



Ajuntament
d'Olesa de Montserrat

Pla local d'habitatge 2026-2031

Document per a l'exposició pública

Maig de 2026

HABITATGE
URBANISME
ACTIVITATS



EQUIP REDACTOR



Joan Badia Font, arquitecte
Maria Bonet Esteve, geògrafa
Mario Blasco Sanz, economista
Ignasi Agulló Viñas, advocat
Júlia Pueyo, arquitecta

ENS DESTINATARI

Ajuntament d'Olesa de Montserrat

Marc Serradó Mestres, Alcalde i regidor de Planejament i Urbanisme, Llicències i Salut pública
Joan Martínez Matas, regidor d'Habitatge
Maria Carme Ribas Blasco, responsable de l'Oficina local d'habitatge
Josep Contreras Janer, responsable de l'àrea de Serveis Territorials
Isabel Parra Sánchez, responsable tècnica de Benestar Social

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Oficina d'habitatge

Lídia Garcia Ferrando

C/ Comte d'Urgell, 187
Edifici el Rellotge, 2a planta
08036 Barcelona
Tel. 934 022 724
<https://www.diba.cat/web/hua>



Índex

1	INTRODUCCIÓ.....	4
1.1	Per què un pla local d'habitatge	4
1.2	Marc legal, naturalesa i contingut	4
1.3	Procés de redacció, tramitació i participació	6
1.4	Vigència i revisió del PLH	6
2	ANÀLISI	8
2.1	Marc estratègic i territorial en relació a l'habitatge	8
2.1.1	Emmarcament territorial del municipi	8
2.1.2	Planificació estratègica amb incidència en l'habitatge.....	11
2.1.3	Planejament territorial i sectorial	13
2.2	Les persones.....	18
2.2.1	Estructura i dinàmica demogràfica residencial	18
2.2.2	Evolució de la població	22
2.2.3	Fluxos de població.....	23
2.2.4	Estructura i dinàmica de les llars	26
2.2.5	Estimació de població i llars.....	28
2.2.6	Capacitat econòmica de la població i les llars.....	29
2.2.7	Problemàtica d'accés i pagament de l'habitatge	32
2.2.8	Estimació de necessitats	36
2.3	El parc d'habitatges.....	38
2.3.1	Característiques generals del teixit residencial	38
2.3.2	La dinàmica de construcció i rehabilitació	42
2.3.3	Ús del parc residencial.....	44
2.3.4	Qualitat del parc residencial.....	46
2.3.5	Estimació de necessitats de rehabilitació.....	51
2.4	El mercat de l'habitatge	52
2.4.1	El mercat d'habitatge de compravenda.....	52
2.4.2	El mercat d'habitatge de lloguer.....	54
2.5	El planejament urbanístic	56
2.5.1	Planejament urbanístic municipal	56
2.5.2	Estat d'execució del sòl residencial	62
2.5.3	Potencial i previsions de creixement residencial en l'escenari del PLH.....	64
2.6	Els recursos residencials.....	65

2.6.1	Habitatges i allotjaments destinats a polítiques social.....	65
2.6.2	Patrimoni públic de sòl i habitatge	68
2.6.3	Altres recursos residencials	70
2.7	Organització i pressupost municipal	71
2.7.1	Organigrama de la política d'habitatge i equips implicats.....	71
2.7.2	Pressupost municipal destinat a l'habitatge	71
2.8	Governança i iniciatives de la política d'habitatge.....	73
2.8.1	Col·laboració amb altres agents	73
2.8.2	Iniciatives municipals i d'altres organismes.....	74
3	DIAGNOSI	76
3.1.	Situació de l'habitatge al municipi.....	76
3.1.1	Punts clau relatius al paper del municipi en el context territorial residencial..	76
3.1.2	Punts clau relatius a les necessitats i problemàtiques de la població i les llars	76
3.1.3	Punts clau relatius a l'estat, qualitat i ús del parc d'habitatge.....	78
3.1.4	Punts clau relatius al mercat de l'habitatge	79
3.1.5	Punts clau relatius al planejament urbanístic	80
3.1.6	Punts clau relatius al parc d'habitatge destinat a polítiques socials	81
3.1.7	Punts clau relatius a la capacitat d'intervenció municipal, governança i participació.....	83
3.2.	Síntesi de la situació de l'habitatge al municipi	84
4	PLA D'ACCIÓ	86
4.1	Objectius i estratègies	86
4.2	Proposta d'actuacions	88
4.3	Pressupost, finançament i calendari	129
4.4	Gestió, seguiment i avaluació.....	132
5	ANNEX	136
5.1	Plànols	136
I.01	Situació	136
I.02	Ortofotomapa	136
I.03	Planejament surpamunicipal	136
I.04	Classificació del sòl.....	136
I.05	Qualificació del sòl	136
I.06	Polígons i sectors.....	136
I.07	Delimitació seccions censals.....	136

I.08 Delimitació barris.....	136
I.09 Trames residencials	136
I.10 Patrimoni	136
I.11 Solars buits en SUC	136
I.12 Antiguitat de les edificacions	136
I.13 Llicències	136
I.14 Habitatges socials	136
I.15 Ordres d'execució	136
I.16 Ajuts a la rehabilitació	136
I.17 Certificats energètics.....	136
I.18 Inspeccions tècniques de l'edificació (ITE)	136
5.2 Informe de participació	137

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Per què un pla local d'habitatge

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat, en aplicació de l'acord unànim del Ple, en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona accepta la sol·licitud de l'Ajuntament per a la redacció del PLH i es fa càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció del PLH a l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP, sota la direcció de la tècnica gestora de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA Lúdia García Ferrando.

1.2 Marc legal, naturalesa i contingut

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

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

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

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

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà

redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

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

El contingut del present Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la *Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge 2014*, desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i articula els continguts en dos apartats clarament diferenciats: un primer bloc d'anàlisi i diagnosi de l'estat de l'habitatge al municipi i un segon bloc referit al pla d'acció.

El primer bloc (***L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi***), s'estructura en cinc capítols: L'emmarcament urbà i territorial per tal d'identificar l'impacte del model territorial en el marc de l'habitatge local; Les persones, dirigit a identificar les problemàtiques de la població del municipi amb relació a l'habitatge; El parc d'habitatges, dirigit a identificar les problemàtiques i necessitats d'estat i d'ús dels edificis d'habitatges; El planejament urbanístic, destinat a identificar el potencial del sòl residencial municipal i les seves previsions d'execució durant el període d'execució del PLH; i Els recursos i iniciatives existents, per interpretar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament.

El segon bloc (***El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes***), articula la dimensió propositiva del PLH en tres nivells que es relacionen entre ells: un primer de caràcter polític i estratègic; un segon més tècnic i operatiu (objectius específics, programes, actuacions, calendari i finançament), i un tercer destinat a definir l'execució del pla (identificació dels agents i gestors, seguiment i avaluació del PLH).

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran entendre's com a compromisos municipals en quant el seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les pròpies competències del consistori (conjuntura econòmica global, processos de desenvolupament urbanístic, gestió urbanística o promoció d'habitatges d'iniciativa privada, dificultats de finançament de les promocions tant públiques com privades, etc).

El tercer bloc (***Tramitació***), es correspon d'una banda amb la fase d'exposició pública del document durant un mes, i la resposta a les al·legacions que es puguin produir així com a la incorporació de les modificacions, correccions o esmenes, si s'escau per a l'aprovació del Pla en el Ple municipal. I, d'altra banda, un cop aprovat el document, el lliurament del document al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i la incorporació de les possibles modificacions que se'n derivin de l'informe.

El contingut del **Pla Local d'Habitatge d'Olesa de Montserrat 2026 - 2031** es concreta en la present Memòria i els seus annexos.

1.3 Procés de redacció, tramitació i participació

Els primers contactes entre l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat, la Diputació de Barcelona i l'empresa redactora, GMG Plans i Projectes, SLP, s'inicien el darrer trimestre de 2024, després del compromís polític de facilitar el suport tècnic necessari per realitzar aquesta tasca. Es va fer un primer esforç de recollir informació interna per part de l'Ajuntament, alhora que l'equip redactor va recollir informació de diferents administracions i altres fonts disponibles sobre la situació de l'habitatge al municipi.

Durant la redacció del document es van realitzar reunions periòdiques entre l'equip redactor i la Comissió de seguiment del Pla, constituïda amb aquesta finalitat i formada per tècniques i polítiques de l'Ajuntament. Aquestes reunions es van dur a terme sota la supervisió de Maica Ribas Blasco, responsable de l'Oficina Local d'Habitatge, així com la tècnica gestora de la Diputació de Barcelona Lúdia Garcia Ferrando.

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge estableix que la tramitació dels Plans locals d'habitatge han d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana.

L'Ajuntament d'Olesa de Montserrat va engegar un procés de participació ciutadana en el marc de la redacció del Pla local d'habitatge amb la voluntat d'informar i donar veu al conjunt de la ciutadania sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur entorn l'habitatge.

Aquest procés ha comptat amb diferents espais de participació per tal de recollir les diferents visions, incorporar els diferents agents i generar una reflexió compartida. S'ha creat una comissió interna de seguiment, s'han realitzat entrevistes individualitzades a agents clau, s'han organitzat taules rodones amb comissions ciutadanes i s'ha elaborat una enquesta adreçada al conjunt de la ciutadania.

Les aportacions i suggeriments han servit per acabar d'elaborar i precisar l'anàlisi i diagnòstic així com per concretar possibles actuacions i propostes a implementar.

A l'annex del Pla es pot consultar la memòria completa del procés participatiu.

1.4 Vigència i revisió del PLH

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

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

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.

- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge

2 ANÀLISI

2.1 Marc estratègic i territorial en relació a l'habitatge

2.1.1 Emmarcament territorial del municipi

Situació del municipi en el seu entorn territorial

Olesa de Montserrat és un municipi situat al nord de la comarca del Baix Llobregat, i dins de la subcomarca del Montserratí. Es troba a uns 21 km a nord de la capital comarcal, Sant Feliu de Llobregat, i a uns 26 km de la ciutat comtal de Barcelona. L'altitud de la vila del municipi és de 124 m sobre el nivell del mar, mentre que el punt més alt del terme és la Creu de Saba, situada al cim de Puigventós, a 594 m d'altitud. Les seves coordenades aproximades són 41,32° de latitud nord i 1,53° de longitud est.

Aquest terme municipal té una superfície de 16,63 km² i concentra 25.413 habitants l'any 2025, resultant en una densitat de 1,53 hab/km². Limita al nord, amb Vacarisses, a l'est amb Viladecavalls, al sud amb Abrera i a l'oest amb Esparreguera. En els darrers anys, Olesa ha experimentat un creixement poblacional significatiu, impulsat per l'arribada de residents procedents de Barcelona i dels municipis veïns d'Esparreguera i Abrera. Per tant, la posició estratègica del municipi, el fa esdevenir un punt clau de demanda d'habitatge creixent.

Es caracteritza per estar emmarcat en un entorn natural, d'arrel agrícola, especialment de cultiu autòcton d'oliva de la varietat Palomar o Olesana. Està delimitat pel riu Llobregat i les serres de Sant Salvador de les Espases i Puigventós. Històricament, Olesa es va formar dins del terme de l'antic castell de Camba, on diversos nuclis habitats a la vila vivien de l'activitat d'intercanvi comercial amb la resta de la Mediterrània a través del riu Rubricatus (Llobregat). El primer nucli urbà es va formar al voltant del castell i l'església, i es va expandir progressivament fins al 1898 quan s'aprovà l'Eixample d'Olesa, iniciant una ràpida transformació cap al sud.

Entre els anys 1954 i 1956 es va construir el barri de Sant Bernat, al 1975 el Collet de Sant Joan, al 1981, les Planes, i al 1997, els Closos. Durant els darrers anys hi ha hagut construccions de diverses urbanitzacions a la part de llevant: Oasi, Llumbreres, Ribes Blaves i Rubiroles.

Pel que fa a les comunicacions, la seva situació geogràfica i el creuament del riu van dificultar el seu desenvolupament. I no va ser fins a finals del segle XIX, amb la construcció de la carretera de Viladecavalls a la Puda, que es va produir un canvi significatiu en els sistemes de comunicació i l'estructura urbanística d'Olesa. La inauguració del pont que uneix Olesa amb la carretera d'Esparreguera l'any 1915, va marcar un abans i un després, trencant el seu aïllament. Després, amb l'arribada del Carrilet (línia Barcelona-Manresa) el 1922, s'obriria una altra de les vies de comunicació amb l'exterior importants del municipi. Actualment, Olesa compta amb accés viari a través de les carreteres C-55 i B-120, i amb una parada de ferrocarril, on passen les línies R5, R50 i S4.

Encaix territorial

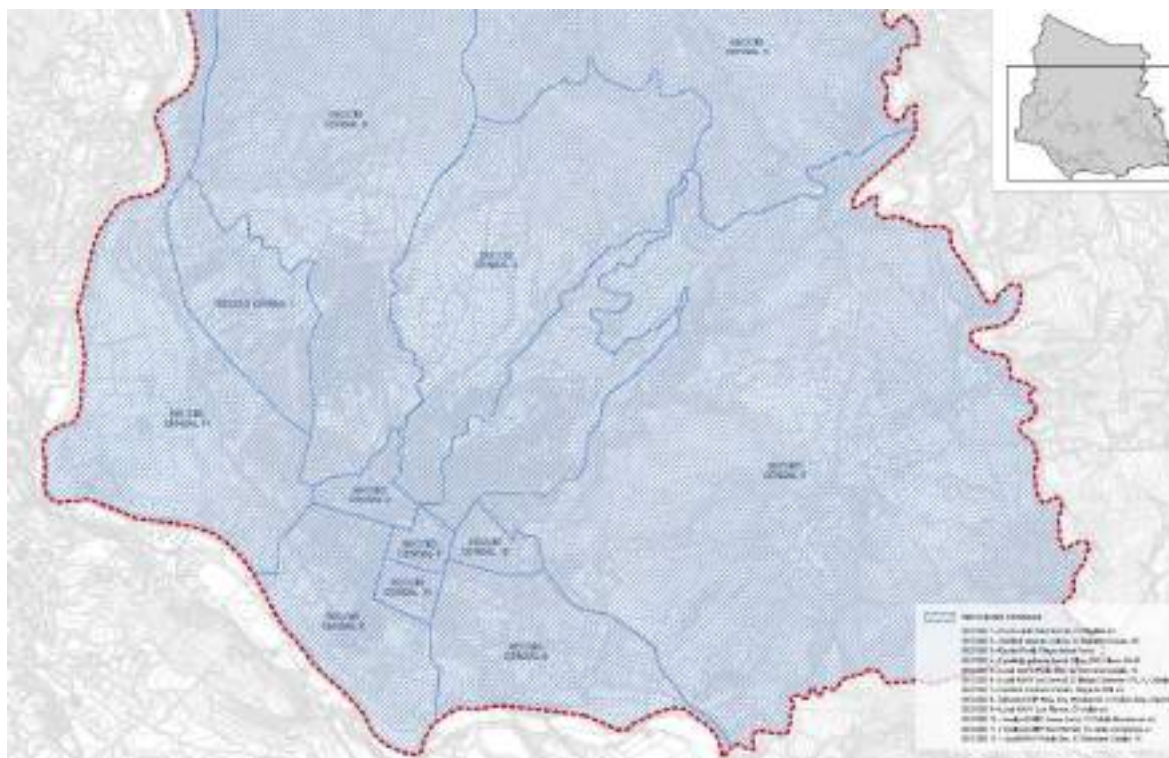


Font: Elaboració pròpia

Estructura urbana residencial

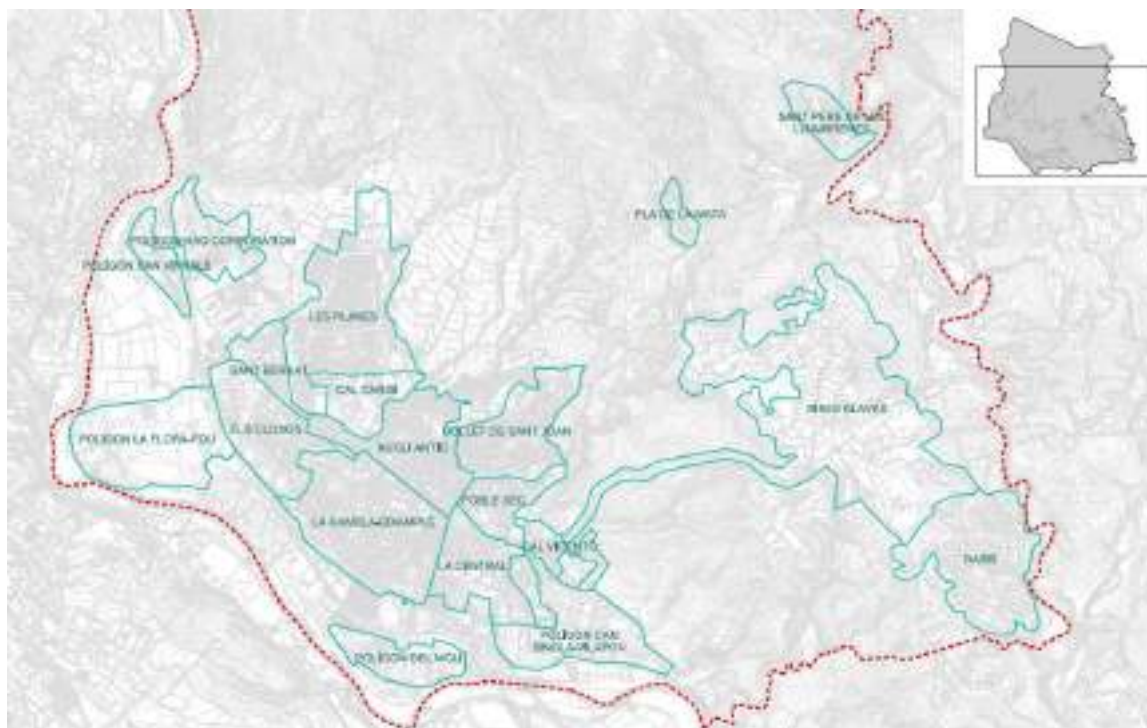
El municipi d'Olesa de Montserrat es divideix en 19 barris: Sant Pere de les Llumbreres, Pla de la mata, Polígon KAO Corporation, Polígon Can Vinyals, Les planes, Cal Candi, Sant Bernat, Els Closos, Polígon la Flora-Fou, Nucli antic, La Rambla-Eixample, Collet de Sant Joan, Poble sec, La Central, Polígon del Molí, Cal Vicentó, Polígon Can Sigla-Vilapou, Ribes Blaves, i Oasis, i conforma 12 seccions censals. La població es distribueix de forma majoritàriament homogènia, tot i que les seccions censals amb major pressió poblacional són les seccions 8 i 11, on resideix respectivament el 10,1% i 10,3% de la població total del municipi.

Seccions censals



Font: Elaboració pròpia

Barris



Font: Elaboració pròpia

Segons el Pla d'ordenació urbana municipal, el sòl urbà té una superfície de 353 ha, tot i que part no està consolidat. El sòl urbà consolidat es situa principalment al sud-oest del municipi, i limita amb el pas de la c-55 i de la línia ferroviària. El sòl urbanitzable té 83 ha i limita principalment amb el sòl urbà consolidat. Pel que fa al sòl no urbanitzable, aquest ocupa 1236 ha, és a dir el 75% del sòl municipal i es correspon amb part dels espais naturals de les dues serres que l'envolten.

Hi ha diverses trames urbanes presents al municipi segons el planejament vigent:

- Nucli antic
- Eixample
- Illa oberta
- Cases agrupades
- Cases aïllades

Altres no residencials:

- Industrial
- Serveis

2.1.2 Planificació estratègica amb incidència en l'habitatge

El municipi compta amb diferents plans estratègics que inclouen anàlisi i propostes en relació a l'habitatge.

Pla d'actuació municipal 2023-2027

El PAM recull quines són les línies estratègiques a seguir i els projectes i accions més rellevants que configuraran l'acció de Govern durant aquest període. Planteja tres àmbits de treball, un dels quals és l'àmbit de Territori i Sostenibilitat que engloba temes com l'urbanisme, medi ambient, habitatge, espai públic, aigua i energia.

Pel que fa la qüestió de l'habitatge proposa 7 estratègies amb uns objectius concrets i mecanismes per assolir-los. En concret, el PAM proposa:

- Ampliar el parc públic d'habitatge
- Impulsar plans de rehabilitació d'habitatges
- Fomentar el desplegament de noves cooperatives d'habitatge
- Ampliar l'oferta de lloguer social i lloguer assequible
- Potenciar l'Oficina Local d'Habitatge
- Impulsar ajuts i bonificacions en matèria d'habitatge
- Afavorir l'ús social dels habitatges buits

Agenda urbana (fase 1 treballs inicials)

L'Agenda Urbana d'Olesa neix de la necessitat de disposar d'un instrument que permeti identificar projectes i actuacions a futur que permetin aterrar l'ODS 11 (Ciutats i Comunitats Sostenibles) a la realitat local.

Es plantegen 10 objectius, amb els seus respectius objectius específics, un d'ells específic de garantir l'accés a l'habitatge.

- Objectiu estratègic 8. Garantir l'accés a l'habitatge
 - Fomentar l'existència d'un parc d'habitatge adequat a preu assequible.
 - Garantir l'accés a l'habitatge, especialment dels col·lectius més vulnerables

Pla local d'acció comunitària inclusiva 2024-2027

El PLACI articula l'estratègia a portar a terme en matèria d'acció comunitària inclusiva al municipi durant el període de vigència i defineix i ordena estratègicament les iniciatives locals des d'una mirada inclusiva i comunitària.

Hi ha 6 eixos que vertebreren el PLACI que es desprenen de les problemàtiques identificades a la Diagnosi de Vulnerabilitat elaborada el 2022 i en l'eix 2 es concreten i proposen objectius que fan referència a la qüestió de l'habitatge o que es recullen en el present Pla.

- Eix 2. Cobertura de necessitats bàsiques i accés a drets
 - Incrementar el parc de lloguer d'Olesa de Montserrat.
 - Incentivar la coordinació entre els departaments d'Habitatge i Serveis Socials.
 - Millorar l'accessibilitat tant als habitatges com al municipi d'acord amb el Pla d'Accessibilitat.

Estudi *Estratègies sectorials d'habitatge per a la promoció d'habitatges en solars municipals*

L'ajuntament d'Olesa de Montserrat amb el suport de la Diputació de Barcelona, va elaborar aquest estudi l'any 2022 ja que ho considerava oportú per conèixer i decidir quines serien les millors opcions per promoure habitatge social en el municipi en sòls de la seva titularitat, doncs la seva voluntat és impulsar la promoció d'habitatges socials de lloguer destinats a cobrir la demanda d'habitatge de diferents col·lectius i contribuir a pal·liar la manca en el municipi d'habitatge a preus assequibles i socials. Les actuacions proposades es concretaven en:

- Impulsar actuacions a través de la col·laboració públic-privada
- Impulsar actuacions a través de la gestió directa municipal
- Impuls d'actuacions en règim cooperatiu de cessió d'ús
- Ampliació del patrimoni públic de sòl i d'habitatge

- Ajustos al planejament urbanístic municipal
- Alienació o permuta dels sòls menys favorables per a la promoció d'habitatge de lloguer assequible o social

2.1.3 Planejament territorial i sectorial

Pla territorial general de Catalunya

El Pla territorial general de Catalunya (PTGC), aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que els ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El Pla inclou les determinacions i criteris que defineixen les diferents zones del territori i la funció dels nuclis urbans segons les seves característiques, fa la previsió de l'emplaçament de les grans infraestructures i equipaments d'interès general i també defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

Olesa de Montserrat s'emmarca en l'Àmbit Territorial (AFT) Metropolità, concretament dins d'un dels quatre sistemes de reequilibri metropolità, Martorell + Olesa-Esparraguera + la polaritat de Piera. El Pla pretén potenciar el desenvolupament quantitatiu i qualitatiu d'aquests sistemes amb actuacions residencials, industrials i terciàries, que permetin el seu desenvolupament, equilibrant les funcions el sistema central amb el mateix, donat que actualment el sistema central de Barcelona es troba saturat. Les polaritats d'aquests sistemes han de permetre que els nuclis indicats actuïn de centralitats alternatives.

Pel que fa a l'àrea bàsica territorial, Olesa de Montserrat forma part del sistema del Baix Llobregat, i és el seu propi municipi de capçalera. La determinació d'aquestes àrees es fa a partir de les relacions de mobilitat i de població entre els diversos municipis que l'integren i, per tant, es consideren una unitat mínima en què la qualitat de vida és la mateixa i s'ha de contemplar de manera satisfactòria respecte a la dotació de serveis i equipaments en tot el seu abast. Per tant, s'ha de garantir que el municipi d'Olesa compti amb tots els serveis necessaris en tant que és el seu propi municipi de referència, però sempre dins del desenvolupament conjunt amb els municipis del sistema del Baix Llobregat.

Pla territorial metropolità de Barcelona

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627 del 12 de maig de 2010, és un dels set plans territorials parcials que la legislació catalana preveu pel conjunt de Catalunya en el desenvolupament del Pla Territorial de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març.

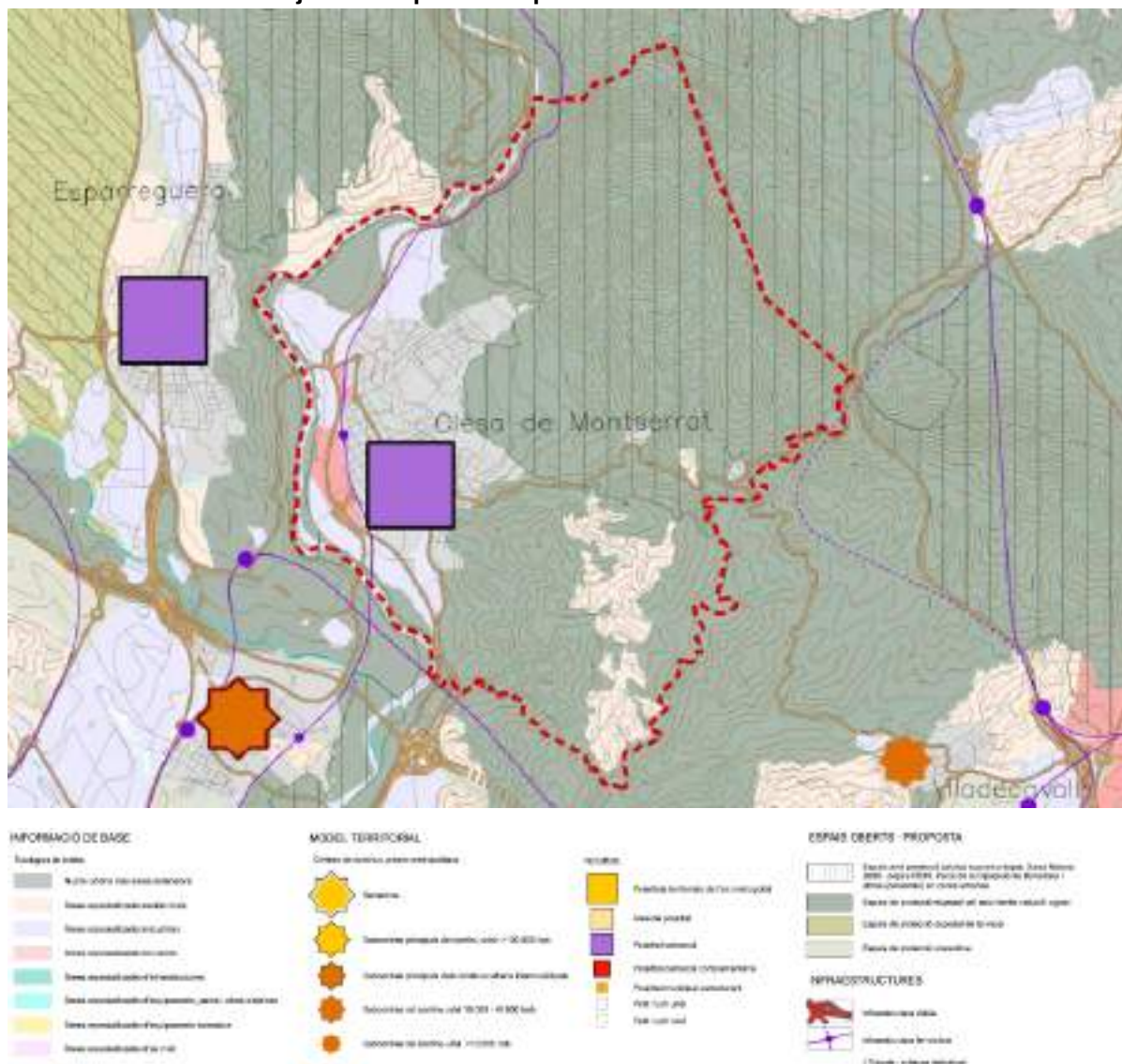
Es tracta d'un instrument de planejament que estableix un marc de referència per a la planificació sectorial i per al planejament urbanístic municipal respecte als espais oberts, assentaments urbans i infraestructures de mobilitat, definint estratègies en funció de les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana.

Planejament supramunicipal. Sistema urbà. Estratègies urbanes



Gran part del municipi forma part dels espais oberts considerats pel Pla de protecció jurídica supramunicipal, així com espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, limitant el desenvolupament del teixit residencial existent al llarg del sòl. D'acord amb aquesta situació, el planejament vigent treballa en la línia de la reestructuració i densificació del parc existent, i la millora de la qualitat d'aquest i del parc urbanitzable delimitat, sense augmentar l'exhauriment del sòl existent. Quant a estructura nodal del territori, Olesa és identificada com a una polaritat comarcal, i per tant s'assenyala com a un dels eixos urbans de desenvolupament del Pla. Es considera fora dels continus urbans municipals, i es troba alineat al llarg d'eixos d'infraestructures de gran capacitat, tant viària com ferroviària, i, en conseqüència, amb capacitat de localitzar funcions i equipaments de caràcter comarcal. Es preveu que es generin noves peces urbanes amb residència, activitat i serveis per equilibrar la manca d'aquests en les àrees urbanes disperses o massa especialitzades de l'entorn, amb la finalitat de completar el sistema de ciutats de l'Arc Metropolità i el continu urbà que el conformen.

Planejament supramunicipal. Estructura nodal del territori



Font: PTMB

Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC)

El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) es va aprovar definitivament l'octubre de 2024. Aquest estableix l'objectiu principal d'aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat al conjunt de la ciutadania a més a més dels objectius complementaris de donar compliment al mandat de solidaritat urbana en els municipis de demanda residencial forta i acreditada; i d'incrementar el parc de lloguer social fins a assolir que representi el 9% del total del parc d'habitatges principals a Catalunya.

El municipi d'Olesa de Montserrat es troba dins la classificació de municipis de demanda forta i acreditada de tipus 2, i per tant subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana. Alhora, per a la consecució dels objectius de lloguer social, Olesa de Montserrat ha de complir amb un 10,3% de lloguer social en el termini del PTSHC.

Per tant, l'any 2045 Olesa de Montserrat haurà d'haver creat 1.355 nous habitatges destinats a polítiques socials per assolir el mandat de solidaritat urbana, i preveure uns 1.290 destinats a lloguer social (10,3% del parc principal).

Si ajustem les determinacions del PTSH per el període de vigència del present Pla local d'habitatge (2026-2031) s'estima que s'hauran de crear 250 nous habitatges destinats a polítiques socials, els quals suposaran un 7,6% del parc principal del municipi, i s'haurà de procurar que siguin en règim de lloguer per tal d'assolir els objectius de lloguer social.

Necessitats per al compliment de l'OSU

Període	Objectiu de solidaritat urbana	
	%	Habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	6%	611
Final 1r Q	7%	155
Període PLH (2026-2031)	7,60%	250
Final 2nQ	8,70%	259
Final 3r Q	11,40%	404
Final 4t Q	15%	537

Font: elaboració pròpia a partir del PTSHC que fa una estimació dels habitatges principals

El PTSH situa Olesa de Montserrat dins els municipis en àrees d'intervenció complementària i li és d'aplicació:

- L'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure els plans d'habitatge de l'Administració de la Generalitat o la normativa sectorial sobre habitatge que, directa o indirectament, tenen com a objectiu fer efectiu el dret d'accedir a un habitatge digne i adequat.

Zones de mercat residencial tensat

Olesa de Montserrat és un dels municipis inclosos a la zona de mercat residencial tensat on es regula el preu del lloguer i per tant que compleix els criteris de:

- Que les persones o famílies dediquin més del 30% dels seus ingressos a pagar el lloguer o la hipoteca, incloses les despeses i subministraments bàsics.
- Que el preu de lloguer o de compra dels habitatges hagi experimentat en els darrers cinc anys un increment acumulat d'almenys 3 punts per sobre de l'IPC.

Això implica que en aquest municipi es pot aplicar la contenció dels preus del lloguer en els següents supòsits:

- El lloguer dels nous contractes no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
- A més, quan es tracti d'un gran tenidor (la persona física i jurídica propietària de cinc o més immobles urbans ubicats a les zones de mercat residencial tensat), el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu del lloguer.

2.2 Les persones

2.2.1 Estructura i dinàmica demogràfica residencial

Volum de població

L'any 2025 Olesa de Montserrat tenia 25.410 habitants segons el padró, amb una proporció similar per gènere, és a dir, 12.644 homes i 12.766 dones. Tenint en compte la superfície del municipi, la densitat de població és de 1.485,4 habitants/Km2 pel conjunt del terme municipal.

Olesa de Montserrat és el catorzè municipi en volum de població de la comarca del Baix Llobregat, concentrant el 2,9% de la població de la comarca.

La població es distribueix arreu del municipi en 12 seccions censals. La distribució territorial mostra un major volum de població en les seccions censals 11 i 8 que es corresponen aproximadament als barris de Els Closos i de La Rambla-Eixample, mentre que en les seccions censals 3 i 12 és on es concentra un menor volum de població, això és als barris de El Poble Sec i la part nord del nucli antic.

Distribució de la població per secció censal

Secció censal	Població 2025	
1	2.397	9,4%
2	2.247	8,8%
3	1.356	5,3%
4	2.171	8,5%
5	2.282	9,0%
6	2.142	8,4%
7	1.900	7,5%
8	2.563	10,1%
9	1.918	7,5%
10	2.156	8,5%
11	2.626	10,3%
12	1.652	6,5%
Total	25.410	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir del padró

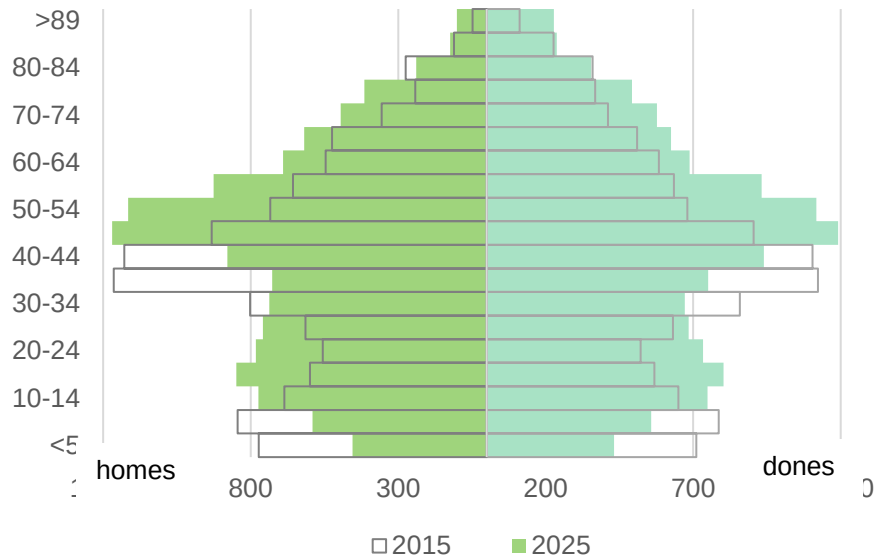
Estructura de la població

Estructura d'edats

El creixement recent de població ha afectat la seva estructura d'edats; l'any 2015 la piràmide evidenciava una població relativament més jove, en què els grups de 30 a 40 anys tenien el pes més gran i la base, els infants de 0 a 10 anys, era més àmplia. En els darrers 10 anys, s'ha produït un clar procés de maduració de l'estructura d'edats amb un increment de les franges d'edat més avançades i una reducció de la base, és a dir de la població infantil.

Actualment, les franges més àmplies de població es situen entre els 45 i els 55 anys, amb un segon grup d'edat significatiu entre els 15 i els 25, d'adolescents i joves fills d'aquestes generacions més ben representades.

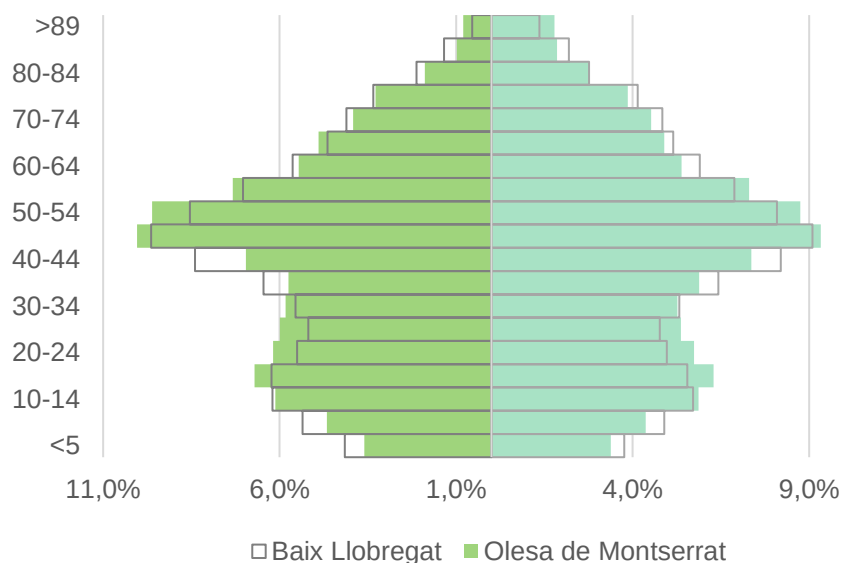
Evolució de la piràmide d'edats d'Olesa de Montserrat (2015-2025)



Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

En relació a la piràmide d'edats comarcal, Olesa de Montserrat presenta una menor representació de la franja infantil més jove, de 0 a 10 anys, alhora que una major proporció de persones joves entre 15 i 25 anys. Tanmateix, presenta un menor pes de la població entre 30 i 40 anys que la mitjana comarcal i un major sobreenvelliment.

Comparació de la piràmide d'edats d'Olesa de Montserrat i el Baix Llobregat



Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

Per grans grups d'edat, la població infantil menor de 15 anys representa actualment el 15,2% de la població mentre que la població major de 65 anys és el 17,7% del conjunt de la ciutadania, un total de 4.508 persones.

L'índex d'envelliment (població major de 65 anys) ha augmentat considerablement els darrers 25 anys, passant de 15% a 17,7%, mentre l'índex de sobreenvelliment també creixia de l'1,5% al 2,7%. En valor absoluts la població major de 65 anys s'ha multiplicat per 1,7 i la població major de 85 s'ha multiplicat per 2,5.

En relació amb els municipis veïns, Olesa de Montserrat presenta una índex d'envelliment lleugerament per sobre el d'Abrera però per sota el d'Esparreguera i el de la comarca del Baix Llobregat, mentre que l'índex de sobreenvelliment és superior a Olesa que en aquest àmbits de comparació.

Alhora, la població en edat d'emancipació redueix els valors de població absoluts i perd pes, passant del 18,8% el 2001 a representar l'11,2% el 2025. De la mateixa manera, la població en edat d'emancipació futura experimenta un descens respecte el 2001, si bé un increment en els últims deu anys.

Indicadors demogràfics d'Olesa de Montserrat (2001 – 2015 – 2025)

	2001		2015		2025	
Envelliment (+65)	2.670	15,0%	3.543	15,1%	4.508	17,7%
Sobreenvelliment (+85)	271	1,5%	498	2,1%	690	2,7%
Emancipació (25 – 34)	3.332	18,8%	2.905	12,3%	2.852	11,2%
Emancipació futura (15-24)	2.560	14,4%	2.245	9,5%	3.167	12,5%

Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

Si s'observa en comparació amb els àmbits regionals de la comarca del Baix Llobregat, Àmbit Metropolità i el conjunt de Catalunya, l'Índex de dependència juvenil, (la població de menys de 15 anys per cada 100 habitants de 15 a 64 anys), és més alt a Olesa de Montserrat que a la resta de territoris. Alhora, l'Índex de dependència de la gent gran (població de 65 anys i més per cada 100 habitants de 15 a 64 anys), és més baix que a la resta d'àmbits.

Indicadors demogràfics a Olesa de Montserrat en comparació amb àmbits territorials (2024)

	Índex de dependència juvenil	Índex de dependència de la gent gran	Índex de dependència global
Olesa de Montserrat	22	25,7	47,8
Baix Llobregat	21,1	28,1	49,2
Àmbit Metropolità	19,8	29,1	48,9
Catalunya	19,8	29,5	49,3

Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

Nacionalitat

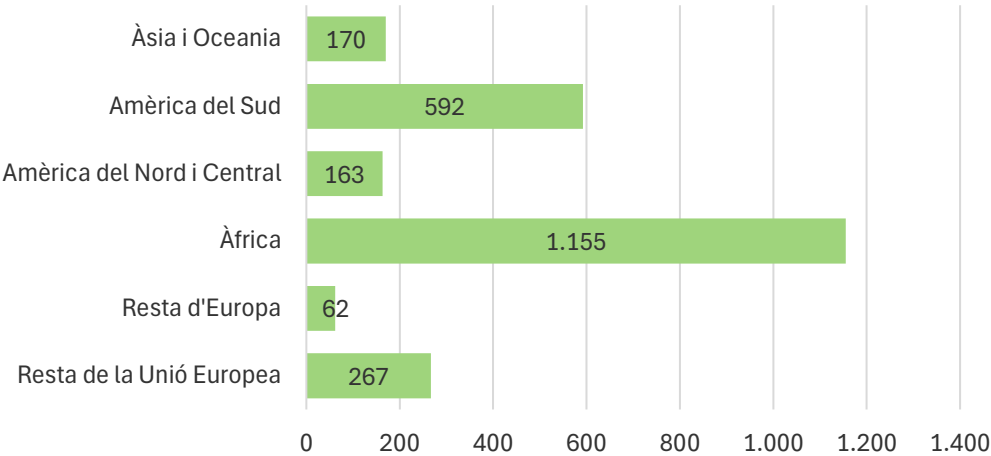
La nacionalitat de les persones estrangeres que predomina a Olesa de Montserrat és africana (48%) i en menor mesura d'Amèrica del Sud (24,6%) i de la Unió Europea (11%). A banda d'aquestes nacionalitats a Olesa també s'hi poden trobar en menor mesura habitants procedents d'Amèrica del Nord i Central, i d'Àsia i Oceania.

Evolució de la població estrangera segons nacionalitat (2000 – 2011 – 2024)

	2000		2011		2024	
	Total	%	Total	%	Total	%
Resta de la Unió Europea	35	6%	378	15%	267	11,1%
Resta d'Europa	12	2%	36	1%	62	2,6%
Àfrica	517	82%	1.321	51%	1.155	47,9%
Amèrica del Nord i Central	23	4%	78	3%	163	6,8%
Amèrica del Sud	24	4%	651	25%	592	24,6%
Àsia i Oceania	17	3%	112	4%	170	7,1%
TOTAL	628	4%	2.576	11%	2.409	9,9%

Font: elaboració pròpia a partir d'idescat i de l'ine

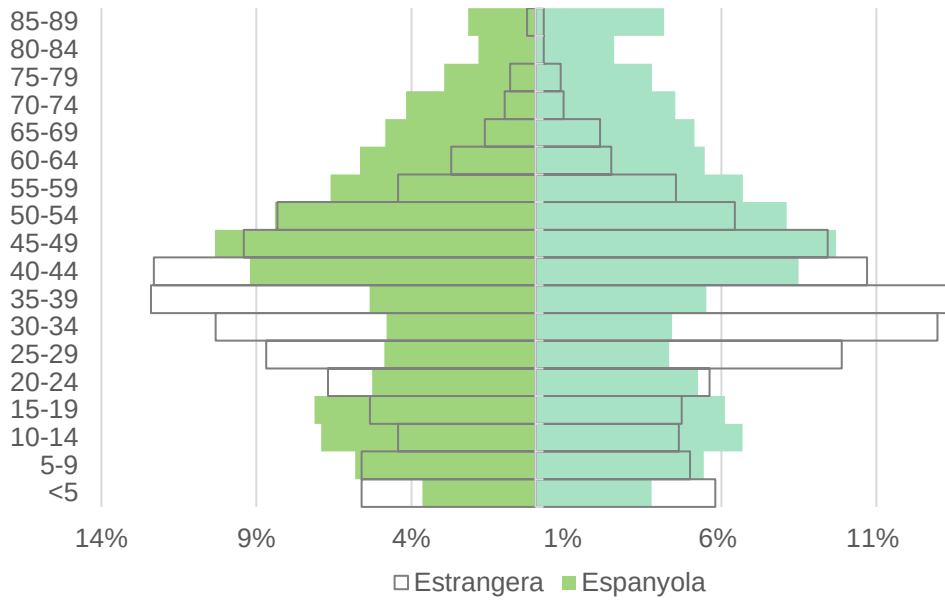
Població de Nacionalitat estrangera a Olesa de Montserrat (2024)



Font: elaboració pròpia a partir de l'ine

La població amb nacionalitat estrangera presenta una distribució per edats amb una presència més elevada a les franges entre 25 i 45 anys en comparació amb la població de nacionalitat espanyola. Així mateix, tant les franges de joves entre 20 i 29 com els infants de 0-4 anys tenen una representació més important que la de la població amb nacionalitat espanyola. És una estructura poblacional que, de la mateixa manera que l'espanyola, té tendència a una maduració i envelliment.

Piràmide d'edat segons nacionalitat (2022)



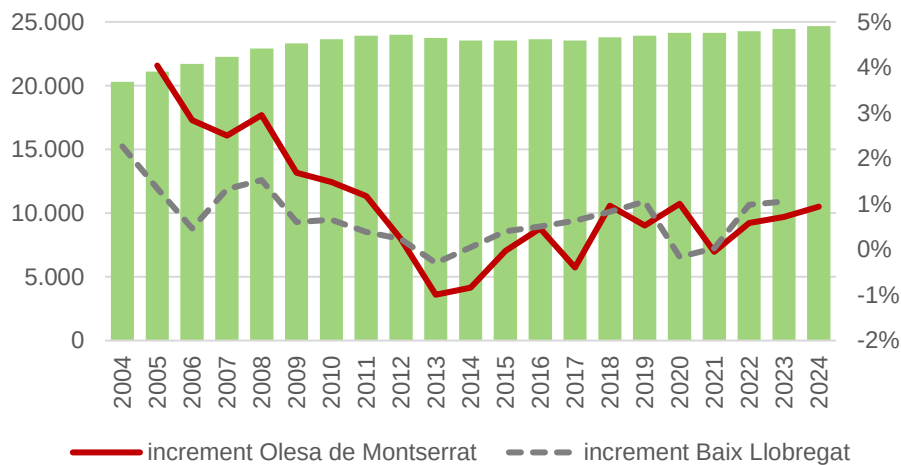
Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

2.2.2 Evolució de la població

De la suma dels moviments naturals i migratoris, la població d'Olesa de Montserrat ha mantingut un creixement sostingut els darrers vint anys. Aquest augment ha tingut una major acceleració la primera dècada del segle XXI amb una mitjana d'increment del 2,6% anual, mentre que a la segona el creixement s'ha alentit (com a la resta de la comarca del Baix Llobregat) i fins i tot entre els anys 2013-2017 es va experimentar un decreixement poblacional, és a dir, una pèrdua de població. Ja des de 2018 la població torna a tenir un creixement positiu amb un ritme de creixement anual del 0,67%.

Entre el 2021 i el 2025 la població s'ha incrementat en 897 habitants, això és 189 nous residents anuals i un increment anual de l'1%.

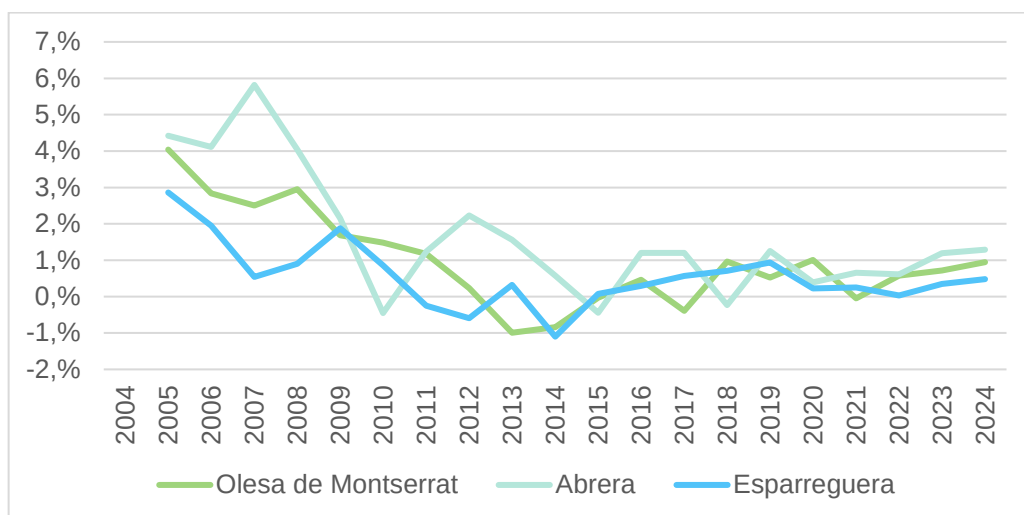
Evolució de la població d'Olesa de Montserrat



Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

La taxa de creixement demogràfic dels darrers 20 anys (21,6%) ha estat superior a la del conjunt de la comarca del Baix Llobregat (14,8%) i a Esparreguera (11,8%) però inferior a la d'Abrera (38,3%). No obstant, en valors absoluts Olesa de Montserrat segueix essent el primer municipi (dels àmbits comparats) amb més creixement (4.383 habitants), abans que Abrera (3.592 habitants).

Evolució de la població i comparació amb municipis de l'entorn



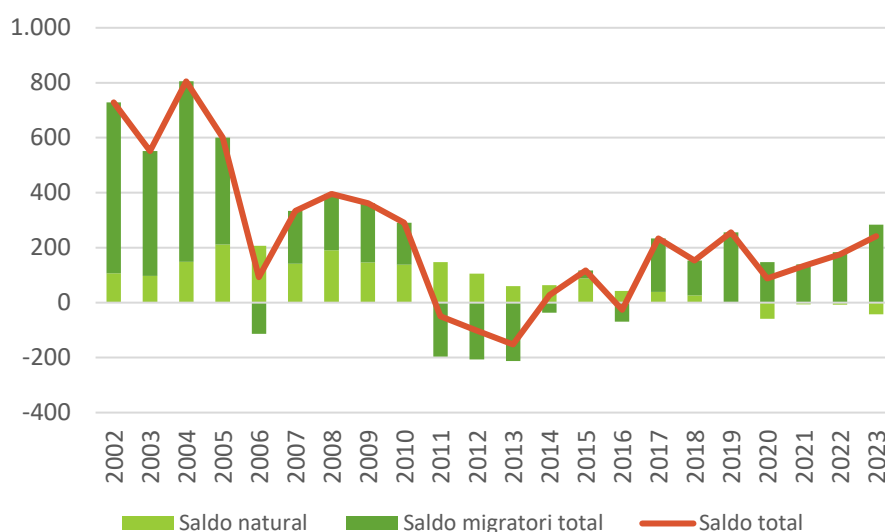
Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

2.2.3 Fluxos de població

Components del creixement

Entre el 2002 i el 2005 el saldo migratori va suposar al voltant del 80% del creixement poblacional amb més de 500 nous efectius anuals. Des del 2007 fins a 2010 el saldo migratori i el saldo natural van tenir uns valors de creixement més similars mentre que durant el 2011-2013 el saldo migratori va ser negatiu (segurament associat a l'actualització de dades). Els darrers deu anys, el saldo natural ha tingut una incidència baixa en el saldo total d'Olesa de Montserrat mentre que el saldo migratori ha suposat el 90% o més del creixement poblacional del municipi.

