle XI, i disposa d'elements de gran interès històric – patrimonial a conservar, com ara el campanar, una ala de l'antic claustre de l'època romànica (s. XII), l'església en estil gòtic (segles XIV-XVI), i la casa abacial (s. XVI).

Darrera l'església del monestir hi ha l'antiga església parroquial de Santa Maria, d'origen romànic, que ha estat molt alterada en ésser transformada en Casa de la Vila.

La resta del nucli antic, tot i que ha estat molt transformat, conserva alguns edificis d'interès, com Can Trunes o Can Sisó (1543), tots dos amb els portals adovellats i notables finestrals conopials gòtics

### **Desclassificar el sector PPU-10 Santa Anna.**

Es tracta d'un sector amb pendents superiors al 20%, i de gran interès paisatgístic, on les normes subsidiàries preveïen creixement residencial. Aquesta desclassificació respon a l'aplicació directa de la legislació urbanística aplicable, la qual obliga a desclassificar sectors no desenvolupats amb pendents d'aquesta magnitud, però també respon a la necessitat de protegir el turó com un element d'interès paisatgístic que defineix el municipi de Breda.

**Prioritzar la compleció de la trama urbana completant els buits interns de la zona de la bassa de Ca l'Huguet (PPU-4 Ca l'Huguet), i mantenint les unitats d'actuació previstes a les normes així com el PMU de Can Guilleumes.**

El PPU-4 Ca l'Huguet és un sector de sòl urbanitzable delimitat envoltat de trama urbana consolidada. Es tracta d'un sector que podria resoldre grans mancances actuals del nucli urbà, però que no s'ha desenvolupat per la complexa gestió urbanística que comporta. El POUM es proposa facilitar aquesta gestió dividint aquest sector en diferents polígons.

Pel què fa al PMU de Can Guilleumes, un dels objectius del POUM és transformar-ne els usos, passant-lo d'industrial a usos mixtes, i alhora, ajustar-ne els límits actuals.

### **Concentració dels usos industrials a la banda nord-est i est del nucli urbà, al marge de la riera del Repaix.**

Assolint aquest objectiu, es millorarà la convivència entre usos (separant l'ús industrial del residencial) i també millorarà substancialment la mobilitat urbana, atès que s'alliberaran de trànsit pesat algunes vies urbanes.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### **Replanteig i/o desclassificació dels sectors de sòl urbanitzable de la banda oest i nord del nucli.**

En termes generals, s'evitarà el creixement desproporcionat estudiant cada una de les previsions de creixement en sòl urbanitzable que no s'han arribat a desenvolupar i reduir-ne els seus àmbits o, fins i tot, desclassificar-ne. Com a criteri general, s'evitarà desclassificar aquells sectors que ja disposin d'instruments de planejament aprovats.

Concretament, es revisaran els límits i la viabilitat de tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat situats a la banda oest del nucli urbà, seguint la llera de la riera de Breda, (PPU-1, PPU-2, PPU-3 i PPU-5), i també del sector situat al costat oest de la indústria del sector nord (PPU-6). Aquests sectors seran objecte d'estudi, i el POUM n'adaptarà els seus límits per ajustar-los a les necessitats reals de creixement de Breda, així com als resultats de l'estudi d'inundabilitat annex del present POUM.

### **Objectius d'increment o d'idoneïtat de les dotacions de sistemes d'equipaments, serveis tècnics i espais lliures.**

La incidència hidrogràfica de Breda es focalitza a la Riera de Breda i la Riera del Repiaix, que ressegueixen els límits municipals de nord a sud fins a trobar-se a la part sud del municipi, continuen ja fora del municipi i pocs quilòmetres enllà conflueixen amb la Tordera. També cal destacar alguns afluent d'aquestes rieres, que poden tenir transcendència en la determinació de la nova ordenació urbanística del municipi, com ara el Sot dels Roures (afluent de la riera de Breda), o el torrent de Vilaseca (afluent de la riera de Repiaix).

També serà rellevant, tot i que no s'ha de considerar sistema hidrogràfic, el Rec del Molí, que neix i desemboca a la riera de Breda, i la bassa artificial de Ca l'Huguet.

En qualsevol cas, el nou planejament haurà de detallar els elements que integren aquest sistema hidrogràfic i establir-ne les corresponents proteccions i/o règims d'ús d'acord amb la normativa sectorial vigent.

Val a dir que, com a annex d'aquest avanç de POUM s'incorpora l'estudi d'inundabilitat que analitza les rieres de Breda i de Repiaix, així com el Sot dels roures, com a lleres que poden afectar significativament la proposta d'ordenació de Breda.

Les característiques del municipi de Breda, envoltats de sòls no urbanitzables de caràcter agrícola i/o forestal, facilita que la ciutadania pugui disposar de camins no urbans per passejar. D'altra banda, la compacitat del nucli històric no ha permès disposar de grans espais per destinar a zones verdes i parcs. No obstant això, i més enllà del compliment dels percentatges

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

**Ajuntament de Breda**

mínims d'espais lliures definits a la legislació vigent, cal tenir en compte la persecució dels objectius següents:

- Analitzar la suficiència dels espais lliures actuals per tal d'ordenar-los convenientment i, si és necessari, proposar-ne de nova creació per tal de complir amb el rati mínim que estableix l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Preveure reserves d'espais lliures a l'entorn de la bassa de Ca l'Huguet, a l'entorn del cementiri municipal i a l'entorn de Can Xifré.
- Potenciar les vores de la Riera de Repiaix com espai lliure i donar-los cert caràcter de passejos Fluvials (valor natural i paisatgístic).
- Analitzar les zones verdes actuals no utilitzables, com ara la Plaça Repiaix, la qual podria integrar-se en una zona verda de més magnitud que resseguís la llera del Repiaix i que s'obtidria fruit del desenvolupament dels sectors industrials.

**Sistema d'equipaments.**

Tant de l'anàlisi previ realitzat com de la informació recollida en el marc de la participació ciutadana, se'n desprèn que Breda és un municipi amb un nombre considerable d'equipaments, entre ells, equipaments esportius concentrats al sud-est del nucli urbà, equipaments docents (una escola de primària, un institut, una escola bressol i dues escoles de música i dansa), i equipaments recreatius i culturals (el museu Josep Aragay, el centre cultural "Els Forns" i el Cercle Bredenc, aquest darrer de titularitat privada però que s'utilitza per a actes públics).

No obstant això, també hi són presents algunes mancances, ja sigui per l'emplaçament de nous equipaments, o bé per la reforma i / o ampliació d'equipaments ja existents. D'entre aquestes mancances destaquen:

- La zona esportiva està quedant petita i fins i tot mancada d'espai per noves activitats esportives reclamades pels vilatans.
- La zona educativa no disposa de suficient espai per la implantació definitiva de l'edifici d'educació secundària. Actualment aquest està situat amb caràcter temporal amb mòduls prefabricats en uns terrenys adjacents a l'escola per ocupació anticipada de terrenys procedents de la cessió de la unitat d'actuació UA 1. La superfície d'aquesta porció de terreny no és suficient per la situació definitiva de l'Institut i de les seves instal·lacions auxiliars.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

- Donada la tradició de l'artesania i els oficis de Breda, manca sòl que pugui admetre una escola d'arts i oficis, inclús fomentar noves activitats econòmiques en petits tallers que permetin el mestratge i ressorgiment d'oficis antics.

En resposta a aquestes mancances, el POUM haurà de cercar l'assoliment dels següents objectius:

- Potenciar i ampliar la zona esportiva com un pol d'atracció urbana.
- Cercar el millor emplaçament per a un equipament educatiu per la ubicació de les instal·lacions definitives de l'Institut. En aquest sentit, a priori es preveu ubicar l'Institut definitiu molt proper a l'escola de primària i alliberar el sòl a on estan situats provisionalment els mòduls de l'Institut.
- Fer una reserva de sòl per un espai polivalent cobert per la celebració de diferents actes culturals.
- Consolidar els espais culturals existents integrats en l'imaginari popular, com és el Cercle Bredenc.

**Sistema de serveis tècnics.**

El futur POUM no pot obviar tampoc la necessària reserva de sòl per a les infraestructures tècniques que siguin necessàries en el marc dels nous creixements proposats així com per a la reforma o ampliació d'aquells serveis tècnics que ja s'han demostrat insuficients en l'escenari actual.

Seràn per tant objectius i criteris a seguir els següents:

- Classificar i qualificar de serveis tècnics els emplaçaments de les infraestructures tècniques municipals existents.
- Preveure espais suficients per a les noves infraestructures tècniques necessàries per atendre les necessitats del municipi en l'escenari fixat pel propi POUM.
- Preveure un espai específic per a la ubicació de l'ampliació de la depuradora de Breda.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

## 6 El recursos i iniciatives públiques existents:

Per part de la iniciativa pública tenim els recursos habitacionals que pot tenir l'Ajuntament i el terreny que té l'INCASOL al municipi de Breda.

En quant als recursos habitacionals que te l'ajuntament de Breda son els següents:

- PS ESCOLES 20 Breda 17400-GIRONA, amb referència cadastral 3021302DG6232S0001UY
- PS ESCOLES 20 Breda 17400-GIRONA, amb referència cadastral 3021303DG6232S0001HY
- PS ESCOLES 20 Breda 17400-GIRONA, amb referència cadastral 3021302DG6232S0001WY
- PS ESCOLES 20 Breda 17400-GIRONA, amb referència cadastral 3021302DG6232S0001AY
- CL NOU 17 Breda 17400-GIRONA, amb referència cadastral 3422218DG6232S0001QY

Per part de l'INCASOL, el recurs habitacional que té al municipi:

- C GISPERT DE JÀFER 17400-GIRONA, amb referència cadastral 3020161DG6232S0001KY

Per tant i com a resum de tot el que es pot fer, en el municipi tenim els següents recursos habitacionals a ser desenvolupats:

- Immobles de grans tenidors, poden ser gestionats 6 habitatges
- Immobles a rehabilitar, poden ser gestionats 10 habitatges
- Immobles del mercat privat, poden ser gestionats 5 habitatges
- Immobles de l'ajuntament, poden ser gestionats 4 habitatges
- Promoció de l'INCASOL, poden ser gestionats 20 habitatges

**En total en els pròxims 6 anys poden ser gestionats dins del desenvolupament d'aquest Pla d'habitatge, un total de 45 habitatges.**

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

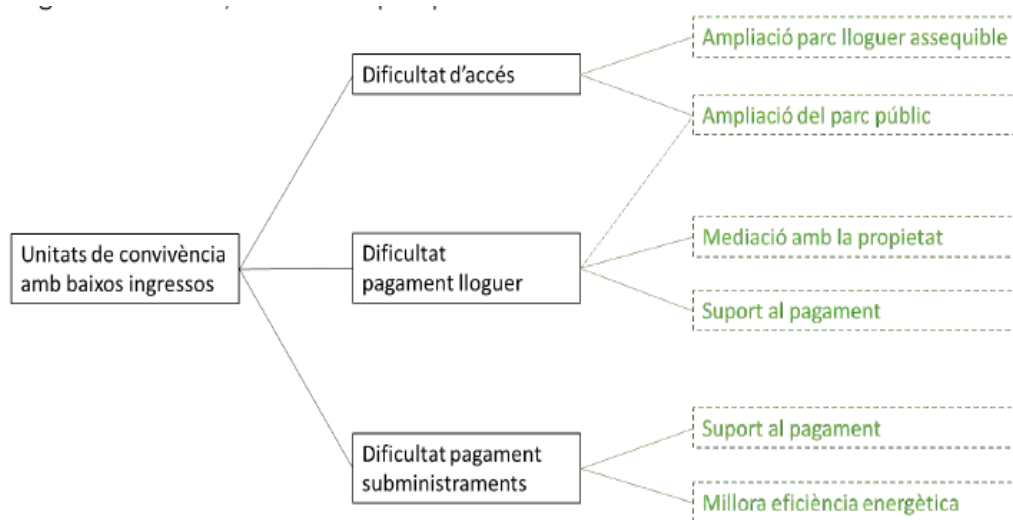


Ajuntament de Breda

## 7 Diagnosi:

En aquest apartat es pretén donar una visió global de les diferents problemàtiques en matèria d'habitatge i veure com el municipi està situat en front a cadascun d'aquestes aspectes, es per tant l'element bàsic una vegada analitzades les dades, per poder fer les propostes d'actuacions dels pròxims anys.

### 7.1 Problemàtiques referents a l'accés de l'habitatge



#### DIFICULTAT D'ACCÉS

En aquest apartat es vol incidir en la dificultat que tenen les persones sense ingressos fixos, en una situació momentània de vulnerabilitat o simplement per accés al mercat de treball des de fa poc temps (joves principalment o nousvinguts).

Es per això que és interessant gestionar un parc privat des de l'ajuntament, donant garanties de cobrament, gestionant l'immoble per al privat.

Per aconseguir millorar aquest accés es proposa els següents programes:

Mobilització dels pisos buits de grans tenedors

Rehabilitació per a ús social

Masoveria urbana

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
 17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

Dinamització del parc privat

Creació d'una borsa habitatge local

**DIFICULTAT PAGAMENT LLOGUER**

En aquest cas es defineix els diferents programes d'ajuts a l'Habitatge, gestionats per la Generalitat i tramitats pel Consell Comarcal:

**PRESTACIONS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER PER A COL·LECTIUS ESPECÍFICS**

Són ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial.

**Persones destinatàries**

Titulars de contractes de lloguer celebrats a partir de l'1 de novembre de 2018, obtinguts a través de les borses de mediació, entitats sense ànim de lucre, administracions o entitats públiques.

Beneficiàries de les prestacions econòmiques d'especial urgència que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, regulades a la Resolució TES/7/2016, de 4 de gener.

Beneficiàries de les prestacions complementàries per donar continuïtat al pagament del lloguer, regulades a la mateixa Resolució que l'apartat anterior.

**Quan**

El període de presentació de sol·licituds es troba actualment tancat.

**Import de la prestació**

L'import màxim de la prestació pot ser de 200 € al mes (2.400 € anuals) i l'import mínim pot ser de 20 € al mes (240 € anuals)

**On es pot tramitar**

Presencialment:

A les Borses de mediació per al lloguer social o a les Oficines locals d'Habitatge, que col·laboren mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

Només en el supòsit que no hi hagi Borsa o Oficina que col·labori amb l'Agència de l'Habitatge en el municipi o comarca on estigui situat l'habitatge, les sol·licituds es podran presentar a les dependències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### **PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'ESPECIAL URGÈNCIA PER A L'HABITATGE**

Són ajudes socials per possibilitar la permanència a l'habitatge, i prevenir l'exclusió social que en pot suposar la pèrdua.

#### **Persones destinatàries**

Persones amb deutes en relació amb el seu habitatge habitual i permanent (compra o lloguer) o que hagin perdut l'habitatge.

#### **Quan**

Aquesta prestació es pot sol·licitar durant tot l'any.

#### **Import de la prestació**

Import màxim de 3.000 € anuals o 12 mensualitats.

Prestació complementària: 12 mensualitats, renovable fins a 24, del 60% del lloguer anual, màxim 2.400 € (només en tenen dret els beneficiaris de la prestació de deute de lloguer que compleixen determinats requisits).

Prestació per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge: 12 mensualitats del 60% del lloguer anual renovable fins a 24 i un màxim de 3.600 €, més una prestació complementària per despeses de fiança, amb un màxim de 750 €.

#### **On es pot tramitar**

Presencialment:

A les borses de mediació per al lloguer social i les oficines locals d'habitatge (OLH) que hagin subscrit un conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Només en el supòsit que no hi hagi Borsa o Oficina que col·labori amb l'Agència de l'Habitatge en el municipi o comarca on estigui situat l'habitatge, les sol·licituds es podran presentar a les dependències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda****PRESTACIONS ECONÒMIQUES PER A L'HABITATGE D'ESPECIAL URGÈNCIA**

Són ajudes socials per possibilitar la permanència a l'habitatge, i prevenir l'exclusió social que en pot suposar la seva pèrdua.

**Persones destinatàries**

Persones amb deutes en relació amb el seu habitatge habitual i permanent (lloguer o compra) o que hagin perdut l'habitatge.

**Quan**

Aquesta prestació es pot sol·licitar durant tot l'any.

**Import de la prestació**

Import màxim de 4.500 € anuals o 12 mensualitats.

Prestació complementària: 12 mensualitats, renovable fins a 24, del 60% del lloguer anual, màxim 2.400 € (només en tenen dret els beneficiaris de la prestació de deute de lloguer que compleixen determinats requisits).

Prestació per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge: 12 mensualitats del 60% del lloguer anual renovable fins a 24 i un màxim de 3.600 €, més una prestació complementària per despeses de fiança, amb un màxim de 800 €.

**On es pot tramitar**

Via telemàtica:

A través de la pàgina web de tràmits de la Generalitat de Catalunya. Donada la situació actual, si no podeu fer el tràmit per internet, informeu-vos si la oficina on voleu presentar la sol·licitud està oberta.

Per tramitar-la necessiteu tenir una identificació electrònica (idCAT Mòbil, idCAT Certificat, DNI electrònic). Aquesta identificació acredita i garanteix qui fa la sol·licitud.

Presencialment:

A les borses de mediació per al lloguer social i les oficines locals d'habitatge (OLH) que hagin subscrit un conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. A Barcelona ciutat, a les oficines del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

En cas que no hi hagi borsa o OLH al municipi o a la comarca, es pot presentar la sol·licitud a les seus de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

## DIFICULTAT PAGAMENT SUBMINISTRES

La legislació vigent protegeix les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial davant dels talls que puguin acordar les companyies subministradores d'electricitat, gas i aigua potable per manca de pagament. Això vol dir que aquestes empreses no podran interrompre els subministraments quan es produeixen impagaments, quan hi ha risc d'exclusió residencial.

Les persones o unitats familiars amb risc d'exclusió residencial tenen ingressos inferiors a:

- 2 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), si es tracta de persones que viuen soles.
- 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència (més d'una persona).
- 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

Excepcionalment, si els ingressos són superiors però hi ha un risc imminent de perdre l'habitatge també es pot demanar al servei social que valori si la persona o unitat familiar es pot incloure en la situació de risc d'exclusió residencial.

Les mesures per garantir el dret d'accés als subministraments d'aigua, llum i gas, també s'apliquen a les cases en què, tot i no complir els requisits d'ingressos, hi viu alguna persona afectada per dependència energètica (persones que necessiten màquines assistides per sobreviure).

Les administracions públiques han d'arribar a acords o convenis amb les companyies subministradores d'aigua potable, de gas i d'electricitat per garantir que concedeixen ajuts a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o que els apliquen descomptes notables en el cost dels consums mínims.

Els beneficiaris del bo social tenen un període de quatre mesos per pagar les factures impagades. Amb l'entrada en vigor del Reial decret llei 17/2021, de 14 de setembre a partir del 16 de setembre les companyies han de mantenir a aquests consumidors durant sis mesos més un subministrament de confort (subministrament mínim vital) amb 3,5 kWh de potència. Fins al 28 de febrer de 2022 també continua vigent la prohibició del tall de subministraments bàsics (aigua, llum i gas) per a llars vulnerables.

### Mesures excepcionals per fer front a l'impacte econòmic i social de la COVID-19

Amb caràcter excepcional des del 30 de setembre de 2020 poden demanar el bo social les persones titulars del subministrament o alguna de les persones que formen part de la seva unitat familiar si estan en situació d'atur, d'expedient de regulació temporal d'ocupació (ERTO), o si han vist reduïda la seva jornada laboral per motiu de cures, en el cas de ser

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

empresari, o per afrontar altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos.

Els ingressos dels membres de la unitat familiar, en el mes anterior al moment en què es presenta la sol·licitud, han de ser inferiors a 1,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) de 14 pagues en el cas de que no formi part d'una unitat familiar o no hi hagi cap menor a la unitat familiar (11.279 euros); dues vegades l'índex IPREM de 14 pagues en el cas que hi hagi un menor a la unitat familiar (15.039 euros), o 2,5 vegades l'índex IPREM de 14 pagues en el cas que hi hagi dos menors a la unitat familiar (18.799 euros).

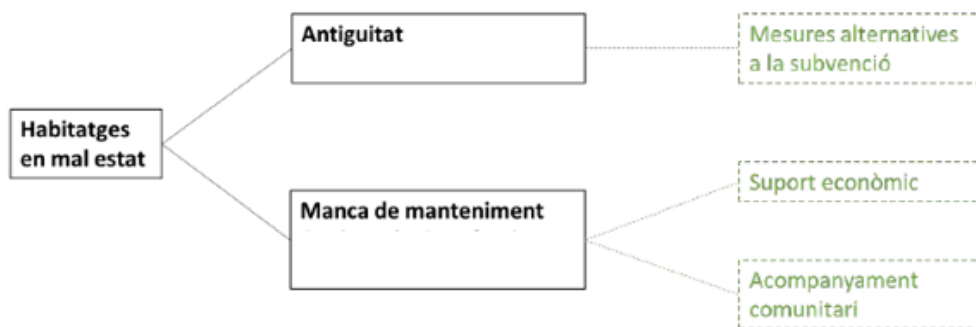
Quan es tramiti el bo social s'ha d'emplenar una declaració responsable en què les persones sol·licitants manifestin la seva situació, o la d'algun membre de la unitat familiar, i els ingressos de la unitat familiar.

Els descomptes en la factura de la llum són del 60% per als consumidors vulnerables i del 70% si són vulnerables severes. Aquests descomptes finalitzaran el 31 de març de 2022.

Fins al 28 de febrer de 2022 també continua vigent la prohibició del tall de subministraments bàsics (aigua, llum i gas) per a llars vulnerables.

## 7.2 Problemàtiques referents a l'estat de l'habitatge

Es important entendre que la responsabilitat de cuidar del patrimoni particular es responsabilitat del propietari, però aprofitant alguns dels mecanismes que la Generalitat i altres administracions ofereixen, podem incidir en el manteniment i les mínimes necessitats en immobles destinats al lloguer.



Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

En el cas d'immobles amb mes antiguitat es important des de l'Ajuntament ajudar a gestionar possibles ajuts a la rehabilitació, oferint els Serveis Tècnics, o creant una figura del tècnic d'habitatge, que pugui ajudar als propietaris a rebre alguns dels ajuts de les Administracions.

En quant a la manca de manteniment, és important fer un seguiment dels pisos llogats per a que es faci el manteniment necessari. Un programa d'inspeccions, portaria a que els propietaris no lloguessin habitatges amb condicions de manteniment dolentes, a més a més seria important que tots els immobles llogats disposessin de la seva cèdula d'habitabilitat.

### 7.3 Necessitat de creació d'habitatge de lloguer

Com ja hem comentat en els punts anteriors es important incidir en la creació d'habitatges de lloguer en el municipi, ja que existeix una necessitat d'habitatge en el municipi i principalment de lloguer donat la impossibilitat en molts casos de accedir a una hipoteca i menys de tenir estalvis per donar l'entrada.



En aquest gràfics pot veure els tres eixos de treball per la generació d'habitatges de lloguer:

- Suport a la millora d'habitatges: és important fer un programa de millora dels habitatges, incidint principalment en aquells habitatges que actualment es troben en desús, creant un programa de rehabilitació mitjançant una cessió d'ús temporal a fi de poder rendibilitzar la inversió.
- Suport activació habitatges. Principalment seria bo poder arribar algun acord amb alguns dels grans tenidors que hi ha al municipi.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

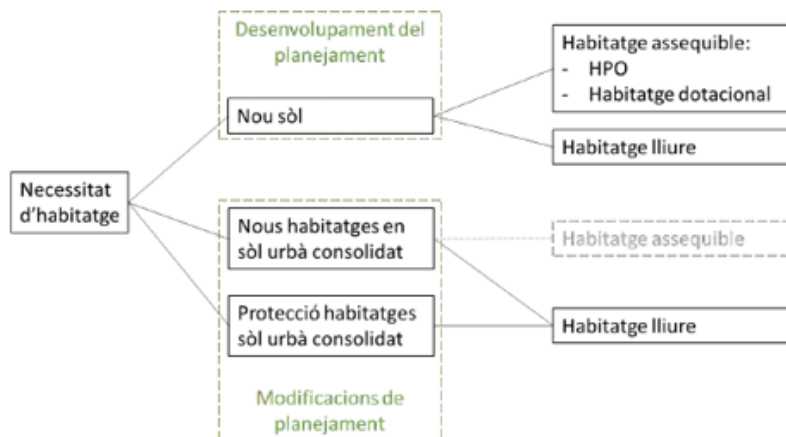


Ajuntament de Breda

- Garanties a la propietat. En aquest apartat no hi ha grans problemes d'ocupacions ni de conflictivitat en escales, si be creiem interessant la creació d'una borsa d'habitatge local, oferint garanties addicionals als propietaris.

#### 7.4 Planejament i la necessitat de creació d'habitatge assequible

En aquest apartat creiem que l'eix de treball més important i que sens dubte crearà una incidència mes important en el mercat privat de lloguer en el municipi, seria la promoció de l'INCASOL, per tant hem de trobar mecanismes per a que la promoció sigui una realitat, mitjançant drets de superfície o venda o qualsevol dels mitjans de promoció possibles.



Per tant en aquest apartat veiem dos eixos de treball importantíssims:

- El desenvolupament del sol PPU-4, intentant que el sistema sigui per cooperació a fi d'assegurar-se que el sector vagi fins al final i generant un nombre d'habitatges al centre del poble molt interessant.
- Activació de la promoció d'habitatges de l'INCASOL, que hauria de generar-se mitjançant cooperativa, cessió d'ús o promoció d'habitatges de lloguer social en format de promoció.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
 17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

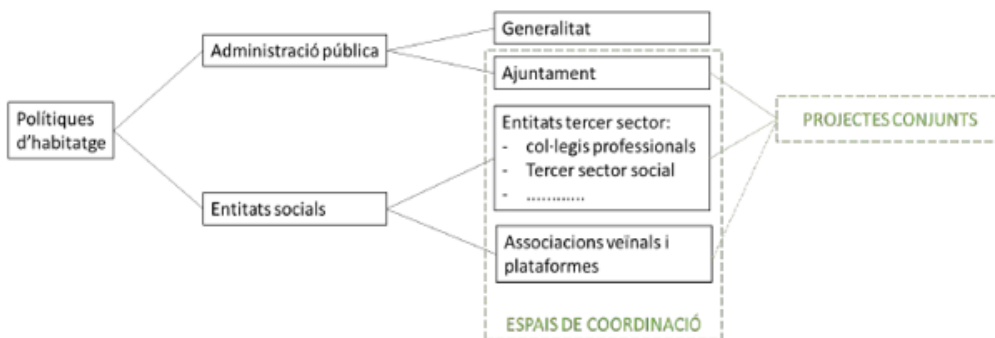
1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

## 7.5 Agents i la seva relació

Es important ressaltar la gran quantitat de teixit associatiu que Breda té, per tant és molt important en aquest Pla intentar definir punts d'interacció, entre les entitats socials i les administracions.



Creiem que els projectes més possibles de poder fer-los realitat serien els següents:

- Rehabilitació d'algunes cases, amb la col·laboració de la Generalitat, Ajuntament i entitats del tercer sector.
- Promoció de lloguer en el terreny de l'INCASOL, amb la col·laboració del mateix Institut i entitats del tercer sector.
- Dinamització dels pisos de grans tenidors i de petits propietaris particulars, amb la col·laboració de l'Ajuntament i entitats del tercer sector.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

## 8 Directrius:

De tot el que s'ha explicat amb anterioritat es desprenen 7 eixos estratègics que seguidament es detallen i es desenvolupen.

### 8.1 Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible

Conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats, normalment articulades en una iniciativa de mediació entre particulars pel foment del lloguer social. Aquesta iniciativa, en funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, la captació d'habitatges per a la borsa, la difusió de l'oferta d'habitatges inclosos a la mateixa, la informació i assessorament sobre les prestacions i avantatges vigents que ofereix (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.), i/o la creació d'un fons d'ajuts municipal complementari.

En aquest sentit, l'Ajuntament pot optar per crear i gestionar una borsa de mediació social adscrita a la Xarxa de Mediació de Catalunya (o que compleixi els requisits per a ser-ho), per vincular el municipi a alguna borsa de dita xarxa preexistent, o per crear una borsa específica adaptada a les seves circumstàncies.

#### Objectius

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.
- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

#### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats o amb possibilitat de ser ocupats per més persones.

#### Gestió

La gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament a través de l'Oficina Local d'Habitatge i/o una forma societària o empresa municipal. Si es vol rebre suport d'administracions supralocals,

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

la iniciativa s'ha d'integrar dins del programa de mediació que s'articula mitjançant la Xarxa de Mediació que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya. En aquest sentit, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot determinar, via conveni amb l'Ajuntament, que un percentatge dels habitatges gestionats es destini a persones amb ingressos 2,35 vegades inferiors a l'Indicador de la Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).

Les borses han de garantir que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència, que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència i per sota del preu de mercat, i en el cas de coincidència entre diversos sol·licitants, haurà d'assignar l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

Amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges destinats a lloguer social, els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de la Generalitat de Catalunya, poden subministrar habitatges de propietat privada a la Xarxa de Mediació, i rebre les aportacions previstes. El procediment serà amb concurrència pública i els ajuts en funció de les disponibilitats pressupostàries.

## 8.2 Incentivar models alternatius de tinença

En aquest estudi s'analitzen quatre models bàsics, però al llarg de l'estudi es mostren algunes de les possibles interrelacions entre aquests sistemes d'accés i tinença:

- Masoveria urbana.
- Cessió d'ús (cooperatives de cessió d'ús).
- Dret de superfície.
- Copropietat: propietat compartida i propietat temporal.

Finalment cal assenyalar l'existència de l'okupació com a forma d'accés a l'habitatge. Consisteix a utilitzar immobles buits amb la finalitat de denunciar-ne la falta d'ús i al mateix temps respondre a les necessitats econòmiques per fer efectiu el dret a l'habitatge. A Catalunya no té cap tipus d'encaix legal; no obstant això, en altres països com Holanda es reconeix al dret a l'ús d'un habitatge més que a la seva propietat i, a partir d'una sentència del Tribunal Suprem de 1914 coneguda com "la ruptura de la pau domèstica" es permet l'okupació d'immobles per utilitzar-los com a habitatges amb els seus drets corresponents.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

**MASOVERIA URBANA**

La masoveria urbana pren el nom i la idea de la masoveria tradicional, molt arrelada a les zones rurals de Catalunya. El contracte de masoveria és aquell pel qual la propietat d'una finca rústica cedeix les finques o peces de terra de la seva propietat als futurs masovers i masoveres per un període de temps determinat, i a canvi aquests es comprometen a mantenir la finca i a entregar una part dels fruits que produeix, d'acord amb uns percentatges establerts en virtut de les despeses i la inversió que assumeix el propietari i de les determinacions establertes de comú acord en el contracte de masoveria. Aquest contracte, en molts casos oral, comporta un dret d'habitació pel masover o per la masovera i la seva família en una de les construccions, situada a la mateixa finca, també anomenada masoveria.

La masoveria urbana és, doncs, un contracte en virtut del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús, per a un temps determinat, a canvi que les persones llogateres n'assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades. Aquestes obres poden tenir diferents envergadures i objectius, que van des del manteniment de pintura i instal·lacions mínim fins a obres estructurals, un canvi de distribució, la reparació de la teulada, etc. També es poden acordar millores energètiques per reduir-ne el consum, com incorporar aïllaments a les façanes o millorar les finestres.

Per tal de facilitar un bon funcionament de la masoveria urbana a l'hora de formalitzar el contracte i un cop en marxa és recomanable establir una sèrie de passos que garanteixin que la intervenció es fa d'acord amb els criteris i terminis fixats. A continuació proposem uns criteris de funcionament:

**Estudi previ de l'estat de l'habitatge**

Cal realitzar un estudi de l'estat de l'habitatge previ a l'entrada de les persones masoveres. Això permet tant conèixer l'estat per definir la intervenció que s'ha de dur a terme com avaluar-ne posteriorment la idoneïtat.

**Acord en les millores de l'habitatge**

La masoveria és un model d'accés a l'habitatge que, en principi, preveu un ús temporal de l'habitatge per part de les persones masoveres, ja que una vegada executades les obres pactades l'immoble torna a mans de la propietat (en casos excepcionals es pot plantejar la masoveria com a sistema per garantir el manteniment de l'habitatge). Per tant, les obres que s'han de dur a terme s'han d'acordar amb la propietat, tant pel que fa a les característiques globals com pel que fa als detalls, perquè de fet és qui ha de gaudir de l'habitatge. En aquest sentit, és recomanable establir mecanismes per acordar les característiques de cada intervenció, ja sigui a partir de la realització de projectes perfectament tabulats on es puguin acordar les característiques dels diferents elements o d'un sistema d'intercanvi fluid de la informació entre la propietat i la masoveria.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Seguiment del contracte

Es proposa fixar unes visites periòdiques que permetin validar que les obres pactades es realitzen de manera adequada i d'acord amb els terminis establerts. Cal ser conscients que en la majoria dels casos no hi ha un pagament periòdica banda de les obres i, per tant, les visites seran l'única manera de garantir que es compleix el contracte. Per tal que aquestes visites siguin profitoses cal que el contracte estableixi clarament les obres que cal fer i la seva temporització, alhora que es puguin establir mecanismes de flexibilitat en funció de les dificultats que es puguin detectar durant la intervenció.

### CESSIO D'ÚS (COOPERATIVES EN CESSIO D'ÚS)

La cessió d'ús s'estableix mitjançant un contracte pel qual la propietat cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps indefinit, llevat de pacte en contra, mentre que la usuària es compromet a pagar un preu determinat. Es tracta d'un model a cavall entre el lloguer i la compra, ja que ofereix la seguretat d'ús de la compra en oferir una durada del contracte molt llarga o indefinida, però a partir del pagament d'una quota periòdica amb un cost equiparable a un lloguer. Així doncs, trenca amb la transitorietat del lloguer i la inaccessibilitat de l'habitatge de propietat, alhora que garanteix una major identificació de la persona usuària amb l'habitatge i, per tant, el manteniment adequat de l'espai.