Evolució dels components del saldo de creixement poblacional 2002 - 2023



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

Moviment migratori

En els últims 20 anys el municipi d'Olesa de Montserrat es caracteritza per tenir un saldo migratori positiu, tot i que puntualment els anys 2011, 2012 i 2013 les sortides de població van superar les entrades.

Més de la meitat del saldo positiu migratori prové de fora de l'estranger i l'altre meitat de la resta de Catalunya, essent una proporció molt petita la provinent de la resta de l'estat espanyol. Destaca el volum d'entrades del municipi per sobre les sortides.

Moviments migratoris període 2002 - 2023

	Amb Catalunya	Una altra Comunitat autònoma	Estranger	Total
Altes	18.777	2.765	4.321	25.863
Baixes	16.968	3.158	2.327	22.453
Saldo	1.809	-393	1.994	3.410

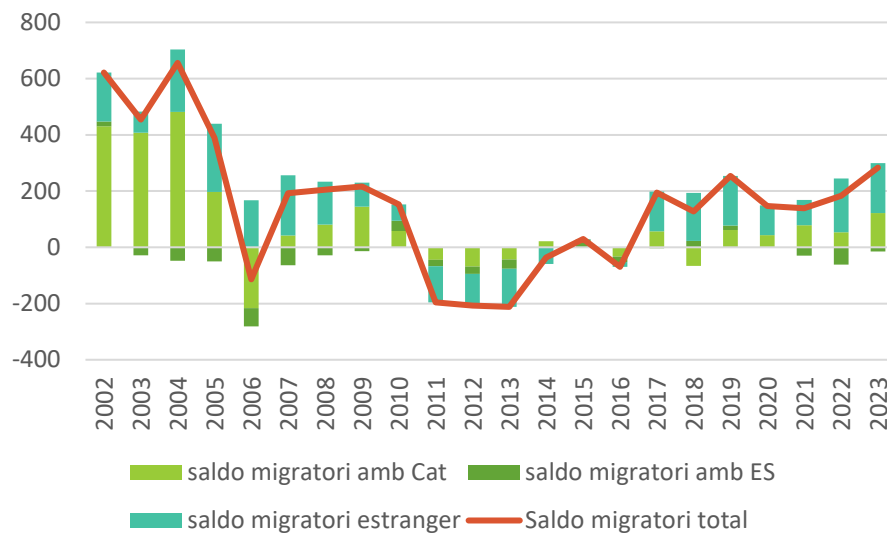
Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

El saldo migratori mitjà anual del conjunt del període 2002-2023 ha estat de 155 persones, tot i que els primers anys se situa per sobre dels 300-400 de mitjana. En tot aquest període, el 2002-2005 va ser l'any que hi va haver més incorporacions a la població d'Olesa de Montserrat fruit sobretot de les migracions amb la resta de Catalunya.

A partir del 2007 el saldo migratori amb la resta de Catalunya es redueix de forma significativa mentre que el saldo amb l'estranger es manté i passa a ser el predominant en el creixement poblacional. Durant el període 2011-2013 el saldo va ser negatiu per tots els orígens/destins.

El saldo migratori amb la resta de l'Estat espanyol ha estat molt poc significatiu en tot el període, i pràcticament negatiu en tots els anys.

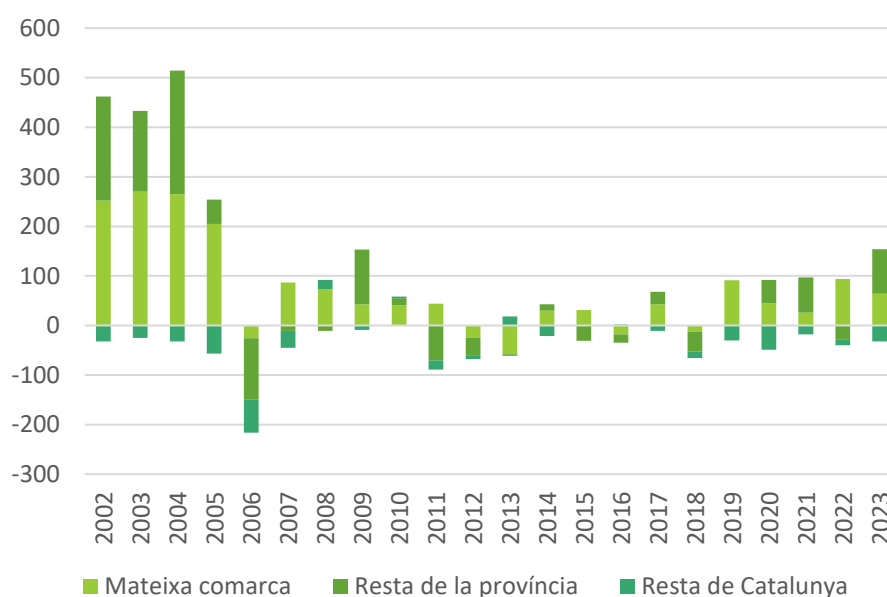
Saldos migratoris anuals segons origen/destinació



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Els moviments interns a Catalunya entre 2002 i 2023 han estat positius, a excepció de l'any 2006 en què hi va haver un saldo negatiu de més de 200 persones, així com també puntualment els anys 2011-2013, 2016 i 2018. El saldo principal ha estat de persones procedents de la mateixa comarca del Baix Llobregat (2.631 persones en tot el període) i de la resta de la província de Barcelona (2.334 persones). Els moviments amb la resta de Catalunya han estat menors i han esdevingut negatius (-488 persones) al llarg del 2002-2023.

Saldos migratoris anuals segons origen/destinació a Catalunya



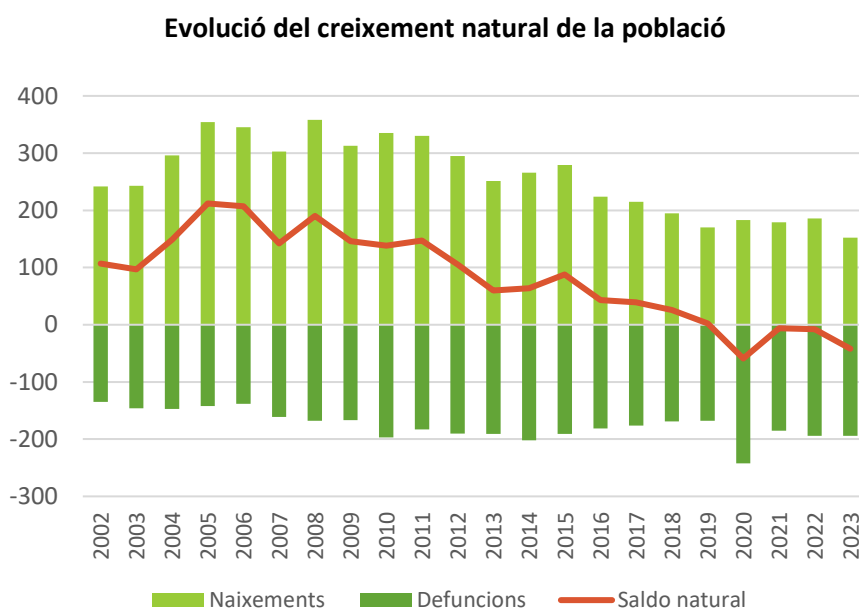
Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

En concret, l'anàlisi dels municipis d'origen i destí dels moviments al municipi mostra que les principals poblacions de destí dels Olesans són Abrera, Barcelona, Esparreguera, Martorell, l'Hospitalet, Terrassa i Manresa, i les persones que s'instal·len al municipi provenen principalment de Barcelona, Esparreguera i Abrera, així com de països estranger com Marroc i Colòmbia.

Moviment natural de la població

El moviment natural de la població d'Olesa de Montserrat els darrers 20 anys ha tingut un període de creixement a l'alça entre 2002 i 2009, amb un pic l'any 2005 de 212 persones, i un període de decreixement que suposa els darrers anys un balanç negatiu entre natalitat i mortalitat des del 2020.

Els canvis en els patrons de natalitat i mortalitat pel conjunt del període han estat força diferenciats. La mortalitat ha anat incrementant de forma gradual fins a situar-se el 2010 al voltant de les 200 defuncions anuals, mentre que la natalitat ha tingut un primer període de creixement fins el 2016 i a partir d'aleshores comença a disminuir de forma força constant fins assolir la xifra de 152 nous efectius el 2023.

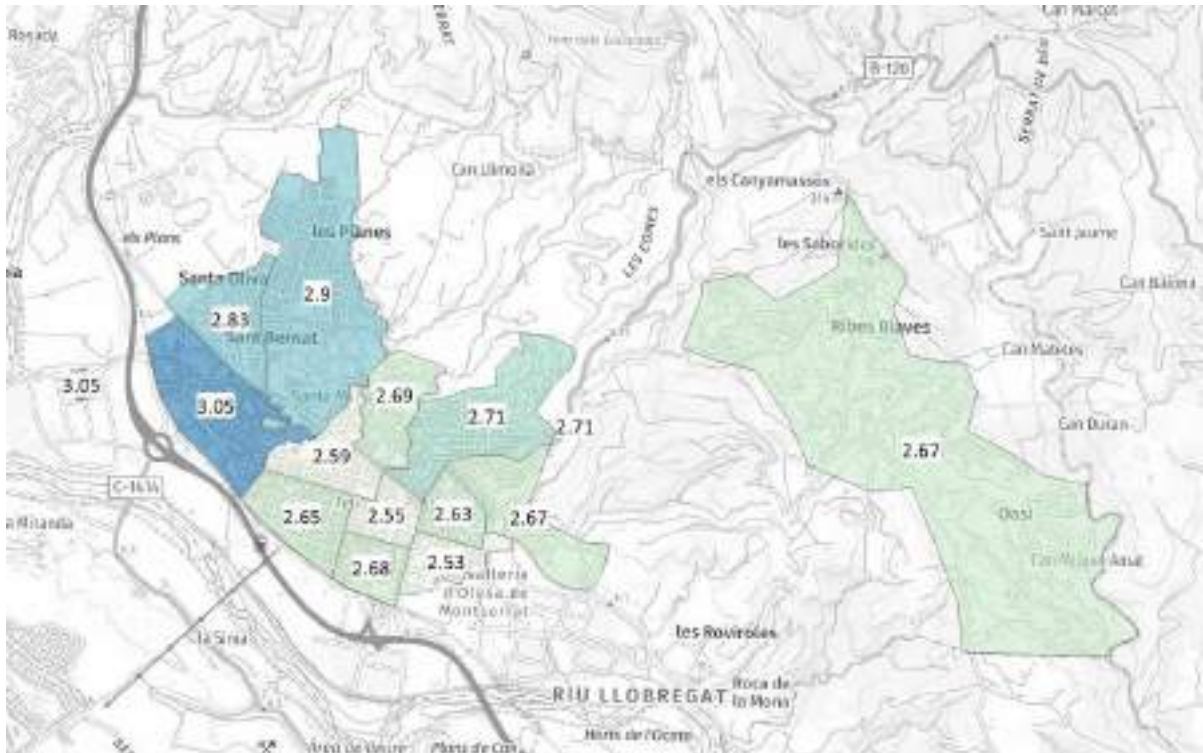


Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

2.2.4 Estructura i dinàmica de les llars

A Olesa de Montserrat hi havia a gener de 2025 un total de 9.382 llars amb una dimensió mitjana de 2,7 membres per llar, això és una relació igual que en el municipi d'Abrera (2,7) i similar a Esparreguera (2,64) i a la mitjana de la comarca del Baix Llobregat (2,68).

Membres per llar segons secció censal

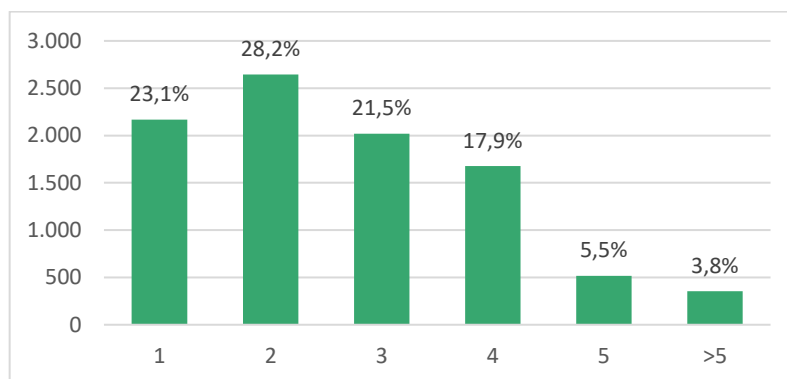


Font: elaboració pròpia a partir de l'INE

Les llars formades per dues persones són les més nombroses (2.644; un 28,2%), seguides de les llars unipersonals que representen el 23% del conjunt del municipi i les de 3 membres (21,5%).

La grandària mitjana de la llar ha anat disminuint els darrers anys passant del 3,2 l'any 1991 a l'actual 2,7.

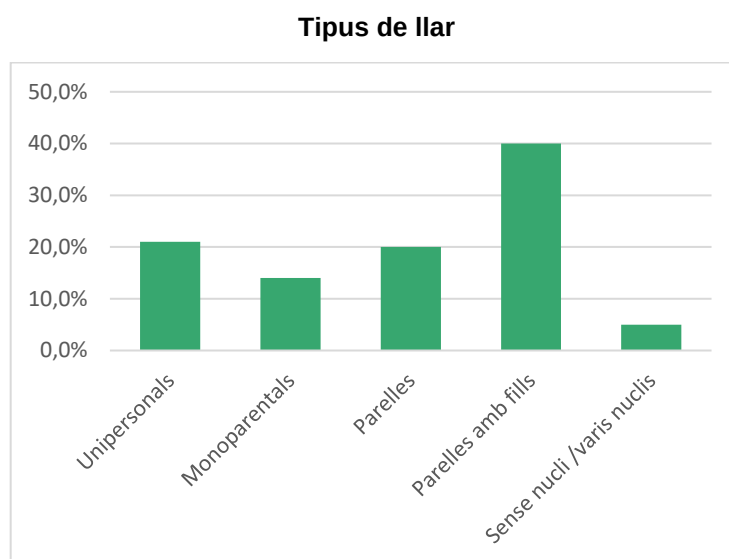
Membres per llar



1	2	3	4	5	>5
2.168	2.644	2.020	1.677	517	356
23,1%	28,2%	21,5%	17,9%	5,5%	3,8%

Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

Pel que fa el tipus de llar, a Olesa hi ha al voltant d'un 14% de les llars que estan formades per llars monoparentals, és a dir, mares o pares amb fills, un 40% per parelles amb fills, un 20% per parelles sense fills, un 21% són llars unipersonals i el 5% són llars sense nucli o amb dos nuclis.



Font: elaboració pròpia a partir d'idescat

En relació a l'edat, les llars formades per persones majors de 65 anys que viuen soles representen unes 870 llars (50% homes i 50% dones) mentre que les unipersonals entre 25 i 65 anys sumen un total de 1.298 llars.

2.2.5 Estimació de població i llars

Per a les projeccions de població municipals s'han utilitzat les publicades per l'Institut d'estadística de Catalunya (base 2021) i que s'elaboren amb el mètode dels components amb un enfocament multiregional. Aquest mètode consisteix a afegir anualment a la piràmide de partida els components del creixement demogràfic: els fluxos de creixement natural (naixements i defuncions) i els fluxos de migració (immigració i emigració). Al mateix temps, es garanteix la coherència tant entre els resultats comarcals i municipals com entre els dels municipis d'una mateixa comarca.

La data de referència de les poblacions projectades és l'1 de gener de cada any i s'elaboren a partir dels resultats comarcals de les Projeccions de població de Catalunya en els 20 anys següents a l'any base i l'evolució demogràfica dels municipis en els 5 anys anteriors a l'any base. Així doncs, els resultats mostren quin seria l'efecte de l'evolució recent de la fecunditat, la mortalitat i les migracions del municipi juntament amb l'evolució demogràfica projectada per a la seva comarca. En aquest sentit, s'han d'interpretar com a tendències poblacionals sota unes hipòtesis preestablertes d'evolució dels components del creixement demogràfic.

Els tres escenaris plantejats tenen la mateixa població de partida (any base 2021) però difereixen en l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions.

Projeccions de població a Olesa de Montserrat

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2025	24.039	24.700	25.410
2026	24.028	24.856	25.637
2027	24.018	25.008	25.961
2028	24.007	25.153	26.278
2029	23.995	25.294	26.586
2030	23.981	25.432	26.882
2031	23.967	25.566	27.168
2032	23.950	25.700	27.444

Font: Idescat

Així doncs, d'acord amb l'escenari baix, la població d'Olesa de Montserrat s'estancaria sobre els 24.000 habitants, i fins i tot perdria població. L'escenari mitjà suposaria créixer al voltant del 0,57% anual, això és uns 143 nous habitants per any, mentre que l'escenari alt suposaria créixer al voltant de l'1,1% anual, això és uns 251 nous residents anuals.

Aplicant l'estructura de les llars del municipi, s'ha projectat el nombre de llars.

Projeccions de llars a Olesa de Montserrat

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2025	9.382	9.382	9.382
2026	8.899	9.206	9.495
2027	8.896	9.262	9.615
2028	8.891	9.316	9.733
2029	8.887	9.368	9.847
2030	8.882	9.419	9.956
2031	8.877	9.469	10.062
2032	8.870	9.519	10.164

Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Pel que fa les llars, en l'escenari baix no es produirien noves llars sinó que se'n destruirien, mentre que en l'escenari mitjà suposaria incrementar unes 53 noves llars de mitjana anual, 97 noves llars en l'escenari alt.

2.2.6 Capacitat econòmica de la població i les llars

Renda i la seva distribució

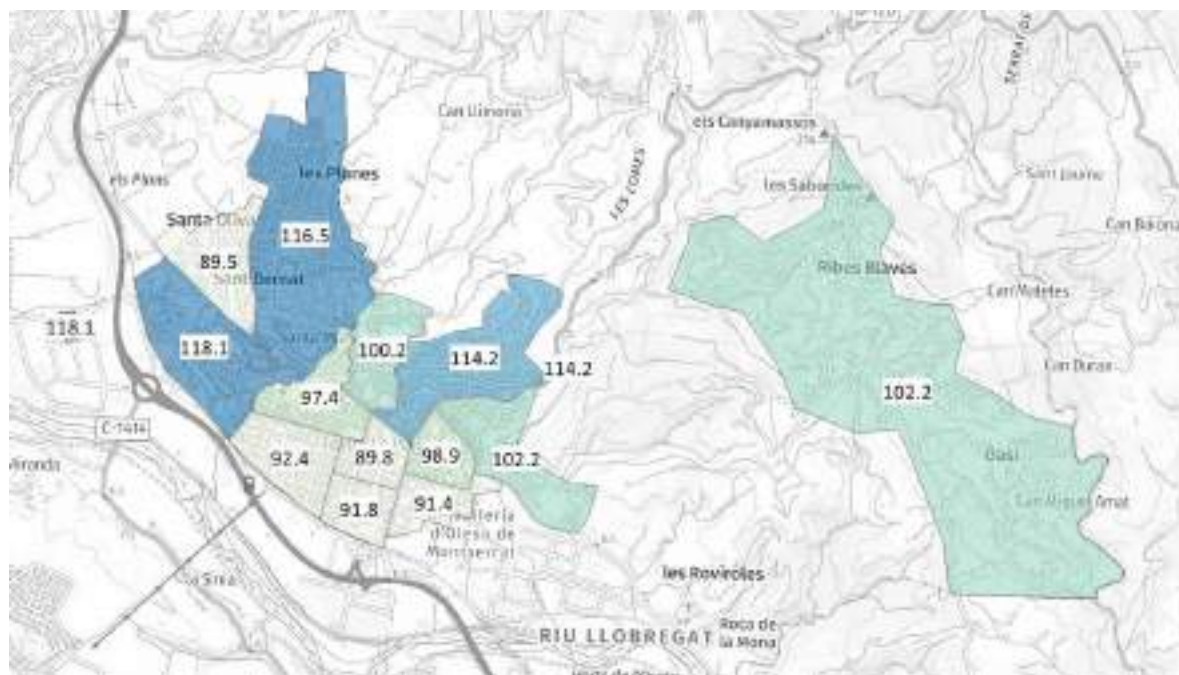
La renda neta mitjana anual de les llars d'Olesa de Montserrat l'any 2022 era de 39.688€, una xifra similar a Esparreguera (39.404€) i inferior a Abrera (42.573€). Les dades desagregades per seccions censals mostren que els barris de Sant Bernat i del nucli antic són els que tenen una renda més baixa mentre que els barris de Els Closos i de Les Planes tenen una renda per sobre de la mitjana del municipi.

Renda neta per seccions censals (2022)

	renda neta per llar	índex 100
Secció censal	39.688	100
1	35.506	89,5
2	38.638	97,4
3	39.757	100,2
4	45.332	114,2
5	40.571	102,2
6	36.294	91,4
7	35.630	89,8
8	36.685	92,4
9	46.248	116,5
10	36.414	91,8
11	46.882	118,1
12	39.238	98,9
Olesa de Montserrat	39.688	100

Font: INE

Distribució de la renda neta per seccions censals (2022)



Font: elaboració pròpia a partir de l'INE

Un 11,5% de la població d'Olesa viu en llars amb uns ingressos per sota els 10.000€ anuals, qüestió que afecta en major mesura a la població jove en edat d'emancipació.

Percentatge d'unitats de consums amb ingressos baixos

	< 18 anys	18 a 64 anys	> 65 anys
< 5.000€	4,0	2,5	0,5
< 7.500€	10,0	6,0	1,6
< 10.000€	18,7	11,2	4,7

Font: INE

Atur i prestacions per desocupació

L'evolució de la taxa d'atur al municipi mostra que els darrers sis anys aquesta ha disminuït, passant d'un punt màxim el 2021 del 13,5% a un 8,4% a gener de 2025. En relació amb la província de Barcelona, el municipi ha mantingut una taxa similar, si bé s'ha situat per sobre d'Abrera i per sota d'Esparreguera.

Evolució de la taxa d'atur

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Olesa de Montserrat	11,26%	13,51%	10,73%	9,84%	8,94%	8,46%
Abrera	8,65%	10,87%	8,75%	7,77%	7,15%	7,02%
Esparreguera	12,33%	13,29%	10,20%	9,84%	8,84%	9,27%
Província de Barcelona	10,96%	13,56%	9,91%	9,33%	9,08%	8,72%

Font: Diputació de Barcelona

L'atur a Olesa és més palès en les dones (61%) i per edat afecta especialment a les persones entre 40 i 54 anys i de més de 54 anys, això és un 36% i un 33% respectivament. El sector serveis és el que presenta un major volum de les persones desocupades en el municipi.

Pel que fa els beneficiaris de prestacions per desocupació, a Olesa hi havia 680 beneficiaris a desembre de 2024, un 60% dels quals a nivell contributiu, un 37% a nivell assistencial i un 3% de renda activa d'inserció (24 beneficiaris).

Esforç econòmic del lloguer i de la compra

Per determinar l'esforç econòmic del lloguer s'ha elaborat un indicador específic d'acord amb la guia de la Diputació de Barcelona que estableixi el percentatge d'ingressos destinats al lloguer d'un habitatge per llar al municipi a partir dels preus de lloguer d'acord amb les fiances dipositades a l'INCASÒL i la renda neta mitjana per llar de l'atles de distribució de la renda de les llars de l'INE.

Amb aquesta metodologia de càlcul, l'esforç per pagar el lloguer d'un habitatge a Olesa de Montserrat és del 20,83% dels ingressos de la llar i fins del 42,78% si tenim en compte els ingressos per persona. En relació als municipis veïns d'Abrera i Esparreguera, aquests tenen un esforç per pagar el lloguer del 42,4% i del 42,1%% dels ingressos per persona respectivament.

Cal tenir present que la *Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya* com a zona de mercat residencial tensionat, redactada per la Generalitat, el percentatge d'esforç arribava al 28,1% ja que es tenia en compte els subministraments.

Per al càlcul de l'esforç de compra s'ha elaborat també un indicador específic i que no és comparable amb el del lloguer. Així doncs, a partir dels preus de compravenda oferts per la Secretaria d'habitatge i la renda neta mitjana per llar de l'atles de distribució de la renda de les llars de l'INE, s'ha calculat el nombre de salaris necessaris per a una llar per a la compra d'un habitatge al municipi. Aquest se situaria en 6,25 salaris totals per unitat de convivència.

2.2.7 Problemàtica d'accés i pagament de l'habitatge

Llars amb dificultats d'accés a l'habitatge

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit tenia a octubre de 2024 un total de 281 persones inscrites, de les quals un 86,5% viu al propi municipi d'Olesa de Montserrat i un 12,8% hi viu i hi treballa.

Més d'un 88% dels inscrits, sol·licita un habitatge en règim de lloguer mentre que els que expressen la voluntat d'un habitatge en règim de propietat és només el 27%.

Pel que fa l'edat, 72 inscrits sol·liciten lloguer jove i 56 lloguer per a gent gran, això és un 25% i un 20% respectivament.

Règim de l'habitatge que sol·licita

Sol·licita	inscrits		
Lloguer	No	32	11,4%
	Si	249	88,6%
Propietat	No	203	72,2%
	Si	78	27,8%
Lloguer amb opció de compra	No	150	53,4%
	Sí	131	46,6%

Font: RSHPO

Les llars sol·licitants estan formades principalment per una única persona (36%) seguides de dues persones (19%), si bé hi ha un volum important de llars formades per 4 o més membres (33%) i per tant la necessitat d'un habitatge amb unes dimensions suficients per allotjar a tots els seus membres. Del conjunt des 281 inscrits, 9 són famílies monoparentals i del conjunt de les famílies nombroses ho són principalment amb 3 fills (70%).

En relació a la necessitat d'habitatge adaptat, 46 dels inscrits expressen tenir alguna minusvalia, si bé només 3 afirmen tenir mobilitat reduïda.

Composició de les llars inscrites

membres llar	inscrits	
1	103	36,7%
2	54	19,2%
3	31	11,0%
4	38	13,5%
5	37	13,2%
6	14	5,0%
7	3	1,1%
8	1	0,4%
Total	281	100%

Font: elaboració pròpia a partir del RSHPO

Pel que fa l'activitat laboral, gairebé la meitat de les persones principals sol·licitants de l'habitatge protegit estan en actiu, si bé un 21% estan actualment aturats i un 12,5% jubilats.

Els ingressos mitjans del conjunt de les unitats de convivència no superen els 10.000€ anuals, doncs hi ha un 37% de les llars que no ingressen més de 5.000€ l'any i un 10,7% que n'ingressen fins a 10.000€. En general els ingressos màxims de les llars inscrites en el registre són de 30.000€ anuals; hi ha un 26% que declaren tenir ingressos entre 10.000 i 20.000€ l'any i un 21% que en declaren entre 20.000 i 30.000€.

Situació laboral de la persona sol·licitant

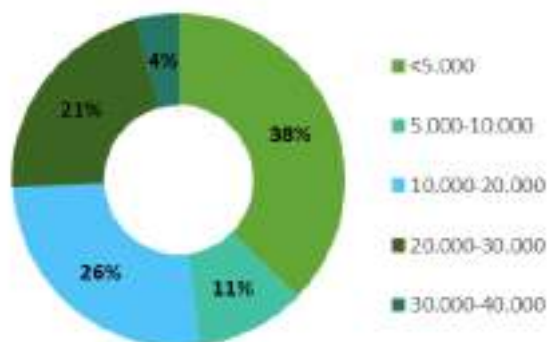
Situació laboral	inscrits	
Actiu/va	128	45,6%
Altres	33	11,7%
Aturat/da	59	21,0%
Autònom/a	6	2,1%
Estudiant	3	1,1%
Jubilat/ada	35	12,5%
Pensionista	17	6,0%
Total	281	100%

Font: elaboració pròpia a partir del RSHPO

Ingressos totals de la unitat de convivència

Ingressos €	inscrits	
<5.000	105	37,4%
5.000-10.000	30	10,7%
10.000-20.000	74	26,3%
20.000-30.000	60	21,4%
30.000-40.000	8	2,8%
40.000-50.000	2	0,7%
50.000-60.000	1	0,4%
60.000-70.000	1	0,4%
Total	281	100%

Font: elaboració pròpia a partir del RSHPO



Llars amb dificultats de pagament de l'habitatge

L'anàlisi de diferents aspectes com els ajuts al pagament de l'habitatge i/o dels subministraments així com les situacions d'impagament de la quota mensual de l'habitatge ens permet identificar i aproximar el nombre de llars que pateixen dificultats de pagament de l'habitatge.

Olesa de Montserrat ha tramitat l'any 2024 un total de 447 ajuts al pagament del lloguer amb un import total de la subvenció de més de 830.000€ anuals, això és una mitjana de 1.800€ anuals per llar. Del conjunt, 56 ajuts (12,5%) han estat destinats a gent gran, 241 (54%) a llars formades per adults i 150 (33,5%) a menors de 35 anys.

Les dades de vulnerabilitat energètica mostren un manteniment en els darrers cinc anys dels informes de vulnerabilitat, un increment del 59% del nombre de bons socials i una reducció del 55% del nombre de prestacions per a subministraments. Tot i així, el darrer any 2024, el nombre de bons socials tramitats fou de 124, 34 informes de vulnerabilitat i 497 prestacions per al pagament del subministraments.

Nombre d'accions per pal·liar la pobresa energètica

Accions	2020	2021	2022	2023	2024
Tramitació de bons socials	78	65	167	109	124
Informes de vulnerabilitat	Sense dades	40	60	53	34
Prestacions per a subministraments	1.121	1.126	1.001	540	497

Font: Ajuntament d'Olesa de Montserrat

L'evolució dels expedients del servei d'intermediació de deutes hipotecaris mostra una evolució ascendent del nombre de tràmits, amb un total de 71 en els darrers deu anys. L'any 2016 hi va haver una punta important de situacions vinculades a expedients hipotecaris (un total de 14) i després es van mantenir a l'entorn dels 6 expedients fins l'any 2023 que han incrementat de nou fins els 10 expedients. Des del 2021 l'àmbit d'actuació ha variat i el nombre de tràmits per ocupacions ha agafat més força que l'àmbit hipotecari. En el període 2014-2024 el percentatge d'expedients per dificultats de pagament de l'hipoteca és del 55% i per ocupacions del 28%.

Els tècnics municipals manifesten que els desnonaments són una problemàtica real i actual al municipi i que afecten a famílies tant en situació econòmica baixa com mitja.

Evolució de les dades del SIDH

	Totals	Hipotecari	Consum	Lloguer	Ocupacions
2012	0	0			
2013	0	0			
2014	1	1			
2015	3	2	1		
2016	14	12	2	0	
2017	7	7	0	0	
2018	6	3	2	1	
2019	5	4	0	1	
2020	2	0	0	2	0
2021	5	1	0	0	4
2022	9	1	0	1	7
2023	10	5	0	0	5
2024	9	3	0	2	4
Total	71	39	5	7	20

Font: Ofideute

Pel que fa la mesa d'emergència, els darrers deu anys s'han tramitat uns 70 expedients amb una resolució favorable de mitjana del 75%. El darrer any 2024 es van tramitar 6 expedients a l'agència de l'habitatge de Catalunya, 5 dels quals tenen actualment un pis adjudicat i 1 s'ha desestimat.

Expedients de la mesa tramesos a l'AHC

any	total expedients	total favorables
2015	2	2
2016	8	6
2017	4	3
2018	6	4
2019	7	5
2020	6	4
2021	12	9
2022	10	9
2023	7	5
2024	6	5

Llars en situació d'exclusió residencial

Des de l'àrea de Benestar Social s'ha pogut extreure les dades del programa Hestia sobre expedients relacionats amb l'exclusió residencial. Val a dir que aquestes no són exhaustives sinó només aquelles en que l'usuari informa de la situació.

Durant l'any 2024 es van atendre 17 persones i 8 famílies, que es corresponen a 25 unitats de convivència, que vivien en locals, cotxe, carrer, barraques o pisos socials.

Les situacions d'exclusió residencial afecten de manera més específica a homes sols amb una situació social complexa i que sovint s'hi sumen situacions d'addicció, salut mental, etc.

2.2.8 Estimació de necessitats

A partir de l'anàlisi de les necessitats actuals detectades i les derivades de la creació de noves llars en l'escenari alt del Pla, s'ha fet una aproximació de les necessitats de suport per accedir o fer front al pagament de l'habitatge.

En total, s'estima que hi ha 522 llars amb necessitats d'habitatge no cobertes que caldrà atendre al llarg del període de vigència del PLH: d'una banda, 321 llars amb necessitats actuals no cobertes, de les quals, 281 corresponen a persones inscrites al RSHPO i 40 provenen de la Mesa d'Emergència o es troben en situació d'exclusió residencial. I d'altra banda, 201 llars que llars es trobaran en situació de sobre esforç econòmic o d'exclusió residencial, ja que s'estima que hauran de destinar més del 30% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge (sense comptar els subministraments bàsics).

Aquestes 201 noves llars en situació de sobre esforç representen el 34,5% del total de 582 llars que es preveu que es crearan durant el període del PLH segons les projeccions demogràfiques en l'escenari contemplat en l'horitzó del PLH¹.

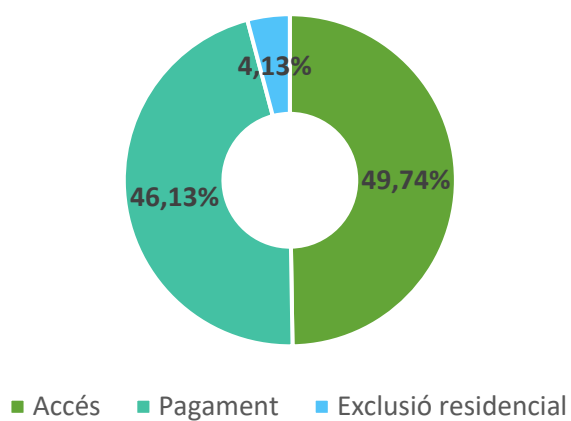
A més, s'estima que un 17% d'aquestes 201 llars també quedaran excloses del preu màxim del mòdul establert per a la zona geogràfica B, que és la que correspon a Olesa de Montserrat, segons la normativa d'habitatge de protecció oficial.

¹ Pel càlcul de les noves llars excloses s'ha partit de les projeccions de llars del Pla i de la distribució de les llars a Catalunya segons els ingressos (ECV). S'ha utilitzat el percentatge de llars catalanes de menys de 40 anys que han de destinar més d'un 30 % dels seus ingressos a l'habitatge i s'ha aplicat aquest valor a les llars de nova creació previstes al municipi

Estimació de les necessitats d'habitatge

Tipus problemàtica	Necessitats cobertes (nº llars)	Necessitats no cobertes (nº llars)	Necessitats a cobrir pel PLH (nº llars)
Accés		281	201
Joves		71	51
Adults		168	120
Gent gran		42	30
Pagament	447		
Exclusió residencial		40	
Noves llars		522	
Total	447	321	201

Estimació de les necessitats d'habitatge



2.3 El parc d'habitatges

2.3.1 Característiques generals del teixit residencial

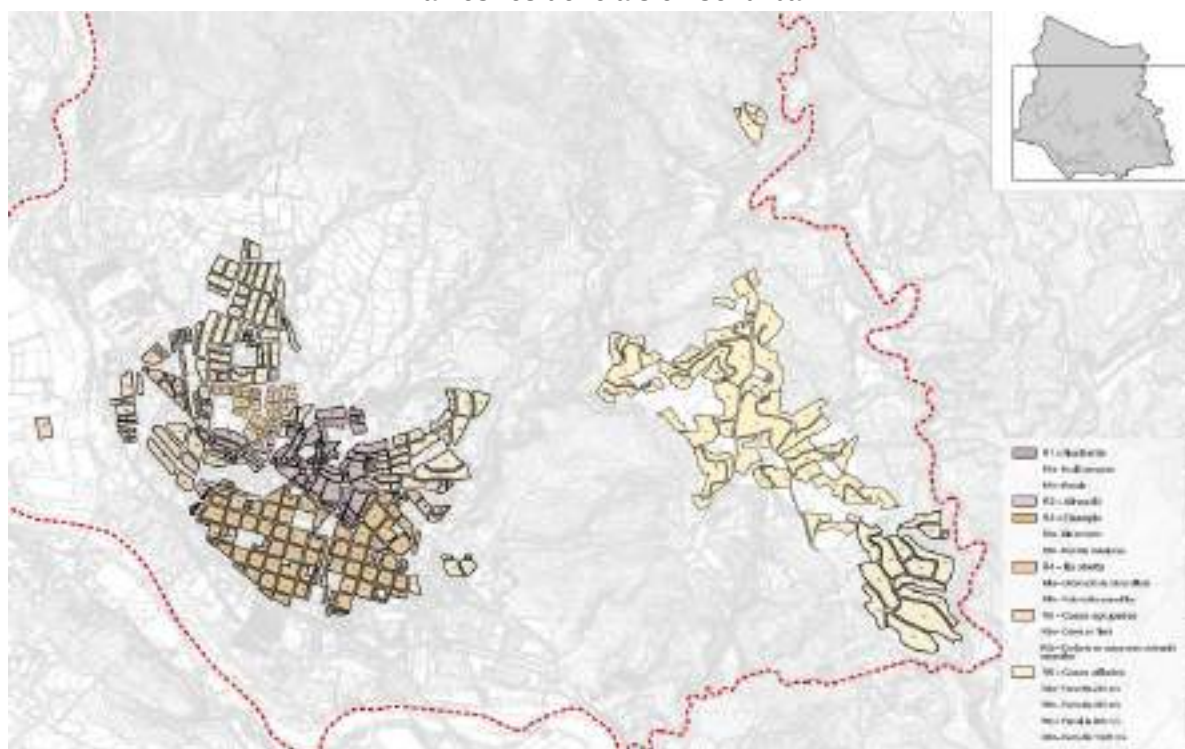
Tipologia i model edificatori

Segons cadastre hi ha 9.992 habitatges. Un 77% dels habitatges es troben en edificis plurifamiliars mentre que la resta són unifamiliars, aquestes darreres tipologies ubicades principalment a Ribes Blaves i Oasis així com també a Les Planes i al Collet de Sant Joan.

El nucli antic es troba al centre de les trames residencials, cap al sud creix la trama d'eixample, i les illes obertes, i totes aquestes trames són majoritàriament d'habitatge plurifamiliar. Les cases agrupades i les cases aïllades es troben a la perifèria d'aquest nucli, junt amb les trames no residencials. A l'est trobem Ribes Blaves, que principalment es compon d'una trama homogènia de cases aïllades.

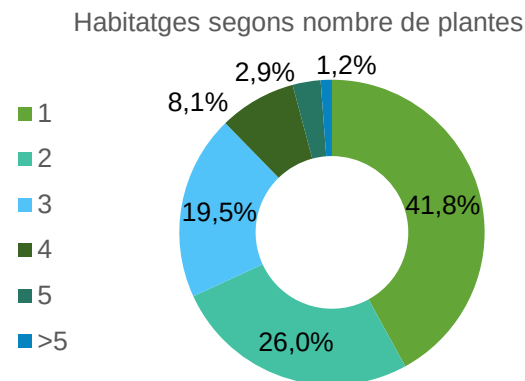
Actualment, el planejament vigent proposa com a estratègia desenvolupar el barri de nucli antic i adequar-lo a les necessitats contemporànies en referència a l'espai públic i la normativa d'edificació, així com oferir diverses polaritats alternatives al nucli urbà, treballant en la consolidació d'equipaments i serveis bàsics al llarg d'aquestes polaritats i les connexions viàries entre elles i completant els actuals eixos cívics i comercials amb prioritat per als vianants i les bicicletes. Es destaca la definició de tipologies i espais dins la malla ortogonal de l'eixample, el replantejament dels barris limítrofs al nucli urbà intensificant el seu ús, i el completament dels barris de baixa densitat (Ribes Blaves i Oasis, principalment), que en el moment de redacció del POUM es trobaven en situació d'urbanització deficitària.

Trames residencials en sòl urbà



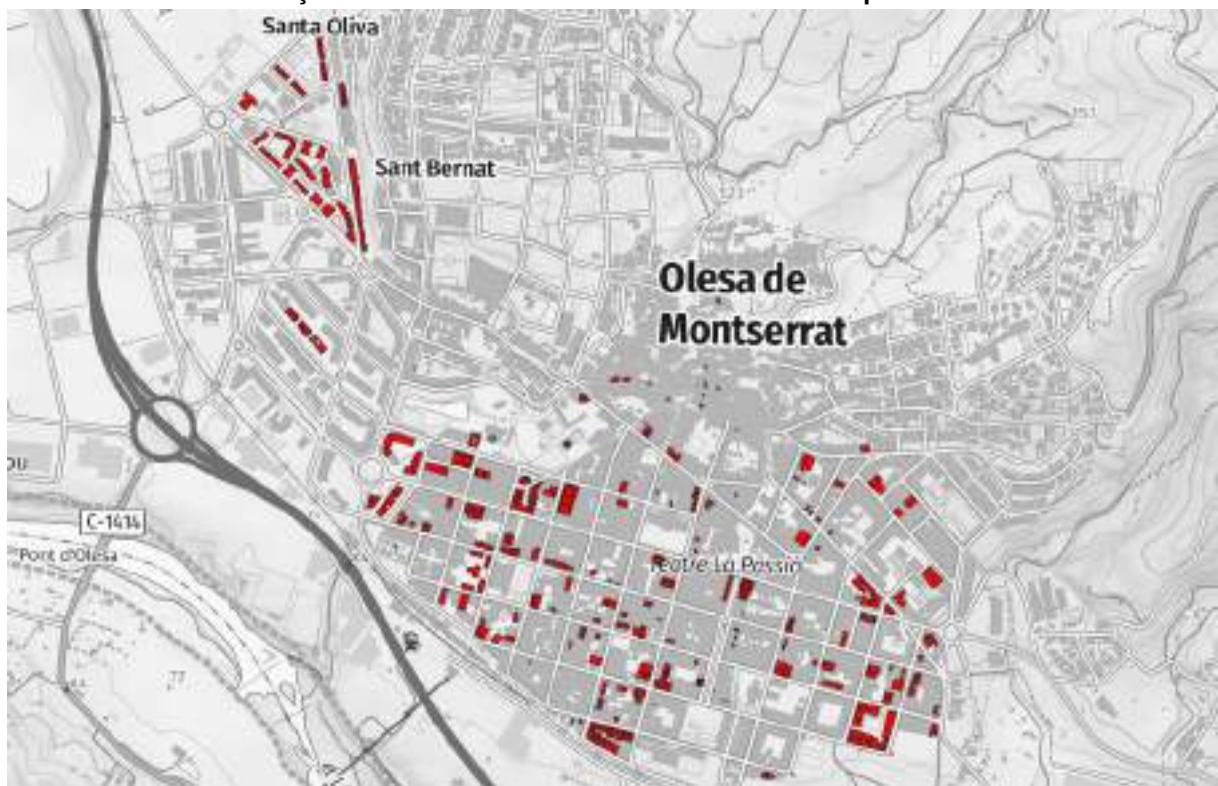
Font: Elaboració pròpia

Les alçades de les edificacions complementen la imatge de les tipologies presents en el municipi. El 42% dels habitatges són d'una sola planta i no hi ha edificis de gran alçada, doncs es calcula que hi ha 156 habitatges en edificis de més de 5 plantes. En segon i tercer llocs, els més nombrosos són els edificis de 2 i 3 plantes que abarquen fins el 35,5% dels habitatges. Els edificis d'una sola planta es situen principalment a les urbanitzacions de Ribes Blaves i Oasis però també en els barris de Les Planes, el Collet de Sant Joan i Cal candi, mentre que els blocs de més alçada es troben en els barris de La Rambla-Eixample, Els Closos, La Central i Sant Bernat.



Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre

Alçades de les edificacions. Edifici de 4 o més plantes



Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre

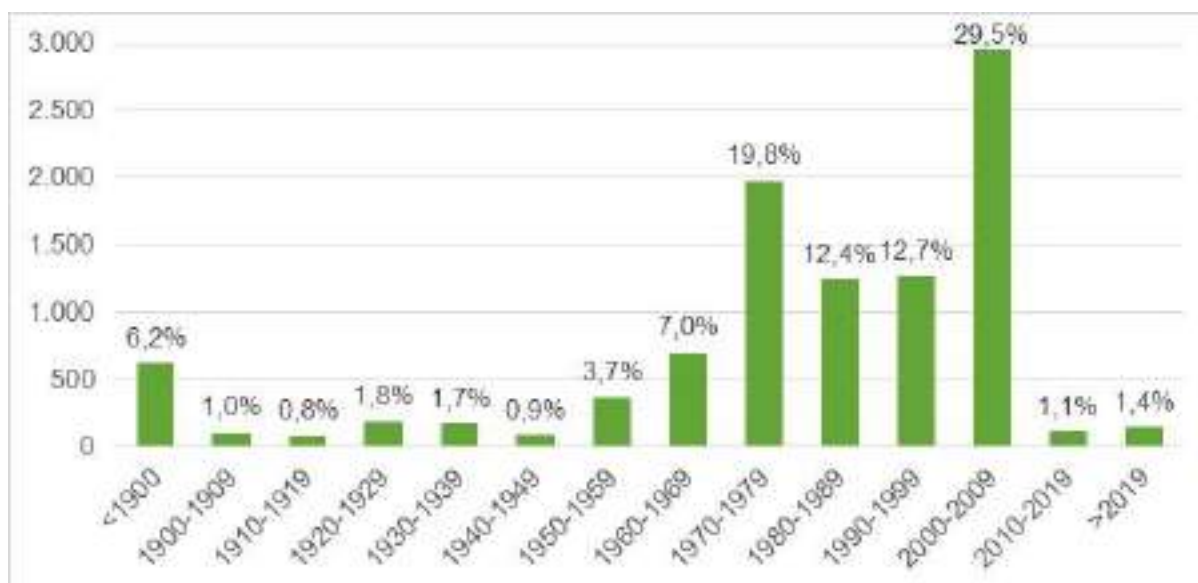
Antiguitat

L'antiguitat mitjana de les edificacions d'Olesa de Montserrat és de 40 anys. Destaca dos períodes constructius, un a la dècada dels setanta amb un total de 1.980 habitatges i l'altre a la primera dècada del 2000, amb una concentració rellevant d'habitatges en aquest darrer període de 2.952 habitatges (gairebé un 30% del parc total). El municipi concentra la seva activitat constructiva entre els anys 1970 i 2010 amb 7.438 habitatges en aquest període de quaranta anys. Des del 2010 hi ha hagut un descens pronunciat de creació de nou habitatge similar al de principis de segle XX.

Any de construcció dels habitatges

Any	Nombre	%
<1900	622	6,2%
1900-1909	101	1,0%
1910-1919	78	0,8%
1920-1929	184	1,8%
1930-1939	168	1,7%
1940-1949	85	0,9%
1950-1959	368	3,7%
1960-1969	699	7,0%
1970-1979	1.980	19,8%
1980-1989	1.241	12,4%
1990-1999	1.265	12,7%
2000-2009	2.952	29,5%
2010-2019	106	1,1%
>2019	143	1,4%
Total	9.992	100%

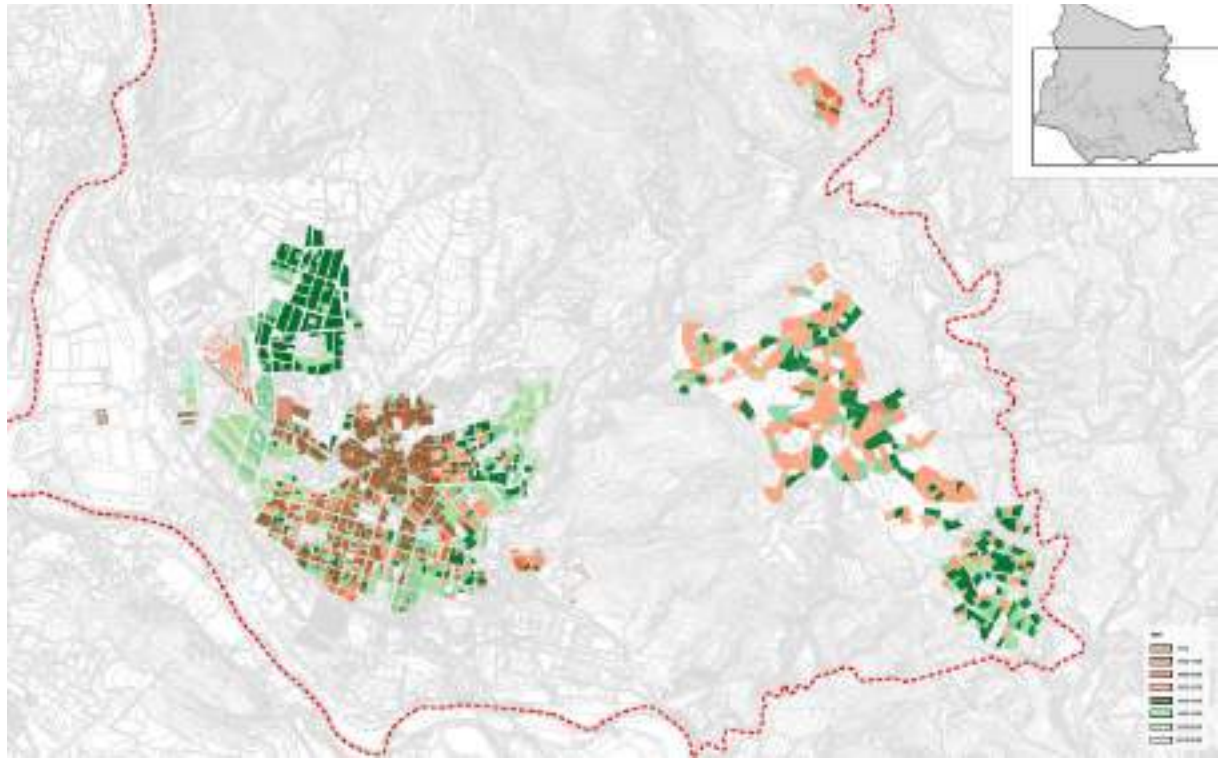
Any de construcció dels habitatges



Font: elaboració pròpia a partir de cadastre

La següent imatge permet identificar els habitatges del primer assentament l'actual barri del nucli antic i el posterior creixement de la vila al voltant d'aquest centre i en les urbanitzacions així com en època més recent completant el teixit i la trama urbana en el barri dels Closos i del Collet de Sant Joan i, actualment, a la zona de Can Candi.

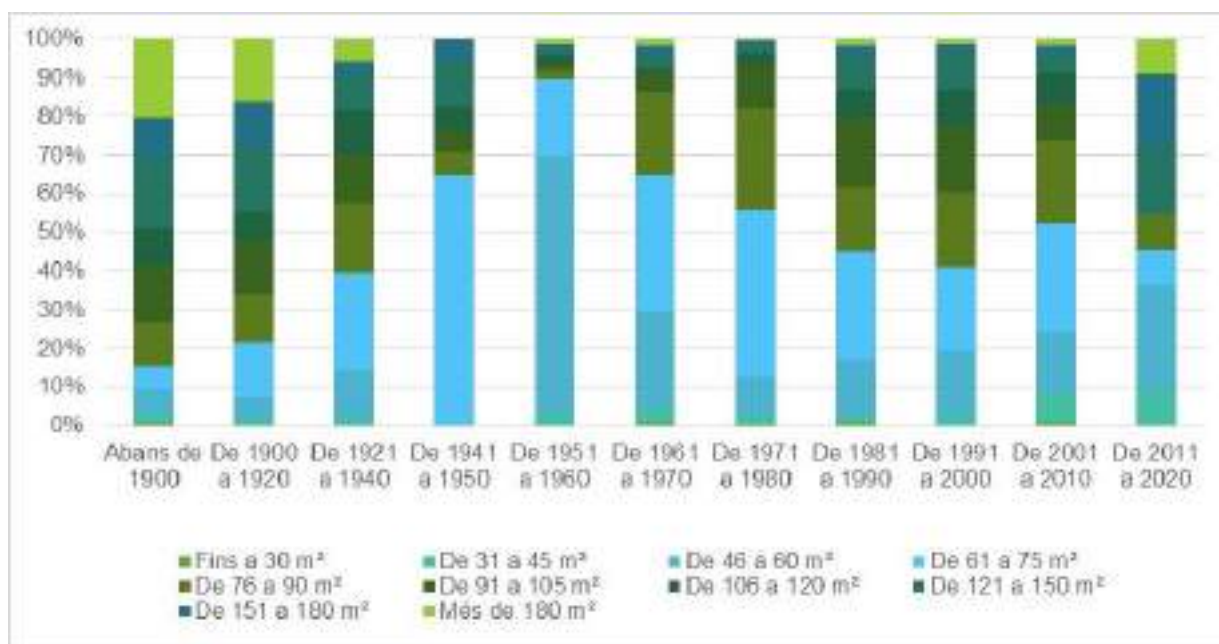
Antiguitat de les edificacions



Font: elaboració pròpia a partir de cadastre

La dimensió dels edificis per any de construcció permet identificar la tipologia predominant al municipi que és de 61 a 75m² (un 29% dels habitatges), i en segon lloc de 76 a 90m² (un 20% del total d'habitatges). Destaca la producció d'habitatges de 46 a 60m² durant el període 1951-1960, tot i que també se'n van construir d'aquesta superfície entre el 1960 i 2010 juntament amb altres tipologies. Els habitatges de major dimensió s'han edificat especialment abans del 1900 i a principis de segle XX, tot i que en volum representen un nombre baix d'habitatges, i també entre el 1900 i 2010, aquests representant un major volum.

Antiguitat de les edificacions i superfície



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

2.3.2 La dinàmica de construcció i rehabilitació

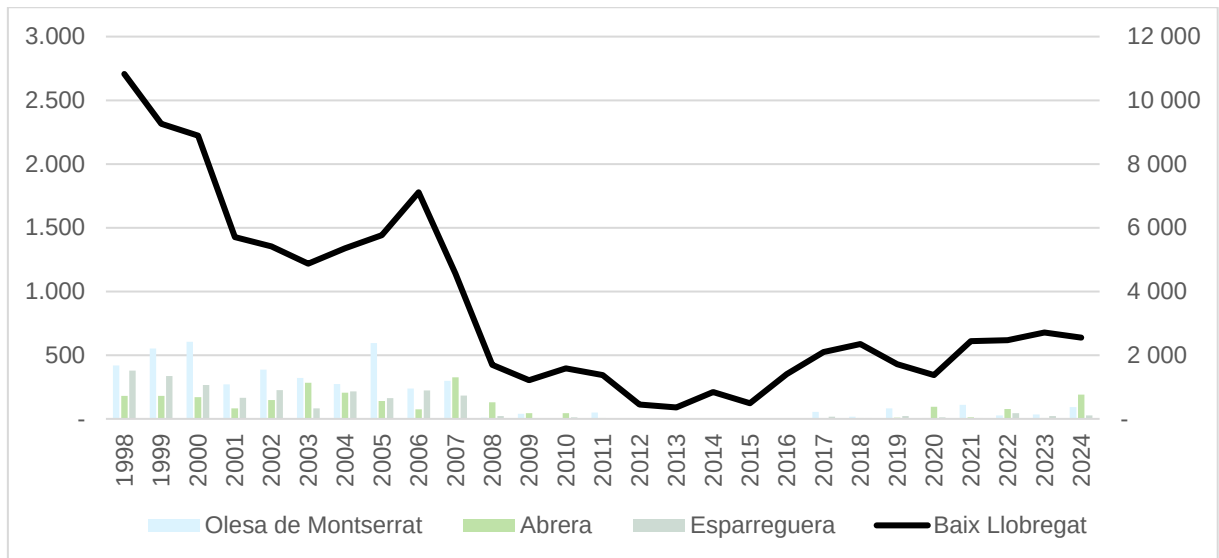
Construcció d'obra nova

L'evolució dels habitatges iniciats i acabats mostra un trencament de la sèrie l'any 2007-2008 amb una disminució brusca de la producció d'habitatges com a conseqüència de la crisi econòmica. Els gràfics evidencien que des d'aleshores no s'ha recuperat l'activitat productiva malgrat que puntualment hi ha hagut anys amb alguna promoció nova d'habitatges. Tot i així, entre el 2008 i el 2024 la mitjana anual d'habitatges iniciats ha estat de 32 unitats.

Olesa de Montserrat va iniciar entre el 1998 i el 2007 un total de 3.959 habitatges mentre que entre el 2008 i el 2024 va començar 536 unitats, això és un 13% en relació al període anterior tenint en compte un abast temporal més ampli.

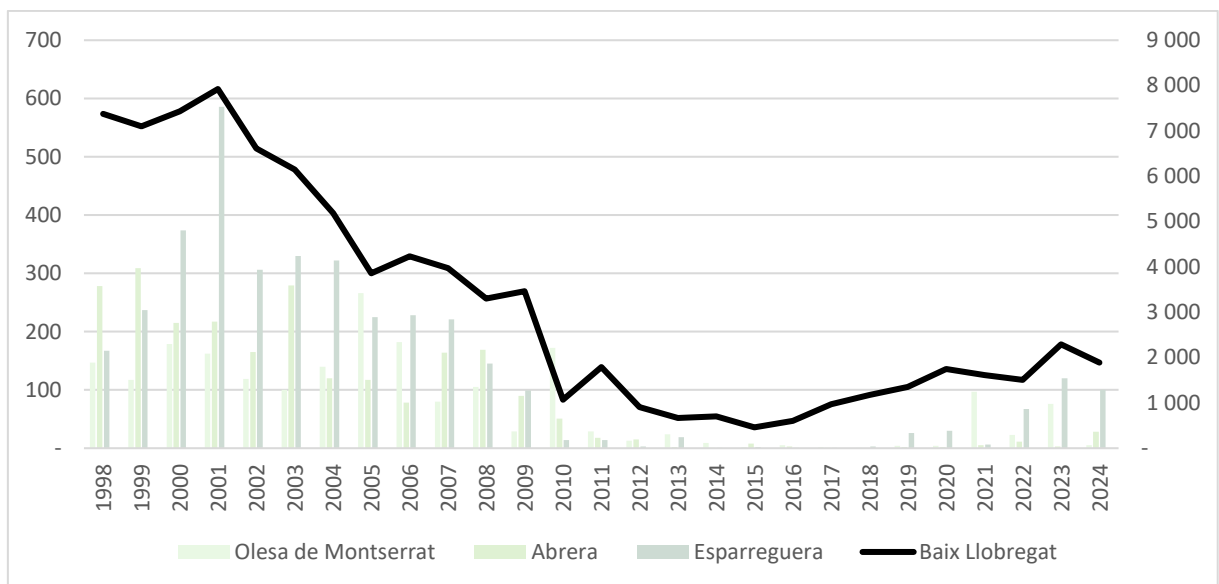
Pel que fa l'habitatge amb protecció oficial, entre el 1998 i el 2024 s'han iniciat i finalitzat 25 habitatges, corresponents a la finalització d'una estructura inacabada en el període de crisi econòmica per part d'una cooperativa d'habitatges.

Evolució dels habitatges iniciats



Font: Secretaria d'habitatge

Evolució dels habitatges acabats



Font: Secretaria d'habitatge

Habitatges iniciats i acabats per cada 1.000 habitants (2024)

	població	iniciats	acabats	iniciats	acabats
Olesa de Montserrat	24.667	93	5	3,77	0,20
Abrera	13.014	191	28	14,68	2,15
Esparreguera	22.550	26	100	1,15	4,43
Baix Llobregat	850.605	2.553	1.890	3,00	2,22

Font: Secretaria d'habitatge

2.3.3 Ús del parc residencial

Tipus d'habitatge

Segons cadastre hi ha 9.992 habitatges (2024) al municipi², dels quals un 87,7% són habitatges principals.

El 12,3% restant són habitatges secundaris o buits. D'acord amb els consums elèctrics, hi ha uns 425 habitatges a Olesa de Montserrat que tenen un consum inferior al llindar mínim, és a dir, que o bé no disposen de contracte de subministrament elèctric o el consum total anual ha estat inferior al que tindria un habitatge mitjà del mateix municipi si l'ocupés 15 dies durant tot l'any. Segons el cens aquests serien habitatges buits (5,16%) i, per tant, un 7,14% serien habitatges secundaris.

Habitatges segons consum elèctric

Estat	Valor
Inferior al llindar mínim	425
Entre el llindar mínim i 250 kWh	172
De 251 a 500 kWh	277
De 501 a 750 kWh	318
De 751 a 1.000 kWh	411
De 1.001 a 2.000 kWh	2.574
De 2.001 a 3.000 kWh	2.567
De 3.001 a 4.000 kWh	1.615
De 4.001 a 5.000 kWh	794
De 5.001 a 6.000 kWh	436
De 6.001 a 7.000 kWh	234
De 7.001 a 8.000 kWh	131
De 8.001 a 9.000 kWh	81
De 9.001 a 10.000 kWh	42
De més de 10.000 kWh	101
Total	10.178

Font: Idescat

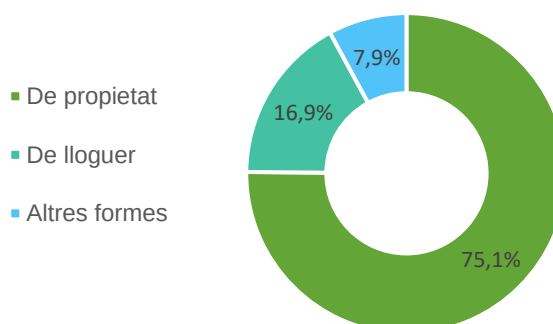
Règim de tinença

La major part de les llars del municipi viuen en règim de propietat, això és un 75% dels habitatges principals, 6.708 llars, i gairebé un 17% en règim de lloguer. Hi ha un 8% que viu en altres tipus de tinença com pot ser propietat per herència o donació, gratuïta, o altres. Les entrevistes i sessions amb les comissions ciutadanes han fet aflorar la presència de situacions de lloguer d'habitacions amb preus elevats.

² El PTSH parteix d'un parc principal al municipi de 10.227 habitatges

Del conjunt de llars que viuen en propietat, dels quals s'estima que a partir de l'anterior cens i les compravendes, un mínim del 50% es troben encara amb pagaments pendents, és a dir, amb una hipoteca a càrrec.

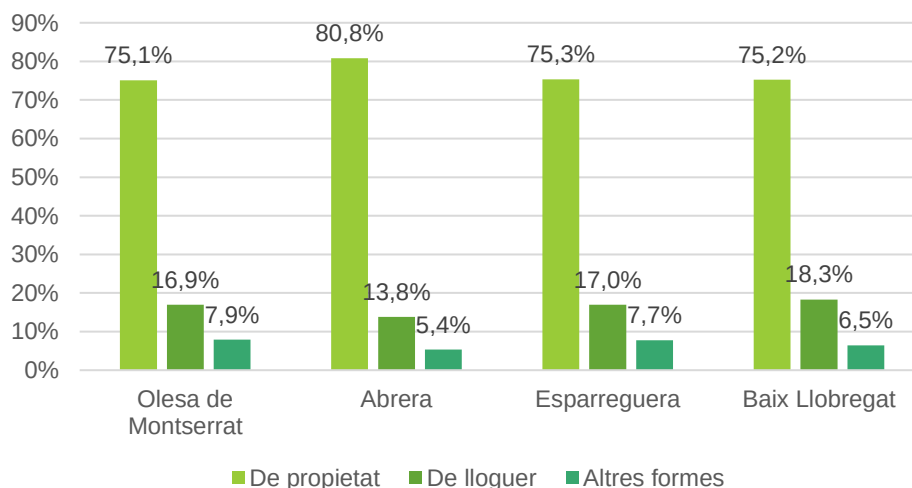
Règim de tinença Olesa de Montserrat



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

En relació amb els altres municipis de l'entorn i la comarca, Olesa presenta un percentatge de llars en propietat més baix que Abrera i Esparreguera però similars a la mitjana comarcal. Pel que fa el lloguer, aquest règim és superior al municipi d'Abrera i similars a Esparreguera, però per sota el Baix Llobregat.

Comparativa dels règims de tinença



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Habitatges d'ús turístic i usos temporals

A Olesa de Montserrat no s'atorguen llicències per a habitatges d'ús turístic ja que el planejament no admet aquest ús. Per tant, no hi ha cap habitatge inscrit en el registre d'establiments d'allotjament turístic del Registre de Turisme de Catalunya.

Pel que fa el lloguer temporal no es detecten situacions ja que en els portals immobiliaris no hi ha presència d'habitatges de lloguer, en general, en oferta. Les entrevistes amb els agents socials i immobiliaris no han posat de relleu aquesta problemàtica al municipi, si bé s'ha mencionat la presència de contractes i/o clàusules abusives, pagaments per la gestió, restriccions de drets bàsics dels llogaters, entre d'altres.

Ús anòmal de l'habitatge

Habitatges buits

Pel que fa les situacions d'ús anòmal de l'habitatge s'ha fet una primera aproximació als habitatges buits, és a dir, aquells habitatges que estan permanentment desocupats durant dos anys consecutius.³

A partir de les dades dels consums d'aigua facilitades per la Comunitat Minera Olesana s'ha comptabilitzat uns 190-200 habitatges, això és un 2% del parc total d'Olesa de Montserrat, que tenen un consum pe sota els 5m3 anuals en els anys 2023 i 2024.

Sobreocupació

Per detectar les situacions de possible sobreocupació s'ha analitzat el padró d'habitants i s'ha observat unes 87 llars amb 8 o més membres empadronats, això és un nombre d'ocupació per sobre els criteris d'habitabilitat per a un habitatge amb una superfície mitjana de 80m2. Des de serveis socials no es té constància d'aquesta problemàtica i per tant, actualment, no es fa un seguiment d'aquests possibles casos.

Ocupació irregular

A partir de les dades de l'Oficina d'atenció ciutadana i els empadronaments, s'han comptabilitzat actualment uns 15 habitatges ocupats de manera irregular al municipi.

2.3.4 Qualitat del parc residencial

Qualitat constructiva i estat de conservació

Segons dades del Cadastre, la qualitat constructiva del parc d'Olesa de Montserrat és de mitjana un 5, això és una qualitat habitual o normal (4, 5 i 6). Els edificis amb una qualitat constructiva senzilla es troben ubicats al nucli antic, a les urbanitzacions, i en alguns blocs de l'eixample.

Pel que fa l'estat de conservació, segons cadastre hi ha 82 edificis que es troben en mal estat.

³ El nombre d'habitatges buits segons consum elèctric que proporciona el Cens no és equiparable a les situacions de desocupació permanent que emana de la Llei 18/2007 art.3 " Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys."

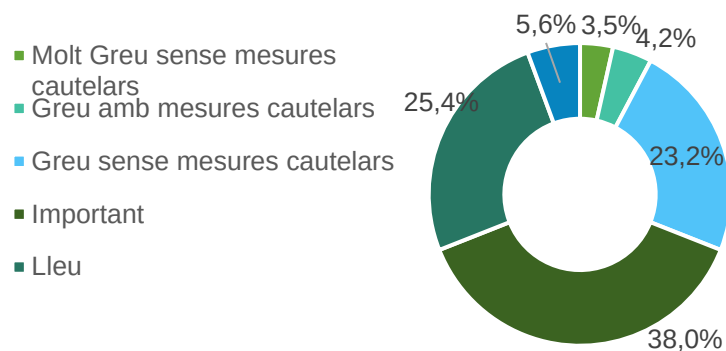
Qualitat constructiva

Qualitat	Nombre parcel·les	%
Bona	7	0,2%
Normal	2.633	85,5%
Senzilla	441	14,3%
Total	3.081	100,0%

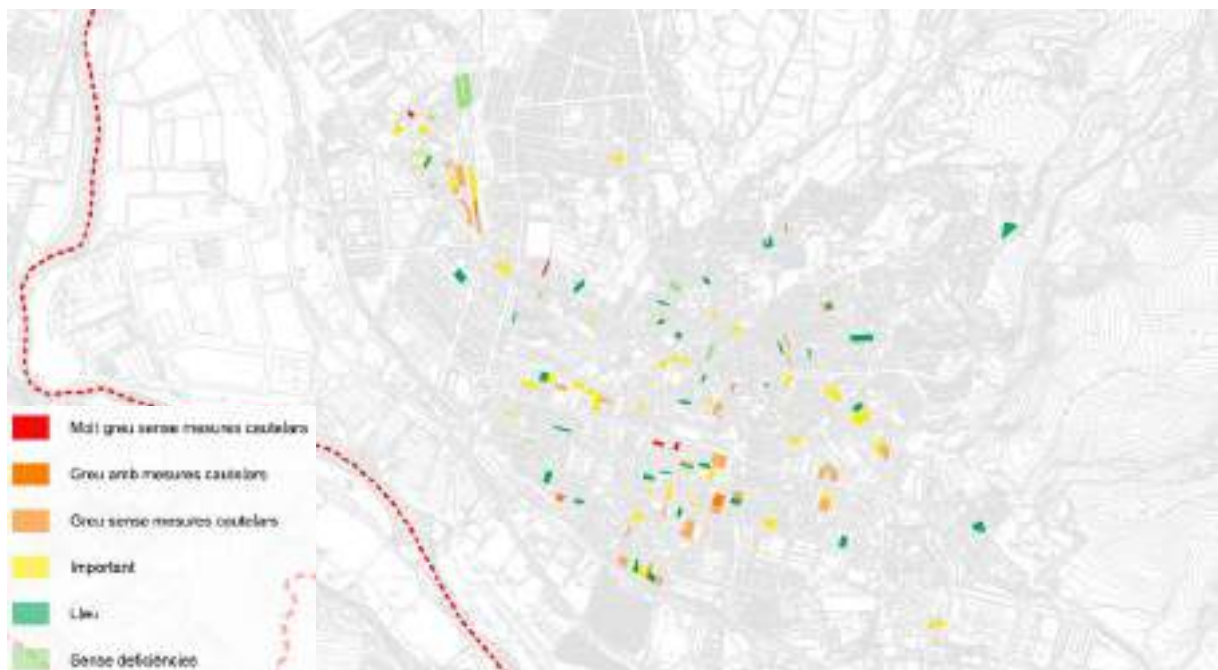
Font: elaboració pròpia a partir de Cadastre

A més a més, hem analitzat les dades de les Inspeccions tècniques de les edificacions (ITE) per tal de copsar les possibles deficiències en els edificis. Del total de 142 edificis que han passat la ITE al municipi, un 70% tenen deficiències importants o greus. Aquests edificis no es concentren en una zona concreta del municipi sinó que se'n troben tant a la zona del Nucli antic, com de l'Eixample i del grup Sant Bernat.

Inspeccions tècniques de l'edifici realitzades (ITE)



Inspeccions tècniques de l'edificació



Font: Ajuntament

Cal tenir present que 3.760 habitatges del municipi d'Olesa tenen més de 45 anys d'antiguitat, això és un 37,7% del parc total, i que per tant haurien de passar l'ITE per tal de determinar la necessitat de rehabilitació i intervenció.

Alhora, si analitzem l'antiguitat dels edificis en relació amb la normativa vigent i els diferents codis tècnics de l'edificació, hi ha 9.037 habitatges en el municipi anteriors a l'aprovació CTE del 2006, això és un 93% del parc.

Tanmateix, mencionar que entre el 2023 i 2024 l'Ajuntament ha obert 11 expedients de declaració d'infrahabitatge per tal de restaurar la legalitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat. A més a més, hi ha obertes actualment 24 ordres d'execució en tràmit, vinculades sobretot a manca de manteniment de la façana que comporta desprendiments de trossos d'aquesta a la via pública, i 6 ordres d'execució subsidiària també en tràmit. La seva localització és heterogènia en el municipi, sense observar una concentració específica.

Declaració estat ruïnós i ordres d'execució 2020-2025

	total	en tràmit
Ordres d'execució	48	24
Execució subsidiària	9	6
Declaració estat ruïnós	3	

Font: Ajuntament

L'equip redactor hem realitzat un treball de camp específic per tal de determinar si hi ha zones concretes del municipi on es concentrin situacions de mal estat de conservació de l'edificació. La inspecció visual in situ ha permès copsar que no hi ha àmbits específics amb necessitat d'intervenció prioritària, però sí que s'han observat zones amb un grau més elevat de patologies com el barri de Sant Bernat i la zona del Nucli antic.



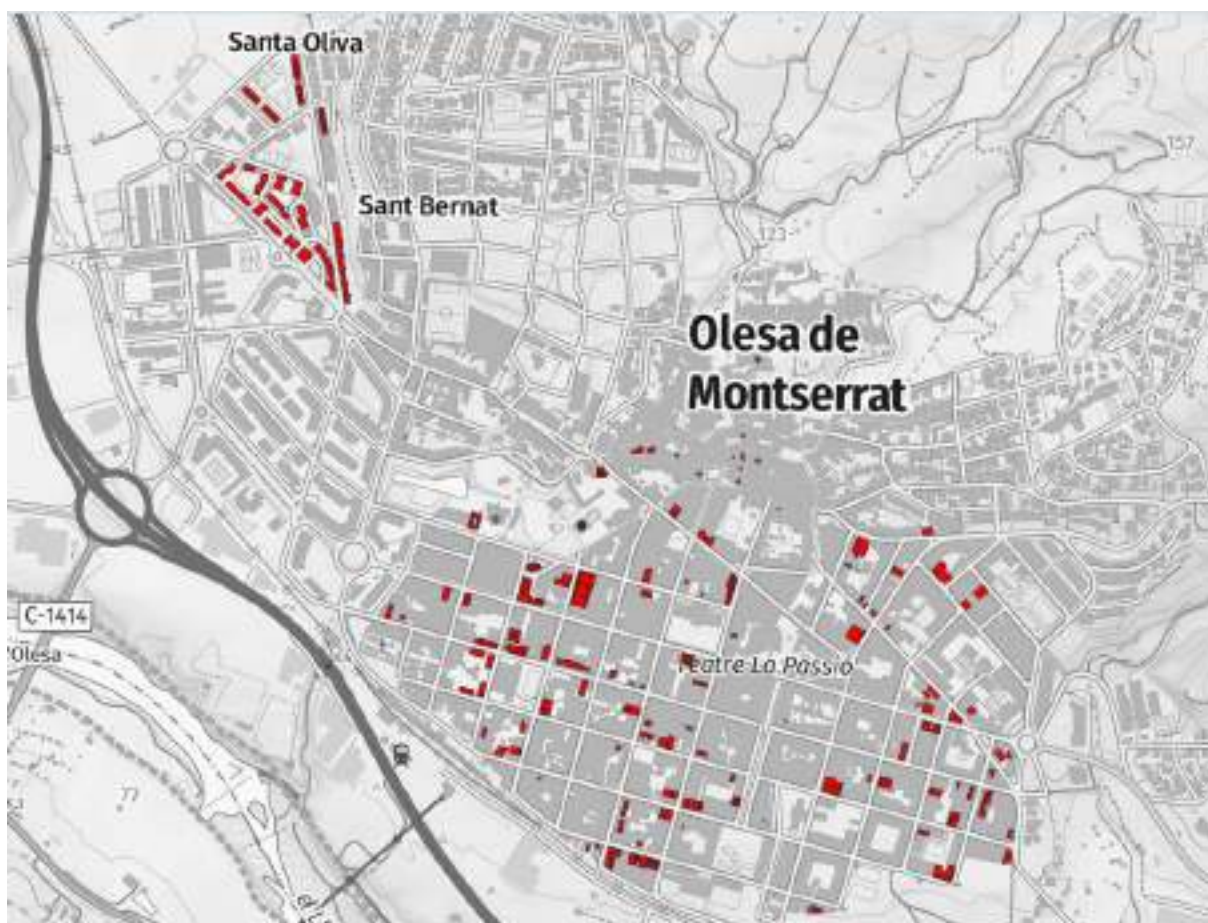


Accessibilitat

Segons el darrer cens disponible per l'any 2011 (el cens 2021 no incorpora aquesta informació), a Olesa de Montserrat hi havia 225 edificis de PB+3 o més sense ascensor. Concretament hi havia 112 edificis de 4 plantes, 93 edificis de 5 plantes i 20 edificis de 6 plantes que no disposaven d'ascensor.

S'ha pogut actualitzar aquesta dada a partir del creuament de les alçades de les edificacions de cadastre i les dades registrals d'ascensors al departament d'empresa. En el següent plànol s'identifiquen els edificis de 4 o més plantes sense ascensor, un total de 283.

Possibles edificis de =>PB+3 sense ascensor



Font: elaboració pròpia a partir de dades de cadastre i registre ascensors

Eficiència energètica

Hi ha 3.124 habitatges que han realitzat el certificat energètic, això és el 31% del parc total d'Olesa. Del conjunt que tenen certificat, un 20,6% (645 habitatges) tenen qualificació baixa, és a dir, lletres F i G d'emissions de CO₂, i un 31% (969 habitatges) tenen una qualificació baixa d'energia primària no renovable.

Qualificació d'emissions de CO₂

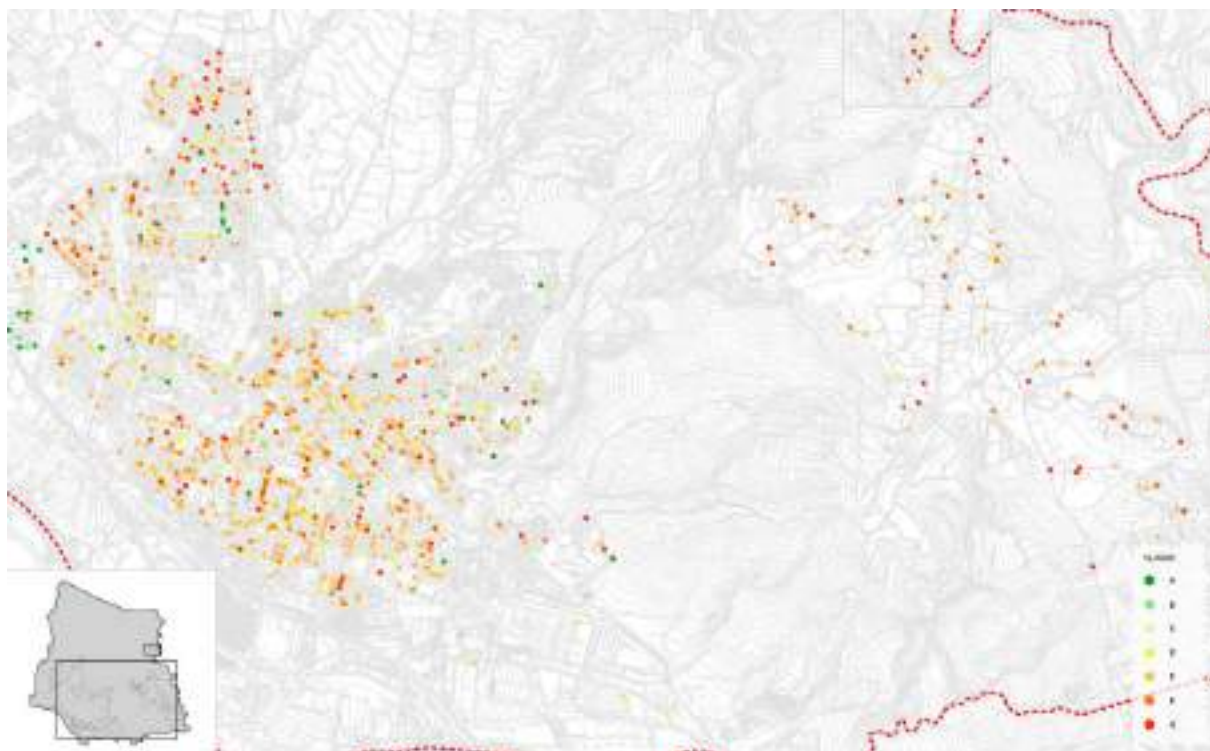
Qualificació	Habitatges	%
A	45	1,4%
B	58	1,9%
C	204	6,5%
D	411	13,2%
E	1.761	56,4%
F	354	11,3%
G	291	9,3%
Total	3.124	100,0%

Qualificació d'energia primària no renovable

Qualificació	Habitatges	%
A	44	1,4%
B	44	1,4%
C	166	5,3%
D	310	9,9%
E	1.591	50,9%
F	391	12,5%
G	578	18,5%
Total	3.124	100,0%

Font: ICAEN

Certificacions energètiques vigents



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'ICAEN

Del conjunt de certificats el 67% són habitatges plurifamiliars, el 25% unifamiliars i el 8% terciari.

Pel que fa el motiu de la certificació energètica, principalment ha estat per fer una compravenda de l'habitatge (62%), seguit per posar l'habitatge a lloguer (24%).

Certificacions energètiques

Motiu	Habitatges	%
compravenda	1.951	62,5%
lloguer	757	24,2%
ITE / IEE	12	0,4%
voluntària	189	6,0%
ajuts	146	4,7%
nova construcció	35	1,1%
altres	34	1,1%
Total	3.124	100,0%

Font: ICAEN

L'any 1979 es va aprovar la primera normativa d'aïllament tèrmic. A Olesa de Montserrat hi ha 4.358 habitatges construïts abans del 1980 (43% del total) i que per tant caldrà tenir-ho present per a la millora del confort del les llars.

2.3.5 Estimació de necessitats de rehabilitació

Del conjunt d'habitatges que han de passar la inspecció tècnica de l'edifici s'ha estimat que el 70% necessitaran algun tipus de rehabilitació (d'acord amb el percentatge de les ITE's realitzades que han tingut deficiències importants i/o greus); això suposa un total d'uns 2.600 habitatges.

D'altra banda, a partir del creuament de les alçades de les edificacions de cadastre i les dades registrals d'ascensors al departament d'empresa, s'estima que un màxim de 283 edificis de PB+3 o més requereixen d'instal·lació d'ascensor per tal de millorar l'accessibilitat dels seus residents.

Així mateix, s'estima uns 2.300 habitatges que necessitarien actuacions de millora de l'eficiència energètica, extrapolant al conjunt del parc el percentatge de certificats energètics F i G de les inspeccions actuals.

Tipus problemàtica	Quantificació orientativa
Estat de conservació	2.600 habitatges
Accessibilitat	283 edificis
Eficiència energètica	2.300 habitatges

2.4 El mercat de l'habitatge

2.4.1 El mercat d'habitatge de compravenda

El nombre de compravendes al municipi s'ha mantingut al llarg dels darrers sis anys, entorn les 295 unitats anuals, per sobre d'Abrera i Esparreguera. El 3-4% de les transaccions són d'habitatges d'obra nova mentre que la resta són de segona mà, i la producció d'habitatge protegit ha estat nul·la durant aquest període 2019-2024. En relació a les característiques d'aquests habitatges, la superfície mitjana és de 95,8m2, sent de 102,9m2 pels habitatges nous i de 95,8m2 pels habitatges usats.

Pel que fa el preu dels habitatges transmesos, la mitjana dels últims sis anys ha estat de 161.000€ i 1.790€/m2. El darrer any 2024 hi ha hagut un increment del nombre de transaccions i s'ha arribat a les 413 unitats així com també del preu mitjà venda que va ser de més de 2.000€/m2.

Evolució de les compravendes d'habitatge registrades

Any	Municipi	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
		Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total
2019	Olesa de Montserrat	-	-	269	269	-	-	93,1	93,1
	Abrera	-	-	112	112	-	-	125,7	125,7
	Esparreguera	-	-	261	261	-	-	99,5	99,5
2020	Olesa de Montserrat	23	-	205	228	62,7	-	94,3	91,0
	Abrera	8	-	89	97	179,3	-	124,2	129,1
	Esparreguera	-	-	219	219	-	-	104,0	104,0
2021	Olesa de Montserrat	-	-	286	286	-	-	103,1	103,1
	Abrera	-	-	163	163	-	-	146,2	146,2
	Esparreguera	-	-	302	302	-	-	106,3	106,3
2022	Olesa de Montserrat	4	-	309	313	89,5	-	101,3	101,1
	Abrera	3	-	125	128	187,3	-	137,8	139,1
	Esparreguera	2	-	256	258	85,5	-	102,0	101,9
2023	Olesa de Montserrat	-	-	260	260	-	-	95,7	95,7
	Abrera	1	-	125	126	62,0	-	126,9	126,3
	Esparreguera	-	-	201	201	-	-	106,9	106,9
2024	Olesa de Montserrat	29	-	384	413	156,6	-	87,2	91,0
	Abrera	43	4	130	177	106,9	91,5	116,2	113,5
	Esparreguera	-	-	286	286	-	-	97,2	97,2

Font: Secretaria d'habitatge

Evolució de les compravendes d'habitatge registrades

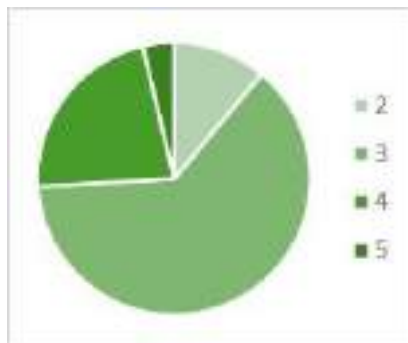
Any	Municipi	Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
		Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2019	Olesa de Montserrat	-	146,4	146,4	-	1.666,6	1.666,6
	Abrera	-	204,6	204,6	-	1.808,3	1.808,3
	Esparreguera	-	142,2	142,2	-	1.594,5	1.594,5
2020	Olesa de Montserrat	42,1	156,3	144,6	667,0	1.726,4	1.617,6
	Abrera	213,4	196,5	198,0	1.302,7	1.708,6	1.672,1
	Esparreguera	-	157,8	157,8	-	1.666,2	1.666,2
2021	Olesa de Montserrat	-	158,3	158,3	-	1.635,6	1.635,6
	Abrera	-	240,4	240,4	-	1.785,4	1.785,4
	Esparreguera	-	167,0	167,0	-	1.768,0	1.768,0
2022	Olesa de Montserrat	74,3	175,8	174,3	1.302,7	1.859,5	1.851,5
	Abrera	135,0	233,1	230,4	1.063,1	1.894,0	1.871,3
	Esparreguera	-	172,0	171,8	-	1.881,4	1.881,9
2023	Olesa de Montserrat	-	176,2	176,2	-	1.949,1	1.949,1
	Abrera	-	223,0	222,5	-	2.016,8	2.021,9
	Esparreguera	-	180,1	180,1	-	1.893,9	1.893,9
2024	Olesa de Montserrat	77,8	171,7	166,3	693,2	2.107,1	2.025,1
	Abrera	209,0	229,8	224,8	2.196,8	2.130,8	2.146,6
	Esparreguera	-	182,2	182,2	-	2.048,3	2.048,3

Font: Secretaria d'habitatge

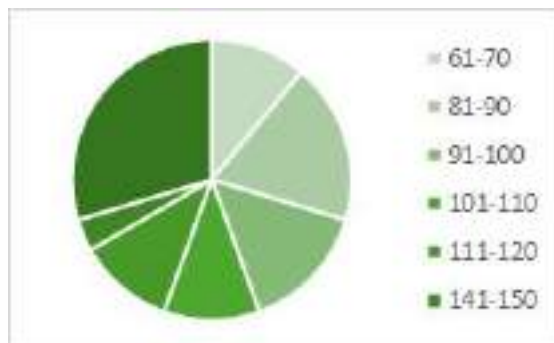
Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha recollit una mostra existent en els diferents portals immobiliaris en data de novembre de 2024. En conjunt, s'han identificat de forma exhaustiva al voltant de 150 habitatges en oferta, tots ells de venda de segona mà.

L'oferta de segona mà és principalment d'habitatges de 3 habitacions i una superfície mitjana de 100-110m², amb un preu de venda d'uns 256.000€ i 2.075€/m². El preu varia en funció de la tipologia de l'habitatge, doncs els unifamiliars tenen un preu mitjà de venda de 344.000 i els plurifamiliars de 191.000€, tot i que el preu de repercussió és major.

Nombre d'habitacions



Superfície dels habitatges



Font: portals immobiliaris

L'oferta d'obra nova es redueix actualment a algunes promocions d'habitatges unifamiliars a la zona de Can Candi, i l'oferta de lloguer és inexistent en els portals.

2.4.2 El mercat d'habitatge de lloguer

La informació sobre el lloguer s'ha extret de les estadístiques publicades per la Secretaria d'Habitatge a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl ja que en els portals immobiliaris no s'han detectat ofertes existents.

En els darrers vint anys (2005-2024) Olesa de Montserrat ha multiplicat per 7 el nombre de contractes de lloguer, passant dels 44 contractes als 333 contractes l'any 2024. Tot i així, els últim 10 anys el nombre de contractes de lloguer ha disminuït un 1,5% i fou l'any 2014 quan es van registrar el major nombre (un total de 421).

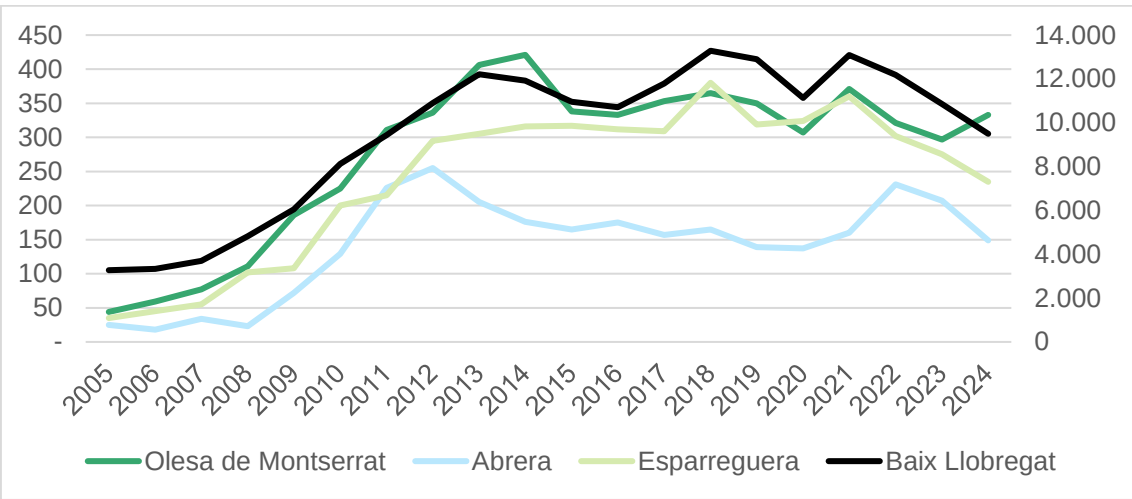
En relació amb els municipis veïns, Olesa de Montserrat ha tingut una evolució similar a Abrera i Esparreguera en nombre de contractes i creixement, però els darrers deu anys tot i que en tots els àmbits han disminuït el nombre de contractes, a Olesa ho ha fet en menor mesura que a la resta de municipis així com també de la mitjana de la comarca del Baix Llobregat.

Evolució del nombre de contractes de lloguer

Municipi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2005-2024	2015-2024
Olesa de Montserrat	338	333	353	365	350	307	371	321	297	333	656,8%	-1,5%
Abrera	165	175	157	165	139	137	160	231	207	149	496,0%	-9,7%
Esparreguera	317	312	309	380	319	324	360	302	275	235	571,4%	-25,9%
Baix Llobregat	10.960	10.713	11.783	13.284	12.901	11.136	13.082	12.189	10.849	9.491	190,0%	-13,4%

Font: Secretaria d'habitatge

Evolució del nombre de contractes de lloguer



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge

La ràtio de contractes de lloguer per habitant situa Olesa de Montserrat en la mitjana dels municipis de l'entorn i per sota de la comarca.

Contractes de lloguer per habitant

	població	contractes	contractes/ 1000hab
Olesa de Montserrat	24.667	44	1,8
Abrera	13.014	25	1,9
Esparreguera	22.550	35	1,6
Baix Llobregat	850.605	3.273	3,8

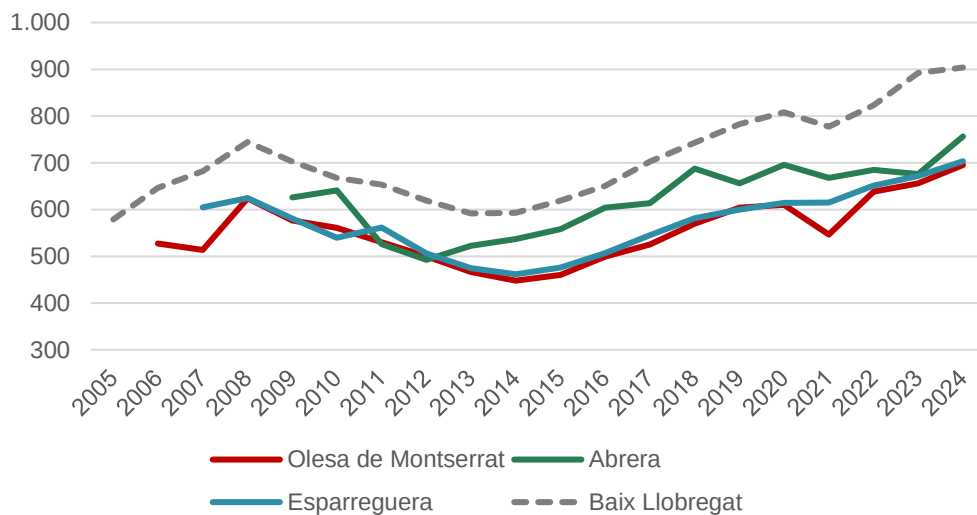
El preu mig del lloguer a Olesa de Montserrat l'any 2024, segons les fiances dipositades a l'Incasòl, va ser de 695,17€ mensuals, el qual representa un increment del 31,9% en els últims vint anys i un 51,1% en els darrers deu anys, això és un increment per sobre la mitjana dels municipis de l'entorn. El preu d'Olesa de Montserrat s'ha mantingut molt similar a la resta d'àmbits i per sota la mitjana de la comarca del Baix Llobregat (uns -200€ mensuals).

Evolució del preu mitjà mensual del lloguer

Municipi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2005-2024	2015-2024
Olesa de Montserrat	460,04	499,18	525,08	569,60	603,87	610,33	546,09	638,45	655,72	695,17	31,9%	51,1%
Abrera	558,08	603,94	613,69	687,25	655,76	695,85	667,44	684,84	675,58	756,22	20,8%	35,5%
Esparreguera	475,57	506,48	545,26	581,26	599,91	614,18	614,91	651,07	671,47	703,31	16,4%	47,9%
Baix Llobregat	619,24	650,59	702,73	743,15	782,81	808,23	777,50	823,07	891,96	903,71	56,2%	44,0%

Font: Secretaria d'habitatge

Evolució del preu mitjà mensual del lloguer



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge

2.5 El planejament urbanístic

2.5.1 Planejament urbanístic municipal

El planejament vigent del municipi d'Olesa de Montserrat és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olesa de Montserrat (d'ara endavant POUM), aprovat definitivament per Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el 27 de setembre de 2021, i publicat el 18 de juliol de 2022 al DOGC amb núm. 044513. El document incorpora les Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament el 6 de maig de 1980, que havien quedat obsoletes pel ràpid creixement del municipi als anys vuitanta i posteriors, i de la proposta d'avanç de Pla general d'ordenació, que es va aprovar el 1993, però no va prosperar, fins l'any 2017, quan va iniciar la seva revisió i posterior aprovació definitiva del nou POUM.

El POUM posa en consideració el desenvolupament que ha tingut el municipi i les necessitats futures, i estableix estratègies globals al municipi amb l'objectiu d'assegurar una major cohesió urbana i coherència entre les diferents trames que conformen el teixit residencial. L'objectiu és reforçar la comunicació entre els diferents desenvolupaments parcials que es portaran a terme, tenint en compte les particularitats en el seu desenvolupament i demanda, i al desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest procés es portarà a terme a través dels plans especials, que reforçaran les centralitats del territori i els serveis mínims dels subcentres. Es prioritza el desenvolupament en el seu vessant qualitatiu abans que el quantitatiu, entenent que el sòl disponible per a l'expansió territorial és limitat. I es fa a partir de la generació de petits subcentres que reforcen el nucli antic actual. Es posarà en valor el nucli antic i la cerca de l'equilibri entre l'espai públic, els serveis, les xarxes i la densificació residencial, augmentant l'oferta d'habitatge, la qualitat de vida i la intensitat urbana. Els principals criteris que estableix amb relació als termes residencials són:

- La compactació de l'assentament urbà i l'optimització dels teixits urbans existents.
- L'adopció de densitats raonablement altes.
- La preservació de la urbanització dels terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.
- L'ordenació adequada del sòl no urbanitzable, preservant els espais i elements naturals de valor rellevant del territori.
- La conservació de la biodiversitat i el patrimoni en general.
- El foment de l'eficiència i de l'ús d'energies renovables i la construcció sostenible.
- La reducció i valorització dels residus.

En el moment de la redacció del pla hi ha la següent classificació del sòl:

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE POUM (ha)	%
Sòl urbà consolidat	270,47	16,29%
Sòl urbà no consolidat	82,61	4,98%
Sòl urbanitzable delimitat	70,69	4,26%
Sòl no urbanitzable	1.236,22	74,47%
TOTAL	1.660,00	100,00%

Font: Quadre transcrit de la memòria del POUM d'Olesa de Montserrat.

Del total del municipi, que té una superfície de 1.660 ha, un 16,29% que està classificat com a sòl urbà consolidat, i un 9,24% és sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat.

El sòl urbanitzable delimitat amb desenvolupament residencial està conformat pels següents sectors i el POUM proposa un sostre màxim edificable descrit a continuació:

PLA PARCIAL	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE POUM (m2)	%	SOSTRE POUM (m2)	
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	D1 - Desenvolupament residencial	41.887	47,37%	27.855	27.855
	TOTAL ZONES	41.887	47,37%	27.855	27.855
	SISTEMES				
	SX1 - Viari: xarxa territorial	6.114	6,91%		
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	19.596	22,16%		
	SV3 - Jardins urbans	10.031	11,34%		
	SE - Equipaments	10.800	12,21%		
	TOTAL SISTEMES	46.541	52,62%		
	TOTAL SECTOR	88.428	100,00%		55.710
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	D1 - Desenvolupament residencial	51.163	43,97%	58.383	4.530
	TOTAL ZONES	51.163	43,97%	58.383	4.530
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	32.021	27,52%		
	SV - Espais lliures i zones verdes	19.962	17,16%		
	SE - Equipaments	13.207	11,30%		
	TOTAL SISTEMES	65.189	56,03%		
	TOTAL SECTOR	116.352	100,00%		62.914
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	D1 - Desenvolupament residencial	46.495	58,31%	20.093	8.611
	TOTAL ZONES	46.495	58,31%	20.093	8.611
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	17.379	21,80%		
	SH - Sistema hidrogràfic	3.099	3,89%		
	SV1 - Parc urbà	11.728	14,71%		
	SE - Equipaments	1.032	1,29%		
	TOTAL SISTEMES	33.238	41,69%		
	TOTAL SECTOR	79.733	100,00%		28.704
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	D1 - Desenvolupament residencial	13.241	30,90%	10.480	4.491
	TOTAL ZONES	13.241	30,96%	10.480	4.491
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	12.188	28,49%		
	SV2 - Placots i passeigs	3.260	7,62%		
	SE - Equipaments	14.083	32,93%		
	TOTAL SISTEMES	29.533	60,04%		
	TOTAL SECTOR	42.774	100,00%		14.971

Font: Quadre transcrit de la normativa del POUM d'Olesa de Montserrat.