En el cas de l'habitatge, la cessió d'ús es pot vincular a les cooperatives en cessió d'ús. Aquestes cooperatives no tenen finalitats lucratives i, per tant, "el preu dels habitatges no està subjecte a les oscil·lacions del mercat especulatiu, sinó que, per contra, es manté sempre en el rang de preu més ajustat".

Tradicionalment, als països amb més experiència en el camp del cooperativisme d'ús, com ara els països escandinaus (model Andel), Alemanya (Wohnprojekte) o l'Uruguai (FUCVAM), la cooperativa és propietària de l'immoble i cedeix l'ús dels habitatges a les seves persones associades.

No obstant això, la cessió d'ús és la relació que s'estableix entre la cooperativa i els socis cooperativistes, però no és necessari que la cooperativa sigui propietària de l'immoble, sinó que pot tenir l'immoble a través d'altres règims de tinença com el dret de superfície, la mateixa cessió d'ús, el lloguer...

A continuació fem un resum dels aspectes més significatius per al funcionament del model.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

### Condicions d'accés

Per accedir a un habitatge en el model de cessió d'ús cal, en primer lloc, associar-se o constituir una cooperativa i fer l'aportació inicial al capital social que atorga la condició de soci; la quantia d'aquest capital social es fixa als estatuts de la cooperativa.

Una vegada la persona és sòcia de la cooperativa cal esperar l'adjudicació d'un habitatge. Aquesta adjudicació es regeix per la Llei de cooperatives i la Llei pel dret a l'habitatge.

Un cop s'assigna un habitatge la persona sòcia ha d'abonar una "quota d'entrada" que se li ha de retornar en el cas d'abandonar l'habitatge. Aquesta quota es defineix en funció de les dimensions de l'habitatge, de manera que si es vol fer un canvi d'habitatge per un de diferents dimensions dins la mateixa cooperativa potser cal abonar (o li és retornada) una part de la quota en funció de les dimensions del nou habitatge.

### Quota d'ús

És un pagament mensual pel dret d'usar l'habitatge, és un preu a l'entorn del mercat de lloguer que fins i tot pot ser inferior al valor del lloguer d'habitatges de protecció oficial.

En ser un model sense finalitat lucrativa la quota només es pot augmentar anualment d'acord amb l'IPC i, per tant, el cost sempre és assequible. La quota varia en funció de les dimensions i característiques de l'habitatge i altres factors que pugui establir la mateixa cooperativa com la renda familiar, el treball a la cooperativa, etc.

### Manteniment

El manteniment es fonamenta en un doble eix: l'habitatge i l'edifici. El manteniment de l'habitatge es confia a les mateixes persones usuàries, ja que com que es tracta d'un model on la persona usuària gaudeix de l'habitatge indefinidament (o per un llarg període) el manté i renova en tot allò que cal. Pel que fa al manteniment de l'edifici es fixa una "quota de manteniment" destinada al manteniment ordinari de l'edifici, que inclou serveis comuns com neteja, il·luminació de l'escala, gestió d'escombraries i d'energies renovables...

En cas que una persona usuària no mantingui l'habitatge en unes condicions adequades la junta directiva pot imposar-li el deure de millorar-lo.

### Millores a l'habitatge

El model recull la possibilitat d'introduir millores a l'habitatge (per millores no s'entén el manteniment adequat ni la renovació necessària a causa de l'envelliment de l'immoble). En el cas que les millores siguin acordades amb la cooperativa, el cost, que també ha de ser validat, s'ha d'abonar a l'usuari quan vulgui abandonar l'habitatge.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

### Transmissió del dret d'ús

En cas de mort, el dret d'ús és transmissible a familiars directes de la persona sòcia (pare o mare, fills o filles, o cònjuge). Per poder gaudir del dret d'ús, aquests s'han d'associar a la cooperativa.

### Subrogació del dret d'ús

És possible que la persona sòcia usuària subrogui el dret d'ús de l'habitatge de manera gratuïta a familiars directes o altres membres de la unitat familiar, sempre que hagin estat convivint en l'immoble que se subroga un mínim de 12 mesos.

### Cessió temporal de l'habitatge

En cas que la persona usuària d'un habitatge hagi d'abandonar-lo temporalment, el pot cedir per un període no superior a un any (prorrogable a dos anys). El preu que se'n pot percebre (i al qual es pot llogar) l'habitatge no ha de ser superior a la quota d'ús més la quota de manteniment i la tarifa de serveis. Com veiem aquesta possibilitat té un encaix difícil amb la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU, que regula el lloguer), ja que aquesta preveu la pròrroga als llogaters.

### Baixa d'un soci

En cas que un soci vulgui donar-se de baixa de la cooperativa ha de retornar l'habitatge en les condicions que li va ser lliurat. En aquest cas té dret al retorn de la quota d'entrada, l'import de les millores acordades que ha realitzat a l'habitatge i el capital social aportat a la cooperativa.

## DRET DE SUPERFÍCIE

És el dret de fer una construcció o de disposar d'una construcció ja realitzada, en propietat aliena durant un període de temps convingut. Aquest dret es pot aplicar sobre terrenys no edificats o sobre edificis ja construïts en bon estat o per rehabilitar. Així, la persona superficiària és propietària de les construccions amb plens efectes, i una altra persona manté la propietat del sòl, com ara l'Administració pública. Aquest model ofereix la seguretat d'ús de la compra en oferir una durada del contracte molt llarga, però a partir del pagament d'una hipoteca inferior a la derivada d'una compra. Així doncs, trenca amb la transitorietat del lloguer i fa més accessible l'habitatge que la compra, alhora que garanteix una major identificació de l'usuari amb l'habitatge i, per tant, el manteniment adequat del parc construït.

Les principals característiques del model són:

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

- La persona titular del sòl transmet, per un període de temps convingut, a la usuària futura (superficiària) el dret de superfície i, per tant, la propietat de l'habitatge o de les construccions que s'hi duguin a terme, mentre que la titular manté la propietat del sòl. Així doncs, s'estableix una separació entre la propietat del terreny i la propietat d'allò que s'hi construeix o que ja hi ha construït.
- El dret de superfície és un dret real temporal que comprèn una sèrie de facultats, en favor del seu titular, semblants a les de la propietat.
- El dret de superfície es formalitza en escriptura pública i s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat.
- La transmissió es fa per un període màxim de 75 anys, en el cas que sigui l'Administració pública que la realitzi i de 99, si es fa entre particulars.
- Es poden establir diverses fórmules per al pagament del dret de superfícies. Les tres bàsiques són:
  - La persona titular percep un pagament inicial (suma alçada) per part de la futura propietària de l'habitatge a canvi de la propietat. Per fer-hi front la persona usuària pot sol·licitar una hipoteca. Atès que el dret de superfície és un dret real, pot accedir a una hipoteca sobre la propietat de l'edifici, en les mateixes condicions que en el cas d'una compra venda.
  - La persona titular rep un pagament periòdic a canvi del dret de superfície establert sobre la propietat. Aquesta fórmula és poc habitual, ja que en cas que no es vulgui transferir a superficiari, és més probable que calgui finançament que no pas en el cas d'altres règims de tinença que atorguen menys drets als usuaris com ara la cessió d'ús.
  - La persona titular rep una entrada inicial per part de la superficiària (que aquesta pot obtenir a partir de l'obtenció d'una hipoteca), més un pagament periòdic a canvi del dret de superfície.
- Es pot prorrogar.
- Es pot heretar. En principi no hi ha límit a la transmissió *mortis causa*; però la *inter vivos* està subjecta a autorització administrativa. No obstant això, en el cas d'habitatges de protecció oficial, o cedita per administracions públiques, cal complir els requisits d'accés.
- Es pot vendre l'habitatge, però aquesta venda està subjecta al període de vigència del dret de superfície.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

- Una vegada finalitza el període pel qual s'ha pactat el dret de superfície la propietat de les edificacions (existents o no prèviament a la signatura del dret de superfície) passa a ser propietat de la titularitat del sòl.
- El dret de superfície es pot establir sobre un únic habitatge en un edifici.
- No permet l'apropiació de les possibles plusvàlues, ja que el preu de l'habitatge baixa a mesura que s'aproxima el termini de finalització del dret. Això és a causa del fet que cada vegada és més curt el temps de gaudi de l'habitatge fins que es retorna a la propietat original.
- Es pot hipotecar. El cost de la hipoteca és inferior a la compra venda, ja que el sòl no s'adquireix (que en aquests moments pot arribar a representar un 40% del cost d'un habitatge) i no s'adquireix per un temps infinit, sinó que després retorna al propietari del sòl.
- L'aplicació al parc públic permet reduir l'endeutament que implica la construcció d'habitatges protegits de lloguer, ja que hi ha una transferència a la persona superficialment de la hipoteca per a la construcció de l'edifici.

### CESSIÓ D'ÚS (COOPERATIVES EN CESSIÓ D'ÚS)

Es tracta de models intermedis entre la compra i el lloguer, que busquen posar condicionants a la tinença, com són el temps (propietat temporal) o el fraccionament percentual del domini (adquisició progressiva: propietat compartida). És a dir, es busca el fraccionament del ple domini per tal de fer-lo més accessible, però sense perdre estabilitat. La idea és que no es limiten les facultats que té la persona usuària, que des del primer moment, n'és propietària i per tant pot actuar com a tal, sinó que s'estableixen uns condicionants, ja que la propietat es consolida temporalment o progressivament.

Tal com assenyala l'estudi de Sergio Nasarre, Les tinençes intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge es tracta de fórmules que busquen constituir un *continuum* entre el lloguer i el ple domini, a les quals puguin optar aquelles persones que pel seu nivell de renda no poden accedir a l'habitatge de protecció oficial; però tampoc poden accedir al mercat lliure de compra i no consideren el lloguer com a una opció ja que volen disposar de més estabilitat (Nasarre, 2012).

A continuació fem un resum de les característiques principals del model, separant la propietat compartida de la propietat temporal.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

**Propietat compartida**

- La persona adquirent és propietària de l'habitatge des del començament, per tant té totes les facultats derivades del domini, com és l'ús i gaudi de la totalitat de l'immoble en exclusiva; és a dir, que no pot ser destorbat pel propietari original. Es diferencia d'altres règims de tinença com el lloguer amb opció de compra o el dret de superfície (on s'esdevé persona superficiària i no propietària).
- Progressivament es va augmentant el percentatge de domini (escalat cap amunt), de manera que el procés pot finalitzar amb l'adquisició de la totalitat de la propietat. També es pot plantejar, a un punt determinat, que la persona adquirent es vagi desfent progressivament de la part de la propietat adquirida (escalat cap avall). En el cas dels habitatges de protecció oficial aquest sistema d'escalat amunt i avall permet una gran flexibilitat per tal d'adequar l'accés a l'habitatge segons les necessitats de les persones adquirents en cada moment.
- Per tal de protegir la propietat original de l'immoble de possibles actuacions negligents que puguin reduir el valor de l'immoble s'estableixen una sèrie de limitacions en les actuacions que pot portar a terme la persona adquirent: l'immoble s'ha d'utilitzar amb la finalitat pactada i no se'n poden alterar els elements estructurals. És a dir, que la propietat original disposa d'una sèrie de facultats per garantir que el bé no es depreciï.
- La persona adquirent pot vendre i deixar en herència la propietat. En cas que s'acordi amb la propietat també es pot llogar o cedir-ne l'habitatge. Si són habitatges de protecció oficial, aquesta possibilitat no està permesa.
- De la seva banda, la persona propietària original també pot disposar de la part de la seva propietat tant *inter vivos* com *mortis causa*, és a dir que pot vendre i heretar la seva part de propietat.
- La persona adquirent, atès que té l'ús de l'immoble en exclusiva, assumeix el pagament de tributs relacionats amb l'ús: despeses d'aigua, llum, gas, escombraries, etc. Així mateix, el pagament dels tributs relacionats amb la propietat es paguen entre el propietari original i l'adquirent en funció de la quota de propietat de cada moment.
- La nova persona propietària pot assistir amb ple dret a les juntes de propietaris.
- És possible inscriure el bé al Registre de la Propietat, definint-ne clarament els percentatges de propietat. Això pot facilitar la concessió d'una hipoteca.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

**Propietat temporal**

- Es constitueix quan una nova persona propietària adquireix, d'un propietari original, la titularitat d'un immoble durant un temps determinat. Durant aquest període, la nova persona propietària té totes les facultats del domini sobre l'immoble, és a dir, ús, gaudi i disposició.
- La nova propietat assumeix totes les despeses generades per l'immoble, tant les derivades de l'ús (com de la propietat).
- La propietat original té dret a rescabalar-se de les depreciacions de la finca, causades per una actuació negligent de la nova persona propietària.
- L'adquirent pot vendre i deixar en herència la propietat. En cas que ho acordi amb la propietat també la pot llogar o cedir-ne l'habitatge. En cas d'habitatges de protecció oficial, aquesta possibilitat no està permesa.
- De la seva banda, la persona propietària original també pot disposar de la seva propietat tant *inter vivos* com *mortis causa*, és a dir pot vendre i heretar la propietat tenint en compte el temps que ha transferit la copropietat.
- És possible inscriure el bé al Registre de la Propietat, definint-ne clarament la temporalitat de la propietat. Això pot facilitar la concessió d'una hipoteca.
- Es pot prorrogar.

Una vegada acordada la copropietat de l'immoble, el funcionament de la copropietat és igual que el de la compra venda, és a dir que la nova propietat de l'habitatge en fa un ús en les mateixes condicions que si en fos el propietari o propietària únic, durant el període de vigència de la copropietat. En aquest sentit, pot reformar l'habitatge (sempre que no s'hi produeixin modificacions estructurals) i n'ha d'assumir el manteniment i el pagament de tributs.

Cal assenyalar que en el cas de la propietat compartida el tributs deguts a la propietat de l'immoble els paguen tant la persona propietària original com l'adquirent en funció del percentatge de propietat de l'immoble que tingui cadascuna d'elles.

Durant el període previ a la signatura del contracte i immediatament després, o abans de finalitzar cal fer una sèrie d'actuacions:

**Avaluació de l'estat de l'habitatge**

Abans de la signatura del contracte de copropietat i un cop aquest ha finalitzat s'ha de fer un inventari de l'estat de l'habitatge per tal de conèixer quines són les condicions de partida i quines són les condicions a la finalització del contracte, així en cas de pèrdua de valor de

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

l'habitatge a causa de les accions de la persona adquirent o de la propietària temporal aquest rescabali a la propietat original.

### **Acords de pròrroga de la propietat temporal de l'habitatge**

Tal com s'ha assenyalat, la propietat temporal es pot prorrogar, per tant, abans de finalitzar el contracte es pot acordar una pròrroga durant un nou període de temps a la nova propietat. Aquesta pròrroga de la propietat temporal implica el pagament d'una nova quantitat d'entrada, prèvia a la signatura de la pròrroga. El pagament també es pot fer a partir de pagaments periòdics. No obstant això, aquest model ofereix menys avantatges de cara a la propietat original (que ofereix la totalitat de la propietat per un temps); però, obté uns ingressos d'una manera que també podria obtenir a partir d'altres fórmules menys compromeses, com són la cessió d'ús o el lloguer.

### **Acords de compra d'un major percentatge de la propietat compartida**

La propietat compartida preveu que amb el pas del temps l'adquirent vagi comprant cada vegada un percentatge major de la propietat. La temporització d'aquesta compra ja es pot preveure en el moment de la signatura del contracte de copropietat, de manera que l'adquirent fa aportacions puntuals a la propietat original cada vegada que n'amplia el percentatge de propietat. Per al pagament d'aquests percentatges va sol·licitant diferents hipoteques que en ser únicament pel valor d'una part de la propietat li fan assumir un endeutament molt inferior. També es pot donar el cas que el nou propietari o propietària vulgui acordar la compra d'un nou percentatge de la propietat no previst al primer acord o amb una temporització inferior a la pactada, en aquest cas es pot establir un nou acord amb la propietat original. Finalment, pot ser que l'adquirent no pugui fer front a la compra d'un percentatge de la propietat acordat; aleshores, es pot plantejar el manteniment del percentatge de propietat assolit fins aleshores per un període de temps o fins i tot la "recompra" per part de la propietat original d'un percentatge d'habitatge prèviament venut. Aquest sistema d'escalat cap avall és més fàcil d'aplicar si la propietat de l'habitatge és una Administració pública.

## **8.3 Incentivar la rehabilitació per a ús social**

Iniciativa de rehabilitació d'edificis d'habitatges i habitatges privats per part de l'administració local a canvi de la qualificació com a HPO o del seu destí social (Borses de lloguer, etc.) d'una part o del total d'habitatges de l'edifici objecte de la intervenció.

Cal considerar el programa A2.03 Cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament, que vincula la rehabilitació dels habitatges buits i en mal estat amb la cessió temporal a l'Ajuntament

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

mitjançant la signatura d'un conveni, en virtut del qual l'Ajuntament es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació - ja sigui per mitjà d'una contractació externa o via Plans d'Ocupació-, a canvi de la cessió temporal amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers.

Al conveni s'especificaran i es valoraran les obres a executar, la durada temporal de la cessió - proporcional a la inversió a realitzar-, les condicions i garanties de pagament i les clàusules de rescissió.