El sòl urbà no consolidat amb previsió de desenvolupament residencial està format pel PMU-1 Priorat-Angelines i 17 polígons d'actuació urbanística. El POUM adjudica les següents qualificacions i determina el següent sostre màxim edificable transcrit en els següents quadres:

PMU	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE POUM (m2)	%	SOSTRE POUM (m2)	
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
PMU-1 Priorat- Angelines	R5a - Conjunts de cases amb orientació específica	3.485	55,69%	3.752	1.608
	TOTAL ZONES	3.485	55,69%	3.752	1.608
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	6.114	23,77%		
	SV3 - jardins urbans	29.586	20,83%		
	TOTAL SISTEMES	25.710	44,48%		
	TOTAL SECTOR	6.268	100,00%		5.360
PAU	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE POUM (m2)	%	SOSTRE POUM (m2)	
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
PAU-1 Les Rubírols	R5a - Cases en filera	2.260	17,71%	1.914	346
	R5a - Cases aïllades	2.092	16,39%	1.404	
	TOTAL ZONES	4.352	34,10%	3.319	346
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	2.728	29,22%		
	SV2 - Places i passeigs	683	5,35%		
	SE2pr - Equipament sanitari-assistencial privat	5.893	50,64%		
	ST - Serveis tècnics i ambientals	164	1,25%		
	TOTAL SISTEMES	8.468	65,40%		
	TOTAL SECTOR	12.761	100,00%		1.724
PAU-4 Margarida Bisaca	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	R1a - Exemple	1.236	64,21%	1.528	612
	TOTAL ZONES	1.236	64,21%	1.528	612
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	326	15,64%		
	SV2 - Places i passeigs	895	18,97%		
	ST - Serveis tècnics i ambientals	22	1,06%		
	TOTAL SISTEMES	1.243	65,64%		
	TOTAL SECTOR	2.082	100,00%		2.040
PAU-5 Passatge Pinet Fortany	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	R5b - Ordenació específica	6.881	66,68%	16.970	
	R5b - Cases aïllades	2.116	20,52%	1.065	
	TOTAL ZONES	8.997	86,81%	17.035	
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	1.391	15,48%		
	TOTAL SISTEMES	1.391	15,48%		
	TOTAL SECTOR	10.382	100,00%		17.035
PAU-7 Mestre Joan Llongueras	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	R5b - Ordenació específica	2.675	62,85%	4.280	
	TOTAL ZONES	2.675	62,85%	4.280	
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	1.581	37,15%		
PAU-8 Carrer Hospital	TOTAL SISTEMES	1.581	37,15%		
	TOTAL SECTOR	4.256	100,00%		4.280
	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	R1a - Nucli antic: illes compactes	1.116	12,18%	982,80	2.365
	R1b - Nucli antic: ravals	2.915	31,82%	4.536	
	TOTAL ZONES	4.031	44,00%	5.519	2.365
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	1.932	21,09%		
	SV1 - Parc urbà	1.356	14,80%		
	SE4 - Equipament cultural-social-religiós	1.843	20,12%		
	TOTAL SISTEMES	5.131	56,00%		
	TOTAL SECTOR	9.162	100,00%		7.884
PAU-10 Les Lluembreres	ZONES			LLIURE	PROTEGIT
	R6b - Cases aïllades	15.981	76,98%	7.991	
	TOTAL ZONES	15.981	76,98%	7.991	
	SISTEMES				
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	3.197	15,40%		
	SV2 - Places i passeigs	313	1,51%		
	SV3 - Jardins urbans	1.269	6,11%		
	TOTAL SISTEMES	4.779	23,02%		
	TOTAL SECTOR	20.760	100,00%		7.991

PAU-11 Ribes Blaves-1	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	22.209	89,94%	4.442
	TOTAL ZONES	22.209	89,94%	4.442
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	2.484	10,06%	
	TOTAL SISTEMES	2.484	10,06%	
PAU-12 Ribes Blaves-2	TOTAL SECTOR	24.693	100,00%	4.442
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	44.086	90,90%	8.817
	TOTAL ZONES	44.086	90,90%	8.817
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	4.415	9,10%	
PAU-13 Ribes Blaves-3	TOTAL SISTEMES	4.415	9,10%	
	TOTAL SECTOR	48.501	100,00%	8.817
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	55.127	79,55%	11.025
	TOTAL ZONES	55.127	79,55%	11.025
	SISTEMES			
PAU-14 Ribes Blaves-4	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	14.173	20,45%	
	TOTAL SISTEMES	14.173	20,45%	
	TOTAL SECTOR	69.300	100,00%	11.025
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	61.362	83,38%	12.272
	TOTAL ZONES	61.362	83,38%	12.272
PAU-15 Ribes Blaves-5	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	11.761	15,98%	
	ST - Serveis tècnics i ambientals	473	0,64%	
	TOTAL SISTEMES	12.234	16,62%	
	TOTAL SECTOR	73.596	100,00%	12.272
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
PAU-16 Ribes Blaves-6	R6d - Cases aïllades	41.744	85,76%	8.349
	TOTAL ZONES	41.744	85,76%	8.349
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	6.929	14,24%	
	TOTAL SISTEMES	6.929	14,24%	
	TOTAL SECTOR	48.673	100,00%	8.349
PAU-17 Ribes Blaves-7	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	50.289	88,43%	10.058
	TOTAL ZONES	50.289	88,43%	10.058
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	6.581	11,57%	
	TOTAL SISTEMES	6.581	11,57%	
PAU-18 Ribes Blaves-8	TOTAL SECTOR	56.870	100,00%	10.058
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	36.416	93,64%	7.283
	TOTAL ZONES	36.416	93,64%	7.283
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	2.268	5,83%	
PAU-19 Ribes Blaves-9	ST - Serveis tècnics i ambientals	204	0,52%	
	TOTAL SISTEMES	2.472	6,36%	
	TOTAL SECTOR	38.888	100,00%	7.283
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	28.651	85,51%	5.730
	TOTAL ZONES	28.651	85,51%	5.730
PAU-19 Ribes Blaves-9	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	4.855	14,49%	
	TOTAL SISTEMES	4.855	14,49%	
	TOTAL SECTOR	33.506	100,00%	5.730
	ZONES		LLIURE	PROTEGIT
	R6d - Cases aïllades	14.197	92,34%	2.839
PAU-19 Ribes Blaves-9	TOTAL ZONES	14.197	92,34%	2.839
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	1.178	7,66%	
	TOTAL SISTEMES	1.178	7,66%	
	TOTAL SECTOR	15.375	100,00%	2.839

	ZONES	LLIURE		PROTEGIT
PAU-20 Ribes Blaves-10	R6d - Cases aïllades	36.279	85,21%	7.256
	TOTAL ZONES	36.279	85,21%	7.256
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	5.368	12,61%	
	ST - Serveis tècnics i ambientals	931	2,19%	
	TOTAL SISTEMES	6.299	14,79%	
PAU-21 Ribes Blaves-11	TOTAL SECTOR	42.578	100,00%	7.256
	ZONES			
	R6d - Cases aïllades	30.837	83,14%	6.167
	TOTAL ZONES	30.837	83,14%	6.167
	SISTEMES			
	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	6.254	16,86%	
PAU-22 Ribes Blaves-12	TOTAL SISTEMES	6.254	16,86%	
	TOTAL SECTOR	37.091	100,00%	6.167
	ZONES			
	R6d - Cases aïllades	17.450	90,56%	3.490
	TOTAL ZONES	17.450	90,56%	3.490
	SISTEMES			
PAU-22 Ribes Blaves-12	SX2-SX3 - Xarxa viària bàsica i complementària	1.605	8,33%	
	ST - Serveis tècnics i ambientals	213	1,11%	
	TOTAL SISTEMES	1.818	9,44%	
	TOTAL SECTOR	19.268	100,00%	3.490

Font: Quadre transcrit de la normativa del POUM d'Olesa de Montserrat.

Olesa de Montserrat defineix un sistema urbanístic d'equipament d'allotjament dotacional de titularitat pública en règim de lloguer, destinats principalment als col·lectius en situació de vulnerabilitat social. El planejament preveu una reserva amb un potencial per a allotjaments dotacionals amb clau SEad1 i SEad2, i més sostre per a allotjaments dotacionals en clau general SEad localitzats a quatre solars municipals. La superfície total de sòl que el planejament vigent destina a aquesta qualificació urbanística és de 0,35 ha.

Actualment s'estan executant 28 habitatges a la finca situada al carrer Indústria,4 de propietat de l'ajuntament mitjançant una cessió administrativa a la Fundació SALAS.

Els solars qualificats com a allotjament dotacional són els següents:

- Solar qualificat de sistema d'equipaments allotjament dotacional genèric al sector SUD-7 La Puda -1.



- Solar qualificat de sistema d'equipaments allotjament dotacional SEad2 al carrer Sant Vicenç de Paül, en sòl urbà consolidat.



- 28 habitatges dotacionals al sector Els Closos, en sòl urbà consolidat, actualment en fase d'execució. Aquesta reserva va ser creada a partir d'una modificació de POUM aprovada amb data de 14 de maig de 2009, i assigna a aquests habitatges les qualificacions de sistema d'equipaments d'habitatges dotacionals públics per a la gent gran (HDg), que es trasllada a la qualificació SE ad1 del planejament vigent.



- 30 habitatges dotacionals situats al Sector SUD-6 Cal Candi, derivats de la modificació de Pla Parcial, aprovada en data 21 de desembre de 2020, per la qual es destinaven 30 habitatges lliures a allotjament de titularitat municipal.



2.5.2 Estat d'execució del sòl residencial

Sòl urbà consolidat residencial

El sòl urbà consolidat del municipi (270,47 Ha) representa el 16,29% del sòl total (1.660,00 Ha).

El grau de consolidació del sòl urbà residencial és molt alt i en els darrers anys s'ha iniciat la construcció de tres urbanitzacions: Oasi, Sant Pere de les Llumbreres, Ribes Blaves. Els barris que envolten el nucli antic actualment es troben en situació d'alta densificació i, per tant estan assolint les condicions màximes de consolidació d'habitatge plurifamiliar, principalment. Les urbanitzacions de l'àrea perifèrica com Oasi, encara no han assolit la consolidació, es tracta d'un teixit de baixa densitat amb edificacions principalment unifamiliars aïllades en parcel·la.

Com a oferta residencial latent, susceptible d'aportació de nous habitatges al mercat immobiliari dins del sòl urbà consolidat, es consideren aquells habitatges que actualment es troben en construcció i aquells que provindran de promocions resultat de l'execució de solars dins del sòl urbà amb llicència directa.

Considerant aquells solars en sòl urbà consolidat fora d'àmbits de planejament derivat, hi ha 120 solars amb un potencial d'aproximadament 46.841 m² de sostre i 256 nous habitatges lliures.

	superfície	sostre	habitatges
clau R1a	390	1.175	4
clau R1b	1.565	2.342	6
clau R3a	5.547	13.463	150
clau R4a	496	669	1
clau R5a	391	391	3
clau R5b	8.019	12.830	37
clau R6a	4.611	3.228	10
clau R6b	3.749	1.875	9
clau R6c	36.228	10.868	36
TOTAL	60.997	46.841	256

Font: Elaboració pròpia.

Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

El sòl urbà no consolidat del municipi i el sòl urbanitzable (153,3 Ha) representa el 4,9% i el 4,2% respectivament del terme municipal. Els sectors necessitaran la redacció de planejament derivat corresponent i/o la seva execució urbanística per esdevenir sòl urbà consolidat, i els polígons d'actuació urbanística necessitaran l'execució urbanística per esdevenir sòl urbà consolidat, redactant el corresponent projecte de gestió urbanística.

El potencial total d'habitatges actualitzat és el següent, tenint en consideració que hi ha part dels Polígons d'actuació que es troben parcialment consolidats i només requereixen completar la seva urbanització. Pel càlcul del potencial s'ha tingut en consideració la normativa vigent (Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme) que determina que els nous àmbits de desenvolupament en sòl urbanitzable a Olesa de Montserrat han de reservar el 40% del sostre residencial per a habitatge protegit.

Àmbits de desenvolupament i transformació previstos amb ús residencial

Identificació					Consolidació DL2025						
Classe sòl		Denominació	Estat de tramitació	Àmbit	Sostre residencial potencial real (m2)			Nombre d'habitatges potencials			
					Lliure	HPO	TOTAL	Lliure	HPO	TOTAL	
Urbà no consolidat	Plans de Millora Urbana	PMU-1 - Priorat-Argelines	Previsió d'execució en els propers 6 anys	6.268	3.752,00	1.608,00	5.360,00	20	23	43	
		PAU-1 - Les Rubiroles	Sense desenvolupar	12.761	807,03	345,87	1.152,90	7	5	12	
	Polígons d'Actuació Urbanística	PAU-4 - Margarida Biosca	Sense desenvolupar	2.082	1.428,00	612,00	2.040,00	16	9	25	
		PAU-5 - Passatge Pintor Fortuny	Sense desenvolupar	10.382	0,00	0,00	0,00	0	0	0	
		PAU-7 - Mestre Joan Llongueras	Sense desenvolupar	4.256	0,00	0,00	0,00	0	0	0	
		PAU-8 - Carrer Hospital	Sense desenvolupar	9.152	5.518,80	2.365,20	7.884,00	37	34	71	
		PAU-10 - Les Llumbreres	Sense desenvolupar	20.760	0,00	0,00	0,00	0	0	0	
		PAU-11 - Ribes Blaves-1	Sense desenvolupar	24.693	1.227,31	0,00	1.227,31	4	0	4	
		PAU-12 - Ribes Blaves-2	Sense desenvolupar	48.501	0,00	0,00	0,00	0	0	0	
		PAU-13 - Ribes Blaves-3	Sense desenvolupar	69.300	2.870,29	0,00	2.870,29	8	0	8	
		PAU-14 - Ribes Blaves-4	Sense desenvolupar	73.596	1.382,35	0,00	1.382,35	4	0	4	
		PAU-15 - Ribes Blaves-5	Sense desenvolupar	48.673	4.289,60	0,00	4.289,60	10	0	10	
		PAU-16 - Ribes Blaves-6	Sense desenvolupar	56.870	3.815,79	0,00	3.815,79	9	0	9	
		PAU-17 - Ribes Blaves-7	Sense desenvolupar	38.888	3.062,45	0,00	3.062,45	9	0	9	
		PAU-18 - Ribes Blaves-8	Sense desenvolupar	33.506	2.233,18	0,00	2.233,18	7	0	7	
		PAU-19 - Ribes Blaves-9	Sense desenvolupar	15.375	940,06	0,00	940,06	2	0	2	
		PAU-20 - Ribes Blaves-10	Sense desenvolupar	42.578	1.716,61	0,00	1.716,61	5	0	5	
		PAU-21 - Ribes Blaves-11	Sense desenvolupar	37.091	341,41	0,00	341,41	1	0	1	
		PAU-22 - Ribes Blaves-12	Sense desenvolupar	19.268	812,45	0,00	812,45	2	0	2	
		Total sòl urbà no consolidat							141	71	212
	Urbanitzable	Plans Parcials	Pla Parcial SUD-1 - La Central	Sense desenvolupar	88.428	27.854,82	27.854,82	55.709,64	250	281	531
			Pla Parcial SUD-6 - Cal Candi	Aprovat	116.352	53.853,01	4.530,40	58.383,41	394	64	458
Pla Parcial SUD-9 - Can Carreras			Previsió d'execució en els propers 6 anys	79.733	17.222,33	11.481,55	28.703,88	131	164	295	
Pla Parcial SUD-10 - Les Planes			Previsió d'execució en els propers 6 anys	42.774	8.982,54	5.988,36	14.970,90	49	86	135	
Total sòl urbanitzable							824	595	1.419		
TOTAL								965	666	1.631	

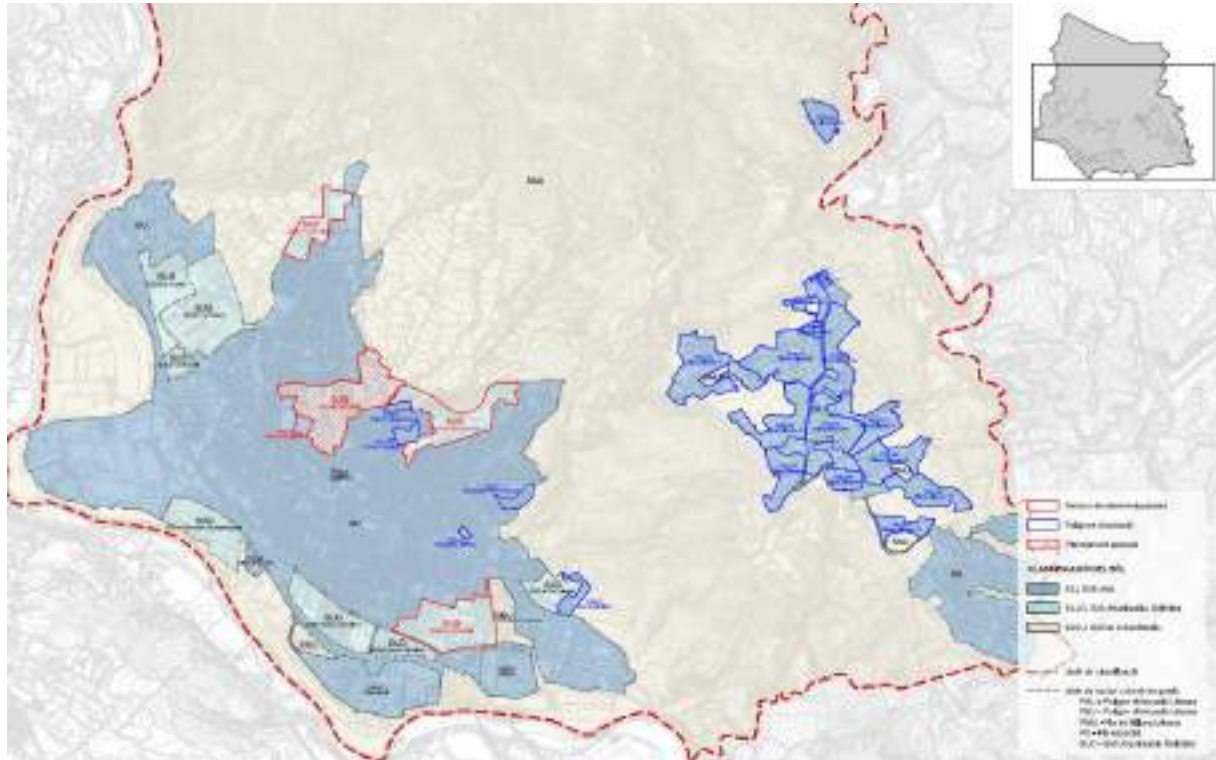
Font: Elaboració pròpia.

L'únic sector de desenvolupament que ha completat l'aprovació definitiva del planejament derivat, i la gestió urbanística és el sector SUD-6 Cal Candi, aquest sector ja es pot considerar sòl urbà consolidat, aportant un potencial de 458 habitatges, 394 habitatges lliures i 64 habitatges protegits. L'Ajuntament va portar al Ple municipal de febrer de 2026 una modificació de planejament per incrementar la densitat dels habitatges dotacionals d'aquest sector de 30 a 64 habitatges.

La resta de sectors i polígons encara no han realitzat les corresponents redaccions de planejament derivat i/o execució urbanística.

Els polígons d'actuació urbanística Ribes Blaves provenen de l'aprovació definitiva del PEU Ribes Blaves, destinat a definir les característiques i la gestió econòmica dels accessos, serveis urbanístics comuns i projectes d'urbanització dels diversos polígons d'actuació. La majoria dels polígons d'actuació d'aquest PEU es troben parcialment consolidats en referència a l'habitatge, i els manca l'execució de les cessions i la finalització de les obres d'urbanització. El potencial d'habitatges actual en aquests polígons d'actuació és de 61 habitatges lliures.

Sectors de desenvolupament i polígons d'actuació urbanística.



Font: Elaboració pròpia. Transcripció del POUM.

2.5.3 Potencial i previsions de creixement residencial en l'escenari del PLH

Del potencial anterior admès pel planejament, pel seu estat de desenvolupament i altres circumstàncies de la gestió urbanística, es pot estimar que només una part podrà executar-se dins del termini del PLH.

Es preveu que del potencial total d'habitatges puguin materialitzar-se, de manera parcial, els següents àmbits:

Potencial del planejament en l'escenari del PLH

	EXECUCIÓ (%)	SOSTRE LLIURE	HAB. LLIURE	SOSTRE HPO	HAB. PROTEGIT	DOTACIONAL	TIPUS DE GESTIÓ
Sòl urbanitzable							
Pla Parcial SUD-6 Cal Candi	14%		394	4.530,40	64		Compensació
Pla Parcial SUD-9 Can Carreras	0%	17.222,33	131	11.481,55	164		Compensació
Pla Parcial SUD-10 Les Planes	0%	8.982,54	49	5.988,36	86		Compensació
Sòl urbà no consolidat							
PMU-1 Priorat-Angelines	0%	3.752,00	20	1.608,00	23		Compensació
Sòl urbà consolidat							
Solars sense edificar		60.997,15	256	0,00	33	118	
	TOTAL	90.954,02	850	23.608,31	370	118	

Font: Elaboració pròpia.

Hi ha tres sectors, i un pla de millora que representen un potencial d'habitatges que es podria executar a curt termini, és a dir, durant el desenvolupament del PLH:

- Pla Parcial SUD-6 Cal Candi. En fase d'execució, amb un 16% de consolidació en el moment de redactar el PLH, té un potencial de 458 habitatges, 394 lliures i 64 protegits.
- Pla Parcial SUD-9 Can Carreras. Previsió d'execució en els propers 6 anys. Té un potencial de 295 habitatges dels quals 131 són lliures i 164 són habitatges protegits.
- Pla Parcial SUD-10 Les Planes. Previsió d'execució en els propers 6 anys. Té un potencial de 135 habitatges dels quals 49 són lliures i 86 són habitatges destinats a les polítiques socials.
- PMU-1 Priorat-Angelines. Previsió d'execució en els propers 6 anys. Té un potencial de 43 habitatges, 20 habitatges lliures i 23 habitatges protegits.

Per consegüent, considerant el potencial latent del sòl urbà no consolidat, el del sòl urbanitzable, i el del sòl urbà consolidat en matèria de solars sense edificar, el potencial total d'habitatges representaria una previsió de creixement, al llarg dels propers sis anys, de 850 habitatges lliures i 370 habitatges protegits.

Tot i així, cal tenir present que els sectors de creixement són per sistema de compensació i per tant el seu desenvolupament depèn de la iniciativa privada.

D'altra banda, dins del sistema urbanístic per allotjament dotacional definit pel POUM es preveu la materialització de 28 allotjaments dotacionals així com 118 habitatges dels dos solars inscrits al Registre de la Generalitat (55+63), i també 33 habitatges de protecció oficial per part de l'Incasòl.

2.6 Els recursos residencials

2.6.1 Habitatges i allotjaments destinats a polítiques social

Des de l'any 1996 a Olesa de Montserrat no s'han realitzat promocions d'habitatge protegit, i és actualment que s'estan duent a terme dues operacions, una amb un total de 28 habitatges de protecció oficial de lloguer (Fundació Salas) al carrer de la Indústria, on es farà una reserva

mínima del 25% per a joves i una altra del 25% per a gent gran, i una altra promoció de 33 habitatges de protecció oficial de lloguer que està realitzant l'Incasòl al carrer Josep Perpinyà.

Actualment, al municipi s'han localitzat 535 habitatges destinats a polítiques socials, tot i que el Pla territorial sectorial de l'habitatge té comptabilitzats 611 habitatges.

Del conjunt d'habitatges, la gestió és la següent:

- 182 habitatges de la Generalitat de Catalunya (Agència de l'Habitatge i Incasòl), 122 dels quals destinat a lloguer social.
- 32 habitatges de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat de lloguer social situats principalment en el Grup Sant Bernat, grup Santa Oliva i al carrer Lluís Puigjaner.
- 27 habitatges de la SAREB
- 25 habitatges de la cooperativa sostre cívic destinats a lloguer assequible.
- 18 habitatges de l'antiga Societat municipal d'habitatge destinats a la venda.
- 148 habitatges de promotors privats, 127 destinats a la venda i 21 a lloguer
- 103 habitatges estimats que es troben en lloguer de pròrroga forçosa.

Habitatges destinats a polítiques socials (febrer 2026)

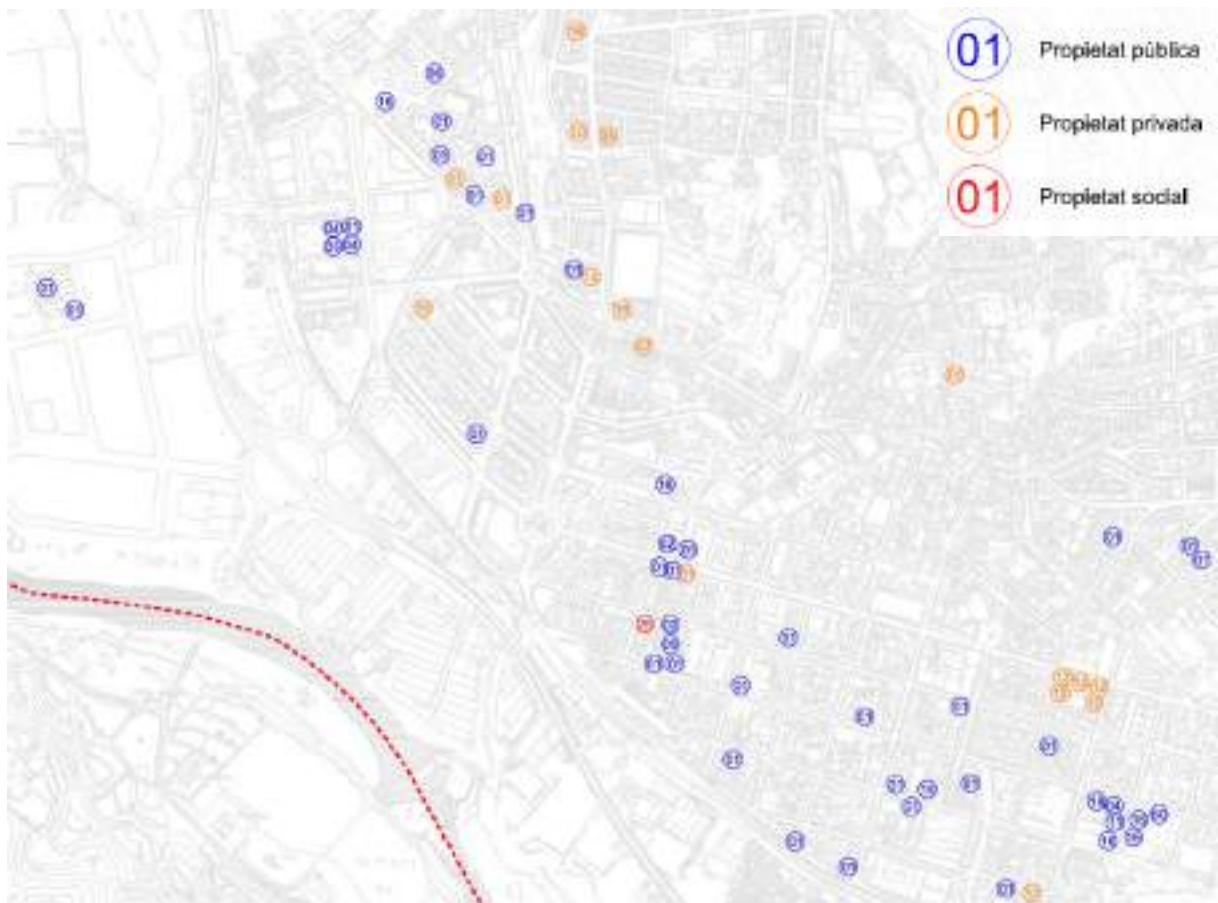
	Núm habitatges	Gestió	Destí
Propietat pública			
Generalitat	60	HPO venda qualificació vigent	Compravenda
Generalitat	69	AHC	Lloguer social
Generalitat	53	Incasòl (HPO 32)	Lloguer social
Societat municipal	18	HPO venda qualificació vigent	Compravenda
Ajuntament	32	Ajuntament	Lloguer social
Sareb	27	Sareb (properament Ajuntament)	Lloguer social
Propietat privada			
Habitatges joves SL	82	HPO venda qualificació vigent	Compravenda
La Creu Park SA	31	HPO venda qualificació vigent	Compravenda
Promasahl S.L	12	HPO venda qualificació vigent	Compravenda
Residencial Sirapark, S.L.	7	HPO lloguer	Lloguer assequible
Sorre-Seuri Residencial S.L.	10	HPO lloguer	Lloguer assequible
Autopromoció	2	HPO venda qualificació vigent	Compravenda
Entitats financeres	4	AHC	Lloguer social
Propietat social			
Sostre Cívic SCCL	25	HPO lloguer	Lloguer assequible
Pròrroga forçosa	103		
TOTAL	535		

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Generalitat i Ajuntament

Del total d'habitatges, n'hi ha 5 destinats a emergència i que donen resposta a les necessitats de 12 unitats de convivència en diferents situacions personals (persones soles, famílies amb fills, famílies monoparentals,...). Aquests són:

- 3 habitatges de l'Ajuntament, dos dels quals tenen quatre habitacions i acullen famílies, i un habitatge que disposa de 6 places i acull principalment homes en diverses situacions personals.
- 2 habitatges cedits per la Generalitat, un dels quals amb 3 habitacions i l'altre de 2 habitacions.

Habitatges destinats a polítiques socials 2026 (febrer)



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Generalitat i Ajuntament

Els habitatges de protecció oficial amb qualificació vigent podrien perdre-la durant el període d'anàlisi. Tanmateix, amb l'aplicació de la disposició transitòria segona del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge -modificada per la Llei 11/2025-, s'aplicaria el nou règim de vigència de la qualificació. Aquesta normativa estableix que els habitatges amb protecció oficial situats en una zona declarada com a àrea de mercat tensionat, d'acord amb l'article corresponent, mantenen la seva qualificació mentre aquesta declaració continuï vigent.

En aquest sentit l'article estableix que *els habitatges amb protecció oficial inclosos en una zona tensionada, declarada d'acord amb l'article 18 de la Llei de l'Estat 12/2023, mantenen llur qualificació i els preus màxims de venda i de rendes determinats d'acord amb el règim jurídic vigent en el moment en què es van qualificar, però s'aplica el nou règim respecte a la vigència de la qualificació*. En qualsevol cas, els habitatges esmentats només es poden desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració en els termes regulats a l'article 79.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2.6.2 Patrimoni públic de sòl i habitatge

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els ajuntaments han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integrin el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, així com per a constituir un dipòsit específic en el qual s'ingressin els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns que s'incorporin en aquest patrimoni especial.

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- 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.

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'ha de constituir i gestionar com un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, on s'integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

Olesa de Montserrat té constituït aquest patrimoni (PMSH) i disposa d'un inventari amb 65 béns actualment.

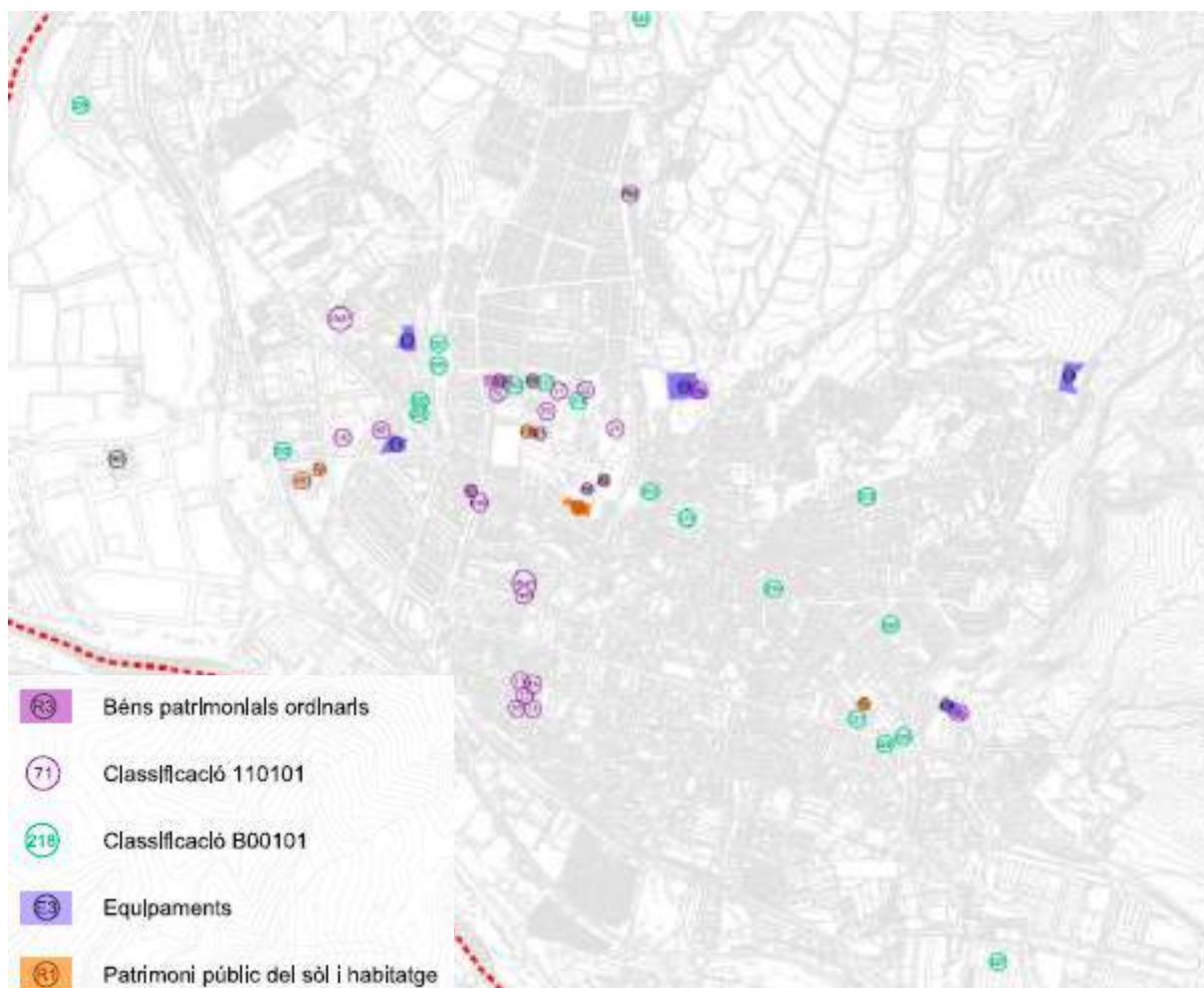
Del conjunt 32 béns són edificis ja edificats i que fan la seva funció social, ubicats al Grup Sant Bernat, Grup Santa Oliva, carrer Lluís Puigjaner i carrer Flora Fou, 21 béns són del patrimoni públic de sòl, 11 són terrenys urbans i 1 es troba sense classificar.

Nombre de béns en el Patrimoni públic de sòl i habitatge

Edificis	
Grup Sant Bernat	5
Grup Santa Oliva	8
C. Lluís Puigjaner	18
C. La Flora Fou	1
Col·legi Sant Bernat	1
Sòl	
varis terrenys	21
Terrenys urbans	
varis terrenys	11
TOTAL	65

Font: Ajuntament d'Olesa de Montserrat

Localització del patrimoni públic de sòl i habitatge



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament

2.6.3 Altres recursos residencials

L'ajuntament d'Olesa de Montserrat utilitza altres recursos residencial de forma temporal com pensions i hotels per donar resposta a les situacions de pèrdua d'habitatge o d'emergència i necessitat urgent d'habitatge.

No es té constància d'altres recursos residencials existents d'entitats socials o públics.

2.7 Organització i pressupost municipal

2.7.1 Organigrama de la política d'habitatge i equips implicats

La gestió d'habitatge recau en l'Oficina local d'habitatge i en menor mesura en el Servei d'Acció Comunitària i Benestar i el Servei de planejament i urbanisme.

Els recursos humans són 3 persones amb dedicació completa a l'Oficina local d'habitatge i 3 amb diferents graus de dedicació en el servei de planejament i urbanisme i el servei d'acció comunitària i Benestar.



L'Ajuntament té conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (Oficina local d'habitatge i Programa de mediació per al lloguer social) i realitza la gestió d'habitatges municipals, ajuts al pagament del lloguer, subvencions municipals i d'altres ens per a la rehabilitació, adquisició mitjançant el dret de tanteig i retracte.

2.7.2 Pressupost municipal destinat a l'habitatge

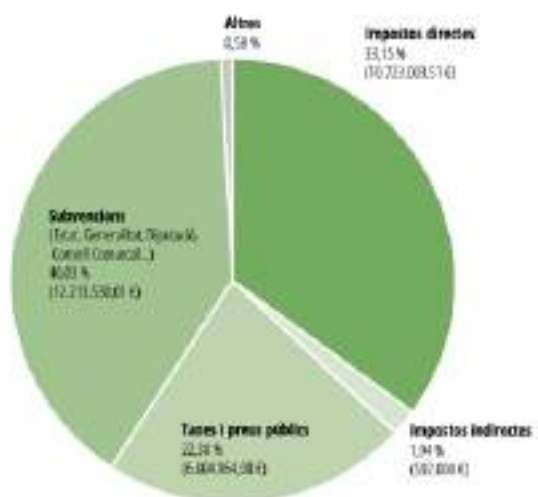
El pressupost global del municipi aprovat per l'any 2025 és de 30.504.766 euros, dels quals 1.708.600 euros es destinaran a inversions. El pressupost s'ha incrementat 2.627.646 euros respecte al de l'any anterior i destaquen les partides destinades a l'atenció a les persones i manteniment de la ciutat.

Pressupost total

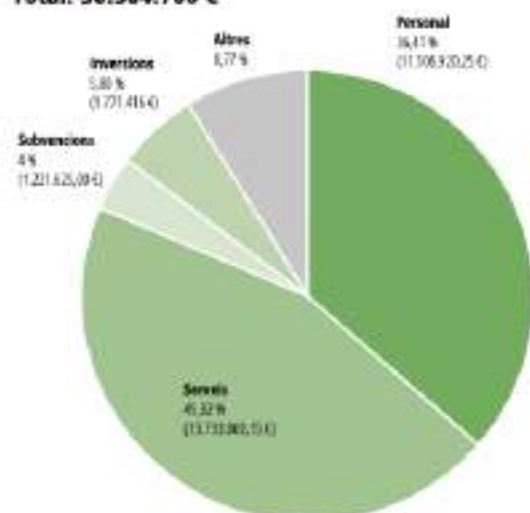
Despeses	Concepte	€
Capítol I	Despeses de personal	11.106.920,25 €
Capítol II	Despeses de béns corrents serveis	13.733.869,15 €
Capítol III	Despeses financeres	459.961,95 €
Capítol IV	Transferències corrents	1.221.625,00 €
Capítol V	Fons de contingència	50.000,00 €
Capítol VI	Inversions reals	1.771.416,00 €
Capítol VII	Transferències de capital	4.000,00 €
Capítol VIII	Actius financers	7.000,00 €
Capítol IX	Passius financers	2.149.973,65 €
Total despeses		30.504.766,00 €

Ingressos	Concepte	€
Capítol I	Impostos directes	10.725.003,51 €
Capítol II	Impostos indirectes	592.000,00 €
Capítol III	Taxes, preus públics i altres ingressos	6.804.964,08 €
Capítol IV	Transferències corrents	10.442.114,01 €
Capítol V	Ingressos patrimonials	169.258,40 €
Capítol VI	Alineació inversions reals	-
Capítol VII	Transferències de capital	-
Capítol VIII	Actius financers	10,00 €
Capítol IX	Passius financers	1.771.416,00 €
Total ingressos		30.504.766,00 €

Ingressos 2025
Total: 30.504.766 €



Despeses 2025
Total: 30.504.766 €



Font: Ajuntament d'Olesa de Montserrat

El pressupost general de l'ajuntament d'Olesa de Montserrat està format pel pressupost de la pròpia entitat local atès que no disposa d'ens dependents i s'ha elaborat complint amb les ratis fiscals. El pressupost general compleix amb l'objectiu d'estabilitat pressupostaria donada la situació de capacitat de finançament per un import de 4.467.727,51 euros.

La verificació del compliment de la regla de la despesa no és obligatòria en el moment d'aprovació del pressupost, i per tant es realitzarà en les execucions trimestrals i la seva posterior i preceptiva comunicació al Ministeri d'Economia i Hisenda, i finalment en la liquidació de l'exercici 2025.

El nivell de deute és situaria en un 51,02%, i per tant, estaria per sota del 110% dels ingressos corrents liquidats, límit previst per la normativa vigent, i complint doncs amb l'objectiu del deute públic. L'Ajuntament es troba sotmès tan sols al règim de comunicació en matèria d'operacions a llarg termini.

Pel que fa el pressupost municipal destinat específicament a habitatge, s'exposen aquelles despeses associades principalment a l'Oficina local d'habitatge i a l'àrea de Benestar Social.

Pressupost destinat a habitatge 2025

Despeses	Concepte	pressupost municipal	pressupost d'altres agents
Capítol I	Despeses de personal OLH	101.844,89 €	15.000,00 €
	Despeses de personal altres departaments	8.427,23 €	
	Gestió Paüles	24.118,00 €	
Capítol II	Despeses de béns corrents serveis	30.000,00 €	
Capítol III	Ajuts socials al lloguer i subministres	145.000,00 €	
Capítol IV	Adquisició i promoció d'habitatge	42.902,73 €	50.000,00 €
	Rehabilitació habitatge	84.290,55 €	
Total despeses		436.583,40 €	65.000,00 €

Les despeses de capítol I, vinculades a salaris de l'Oficina local d'habitatge i tècnics d'altres departaments amb dedicació parcial són aproximadament 110.000€, més les despeses de personal extern per a la gestió de l'equipament de les Paüles.

Anualment, l'Ajuntament preveu una partida per a l'adquisició i /o promoció d'habitatge així com per a la rehabilitació dels edificis propis que tenen una funció social.

En conjunt, del pressupost total anual municipal, la partida destinada a polítiques d'habitatge correspon aproximadament al 1,4%.

2.8 Governança i iniciatives de la política d'habitatge

2.8.1 Col·laboració amb altres agents

L'Ajuntament té conveni amb la Generalitat de Catalunya (AHC) per als serveis d'Oficina local d'habitatge i la borsa de mediació per a l lloguer social. L'AHC gestiona també alguns habitatges de la seva titularitat. A més a més, l'Ajuntament ha posat a disposició del registre de solars de la Generalitat dos solars per a la promoció d'habitatge protegit i/o allotjament dotacional.

La col·laboració amb la Diputació de Barcelona es dona amb el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge i la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge, així com els recursos que es sol·liciten en el marc del Catàleg de serveis.

La cooperativa la Xicoira es va constituir amb la finalitat de finalitzar un edifici a mig construir, entre els carrers Pau Casals i Colom amb un total de 25 habitatges cooperatius en cessió d'ús.

Internament, a nivell municipal no hi ha espais de coordinació tècnica específics per a polítiques d'habitatge, així com espais de participació política. Actualment s'està treballant en la creació d'una Taula Local d'Habitatge que pugui fer aquesta funció.

2.8.2 Iniciatives municipals i d'altres organismes

L'Ajuntament té en funcionament diversos serveis i programes que s'ofereixen per part dels equips municipals en relació amb l'habitatge, els quals s'identifiquen a continuació:

Iniciatives vinculades a la gestió i ampliació del parc assequible

- Gestió habitatges de titularitat municipal per destinar a lloguer
A partir del Reglament per a la cessió temporal d'habitatges mitjançant un contracte de lloguer (2021) i del control de tot el que fa referència a les Comunitats de Propietaris de les finques on es troben.
- Gestió dels convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com l'Oficina local d'habitatge i el Programa de mediació per al lloguer social
- Gestió de les sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya
- Adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015

Iniciatives vinculades a l'atenció de l'emergència

- Gestió de les sol·licituds del complement per a persones beneficiàries d'una PNC titulars d'un contracte de lloguer. Aquests ajuts es tramiten a través del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat
- Gestió de les sol·licituds d'ajuts implícits per a persones llogateres d'habitatges gestionats per l'AHC
- Prestacions d'especial urgència
- Prestacions per al pagament del lloguer per a antics perceptors
- Subvencions per al pagament del lloguer per a persones de 65 anys o més
- Subvencions per al pagament del lloguer per a persones d'entre 36 i 64 anys
- Ajuts del Bo Lloguer Jove
- Subvencions per al pagament del lloguer per a persones joves
- Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya

Iniciatives vinculades a la rehabilitació i millora del parc construït

- Conveni de col·laboració entre l'AHC i l'Ajuntament, en relació amb l'Oficina de rehabilitació municipal per a la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat de Catalunya en el marc NGEUSubvencions a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges amb fons europeus Next Generation EU
- Subvencions municipals a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges d'ús residencial
- Tramitació de cèdules d'habitabilitat
- Tramitació de duplicats de cèdules d'habilitat
- Propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP), concretament al Grup Sant Bernat i Grup Santa Oliva d'Olesa de Montserrat.
- Ajuts Next Generation EU a la construcció d'habitatges de protecció oficial

Iniciatives vinculades al bon ús de l'habitatge per part de la propietat privada

- Convocatòria de subvencions per a propietaris d'habitatges desocupats. L'Ajuntament disposa d'unes bases reguladores per a la subvenció per a la cessió d'habitatges a la Borsa d'habitatges de lloguer de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat.

3 DIAGNOSI

3.1. Situació de l'habitatge al municipi

3.1.1 Punts clau relatius al paper del municipi en el context territorial residencial

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) assenyala Olesa de Montserrat com un nucli urbà amb estratègia de creixement moderat amb una gran àrea central de nucli urbà amb capacitat de desenvolupament residencial i diverses àrees especialitzades terciàries.

El municipi es troba alineat al llarg d'eixos d'infraestructures de gran capacitat, tant viària com ferroviària, i, en conseqüència, amb capacitat de localitzar funcions i equipaments de caràcter comarcal, i assolir una funció nodal amb relació al seu entorn.

Olesa de Montserrat es troba dins les zones de mercat residencial tensionat i, d'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge (PTSH), en una àrea de demanda forta i acreditada de tipus 2 subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana. Per tal d'assolir aquest objectiu proposa un increment de manera gradual en el temps preveient uns 250 habitatges destinats a polítiques socials durant el termini de vigència del present PLH, un 10,3% en règim de lloguer.

Objectiu PTSH termini PLH (2026-2031)

**250 nous habitatges per
polítiques socials**

3.1.2 Punts clau relatius a les necessitats i problemàtiques de la població i les llars

Olesa de Montserrat, amb una població de 25.410 habitants, ha tingut un creixement sostingut, amb una major acceleració la primera dècada del segle XXI (2,6% anual) i un alentiment a la segona meitat (0,67%). Entre el 2021 i el 2025 la població s'ha incrementat en 897 habitants, això és 189 nous residents anuals i un increment anual de l'1%. En valors absoluts Olesa de Montserrat segueix essent el primer municipi (dels àmbits comparats) amb més creixement.

Els darrers deu anys, el saldo natural ha tingut una baixa incidència mentre que el saldo migratori ha suposat el 90% o més del creixement poblacional del municipi, principalment de persones de l'estranger (Àfrica i Sud Amèrica) i de la resta de la comarca i província (Abrera, Barcelona, Esparreguera, Martorell, l'Hospitalet, Terrassa i Manresa).

D'acord amb les projeccions demogràfiques, s'estima que la població d'Olesa de Montserrat arribarà l'any 2031 als 27.168 habitants (escenari alt), significant un increment de 251 nous residents anuals i una demanda d'aproximadament 97 noves llars cada any.

S'ha produït un clar procés de maduració de l'estructura d'edats amb un increment de les franges d'edat més avançades i una reducció de la base així com de les franges d'emancipació. L'índex de sobreenvelliment és superior que en els àmbits de comparació, i es calcula que hi ha unes 870 llars formades per persones majors de 65 anys que viuen soles.

Paral·lelament, la dimensió de les llars s'ha reduït i han incrementat les llars unipersonals que representen el 23% del total, malgrat que les parelles amb fills continuen sent el tipus de llar predominant al municipi.

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit a Olesa de Montserrat compta amb 281 inscrits. Les llars sol·licitants estan formades principalment per una única persona (36%) seguides de dues persones (19%), si bé hi ha un volum important de llars formades per 4 o més membres (33%) i per tant la necessitat d'un habitatge amb unes dimensions suficients per allotjar a tots els seus membres.

Es constata una dificultat d'accés a l'habitatge, doncs la meitat de les persones inscrites al registre tenen uns ingressos de la unitat de convivència per sota els 10.000€ anuals, que suposaria la possibilitat de pagar un lloguer de 250-300€ mensuals, mentre que l'altre meitat podria arribar a assumir una quota de 500-600€.

A més a més, al llarg d'un any s'atorguen a persones dels municipis uns 450 ajuts al pagament del lloguer i 500 ajuts al pagament dels subministres per tal de minorar les dificultats de les llars al pagament i manteniment de l'habitatge, i des del servei d'intermediació es gestionen una mitjana de 7 casos l'any per evitar la pèrdua de l'habitatge.

Les llars en situació i/o risc d'exclusió residencial es comptabilitzen en unes 40. Són famílies que es troben en processos de desnonament i/o tramitació de la mesa d'emergències, persones que viuen en espais no adequats com a habitatge (locals) o situacions d'ocupació irregular.

Al llarg del període de vigència del present Pla Local d'Habitatge, s'estima una necessitat total de 969 habitatges. D'aquestes, prop de la meitat (447 llars) ja estarien rebent algun tipus de resposta a través dels ajuts per part de l'administració.

L'altra meitat (482 llars) representa el conjunt de necessitats residencials no cobertes, que inclou tant les llars inscrites RSHPO com les noves llars que es preveu que quedaran excloses del mercat durant el període del PLH.

Segons l'anàlisi realitzada, es preveu que un 34,5% de les noves llars que es generaran a Olesa de Montserrat durant el període del PLH (201 llars de les 582 projectades) quedaran excloses del mercat d'habitatge lliure. En aquest context, l'habitatge protegit en règim general, especialment en modalitat de lloguer, és una eina eficaç per donar resposta a aquesta demanda residencial exclosa.

Tot i així, s'estima que un 17% d'aquestes llars tampoc podrien accedir al mòdul màxim del règim de lloguer protegit especial, fet que posa de manifest la necessitat de disposar de modalitats d'allotjament a preus més baixos, com ara habitatge dotacional, cooperatives d'ús o altres fórmules innovadores.

Pel que fa a la distribució prevista del conjunt dels nous habitatges socials, s'estima que un 60% es destinarien a llars adultes, un 25% a joves i un 15% a gent gran.

Demandants inscrits al RSHPO (demanda actual no atesa)	281 persones
Necessitat d'habitatges d'emergència/inclusió	40 habitatges

Demandants noves llars excloses del mercat lliure	201 habitatges
Necessitats d'habitatge protegit de lloguer	166 habitatges
Necessitats d'habitatge per sota mòdul HPO	35 habitatges
Proporció de noves llars excloses del lloguer lliure	34,5% de les llars
Proporció de noves llars excloses de l'habitatge protegit	17% de les llars

3.1.3 Punts clau relatius a l'estat, qualitat i ús del parc d'habitatge

A Olesa de Montserrat hi consten 9.992 habitatges construïts, dels quals un 88% són habitatges principals i la morfologia urbana es caracteritza per un teixit de poca alçada amb un 42% dels habitatges d'una sola planta i un 35% de dues i tres plantes.

El parc d'habitatges construït al municipi té una antiguitat mitjana de 40 anys, amb un producció important d'habitatge durant la dècada dels setanta (1.980 habitatges) i un altre moment constructiu a la primera dècada del 2000 (2.952 habitatges).

En aquest sentit, es calcula que uns 3.760 habitatges d'Olesa de Montserrat, això és un 37,7% del parc total, hauria de passar a data d'avui la inspecció tècnica de l'edificació (ITE). Del total de 142 edificis que ja han passat la ITE, un 70% tenen deficiències importants o greus, edificis ubicats a la zona del Nucli antic, a l'Eixample i al grup Sant Bernat.

Les dades del cadastre determinen que un 1% del parc residencial es troba en mal estat de conservació (82 edificis), i des de l'ajuntament s'han obert 11 expedients de declaració d'infrahabitatge per tal de restaurar la legalitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.

Per tant, caldrà tenir en compte polítiques de rehabilitació i intervenció en el parc existent per vetllar pel bon estat de conservació i seguretat de la ciutadania. A la vegada cal tenir en consideració la millora de les condicions energètiques dels habitatges ja que els certificats energètics realitzats mostren que el 20,6% dels habitatges tenen una qualificació F i G d'emissions de CO₂. D'aquests un 30% estarien vinculades a situacions de pobresa energètica.

Amb relació a l'accessibilitat, hi hauria 283 edificis de PB+3 o més sense ascensor, situats principalment al barri de Sant Bernat, l'Eixample i Nucli antic.

Pel que fa les situacions d'ús anòmal de l'habitatge s'ha comptabilitzat uns 190-200 amb indicis de desocupació, això és un 2% del parc total, i per altra banda unes 87 llars en situació de possible sobreocupació. A més a més, es tenen detectats un mínim de 15 habitatges ocupats de manera irregular al municipi.

Estimació total necessitat de rehabilitació	2.600 habitatges
Estimació total renovació energètica	2.300 habitatges
Estimació total instal·lació ascensor	283 edificis
Ocupacions irregulars	15 habitatges
Indicis de desocupació	190-200 habitatges
Indicis de sobreocupació	87 habitatges

3.1.4 Punts clau relatius al mercat de l'habitatge

Entre el 2000-2007 Olesa va tenir una dinàmica constructiva d'obra nova elevada amb una mitjana de 374 habitatges anuals acabats, per sobre els municipis d'Abrera i Esparreguera. Aquesta s'ha reduït de manera important fins a un 90% des del 2007 a data d'avui, malgrat que els darrers quatre anys s'observa un repunt en la construcció.

Actualment, el 3-4% de les transaccions són d'habitatges d'obra nova, amb un preu mitjà de 2.800-2.900€/m² per a un habitatge plurifamiliar, i la resta de transaccions i oferta són habitatges de segona mà, amb un preu mig de 2.100€/m². L'oferta de lloguer als portals immobiliaris és inexistent i el preu ha incrementat un 51,1% en els darrers deu anys, situant-se a una mitjana de 700€ mensuals. Tot i així, els agents entrevistats constaten que el preu mig pot ser més elevat precisament per la manca d'immobles en oferta i també alerten de la presència de lloguer i relloguer d'habitacions a un preu de 300-400€ al mes.

Així doncs, existeix un desequilibri entre el volum d'oferta de lloguer i la demanda d'aquest règim, i se li afegeix uns preus elevats de l'habitatge, tant de lloguer com de compra, que en dificulten l'accés sobretot al col·lectiu de gent jove que es vol emancipar, però també a gent d'edat avançada que vol canviar d'habitatge per un de més accessible i adaptat al seu cicle vital i llars adultes amb vulnerabilitat i/o dificultats socioeconòmiques. A més a més, els diferents agents entrevistats perceben un augment del racisme i classisme immobiliari a l'hora de llogar un pis.

L'esforç econòmic d'una llar per pagar un lloguer a Olesa de Montserrat és del 20,8% dels ingressos de la llar i del 42,7% per persona. Cal mencionar que un 75% de les llars viuen en règim de propietat però s'estima que un mínim de la meitat d'aquestes encara es troben amb una hipoteca a càrrec.