### Objectius

- Millorar la qualitat del parc
- Nodrir el parc d'habitatges de lloguer social del municipi

### Beneficiaris

- Propietaris d'immobles amb estat de conservació deficient els quals no poden fer-se càrrec de la rehabilitació.
- Població demandant de lloguer social.

## 8.4 Garantir la funció social de l'habitatge i evitar l'ús anormal

Establiment de protocols de detecció i erradicació de les situacions d'infrahabitatge que poden suposar l'adopció, segons el cas, de mesures com l'aprovació de programes d'inspecció per evitar que els infrahabitatges detectats siguin llogats, venuts o cedits com a habitatges.

En el cas d'àrees amb alta concentració d'infrahabitatges, l'Ajuntament pot delimitar i declarar àrees de conservació i rehabilitació, la qual cosa pot comportar l'adopció de mesures com ordres d'execució, exercici dels drets de tanteig i retracte, execució subsidiària, imposició de multes coercitives i subscripció de convenis de rehabilitació en els termes que dicta la llei.

La declaració d'infrahabitatge s'ha d'acordar seguint el procediment que estableix la legislació de procediment administratiu. La declaració es pot inscriure en el Registre de la Propietat.

Juntament amb aquestes mesures d'intervenció administrativa, l'Ajuntament pot adoptar també de forma complementària altres mesures dirigides al suport i gestió de la situació de les famílies afectades com: les dirigides a garantir el dret de reallotjament en els termes establerts per la normativa vigent aprofitant els habitatges socials existents al municipi (veure instrument S13), la prestació d'ajuts o la signatura de convenis de col·laboració amb associacions, col·legis professionals (veure instruments R1, R2, R3, R4, per exemple), la cerca d'un habitatge per les famílies mal allotjades (habitatges d'inserció o allotjaments d'acollida), etc.

### Objectius

- Garantir el compliment de la funció social de la propietat.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

- Garantir un habitatge digne i adequat per les famílies mal allotjades.
- Dinamitzar el mercat del lloguer.
- Incrementar i optimitzar de l'ocupació del parc vacant.

**Beneficiaris**

- Població mal allotjada

## 8.5 Gestionar els habitatges de grans tenidors

Adopció de mesures penalitzadores o sancionadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o la utilització anòmla dels habitatges, dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits (especialment el que sigui propietat de persones jurídiques) i afavorir l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió social-residencial.

A partir de la detecció d'un possible habitatge buit des de fa més de dos anys pels serveis municipals, així com de les dades del Registre municipal de parc vacant, procedir a les comprovacions i inspeccions a fi d'incoar les actuacions administratives, requerint als propietaris per tal que els posin en lloguer, ja sigui, per si mateixos o els incorporin a la borsa de mediació social local o bé els cedeixin a l'Ajuntament. En cas que aquesta petició no sigui atesa, es pot iniciar un procediment sancionador per incompliment de la funció social de la propietat.

Les actuacions poden comprendre, entre d'altres:

- a) Sancions administratives per penalitzar la desocupació permanent i injustificada de l'habitatge, per aquells propietaris que mantinguin més de dos anys desocupat un habitatge, prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent. Es recomana l'aprovació d'un programa d'inspecció i d'una ordenança que reguli la tramitació.
- b) Multes coercitives per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida; per exemple, per no haver posat al mercat de lloguer un habitatge buit un cop passat el termini establert després d'haver-ho requerit.
- c) Recàrrec d'IBI mitjançant l'aprovació o modificació de l'ordenança fiscal per tal que incorpori un reglament d'habitatges buits que permeti aplicar un recàrrec a l'IBI de fins al 50% als immobles de caràcter residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

d) Taxa per prestació de serveis administratius (no es sanció), vinculada a les ordres d'execució i execucions subsidiàries i als expedients per la utilització anòmala d'un habitatge o edifici d'habitatges.

### Objectius

- Garantir la funció social de la propietat i l'ús adequat dels habitatges.
- Estimular l'ocupació del parc vacant propietat de les entitats financeres.
- Allotjar a unitats de convivència que acaben de perdre el seu habitatge o en altres situacions d'estat o risc d'exclusió social-residencial.
- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Establir mecanismes de verificació de la desocupació de l'habitatge

### Beneficiaris

Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.

Població que ha perdut l'habitatge per problemes de pagament.

Recomanable per a municipis en els quals es detecti que existeix un nombre significatiu d'habitatges buits propietat de persones jurídiques o entitats financeres.

Implantació més senzilla per municipis amb experiència en la gestió de serveis d'habitatge i en la gestió de procediments sancionadors urbanístics i/o d'habitatge.

## 8.6 Venda patrimoni municipal, per fer polítiques habitatge

Permuta o intercanvi de béns patrimonials poc aprofitables per la política d'habitatge per altres més adients a les necessitats residencials municipals, complint els requisits oportuns pel que fa a la tramitació de l'expedient de permuta.

Instrument que permet a l'administració intervenir en el creixement del sòl urbà consolidat, obtenint béns (edificis o habitatges) en àmbits degradats i amb problemàtiques de rehabilitació o accessibilitat a canvi d'altres sòls i/o béns immobles en nous sectors.

### Objectius

- Reconduir la situació d'àmbits degradats o amb problemes d'accessibilitat
- Intervenir en sòl urbà consolidat
- Obtenció d'ingressos econòmics per invertir en política local d'habitatge
- Optimització dels recursos del patrimoni municipal

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

- Beneficiaris
- Població en general

### Aplicabilitat

D'aplicació per a qualsevol municipi. Especialment recomanable en municipis amb terrenys, habitatges o edificis residencials de propietat municipal poc aprofitables per la política d'habitatge (solars residencials en zones de baixa densitat, localitzats excessivament aïllats, etc.), i que prevegin o necessitin generar habitatge assequible en la ciutat consolidada o en àmbits determinats.

També recomanable en municipis on hi hagi un volum significatiu d'habitatges buits d'obra nova en mans de entitats financeres o promotors privats. La promotora en qüestió pot obtenir sòl residencial desenvolupable a futur, a canvi de desfer-se d'habitatges buits que ha de mantenir i pels que ha de continuar pagant despeses d'hipoteca, comunitat, IBI, etc. A canvi d'un terreny buit, l'administració obté uns habitatges ja construïts a destinar de manera immediata a la política local d'habitatge.

## 8.7 Conveni terreny INCASOL

En aquest apartat es pretén desenvolupar un dels terrenys per edificar, que hi ha disponibles en el municipi, i que sens dubte seria una promoció que incidiria en el mercat de lloguer.

S'han de explorar diferents modalitats, si bé entenem que la més adequada seria una licitació per un dret de superfície per destinar-ho habitatge de lloguer.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

## 9 Participació ciutadana

S'han realitzat tres sessions informatives amb un total de 14 persones que han participat, cobrint un ampli ventall de tipologies, ja que han assistit:

- Tècnics de l'ajuntament
- Jubilats
- Nouvinguts
- Grups polítics
- Representants d'associacions del poble
- Població en general

### 9.1 Reunió treball 1

#### Assistents a la trobada

La reunió es comença a les 19:05 h a la sala polivalent de casal de Breda, assisteixen les següents persones:

- Montserrat Verjuan, propietària de Finques Breda
- Sara Bombí, Ajuntament de Breda
- Lidia Vazquez, Treballadora social del Consell Comarcal de la Selva
- Xavier Rodà, Arquitecte tècnic Ajuntament de Breda
- Santi Prat, arquitecte

#### Temes tractats

Els assistents tenen un primer torn on exposen les seves opinions pel que respecte a l'habitatge a Breda, on es remarquen els següents punts:

- Hi ha una demanda de pisos de lloguer insatisfeta molt important, ja que cada dia es poden rebre entre 15 i 20 demandes, que no es poden satisfer.
- Es proposa habitatges modulars per poder instal·lar-les a terrenys de l'Ajuntament.
- Es comenta que els pisos que es lloguen no tenen bon manteniment, i no es cuiden.
- Es comenta que no existeix un problema d'ocupació en la població de Breda.
- Augment del preu, per falta d'oferta, ja que hi ha una demanda molt més gran que la oferta existent.
- Es comenta que últimament s'ha vist un repunt de les rehabilitacions d'habitatges.
- Existeix molts immobles en mans de pocs propietaris i que a més no fan ús del mateix.
- Existeix un nombre important d'infrahabitatges.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Encaix estratègic inicial Pla Local Habitatge

En quant als punts estratègics que es proposen en el pla local, es posa a votació i s'obté els següents resultats:

1. Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible (5 assistents a favor)
2. Incentivar models alternatius de tinença (4 a favor i 1 en contra)
3. Fomentar la rehabilitació per a ús social (en general tothom a favor però es veu amb molta dificultat)
4. Garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne un ús anòmal (en general tothom d'acord però necessita mes concreció)
5. Gestionar els habitatges de grans tenidors (5 a favor)
6. Venda de patrimoni local, per fer polítiques d'habitatge (5 a favor)
7. Conveni terreny de l'INCASOL, per fer habitatge en cooperativa (5 a favor)

## 9.2 Reunió treball 2

### Assistents a la trobada

La reunió es comença a les 19:05 h a la sala polivalent de casal de Breda, assisteixen les següents persones:

- Òscar Romeu, veí del poble
- Oriol, veí del poble
- Isabel, veïna del poble
- Antoni, regidor del poble
- Artur, veí del poble

### Temes tractats

Els assistents tenen un primer torn on exposen les seves opinions pel que respecte a l'habitatge a Breda, on es remarquen els següents punts:

- Es comenta la poca oferta d'habitatge que hi ha al poble
- Preu molt alt de lloguer i en males condicions.
- Qualitat de vida, per tant hi ha un efecte crida de gent de Barcelona a viure a Breda.

### Encaix estratègic inicial Pla Local Habitatge

En quant als punts estratègics que es proposen en el pla local, es posa a votació i s'obté els següents resultats:

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

**Ajuntament de Breda**

1. Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible (5 assistents a favor)
2. Incentivar models alternatius de tinença (2 a favor i 3 en contra)
3. Fomentar la rehabilitació per a ús social (en general tothom a favor)
4. Garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne un ús anòmal (en general tothom d'acord)
5. Gestionar els habitatges de grans tenidors (5 a favor)
6. Venda de patrimoni local, per fer polítiques d'habitatge (3 a favor, 2 no contesten)
7. Conveni terreny de l'INCASOL, per fer habitatge en cooperativa (5 a favor)

### 9.3 Reunió treball 3

#### Assistents a la trobada

La reunió es comença a les 19:05 h a la sala polivalent de casal de Breda, assisteixen les següents persones:

- Lola, Banc del temps
- Nicholas, associació Banc del temps
- Maria, Càritas Diocesana Breda
- Joan, representant associació *Breda Industrial*

#### Temes tractats

Els assistents tenen un primer torn on exposen les seves opinions pel que respecte a l'habitatge a Breda, on es remarquen els següents punts:

- Dificultat de trobar habitatges al municipi.
- Moltes cases en mal estat i buides.
- Sensació de molts pisos buits dels bancs.
- Molts pisos en mans de poca gent.
- El pla General no soluciona la problemàtica.
- Falta molta rehabilitació al poble.
- La segona residència dels pares s'ha convertit en primera residència dels fills.
- Falta encaix de la població en algun sector industrial.
- Pocs empresaris locals.

#### Encaix estratègic inicial Pla Local Habitatge

En quant als punts estratègics que es proposen en el pla local, es posa a votació i s'obté els següents resultats:

1. Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible (4 assistents a favor)
2. Incentivar models alternatius de tinença (2 a favor i 2 en contra)
3. Fomentar la rehabilitació per a ús social (en general tothom a favor)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



**Ajuntament de Breda**

4. Garantir la funció social de l'habitatge i evitar un ús anòmal (en general tothom d'acord)
5. Gestionar els habitatges de grans tenidors (4 a favor)
6. Venda de patrimoni local, per fer polítiques d'habitatge (4 en contra)
7. Conveni terreny de l'INCASOL, per fer habitatge en cooperativa (4 a favor)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Ajuntament de Breda

## 10 Proposta d'actuacions

Fins aquí hem pogut analitzar i diagnosticar la situació en matèria d'habitatge en el municipi de Breda, en aquest apartat passarem a definir les accions concretes que es volen portar a terme en els pròxims 6 anys:

Els àmbits d'actuació que volem incidir són:

- ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE
- QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL
- PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGES ASSEQUIBLES
- GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
- PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE
- RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

Són, per tant, 6 eixos de treball que desenvoluparem a continuació, i que han de permetre desenvolupar el Pla Local d'Habitatge.

### 10.1 ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

#### 10.1.1 Captació d'habitatges buits de grans tenidors per a lloguer social

##### Contingut

Mediació entre promotors o entitats financeres propietaris d'edificis i habitatges buits que no hagin estat mai ocupats (o que derivin de procediment d'execucions hipotecàries) i possibles llogaters per afavorir l'increment del parc privat d'habitatges a preu assequible.

En funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, la identificació i captació d'habitatges vacants d'obra nova o procedents d'execucions hipotecàries, la difusió dels serveis que l'ajuntament ofereix per ocupar aquest parc fent èmfasi en l'explicació dels avantatges que s'ofereixen per adscriure els habitatges a algun servei o programa (bonificació de taxes i impostos municipals, cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.), i/o la creació d'un fons d'ajuts municipals complementari.

En el cas d'habitatges situats en municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada, adquirits en procediments hipotecaris o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecaria que estiguin desocupats i que no compleixen els requisits

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

d'habitabilitat, l'article 4 del Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària, preveu que l'Administració pugui acordar l'expropiació temporal, per un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys, de l'usdefruit d'habitatges amb l'objectiu d'executar les obres necessàries que en permetin l'ús i l'ocupació.

### Objectius

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial de l'estoc d'obra nova.

### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats.

### Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.15-21).
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

### Aplicabilitat

Per poder dur a terme aquest programa es essencial la creació de la figura del tècnic d'habitatge. Serà el responsable de detectar aquests habitatges i iniciar una mediació per poder incorporar-los al mercat de lloguer, amb la gestió del propi ajuntament. Serà necessària la creació d'un punt d'informació d'habitatge que treballarà amb l'oficina comarcal d'habitatge. Al municipi no hi ha un volum significatiu d'habitatges buits en mans de promotors i entitats financeres però hem de dinamitzar els que existeixen, per tal de poder-los ficar al servei de la població mes necessitada.

### Calendari

Es pretén que aquest programa, tingui una continuïtat durant tot el recorregut del Pla, si be es pretén fer una incidència mes gran durant el primer any per tal de tenir detectats tots els casos i anar treballant-los de forma esgraonada.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Fonts de finançament

El finançament d'aquesta línia de treball, serà assumida íntegrament per l'Ajuntament, intentant trobar ajuts d'altres Administracions, per tal de poder ser una despesa compartida.

### Estimació econòmica

Inversió municipal dirigida a finançar l'estructura organitzativa (bàsicament despeses de personal o licitació) i a campanyes de difusió i comunicació.

La principal figura de despesa, per portar a terme aquest programa es el Tècnic d'habitatge. Aquesta despesa serà compartida amb altres àrees de treball i accions d'aquest Pla.

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament o una empresa externa, mitjançant una licitació, que haurà de definir les condicions del servei, articulada mitjançant la signatura de convenis entre l'Ajuntament i promotors o entitats financeres.

### Indicadors per valorar el percentatge d'execució

- Nombre d'expedients de foment iniciats
- Temps mitjà de tramitació dels expedients de foment
- Cost mitjà de funcionament del servei d'intermediació
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics).

### Resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'habitatges vacants captats
- Percentatge d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa
- Percentatge d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les inscrites a la borsa
- Diferència entre el preu mitjà del lloguer dels habitatges de la borsa i el del lliure mercat
- Temps mitjà en què un habitatge s'ocupa des de la seva entrada a la borsa
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris i beneficiaris)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

## 10.1.2 Regularització d'ocupacions irregulars

### Contingut

Aplicació de mesures i protocols per a la detecció, gestió i erradicació dels habitatges ocupats il·legalment sense el consentiment dels seus propietaris.

En funció de les necessitats, prioritats i obligacions municipals, pot comprendre, entre d'altres, estudis específics per la identificació dels habitatges ocupats il·legalment, establiment dels protocols d'inspecció periòdica i continua d'habitatges així com dels protocols d'actuació davant de denúncies de particulars incloent les accions legals pertinents contra les persones responsables de l'ocupació il·legal, mesures de prevenció de l'ocupació il·legal (tapiar portes, enderrocar edificis en mal estat, serveis de seguretat, etc.), campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació il·legal, mediació i acompanyament a les comunitats de veïns, suport per a la regularització de la situació (intermediació per a la signatura d'un contracte entre propietari i ocupants), i mesures de suport i atenció socials a les persones que ocupin els habitatges il·legalment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat.

### Objectius

- Garantir el compliment de la funció social de la propietat.
- Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge i la protecció dels seus ocupants.
- Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial.

### Beneficiaris

- Propietaris d'habitatges ocupats sense el seu consentiment.
- Comunitats de Veïns on es produeixen problemes de convivència o salubritat per l'ocupació il·legal d'algun dels habitatges de l'edifici.
- Població que ocupa il·legalment un habitatge que no compleix condicions mínimes d'habitabilitat.

### Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 5)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.26)

### Aplicabilitat

El primer que s'ha de fer és, a través de la figura del tècnic d'habitatge, un estudi dels casos d'ocupació al municipi, ja que en aquest cas no son molts (màxim un 10 casos).

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

En funció de les característiques de les diferents situacions d'ocupació il·legal existents es recomana acompanyar les mesures sancionadores i restauradores de la legalitat d'altres de foment de la regularització de les situacions i de suport a les unitats de convivència ocupants.

En aquest sentit, s'ha d'entendre de forma molt diferent cada ocupació en funció del context i els motius de l'ocupació, la tipologia dels ocupants (propietaris o llogaters morosos, ex-propietaris o ex-llogaters que han perdut l'habitatge amb ordre de desnonament, ocupants en precari) i el seu comportament en el si de la comunitat, el tipus de propietari i l'origen de l'habitatge buit, l'estat dels habitatges ocupats, si hi ha xarxes il·legals fomentant i beneficiant-se de l'ocupació il·legal, etc.

### Calendari

Implantació, curt termini (<1 any). Prestació del servei de caràcter indefinit.

### Fonts de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal.

### Estimació econòmica

Despeses corresponents als medis materials i humans per fer les estimacions d'habitatges ocupats il·legalment, les inspeccions, els costos d'aplicació de les mesures disciplinàries, i les mesures de suport als afectats.

### Gestió

Gestió directa per part de l'ajuntament, que haurà d'articular i fonamentar el procés amb molt rigor, ja que la coordinació comporta molt treball d'investigació, fonamentació i gestió juridico-administrativa i la implicació i col·laboració dels serveis socials, d'habitatge i jurídics municipals.

### Indicadors

- Nombre d'expedients iniciats
- Nombre de mesures posades en marxa per evitar l'ocupació il·legal (per tipologia)
- Temps mitjà de tramitació dels expedients
- Nombre d'inspeccions realitzades
- Cost econòmic de la implantació de les mesures
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre d'habitatges ocupats il·legalment intervinguts
- Nombre de persones sancionades

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

- Nombre d'unitats de convivència reallotjades
- Nombre de comunitats de veïns beneficiades
- Import econòmic extern en concepte de sancions

### 10.1.3 Mobilització del parc vacant buit de particulars

#### Contingut

Conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats, normalment articulades en una iniciativa de mediació entre particulars pel foment del lloguer social. Aquesta iniciativa, en funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, la captació d'habitatges per a la borsa, la difusió de l'oferta d'habitatges inclosos a la mateixa, la informació i assessorament sobre les prestacions i avantatges vigents que ofereix (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.), i/o la creació d'un fons d'ajuts municipals complementari.

En aquest sentit, l'Ajuntament pot optar per crear i gestionar una borsa de mediació social adscrita a la Xarxa de Mediació de Catalunya (o que compleixi els requisits per a ser-ho), per vincular el municipi a alguna borsa de dita xarxa preexistent, o per crear una borsa específica adaptada a les seves circumstàncies. En aquest cas i en un primer moment farem la gestió de la borsa pròpia, per poder tenir una incidència més ràpida.

#### Objectius

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.
- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

#### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats o amb possibilitat de ser ocupats per més persones.

#### Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.15-21).

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

### Aplicabilitat

Recomanable per aquells municipis que detectin que la seva població té una problemàtica específica a l'hora d'accedir a un habitatge assequible i que tinguin la necessitat de facilitar i apropar a la ciutadania els tràmits necessaris per accedir a un habitatge amb lloguer social, és a dir, per sota del preu de mercat. Igualment recomanable en aquells municipis on el lloguer sigui molt escàs, o molt car, o s'hagi detectat que una part important del parc d'habitatges existent es troba desocupat.

En aquest cas, l'Ajuntament ha de donar confiança al propietari del pis, per a que permeti l'accés de persones que venen de fora, a fi de aconseguir una integració més ràpida. Creació de la borsa pròpia d'habitatge.

### Calendari

Mig termini 1-3 anys.

### Fons de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal. Es podrà finançar també aprofitant els ajuts de la Generalitat de Catalunya, prèvia signatura o existència d'un conveni de col·laboració per a la gestió d'una OLH o d'una borsa de mediació per al lloguer social, i subjecte a les condicions d'aquests ajuts establertes a la normativa vigent.

Possibilitat de suport econòmic per part de la Diputació, en cas que l'instrument estigui inclòs en el seu Catàleg de Serveis anual.

### Estimació econòmica

Fons propis de l'ens local corresponents a finançar l'estructura organitzativa (bàsicament despeses de personal) i campanyes de difusió i comunicació.

### Gestió

Les borses han de garantir que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència, que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència i per sota del preu de mercat, i en el cas de coincidència entre diversos sol·licitants, haurà d'assignar l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

Amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges destinats a lloguer social, els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de la Generalitat de Catalunya,

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

poden subministrar habitatges de propietat privada a la Xarxa de Mediació, i rebre les aportacions previstes. El procediment serà amb concurrència pública i els ajuts en funció de les disponibilitats pressupostàries.

### Indicadors

- Nombre d'expedients d'intermediació iniciats
- Temps mitjà de tramitació dels expedients d'intermediació
- Cost mitjà de funcionament del servei d'intermediació
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics).

### Resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'habitatges vacants captats
- Percentatge d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa
- Percentatge d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les inscrites a la borsa
- Diferència entre el preu mitjà del lloguer dels habitatges de la borsa i el del lliure mercat
- Temps mitjà en el qual un habitatge s'ocupa des de la seva entrada a la borsa
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris i beneficiaris)

### 10.1.4 Ordenança d'increment d'IBI habitatges buits

#### Contingut

L'Ajuntament de Breda ha posat en funcionament un mecanisme a través del qual s'aplicarà un recàrrec d'un 50% en l'import del rebut de l'impost de béns immobles (IBI) als propietaris de pisos buits. La mesura vol afavorir la inclusió d'aquests habitatges al mercat de lloguer.

Com a pas previ, el ple també va adoptar l'aprovació inicial del cens de registre d'habitatges buits a Breda. Segons aquest document, a hores d'ara hi ha una relació de 59 habitatges indicàriament buits al municipi. Després d'una última comprovació mitjançant la qual es contactarà amb els propietaris d'aquests pisos, si l'Ajuntament corrobora que són habitatges buits s'aplicarà el recàrrec del 50% de l'IBI.

El criteri utilitzat fixa una desocupació permanent i sense causa justificada d'un mínim de dos anys per considerar un habitatge com a buit.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

Aquest punt farà que molts propietaris deixin els pisos en la Borsa d'habitatge, amb el corresponen foment del lloguer assequible.

### 10.1.5 Gestió ajuts habitatge

#### Contingut

Servei dirigit a donar suport econòmic a persones i unitats de convivència amb ingressos baixos i moderats a les quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social.

Mitjançant signatura de conveni d'Oficina Comarcal d'habitatge, es tramiten i gestionen les prestacions per al lloguer just, que són els ajuts econòmics procedents dels plans d'habitatge, anuals i prorrogables en funció de la dotació pressupostària de cada exercici. Els col·lectius amb risc d'exclusió social, les persones que viuen de lloguer en habitatges obtinguts mitjançant programes de mediació per al lloguer social, els joves, la gent gran i les persones que han patit un desnonament tenen prioritat en accedir a aquestes prestacions.

#### Objectius

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.
- Complementàriament, estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant, i la millora i manteniment del parc residencial.

#### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
- Població amb problemes per pagar un habitatge.
- Usuaris d'habitatges públics en règim de lloguer.

#### Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14)
- Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (art. 10-13), o el que el substitueixi.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Aplicabilitat

Aquest punt està derivat a l'Oficina Comarcal d'Habitatge, per tant es derivarà tots els expedients per a que siguin tramitats, amb un seguiment per part del tècnic d'habitatge.

### Indicadors

- Nombre d'expedients d'ajut iniciats (per tipologia)
- Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut
- Cost econòmic de tramitació dels ajuts
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
- Percentatge d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut

## 10.1.6 Intermediació per evitar la pèrdua d'habitatge

### Contingut

Accions d'informació i assessorament personalitzat a les famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o la renda de lloguer, així com la intermediació amb les entitats financeres per evitar la pèrdua del seu habitatge.

Pot oferir-se mitjançant els serveis que presten altres administracions supralocals (Servei d'Intermediació de Deutes de l'Habitatge –SIDH- de la Diputació de Barcelona, Ofideute de la Generalitat de Catalunya, Consells Comarcals), d'altres institucions i entitats especialitzades en la matèria (Càritas, Col·legis professionals, etc.) o bé ser definit i gestionat directament per l'Ajuntament.

### Objectius

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament de quotes del préstec hipotecari i/o la renda de lloguer
- Intermediar per les famílies davant de les entitats financeres per tal d'acordar propostes viables de retorn dels deutes pendents.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Intermediar per les famílies davant els propietaris d'habitatge per tal d'acordar propostes viables en cas de dificultats de pagament del lloguer.

### Beneficiaris

- Població amb problemes per pagar l'habitatge habitual

### Marc normatiu

- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.72)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions i el mercat hipotecari, de transparència i protecció dels consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i dels clients bancaris.

### Aplicabilitat

Aquest apartat seria gestionat pel tècnic d'habitatge i gestionat per cadascun dels òrgans de referència.

### Calendari

Mig termini (1-3 anys)

### Fonts de finançament

Si l'Ajuntament presta el servei amb càrrec a fons propis, seria molt recomanable que conegués prèviament quin volum d'ajuts pot afrontar i a quin tipus de problemàtiques concretes vol donar suport. Si bé en aquest cas estarà gestionat per l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

### Estimació econòmica

L'Ajuntament assumeix el cost del personal que presta el servei.

Depenent de la forma que adquireixi, el cost de l'instrument ha d'anar dirigit a les funcions d'atenció al ciutadà, assessorament jurídic i realització o difusió d'accions informatives i de prevenció.

### Gestió

La gestió es basa en l'atenció al públic i la gestió d'expedients i es podrà realitzar:

Mitjançant l'Oficina Comarcal d'Habitatge o el tècnic d'habitatge.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda****Indicadors**

- Nombre d'expedients d'intermediació iniciats
- Temps mitjà de tramitació dels expedients d'intermediació
- Cost econòmic del servei d'intermediació
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

**Resultat:**

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres
- Percentatge d'intermediacions favorables respecte a les tramitades
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

**10.1.7 Foment del lloguer i la gestió habitatge assequible****Contingut**

Disseny i organització de mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que faciliten la informació necessària als ciutadans per tal de comprendre i valorar a l'hora de comprar o llogar un habitatge.

En funció de les necessitats i prioritats municipals, pot incloure informació, entre d'altres, de les següents qüestions: drets i deures dels propietaris, llogaters i consumidors; criteris per a l'estimació de l'esforç econòmic màxim que hauria de realitzar la unitat de convivència per pagar la hipoteca o quota de lloguer; elements i qüestions bàsiques a tenir en compte abans de signar un crèdit hipotecari; elements i característiques bàsiques de l'habitatge a tenir en compte abans de la seva compra o lloguer; tipus de contracte i de formes de transmissió de l'habitatge, amb els seus avantatges i inconvenients; documentació a aportar i a rebre abans de la signatura d'un contracte, etc.

**Objectius**

- Vetllar per la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.

**Beneficiaris**

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
- Població discriminada directa o indirectament de l'accés i ocupació de l'habitatge.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

### Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 45-48, 58-66).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions i el mercat hipotecari, de transparència i protecció dels consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i dels clients bancaris i la Llei d'arrendaments urbans.

### Aplicabilitat

Qualsevol tipus de municipi.

Existeixen materials elaborats pel Banco de España, la Generalitat de Catalunya i alguns Ajuntaments (guies, tríptics, etc.) que poden servir com a referència per a dissenyar els materials municipals.

### Calendari

Implantació, curt termini (<1 any). Prestació, de caràcter indefinit a adaptar als possibles canvis normatius.

### Fons de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal..

### Estimació econòmica

Despeses destinades a l'elaboració i difusió dels materials (externalitzable).

Despeses en gran part internalitzables dins de serveis municipals d'habitatge o consum.

### Gestió

La gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament o pel tècnic d'habitatge.

### Indicadors

- Nombre d'accions de comunicació programades (per tipologia)
- Cost econòmic de la campanya de comunicació
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Percentatge de persones entrevistades que reconeixen la campanya de prevenció
- Percentatge de persones entrevistades que recorden el missatge, el logotip, algunes accions concretes, etc.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

## 10.2 QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ PARC RESIDENCIAL

### 10.2.1 Gestió d'ajuts municipals per a rehabilitació per us social

#### Contingut

Tramitació i gestió, prèvia signatura de conveni amb la Generalitat (conveni d'informació ciutadana i encàrrec de gestions, art. 62.2.a del PDH), dels ajuts procedents del pla d'habitatge català i estatal.

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

També s'han de considerar els programes i ajuts del Pla Estatal 2013-2016, o el que el substitueixi i, els del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Institut para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

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

- Obres de rehabilitació de patologies: rehabilitació de la fonamentació, estructura i instal·lacions; rehabilitació de façanes, cobertes i mitgeres; i adequació a la normativa vigent de les instal·lacions comunitàries)
- Obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica: millora de l'envoltant tèrmica, instal·lació de sistemes, incorporació d'energies renovables als edificis (biomassa i geotèrmia).
- Obres per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- Obres destinades a què els habitatges assoleixin les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent.
- Adaptació dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda.

#### Objectius

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
- Millorar la qualitat del parc residencial existent
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials
- Complementàriament, dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Beneficiaris

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns
- Propietaris d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació
- Inquilins en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació

### Marc normatiu

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 3.h,35, 67,68)
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. (art.71)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (art. 29)
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge (art. 27 a 37 i 62.2)
- Real Decreto 233/2013, de 5 d'abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y renovación urbanas 2013-2016. (artículos 19 a 32 i 37 a 40), o el que el substitueixi.
- Ajuts ministerials de l'Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Aplicabilitat

Recomanable per aquells municipis que detectin la necessitat de fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges, que vulguin facilitar i apropar a la ciutadania els tràmits necessaris per a l'obtenció d'ajuts a la rehabilitació i disposin d'Oficina Local d'Habitatge; si està derivada al Consell Comarcal s'hauria de crear un Punt d'Informació de l'habitatge.

### Calendari

Subscripció del conveni amb la Generalitat, curt termini (<1any); gestió, seguiment i avaluació del programa (si s'escau), permanent.

### Fonts de finançament

L'import de l'ajut prové de la Generalitat de Catalunya o del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (ajuts IDAE).

### Estimació econòmica

Les despeses de personal i mitjans materials per la gestió i tramitació dels ajuts/subvencions són internalitzables dins dels serveis municipals.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament (OLH o departament municipal competent, tècnic habitatge).

El Pla pel dret a l'Habitatge preveu un canvi en la manera de gestionar els recursos estatals: no s'acumulen quanties a les que pugui aportar la Generalitat. El projecte preveu que es puguin utilitzar els fons estatals disponibles, aplicant la regulació estatal de forma directa i mitjançant les convocatòries o propostes d'acord bilateral pertinents.

### Indicadors

- Nombre d'expedients d'ajuts supralocals a la rehabilitació iniciats (per tipologia)
- Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajuts supralocals a la rehabilitació
- Cost econòmic de tramitació dels expedients d'ajuts supralocals a la rehabilitació
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'ajuts supralocals a la rehabilitació atorgats (per tipologia i col·lectiu)
- Nombre d'edificis rehabilitats
- Import total d'ajuts a la rehabilitació
- Inversió induïda (import total de la rehabilitació – subvencions)
- Percentatge d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de sol·licitants dels ajuts
- Percentatge d'edificis rehabilitats amb ajuts supralocals respecte al total del municipi/àrea
- Grau de satisfacció de les persones sol·licitants dels ajuts a la rehabilitació

## 10.2.2 Inspecció tècnica d'edificis

### Contingut

Assumpció per part de l'Ajuntament o el Consell Comarcal, de la gestió i seguiment del programa d'inspeccions de les ITE, i del seguiment de les actuacions que se'n deriven, a partir de la signatura de conveni amb la Generalitat que faculti als tècnics municipals (es pot plantejar un servei extern mitjançant licitació) a redactar d'ofici els informes. Si l'Ajuntament opta per aquest model, l'Agència Catalana de l'Habitatge pot donar preferència i reservar ajuts per als municipis que realitzin aquest tipus de gestions i posar al seu abast els mitjans de gestió i seguiment de que disposa.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

L'Ajuntament també pot plantejar un desenvolupament normatiu propi, que inclogui entre d'altres els següents aspectes: un calendari d'implementació que avanci els terminis per a l'obtenció de l'informe en els casos que es consideri necessari i prioritari (per tipologia edificatòria, per estat aparent dels edificis, per utilització anòmala, etc.); un pla de difusió de l'obligació a través de mitjans locals, circulars, sessions informatives, col·laboracions veïnals, etc., així com publicitar l'estat dels edificis, inclòs el reconeixement dels edificis en bon estat; ajuts per contribuir al pagament de les despeses d'honoraris tècnics.