Actualment, l'Ajuntament no considera la definició de possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, ja sigui per la seva escassa viabilitat o perquè caldria estudiar prèviament la seva aplicabilitat.

Proporció de l'oferta d'habitatge de compra	95-98%
Proporció de l'oferta d'habitatge de lloguer	2-5%
Preu mig de l'obra nova	2.800€/m²
Preu mig de la segona mà	2.100€/m²
Preu mig del lloguer	700€
Esforç econòmic per accedir a un lloguer (ingressos llar)	20,8%
Esforç econòmic per accedir a un lloguer (ingressos persona)	42,7%
Llars amb hipoteca pendent de pagament	3.500 llars aprox.

3.1.5 Punts clau relatius al planejament urbanístic

El planejament vigent d'Olesa de Montserrat aprovat definitivament el 2022 té potencial residencial suficient per donar resposta a les necessitats detectades.

En el conjunt dels àmbits de planejament derivat, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable el potencial residencial estimat és de 1.631 nous habitatges, dels quals 666 serien habitatges amb protecció oficial, de conformitat amb les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, principalment al sector SUD-1 La Central, SUD- i SUD-9 Can Carreras.

Respecte al sòl urbà consolidat, hi ha un potencial en solars buits de 256 nous habitatges lliures, situats als barris que envolten el nucli antic, de tipologia d'habitatge plurifamiliar, principalment, i a les urbanitzacions que encara no han assolit la consolidació, principalment habitatges unifamiliars aïllats.

Degut al seu estat de desenvolupament i pel fet que la gestió urbanística dels sectors és per sistema de compensació, es pot estimar que només una part podrà executar-se dins del termini del PLH. Així, s'ha previst que es pugui iniciar a materialitzar els següents àmbits:

SÒL URBANITZABLE	Hab. Lliure	Hab. Protegit
SUD-6 Cal Candi	394 habitatges	64 habitatges
SUD-9 Can Carreras	131 habitatges	164 habitatges
SUD-10 Les Planes	49 habitatges	86 habitatges
TOTAL	574 habitatges	314 habitatges
	888 habitatges	

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	Hab. Lliure	Hab. Protegit
PMU-1 Priorat-Angelines	20 habitatges	23 habitatges
TOTAL	20 habitatges	23 habitatges
	43 habitatges	

Pel que fa en sòl urbà consolidat, es compta amb l'execució dels 28 habitatges en sòl de sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al carrer Indústria (Fundació Salas), dels 33 habitatges de protecció oficial en dos solars del carrer Josep Perpinyà (Incasòl), i dels 118 habitatges resultants de dos solars inscrits en el registre de la Generalitat, un al carrer Empordà i l'altre al carrer Balmes.

En conjunt doncs, es preveu que en els propers sis anys es puguin començar a desenvolupar al voltant de 482 habitatges protegits de lloguer o en diferents règims de tinença, si bé tots ells no estaran construïts en aquest termini.

El PTSH determina que Olesa de Montserrat ha de desenvolupar en el termini del present PLH 250 habitatges destinats a polítiques socials, per complir l'objectiu de solidaritat urbana el nombre d'habitatges socials necessaris a generar anirà incrementant a cada quinquenni i

per tant caldrà preparar sòl per executar les promocions que es puguin materialitzar per obtenir nous habitatges socials.

	NECESSITAT Projeccions noves llars escenari alt		DISPONIBILITAT PLANEJAMENT DURANT EL PLH	DISPONIBILITAT SÒL URBÀ CONSOLIDAT DURANT EL PLH
Necessitat total d'habitatge del PLH	582 habitatges	<	1.187 habitatges	
Habitatge lliure	381 habitatges	<	850 habitatges	
Habitatge protegit en diferents règims de tinença i dotacional	201 habitatges	<	337 habitatges	61 habitatges + 118 dotacionals
Necessitat d'habitatges d'emergència i inclusió	40 places mitjançant altres mecanismes fora del planejament			
Objectiu Pla territorial sectorial de l'habitatge (2026-2031) OSU	250 habitatges			

3.1.6 Punts clau relatius al parc d'habitatge destinat a polítiques socials

El parc residencial assequible i social existent a Olesa de Montserrat per atendre les dificultats per accedir i fer front al pagament és actualment de 535 habitatges (qualificacions vigents i pròrrogues forçoses).

La xarxa de mediació social no disposa de cap habitatge doncs el mercat de lloguer al municipi és poc actiu i malgrat els esforços per part de l'Oficina local d'habitatge d'incentivar la borsa mitjançant ajuts i subvencions no ha fructificat. Pel que fa el mecanisme del tanteig i retracte, s'ha realitzat només una operació a nivell municipal, i des de l'equip de govern es considera una via interessant a explorar.

L'Ajuntament té constituït el patrimoni públic de sòl i habitatge i utilitza aquest per a generar nou habitatge social. Actualment s'ha fet una concessió administrativa demanial sobre sòl de titularitat municipal a una fundació i una cessió gratuïta dels solars a l'Incasòl, per a promoure 28 allotjaments dotacionals i 33 habitatges amb protecció oficial de lloguer respectivament. A més a més, resten encara 21 solars del patrimoni públic d'habitatge amb possibilitat per a construir noves unitats d'habitatge, principalment a Cal Candi i Les Planes, així com alguns solars qualificats d'allotjament dotacional. Cal tenir en compte que, l'Ajuntament ha inscrit precisament 2 solars dotacionals en el registre de la Generalitat per a la construcció d'habitatge social, un al carrer Empordà per a 63 habitatges i un altre al carrer Balmes per a 55 habitatges.

A més a més, a mitjans del 2025, l'Ajuntament ha finalitzat l'adequació del Convent de Sant Vicenç de Paül per a ús d'habitatge compartit – allotjaments temporals amb una capacitat per a 25 persones. Malgrat tot, es creu que aquest allotjament quedarà saturat.

Per tant, el municipi està desenvolupant mesures i polítiques actives per assolir el compliment de l'objectiu de solidaritat urbana així com el de lloguer social durant el termini d'execució del PLH (250 nous habitatges).

Parc actual destinat a polítiques socials	535 habitatges
Parc actual destinat a polítiques socials (PTSH)	611 habitatges
Possibles desqualificacions d'habitatge protegit durant el PLH	161 habitatges⁴
Promocions d'habitatge social de lloguer en marxa	61 habitatges
Estimació potencial solars qualificats allotjament dotacional	mínim 137 habitatges
Patrimoni municipal de sòl i habitatge	21 solars

El PLH ha realitzat una estimació del nombre d'habitatges principals i un càlcul detallat dels habitatges actuals destinats a polítiques socials al municipi d'Olesa de Montserrat. A continuació s'inclou una taula comparativa de l'OSU amb les dades del PTSH pel municipi i l'actualització del PLH, en la qual s'observa una menor necessitat de promoció de nous habitatges socials per tal d'assolir l'OSU que determina el PTSH.

	PTSHC				PLA LOCAL D'HABITATGE			
Període	Estimació habtg principal existent	Parc destinat a polítiques socials	Habtg destinats polítiques socials a promoure	OSU	Estimació habtg principal	Parc destinat a polítiques socials	Habtg destinats polítiques socials a promoure	OSU
Situació actual	10.227	611	-	6%	9.382	535		5,7%
Quinquenni anterior termini del PLH	10.702	593	155	7%				
Termini PLH	10.968	584	250	7,60%	10.062	535	230	7,6%
Quinquenni posterior al termini del PLH	11.367	570	259	8,70%				

* Els habitatges d'HPO que podrien perdre la vigència en el termini del PLH, es considera que no es desqualificaran per mandat de la Llei 11/2025, condicionat al manteniment del municipi com a zona de mercat tensionat.

⁴ Durant el termini del PLH hi hauria 144 habitatges protegits i 17 habitatges en lloguer de pròrroga forçosa que perdrien la seva qualificació. L'aplicació de la Llei 11/2025 comporta que els habitatges d'HPO no perdin la vigència mentre es mantingui el municipi com a àrea de mercat tensionat.

3.1.7 Punts clau relatius a la capacitat d'intervenció municipal, governança i participació

La capacitat dels recursos tècnics municipals és suficient per donar resposta a les polítiques actuals d'habitatges, si bé caldrà avaluar si les noves accions del PLH requeriran d'algun nou perfil concret o alguna contractació puntual. Pel que fa la capacitat econòmica municipal es detecta la necessitat d'incrementar la partida municipal anual destinada a habitatge, tant en la promoció com en la rehabilitació, ja que el percentatge actual és de l'1,4%.

L'Ajuntament d'Olesa de Montserrat no disposa d'espai de coordinació interna estables sinó que mantenen reunions i intercanvi d'informació quan es requereix. A nivell interadministratiu, disposa d'un conveni amb l'Agència Catalana de l'Habitatge per a l'Oficina local d'habitatge, L'Oficina de rehabilitació i la borsa de mediació, i amb la Diputació de Barcelona pel SIDH.

Pel que fa els espais de participació ciutadana, els canals utilitzats són la difusió mitjançant les plataformes i xarxes socials existents, però hi ha absència d'una taula conjunta o espai de participació permanent relacionat amb l'habitatge. Aquest any 2025 es preveu precisament la creació d'una Taula Local d'Habitatge. Els agents socials s'han anat mobilitzant i en el municipi existeix una cooperativa d'habitatge, La Xicoira, que vetlla per la promoció i impuls d'un canvi de model en les polítiques d'habitatge, i també hi ha altres col·lectius vinculats a l'habitatge i moviments socials.

Personal dedicat a polítiques d'habitatge	3 jornada completa 3 jornada parcial
Pressupost municipal destinat a polítiques habitatge	1,4% del total

3.2. Síntesi de la situació de l'habitatge al municipi

Debilitats	Amenaces
• Alta proporció d'habitatge destinat a compra i escassa oferta de lloguer • Dificultat d'accés a l'habitatge per part de persones amb ingressos baixos o inestables • Envel·liment demogràfic i augment de llars unipersonals, especialment de persones grans • Ocupació irregular d'habitatges • Antiguitat del parc d'habitatges residencial i proporció elevada pendent de passar l'ITE • Ineficiència energètica elevada del parc construït • Existència de blocs d'habitatge sense ascensor • Poca promoció pública fins a data d'avui • Limitada resposta de la borsa de mediació • Manca de competències municipals en matèria d'habitatge i dependència de recursos econòmics externs • Absència d'espais estables de coordinació interna	• Desequilibri entre oferta i demanda de lloguer • Mercat de compra dirigit a la població amb alts recursos • Increment de la demanda exclosa i vulnerabilització de l'accés a l'habitatge • Risc d'impagament futur d'hipoteques • Racisme i classisme immobiliari • Risc de desqualificació d'habitatge protegit⁵ • Conjuntura econòmica amb un encariment progressiu dels preus i dels tipus d'interès • Polítiques d'habitatge supeditades a una dependència supramunicipal i a una incertesa jurídica • Efectes de la Llei de contenció de rendes o canvis normatius sobre l'habitatge

⁵ La Llei 11/2025 comporta modificacions en la desqualificació dels habitatges protegits en els municipis amb declaració de mercat tens.

Fortaleses	Oportunitats
• Bones connexions viàries i ferroviàries que afavoreixen una funció nodal territorial • Creixement demogràfic sostingut i atractiu residencial dins l'àmbit metropolità • Planejament recent amb suficient potencial residencial • Patrimoni municipal de sòl i habitatge amb potencial per construir habitatge social • Gestió activa del patrimoni municipal de sòl i habitatge • Existència d'un equipament recent per la població en risc d'exclusió residencial • Estructura administrativa local consolidada per a la gestió actual de polítiques d'habitatge (OLH) • Experiències en col·laboració públic-privada • Existència de teixit social implicat • Àrea de mercat tens i límit en el preu del lloguer	• PLH que permet guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge fins al 2031 • Capacitat urbanística de creixement, de manera controlada i amb reserva per a habitatge protegit • Noves promocions d'habitatge de lloguer social actualment en desenvolupament • Impuls de noves formes d'accés i tinença de l'habitatge • Possibilitat d'accedir a subvencions externes per a la rehabilitació energètica i la regeneració urbana • Voluntat municipal per a emprendre polítiques d'habitatge • Implicació creixent de la societat civil en el dret a l'habitatge

4 PLA D'ACCIÓ

4.1 Objectius i estratègies

Objectius

- **Garantir l'accés a l'habitatge digne, assequible i de qualitat a la ciutadania d'Olesa de Montserrat**
- **Incrementar el parc públic d'habitatges del municipi**
- **Impulsar la rehabilitació, accessibilitat i millora del parc d'habitatges per garantir el benestar dels residents**
- **Reforçar les polítiques locals d'habitatge**

Estratègies

- **Millorar les condicions de vida amb l'habitatge com a dret**

L'habitatge és un dret i com a tal des de l'Administració ha d'atendre a les persones en situació de vulnerabilitat residencial així com a la ciutadania sense possibilitats d'accedir al mercat lliure i garantir l'habitatge per tal d'assegurar unes condicions de vida òptimes, facilitant-ne l'accés i alhora evitant-ne la seva pèrdua.

- **Assegurar una oferta futura de sòl per a habitatge protegit i dotacional**

Les actuacions en matèria d'habitatge que tenen relació directa amb el model territorial i s'han de definir des d'una estratègia urbana global que permeti avaluar les necessitats de creixement o transformació de la vila per cobrir les necessitats d'habitatge.

- **Incrementar i gestionar el parc públic d'habitatges**

La gestió activa del patrimoni municipal de sòl i habitatge com a eina clau en les polítiques de sòl i habitatge com a oportunitat per l'Ajuntament de participar en el procés de creació d'habitatge assequible

- **Promoure nous habitatges protegits i noves formes d'accés i de tinença**

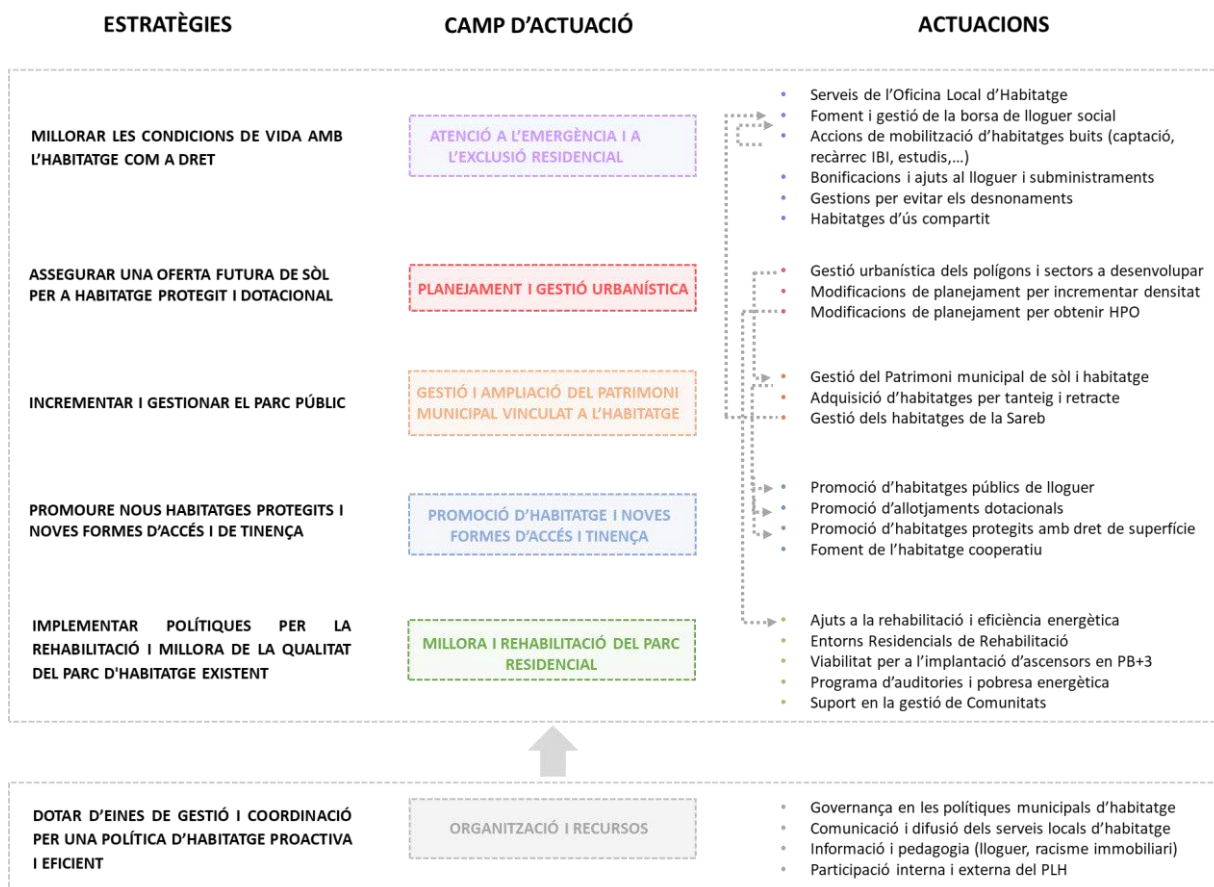
Augmentar el parc social d'habitatge amb la finalitat d'assolir un major lloguer públic en el conjunt de la vila que permeti cobrir les diferents necessitats socials d'habitatge, i impulsar noves fórmules que generen solucions col·lectives i que consideren l'habitatge com un bé d'ús.

- **Implementar polítiques per la rehabilitació i millora de la qualitat del parc d'habitatge existent**

La necessitat de conservació i rehabilitació dels habitatges existents es considera cabdal als propers anys, derivat d'una banda de l'envelliment progressiu del parc com també de l'aplicació de les inspeccions tècniques de l'edificació.

- **Dotar d'eines de gestió i coordinació per una política d'habitatge proactiva i eficient**

Reforçar els serveis municipals actuals en matèria d'habitatge i dotar-los d'una millor estructura que permeti una gestió més transversal així com de recursos.



4.2 Proposta d'actuacions

El Pla local d'habitatge proposa un total de 35 actuacions que suposen, en els propers sis anys, ampliar el parc d'habitatge assequible amb 25 places d'emergència i inclusió, i 218 habitatges més als actuals ja existents, especialment a través del desenvolupament de dues promocions de nous habitatges de lloguer ja en marxa i de les noves promocions d'habitatge protegit, també de lloguer, dels solaris inscrits en el registre de la Generalitat.

Les accions del PLH permetran cobrir la demanda total d'habitatge social segons les projeccions demogràfiques previstes en l'escenari alt (201 habitatges protegits en diferents règims de tinença i dotacional i consolidar places per a emergència i inclusió), així com també els objectius que proposa el Pla territorial sectorial de l'habitatge pel municipi d'Olesa de Montserrat.

A mode de síntesis, a partir del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i la normativa associada, s'estableix un objectiu de 250 nous habitatges destinats a polítiques socials a obtenir en el termini del PLH per a complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana. Tanmateix, si ajustant aquest xifra a partir de la informació recollida en l'apartat d'anàlisi i ajustant les projeccions demogràfiques, els nous habitatges a obtenir serien de 230. Cal tenir en compte que aquest càlcul no inclou algunes categories d'habitatges que es consideren habitatges destinats a polítiques socials però sobre els que l'Ajuntament no disposa d'informació.

En aquest context, el conjunt d'actuacions recollides en el PLH han de permetre incorporar a l'oferta d'habitatges destinats a polítiques socials un total de 218 habitatges (més 25 places allotjaments temporals). A més, a finals del 2031 es poden començar a executar 85 allotjaments dotacions al sector de La Puda. A aquesta xifra caldrà afegir els habitatges incorporats per mitjà les actuacions liderades per altres administracions, com les operacions de tanteig i retracte exercides per la Generalitat o les entitats socials, els lloguers socials obtinguts per mitjà de programes de mediació, les oportunitat derivades del futur Pla Estatal de l'Habitatge o les actuacions previstes al punt 6.4.3 del PTSH (Ampliació del parc d'habitatge públic de la Generalitat de Catalunya).

En conseqüència, el conjunt d'actuacions previstes en el PLH es mostra coherent amb l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana en l'horitzó del propi pla i especialment, amb el compliment de l'OSU en el marc del proper quinquenni definit pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

A més a més, es proposen actuacions urbanístiques per tal d'incrementar, mobilitzar i preparar sòl per a la promoció de fins a 639 habitatges protegits, dels quals els 85 habitatges dotacionals de La Puda es podrien executar a finals del període del PLH (any 2031) i part dels altres procedents de sectors de planejament es desenvoluparien en el proper PLH 2032-2037, de manera que es garanteix una planificació escalonada de la promoció d'habitatge protegit que permetrà avançar progressivament en el compliment dels terminis de l'OSU, d'acord amb el que estableix el PTSHC, més enllà de l'horitzó del present PLH.

Quantificació i calendarització dels nous habitatges destinats a polítiques socials. Pla d'acció 2025-2031

	Tipologia d'actuació	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Promoció d'habitatges Fundació Salas	Obra nova HPO lloguer	28						28
Promoció d'habitatges Incasòl	Obra nova HPO lloguer		33					33
Adquisició d'habitatges per tanteig i retracte	Adquisició HPO lloguer	1	1	1	1	1	1	6
Promoció d'habitatges Reserva pública solars Generalitat	Obra nova HPO lloguer				118			118
Habitatges Sareb	Cessió Lloguer social / assequible			27				27
Convent Sant Vicenç Paül	Allotjaments temporals	25 places						
Borsa de mediació	Existent Borsa lloguer assequible	1	1	1	1	1	1	6
TOTAL		30+ 25 ⁶ places	35	29	120	2	2	218 +25
OSU PLH 2031								230

Proper PLH 2032- 2037

Preparar sòl per a un potencial de 85 habitatges dotacionals a La Puda i 554 habitatges protegits a Les Planes, Can Carreras, La Central i Priorat-Angelines

Les estratègies del Pla s'organitzen en sis camps d'actuació que engloben cadascun d'ells diferents actuacions. Aquests camps es troben interrelacionats entre ells, ja que sovint unes accions depenen de les altres.

Les actuacions es detallen a continuació en les fitxes, les quals contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors de procés i de resultat.

Cadascuna de les actuacions incorpora una icona que fa referència al tipus d'actuació:



Continuïtat



Reforç



Nova actuació

⁶ Les 25 places d'allotjament temporal al Convent de Sant Vicenç Paül corresponen a habitatge compartit amb 9 unitats de convivència

En el PLH s'identifiquen 4 actuacions tractors  , és a dir, que destaquen pel seu significat estratègic o el seu impacte transformador en el marc del PLH. Són actuacions vinculades amb les estratègies de millorar les condicions de vida de les persones residents a Olesa de Montserrat amb l'habitatge com a dret a través del foment i l'impuls d'una borsa de lloguer assequible; actuacions de millorar la qualitat del parc d'habitatge existent mitjançant la implementació de noves eines de treball que donin suport a les comunitats, tant a nivell econòmic com també organitzatiu i de gestió, amb l'objectiu d'empoderar les comunitats de propietaris; i actuacions de posar en valor i impulsar la política d'habitatge del municipi i el conjunt de serveis, programes i accions transversals a partir d'una mirada àmplia i estratègica. Aquestes actuacions són:

- **A.2. Foment de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars mitjançant un programa de captació**
- **R.2. Subvencions municipals a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges d'ús residencial i acompanyament a les comunitats**
- **R.7. Suport en la gestió a les Comunitats de Propietaris**
- **O.2. Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge**

També s'incorpora una icona  que permet identificar aquelles actuacions que han sorgit a partir del procés de participació ciutadana.

En aquest sentit, cal mencionar que un 57% de les actuacions han sorgit i/o referendat en el procés de participació ciutadana i el PLH incorpora el 77% de les actuacions proposades en el procés del participació.

Accions per camp d'actuació:

A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL I A L'ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

- A.1. Prestació dels serveis d'Oficina Local d'Habitatge
- A.2. Foment de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars mitjançant un programa de captació**
- A.3. Explorar acords amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament
- A.4. Recàrrec de l'IBI per als habitatges buits
- A.5. Ajuts relatius a l'impost de l'IBI per a persones en situació de vulnerabilitat social
- A.6. Ajuts municipals per cobrir les necessitats més urgents en habitatge i subministraments
- A.7. Estudi dels habitatges buits al municipi

- A.8. Estudi dels locals buits susceptibles de transformació en habitatges per a polítiques socials
- A.9. Gestió dels allotjaments temporals del Convent de Sant Vicenç de Paül
- A.10. Sessió de sensibilització a l'equip tècnic per acompanyar en els desnonaments, especialment a la infància.
- A.11. Gestió per evitar desnonaments

R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

- R.1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica des de l'Oficina Local d'Habitatge
- R.2. Subvencions municipals a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges d'ús residencial i acompanyament a les comunitats**
- R.3. Campanya informativa i sobre l'obligació de la redacció de les inspeccions tècniques dels edificis
- R.4. Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Grup Sant Bernat i Grup Santa Oliva)
- R.5. Programa d'auditories i pobresa energètica
- R.6. Estudi per a la viabilitat d'implantació d'ascensors en blocs de PB+3
- R.7. Suport en la gestió a les Comunitats de Propietaris**

H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'habitatge assequible

- H.1. Promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer a través de l'Incasòl
- H.2. Promoció d'habitatges en sòl de sistema d'equipaments d'allotjament dotacional mitjançant dret de superfície a la Fundació Salas
- H.3. Promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer dels dos solars inscrits en el registre de la Generalitat
- H.4. Desenvolupar polítiques que fomentin l'habitatge cooperatiu

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

- P.1. Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge
- P.2. Adquisició d'habitatges a través del tanteig i retracte
- P.3. Reclamació a la Generalitat perquè posi els habitatges de propietat de la Sareb a disposició

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

- U.1. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació amb reserves per a habitatge protegit (Cal Candi, Les Planes, Can Carreres, Priorat-Angelines)
- U.2. Gestió per incrementar la densitat en solars municipals d'habitatge protegit
- U.3. Modificacions de planejament per obtenció d'HPO, millorar l'accessibilitat o l'eficiència energètica

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

- O.1. Consolidació dels recursos humans destinats a polítiques d'habitatge
- O.2. **Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge.**
- O.3. Campanya per conscienciar i combatre el racisme i classisme immobiliari
- O.4. Campanya informativa en relació al lloguer
- O.5. Taula Local d'Habitatge amb representants de l'Ajuntament i agents socials
- O.6. Creació d'un espai estable de coordinació interna en polítiques d'habitatges
- O.7. Seguiment pel desenvolupament del Pla local d'habitatge

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031						
actuació	A1. Prestació dels serveis d'Oficina Local d'Habitatge					
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
tipus d'actuació	continuitat - reforç - nova actuació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Donar continuïtat a la prestació dels serveis d'habitatge per part de l'Oficina Local d'Habitatge amb l'objecte de la gestió i la prestació dels següents serveis en el marc dels convenis i acords subscrits amb la Generalitat: - Oficina Local d'Habitatge (OLH) - Funcions d'informació i atenció ciutadana: Informació i atenció ciutadana en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge. - Funcions de gestió d'activitats i serveis: En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge: Gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat, gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges En matèria de Programes Socials de l'Habitatge: Gestió d'expedients d'ajuts de prestacions per al pagament del lloguer, gestió d'expedients de prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge. Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial - Borsa de Mediació (BM) - Foment del lloguer i gestió d'habitatge assequible (FLA) L'Oficina s'encarrega també de la gestió del parc públic municipal						
Objectius						
- Aproximar informació, gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania - Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge - Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa						
Prioritat						
Alta - Mitja - Baixa						
Persones beneficiàries						
Ciutadania en general						
EXECUCIÓ						
Responsables de la gestió						
Oficina Local d'Habitatge						
Estimació econòmica i finançament						
Municipal	110.000€ anuals					
Supralocal	AHC màxim de 50.000€ (20.000€ manteniment OLH i 30.000€ expedients tramitats)					
Calendari						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment						
Indicadors de seguiment						
Procés	• Renovació de la signatura del conveni					
Resultat	• Persones ateses per l'OLH					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		A2. Foment de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars mitjançant un programa de captació					
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
El municipi disposa de la borsa de mediació per al lloguer social d'acord amb el conveni signat amb la Generalitat. Aquesta consisteix en un 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. Es reforçarà el foment d'aquesta borsa, actualment amb cap habitatge, a través d'una campanya de comunicació amb mitjans propis i locals amb l'objectiu d'obtenir fins a 6 habitatges al final del Pla. Es pretén reforçar la difusió del programa i la informació sobre les prestacions i avantatges que ofereix (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, bonificació de l'IBI, etc.).							
Objectius							
• Incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible • Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant • Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial							
Prioritat							
Alta - Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge Propietaris particulars d'habitatges desocupats							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	10.000€ per l'any 2026						
Supralocal	Conveni de l'AHC estableix 450€ per habitatge captat i 200€ de seguiment per habitatge, amb un topall anual de 4.500€						
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Realització de la campanya • Persones ateses per informar-se sobre la borsa						
Resultat	• Nombre d'habitatges vacants captats i incorporats a la borsa						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		A3. Explorar acords amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament					
àmbit		A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
tipus d'actuació		continuitat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Buscar mesures de regularització sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buit i afavorir a l'accés a un habitatge digne i assequible.							
El procediment s'iniciarà amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys o ocupats irregularment i es prioritzarà una mediació entre l'Ajuntament i el gran tenidor d'edificis i habitatges buits per afavorir mitjançant acord l'adequació del preu a les rendes disponibles o bé la cessió gratuïta dels habitatges a la borsa de lloguer social o assequible.							
Objectius							
• Incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible • Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant. • Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		No suposa despesa addicional					
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés		• Negociacions iniciades • Acords signats					
Resultat		• Nombre d'habitatges incorporats al lloguer assequible					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031						
actuació	A4. Recàrrec de l'IBI per als habitatges buits					
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Mantenir i donar continuïtat a l'ordenança fiscal número 1 Impost sobre béns immobles i el seu article 8 sobre el recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent. Aquest recàrrec respon a la necessitat de protegir la funció social de la propietat afavorint el dret d'accés a l'habitatge de la ciutadania i s'exigirà a raó dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent que estiguin situats en el terme municipal. Actualment la definició i criteris d'immoble desocupat es descriu a la mateixa ordenança, i el recàrrec consisteix en l'aplicació d'un percentatge d'entre el 50% i el 150% sobre la quota líquida de l'impost.						
Objectius						
• Garantir la funció social de l'habitatge • Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant. • Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.						
Prioritat						
Alta – Mitja - Baixa						
Persones beneficiàries						
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge						
EXECUCIÓ						
Responsables de la gestió						
Oficina Local d'Habitatge / ORGT						
Estimació econòmica i finançament						
Municipal	No suposa despesa addicional					
Supralocal	Guia de la Diputació per a la seva aplicació https://www.diba.cat/documents/12812334/156902128/20240207_+Aplicacio_loca+l_recarrec_+IBI.pdf/76f7d113-0c94-8c77-c554-81963d0a89fe?t=1707308525589					
Calendari						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment						
Indicadors de seguiment						
Procés	• Aprovació i actualització periòdica de l'ordenança • Nombre de recàrrecs cobrats / emesos					
Resultat	• Import recaptat amb aquesta mesura • Nombre d'habitatges incorporats al lloguer social					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		A5. Bonificacions de l'impost de l'IBI per a persones en situació de vulnerabilitat social					
àmbit		A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
tipus d'actuació		continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Donar continuïtat a l'ordenança fiscal número 1 Impost sobre béns immobles i les bonificacions per a famílies nombroses (del 50% per a l'habitatge habitual, en funció dels membres que hi conviuen i dels ingressos de la unitat familiar), bonificacions del 30% durant 5 anys per a famílies que hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol, per habitatges que hagin finalitzat una bonificació de la concessió obligatòria de protecció oficial els primers 3 anys i potestativa 3 anys més, i fins un 95% de bonificació pels immobles residencials destinats a lloguer amb renda limitada dins el programa de mediació pel lloguer social d'habitatges. La intervenció municipal atorga anualment subvencions de concurrència no competitiva a l'habitatge habitual amb títol de família monoparental (l'import de la subvenció és del 50% import IBI) titulars del seu habitatge.							
Objectius							
- Facilitar l'accés a l'habitatge a les llars més vulnerables - Garantir el manteniment de l'habitatge de les llars més vulnerables							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en situació de vulnerabilitat socioeconòmica							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Tresoreria /ORGT							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		15.000€ anuals					
Supralocal							
Calendari							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés		- Aprovació periòdica de l'ordenança - Nombre de bonificacions atorgades - Import econòmic total atorgat mitjançant bonificacions					
Resultat		- Nombre de llars beneficiades - Nombre de persones beneficiades					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	A6. Ajuts municipals per cobrir les necessitats més urgents en habitatge i subministraments						
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Donar continuïtat a les prestacions econòmiques de caràcter social que es presten des del Consistori per cobrir les necessitats bàsiques més urgents de la ciutadania i que contribueixen a millorar la inclusió social de les persones.							
Són les prestacions econòmiques d'urgència social relacionades amb l'habitatge per a situacions de desnonament, de dificultats per fer front al pagament de la mensualitat de l'habitatge o d'allotjaments temporals per a casos d'extrema necessitat i situacions d'emergència social; i també prestacions econòmiques relacionades amb el pagament dels subministraments bàsics (aigua, llum, gas).							
Objectius							
• Donar suport a les persones i/o famílies que han perdut un habitatge • Garantir el manteniment de l'habitatge i contribuir a evitar l'acumulació d'impagaments de la quota mensual de l'habitatge i dels subministraments • Oferir un allotjament d'urgència alternatiu de forma puntual per a persones en situació d'extrema necessitat.							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en situació de vulnerabilitat social							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei d'Acció Comunitària i Benestar							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		145.000€ anuals					
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre d'ajuts atorgats • Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts						
Resultat	• Nombre de llars beneficiades • Nombre de persones beneficiades per gènere i edat						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	A7. Estudi dels habitatges buits al municipi						
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
A partir de les dades de l'anàlisi i diagnosi del Pla local d'habitatge s'ha detectat la necessitat de realitzar un estudi més aprofundit sobre els habitatges buits al municipi per tal d'acotar-ne el nombre i definir les estratègies i propostes d'actuació més adequades. L'estudi a realitzar tindrà una primera fase d'anàlisi i detecció d'habitatges buits a partir de les fonts d'informació disponibles (cens, cadastre, padró, consums d'aigua, etc) i una enquesta dirigida als habitatges resultants d'aquesta anàlisi. La segona fase constarà d'una diagnosi i estratègies d'actuació amb la descripció de les possibles vies d'actuació a seguir per reduir el nombre d'habitatges desocupats, per tal de que l'Ajuntament pugui valorar la seva conveniència.							
Objectius							
• Identificar i diagnosticar el parc d'habitatges buit • Mobilitzar el parc d'habitatges buit							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		15.488€					
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Realització de l'estudi • Nombre de propietaris contactats						
Resultat	• Nombre d'habitatges mobilitzats • Nombre d'habitatges incorporats al lloguer social						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	A8. Estudi dels locals buits susceptibles de transformació en habitatges per a polítiques socials						
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació						(+)
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Realitzar un estudi per identificar i analitzar els locals buits existents al municipi que podrien ser reconvertits en habitatges destinats a polítiques socials.							
L'estudi inclouria un inventari i localització dels locals i els locals buits, amb especial atenció a la zona del Closos, i una definició de les característiques físiques i urbanístiques d'aquests.							
A més a més, caldria analitzar el sistema comercial del municipi, i estudiar la conveniència i viabilitat de transformació cap a habitatge dels seus locals buits en planta baixa detectant àrees de possible transformació i aportació d'habitatge.							
Aquesta transformació serà necessària realitzar-la a través d'una modificació de planejament.							
Objectius							
• Identificar i diagnosticar els locals buits susceptibles de convertir-se en habitatge • Ampliar el parc d'habitatge assequible • Millorar el paisatge urbà							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Urbanisme							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	15.000€						
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Realització de l'estudi							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de locals i locals buits inventariats • Nombre de propietaris interessats en el canvi d'ús						
Resultat	• Nombre d'habitatges incorporats al parc de polítiques socials						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031						
actuació	A9. Gestió de l'habitatge d'ús compartit Les Paüles					
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Donar continuïtat a la gestió de l'equipament d'allotjament temporal d'ús compartit per a persones en situació d'emergència social del Convent de Sant Vicenç de Paül, posat en funcionament el desembre del 2025.						
L'equipament, ubicat al carrer de Sant Oliva núm.34, té capacitat per 25 persones i es destina a aquelles persones i/o unitats de convivència residents al municipi que tinguin necessitats d'allotjament temporal per motius econòmics, d'urgència social i/o que es vegin afectades per situacions especials i d'emergència derivades de la pèrdua o del risc de pèrdua de l'habitatge, o d'altres situacions similars com l'habitatge precari, sobreocupat o l'infrahabitatge, i que no disposin de recursos econòmics i/o de xarxa familiar i social per resoldre la situació.						
A través d'un concurs públic s'ha contractat una empresa amb personal especialitzat que assumissin les tasques de referents socials de l'equipament.						
Objectius						
• Donar resposta a situacions d'emergència habitacional • Facilitar processos de recuperació i estabilització residencial						
Prioritat						
Alta – Mitja - Baixa						
Persones beneficiàries						
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge						
EXECUCIÓ						
Responsables de la gestió						
Servei d'Acció Comunitària i Benestar a través d'un tercer agent						
Estimació econòmica i finançament						
Municipal 60.811€						
Supralocal						
Calendari						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gestió de l'equipament						
Indicadors de seguiment						
Procés	• Nombre de persones allotjades per gènere i edat • Taxa d'ocupació de l'equipament • Taxa de rotació de les persones usuàries de l'equipament (temps mitjà)					
Resultat	• Nombre de persones que han millorat la situació residencial • Valoració del servei de les persones allotjades					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031						
actuació	A10. Sessió de sensibilització a l'equip tècnic per acompanyar en els desnonaments, especialment a la infància					
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Realitzar una sessió formativa i de sensibilització adreçada als equips tècnics municipals implicats en la gestió de situacions de desnonament (serveis socials, habitatge, educació, salut, policia local i altres serveis relacionats).						
L'objectiu és reforçar les competències professionals en l'acompanyament de famílies afectades per processos de desnonament, amb especial atenció al benestar i protecció de la infància.						
La sessió abordarà els impactes emocionals, educatius i socials que pateixen els infants en situacions de pèrdua d'habitatge, així com les eines i protocols municipals existents per minimitzar aquests efectes. També inclourà metodologia pràctica i recomanacions per millorar la coordinació entre serveis.						
Objectius						
• Millorar la capacitat dels serveis municipals per acompanyar de manera adequada en els desnonaments • Conscienciar els equips tècnics sobre l'impacte dels desnonaments en la infància • Millorar les habilitats d'acompanyament emocional i comunicatiu en situacions d'estrès • Detectar de forma anticipada les situacions de risc de desnonament • Enfortir la coordinació entre serveis municipals per optimitzar la intervenció						
Prioritat						
Alta – Mitja - Baixa						
Persones beneficiàries						
Personal de l'Ens local						
EXECUCIÓ						
Responsables de la gestió						
Oficina Local d'Habitatge						
Estimació econòmica i finançament						
Municipal 5.000€ biennalment						
Supralocal						
Calendari						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment						
Indicadors de seguiment						
Procés	• Nombre de sessions programades • Participació de diversos perfils i departaments					
Resultat	• Puntuació mitjana de la sessió • Millora de les actuacions coordinades					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	A11. Gestió per evitar desnonaments						
àmbit	A. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Realitzar accions de forma coordinada entre els diferents serveis del Consistori implicats per evitar els llançaments, especialment d'aquelles llars més vulnerables, que contemplin la 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. A nivell preventiu, es continuaran gestionant els diferents ajuts econòmics tant de la Generalitat de Catalunya com municipals per evitar l'inici de procediments de desnonament, i es fomentaran o es consolidaran vies de comunicació bilaterals amb les entitats o organitzacions del sector. En cas que el jutjat hagi establert una data de llançament, sempre que es compleixin els requisits, es continuarà tramitant la sol·licitud de reallotjament a la Mesa d'emergències de Catalunya o PEEU per accés a un nou habitatge, si és possible. Així mateix, es continuarà informant al jutjat que les persones implicades presenten risc d'exclusió residencial per trobar-se en situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social, si és el cas. En el cas que la sol·licitud a la Mesa d'emergències de Catalunya sigui favorable, i la família estigui pendent de reallotjament, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà activar el programa Reallotgem.cat o qualsevol altra programa d'emergència.							
Objectius							
• Evitar l'exclusió social residencial • Evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Població en risc de pèrdua de l'habitatge							
Població amb problemes per pagar un habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal							
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre d'intervencions/expedients realitzades/tramitats						
Resultat	• Nombre de desnonaments aturats • Nombre de famílies efectivament reallotjades (adjudicació d'habitatge o manteniment en la pròpia)						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		R1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica des de l'Oficina Local d'Habitatge					
àmbit		R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL					
tipus d'actuació		continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Informar i tramitar els ajuts procedents de la Generalitat, de l'Estat Espanyol i de la Unió Europea per a realitzar obres de rehabilitació i eficiència energètica en els edificis i habitatges. Les línies de subvencions a la rehabilitació dependran de la convocatòria específica, però principalment destinades a edificis d'ús residencial per a rehabilitar els elements comuns amb la finalitat de fomentar la millora de l'eficiència energètica.							
Objectius							
- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana. - Millorar la qualitat del parc residencial existent. - Promoure l'eficiència energètica i l'accessibilitat dels edificis residencials.							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Comunitats de persones propietàries. Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal							
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	- Nombre de persones ateses per tipus de gestió - Nombre de sol·licituds tramitades						
Resultat	- Nombre d'ajuts atorgats - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts - Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		R2. Subvencions municipals a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges d'ús residencial i acompanyament a les comunitats					
àmbit	R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Realitzar una convocatòria anual d'ajuts econòmics per finançar determinades actuacions de rehabilitació dels elements comuns en edificis plurifamiliars i equipaments d'ús residencial, i actuacions de rehabilitació en edificacions unifamiliars d'ús residencial. Les actuacions subvencionables seran d'acord amb les bases i abstén des de la rehabilitació de façanes, cobertes, elements estructurals de l'edifici segons l'ITE, millora de les instal·lacions, substitució de sistemes de climatització, instal·lació de plaques solars, millora de l'accessibilitat, retirada de tot tipus d'amiant, honoraris de redacció de l'ITE,... Es farà un assessorament i acompanyament actiu a les persones interessades en l'àmbit de les ajudes a la rehabilitació d'habitatges existents, i de forma activa a aquelles comunitats amb majors necessitats de rehabilitació i major dificultats.							
Objectius							
- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana. - Impulsar la revisió de l'estat del parc d'habitatges i evitar-ne la degradació - Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Persones propietàries i/o llogateres d'immobles amb necessitats de rehabilitació							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		100.000€					
Supralocal							
Calendari							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés		- Nombre de comunitats i habitatges unifamiliars atesos - Nombre de sol·licituds tramitades					
Resultat		- Nombre d'ajuts atorgats - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts - Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	R3. Campanya informativa sobre les inspeccions tècniques dels edificis						
àmbit	R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Realització de campanyes de comunicació i de difusió per part de l'Ajuntament de les Inspeccions tècniques dels edificis (ITEs), obligatòries per a edificis amb una antiguitat superior als 45 anys, per avaluar l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat de l'edifici i les possibles millores.							
És cabdal fomentar aquesta comunicació per promoure de manera activa que es facin les ITEs i assegurar el bon estat del parc d'habitatges del municipi, així com fer-ne el seguiment, actualment per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de les actuacions que se'n derivin.							
A més a més, s'obrirà una línia d'ajuts municipals per a la redacció de les ITE a les comunitats de propietaris interessades, condicionada a l'execució de les obres de reforma i/o rehabilitació							
Objectius							
• Impulsar la revisió de l'estat del parc d'habitatges i evitar-ne la degradació • Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació • Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Propietaris d'edificis i d'habitatges							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal							
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de campanyes realitzades • Nombre d'ITEs realitzades • Evolució del % d'ITE obligatòries realitzades						
Resultat	• Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	R4. Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Grup Sant Bernat i Grup Santa Oliva)						
àmbit	R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Donar continuïtat a les propostes d'actuació en els barris del Grup Sant Bernat i Grup Santa Oliva en el marc del programa Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP) per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. L'acció permetrà rehabilitar els habitatges en base a criteris d'eficiència energètica, a banda de poder fer actuacions per millorar l'accessibilitat, com la instal·lació d'ascensors, i també es realitzaran actuacions d'urbanització o millora de l'entorn, com noves infraestructures de sanejament i millora de les zones verdes o comunitàries. Els municipis amb ERRP aprovats es podran presentar a les convocatòries de subvencions de la Generalitat per tal de finançar la rehabilitació d'edificis i la urbanització o reurbanització d'espais públics.							
Objectius							
- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana. - Millorar la qualitat del parc residencial existent. - Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials. - Impulsar la rehabilitació i manteniment dels edificis d'habitatges i els habitatges							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Comunitats de persones propietàries d'edificis i d'habitatges de Grup Sant Bernat i Grup Santa Oliva. Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal							
Supralocal	Generalitat de Catalunya a través dels Fons Next Generation 1,6M€						
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	- Nombre d'ajuts atorgats - Import econòmic total atorgat mitjançant ajut - Accions realitzades per tipus d'intervenció						
Resultat	- Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats - Nombre de llars beneficiades						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	R5. Programa d'auditories i pobresa energètica						
àmbit	R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç - nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Donar continuïtat al programa d'auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica, el qual és un recurs de la Diputació de Barcelona per enfortir les respostes preventives i educatives del món local davant el creixement de les situacions de pobresa energètica entre la població de la província de Barcelona. Aquest recurs s'ofereix, conjuntament, amb el Servei d'Acció Social de la Gerència de Serveis de Benestar Social, la Gerència de Medi Ambient i l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. La finalitat és millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsics (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries.							
Objectius							
• Detectar problemàtiques que provoquin consums excessius i reduir els costos dels subministraments d'energia • Donar suport a les llars en situació de pobresa energètica. • Formar a la ciutadania en hàbits de consum eficient							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Població amb problemes per pagar els subministraments bàsics de l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei d'Acció Comunitària i Benestar							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa despesa addicional						
Supralocal	Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg						
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre d'auditories realitzades						
Resultat	• % reducció de despeses i consums de subministraments bàsics						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031																							
actuació	R6. Estudi per a la viabilitat d'implantació d'ascensors en blocs de PB+3																						
àmbit	R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL																						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç - nova actuació						(+)																
DESCRIPCIÓ																							
Contingut Realitzar un estudi de les condicions d'accessibilitat als edificis de PB+3 o més per tal de determinar l'abast de la problemàtica, les característiques de la població que hi resideix, la capacitat adquisitiva de les llars, les condicions urbanístiques i possibilitats d'instal·lar un ascensor, etc. i d'aquesta manera suprimir les barreres arquitectòniques i millorar les condicions de vida dels seus residents. Posteriorment, es podria valorar l'opció d'establir una línia d'ajuts municipals que permeti complementar els existents de la Generalitat i/o d'altres administracions.																							
Objectius - Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana - Millorar les condicions d'accessibilitat a l'habitatge - Millorar la qualitat de vida dels residents																							
Prioritat Alta – Mitja - Baixa																							
Persones beneficiàries Comunitats de persones propietàries o llogateres residents en blocs de PB+3 sense ascensor																							
EXECUCIÓ																							
Responsables de la gestió Urbanisme / OLH																							
Estimació econòmica i finançament Municipal 15.000€ Supralocal																							
Calendari <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seguiment</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									2026	2027	2028	2029	2030	2031	Seguiment								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031																	
Seguiment																							
Indicadors de seguiment <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Procés</td> <td colspan="7"> - Redacció de l'estudi </td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td colspan="7"> - Nombre d'ascensors instal·lats </td> </tr> </tbody> </table>								Procés	Redacció de l'estudi							Resultat	Nombre d'ascensors instal·lats						
Procés	Redacció de l'estudi																						
Resultat	Nombre d'ascensors instal·lats																						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031						
actuació	R7. Suport en la gestió a les Comunitats de Propietaris					
àmbit	R. MILLORA I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL					
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Definir una proposta d'informació i assessorament a Comunitats de Propietaris sobre els passos per a la seva constitució formal (títol constitutiu, junta de propietaris, acta de constitució, CIF de la Comunitat, compte bancari de la Comunitat).						
Sessions d'assessorament individualitzades per com s'han de gestionar: Juntres, comptabilitat, manteniment i conservació dels elements comuns, normatives (ITE, accessibilitat, etc.), presa d'acords i obligacions principals.						
Recomanacions pràctiques: contractació d'un administrador de finques col·legiat, normes internes clares, digitalització de documentació.						
Objectius						
</						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031						
actuació	H1. Promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer amb cessió de sòl a l'Incasòl					
àmbit	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE					
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Donar continuïtat i fer el seguiment de la promoció de 33 habitatges amb protecció oficial de lloguer en el carrer Josep Perpinyà que està promovent l'Incasòl, mitjançant GICSA, en tres solars cedits per l'Ajuntament.						
Es construiran dos blocs d'edificis de planta baixa i dues plantes pis amb 22 i 11 habitatges i les respectives places d'aparcament en soterrani.						
Els edificis comptaran amb diferents sistemes per a optimitzar l'eficiència energètica i reduir el consum elèctric i d'aigua, com ventilació creuada, plaques fotovoltaïques per a l'autoconsum i un sistema de recuperació d'aigües grises, entre d'altres.						
Objectius						
- Incrementar el parc destinat a polítiques socials - Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania. - Garantir la propietat pública del sòl.						
Prioritat						
Alta – Mitja - Baixa						
Persones beneficiàries						
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge						
EXECUCIÓ						
Responsables de la gestió						
Servei de Planejament i Urbanisme						
Estimació econòmica i finançament						
Municipal	No suposa una despesa addicional					
Supralocal	Empresa adjudicatària. 5.081.546€ a través de fons Next Generation					
Calendari						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment de l'obra						
Lliurament dels habitatges						
Indicadors de seguiment						
Procés	- Desviació de l'obra segons calendari previst - Cost executat vs. cost previst					
Resultat	- Nombre i perfil de les persones adjudicatàries - Renda mitjana del lloguer - Increment del parc públic d'habitatges i contribució a l'OSU					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	H2. Promoció d'habitatges en sòl de sistema d'equipaments d'allotjament dotacional mitjançant dret de superfície a la Fundació Salas						
àmbit	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
L'Ajuntament ha cedit un solar municipal situat al carrer Indústria per a facilitar la construcció d'habitatge de lloguer social a la UTE formada per Fundació SALAS, ConstruHabit i Rodes Habitat que es comprometen a promoure, construir i gestionar els futurs habitatges de lloguer. Les obres ja s'han iniciat i es preveu la construcció d'un bloc residencial de planta baixa més tres plantes pis amb un total de 28 habitatges amb protecció oficial de lloguer d'1 o 2 dormitoris. L'edifici disposarà de sistemes d'eficiència energètica (qualificació energètica AA): un sistema d'aerotèrmia per a la producció d'Aigua Calenta Sanitària (ACS) i climatització (aire fred i calent) i plaques solars fotovoltaïques. Es tracta d'un projecte que es construeix mitjançant un sistema d'industrialització, el qual afavoreix la disminució de residus durant el procés de construcció, millora el resultat dels acabats i permet reduir els temps de construcció.							
Objectius							
• Incrementar el parc destinat a polítiques socials • Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania, en especial a persones joves i grans. • Garantir la propietat pública del sòl.							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei de Planejament i Urbanisme							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa una despesa addicional						
Supralocal	Empresa adjudicatària. 600.000€ de fons europeus Next Generation						
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment de les obres							
Lliurament dels habitatges							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Desviació de l'obra segons calendari previst • Cost executat vs. cost previst						
Resultat	• Nombre i perfil de les persones adjudicatàries • Renda mitjana del lloguer • Increment del parc públic d'habitatges i contribució a l'OSU						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	H3. Promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer dels dos solars inscrits a la Reserva Pública de Solars de la Generalitat						
àmbit	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE						
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
L'Ajuntament ha cedit sòl municipal per a facilitar la construcció d'habitatge de lloguer assequible al registre de solars creat per la Generalitat de Catalunya, en concret el solar del carrer Empordà número 3 i del carrer de Balmes número 6.							
Es preveu que l'Ajuntament seleccioni el promotor en el cas del solar del carrer Empordà i que per l'altre solar sigui la Generalitat qui adjudiqui la promoció mitjançant la borsa d'homologació de promotors socials d'habitatge. En conjunt s'estima la construcció d'uns 118 habitatges amb protecció oficial.							
Objectius							
• Incrementar el parc destinat a polítiques públiques d'habitatge • Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania. • Garantir la propietat pública del sòl.							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei de Planejament i Urbanisme							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa una despesa addicional						
Supralocal	Empresa adjudicatària. Estimació de 7,9 i 9M d'€ respectivament						
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Adjudicació a l'empresa constructora							
Obres carrer Balmes							
Lliurament dels habitatges carrer Balmes							
Adjudicació a l'empresa constructora							
Obres carrer Empordà							
Lliurament dels habitatges carrer Empordà							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Desviació de l'obra segons calendari previst • Cost executat vs. cost previst						
Resultat	• Nombre i perfil de les persones adjudicatàries • Renda mitjana del lloguer • Increment del parc públic d'habitatges i contribució a l'OSU						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	H4. Desenvolupar polítiques que fomentin l'habitatge cooperatiu						
àmbit	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Incentivar la generació i ampliació del parc assequible d'habitatges a través de l'impuls de nous models de promoció, gestió i convivència, donant resposta a nous col·lectius que serveixin com a experiències i puguin ser aplicades posteriorment a la resta de parc públic i/o en el municipi.							
Objectius							
• Impulsar noves fórmules d'habitatge col·laboratiu i models alternatius de gestió i convivència • Incidir a la baixa en els preus de mercat lliure d'habitatge • Donar resposta a les iniciatives col·laboratives existents i facilitar la gestió de projectes col·laboratius.							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Cooperatives d'habitatge i col·lectius interessats							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa una despesa addicional						
Supralocal	Recurs de la Diputació de Barcelona d'estudi de viabilitat per cooperatives en cessió d'ús: https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=485936 Recurs web de Diputació d'informació i eines de suport a aquest tipus d'habitatge https://www.diba.cat/ca/web/hua/cooperatives						
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre d'accions de difusió de nous models • Nombre de reunions amb cooperatives i altres agents						
Resultat	• Nombre d'habitatges construïts amb nous tipus de tinença						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031	
actuació	P1. Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge
àmbit	P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació 
DESCRIPCIÓ	
Contingut	
Gestió i seguiment dels béns inscrits en el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment i els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar-lo anualment, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció. Les tasques associades a aquesta actuació són: • Coneixement exhaustiu del parc existent. • Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació amb la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl. Vetllar per la inscripció d'aquests béns en el PMSH. • Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc. • Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí (promoció pública d'habitatge, promoció per part de tercers agents, alienació, lloguer, etc.) • Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris (valoració, actualització, informes jurídics, gestió Registre de la propietat, formalització de contractes, convenis, cessions d'ús, dret de superfície, dret a superfície/ copropietat sobre béns, etc.), evitant la venda de sòl públic. • Adquisició estratègica del sòl en Sòl Urbà Consolidat per destinar-la a PMSH. El PMSH d'Olesa de Montserrat disposa actualment de diversos solars amb possibilitat per a construir noves unitats d'habitatge, principalment a Cal Candi i Les Planes, així com alguns solars qualificats d'allotjament dotacional.	
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. • Incrementar els béns integrats al PMSH. • Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge • Afavorir la promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.	
Prioritat	
Alta – Mitja - Baixa	
Persones beneficiàries	
Ciutadania en general	
EXECUCIÓ	
Responsables de la gestió	
Servei de Planejament i Urbanisme	
Estimació econòmica i finançament	
Municipal	No suposa una despesa addicional

Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	Accions dutes a terme amb el PMSH						
Resultat	- Increment del fons del PMSH - Ingressos invertits en polítiques d'habitatge						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		P2. Adquisició d'habitatges a través del tanteig i retracte					
àmbit		P. GESTIÓ I AMPLICACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE					
tipus d'actuació		continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres, en cas d'acord, per destinar aquests habitatges a l'adjudicació a través del Reglament vigent (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas).							
Durant el període del PLH s'estima una previsió de poder adquirir al voltant de 6 habitatges per ampliar el parc públic d'habitatge assequible.							
Objectius							
- Contribuir a l'increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge - Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat - Incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Secretaria / Contractació / OLH							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal							
Supralocal		La Diputació de Barcelona disposa d'un recurs per a l'adquisició d'habitatges de 50.000€ per adquisició https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=480555					
Calendari							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment i adquisició							
Indicadors de seguiment							
Procés		Nombre d'habitatges visitats					
Resultat		- Nombre d'habitatges adquirits - Increment del parc públic d'habitatges i contribució a l'OSU					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	P3. Reclamació a la Generalitat perquè posi els habitatges de propietat de la Sareb a disposició						
àmbit	P. GESTIÓ I AMPLICACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
La Generalitat ha signat el 2025 amb el Ministeri d'Habitatge un protocol per cogestionar el patrimoni provinent de SAREB per tal d'utilitzar aquests immobles en règim d'usdefruit, 4 anys prorrogables, però sense adquirir-ne la propietat. El conveni fixa la durada de la cessió, la distribució de despeses, la rehabilitació dels pisos i les condicions dels futurs lloguers assequibles.							
L'Ajuntament farà les gestions i el seguiment d'aquest conveni per tal de posar els habitatges del municipi a la seva disposició i poder gestionar-los d'acord amb les necessitats de la població.							
Objectius							
• Incrementar el parc destinat a polítiques socials • Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania • Evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania amb dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal No suposa una despesa addicional							
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de reunions sol·licitades/realitzades						
Resultat	• Nombre d'habitatges posats a disposició del municipi • Nombre de persones beneficiades • Increment del parc públic d'habitatges i contribució a l'OSU						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	U1. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació amb reserves per a habitatges protegit						
àmbit	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Atès que bona part de les reserves d'habitatge protegit depenen del desenvolupament de sectors urbanístics, plans de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística, es proposa una actuació proactiva per part de l'Ajuntament en la gestió urbanística, que permeti avançar en l'execució dels àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH. Els àmbits amb reserva d'habitatge protegit que es proposa fer el seguiment i establir prioritats són Les Planes (86Hpo), Can Carreres (164Hpo), Priorat-Angelines (23Hpo) i La Central (281Hpo). També es farà el seguiment del Pla parcial d'activitat econòmica SUD7 La Puda-1, que contempla una reserva d'allotjament rotacional (SEad) amb un potencial de 85 habitatges.							
Objectius							
• Incrementar el parc públic protegit de lloguer • Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei de Planejament i Urbanisme							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		No suposa una despesa addicional					
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de plans, projectes de reparcel·lació i d'urbanització tramitats • Nombre de plans aprovats						
Resultat	• Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m2 de sostre) • Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m2 de sòl) • Nombre d'habitatges protegits iniciats i finalitzats • Nombre de persones beneficiades • Increment del parc públic d'habitatges i contribució a l'OSU						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	U2. Gestió per incrementar la densitat en solars municipals d'habitatge protegit						
àmbit	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE						
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Modificar o aplicar determinacions del planejament urbanístic per tal d'augmentar el nombre d'habitatges que es poden construir en solars de titularitat municipal qualificats per a habitatge amb protecció oficial (HPO). Aquest increment pot materialitzar-se, per exemple, mitjançant: • l'augment del nombre màxim d'habitatges per parcel·la • la reducció de la superfície mínima dels habitatges dins dels límits normatius • l'optimització del volum edificable existent (alçades, distribució, tipologia)							
Objectius							
• Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o assequible • Incrementar el parc públic protegit de lloguer • Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei de Planejament i Urbanisme							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa una despesa addicional						
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Gestió i seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de solars identificats						
Resultat	• Increment del nombre d'habitatges protegits						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació	U3. Modificacions de planejament per obtenció d'habitatge protegit a través de la gestió de sòl municipal						
àmbit	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Estudiar els diferents mecanismes que contempla la legislació actual vinculades principalment a obtenir habitatge assequible, per tal de poder incorporar aquestes qüestions a la normativa del futur planejament. Entre d'altres es poden plantejar: - Anàlisi dels usos de les plantes baixes de blocs existents en determinats eixos viaris per possibilitar l'ús d'habitatge protegit i accessible. - Actuacions puntuals en sòl urbà consolidat per aconseguir reserves d'HPO o actuacions de dotació que generin una part d'habitatge assequible. - Anàlisi de la possibilitat de modificació de tipologies en determinats àmbits per incrementar densitat i generar espais amb un major rol urbà. Per exemple Cal Candi - Viabilitat dels sectors o polígons que no han pogut iniciar el seu desenvolupament, de cara a facilitar que iniciïn la seva execució i que puguin generar reserves d'habitatge protegit i/o dotacional a mig-llarg termini. - Anàlisi de les reserves mínimes d'aparcament en promocions d'habitatge protegit.							
Objectius							
- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o assequible - Incrementar el parc públic protegit de lloguer - Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania - Millora de l'entorn urbà i la qualitat de vida							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Servei de Planejament i Urbanisme							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa una despesa addicional						
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	- Nombre d'estudis realitzats - Nombre de modificacions de normes de planejament aprovades						
Resultat	- Increment del parc públic d'habitatges - Nombre de barreres arquitectòniques eliminades - Reducció estimada de les emissions						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		O1. Consolidació dels recursos humans destinats a polítiques d'habitatge					
àmbit		O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ					
tipus d'actuació		continuïtat – reforç -nova actuació					
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Consolidació de l'oficina local d'habitatge com a unitat especialitzada en matèria d'habitatge de caràcter municipal i que actua com a finestreta única i és un referent clar, transparent i pròxim de les polítiques d'habitatge. L'OLH ha de tenir una doble naturalesa: d'una banda, com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local, i d'altra, com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.							
Objectius							
• Potenciar el desenvolupament de polítiques d'habitatge al municipi • Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge • Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal							
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Informes de seguiment						
Resultat	• Informes de resultat de les diferents accions dutes a terme a l'OLH						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 - 2031							
actuació		O2. Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge					
àmbit	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
L'Oficina Local d'Habitatge requereix una estratègia de comunicació continuada per garantir que la ciutadania conegui els serveis disponibles, els programes d'ajuts vigents i els recursos municipals en matèria d'habitatge. L'experiència demostra que la manca d'informació és un dels principals factors que limiten l'accés efectiu a alguns serveis. Aquesta estratègia es basarà en el següent: - Utilització prioritària dels canals propis municipals (web, xarxes socials, butlletí i mitjans locals). - Producció interna de continguts informatius per part de l'àrea de Comunicació. - Contractació externa del servei de disseny i adaptació gràfica per garantir coherència visual, qualitat tècnica i adequació als diferents suports. - Accions de promoció digital segmentada en moments clau (convocatòries d'ajuts, etc.). - Impressió de materials bàsics de difusió per garantir l'accessibilitat a col·lectius amb menor accés digital.							
Objectius							
• Donar a conèixer tots els recursos municipals destinats als ajuts en matèria d'habitatge • Incrementar en nombre de beneficiaris dels ajuts i serveis d'habitatge							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		5.000€ anuals					
Supralocal							
Calendari							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés		• Comprovació del material imprès i el seu contingut • Nombre de publicacions realitzades i mitjà de difusió • Mantenir el nombre publicacions					
Resultat		• Nombre de persones impactades/abastades • Increment del nombre de persones que coneixen els serveis de l'OLH					

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 – 2031							
actuació	O3. Campanya per conscienciar i combatre el racisme i classisme immobiliari						
àmbit	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Desenvolupar i implementar una campanya de sensibilització dirigida a la ciutadania, propietaris, agents immobiliaris i professionals de l'habitatge amb l'objectiu de prevenir i combatre pràctiques discriminatòries en l'accés a l'habitatge, derivades de racisme o classisme.							
La campanya podrà incloure activitats de difusió, de promoció de bones pràctiques, de tallers formatius, de materials informatius o accions a xarxes socials i mitjans locals. Es podria contemplar la creació d'un canal de denúncia i orientació per a persones afectades per discriminació en l'accés a l'habitatge.							
Objectius							
• Promoure l'accés igualitari a l'habitatge i combatre la discriminació per raça i/o classe • Sensibilitzar a tots els actors implicats sobre pràctiques discriminatòries en l'accés a l'habitatge • Impulsar la participació de professionals immobiliaris i entitats en bones pràctiques • Facilitar informació sobre drets i recursos disponibles per a persones afectades per discriminació							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	3.500€ biennalment						
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Campanya							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Materials elaborats • Nombre de sessions/xerrades/publicacions realitzades						
Resultat	• Nombre de persones impactades/abastades • Nombre d'agents immobiliaris que apliquen bones pràctiques						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 – 2031							
actuació	O4. Campanya informativa en relació al lloguer						
àmbit	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ						
tipus d'actuació	continuitat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Desenvolupar una campanya orientada a millorar la informació i coneixement de la ciutadania sobre el mercat de lloguer, els drets i deures de l'arrendament i els recursos municipals disponibles.							
La campanya podrà combinar accions informatives (difusió de materials, guies, vídeos i infografies) amb accions formatives (tallers, xerrades i sessions presencials o virtuals), dirigides tant a persones llogateres com a propietaris.							
Objectius							
• Empoderar la ciutadania per accedir al mercat de lloguer de manera segura i informada • Promoure bones pràctiques en l'arrendament • Millorar la relació entre propietaris i llogateres							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general, especialment llogaters i persones que volen llogar un habitatge							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	5.000€ biennalment						
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Materials elaborats • Nombre de sessions/xerrades/publicacions realitzades						
Resultat	• Nombre de persones impactades/abastades						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 – 2031							
actuació	O5. Taula Local d'Habitatge amb representants de l'Ajuntament i agents socials						
àmbit	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Donar continuïtat a l'òrgan participatiu de Taula d'habitatge constituït el febrer de 2026 i que reuneix representants polítics del Consistori, tècnics, associacions de veïns, entitats intergeneracionals i militants de l'habitatge amb l'objectiu de fomentar la col·laboració, la transparència i la presa de decisions conjunta en matèria d'habitatge. La Taula funcionarà com un espai estable de debat, coordinació i seguiment de les polítiques municipals d'habitatge, facilitant la participació ciutadana, l'intercanvi d'informació i experiències entre professionals i tècnics municipals, la proposta de mesures i recomanacions per millorar l'accés a l'habitatge i l'eficiència dels programes, entre d'altres. Aquest espai haurà d'establir la periodicitat de les reunions a realitzar, les quals es recomana que siguin com a mínim anuals.							
Objectius							
• Crear un espai estable de debat i participació sobre habitatge. • Facilitar la coordinació entre agents socials vinculats a l'habitatge, serveis municipals i Ajuntament • Millorar la transparència i la comunicació entre administració i agents socials							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal No suposa una despesa addicional							
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de reunions realitzades • Nombre d'assistents a les reunions						
Resultat	• Nombre de propostes de la Taula implementades						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 – 2031							
actuació	O6. Creació d'un espai estable de coordinació interna en polítiques d'habitatge						
àmbit	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ						
tipus d'actuació	continuïtat – reforç -nova actuació						+
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Establir un espai permanent de coordinació interna entre els diferents serveis i departaments municipals implicats en les polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millorar la planificació, gestió i seguiment de les polítiques locals d'habitatge, optimitzar recursos, evitar duplicitats i garantir una resposta coordinada davant de necessitats residencials i urgències habitacionals. L'espai de coordinació interna permetrà analitzar conjuntament les necessitats i demandes d'habitatge al municipi, revisar i planificar programes i ajuts, compartir informació i dades clau sobre la gestió d'habitatge, establir protocols comuns d'actuació entre departaments, entre d'altres. Aquest espai haurà d'establir la periodicitat de les reunions a realitzar, les quals es recomana que siguin com a mínim trimestrals.							
Objectius							
• Buscar sinergies i objectius comuns • Potenciar i millorar la coordinació interna • Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal	No suposa una despesa addicional						
Supralocal							
Calendari							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Creació de l'espai de coordinació interna							
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés	• Nombre de reunions de coordinació • Temps invertit en les reunions						
Resultat	• Processos millorats • Programes d'habitatge amb aplicació coordinada						

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT 2026 – 2031							
actuació		O7. Seguiment pel desenvolupament del Pla local d'habitatge					
àmbit		O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ					
tipus d'actuació		continuitat – reforç -nova actuació					(+)
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
Donar continuïtat a la comissió de seguiment pel desenvolupament del PLH, la qual serà interna i externa. La interna, integrada per l'equip motor de l'inici del PLH (Fase 1), és a dir, Regidor d'Habitatge/Serveis Socials, Cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat, Cap de Serveis Socials i Cap de l'OLH, vetllarà per al compliment de les previsions del PLH i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi. La part externa estaria formada per la Taula d'Habitatge que es convocarà amb una periodicitat mínima anual. El PLH és un document viu i, per tant, s'anirà revisant periòdicament per efectuar, si s'escau, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes així com de les polítiques d'habitatge en general. Es disposarà d'un gestor de projectes com a eina de seguiment d'execució de les actuacions del PLH.							
Objectius							
- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge - Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH. - Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge							
Prioritat							
Alta – Mitja - Baixa							
Persones beneficiàries							
Personal de l'Ens local Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Responsables de la gestió							
Oficina Local d'Habitatge							
Estimació econòmica i finançament							
Municipal		No suposa una despesa addicional					
Supralocal							
Calendari							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seguiment							
Indicadors de seguiment							
Procés		- Constitució de l'equip de seguiment del Pla - Nombre de reunions de seguiment realitzades - Informes de resultats presentats					
Resultat		- Grau d'execució del Pla - Desviacions del Pla respecte la proposta inicial - Millora dels indicadors d'accés al mercat de l'habitatge					

4.3 Pressupost, finançament i calendari

La programació de les principals actuacions venen condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans).

El quadre de programació que s'adjunta, permet tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposades. Es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió en el temps de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadascuna de les actuacions, tenint en consideració que aquestes s'hauran de contemplar dins dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals vigents.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les partides pressupostàries municipals relacionades amb l'habitatge destinades a despeses com són el servei de l'Oficina Local d'Habitatge, els ajuts municipals per a llars amb situació vulnerable (pagament del lloguer, i subministraments) i per a la rehabilitació, l'adquisició d'habitatge a través del tanteig i retracte, els estudis a realitzar per tal de tenir un coneixement més profund de les situacions del parc d'habitatges (habitatges i locals buits, ascensors), la gestió de l'equipament de Les Paüles, així com la informació i difusió dels serveis i programes.

Pel que fa als ingressos, només s'ha contemplat en el quadre econòmic els ingressos provinents dels convenis amb la Generalitat per l'OLH i la borsa de mediació per al lloguer social, i s'ha considerat com a inversió els ajuts de la Diputació de Barcelona a l'adquisició d'habitatge d'acord amb el catàleg de serveis i la inversió de les altres administracions, fundacions i/o entitats promotores en la promoció de nous habitatge protegit. No s'ha tingut en consideració aquells ingressos que puguin procedir d'altres administracions en el transcurs del Pla ni els possibles ingressos procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH).

Estimació del pressupost municipal destinat a polítiques d'habitatge 2026-2031

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026-2031
Despeses	- 461.299 €	- 493.581 €	- 444.458 €	- 462.445 €	- 453.543 €	- 471.757 €	-2.787.084 €
Ingressos	50.450 €	50.650 €	50.850 €	51.050 €	51.250 €	51.450 €	305.700 €
Balanç	- 410.849 €	- 442.931 €	- 393.608 €	- 411.395 €	- 402.293 €	- 420.307 €	-2.481.384 €

El pressupost municipal estimat destinat a polítiques d'habitatge durant el període del PLH té un balanç de 2,5M d'euros, tenint en compte les despeses i també els ingressos procedents del conveni amb la Generalitat per a l'OLH, amb una distribució homogènia en els diferents anys d'aplicació. Tanmateix, cal tenir present que al llarg del desenvolupament del Pla poden sorgir fonts de finançament (Diputació de Barcelona, Generalitat, Unió Europea,...) que permetin complementar els ingressos i/o reduir-los.

El pressupost del conjunt de les actuacions proposades incorpora també l'estimació de la inversió en polítiques d'habitatge d'altres fonts de finançament, especialment per promoció d'habitatge, que serà a càrrec de les empreses adjudicatàries de les promocions d'habitatge protegit (en el cas d'Olesa de Montserrat per part de l'Incasòl, Fundació Salas, Unió Europa amb els Fons Next Generation, i les entitats adjudicatàries de les futures promocions). També

s'ha considerat la inversió en polítiques d'habitatge en el municipi amb l'adquisició d'habitatge mitjançant el dret de tanteig i retracte a través del finançament anual de 50.000€ per part de la Diputació de Barcelona, i la despesa per a la rehabilitació dels entorns urbans de Sant Bernat i Santa Oliva a càrrec del Fons Next Generation, el qual no es pot determinar si quedarà esgotat en el termini de la convocatòria.

Estimació del pressupost total (municipal i altres font de finançament) del PLH destinat a polítiques d'habitatge 2026-2031

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026-2031
Inversions							
Promoció*	9.106.546 €		8.481.250 €	8.481.250 €			26.069.046 € ^
Adquisició	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	300.000 € ^
TOTAL	9.156.546 €	50.000 €	8.531.250 €	8.531.250 €	50.000 €	50.000 €	26.369.046 €
Despeses							
RRHH OLH	110.000 €	112.750 €	115.569 €	118.458 €	121.419 €	124.455 €	702.651 €
Ajuts municipals	245.000 €	245.000 €	245.000 €	245.000 €	245.000 €	245.000 €	1.470.000 €
Contracte serveis	91.299 €	120.831 €	68.890 €	83.987 €	72.124 €	87.302 €	524.433 €
Bonificacions	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	90.000 €
Rehab. ERRP	1.600.000 €						1.600.000 € ^
TOTAL	2.061.299 €	493.581 €	444.458 €	462.445 €	453.543 €	471.757 €	4.387.084 €
Ingressos							
Convenis	50.450 €	50.650 €	50.850 €	51.050 €	51.250 €	51.450 €	305.700 €
TOTAL	50.450 €	50.650 €	50.850 €	51.050 €	51.250 €	51.450 €	305.700 €

* No s'inclouen els ajuts supramunicipals a la promoció d'HPO

* No s'inclou els interessos dels préstecs de les promocions previstes.

* No s'inclou la previsió d'ingressos per lloguers de les noves promocions

^ Altres fonts de finançament

		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2026-2031		
Atenció a l'emergència i l'exclusió residencial		Ajuntament	Altres fonts finanç	Ajuntament	Altres fonts finanç	Ajuntament	Altres fonts finanç	Ajuntament	Altres fonts finanç	Ajuntament	Altres fonts finanç	Ajuntament	Altres fonts finanç	Ajuntament	Altres fonts finanç	
	A1. Prestació dels serveis d'Oficina Local d'Habitatge	110.000 €	50.000 €	112.750 €	50.000 €	115.569 €	50.000 €	118.458 €	50.000 €	121.419 €	50.000 €	124.455 €	50.000 €	702.651 €	300.000 €	Generalitat
	A2. Foment de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars mitjançant un programa de captació 	10.000 €	450 €		650 €		850 €		1.050 €		1.250 €		1.450 €	10.000 €	5.700 €	Generalitat
	A3. Explorar acords amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament													- €	- €	
	A4. Recàrrec de l'IBI per als habitatges buits													- €	- €	
	A5. Bonificacions de l'impost de l'IBI per a persones en situació de vulnerabilitat social	15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		90.000 €	- €	
	A6. Ajuts municipals per cobrir les necessitats més urgents en habitatge i subministraments	145.000 €		145.000 €		145.000 €		145.000 €		145.000 €		145.000 €		870.000 €	- €	
	A7. Estudi dels habitatges buits al municipi	15.488 €												15.488 €	- €	
	A8. Estudi dels locals buits susceptibles de transformació en habitatges per a polítiques socials			15.000 €										15.000 €	- €	
	A9. Gestió de l'habitatge d'ús compartit Les Paüles	60.811 €		62.331 €		63.890 €		65.487 €		67.124 €		68.802 €		388.445 €	- €	
	A10. Sessió de sensibilització a l'equip tècnic per acompanyar en els desnonaments, especialment a la infància			5.000 €				5.000 €				5.000 €		15.000 €	- €	
	A11. Gestió per evitar desnonaments													- €	- €	
Millora de l'edificació i rehabilitació del parc residencial																
	R1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica des de l'Oficina Local d'Habitatge													- €	- €	
	R2. Subvencions municipals a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges d'ús residencial i acompanyament a les comunitats 	100.000 €		100.000 €		100.000 €		100.000 €		100.000 €		100.000 €		600.000 €	- €	
	R3. Campanya informativa sobre les inspeccions tècniques dels edificis													- €	- €	
	R4. Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Grup Sant Bernat i Grup Santa Oliva)		1.600.000 €											- €	1.600.000 €	Unió Europea
	R5. Programa d'auditories i pobresa energètica													- €	- €	
	R6. Estudi per a la viabilitat d'implantació d'ascensors en blocs de PB+3			15.000 €										15.000 €	- €	
	R7. Suport en la gestió a les Comunitats de Propietaris 			10.000 €										10.000 €	- €	
Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible																
	H1. Promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer amb cessió de sòl a l'Incasòl		5.081.546 €											- €	5.081.546 €	Incasòl
	H2. Promoció d'habitatges en sòl de sistema d'equipaments d'allotjament dotacional mitjançant dret de superfície a la Fundació Salas		4.025.000 €											- €	4.025.000 €	Privat
	H3. Promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer dels dos solars inscrits a la Reserva Pública de Solars de la Generalitat						8.481.250 €		8.481.250 €					- €	16.962.500 €	Privat
	H4. Desenvolupar polítiques que fomentin l'habitatge cooperatiu													- €	- €	
Gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge																
	P1. Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge													- €	- €	
	P2. Adquisició d'habitatges a través del tanteig i retracte		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €	- €	300.000 €	Diputació
	P3. Reclamació a la Generalitat perquè posi els habitatges de propietat de la Sareb a disposició													- €	- €	
Planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge																
	U1. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació amb reserves per a habitatges protegit													- €	- €	
	U2. Gestió per incrementar la densitat en solars municipals d'habitatge protegit													- €	- €	
	U3. Modificacions de planejament per obtenció d'habitatge protegit, millorar l'accessibilitat o millorar l'eficiència energètica													- €	- €	
Recursos, organització i gestió de la informació																
	O1. Consolidació dels recursos humans destinats a polítiques d'habitatge													- €	- €	
	O2. Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge 	5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		30.000 €	- €	
	O3. Campanya per conscienciar i combatre el racisme i classisme immobiliari			3.500 €				3.500 €				3.500 €		10.500 €	- €	
	O4. Campanya informativa en relació al lloguer			5.000 €				5.000 €				5.000 €		15.000 €	- €	
	O5. Taula Local d'Habitatge amb representants de l'Ajuntament i agents socials													- €	- €	
	O6. Creació d'un espai estable de coordinació interna en polítiques d'habitatge													- €	- €	
	O7. Seguiment pel desenvolupament del Pla Local d'Habitatge													- €	- €	
TOTAL		461.299 €	10.806.996 €	493.581 €	100.650 €	444.458 €	8.582.100 €	462.445 €	8.582.300 €	453.543 €	101.250 €	471.757 €	101.450 €	2.787.084 €	28.274.746 €	

4.4 Gestió, seguiment i avaluació

Gestió i seguiment

Els òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions són els següents:

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon a l'Alcaldia, i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a la Junta de Govern Local.
- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i les propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La direcció/coordinació del PLH correspondrà a la Regidoria d'Habitatge que, de forma col·legiada entre els diferents responsables tècnics, jurídics i de gestió, tenen la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindrà associades diferents tasques orientades a garantir la correcta dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, seran:

- Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
- Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
- Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
- Dur a terme el control de la gestió econòmica.
- Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.
- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

El gestor del Pla establirà també un espai de coordinació amb organismes supramunicipals com la Generalitat de Catalunya (Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Incasòl, l'Institut Català de Finances), la Diputació de Barcelona (Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana; Àrea d'Infraestructures i Territori).

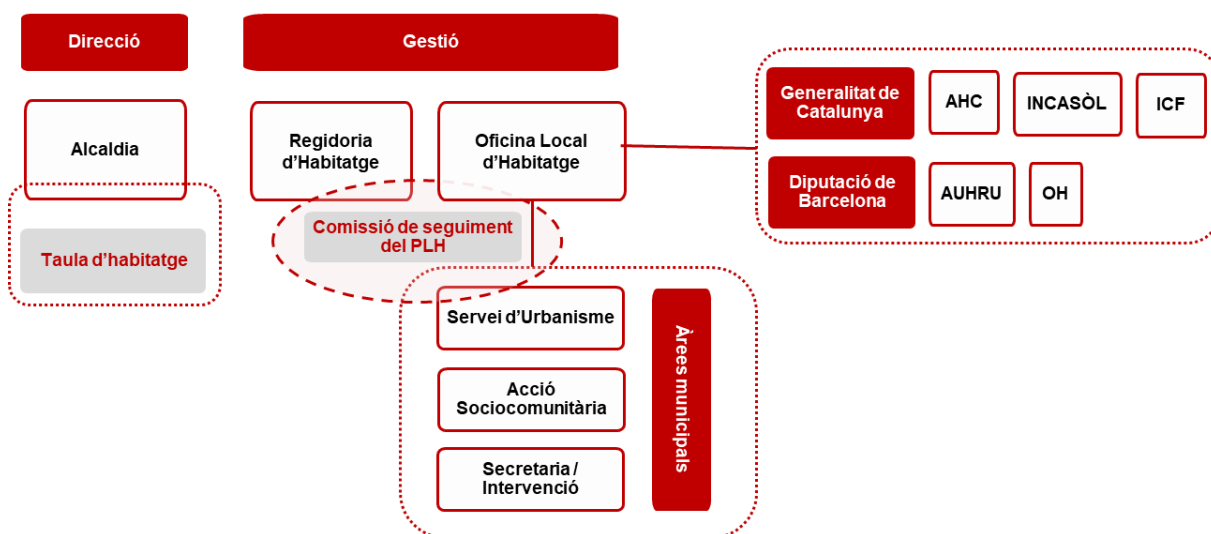
Un cop aprovat el PLH s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del Pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes de seguiment i fitxes de programació periòdics, concreció dels circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i a la persona directora del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

S'establirà un **espai permanent de coordinació interna (comissió de seguiment del PLH)** entre els diferents serveis i departaments municipals implicats en les polítiques d'habitatge amb l'objectiu de millorar la planificació, gestió i seguiment de les polítiques locals d'habitatge, optimitzar recursos, evitar duplicitats i garantir una resposta coordinada davant de necessitats residencials i urgències habitacionals.

L'espai de coordinació interna permetrà analitzar conjuntament les necessitats i demandes d'habitatge al municipi, revisar i planificar programes i ajuts, compartir informació i dades clau sobre la gestió d'habitatge, establir protocols comuns d'actuació entre departaments, entre d'altres.

Aquest espai haurà d'establir la periodicitat de les reunions a realitzar, les quals es recomana que siguin com a mínim trimestrals. De forma anual s'avaluaran els resultats de l'any en curs i es marcaran les prioritats de l'any següent, reprogramaran les actuacions, concretaran les accions necessàries a realitzar per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

Paral·lelament, s'establirà un **espai de participació extern (Taula d'habitatge)** amb l'objectiu de fomentar la col·laboració, la transparència i la presa de decisions conjunta en matèria d'habitatge, facilitant la participació ciutadana, l'intercanvi d'informació i experiències entre professionals i tècnics municipals. Alhora, tindrà un paper en el seguiment del PLH i de forma anual es reunirà per rebre informació sobre el desenvolupament del Pla.



Avaluació

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessària la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

L'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos

(avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es proposa una avaluació continua de les accions a través dels indicadors que incorporen les fitxes d'actuació; indicadors de gestió o procés, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i de resultat o impacte, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts. Per a aquest seguiment de les actuacions es disposarà d'un gestor de projectes elaborat per la Diputació de Barcelona.

Al mateix temps, es proposa fer una avaluació intermèdia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, l'eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

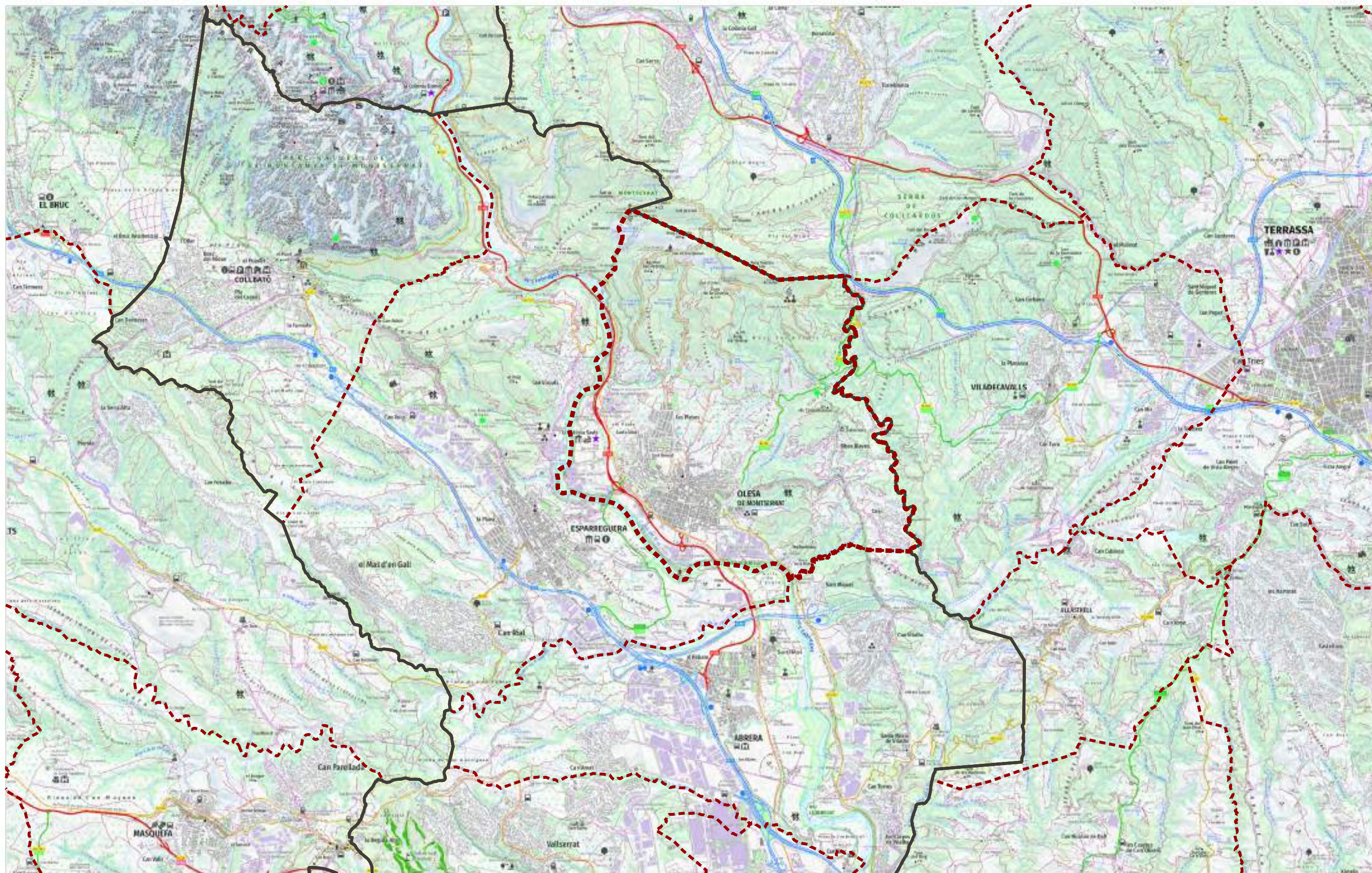
- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

En funció de les avaluacions periòdiques de l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

5 ANNEX

5.1 Plànols

- I.01 Situació**
- I.02 Ortofotomapa**
- I.03 Planejament surpamunicipal**
- I.04 Classificació del sòl**
- I.05 Qualificació del sòl**
- I.06 Polígons i sectors**
- I.07 Delimitació seccions censals**
- I.08 Delimitació barris**
- I.09 Trames residencials**
- I.10 Patrimoni**
- I.11 Solars buits en SUC**
- I.12 Antiguitat de les edificacions**
- I.13 Llicències**
- I.14 Habitatges socials**
- I.15 Ordres d'execució**
- I.16 Ajuts a la rehabilitació**
- I.17 Certificats energètics**
- I.18 Inspeccions tècniques de l'edificació (ITE)**



- - - - - LÍMIT MUNICIPAL
————— LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
 Juliol de 2025 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/50.000
 0 500 1.000 2.000



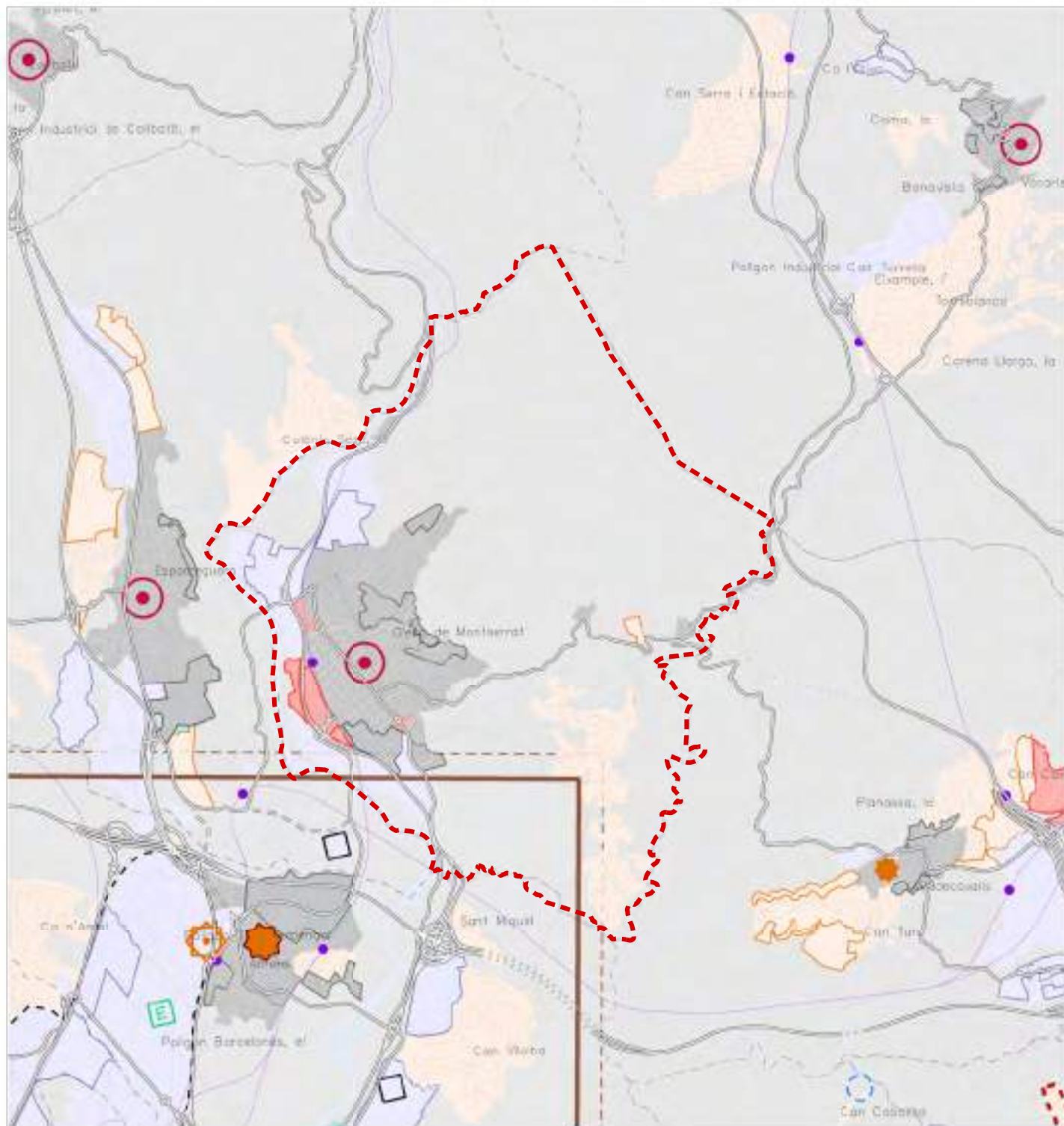


--- LÍMIT MUNICIPAL
--- LÍMIT COMARCAL

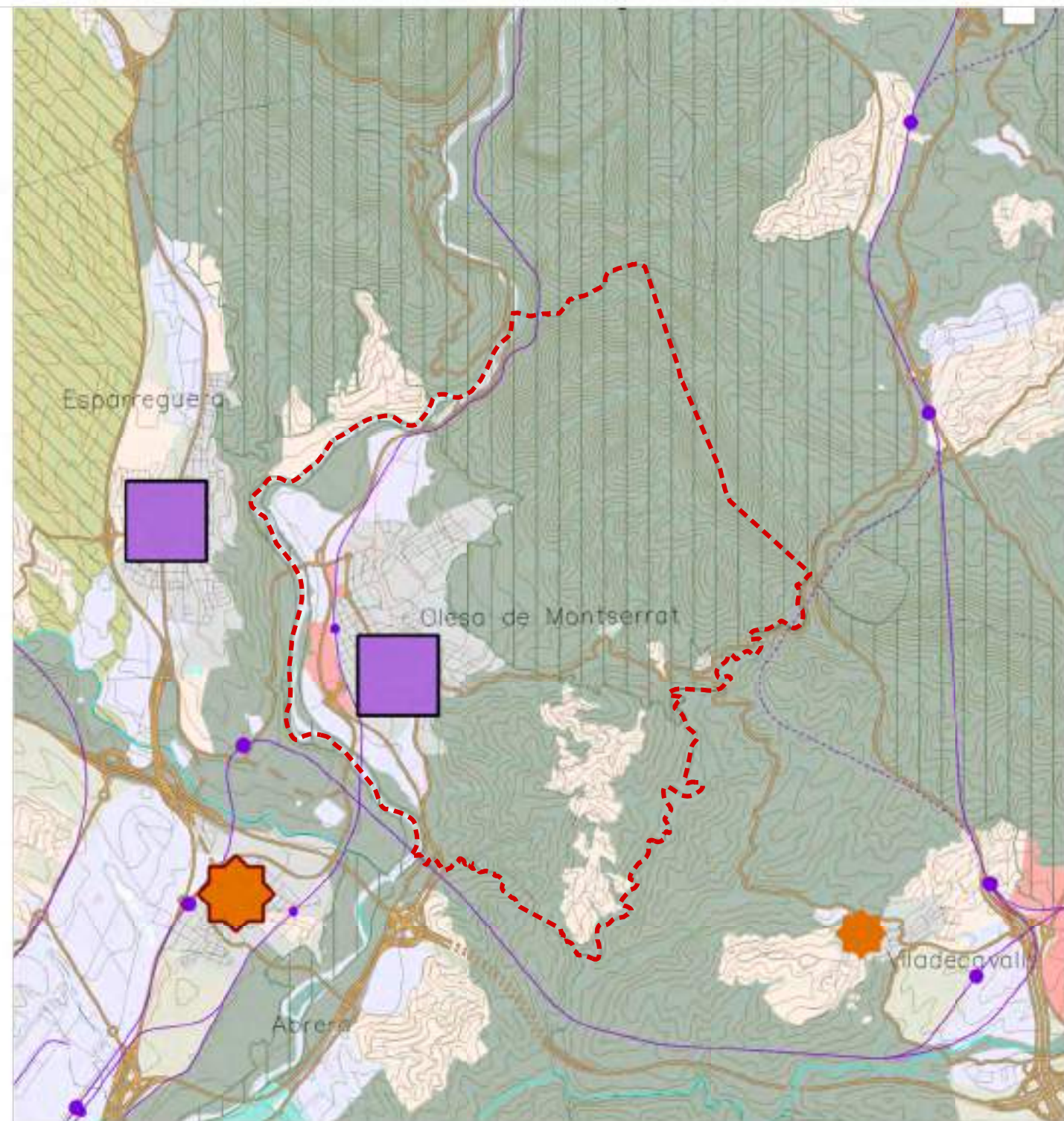
PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Anàlisi i diagnosi
Juliol de 2025

Escala 1/25.000
0 200 500 1.000





© Escala 1/50,000



© Escala 1/50,000

PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA. SISTEMA URBÀ. ESTRATÈGIES URBANES



PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA. SISTEMA URBÀ. ESTRUCTURA NODAL DEL TERRITORI



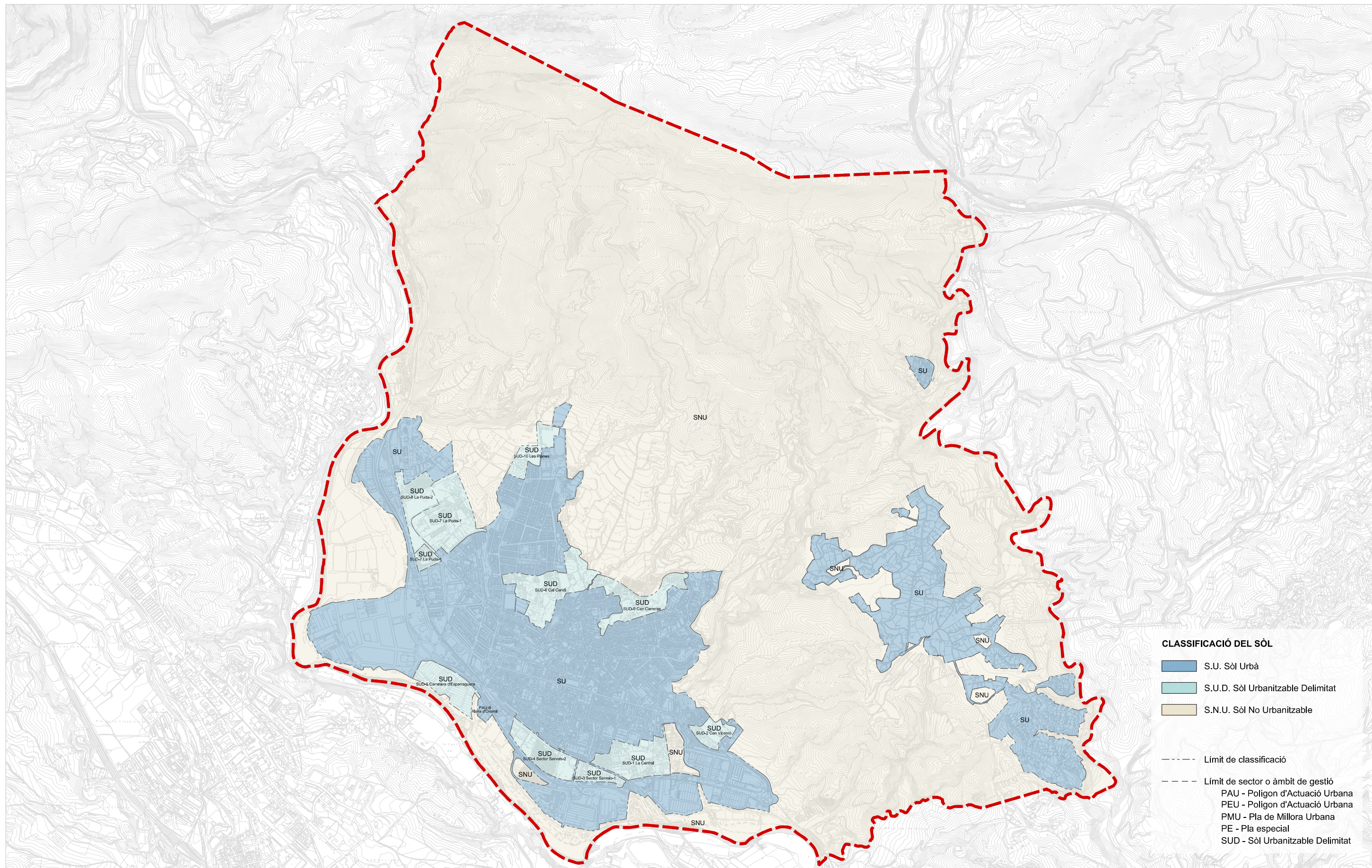
--- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT

Juliol de 2025

Escala 1/50,000

0 500 1,000 2,000



--- LÍMIT MUNICIPAL

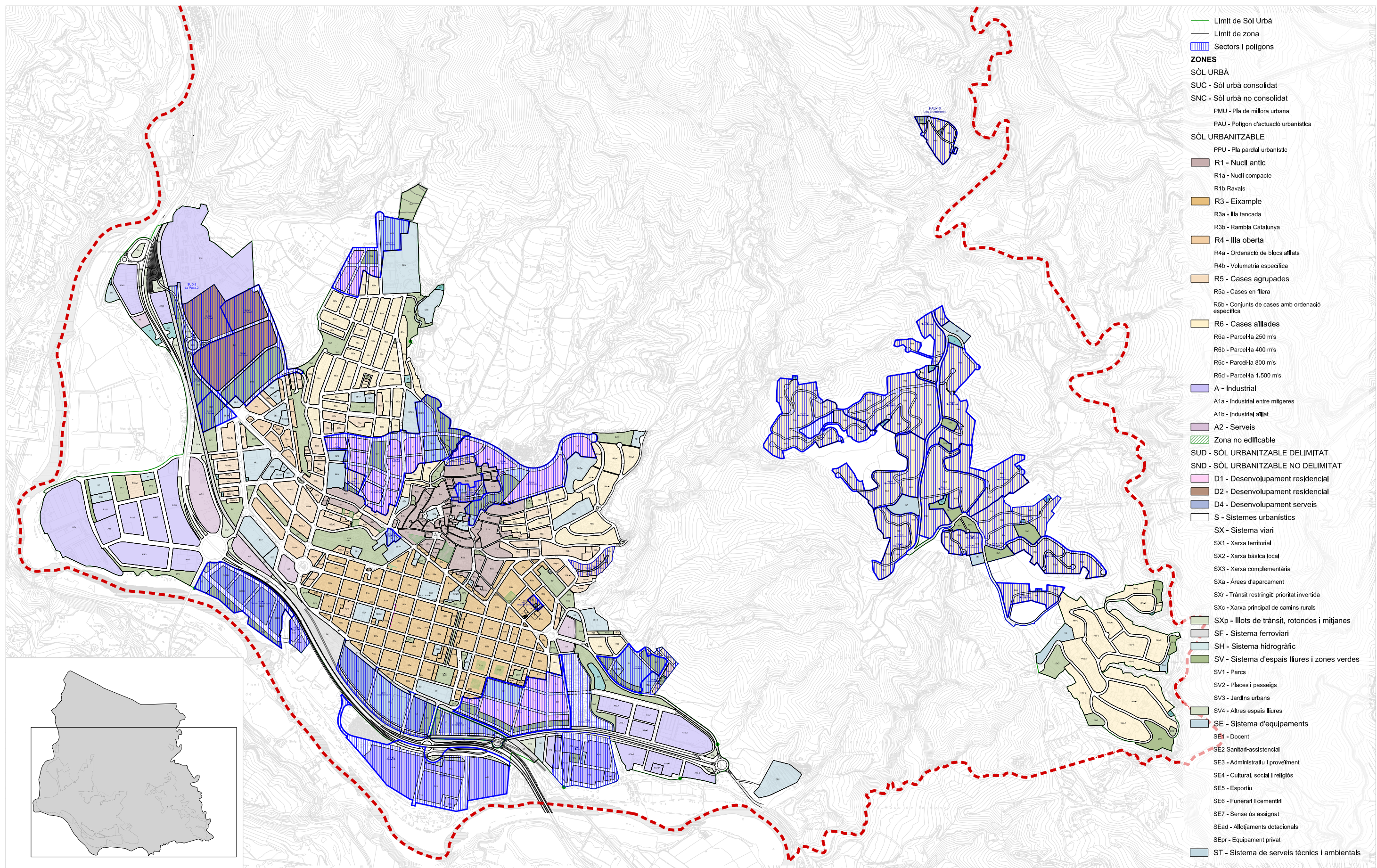
PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Anàlisi i diagnosi