Cal recordar que l'informe avalua l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat de l'edifici i les possibles millores, i esdevé obligatori per a edificis amb una antiguitat superior al 45 anys.

### Objectius

- Impulsar la revisió de l'estat del parc.
- Detectar infrahabitatge i utilització anòmala dels habitatges.
- Evitar situacions de risc.
- Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació.
- Proporcionar als usuaris informació que els hi permeti orientar i prioritzar les seves inversions.
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis.
- Evitar la degradació del parc d'habitatges.
- Donar informació a l'Administració sobre la situació real del parc a fi de poder orientar i valorar correctament les polítiques de rehabilitació.

### Beneficiaris

- Propietaris i residents en edificis plurifamiliars.
- Població en general.

### Marc normatiu

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge (art.28, art. 30, art. 65)
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici (art. 4, 16)
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. (art.62.2 a)
- Real decreto 233/2013, de 5 de abril, pel qual es regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatòria y la regeneración y renovación urbanas. 2013-2016 (art 21, 33 a 35), o el que el substitueixi.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Aplicabilitat

Servei gestionat pel punt d'informació habitatge, en qualsevol cas, s'ha tenir en compte que l'Agència d'Habitatge de Catalunya, previ conveni, posa a l'abast dels ajuntaments els seus mitjans de gestió.

Finalment, cal recordar que es pot plantejar un desenvolupament normatiu propi complementari per tal de fixar nous paràmetres (més restrictius que els continguts en el marc legal de referència).

### Calendari

Signatura conveni amb Generalitat (si es fa) i/o redacció de normativa i calendari propis, curt termini (<1any); difusió, desenvolupament i seguiment, permanent.

### Fonts de finançament

- Finançament a partir del pressupost municipal.
- Es podrà finançar també aprofitant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministerio de Fomento, prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi.

### Estimació econòmica

Despeses dirigides a assumir el cost del pla de difusió, dels possibles ajuts municipals per a despeses d'honoraris tècnics, i de les inspeccions.

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament .

Les inspeccions les ha de realitzar un tècnic facultatiu competent (arquitecte o arquitecte tècnic) segons el programa d'inspeccions de la Generalitat o programes i/o ordenances locals.

### Indicadors

- Nombre d'expedients d'ITES iniciats
- Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ITES
- Cost econòmic d'implementació del programa ITES
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Nombre d'ITEs realitzades
- Percentatge d'edificis amb ITE respecte al total del municipi
- Percentatge d'edificis segons qualificació del seu estat general (sense deficiències, amb deficiències lleus, amb deficiències greu o molt greu)
- Percentatge d'edificis amb deficiències detectades a les ITEs rehabilitats
- Increment del nombre d'ITEs respecte a l'any anterior
- Percentatge de certificats d'aptitud emesos.

### 10.2.3 Control i gestió de situacions d'urgència derivades del mal estat de l'edifici

#### Contingut

Establiment de mesures de resposta a les situacions greus provocades pel mal estat de les edificacions com mesures cautelars, desallotjaments i/o reallotjaments immediats, etc.

Aquestes mesures s'articularien en un protocol d'actuació per situacions d'urgència que hauria de tenir en compte el següents aspectes: la coordinació entre els serveis tècnics municipals, serveis de bombers, Policia Local i Serveis Socials; la capacitat tècnica i econòmica necessària per a ordenar i, si s'escau, prendre mesures cautelars; la no eternització de les mesures cautelars de suport als propietaris amb l'aplicació de mesures disciplinàries; la previsió dels supòsits en els quals es pot ordenar el precinte de l'edifici, la declaració d'infrahabitatge; la declaració d'inhabitabilitat; la disposició d'habitatges-pont per a reallotjaments urgents i assegurar la seva rotació; oferiment de suport jurídic per a delimitar responsabilitats i costos, especialment si la urgència és per causes sobrevingudes; la disposició d'un fons de maniobra per executar obres subsidiàriament, finançant-lo mitjançant import de multes, pagament anticipat i rescabament parcial a través dels ajuts dels plans d'habitatge.

#### Objectius

- Protegir la seguretat de les persones.
- Evitar situacions de risc greu.
- Fer complir el deure de conservació i rehabilitació dels propietaris.

#### Beneficiaris

Residents en edificis amb deficiències greus que puguin ocasionar risc per les persones.  
Població del municipi en general.

#### Marc normatiu

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. (art.28.6, 111)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30

**Ajuntament de Breda**

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art 214)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. (art 95,96,97)
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici (Art 9, D.Ad. 3ª)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (art.4.4,8)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

**Aplicabilitat**

Recomanable per tots els municipis.

**Calendari**

Definició i aprovació del protocol de mesures, curt termini (<1any), implantació i seguiment, permanent.

**Fons de finançament**

Finançament a partir del pressupost municipal.

Es podrà finançar també mitjançant possibles ajuts dels plans d'habitatge estatal i autonòmic, prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi entre ambdues administracions supralocals.

**Estimació econòmica**

Cost elevat de les mesures cautelars i dels possibles reallotjaments.

Despeses internalitzables en gran mesura dins dels serveis d'urbanisme i/o jurídics municipals.

**Gestió**

Gestió directa per part de l'Ajuntament (serveis urbanístics i jurídics) i la figura de tècnic d'habitatge, com a coordinador de la situació d'emergència.

**Indicadors**

- Nombre d'expedients d'incompliment iniciats
- Temps mitjà d'elaboració del protocol d'actuació

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

- Nombre d'agents participants en l'elaboració del protocol d'actuació
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps)

### Resultat:

- Aprovació d'un protocol d'actuació en situació d'emergència (sí/no)
- Nombre de mesures implementades (per tipologia)
- Cost econòmic d'implementació de les mesures del protocol
- Nombre d'unitats de convivència beneficiades per les mesures implementades
- Grau de satisfacció de les persones beneficiades

## 10.2.4 Control i erradicació de situacions d'infrahabitatge

### Contingut

Establiment de protocols de detecció i erradicació de les situacions d'infrahabitatge que poden suposar l'adopció, segons el cas, de mesures com l'aprovació de programes d'inspecció per evitar que els infrahabitatges detectats siguin llogats, venuts o cedits com a habitatges.

En el cas d'àrees amb alta concentració d'infrahabitatges, l'Ajuntament pot delimitar i declarar àrees de conservació i rehabilitació, la qual cosa pot comportar l'adopció de mesures com ordres d'execució, exercici dels drets de tanteig i retracte, execució subsidiària, imposició de multes coercitives i subscripció de convenis de rehabilitació en els termes que dicta la llei.

La declaració d'infrahabitatge s'ha d'acordar seguint el procediment que estableix la legislació de procediment administratiu. La declaració es pot inscriure en el Registre de la Propietat.

Juntament amb aquestes mesures d'intervenció administrativa, l'Ajuntament pot adoptar també de forma complementària altres mesures dirigides al suport i gestió de la situació de les famílies afectades com: les dirigides a garantir el dret de reallotjament en els termes establerts per la normativa vigent aprofitant els habitatges socials existents al municipi (veure instrument S13), la prestació d'ajuts o la signatura de convenis de col·laboració amb associacions, col·legis professionals (veure instruments R1, R2, R3, R4, per exemple), la cerca d'un habitatge per les famílies mal allotjades (habitatges d'inserció o allotjaments d'acollida), etc.

### Objectius

- Garantir el compliment de la funció social de la propietat.
- Garantir un habitatge digne i adequat per les famílies mal allotjades.
- Dinamitzar el mercat del lloguer.
- Incrementar i optimitzar l'ocupació del parc vacant.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Beneficiaris

Població mal allotjada

### Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 29,30,36, 37, 41 i 44).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. (art.172, 178 a181,197 , 198)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (art. 29).
- Decret 14/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art.26.2e)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (art. 2, 4)
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril , por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y renovación urbanas 2013-2016. (art.37), o el que el substiueixi.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació, del règim local, de la protecció de dades de caràcter personal, i altra normativa sectorial.

### Aplicabilitat

Recomanable per a tots els municipis

### Calendari

Definició i aprovació del protocol de mesures, curt termini (&lt;1any), implantació i seguiment, permanent.

### Fonts de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal.

### Estimació econòmica

Cost elevat de les mesures cautelars i dels possibles real·lotjaments, per això hem d'actuar amb caràcter preventiu, per poder tenir detectades aquestes situacions, i poder actuar en conjunt amb altres administracions, mitjançant programes que ja existeixen.

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament (serveis urbanístics, jurídics, socials i Tècnic d'habitatge)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Indicadors

- Nombre d'accions realitzades
- Temps mitjà d'implementació de les mesures per erradicar situacions d'infrahabitatge
- Cost econòmic d'implementació de les mesures per erradicar situacions d'infrahabitatge
- % de desviació respecte al previst (recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre d'infrahabitatges intervinguts
- Nombre d'unitats de convivència real·lotjades
- Nombre i import d'ajuts atorgats
- Import rebut en concepte de sancions
- Import que prové de sancions repercutit en polítiques d'habitatge (per mesures realitzades)

## 10.2.5 Tramitació i gestió de cèdules d'habitabilitat

### Contingut

Assumpció de la tramitació de sol·licituds i la inspecció tècnica d'expedients de cèdules d'habitabilitat per part de l'ens local. L'actuació es formalitza mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ((conveni d'informació ciutadana i encàrrec de gestions, art. 62.2.a del PDH)

La cèdula, i en el cas del HPO la qualificació definitiva, acrediten que l'habitatge compleix els requisits de qualitat establerts per la normativa, i que, per tant, és apte per a destinar a residència. En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús incloses les segones i successives transmissions, cal acreditar les condicions de qualitat mitjançant el lliurament de cèdula vigent.

El control de la tramitació donarà a l'Ajuntament un major coneixement de les condicions d'habitabilitat del parc residencial del municipi. Tanmateix, l'Ajuntament pot establir com a condició per al propietari que vulgui beneficiar-se de les accions públiques de foment de la rehabilitació que s'implementin (per exemple l'atorgament d'ajuts a la rehabilitació dels edificis) la presentació de la cèdula d'habitabilitat vigent.

### Objectius

- Adquirir coneixement sobre les condicions dels habitatges del municipi
- Orientar la política de rehabilitació

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Fomentar la millora de l'estat dels habitatges i la seva adequació a la normativa vigent.
- Erradicar l'infrahabitatge

### Beneficiaris

Propietaris i compradors o llogaters dels habitatges.

### Marc normatiu

- Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (art. 22,26,27)
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. (art.62.2 a)
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, pel qual es regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatòria y la regeneración y renovación urbanas. 2013-2016 (art 37), o el que el substitueixi.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida al codi tècnic de l'edificació, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i altra normativa sectorial.

### Aplicabilitat

Recomanable en municipis que tinguin un parc residencial antic.

Cal recordar que es pot plantejar un desenvolupament normatiu propi complementari per tal de fixar nous paràmetres (més restrictius que els continguts en el marc legal de referència).

### Calendari

Desenvolupament i seguiment, permanent.

### Fons de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica

Les despeses poden internalitzar-se en el funcionament del punt d'informació habitatge.

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament (tècnic habitatge)

### Indicadors

- Nombre d'accions programades

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

- Cost econòmic d'implementació de les accions
- Percentatge de desviació respecte al previst (recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre de cèdules d'habitabilitat realitzades
- Increment del nombre de cèdules d'habitabilitat respecte a l'any anterior

## 10.2.6 Control i seguiment de la certificació energètica de l'edificació

### Contingut

Aplicació d'un sistema de seguiment i control municipal de la certificació energètica del parc residencial. Aquest sistema, es dirigeix a aconseguir el suficient coneixement de la realitat, tant per la difusió de mesures d'estalvi adients a les característiques del parc, com pel disseny de campanyes que estimulin als ciutadans a transformar els edificis que rehabilitin en edificis de menor consum energètic.

### Objectius

- Augmentar l'eficiència energètica dels edificis d'habitatges existents
- Fomentar la implementació de mesures d'optimització del comportament energètic dels edificis adients a les característiques tipològiques i constructives del parc.
- Obtenir dades sobre el consum energètic dels edificis del municipi.
- Conscienciar a la ciutadania en matèria d'eficiència energètica.

### Beneficiaris

Propietaris i compradors o llogaters dels habitatges.

### Marc normatiu

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge (DA 20ª)
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (Títol III, Cap. I i II)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art.3, 4.4)
- Directiva 2010/31/UE. (11,12,13 i 28)
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, pel qual es regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatòria y la regeneración y renovación urbanas. (art.4.2 i 9.2), o el que el substitueixi.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (art.15)

### Aplicabilitat

Tots els municipis on es desenvolupin polítiques de rehabilitació i manteniment del parc residencial.

### Calendari

Disseny del pla i les campanyes de comunicació, curt termini (<1any). Difusió i seguiment, permanent.

### Fonts de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal.

Es podrà finançar també aprofitant els ajuts dels plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministerio de Fomento.

### Estimació econòmica

Despeses dirigides a assumir el cost del pla i les campanyes de difusió, així com del sistema de seguiment.

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament (Tècnic habitatge)

### Indicadors

- Nombre d'accions programades
- Cost econòmic d'implementació de les accions
- Percentatge de desviació respecte al previst (recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre de certificacions energètiques en l'edificació realitzades
- Percentatge de certificacions energètiques en l'edificació respecte al total del municipi (per motiu de la certificació)
- Increment del nombre de certificacions energètiques en l'edifici respecte a l'any anterior

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

## 10.3 PROMOCIO I NOVES FORMES D'ACCES I TINENÇA D'HABITATGES ASEQUIBLES

### 10.3.1 Estudi específic de la viabilitat d'una promoció d'habitatge amb protecció oficial de lloguer

#### Contingut

Redacció d'un treball dedicat a aprofundir en el coneixement de la idoneïtat d'afrontar una promoció d'habitatge amb protecció oficial sobre sòl públic, i de les característiques més adequades a les necessitats i demandes potencials del municipi (en especial el règim i la tipologia).

En funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, l'anàlisi i diagnosi (quantitativa i qualitativa) del següents aspectes: cost aproximat de la promoció (incloent-hi els possibles ajuts existents i les condicions de finançament als promotors); beneficis estimats de la seva ocupació; volum, preus, i característiques de l'oferta del mercat lliure; característiques, possibilitats i expectatives de la demanda potencial; formulació, si s'escau, de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació per a la promoció i comercialització d'habitatge amb protecció oficial.

També pot adquirir la forma de treball dedicat a aprofundir en el coneixement de la idoneïtat de comercialitzar habitatge amb protecció oficial mitjançant alguna forma o formes de transmissió no tradicionals o fórmules de tinença intermèdies.

#### Objectius

- Aprofundir en el coneixement de la viabilitat d'una promoció d'HPO.
- Estimular l'adaptació de les característiques de l'habitatge amb protecció oficial municipal (règim, tipologia, grandària, etc.) a la demanda potencial.
- Facilitar la comercialització d'habitatge amb protecció oficial o dotacional públic al municipi.

#### Beneficiaris

- Persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge protegit que compleixin e ls requisits d'accés (ingressos màxims, etc.) de l'HPO.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Aplicabilitat

Aquest estudi anirà dirigit a intentar viabilitzar el terreny de l'INCASOL, ja que això resoluria els problemes d'habitatge al municipi, si mes no durant un temps.

### Calendari

Curt termini (<1any).

### Fons de finançament

Fons propis de l'ens local. Despeses internalitzables si l'estudi es realitza pel personal de l'Ajuntament (Tècnic habitatge)

Possibilitat de finançament o cofinançament per la Diputació, cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.

### Estimació econòmica

Inversió municipal dirigida a finançar l'elaboració dels estudis o treballs de viabilitat de promocions d'HPO. Generalment, la contractació externa de l'elaboració del treball (sigui cofinançada o no per altres operadors públics) no hauria de superar els imports màxims establerts per a un contracte menor (15.000 euros).

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament, que haurà de definir el contingut i abast del treball. També hi ha la possibilitat de delegar la gestió a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.

L'elaboració del treball pot exigir la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals (padró municipal, registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit, si n'hi ha) així com d'informació estadística (i no estadística) diversa sobre el mercat de l'habitatge (característiques i preus de l'oferta al mercat lliure, ingressos de les llars, situació del mercat financer i immobiliari, etc.).

### Indicadors

- Temps de redacció de l'estudi
- Cost de redacció de l'estudi
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda****Resultat**

- Estudi aprofundit (sí/no)
- Execució i gestió de la promoció d'HPO segons les propostes de l'estudi (sí/no)

**10.3.2 Promoure la generació d'habitatge cooperatiu assequible****Contingut**

Cessió o constitució un dret de superfície per a la promoció d'habitatge per cooperatives en règim de cessió d'ús, ja sigui mitjançant la construcció d'habitatges de nova planta o, la rehabilitació o adequació d'edificis d'habitatges o d'habitatges municipals buits i en mal estat.

Les cooperatives de cessió d'ús, són una forma alternativa d'accés a l'habitatge, en les quals els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús a través del pagament d'una quota d'entrada i d'un lloguer tou i vinculat a l'adquisició (si s'escau) i construcció (si s'escau), i participen del manteniment i funcionament de la cooperativa.

**Objectius**

- Augmentar l'oferta residencial a preu assequible.
- Estimular el lloguer a llarg termini.
- Fomentar la millora i manteniment del parc residencial.
- Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.
- Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges.

**Beneficiaris**

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible, especialment joves no emancipats.
- Cooperatives d'habitatge.

**Marc normatiu**

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 3, 42).
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pels qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (art. 165-171).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 225).
- Igualment, les promocions hauran de complir les determinacions legals de la normativa vigent referida a les condicions de l'edificació, de l'habitabilitat dels habitatges, etc.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

### Aplicabilitat

Forma intermitja d'accés a l'habitatge poc experimentada a l'àmbit català. Recomanable per municipis que disposin de sòl de propietat municipal o d'edificis i habitatges buits en mal estat, que no tinguin capacitat financera per assumir l'operació de promoció o de rehabilitació, fins i tot comptant possibles ajuts, i/o que vulguin promoure habitatge del lloguer a llarg termini o noves formes de tinença i promoció d'habitatge.

### Calendari

Mig termini. S'haurà de procurar concloure el procés per a posar els habitatges en lloguer en un termini màxim de 3 anys. En el cas d'habitatges ja acabats, curt termini (<1any).

### Fonts de finançament

Finançament a partir de les aportacions dels cooperativistes.

### Estimació econòmica

No genera cap despesa a l'Ajuntament, més enllà de les gestions jurídiques i administratives per formalitzar la cessió. En el cas d'alienació o concessió d'un dret de superfície a la cooperativa, l'Ajuntament obtindrà com a ingrés el preu o cànon acordat.

### Gestió

L'elaboració del projecte, la construcció o la rehabilitació de l'immoble i la gestió de l'edifici i/o habitatges la realitza la cooperativa. La Llei de cooperatives de Catalunya preveu l'existència de cooperatives de cessió d'ús, però donat que no existeix un model ben establert, autònom i desenvolupat del seu funcionament, per tal de possibilitar la seva aplicació cal que la cooperativa tingui aprovats uns estatuts ad hoc.

L'Ajuntament ha d'incoar el procediment administratiu per a la cessió o constitució del dret de superfície sobre el sòl, en cas de ser públic.

### Indicadors

- Temps de construcció de la promoció d'habitatges socials cooperatius
- Cost econòmic de la promoció d'habitatges socials cooperatius
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia)
- Nombre d'habitatge assequible construïts (per tipologia)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

- Percentatge d'habitatges de la promoció respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia)

### 10.3.3 Transmissió d'habitatges en dret de superfície

#### Contingut

Transmissió d'habitatges de titularitat municipal (qualificats o no com a HPO) en la modalitat de tinença intermèdies de dret de superfície, mitjançant la qual l'ocupant compra l'habitatge durant un temps determinat més llarg que el d'un contracte de lloguer tipus, transcorregut el qual la propietat de l'habitatge torna a mans de l'Ajuntament, amb el benentès que aquest supòsit fa que el preu de la venda o de la quota mensual que ha de destinar la unitat de convivència per pagar el seu habitatge habitual és més baixa que en un règim de venda i més estable que la d'un règim de lloguer.

L'instrument també pot materialitzar-se en forma de promoció sobre sòl de titularitat o de procedència municipal, ja sigui directament per l'Ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer, d'acord amb la normativa d'habitatges amb protecció oficial. En aquest sentit, l'actuació, que podria ser executada directament per l'Ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat, comprendria totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció d'habitatges un cop està disponible el sòl: redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, etc.

#### Objectius

- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.
- Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges.

#### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.

#### Marc normatiu

- Llei 5/2006 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (art. 564-1 – 564-4).
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 82-85).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (art. 171)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 54).

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 53)
- Igualment, les promocions hauran de complir les determinacions legals de la normativa vigent referida a les condicions de l'edificació, de l'habitabilitat dels habitatges, etc.

### Aplicabilitat

Instrument especialment dirigit a atendre la població demandant d'habitatge de lloguer així com a la interessada en adquirir un habitatge a preu assequible que no pot fer front al pagament inicial de l'habitatge (habitualment un 20% del valor, que els bancs no assumeixen en la hipoteca).

### Calendari

Mig termini 1-3 anys

### Fonts de finançament

Finançament a partir del pressupost municipal.

Per beneficiar-se dels ajuts de la Generalitat, els habitatges hauran de qualificar-se o estar qualificats com HPO, i es podrà finançar d'acord amb les determinacions establertes al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge, i prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament. Segons aquesta norma, el preu màxim no haurà de ser superior a un percentatge del 80 per cent en la zona geogràfica A i del 85 per cent en la resta de zones geogràfiques del preu màxim de venda d'un habitatge qualificat definitivament en el mateix any i la mateixa zona geogràfica.

### Estimació econòmica

No es necessari que l'Ajuntament realitzi una despesa important, més enllà de les corresponents a estructura (bàsicament despeses de personal) i les associades a la comercialització dels habitatges, que són internalitzables en gran mesura dins de les despeses del punt d'informació habitatge.

Per qualificar d'HPO d'origen públic transmesos en aquesta modalitat per tal de poder beneficiar-se d'ajuts públics, cal recordar que el temps de constitució del dret que el propietari gaudeix no podrà ser inferior a 20 anys.

### Gestió

La gestió es podrà fer a través de convenis amb promotors privats o associacions sense ànim de lucre.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda****Indicadors**

- Temps mitjà de transmissió dels habitatges en dret de superfície (per tipologia).
- Cost econòmic de la transmissió d'habitatges en dret de superfície (per tipologia).
- Percentatge de cofinançament extern (per agent)
- Percentatge de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics).

**Resultat:**

- M2 de sostre d'habitatge en dret de superfície transmès (per tipologia).
- Nombre d'habitatges en dret de superfície transmesos (per tipologia).
- Percentatge d'habitatges en dret de superfície respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia).

## 10.4 GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

### 10.4.1 Constitució taula del patrimoni municipal del sòl

**Contingut**

Constitució i gestió obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística d'un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal que haurà de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals. Els béns i recursos econòmics que integren el PMS són:

- Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants del PMS, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afecti el domini públic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin per qualsevol títol i que l'ajuntament acordi incorporar al PMS.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.
- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

### Objectius

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc.).
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable

### Beneficiaris

- Població en general.

### Marc normatiu

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art.122.3 i 123.3)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (art.163-171).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art.220-225)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels béns locals, i la regulació del règim municipal i local.

### Aplicabilitat

La constitució del PMS és obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística.

### Calendari

Constitució, curt termini (<1 any), gestió indefinida

### Fonts de finançament

Pressupost municipal.

Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació, cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.

### Estimació econòmica

Cost del projecte de constitució i dels medis de personal i material de funcionament. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i gestió de béns s'hauran de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per assolir qualsevol de les finalitats marcades per llei, inclosa la contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes, en treballs relacionats amb les finalitats legals.

### Gestió

Gestió directa de l'Ajuntament. La constitució es produirà en el marc d'un acord de Ple municipal, mentre que la gestió precisarà de la dedicació total o parcial d'una persona o unitat de l'Ajuntament o ens vinculat. Posteriorment caldrà adscriure tots els béns i recursos econòmics establerts per llei; però també dels que l'Ajuntament decideixi adscriure de manera voluntària.

### Indicadors

- Nombre d'expedients iniciats/tramitats (per tipologia)
- Temps mitjà de tramitació dels expedients
- Cost econòmic de funcionament del PMS
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Constituir el PMS (sí/no).
- Percentatge d'expedients resolts respecte al total d'expedients iniciats
- Recursos patrimonials que conformen el PMS (per tipologia de recurs)
- Percentatge d'increment anual del PMS (per tipologia de recurs)

## 10.4.2 Inventari del patrimoni municipal susceptible de ser vinculata polítiques habitatge

### Contingut

Elaboració d'un registre de tots els béns municipals susceptibles de ser aprofitats per la política local d'habitatge (sòls, edificis i habitatges), concretar les característiques físiques, la naturalesa jurídica, el nivell d'ocupació, i l'estat de conservació dels mateixos amb l'objectiu de facilitar l'optimització de la seva gestió i utilització.

L'inventari pot incloure béns immobles residencials però també edificis municipals d'altres usos diferents del residencial com poden ser equipaments, que per estar en desús o infrautilitzats són susceptibles de convertir-se en habitatge (cases de mestres, dispensaris, escoles, casernes de la guàrdia civil, antics consistoris, etc.).

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

### Objectius

- Facilitar la posada en valor el patrimoni immobiliari existent de titularitat pública susceptible de destinar-se a polítiques socials.
- Oferir una visió completa i integrada de la realitat actual del parc públic d'habitatges.

### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
- Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.

### Marc normatiu

- Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya

### Aplicabilitat

Recomanable per a qualsevol municipi propietari de béns aprofitables per la política d'habitatge. Especialment recomanable per aquells que disposin d'un elevat nombre de bens, que no tinguin sistematitzada la seva gestió i seguiment i que no tinguin constituït el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

### Calendari

Creació, curt termini (menys d'1 any). Manteniment i gestió permanent.

### Fons de finançament

Fons propis de l'ens local per finançar el cost d'elaboració de l'inventari.

### Estimació econòmica

- Cost dels honoraris d'elaboració de l'inventari: internament pels serveis tècnics municipals (cost zero) o externament (honoraris professionals).
- Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació, cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.

### Gestió

La gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament o per una forma societària o empresa municipal. La primera elaboració i sistematització de l'inventari es pot externalitzar, però requerirà de la seva posterior gestió contínua per part de l'Ajuntament.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Indicadors

- Temps d'elaboració de l'inventari
- Cost econòmic d'elaboració de l'inventari
- Percentatge de desviació respecte a la previsió inicial (temps/recursos econòmics)

### Resultat

- Inventari realitzat (sí/no)
- Nombre de béns inventariats (per tipologia)

## 10.4.3 Permuta de béns del patrimoni municipal per polítiques habitatge

### Contingut

Permuta o intercanvi de béns patrimonials poc aprofitables per a la política d'habitatge per altres més adients a les necessitats residencials municipals, complint els requisits oportuns pel que fa a la tramitació de l'expedient de permuta.

Instrument que permet a l'administració intervenir en el creixement del sòl urbà consolidat, obtenint béns (edificis o habitatges) en àmbits degradats i amb problemàtiques de rehabilitació o accessibilitat a canvi d'altres sòls i/o béns immobles en nous sectors.

### Objectius

- Reconduir la situació d'àmbits degradats o amb problemes d'accessibilitat
- Intervenir en sòl urbà consolidat
- Obtenció d'ingressos econòmics per invertir en política local d'habitatge
- Optimització dels recursos del patrimoni municipal

### Beneficiaris

- Població en general

### Marc normatiu

- Decret legislatiu 2/2003 Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.(art. 209)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (art.163-171)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de l patrimoni dels ens locals. (art. 19, 40 i ss)

### Aplicabilitat

D'aplicació per a qualsevol municipi. Especialment recomanable en municipis amb terrenys, habitatges o edificis residencials de propietat municipal poc aprofitables per a la política d'habitatge (solars residencials en zones de baixa densitat, localitzats excessivament aïllats, etc.), i que prevegin o necessitin generar habitatge assequible en la ciutat consolidada o en àmbits determinats.

També recomanable en municipis on hi hagi un volum significatiu d'habitatges buits d'obra nova en mans de entitats financeres o promotors privats. La promotora en qüestió pot obtenir sòl residencial desenvolupable a futur, a canvi de desfer-se d'habitatges buits que ha de mantenir i pels que ha de continuar pagant despeses d'hipoteca, comunitat, IBI, etc. A canvi d'un terreny buit, l'administració obté uns habitatges ja construïts a destinar de manera immediata a la política local d'habitatge.

### Calendari

Terminis de 1 a 3 anys.

### Fonts de finançament

El mateix bé constitueix el finançament o producte de canvi

### Estimació econòmica

Sense cost per l'Ajuntament, més enllà de les gestions de formalització i registre de la permuta.

### Gestió

La gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament a través del tècnic d'habitatge.

### Indicadors

- Nombre d'expedients de permuta iniciats/tramitats
- Temps mig de tramitació de les permutes
- Percentatge de desviació respecte a la previsió inicial (temps)

### Resultat

- Nombre de béns permutats (per tipologia)
- Percentatge d'increment o pèrdua de béns respecte als béns existents abans de la permuta (per tipologia)

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

#### 10.4.4 Exercici del dret d'opció i retracte sobre habitatges vacants

##### Contingut

Exercici, per part de la Generalitat de Catalunya, dels drets d'opció i retracte sobre l'habitatge amb protecció oficial en favor de l'Ajuntament.

La qualificació d'un habitatge com a protegit comporta la subjecció als drets d'opció i de retracte a favor de l'Administració de la Generalitat mentre sigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions, la qual pot exercir aquests drets d'adquisició en benefici de l'Ajuntament en un marc de col·laboració i coordinació, on s'hauran de concretar els interessos públics de totes dues Administracions.

##### Objectius

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Control públic en l'adjudicació i la transmissió de l'habitatge amb protecció oficial
- Ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc conjunt d'habitatges amb protecció oficial, públics i privats

##### Beneficiaris

- Població en general.

##### Marc normatiu

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art.86-91)
- En tot allò que no estableixen ni la Llei del dret a l'habitatge ni les condicions contractuals d'adjudicació o venda de les finques de què es tracti, s'aplica la legislació civil de Catalunya.

##### Aplicabilitat

Es tracta d'un dret que pot exercir l'administració de la Generalitat, no només en benefici propi o del municipi, sinó també a favor de promotors públics i entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial, o a favor de persones físiques inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, que han de subrogar la posició de l'Administració.

##### Calendari

Terminis de 1 a 4 anys

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Fonts de finançament

Pressupost municipal.

### Estimació econòmica

Requereix d'una gran inversió en el procés d'adquisició. La contraprestació que s'ha de pagar com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament.

### Gestió

Tan a l'execució del dret d'opció com de retracte, el Departament ha de prendre la decisió en un marc de col·laboració i coordinació amb l'Ajuntament implicat, en el qual s'han de concretar els interessos públics d'ambdues Administracions sobre l'immoble que es transmet i sobre les decisions que cadascuna ha de prendre.

### Indicadors

- Temps mitjà de tramitació del conveni entre Generalitat i Ajuntament
- Percentatge de desviació respecte a la previsió inicial (temps)

### Resultat:

- Conveni signat entre Generalitat i Ajuntament (sí/no)
- Nombre d'habitatges sobre els que es pot exercir el dret d'opció i retracte

## 10.5 PLANEJAMENT I GESTIO URBANISTICA VINCULADA A L'HABITATGE

### 10.5.1 Redacció del nou POUM

#### Contingut

En aquest cas l'Ajuntament està redactant el nou POUM, amb especial interès en la viabilitat dels sectors que permetin desenvolupar tots els aspectes del creixement del poble.

#### Objectius

- Viabilitzar els sectors industrials per crear teixit productiu al municipi
- Viabilitzar els sectors habitacionals del POUM.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda****Beneficiaris**

- Població en general.

**Calendari**

Mitjà termini (entre 1 i 3 anys) fins a l'aprovació definitiva i publicació del text normatiu.

**Fons de finançament**

Pressupost municipal.

**Indicadors**

- Sectors a ser desenvolupats en el nou POUM
- Percentatge d'execució.

**10.5.2 Execució de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial****Contingut**

Execució del planejament urbanístic per sectors o polígons d'actuació urbanística complets. La gestió d'aquests àmbits es pot desenvolupar per mitjà diversos sistemes d'actuació: el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació i de cooperació, i el sistema d'expropiació.

Si la iniciativa de la gestió en el sistema de reparcel·lació és privada (modalitat de compensació), l'execució dels àmbits depèn de l'impuls dels diferents propietaris en desenvolupar el sector.

L'Administració actuant, en cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, pot acordar d'ofici o a instància de part interessada, el canvi de modalitat previst en un determinat àmbit en favor del sistema de reparcel·lació d'iniciativa pública (modalitat de cooperació), o fins i tot substituir del sistema de reparcel·lació pel d'expropiació.

**Objectius**

- Situar els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta
- Repartir entre els propietaris les càrregues de l'actuació.
- Localitzar l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament, en especial del sòl residencial on els habitatges han d'estar subjectes a algun règim de protecció pública

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

### Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general.
- Persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, en particular.

### Marc normatiu

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (art. 117-119, 121-155)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 121-125, 129 i ss.)

### Aplicabilitat

Aquest instrument és un pas necessari per a poder, amb posterioritat i una vegada tramitat el projecte d'urbanització i reparcel·lació, incorporar al patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) el sòl corresponent a l'ajuntament (cessions, aprofitament, ...).

### Calendari

Mig termini (entre 1-3 anys).

### Fonts de finançament

En el sistema de reparcel·lació (tant en la modalitat de compensació com en la de cooperació) les despeses són a càrrec dels propietaris.

En el sistema d'expropiació, són a càrrec de fons propis de l'ens local. Possibilitat de cofinançament per part de la Diputació, en cas que l'instrument estigui inclòs en el seu Catàleg de Serveis anual.

### Estimació econòmica

En l'expropiació, és imprescindible que els Ajuntaments tinguin la capacitat financera per assumir les despeses (la contractació externa de l'elaboració del treball, sigui cofinançada o no per altres operadors públics, i pagaments als propietaris).