Juliol de 2025

Escala 1/22.000

0 100 500 1.200





--- LÍMIT MUNICIPAL

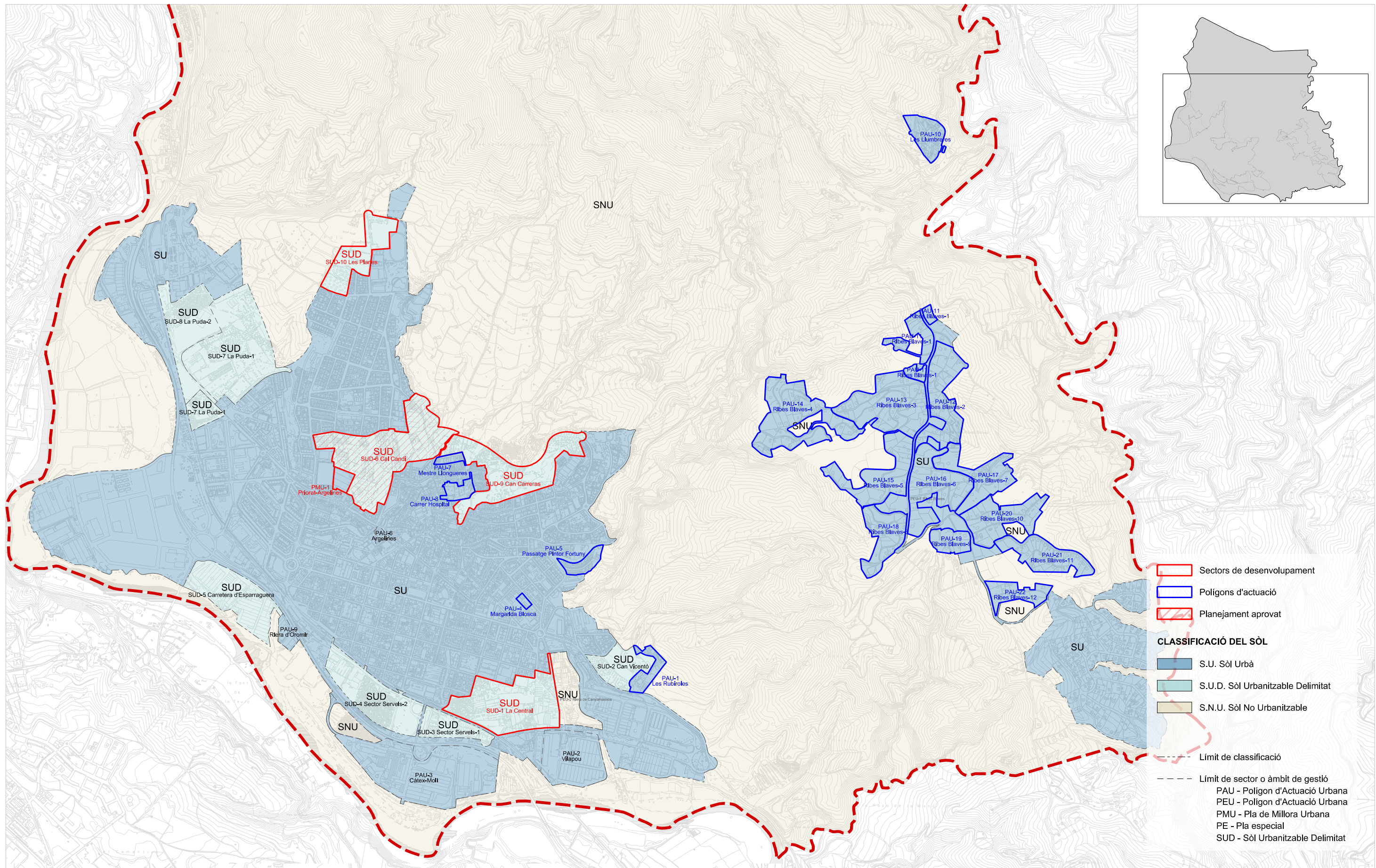
PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT

Juliol de 2025

Anàlisi i diagnosi

Escala 1/15.000

0 100 200 500



--- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT

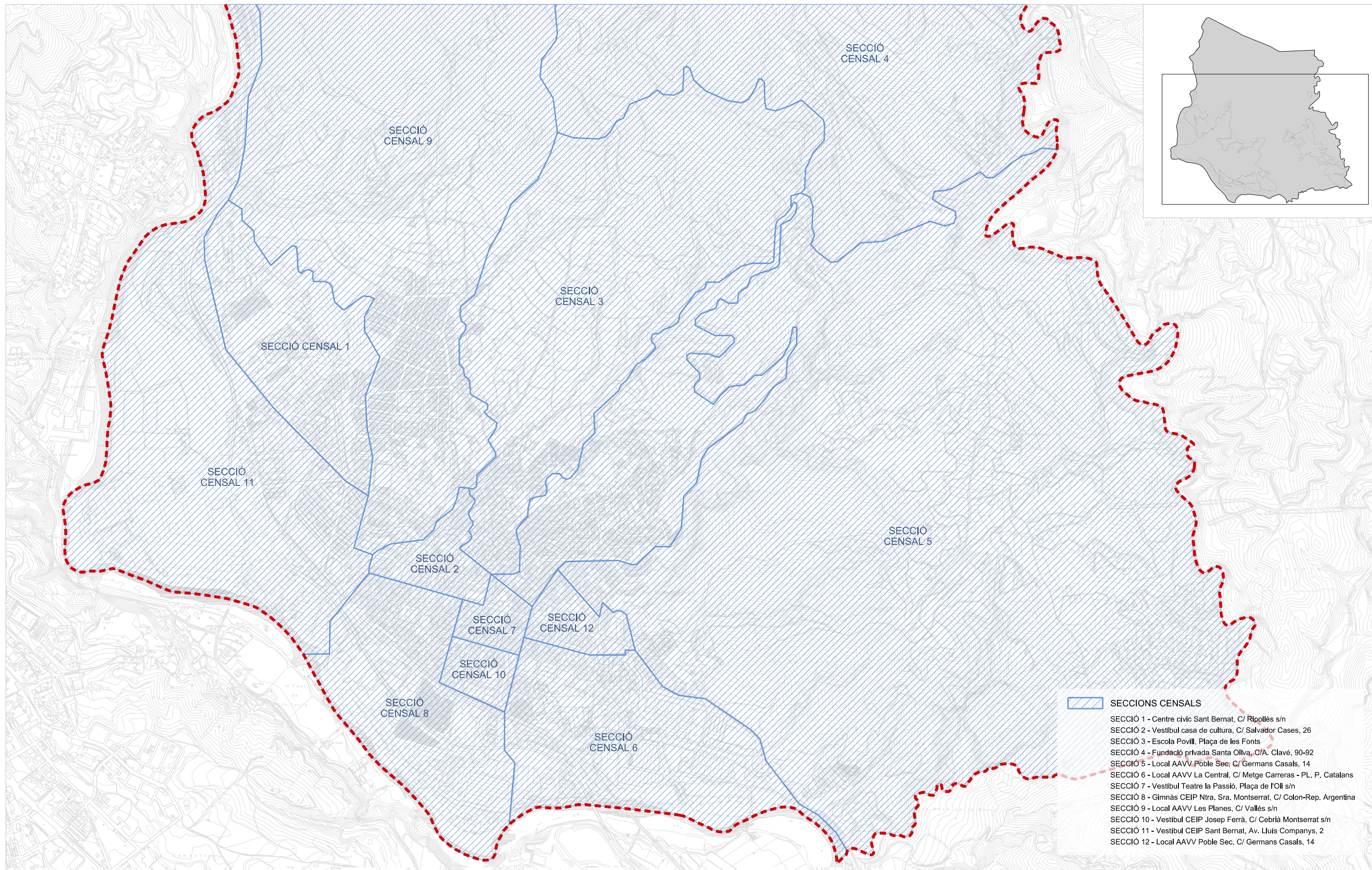
Juliol de 2025

Anàlisi i diagnosi

Escala 1/15.000

0 100 200 500





----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT

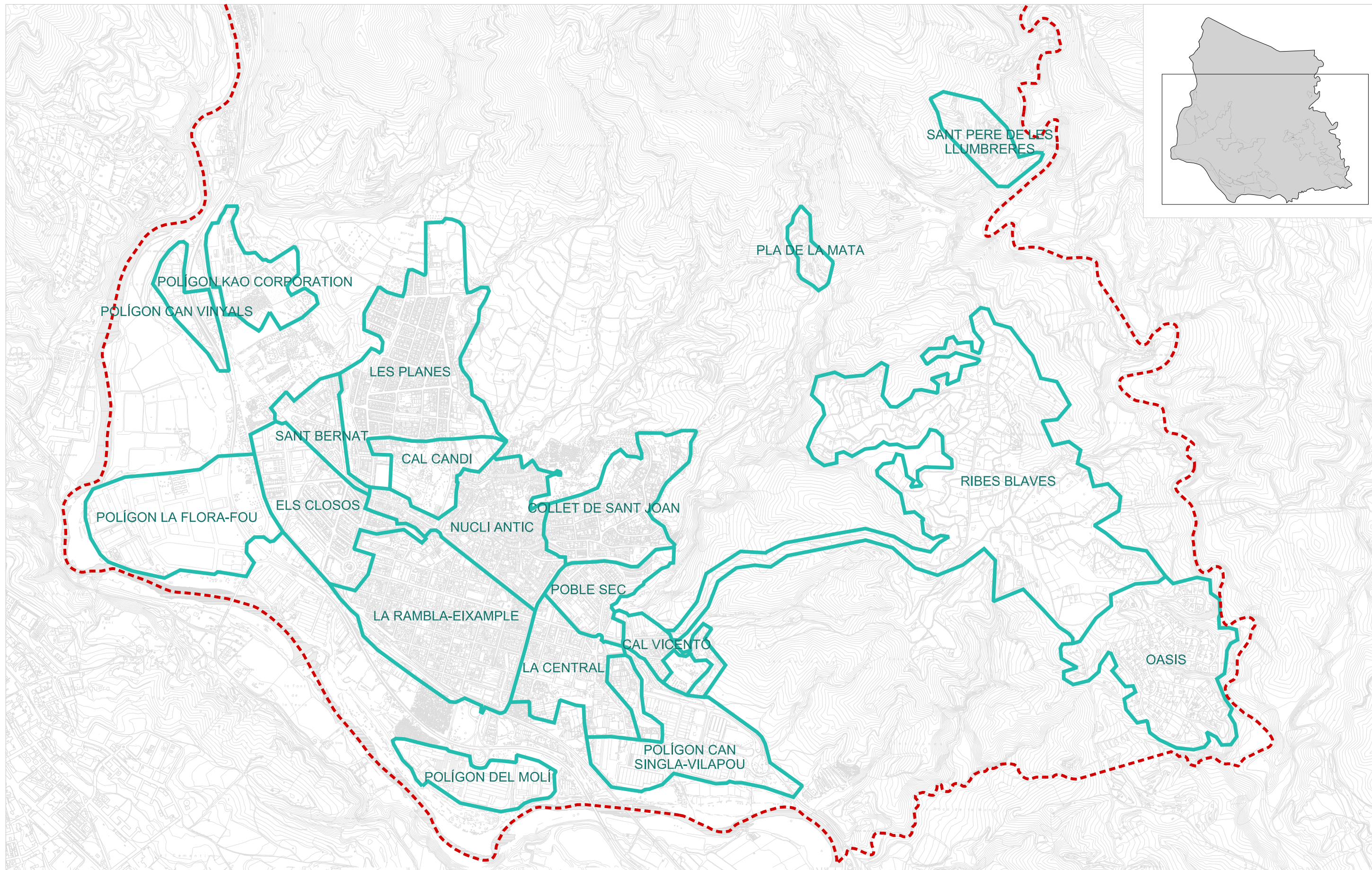
Juliol de 2025

Anàlisi i diagnosi

Escala 1/15.000

0 100 200 500

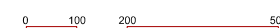


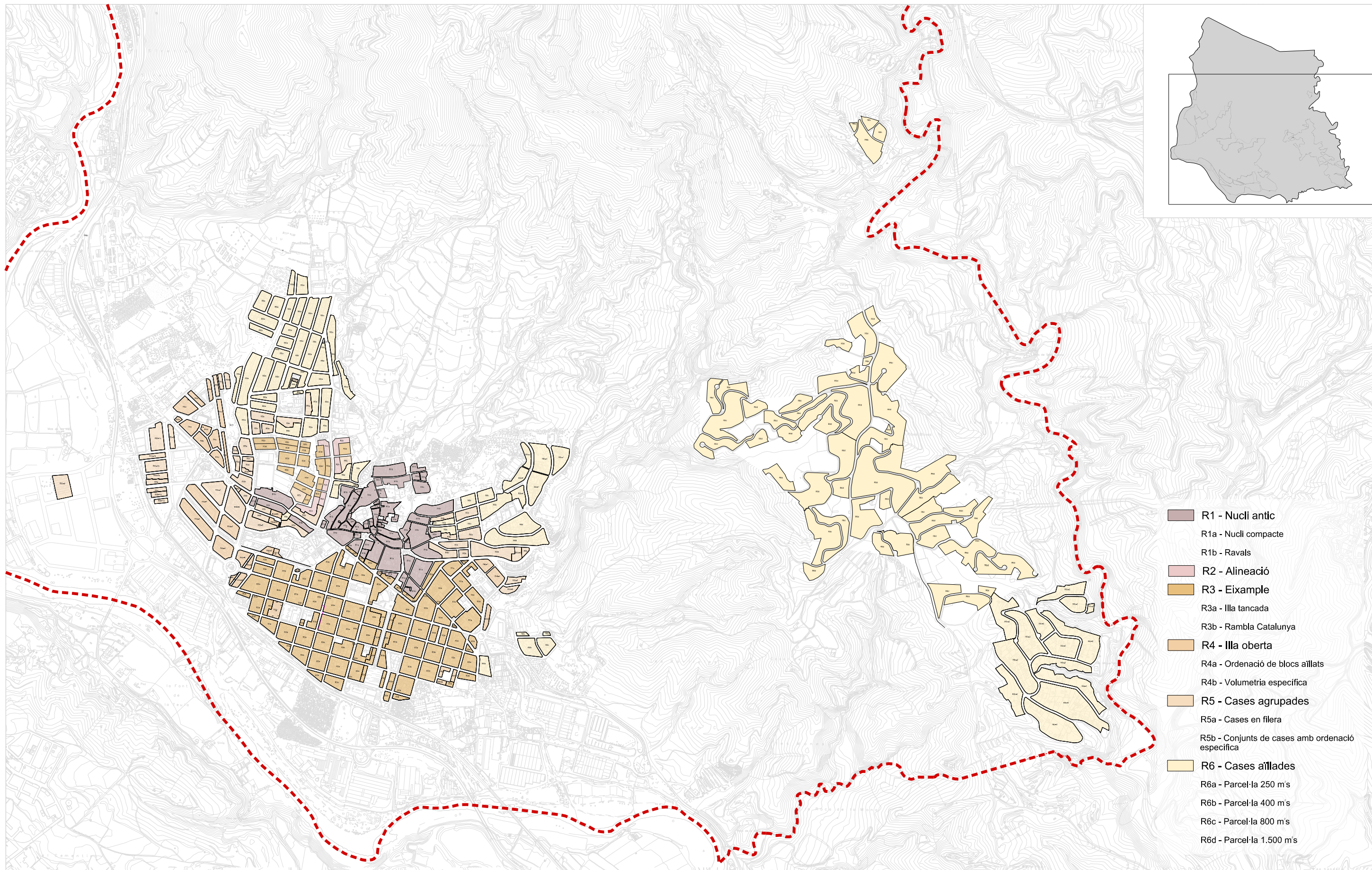


----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
 Juliol de 2025
Anàlisi i diagnòsi

Escala 1/15.000

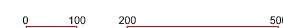


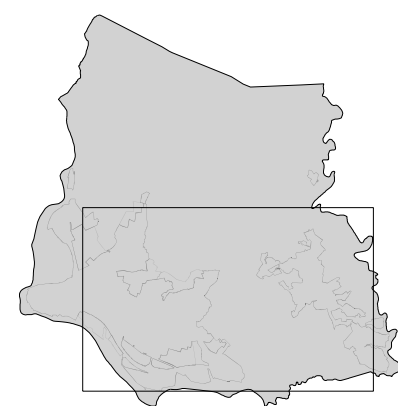
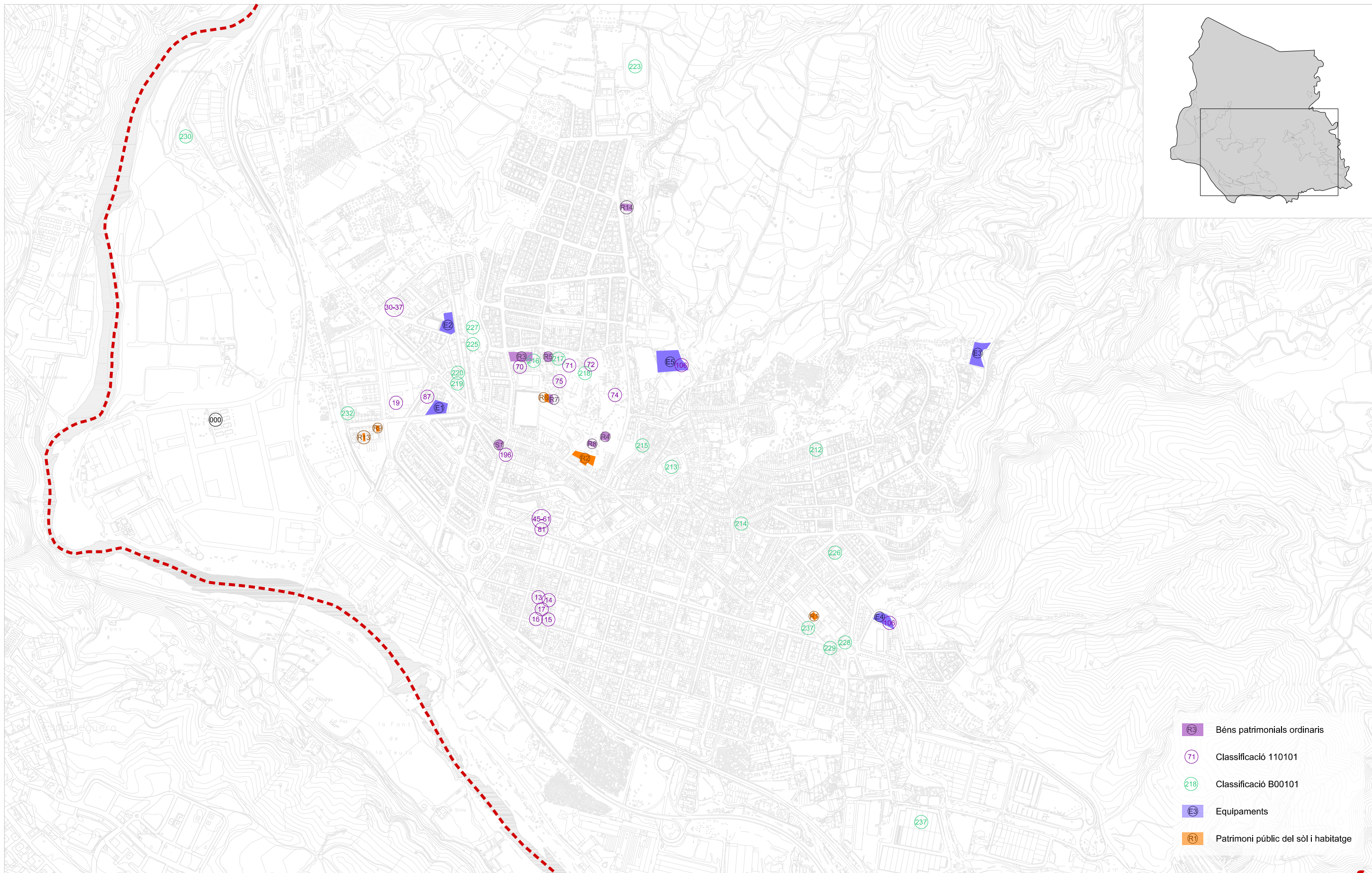


--- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/15.000





- Béns patrimonials ordinaris
- Classificació 110101
- Classificació B00101
- Equipaments
- Patrimoni públic del sòl i habitatge

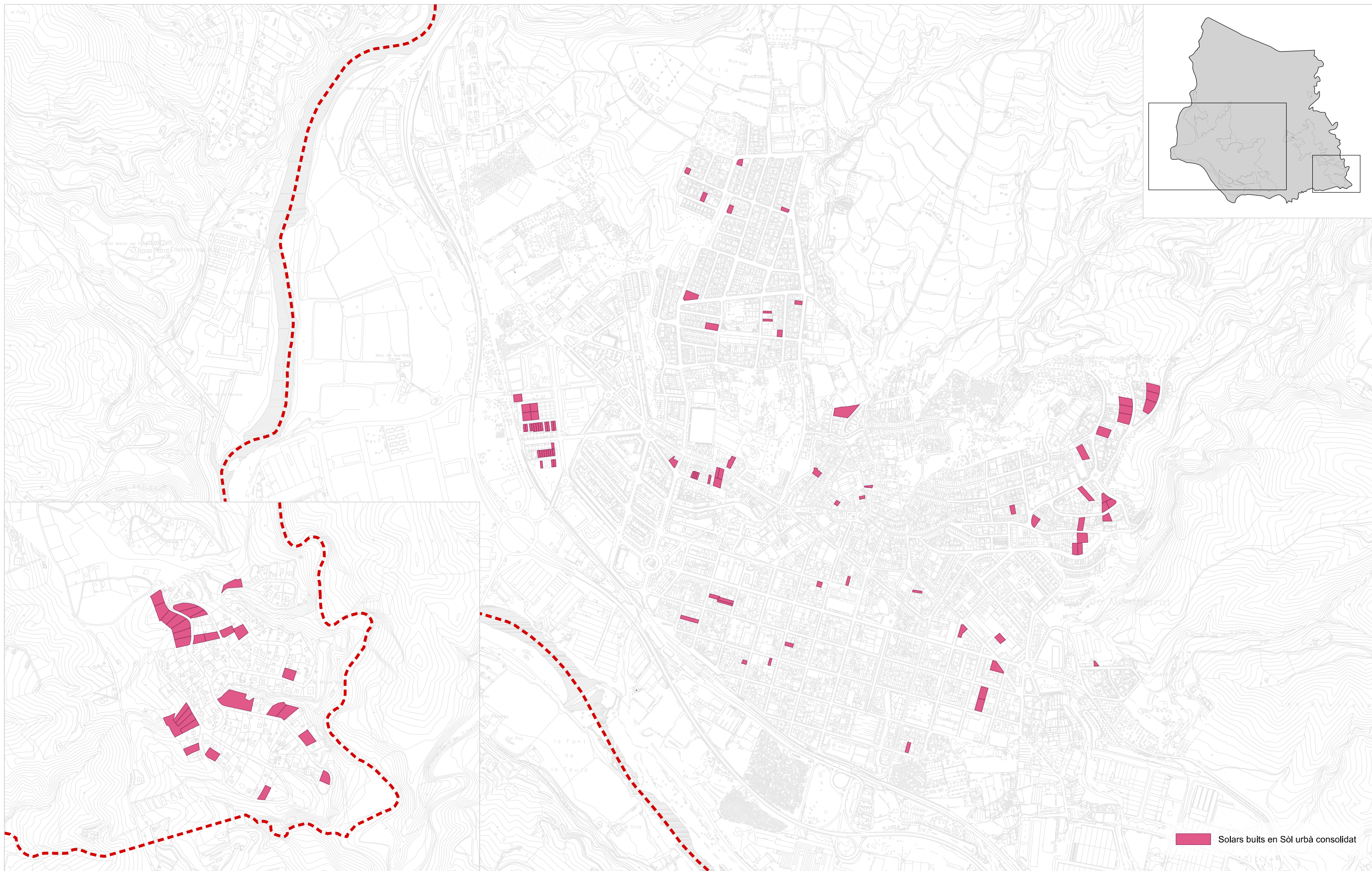
----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Anàlisi i diagnosi

Juliol de 2025

Escala 1/10.000
0 50 100 200



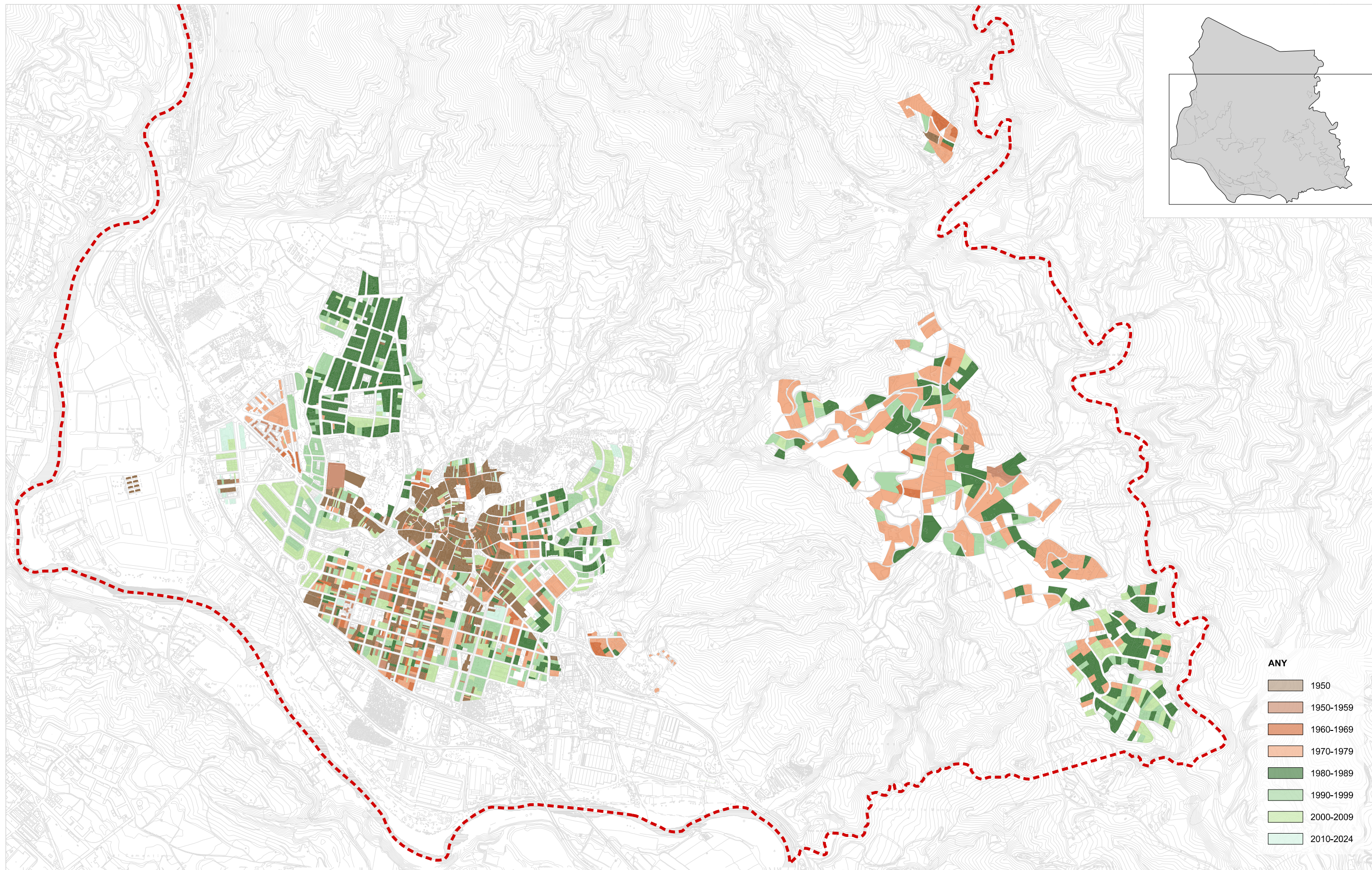


----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000
0 50 100 200





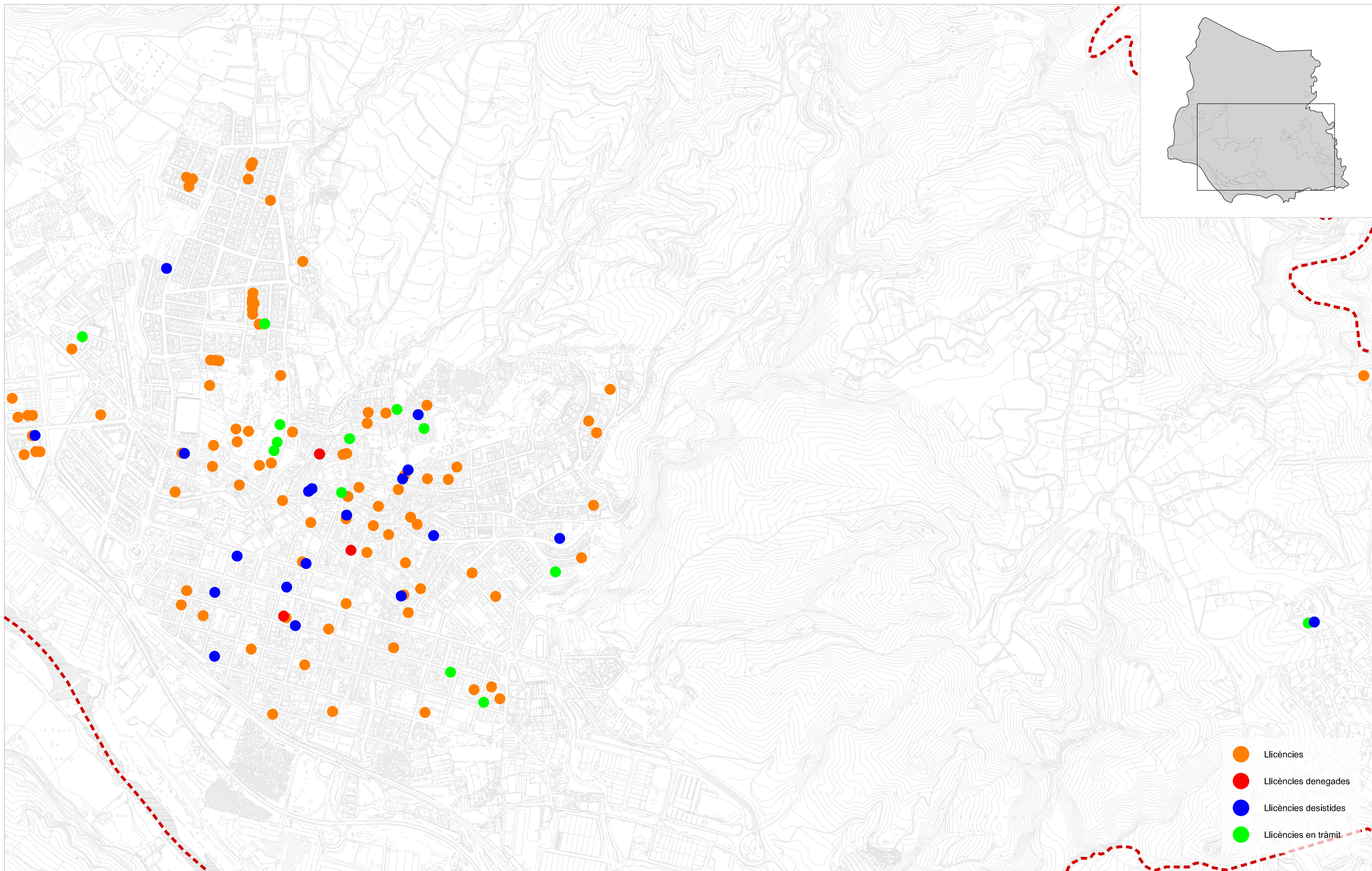
--- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
 Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/15.000

0 100 200 500



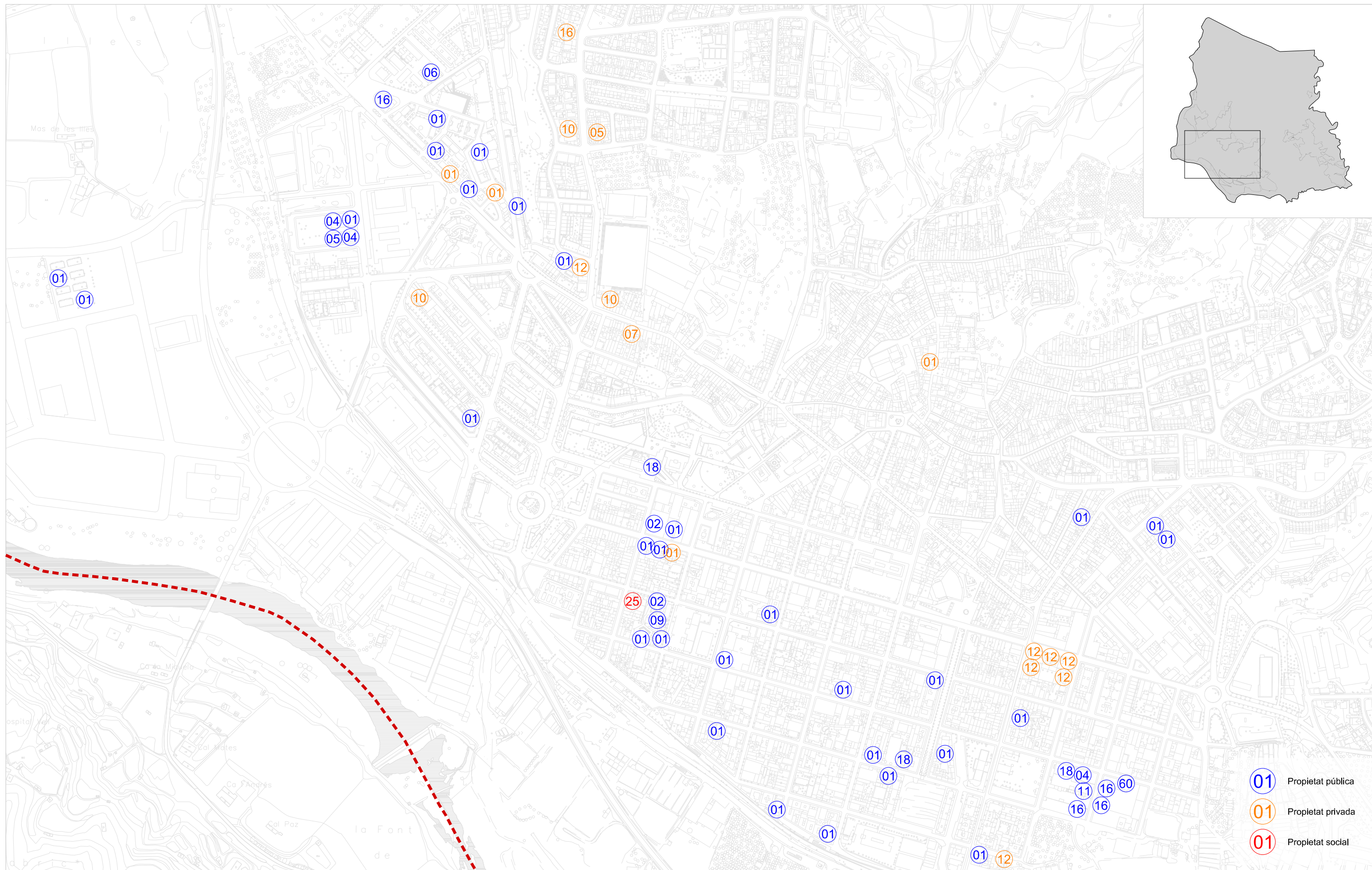


----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi

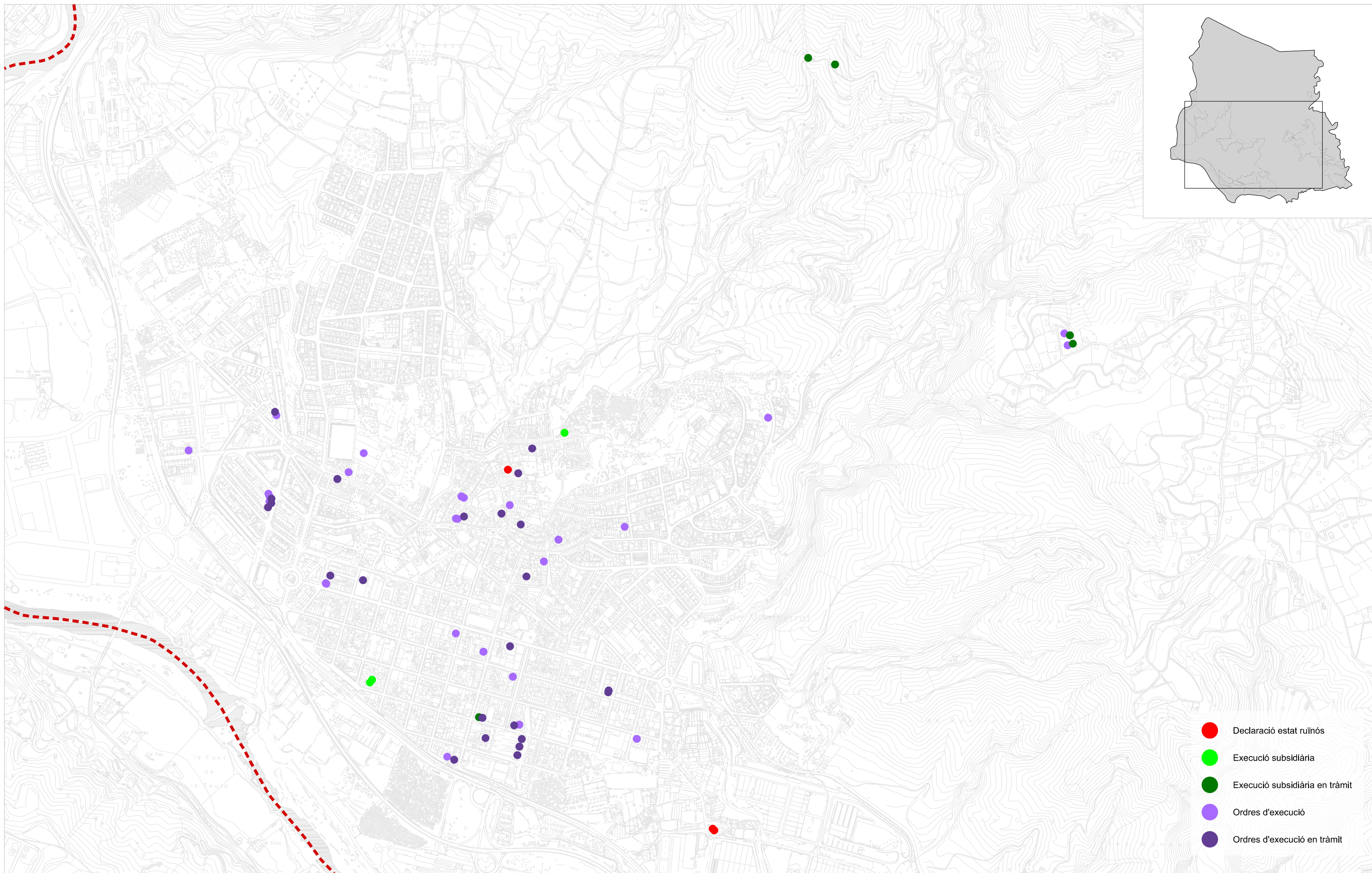
Escala 1/10.000
0 50 100 200





--- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi



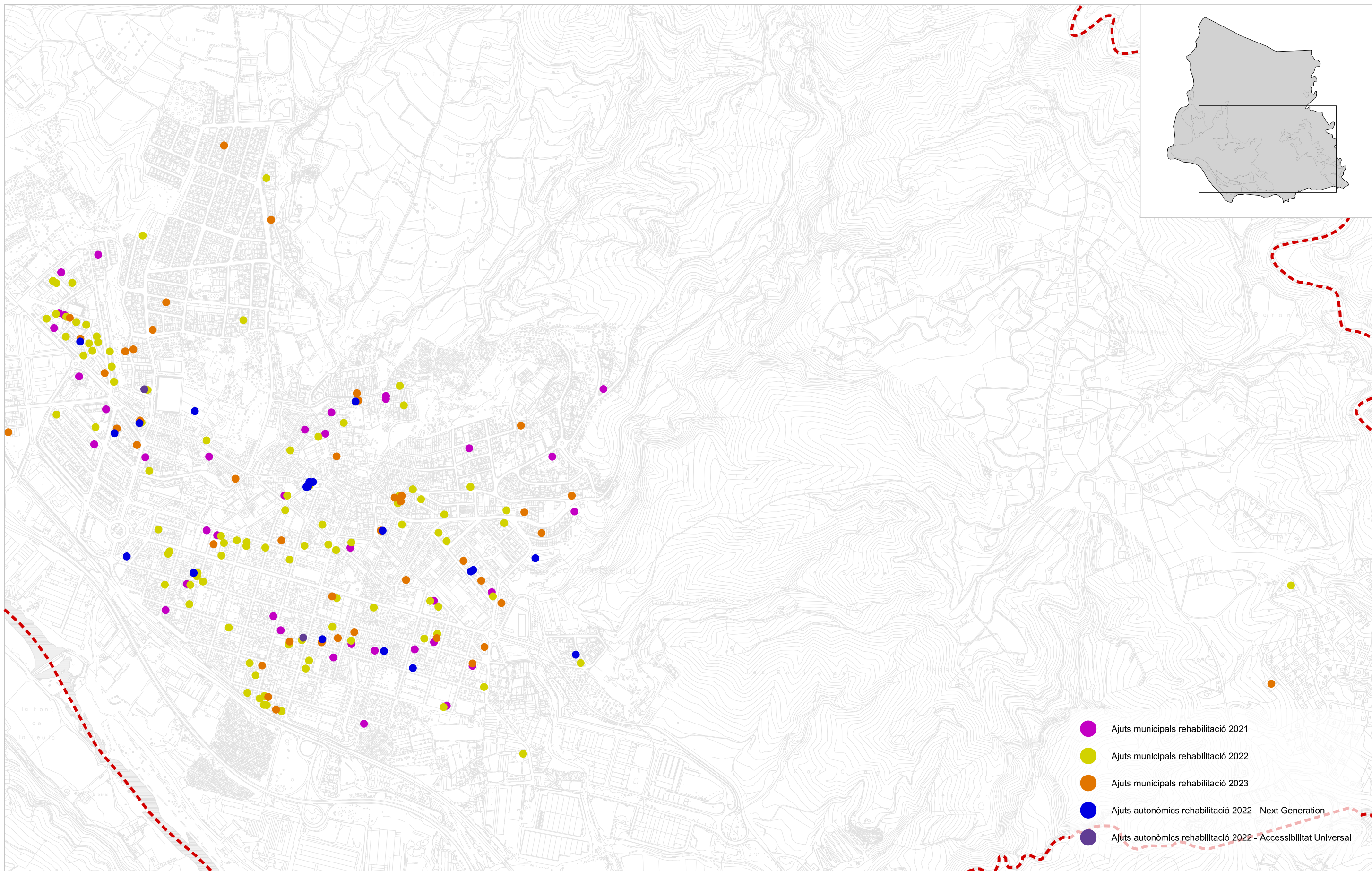
----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Anàlisi i diagnosi

Juliol de 2025

Escala 1/10.000
0 50 100 200



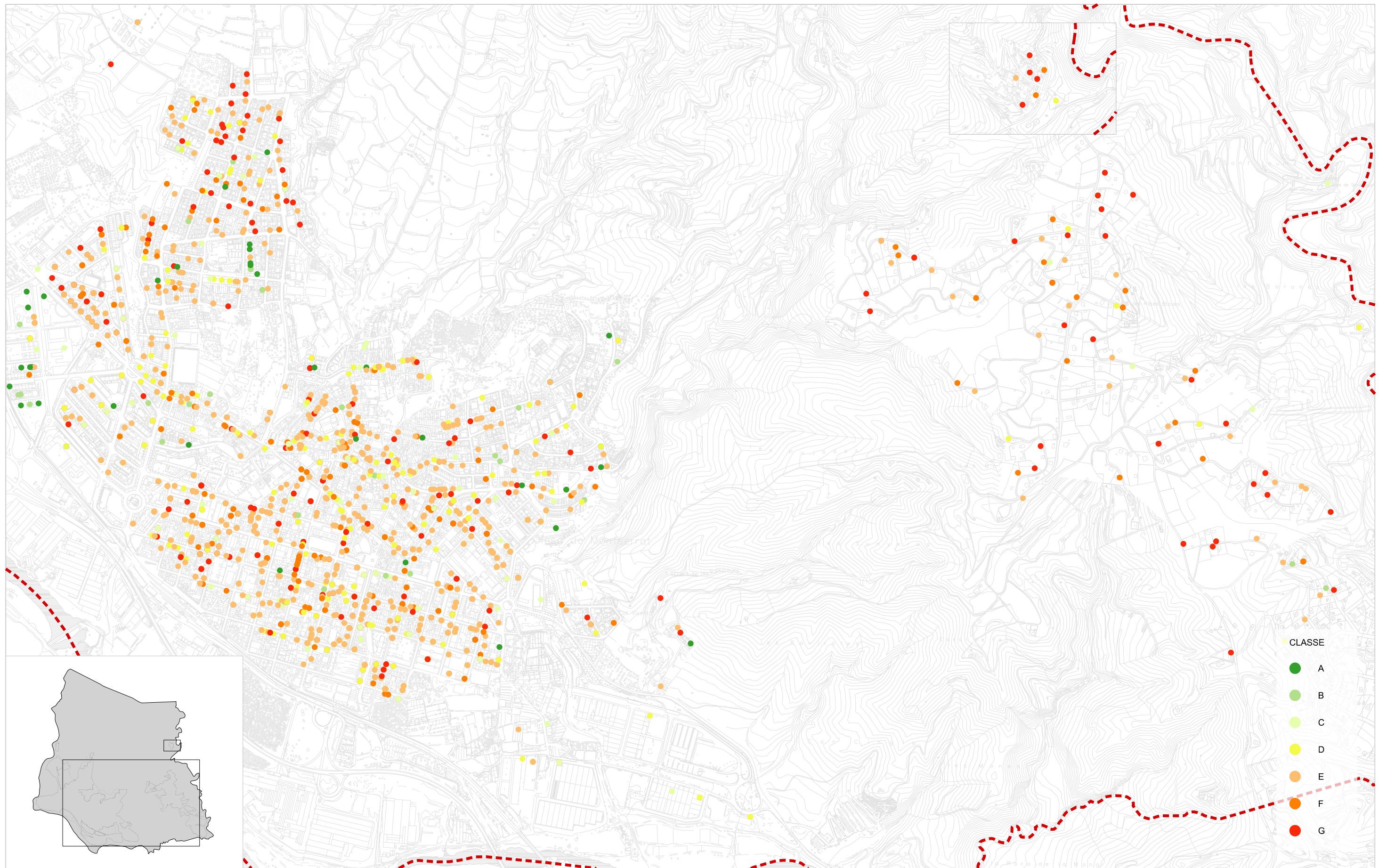


----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000
0 50 100 200





----- LÍMIT MUNICIPAL

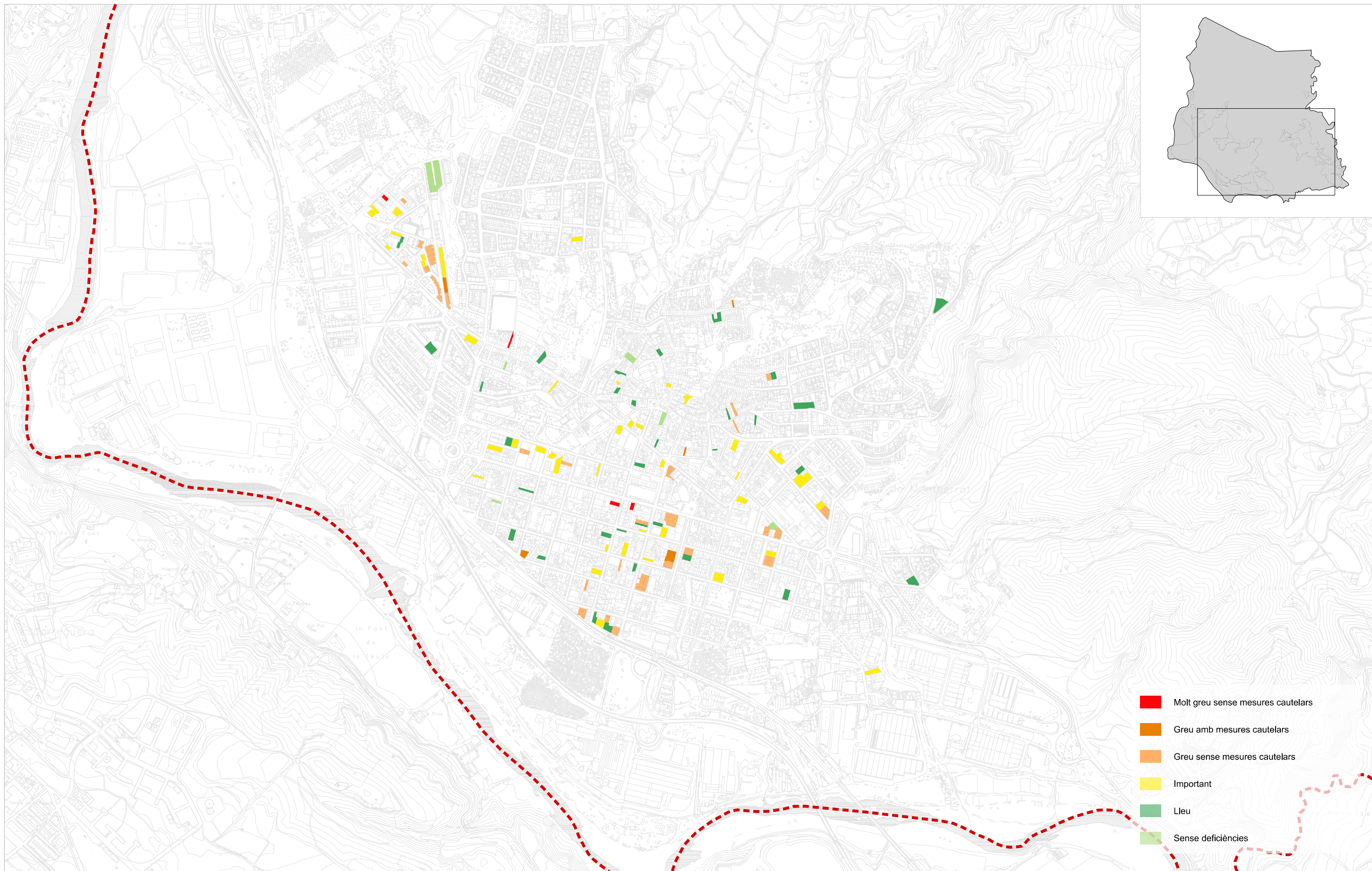
PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Anàlisi i diagnosi

Juliol de 2025

Escala 1/10.000

0 50 100 200





----- LÍMIT MUNICIPAL

PLA LOCAL D'HABITATGE D'OLESA DE MONTSERRAT
Juliol de 2025
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000
0 50 100 200



5.2 Informe de participació

Pla local d'habitatge d'Olesa de Montserrat

Informe de participació ciutadana

Març 2026



Índex

1.	Objectius.....	1
2.	Metodologia participativa	1
3.	Aportacions dels grups d'interès.....	3
4.	Qüestionari obert a la ciutadania	11
5.	Sessió de retorn oberta al conjunt de la ciutadania.....	19

1. Objectius

- Identificar les diferents visions sobre l'habitatge a Olesa de Montserrat
- Generar una reflexió compartida entorn al tema de l'habitatge.
- Incorporar els diferents agents que intervenen en l'àmbit de l'habitatge al procés d'elaboració del PLH.