### Gestió

En la reparcel·lació per compensació bàsica, la iniciativa és privada i l'Ajuntament únicament supervisa i tramita el procediment. En el sistema de reparcel·lació per cooperació, l'Ajuntament és l'agent impulsor del procés girant quotes als propietaris inclosos a l'àmbit. En l'expropiació, la gestió correspon a l'Ajuntament (redacció del projecte, negociació econòmica amb els propietaris, real·lotjament dels ocupants, etc.).

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H





## Ajuntament de Breda

L'aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament, que té per efecte, entre altres, la cessió de dret al municipi dels terrenys amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues i gravàmens per a poder, amb posterioritat, incorporar-los al patrimoni municipal de sòl (PMS), i si s'escau, fer promocions en aquest sòl.

### Indicadors

- Temps de redacció i tramitació de la gestió urbanística
- Cost econòmic de la redacció i tramitació de la gestió urbanística
- Percentatge de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Redacció i tramitació la gestió urbanística (sí/no)
- M2 de sostre d'HPO planificats (per tipologia)
- Nombre d'HPO planificats (per tipologia)

## 10.6 RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIO DE LA INFORMACIÓ

### 10.6.1 Creació del punt informació d'habitatge

#### Contingut

Creació, consolidació o reestructuració d'un servei d'informació, assessorament i/o orientació sobre les polítiques d'habitatge del municipi, així com d'informació sobre els possibles ajuts promoguts per les diferents administracions públiques. El PIH pot concebre's com a unitat autònoma i aïllada o com a unitat vinculada a altres estructures de prestació de serveis en matèria d'habitatge. Les funcions del PIH dependran de l'existència (o no) d'aquesta vinculació:

En el cas d'un model autònom, no vinculat a altres estructures de prestació, el PIH pot assumir funcions d'informació, assessorament i derivació, així com funcions de tramitació i gestió de programes i serveis propis del municipi (tramitació d'ajuts propis, gestió de processos d'adjudicació d'habitatge protegit, orientació jurídica, recopilació de dades estadístiques, etc.).

En el cas d'un model vinculat, el PIH pot convertir-se en una estructura descentralitzada col·laboradora d'alguna OLH o en un espai que dona informació i recull documentació vinculada a la signatura amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'un conveni de col·laboració en la informació ciutadana i d'encàrrec de gestions.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



**Ajuntament de Breda**

### Objectius

- Aproximar informació, gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania.
- Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa.
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

### Beneficiaris

- Població amb problemes d'habitatge, propietaris, inquilins, entitats socials sense ànim de lucre, promotors d'habitatge de protecció pública, usuaris d'habitatges municipals, comunitats de veïns i, en general, ciutadania.

### Marc normatiu

- Decret del Pla per al dret a l'habitatge 2013-2016 (art. 60-65)

### Aplicabilitat

Recomanable per a municipis interessats en apropar les polítiques d'habitatge al territori que per qüestions de dimensió no puguin assumir costos d'OLH ni subscriure conveni per aquesta finalitat amb la Generalitat de Catalunya.

Ara bé, per qüestions d'eficàcia i eficiència, prèviament a la creació d'aquest punt, s'hauria d'estudiar que el servei no es pugui desenvolupar des d'una de les estructures municipals que ja es troben en funcionament (Oficina d'Atenció Ciutadania, departament de Joventut, etc.).

Per a la prestació de serveis d'abast autonòmic o estatal s'haurà de signar prèviament el corresponent conveni de col·laboració en la informació ciutadana.

### Calendari

Creació, consolidació o reestructuració: curt termini (<1any); Funcionament ordinari: indefinit

### Fons de finançament

El finançament del PIH es dur a terme mitjançant fons propis de l'ens local i fons de la Generalitat de Catalunya (si es signa el conveni de col·laboració en la informació ciutadana).

### Estimació econòmica

Les despeses de funcionament del PIH es corresponen a l'estructura organitzativa (bàsicament despeses de personal).

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

A més, en el cas que existeixi conveni amb la Generalitat de Catalunya, l'ens local rebrà una aportació en concepte de funcionament ordinari.

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament o mitjançant un procés licitatori.

Per a la prestació de serveis d'abast autonòmic o estatal s'haurà de signar prèviament el corresponent conveni de la Generalitat, de col·laboració en la informació ciutadana.

### Indicadors

- Nombre de serveis oferts pel PIH
- Temps mitjà de tramitació/resposta del servei (per tipologia)
- Cost econòmic dels serveis que conformen el PIH
- Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)

### Resultat:

- Nombre de consultes ateses (per col·lectiu, canal de comunicació i àmbit temàtic)
- Nombre d'incidències resoltes (per tipologia)
- Percentatge de persones usuàries respecte al total del municipi
- Grau de satisfacció de les persones usuàries

## 10.6.2 Creació de la taula de treball d'habitatge

### Contingut

Creació o gestió d'estructures o espais politico-tècniques orientats a afavorir i impulsar el desplegament de les actuacions vinculades a la política d'habitatge, en general, i al PLH, en particular. Encara que la seva configuració i funcions poden ser molt variades, és aconsellable que existeixi almenys un òrgan o espai de direcció i supervisió política, així com un òrgan o espai de coordinació tècnica.

L'òrgan o espai de direcció i supervisió política, té com a funció garantir la participació efectiva dels representants electes de l'ens local, exercir funcions de validació i avaluació de programes i, a més, prendre decisions sobre la continuïtat, reformulació o revisió del Pla.

Per la seva banda, l'òrgan o espai de coordinació tècnica, té com a funció garantir la participació de totes les persones o estaments de l'organització municipal implicats en el desplegament de la política d'habitatge i, alhora, convertir-se en el marcon plantejar, orientar, canalitzar i resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió del Pla.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Objectius

- Impulsar el desplegament de la política local d'habitatge.
- Garantir la implicació i corresponsabilitat del conjunt de la corporació en el desplegament del PLH.
- Treballar de manera transversal en matèria de polítiques d'habitatge.
- Optimitzar els recursos existents.

### Beneficiaris

- Personal de l'ens local
- Usuaris de polítiques d'habitatge i, en general, ciutadania

### Aplicabilitat

Recomanable per a qualsevol Ajuntament que desenvolupi o vulgui desenvolupar una política activa en matèria d'habitatge en la que estiguin implicats diversos càrrecs electes i serveis municipals.

La configuració concreta d'aquests òrgans respondrà, en cada cas, a les característiques de cada ens local (dimensió, estructura, tradició organitzativa, configuració del cartipàs, etc.) i per a la seva determinació caldrà contemplar, en qualsevol cas, una doble variable: el seu caràcter unipersonal o col·legiat i la seva nova creació o l'atribució de noves responsabilitats a un òrgan preexistent. Ara bé, pel funcionament òptim d'aquests òrgans i espais és important cercar i assolir la màxima implicació i el màxim consens de tots els grups i persones implicades en el projecte, tant per la pròpia importància i repercussió social de la problemàtica de l'habitatge com pel fet que aquesta va més enllà dels quatre anys de mandat potencial de l'equip de govern.

### Calendari

Creació, consolidació o reestructuració: curt termini (<1any). Funcionament ordinari: indefinit.

### Fonts de finançament

El finançament es dur a terme mitjançant fons propis de l'ens local, si bé també es pot optar per cercar fonts de finançament complementàries d'altres administracions públiques o entitats privades.

### Estimació econòmica

Les despeses de funcionament son molt baixes, i es poden internalitzar en gran mesura dins del funcionament ordinari del propi ens local.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

### Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament o de l'ens que gestiona l'execució del Pla (un altre Ajuntament, Mancomunitat, Consell Comarcal, etc.).

### Indicadors

- Nombre de persones participants en els òrgans de direcció i/o coordinació
- Nombre d'accions realitzades per part dels òrgans de direcció i/o coordinació

### Resultat:

- Grau de satisfacció del funcionament dels òrgans de direcció i/o coordinació
- Implementació de les iniciatives impulsades des dels òrgans de direcció i/o coordinació (sí/no)

## 10.6.3 Creació de la figura del tècnic d'habitatge

### Contingut

La creació de la figura del tècnic d'habitatge permetrà tenir una figura de caire tècnic, pot ser un arquitecte o arquitecte tècnic, ja que compleixen els requisits necessaris, per poder mediar, gestionar i impulsar en polítiques d'habitatge reals que tinguin una influència ràpida en la ciutadania.

### Objectius

- Assessorar i donar suport tècnic en matèria de la seva especialitat a nivell intern (en la mateixa OLH i altres unitats de l'organització).
- Mantenir els contactes necessaris amb tercers (empreses i altres institucions i organismes) per dur a terme les seves tasques, així com als usuaris en general quan la dificultat tècnica ho requereixi.
- Controlar la correcta execució de les obres i projectes; fer inspeccions i visites d'obra i supervisar l'execució, en el cas, per exemple, de tramitacions d'ajuts a la rehabilitació o de cèdules d'habitabilitat.
- Valorar i redactar informes sobre projectes d'obra i rehabilitació d'edificis i habitatges (del seu estat, de les necessitats i possibilitats de rehabilitació, etc.) en el cas, per exemple, de tramitacions del test de l'edifici o d'informes interns d'idoneïtat.
- Realitzar valoracions i estimacions dels costos d'actuacions.
- Elaborar estudis i informes tècnics per donar resposta a les necessitats que es presentin, i supervisar la qualitat formal de les solucions proposades en els projectes externs.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



## Ajuntament de Breda

- Atendre al públic personalment i telefònicament, responent aquelles qüestions per a les quals està facultat i resolent queixes i/o reclamacions de particulars o entitats.
- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució. També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís d'implementar o mantenir en l'Oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.
- La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts (Inspecció tècnica d'edificis/Informe intern d'idoneïtat).
- La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si s'escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.
- Les relatives a impulsar el creixement d'habitatge al municipi així com el manteniment i conservació del parc existent, d'acord amb les actuacions que s'estableixen al Pla Local d'Habitatge 2022-2027.
- I en general, altres funcions de caràcter similar que li siguin atribuïdes.

### Beneficiaris

- Personal de l'ens local
- Usuaris de polítiques d'habitatge i, en general, ciutadania

### Fonts de finançament

El finançament es dur a terme mitjançant fons propis de l'ens local, si bé també es pot optar per cercar fonts de finançament complementàries d'altres administracions públiques o entitats privades.

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H



Codi Segur de Verificació: e98d53a2-b8a9-4cfb-8a72-dcc56a9fcd5f  
 Origin: Ciutada  
 Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_16661479  
 Data d'impressió: 02/06/2022 13:43:55  
 Pàgina 120 de 122

## SIGNATURES

1.- TCAT P JORDI JOVÉ PERICH (Secretari - aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 31 de gener de 2022. No havent-se presentat al·legacions, l'acord esdevé definitiu.), 13/04/2022 12:30



Ajuntament de Breda

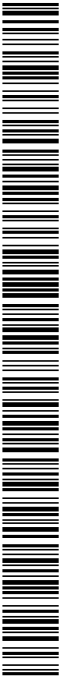
## 11 Planificacions de les actuacions

Resum de programació d'actuacions	PRESSUPOT		PROGRAMACIÓ D'ACTUACIÓ A DESSENVOLUPAR					
	Ajuntament	Altres	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I US ADEQUAT DE L'HABITATGE</b>								
1. Captaió d'habitatges buits de grans tenidors per a lloguer social	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
2. Regularització ocupacions irregulars	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
3. Mobilització del parc vacant de particulars	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
4. Ordenança increment IBI habitatges buits	Ajuntament							
5. Gestió ajuts habitatge	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
6. Intermediació per evitar la pèrdua habitatge	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
7. Foment del lloguer i la gestió habitatge assequible	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL</b>								
1. Gestió d'ajuts municipals per a rehabilitacions per us social	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
2. Informació, gestió i tramitació ajuts rehabilitació generalitat	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
3. Campanya de inspeccions tècniques edifici	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
4. Rehabilitació amb finalitat social								
5. Control i gestió de situacions d'urgència derivades del mal estat edifici	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
6. Control i erradicació de situacions infrahabitatge	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
7. Revisió ordenances municipals pel foment de la sostenibilitat								
8. Tramitació i gestió cedules habitabilitat	consell comercial							
9. Programa d'auditories i polítesa energètica	consell comercial							
<b>H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TENENÇA D'HABITATGES ASSEQUIBLES</b>								
1. Estudi específic de la viabilitat d'una promoció habitatge de lloguer	Tècnic habitatge	INCASOL	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
2. Promoure la generació d'habitatge cooperatiu assequible	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
3. Transmissió d'habitatges en direcció de superfície	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCLAT A L'HABITATGE</b>								
1. Constitució taula del patrimoni municipal del sol i habitatge								
2. Inventari del patrimoni municipal susceptible de ser vinculat a polítiques habitatge								
3. Permuta de bens del patrimoni municipal per polítiques habitatge								
4. Exercici del dret d'opció i retracte sobre habitatges vacants		ICF		50.000,00 €		50.000,00 €		50.000,00 €
<b>U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCLATS A L'HABITATGE</b>								
1. Redacció del nou POUIM								
2. Execució de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial	Serveis tècnics							
<b>O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ</b>								
1. Creació del punt d'informació d'habitatge	Tècnic habitatge		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
2. Taula de treball de seguiment de les polítiques d'habitatge								
3. Creació de la figura del tècnic d'habitatge								
<b>TOTAL</b>			15.000,00 €	65.000,00 €	15.000,00 €	65.000,00 €	15.000,00 €	65.000,00 €

Plaça de la Vila, 9  
17400 Breda

t: 972 87 00 12  
ajuntament@breda.cat

www.breda.cat  
NIF: P1703000H





Ajuntament de Breda

## 12 Conclusions:

Al llarg d'aquest 9 mesos de treball, l'equip redactor del present Pla ha pogut estudiar i entendre millor les situacions d'habitatge de Breda ja que s'han realitzat al llarg d'aquest temps:

- 3 jornades de treball amb tècnics, empresaris i comerciants del municipi, per poder tenir una idea de la perspectiva sobre habitatge.
- 5 jornades de treball en la detecció d'habitatges buits.
- 3 sessions de participació ciutadana per explicar i escoltar la visió en matèria de polítiques d'habitatge.
- 1 reunió amb INCASOL, per veure la possible viabilitat del projecte al costat de les escoles, propietat de l'INCASOL.
- 2 jornades de treball visitant empreses implantades al municipi per conèixer el tipus de treballador i on viuen majoritàriament.

En definitiva s'ha volgut conèixer i endinsar-se en la problemàtica de l'habitatge al municipi de Breda, mes enllà de tot el que s'ha explicat en aquest Pla, es vol fer una síntesi en aquest apartat, per tenir un resum i uns objectius globals del pla en cadascun dels apartats.

L'objectiu principal de l'Ajuntament de Breda a través de la redacció d'aquest Pla és tenir una visió de la situació. Així doncs, en resum es pot dir que:

- Una demanda d'habitatges de lloguer més gran que l'oferta existent, són necessaris un mínim de 25 habitatges per poder atendre la demana insatisfeta en aquest moments.
- Un nombre important d'habitatges en mal estat i tancats, que incorporant-los al mercat s'aconseguiria tenir una oferta major d'habitatges.
- Una tipologia d'habitatges grans que fa impossible poder llogar habitatges a preus accessibles per la població treballadora.
- Terreny d' INCASOL, que ha de impulsar-se mitjançant règim de tinença alternatiu
  - Cessió d'ús amb alguna entitat cooperativa o del tercer sector
  - Promoció de lloguer protecció oficial impulsada per INCASOL

En definitiva amb aquest quatre punts es pot tenir el problema de l'habitatge a Breda molt encarat de cara a solucionar els problemes de la classe treballadora i de les famílies excloses socialment.

Per poder afrontar aquest reptes s'entén que hi ha dos figures claus que han de ser una realitat en un curt període de temps:

- Tècnic d'habitatge
- Punt d'informació d'habitatge

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

**Ajuntament de Breda**

La fórmula per poder arribar a tenir aquestes dues figures implantades pot ser mitjançant tècnics de l'ajuntament, col·laboracions amb entitats del tercer sector o una licitació pública.

S'han definit 28 actuacions en matèria d'habitatge, dins de 6 eixos estratègics d'acció. És evident que no es podrà abordar la totalitat d'aquestes actuacions al llarg del primer any i per això es defineix un període de vigència del Pla Local establert en sis anys; si bé tots els eixos estratègics han de estar presents des del primer moment, ja que són eixos complementaris entre si.

En definitiva, podem afirmar que no existeix una gran problemàtica en matèria d'habitatge al municipi de Breda, si bé és necessari actuar de forma preventiva per evitar que l'exclusió residencial porti a problemes futurs d'exclusió social dins de la vida social del municipi.

L'habitatge com a element distintiu de les cultures i com a "eina d'empoderament" de la societat

"Cada cultura es coneix, cada cop més, per les seves polítiques d'habitatge. Quan coneixem com viu la gent, on viu: en cases particulars, en cooperatives, en ciutats obertes o tancades... tot plegat ens explica molt més com és aquesta societat"

Plaça de la Vila, 9 t: 972 87 00 12 www.breda.cat  
17400 Breda ajuntament@breda.cat NIF: P1703000H