2. Metodologia participativa

Durant la fase de redacció del document del Pla local d'habitatge (PLH) del municipi s'ha iniciat un procés de participació ciutadana amb la voluntat, d'una banda, d'informar i donar veu al conjunt d'agents socials que intervenen en matèria d'habitatge al municipi i, d'altra banda, debatre sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur.

Espais de participació

Durant la redacció del PLH s'han creat els següents espais de participació:

Participació interna

Creació d'una comissió de seguiment per al procés de redacció del PLH amb la funció de fer el seguiment dels documents que es van lliurant per part de l'equip redactor així com proporcionar la informació necessària pel bon desenvolupament del treball. Aquesta comissió ha estat formada per:

- Marc Serradó Mestres, Alcalde i Regidor de Planejament i Urbanisme, Llicències i Salut Pública
- Joan Martínez Matas, Regidor d'Habitatge
- Josep Contreras Jané, Cap d'àrea de Territori i Sostenibilitat
- Isabel Parra Sánchez, Cap Departament Serveis Socials
- Maica Ribas i Blasco, Cap de l'OLH
- Montserrat Muñoz, Cap de participació ciutadana (per organització de la participació)

Paral·lelament s'han realitzat entrevistes semiestructurades a tècnics municipals amb l'objectiu de verificar i corroborar qüestions de l'anàlisi, i d'obtenir una reflexió del que s'ha fet al municipi els darrers anys, i de les seves perspectives de cara als propers anys. En concret s'han entrevistat, de forma telemàtica durant el mes de març, les següents persones:

- Josep Contreras Jané, Cap d'àrea de Territori i Sostenibilitat
- Isabel Parra Sánchez, Cap Departament Serveis Socials
- Maica Ribas i Blasco, Cap de l'OLH

Grups d'interès

Es van organitzar tres taules o grups d'interès amb col·lectius específics amb incidència en l'àmbit de l'habitatge en el municipi. L'objectiu d'aquestes taules ha estat el d'obtenir una radiografia actual a la situació de l'habitatge a Olesa de Montserrat per tal de resumir-les en fortaleces i oportunitats i mancances i debilitats així com també fer propostes pels propers sis anys.

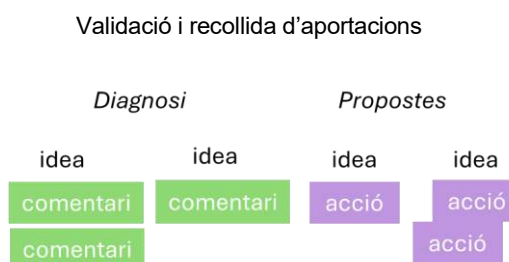
Es va fer una convocatòria expressa als següents grups:

- Professionals (col·legis, APIS, professionals, constructors,...)
- Agents socials (AAVV, tercer sector, joves, gent gran, PAH, cooperatives,...)
- Representants de grups polítics

Aquestes sessions es van dur a terme de manera presencial entre finals de maig i principis de juny, abans de lliurar el document de la primera fase de diagnosi.

La dinàmica de les sessions ha estat d'una banda informativa i d'altra banda de recull d'aportacions, és a dir, un moment de presentació i un moment de validació de la diagnosi elaboració de propostes.

En aquest sentit, totes les sessions han tingut un primer moment en què l'equip redactor del PLH ha explicat de forma resumida els resultats de l'anàlisi i diagnosi, i un segon moment participatiu i propositiu en el qual els assistents en forma de plenari han aportat el seu punt de vista corroborant, matisant i ampliant la diagnosi presentada i, a la vegada, han suggerit accions i propostes per al Pla. Els dinamitzadors han recollit les aportacions a través de postits i han anat organitzant les idees que van sorgir en els paperògrafs.



Ciutadania en general

Es va habilitar a la plataforma Participa un qüestionari sobre els principals punts d'interès de la diagnosi i també la prioritització de les necessitats en matèria d'habitatge. Aquest va estar obert entre el 24 d'abril i el 30 de maig de 2025, i es va difondre a través de les

diferents xarxes socials de l'Ajuntament (Instagram, Facebook, X, Telegram, Web municipal i Participa).

Les aportacions recollides permeten a l'equip redactor corregir i ampliar l'anàlisi i diagnosi, si s'escau, i valorar tècnicament les propostes presentades per a la seva incorporació al Pla.

Plataforma Participa



Enquesta

☐ 250.000-300.000€
☐ 300.000-350.000€
☐ >350.000€

4. En què regim d'habitatge vius?
a) Soc propietari/a

Per què has decidit comprar?

☐ Votar ser propietari/a
☐ La quota de la hipoteca és menor que la del lloguer
☐ Per la seguretat que representa un cop pagat
☐ Altres

Estàs pagant hipoteca?

☐ Sí
☐ No

Quin percentatge dels ingressos de la llar destreu a la hipoteca?

☐ < 10%
☐ 10-20%
☐ 20-30%
☐ 30-40%
☐ 40-50%
☐ 50-60%
☐ 60-70%
☐ 70-80%
☐ 80-90%
☐ 90-100%

3. Aportacions dels grups d'interès

A continuació es resumeixen les aportacions dels diferents grups d'interès.

Grups Polítics

El 26 de maig de 2025 a les 18:30h es va realitzar una taula amb els diferents grups polítics municipals a la sala d'alcaldia, on hi van assistir Marc Serradó (BO-CUP), Santi Gallardo (ERC), Raül Asensio (ERC), Samuel Rodríguez (OO-ECP) i Jordi Martínez (regidor no adscrit). La sessió va tenir una durada aproximada de dues hores i va estar moderada per l'equip de GMG.

Diagnosi

- Analitzar el 5% d'allotjament dotacional sobre el sòl d'equipament. Esbrinar si aquest percentatge pot incrementar-se.
- Es considera que l'equipament de les Paüles quedarà saturat.
- Procurar obtenir totes les dades del parc social que figuren en el PTSH i que hauria de proporcionar la Generalitat.
- Esbrinar si els 92 habitatges d'HPO de la plaça països catalans passaran a tenir una qualificació permanent.
- Fer un anàlisi de les edificacions
- Fer un anàlisi dels habitatges i solars de grans tenidors
- Els preus de l'obra nova són inassolibles
- Analitzar si hi ha aïllament que afecti a la gent gran
- Analitzar les causes de l'augment del nombre de membres per llar

Propostes

- Definir una partida per accessibilitat i rehabilitació
- Evitar la racialització en el lloguer
- Fer propostes per la gent gran que viu sola
- Fer política d'habitatge similar a la Llei de barris, és a dir, subvenció del 60-40% i que el 40% del Consistori pugui ser 20% ciutadania i 20% Ajuntament.
- Modificacions en el planejament
 - o Modificar el planejament per contemplar l'ús d'habitatge als entresol i plantes baixes del barri dels Closos
 - o Incrementar la densitat en els habitatges d'HPO de Cal Candi. Passant de 30 a 60 habitatges
 - o Estudiar la possibilitat d'incrementar alçades en els sectors residencials
- Incrementar el parc d'habitatge social
 - o Utilitzar el 10% d'aprofitament urbanístic propietat de l'Ajuntament del sector de Cal Candi i que està en l'inventari del PMSH.
 - o El tanteig i retracte es veu per una banda com una alternativa amb un sobrecost elevat i per una altra banda com una bona via per desconcentrar l'HPO i no generar concentració excessiva.
 - o Inscriure solars municipals dotacionals al registre de la Generalitat: Cal Candi i Sant Bernat (carrer Almeria)
- Solars i habitatges buits
 - o Impulsar la borsa de mediació de lloguer social
 - o Crear un registre de solars sense edificar i buscar opcions perquè es construeixin
- Estudiar el termini dels habitatges de la Sareb.



Professionals (APIS, arquitectes, administradors de finques, gestors, constructors)

El 2 de juny de 2025 a les 18:30h es va realitzar una taula amb professionals en l'àmbit de l'habitatge. Es va fer una convocatòria específica a 15 professionals i hi van assistir 5 persones. La sessió, que va tenir lloc a la sala de plens, va tenir una durada de dues hores i va estar moderada per l'equip de GMG.

Diagnosi

- Molta burocràcia per poder fer rehabilitació, sobretot al nucli antic on hi ha demanda.
- Dificultat d'accessibilitat en alguns edificis, manca de rampes o elevadors.
- Dificultat de poder rehabilitar en edificis als barris de Sant Oliva i Sant Bernat, per exemple, on la renda de la llar és baixa. A més a més, es produeix una rotació de la població ja que al no poder rehabilitar marxen de l'habitatge.
- Problemàtica entorn el lloguer d'habitatge. Hi ha manca d'oferta de lloguer, per diverses causes:
 - o Falta de garantia de cobrament que desincentiva que els propietaris vulguin posar el pis a lloguer. Tot i així, es fa constar que el 95% dels llogaters paguen mensualment la quota del lloguer, però malgrat tot hi ha dificultat per convèncer als propietaris.
 - o Hi ha una política de la por i que la vulnerabilitat és invencible
 - o La regulació del preu de lloguer s'ha fet des d'un punt de vista centralista de Barcelona sense pensar en els preus del municipis com Olesa que els ha fet incrementar. Alhora, les hipoteques no han disminuït i els propietaris que fan servir la renda del lloguer per pagar la hipoteca opten al final per vendre en comptes de llogar.
- Presència de propietaris petits que tenen un pis per llogar
- Increment del racisme i classisme immobiliari
- Es considera que hi ha dificultat perquè es tirin endavant sectors residencials per compensació.
- Es comenta que el POUM va fer una disminució del nombre de plantes a l'Eixample que ha fet que es redueixin el nombre d'habitatges.
- S'estan fent cessacions de l'ús residencial a la urbanització de Ribes Blaves.
- Dificultat d'obtenir cèdula d'habitatge per entrebancs administratius
- Els entresol o plantes baixes d'ús d'oficina tenen dificultat per obtenir l'ús d'habitatge, en part per una qüestió de densitat, especialment en Els Closos i en alguns llocs de l'Eixample.

Propostes

- Cooperació- col·laboració- comunicació Professionals i Ajuntament:
 - o Fomentar la comunicació entre l'Ajuntament i Professionals
 - o Millorar la informació i difusió dels serveis que presta l'OLH
 - o Acompanyament per part de l'Ajuntament als APIS en qüestions de legalitat i contractes de lloguer per evitar males praxis.
 - o Crear una taula conjunta Ajuntament-Professionals que es reuneixi de forma bianual per establir relacions i accions.
- Mercat de lloguer
 - o Campanya per conscienciar/combatre en el racisme
 - o Crear una línia d'aval al lloguer per part de l'Ajuntament o la Diputació, és a dir, no donar diners sinó fer d'avalador.
- Incrementar el pressupost municipal en habitatge
- En relació a la rehabilitació:
 - o Donar ajuts a la rehabilitació a barris com Santa Oliva i Sant Bernat
 - o Agilitzar i fomentar la rehabilitació en el municipi amb menys traves administratives.
 - o Modificació de l'ordenança de patrimoni per fomentar la rehabilitació
- Incrementar el parc d'habitatge social
 - o Estimular l'oferta no només la demanda
 - o Millorar i fomentar l'obtenció de llicència
 - o Fomentar la promoció de nou habitatge
 - o Promoure promocions amb dret de superfície (per exemple Cal Candi)
 - o Preveure la partida municipal anual per la compra per tanteig i retracte
- Modificacions en el planejament
 - o Permetre el canvi d'ús de comercial/oficines en entresols i plantes baixes a ús d'habitatge i l'obtenció de cèdules d'habitabilitat.
 - o Ser proactius en el planejament per redactar modificacions que permetin obtenir nou habitatge.
- Solars i habitatges buits
 - o Fer un cens d'habitatges buits en mal estat, sobretot del nucli antic
 - o Obligatorietat de desenvolupar i construir en solars buits
 - o Mesures incentivadores per posar al mercat els habitatges i solars buits
 - o Crear un registre de solars buits



Agents socials (associacions de veïns, tercer sector, col·lectius vinculats amb l'habitatge, cooperatives)

El 3 de juny de 2025 a les 18:30h es va realitzar una taula amb agents socials d'Olesa de Montserrat. Es va fer una convocatòria específica a 24 persones i/o entitats i hi van assistir 3 representants de La Xicoira, 2 representants de la PAH Baix Llobregat Nord, 1 treballadora del CAP Olesa, 2 representants del col·lectiu jove i del futur Sindicat de Llogateres. La sessió, moderada per GMG, va tenir lloc a la sala de plens amb una durada de dues hores.

Diagnosi

- Persones que malviuen en locals utilitzats com a habitatges
- Persones grans que viuen en urbanitzacions amb problemes d'aïllament i accessibilitat
- Analitzar qui és el comprador d'habitatge (particular o gran tenidor) i quin tipus de pagament fa (al comptat o hipoteca)
- L'habitatge és un problema de classe que afecta en major mesura a les persones vulnerables.
- Preocupació pel nombre de persones amb pocs ingressos que hauran de passar la ITE i que en cas d'haver de fer rehabilitacions no ho podran pagar.
- L'assemblea de la PAH té una taula de pobresa energètica.
- Alguns habitatges cooperatius són de difícil accés ja que requereixen d'una inversió inicial elevada i caldria més ajudes o altres formes/variants.
- Calcular el pressupost total destinat a habitatge sobre el pressupost total de l'Ajuntament
- Analitzar el percentatge de població en edat d'emancipació per tal de quantificar la població actual amb voluntat d'accés a l'habitatge.

Propostes

- Promoure un canvi de model en les polítiques d'habitatge
 - o Fomentar el model cooperatiu.
 - o Fomentar el model de cooperatives disperses (exemple L'Hospitalet de Llobregat), és a dir, adquirir habitatges privats per comunaltzar el sòl mitjançant la cooperativització de la propietat del sòl i la gestió dels pisos per part de les sòcies de la cooperativa d'habitatge dispersa en el territori.
 - o Facilitar el dret de superfície en cooperatives d'habitatges.
 - o Donar ajuts directes al capital social per a les cooperatives d'habitatge.
 - o Realitzar campanyes de sensibilització entorn les cooperatives.
 - o Ampliar els sòls municipals per a més cooperatives.

- o Fomentar la masoveria urbana i que alhora permeti fer contractes de lloguer a més llarg termini.
- Habitatges buits
 - o Fomentar l'ocupació dels habitatges buits, una de les vies podries ser aplicar mesures coercitives com per exemple gravar l'IBI com es fa ara fins al 150%. Buscar també altres opcions.
- Incrementar el pressupost municipal en habitatge
 - o Fer un conveni/col·laboració de finançament amb entitats de l'economia social i solidaria (per exemple coop57)
- Mercat de lloguer
 - o Suport des de l'administració per revisar els contractes de lloguer, clàusules i situacions d'abús, retorn de la fiança, etc.
 - o Formació en relació als drets i deures del llogater i/o campanya informativa a la ciutadania en relació al lloguer
- Incrementar el parc d'habitatge social
 - o Preveure un percentatge de reserva en sòl urbà consolidat per a habitatge protegit.
 - o No permetre la venda de sòl públic ni tampoc la desqualificació de l'habitatge protegit.
- Accions per els desnonaments
 - o Sessió de sensibilització per acompanyar en els desnonaments, especialment a la infància.
 - o Més recursos humans en desnonaments
- Fomentar la rehabilitació
 - o Preveure ajuts a la rehabilitació i a la realització de les ITE, segons vulnerabilitat social.
 - o Posar condicions quan es rep l'ajuda pública perquè no es pugui especular amb el preu un cop hagi millorat les condicions de l'habitatge.
- Perseguir les situacions d'abús en infrahabitatge
- Tenir en compte la salut de les persones en l'accés a l'habitatge protegit
- Estudiar la possibilitat de fer hipoteques inverses des de l'Administració

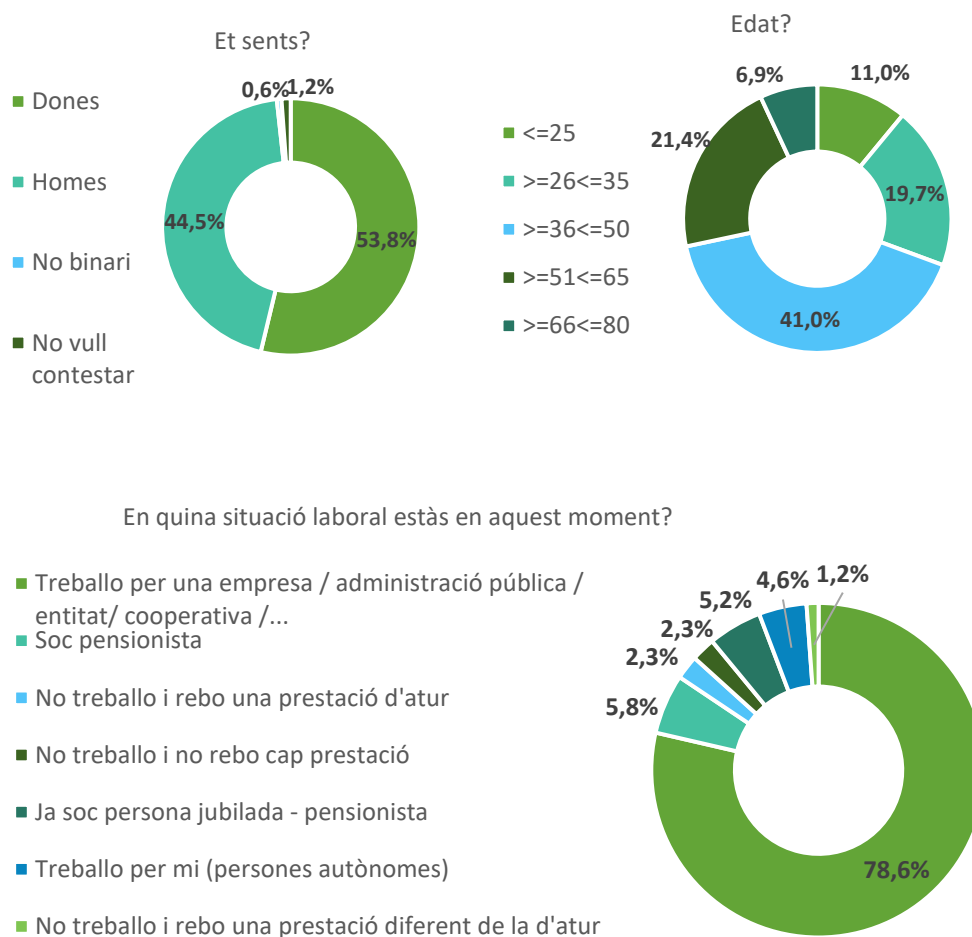


4. Qüestionari obert a la ciutadania

L'enquesta es desenvolupa amb l'objectiu de conèixer la impressió i la realitat de la ciutadania d'Olesa de Montserrat sobre l'habitatge al municipi, i quins són els aspectes que els hi preocupen més de cara a definir les polítiques locals futures a desenvolupar.

Perfil de la persona enquestada:

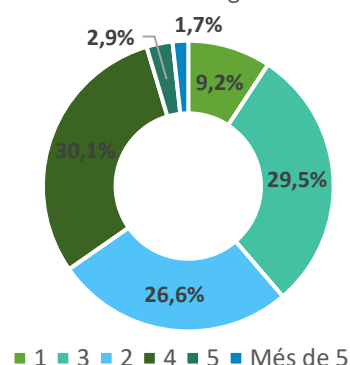
L'enquesta ha estat contestada per 173 persones, les quals quasi el 41% es troben entre 36 i 50 anys, un 21,4% són persones d'entre 51 i 65 anys, i un 19,7% persones d'entre 26 a 35 anys. D'aquestes 173 se'n destaca una major participació de les dones, amb un total del 53,8% de les persones, mentre que els homes són el 44,5% i un 1,7% són persones no binaries o no volen respondre a la pregunta. Quant a la situació laboral de les persones que han respost l'enquesta, un 83,2% es troba en situació laboral d'ocupació, principalment per compte aliè treballant per una altra empresa, administració pública, entitat o cooperativa, el 5,2% jubilada-pensionista i el 5,8% són pensionistes. Un 5,8% de les persones que han respost no treballen, un terç rep prestació d'atur, un altre terç rep una prestació diferent i l'altre terç no rep cap prestació.



La zona de residència majoritària de les persones que van participar en l'enquesta són el barri del Nucli antic i Els Closos, seguit pel barri de l'Eixample. Tot i així, a l'enquesta hi ha representades persones dels diferents barris del municipi. Gairebé un 60% de les persones que han respost l'enquesta viuen en llars formades per 3 i 4 persones, seguit per habitatges de 2 persones de convivència (amb un 26,6%). Remarcar que hi ha un 9,2% de les respostes que afirmen viure en llars unipersonals.

A quina zona vius?		
	Nombre	Percentatge
Cal Vicentó	1	0,6%
El Collet de Sant Joan	1	0,6%
Els Closos	34	19,7%
La Balconada	1	0,6%
La Central - l'Olivera	12	6,9%
La Rambla	14	8,1%
L'Eixample	27	15,6%
Les Planes	13	7,5%
Nucli Antic	34	19,7%
Oasis	2	1,2%
Poble Sec	14	8,1%
Ribes Blaves	2	1,2%
Sant Bernat	10	5,8%
No viuen a Olesa	8	4,6%
Total	173	100,0%

Quantes persones conviu en el teu habitatge?



Un 67% de les llars d'Olesa estarien disposades a pagar com a màxim entre 400 i 600€ per llogar un habitatge, mentre que un 6,4% no pagaria més de 300€ i un 8,1% estaria disposat a pagar més de 900€.

Pel que fa la compra, el preu que estaria disposada a pagar una llar és d'entre 100.000 i 200.000€ (63%), mentre que hi hauria un 18% disposat a pagar menys de 100.000€ i un 16% que pagaria fins a 300.000€.

Quants diners estaries disposat a pagar per llogar un habitatge a Olesa?



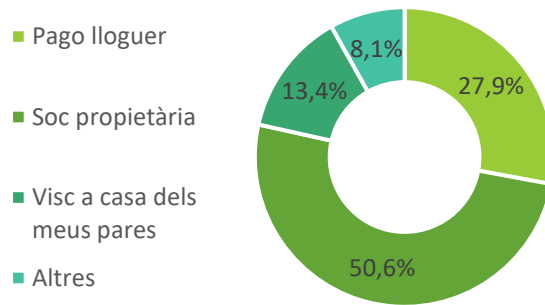
Quants diners estaries disposat a pagar per comprar un habitatge a Olesa?



Característiques del règim d'habitatge:

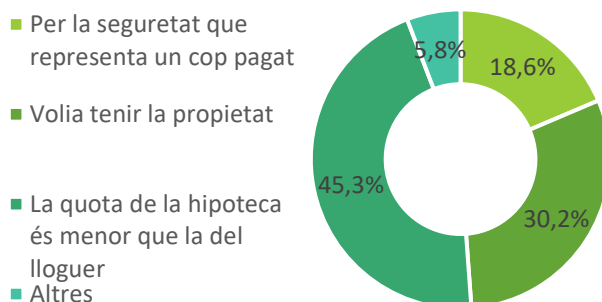
Un total del 50,6% de les persones que han respost l'enquesta viu en règim de propietat i gairebé un 30% en lloguer, remarcant que en ambdós situacions les persones de la llar es troben actives laboralment. Un 13,4% de les persones que han respost viuen a casa els pares, mares o representants legals i un 8% viu a casa d'un familiar, parella, amb cessió d'ús o bé en acollida.

En quin règim d'habitatge vius?

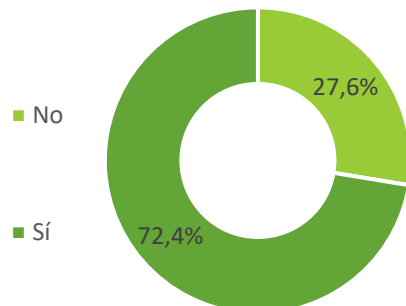


Les decisions que més destaquen de les persones propietàries per comprar són les següents en ordre de valoració: perquè la quota de la hipoteca és menor que la del lloguer pel fet de voler ser propietària, per la seguretat que representa tenir la propietat un cop pagada. Més d'un 72% declara encara estar pagant hipoteca, dels quals el 48,3% declara destinar entre un 16 i un 30% dels ingressos de la llar a pagar-la, un 28,3% hi destina entre un 31 i un 40% dels ingressos de la llar i un 13,3% menys del 15%. Destacar que també un 13,3% declaren destinar més del 41% dels seus ingressos a pagar la hipoteca.

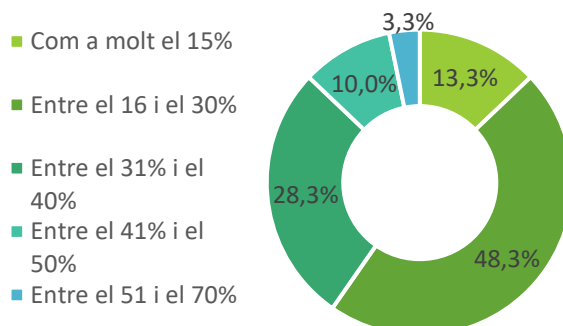
Per què has decidit comprar?



Estàs pagant hipoteca?

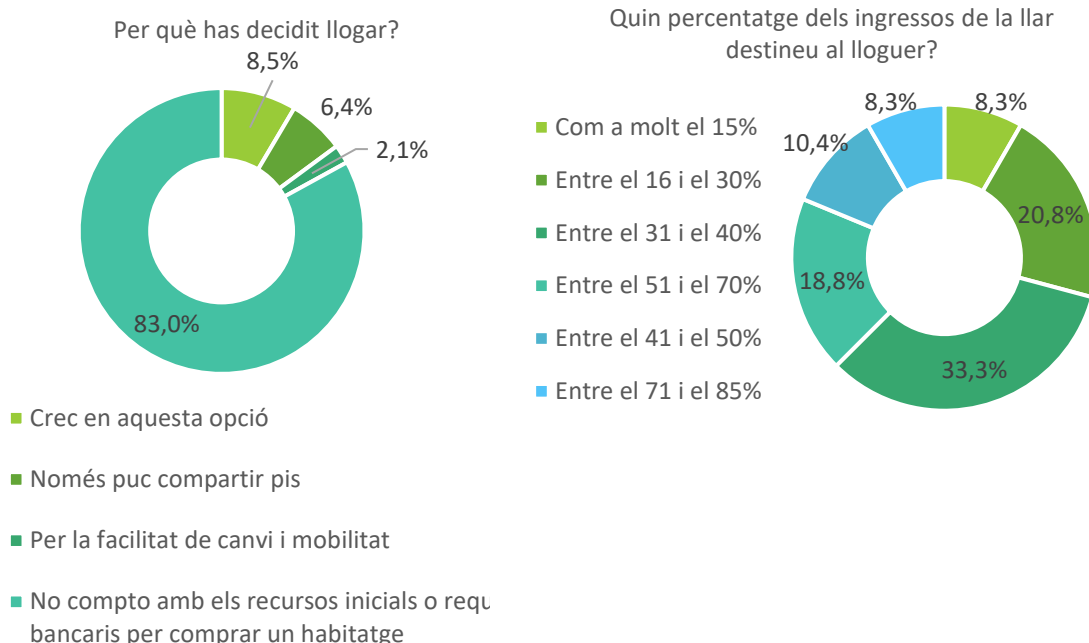


Quin percentatge dels ingressos de la llar destineu a la hipoteca?



En les persones llogateres, un 89% viuen en habitatges on la propietària és una persona física (una persona particular), i un 4,2% afirma viure en habitatges on la propietària és l'Administració pública, mentre que un 6,3% viu en habitatges on la propietat és una persona jurídica (empresa, associació, fundació).

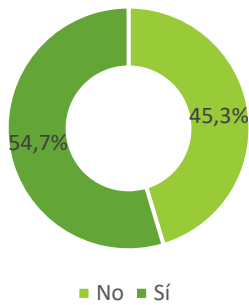
En un 83% de les persones llogateres la causa del lloguer ve donada perquè no disposen dels recursos inicials o requisits bancaris per la compra d'un habitatge i un 6,4 perquè només pot compartir pis. Un 8,5% estan en règim de lloguer perquè creuen en aquesta opció. El 33% declara destinar entre un 31 i un 50% dels ingressos de la llar a pagar el lloguer, un 20,8% hi destina entre un 16 i un 30% dels ingressos de la llar i un 18,8% entre un 51 i un 70%. Mencionar que un 8,3% destinen més del 70% dels seus ingressos a pagar el lloguer.



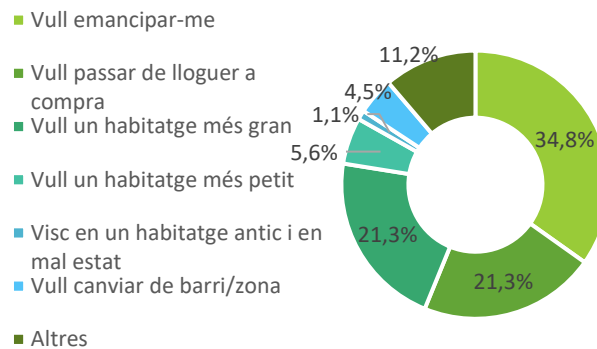
De les persones que han respost l'enquesta, més del 54% declara tenir intenció de canviar d'habitatge en els pròxims 10 anys. D'aquestes, la majoria, el 34,8% es deu a la voluntat d'emancipació, si bé en segon lloc hi ha la intenció de canvi a la voluntat d'un canvi de lloguer a compra o de disposar d'un habitatge més gran (21,3% respectivament).

Del 45% que ha dit que no tenen voluntat de canviar d'habitatge en els pròxims 10 anys, el 60% justifica que està bé on viu ara, si bé el 37,3% no té la voluntat de canviar d'habitatge donat que no s'ho pot permetre econòmicament.

Tens pensat canviar d'habitatge?



Per quin motiu vols canviar?



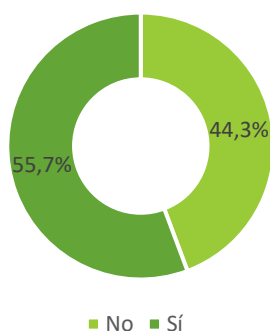
D'aquelles persones amb voluntat d'emancipació els pròxims 10 anys, les tres quartes parts declaren voler-ho fer per anar a viure en parella i la resta per anar a viure sola. Posar en relleu que aquestes persones amb afany d'emancipació busquen quedar-se en el mateix municipi d'Olesa de Montserrat, si bé un 40% en segona opció es planteja emancipar-se a altres municipis com Esparreguera, Abrera, Martorell, Terrassa, Sant Andreu de la Barca o Barcelona.

De les persones amb voluntat de canviar d'habitatge, aquelles que són propietàries de l'habitatge declaren en majoria que el seu habitatge antic el destinaran al lloguer (47%), un 30% declara que el destinarà a la venda i la resta no ho saben en aquest moment.

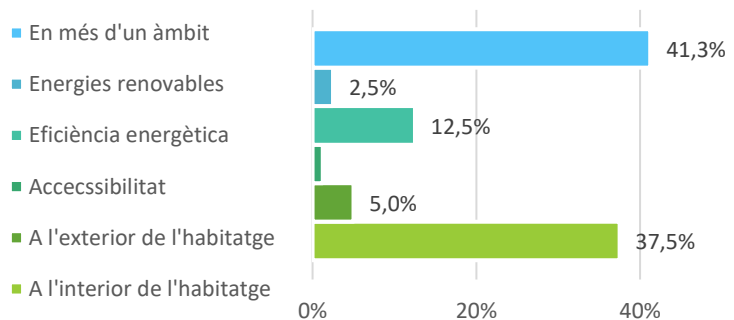
Millores en l'habitatge:

Un 55,7% afirma que en els darrers 10 anys ha efectuat millores a casa seva. Més del 37% de les persones han actuat a l'interior de l'habitatge, i aquelles que han actuat en més d'un àmbit ho fan també a l'interior de l'habitatge. Hi ha un 12,5% que han actuat per qüestions d'eficiència energètica. Cal considerar que del conjunt de persones que afirmen haver fet millores en més d'un àmbit, dues terceres parts han intervingut en la millora de l'eficiència energètica.

Has fet millores a l'habitatge els darrers 10 anys?



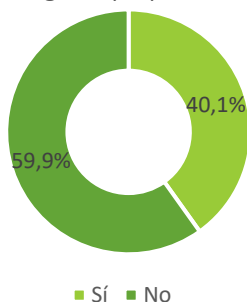
Quines millores has fet?



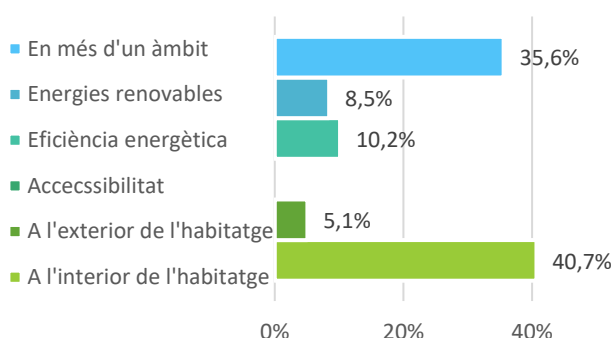
Del 44,3% que no ha efectuat obres en els darrers 15 anys, tres quartes parts no preveu fer-ne pròximament, donat que o bé no s'ho pot permetre econòmicament o bé troba que les condicions actuals de l'habitatge estan correctes o perquè viuen de lloguer.

En conjunt, més de la meitat no preveu fer obres properament. Els que sí que en voldrien fer tenen la voluntat d'actuar a l'interior de l'habitatge, si bé de la mateixa manera que hem mencionat abans, les persones que preveuen actuar en més d'un àmbit la millora de l'eficiència energètica és un element clau.

Preveus fer millores a l'habitatge els proper 10 anys?



On preveus actuar?

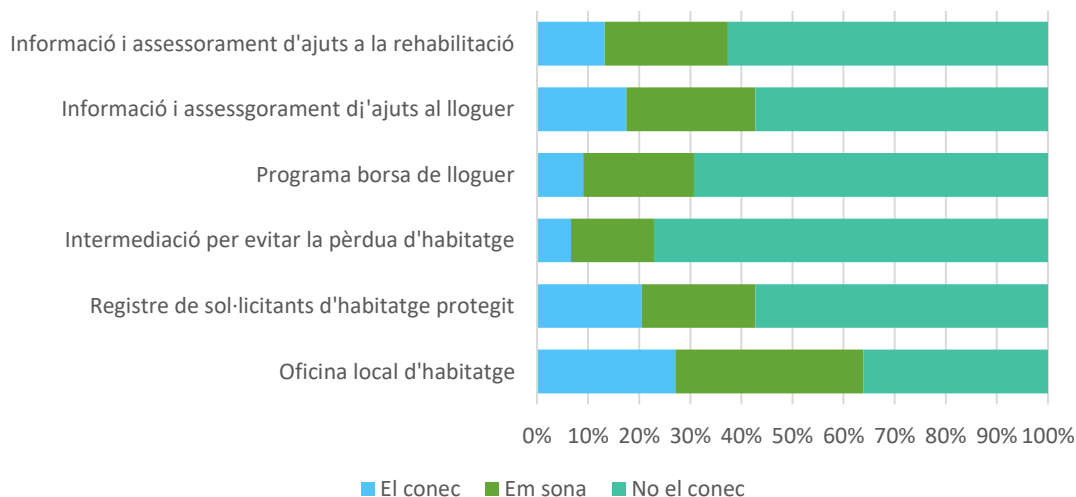


Serveis d'habitatge

Per tal de saber el grau de coneixement dels serveis i iniciatives existents en el municipi en matèria d'habitatge es va preguntar sobre diferents aspectes. Destaca en general el desconeixement dels serveis com per exemple el servei d'intermediació per evitar la pèrdua d'habitatge (ofideute), però també el programa de la borsa de lloguer i la informació d'ajuts a la rehabilitació.

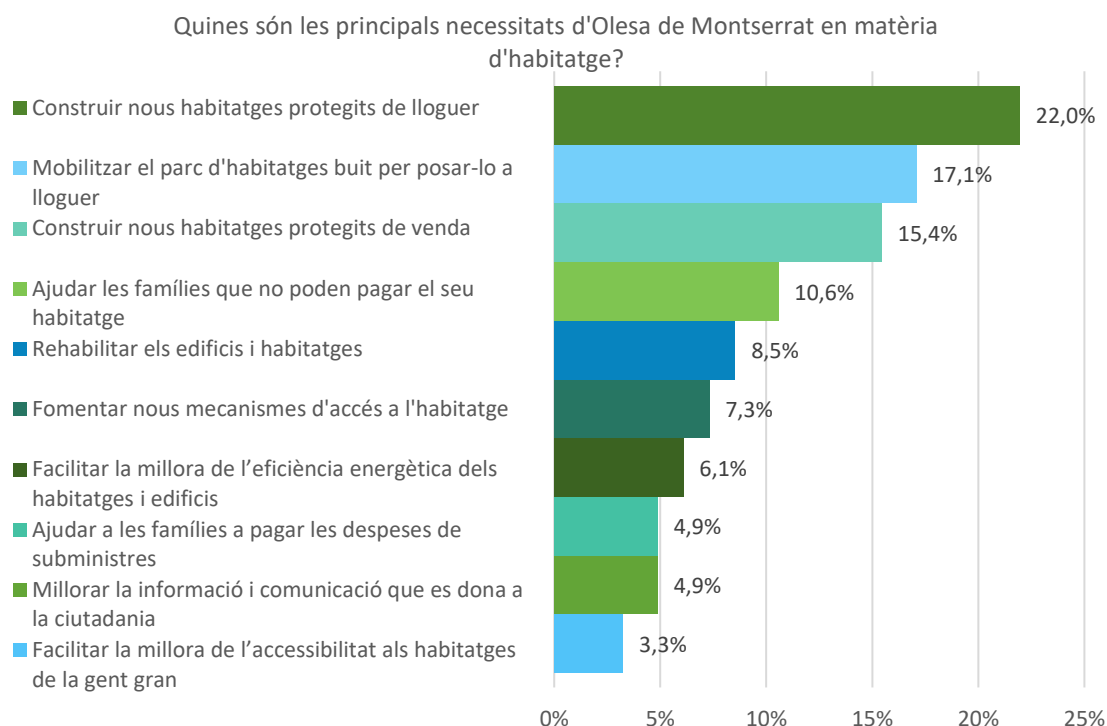
Si bé les persones que han respost l'enquesta tenen coneixement de l'existència de l'Oficina local d'habitatge o bé els hi sona (73%), els serveis que s'ofereixen des de l'OLH no arriben al coneixement de la seva existència per part de la ciutadania.

Coneixes els serveis d'habitatge d'Olesa de Montserrat?



Propostes de futur

Les persones que han respost l'enquesta pensen que les tres principals necessitats en matèria d'habitatge que té Olesa de Montserrat són, per ordre de magnitud, construir nous habitatges protegits de lloguer, mobilitzar el parc d'habitatges buit per posar-lo a lloguer i construir nous habitatges protegits de venda, mentre que no hi ha tant interès pels aspectes de millora de l'accessibilitat als habitatges, la informació i comunicació per part del Consistori o bé els ajuts a pagar les despeses dels subministraments de la llar.

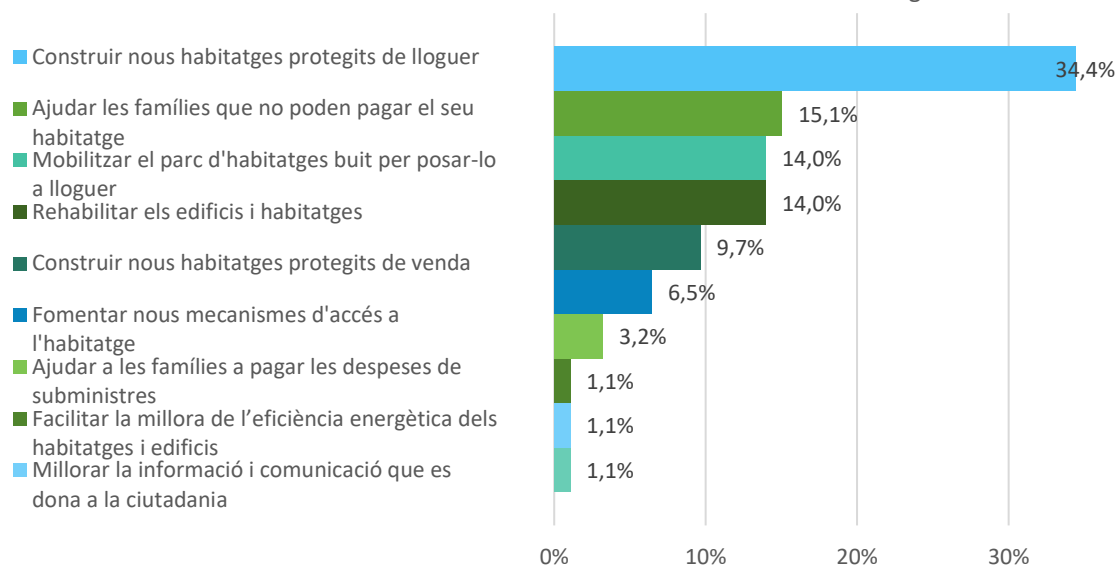


Per ordre de prioritat, els participants han posat com a primera necessitat construir habitatges protegits de lloguer, ajudar a les famílies que no poden pagar el seu habitatge i mobilitzar el parc d'habitatges buit per posar-lo a lloguer així com rehabilitar els habitatges i edificis.

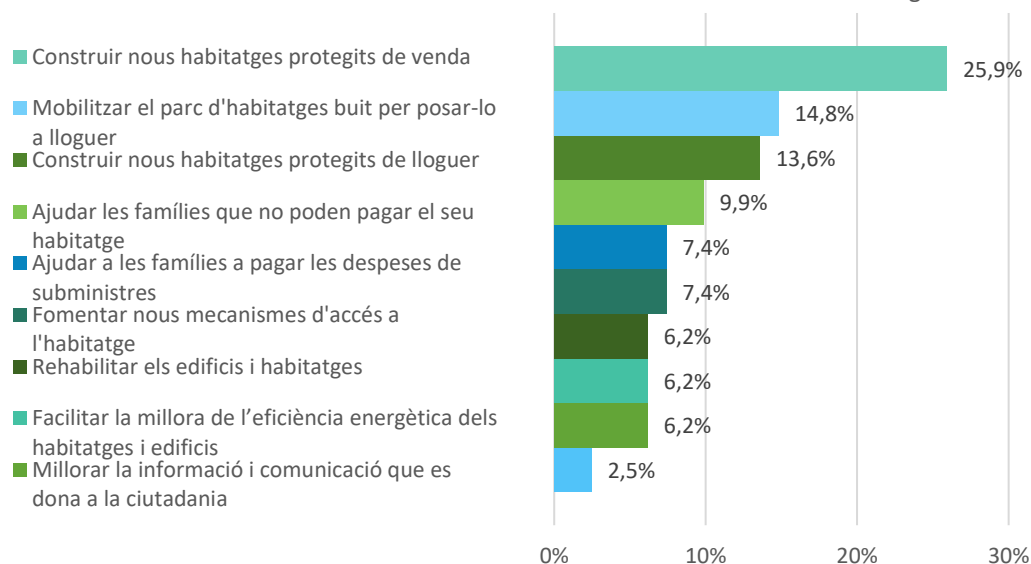
En segona necessitat es decanten per construir nous habitatges protegits de venda, mobilitzar el parc d'habitatges buit per posar-lo a lloguer i construir habitatges protegits de lloguer.

Mentre que en tercera opció hi ha la prioritització de mobilitzar el parc vacant, construir nous habitatges de lloguer i facilitar la millora de l'eficiència energètica dels habitatges i els edificis.

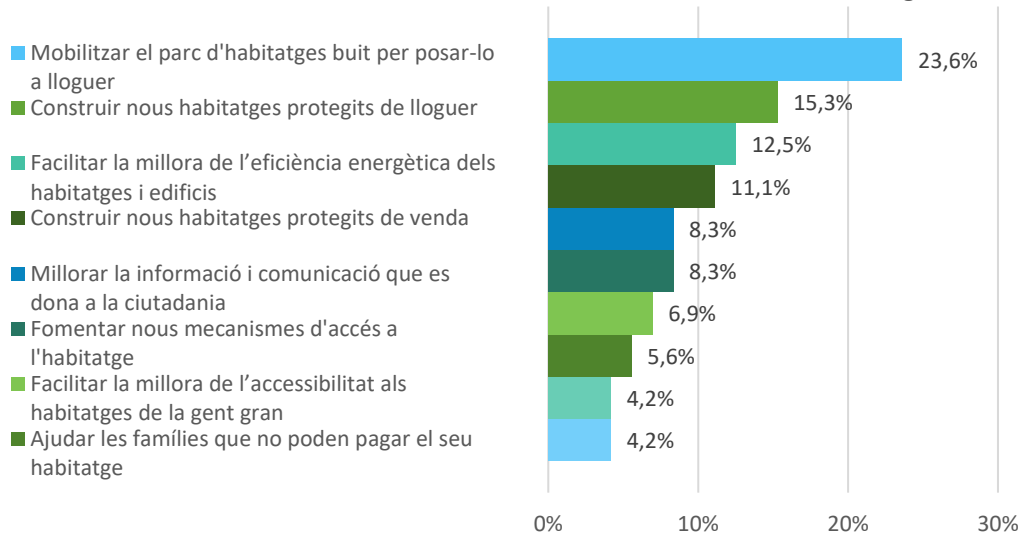
Quina és la 1a necessitat d'Olesa de Montserrat en matèria d'habitatge?



Quina és la 2a necessitat d'Olesa de Montserrat en matèria d'habitatge?



Quina és la 3a necessitat d'Olesa de Montserrat en matèria d'habitatge?



5. Sessió de retorn oberta al conjunt de la ciutadania

El 4 de març de 2026 es va realitzar una sessió informativa oberta a la ciutadania de retorn del procés de participació ciutadana del PLH, amb invitació específica als col·lectius i persones que havien participat en els grups d'interès.

La sessió va tenir una durada d'aproximadament una hora i mitja i va consistir en una primera obertura de la sessió i presentació per part del regidor d'urbanisme, una breu contextualització del Pla per part de la tècnica de la Diputació de Barcelona i una posterior explicació per part de l'equip de GMG, Joan Badia i Maria Bonet, de com s'han recollit les aportacions de la fase de participació en el Pla d'acció.

En aquest sentit, des de GMG es van presentar les conclusions i aportacions per part dels diferents grups d'interès agrupades per consens, així com les de l'enquesta.

Grups d'interès. Proposta

PROPOSTES AMB ACORD PER PART DELS 3 GRUPS:

-  **Mercat de lloguer**
Consolidar el sector immobiliari
Donar informació i suport sobre els contractes de lloguer, drets i deures
-  **Parc d'habitatge social**
Promoure nou habitatge protegit i assequible
Promoure la construcció en les reserves i solers municipals
Coneixement d'habitatge per tancament i reentrada
Reserva d'habitatge protegit en sòl urbà
No desqualificació de l'habitatge protegit
-  **Fomentar la rehabilitació**
Donar ajuts municipals a la rehabilitació i realització de les ITE, especialment als barris més vulnerables, amb condicions i criteris de vulnerabilitat
-  **Habitatges i solers buits**
Impulsar la borsa de mediació de lloguer social
Crear un registre de solers buits i aplicar mesures per a la seva mobilització
-  **Pressupost d'habitatge**
Incrementar el pressupost municipal en polítiques d'habitatge

GMG PLA LOCAL D'HABITATGE D'URBANISME DE MONTSERRAT

Grups d'interès. Proposta

PROPOSTES AMB ACORD PER PART DE 2 GRUPS:

-  **Modificacions de planejament**
Canvi d'ús de comercial/oficines en entresols i plantes baixes a ús d'habitatge
Incrementar la densitat en els habitatges d'HPO
Altres vies per aconseguir més habitatge protegit

PROPOSTES D'1 DELS GRUPS:

- ✓ Promoure un canvi de model en les polítiques d'habitatge, fomentant les cooperatives d'habitatge i economia social i solidària
- ✓ Recursos i sessions de sensibilització per acompanyar els desnonaments
- ✓ Perseguir les situacions d'abús en infrahabitatge
- ✓ Tenir en consideració la salut de les persones en l'accés a l'habitatge protegit
- ✓ Estudiar la possibilitat de fer hipoteques inverses des de l'Administració
- ✓ Estudiar el termini dels habitatges de la Sanja
- ✓ Fer propostes per la gent gran que viu sola
- ✓ Millorar la cooperació, col·laboració i comunicació entre l'Ajuntament i professionals

GMG PLA LOCAL D'HABITATGE D'URBANISME DE MONTSERRAT

Posteriorment, es va fer una explicació dels objectius, estratègies i actuacions del Pla, entrant detallar cadascuna de les 35 actuacions proposades així com el seu grau de coincidència amb les aportacions ciutadanes. A més a més, es va explicar el calendari i pressupost proposat així com el compliment dels objectius de la demanda sorgida en el Pla i derivada del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.

En aquest sentit, un 57% de les actuacions del Pla local d'habitatge són sorgides/refrendades en el procés de participació, i el PLH incorpora el 77% de les actuacions proposades en el procés de participació ciutadana.

Finalment, es va obrir un torn de paraula per tal de fer aclariments.

PARTICIPACIÓ		PLA LOCAL D'HABITATGE
3 grups	Combatre el racisme immobiliari	O.3
	Donar informació i suport sobre els contractes de lloguer, drets i deures	O.4
	Promoure nou habitatge protegit i assequible	H.1 / H.2 / H.3
	Promoure la construcció en les reserves i solars municipals	H.3
	Compra d'habitatge per tanteig i retracte	P.2
	Reserva d'habitatge protegit en sòl urbà	-
	No desqualificació de l'habitatge protegit	Llei 11/2025
	Donar ajuts municipals a la rehabilitació i realització de les ITE	R.2 / R.3 / R.4 / R.5
	Impulsar la borsa de mediació de lloguer social	A.2
	Crear un registre de solars buits i aplicar mesures per a la seva mobilització	A.7 / A.4
2 grups	Incrementar el pressupost municipal en polítiques d'habitatge	conjunt accions
	Canvi d'ús de comercial/oficines en entresols i plantes baixes a ús d'habitatge	U.3
	Incrementar la densitat en els habitatges d'HPO	U.2
	Altres vies per aconseguir més habitatge protegit	U.3 / P.2 / P.3
1 grup	Promoure un canvi de model en les polítiques d'habitatge, fomentant les cooperatives i l'ESS	H.4
	Recursos i sessions de sensibilització per acompanyar els desnonaments	A.10 / A.11
	Perseguir les situacions d'abús en infrahabitatge	-
	Tenir en consideració la salut de les persones en l'accés a l'habitatge protegit	-
	Estudiar la possibilitat de fer hipoteques inverses des de l'Administració	-
	Estudiar el termini dels habitatges de la Sareb	P.3
	Fer propostes per la gent gran que viu sola	-
	Millorar la cooperació, col·laboració i comunicació entre l'Ajuntament i professionals	O.5

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Rellotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

<https://www.diba.cat/web/hua>



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana