



AJUNTAMENT
DE CASTELLBISBAL

Pla Local d'Habitatge de Castellbisbal

Fase 3: EL PLA D'ACCIÓ. OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES

Codi 14/Y/110815

Redacció

ERV arquitectes associats

Gestió

Anna García

Sociòloga

Servei de Planificació d'Habitatge i Millora Urbana
(GSHUA)

Diputació de Barcelona

Juliol 2016

ÍNDEX

EL PLA D'ACCIÓ.	3
7. DIRECTRIUS.	3
7.1 Objectius Generals.	3
7.2 Estratègies.	3
8. DESPLEGAMENT.	5
8.1 Objectius Específics.	5
8.2 Programes i Actuacions.	8
8.2.1 Programa 1. Organització i seguiment del Pla Local d'Habitatge	10
Actuació 1.1 Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'habitatge	12
Actuació 1.2 Adequació del Servei Local d'Habitatge	14
Actuació 1.3 Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge	17
8.2.2 Programa 2. Creació d'habitatge assequible i social	19
Actuació 2.1 Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament	26
Actuació 2.2 Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres	29
Actuació 2.3 Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent	33
Actuació 2.4 Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29	35
Actuació 2.5 Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU-08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social	39
Actuació 2.6 Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat	43
Actuació 2.7 Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge	47
Actuació 2.8 Gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge	54
Actuació 2.9 Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social	57
Actuació 2.10 Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'habitatges per al lloguer social .	60

8.2.3 Programa 3. Mobilització del parc vacant privat per a la creació de lloguer assequible i control d'altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges	66
Actuació 3.1 Elaboració d'un estudi específic del parc vacant	69
Actuació 3.2 E Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social	71
Actuació 3.3 Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges ..	75
Actuació 3.4 Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació	78
Actuació 3.5 Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges	80
8.2.4 Programa 4. Foment de la rehabilitació i de la millora de l'accessibilitat i de l'habitabilitat del parc residencial	83
Actuació 4.1 Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges	87
Actuació 4.2 Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge	92
Actuació 4.3 Arranjament d'habitatges de gent gran	95
8.2.5 Programa 5. Suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se	98
Actuació 5.1 Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se	100
8.2.6 Programa 6. Suport a les famílies amb problemes de pagament que poden comportar pèrdua de l'habitatge o disminució greu de les condicions d'habitabilitat	102
Actuació 6.1 Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions	105
Actuació 6.2 Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge	108
8.3 Calendari i finançament.	111
9. EXECUCIÓ DEL PLA.	116
9.1 Agents de l'habitatge al municipi.	116
9.2 Gestió del Pla.	126
9.3 Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació.	128

EL PLA D'ACCIÓ.

7. DIRECTRIUS.

7.1 Objectius Generals.

Les aspiracions i prioritats que han de guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge a Castellbisbal durant els propers sis anys es resumeixen en els següents objectius generals:

1. Fer efectiu el dret de la població local a accedir a un habitatge digne, assequible i adaptat a les seves necessitats actuals, en unes condicions econòmiques proporcionals als ingressos de cada llar.
2. Promoure la cohesió social en matèria d'habitatge i evitar els fenòmens de discriminació, exclusió, segregació o assetjament, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables.
3. Promoure la creació d'una oferta d'habitatges a Castellbisbal dotada d'una major heterogeneïtat i riquesa, tant pel que fa al règim de tinença, com a la tipologia i grandària dels habitatges i les modalitats d'accés.
4. Evitar la dispersió territorial, impulsant la densificació controlada i la construcció dels terrenys vacants, amb un model urbà que garanteixi el manteniment de la població local i el seu creixement de forma sostenible i, alhora, que conservi la capacitat d'atracció de l'oferta residencial local.
5. Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la seva utilització adequada, garantint la qualitat que determinen les normatives i els criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

7.2 Estratègies.

Sobre la base dels objectius generals establerts en el punt anterior, s'identifica a continuació la forma en què es pretenen assolir. En aquest sentit, les estratègies han de complir una doble funció: d'una banda, establir les directrius generals necessàries per avançar cap als objectius del Pla i, d'altra, servir com a guia que orienti la seva posterior instrumentació operativa.

Les estratègies que es formulen, que responen a criteris i prioritats polítiques en relació a l'habitatge, són les següents:

1. Promoure la participació dels agents locals implicats i el desenvolupament de les accions legals que siguin necessàries, per tal de desencallar un procés de producció d'habitatges avui aturat a causa principalment del context sectorial poc favorable, però també per una manca d'adaptació a les condicions reals del mercat local actual, que es caracteritza per una elevada proporció de llars de menor dimensió, un nombre elevat de llars unipersonals i una creixent demanda d'habitatges de lloguer.
2. Impulsar la construcció o transformació d'habitatges destinats als grups de població més febles, com els joves amb necessitat d'emancipar-se o accedir per primer cop a un habitatge que no disposen de recursos suficients per a optar a un habitatge del mercat lliure i la població en risc o estat d'exclusió social-residencial ¹. Les característiques d'aquests habitatges hauran d'adaptar-se

¹ La població en risc o estat d'exclusió social-residencial està formada pels col·lectius de llars amb dificultats econòmiques relacionades amb l'habitatge, gent gran, llars monoparentals, llars afectades per canvis en l'estructura familiar, persones amb discapacitats, etc.

als recursos disponibles pels col·lectius als quals van destinats, de forma que s'introdueixi una oferta residencial que esdevingui una alternativa a l'oferta del mercat lliure. Així mateix, també hauran d'adaptar-se a les condicions morfològiques i requeriments d'aquests col·lectius.

3. Millorar l'estat i optimitzar l'ús del parc residencial existent, per tal d'incrementar els nivells d'ocupació del parc d'habitatges i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials. Aquesta línia articula les actuacions relacionades amb la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat, la mobilització del parc d'habitatges buits, la gestió de borses de lloguer, la reducció dels desnonaments, etc.
4. Afavorir aliances estratègiques entre els grups del ram actius a Castellbisbal i fomentar les iniciatives del sector privat adreçades a l'aprofitament de les oportunitats en el sòl urbà consolidat que puguin donar-se, a fi d'aconseguir operacions de re-centralització del teixit construït, densificant en els àmbits que sigui possible dins la trama consolidada o construint en els espais encara buits. Amb aquesta línia s'assoleix un dels principis inherents a la sostenibilitat, que es refereix a la diversitat social que ha de ser present al municipi, evitant la formació d'àmbits socials segregats i, per tant, afavorint la permeabilitat i la integració dels nousvinguts i de les famílies en situació o risc d'exclusió social. En aquest sentit aquesta estratègia consistirà en el foment d'operacions immobiliàries de grau petit i de tipologia diversa que contemplin la realització no segregada d'habitatges destinats a tots els col·lectius.
5. Modificar el planejament municipal (especialment en sòl urbà consolidat i en determinats sectors delimitats en sòl urbà no consolidat de titularitat municipal), especialment pel que fa a les determinacions d'ordenació, densitat i altres paràmetres reguladors de l'edificació, per tal de facilitar la incorporació de noves tipologies d'habitatge que facilitin el desenvolupament de les unitats d'actuació delimitades i la construcció d'habitatges assequibles i socials adaptats a les demandes actuals de la població municipal, especialment dels col·lectius més vulnerables.
6. Utilitzar, gestionar i rendibilitzar el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els equipaments municipals que ho permetin amb finalitats residencials, així com promoure la seva ampliació i la posada en disposició dels terrenys als agents públics i privats que puguin assumir la promoció d'habitatges protegits i altres tipus d'habitatges socials a preu assequible. Aquesta línia inclou també les actuacions destinades a rendibilitzar sòl i edificis de titularitat municipal que actualment es troben sense ús i a la creació d'habitatge dotacional de titularitat municipal.
7. Enfortir els serveis municipals destinats a la gestió del PLH i les polítiques d'habitatge i incrementar la seva transversalitat. Aquesta línia està vinculada amb el reforçament i la dinamització del Servei Local d'Habitatge i de la seva col·laboració amb altres serveis municipals.

Aquesta formulació dels objectius generals i les estratègies constitueix un primer nivell del pla d'acció que es dirigeix a identificar les aspiracions i prioritats que hauran de guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els propers sis anys, i ha de servir de base per concretar el desplegament i execució posterior del Pla, de caràcter més tècnic i operatiu i orientat a establir les mesures a emprendre per aconseguir els resultats esperats.

8. DESPLEGAMENT

8.1 Objectius Específics.

De forma coherent amb els objectius generals i amb els recursos i possibilitats existents i previstos, s'estableixen a continuació els objectius específics del Pla, definits com les fites mesurables que concreten els resultats finals que es volen assolir. El seguiment i avaluació d'aquests objectius permetrà conèixer el grau de compliment del Pla al llarg del seu període d'execució.

Cada objectiu específic està vinculat a un o més objectius generals, en funció de la seva transversalitat, i permet quantificar les necessitats específiques que han de donar resposta a les problemàtiques detectades, concretar en quins entorns és necessària la seva aplicació (si és el cas) i definir els tipus d'actuacions que caldrà desenvolupar. En aquest sentit, en l'apartat següent, els objectius específics es vinculen a programes i actuacions i es tradueixen en forma d'indicadors quan s'escau.

S'estableixen els següents 6 objectius específics:

1. Impulsar una política d'habitatge integral, coordinada entre els diversos departaments municipals implicats i amb les administracions de rang supramunicipal.
 - a) **Adequar** en cada moment els recursos que siguin necessaris pel **Servei Local d'Habitatge** (materials i humans), de forma que tingui capacitat per a gestionar i desenvolupar els programes i actuacions que li correspongui dur a terme en aquest Pla.
 - b) **Establir els mecanismes de coordinació i participació dels diferents departaments municipals i dels representants polítics implicats en la política d'habitatge** (amb especial atenció a la coordinació entre el SLH i els Serveis Socials) en el procés de coordinació i seguiment del Pla.
 - c) **Incorporar** puntualment a representants d'**altres agents públics i privats relacionats amb les actuacions previstes en el Pla** al procés de coordinació i seguiment del mateix.

2. Estudiar la **creació d'habitatge assequible** en qualsevol de les seves modalitats, preferentment habitatge públic i de lloguer, i adequat a les necessitats i la capacitat econòmica de tots els col·lectius, segons les necessitats socials i del mercat d'habitatge.
 - a) **Desenvolupar el sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament**, de titularitat municipal, prèvia modificació puntual del POUM i mitjançant un desenvolupament per fases, de forma que els habitatges previstos estiguin disponibles en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge.
 - b) **Facilitar el desenvolupament del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre**, amb el 10% de titularitat municipal, prèvia modificació puntual del POUM i mitjançant un desenvolupament per fases, de forma que els habitatges previstos estiguin disponibles en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge.
 - c) **Estudiar la viabilitat de l'adquisició, reforma i acabat de l'edifici existent a l'av. Roures, 29**, les alternatives d'execució i les modalitats d'**habitatge social** i d'ús que pot acollir, per a l'obtenció de 8-12 habitatges destinats a situacions d'emergència i/o allotjament temporal o adaptats als requeriments de col·lectius específics que es troben en risc o estat d'exclusió social-residencial, amb l'objectiu que es pugui cobrir la demanda prevista de necessitats residencials per a aquests col·lectius al mateix municipi.

- d) **Estudiar la viabilitat del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització de Can Santeugini per a destinar-lo a habitatge social**, analitzant les alternatives d'execució i les modalitats d'habitatge social i d'ús que pot acollir, de forma que els habitatges previstos estiguin disponibles en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge.
 - e) **Fomentar iniciatives destinades a l'aprofitament de les oportunitats que ofereix el sòl urbà consolidat**, desenvolupant mecanismes de mediació amb els agents privats i mesures que facilitin operacions immobiliàries de petita dimensió i tipologia diversa que contemplin de forma preferent la realització d'habitatges assequibles destinats a tots els col·lectius.
 - f) **Fomentar les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge** (masoveria urbana, cessió d'ús, etc.), amb l'objectiu de generar habitatges socials.
 - g) **Gestionar i optimitzar el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge** de cara a la seva utilització per a la promoció d'habitatge assequible i social, així com la possibilitat de **construir habitatge dotacional** en terrenys d'equipaments de titularitat pública.
 - h) **Fomentar**, juntament amb els agents locals, **la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics** quant a les característiques tipològiques de l'habitatge, amb l'objectiu que es pugui cobrir la demanda prevista de necessitats residencials per a aquests col·lectius al mateix municipi.
3. Mobilitzar habitatges vacants per a la seva incorporació a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social i controlar altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges.
- a) **Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social** durant tot el període d'execució del Pla, en funció de la disponibilitat dels propietaris i de les necessitats socials i del mercat d'habitatge, vetllant perquè aquests habitatges s'adeqüin a les necessitats de la demanda en cada moment i promovent iniciatives que afavoreixin aquesta adequació en cas necessari.
 - b) Continuar aplicant i implementar mesures per a la **detecció, gestió i eradicació dels habitatges sobreocupats**, de forma que es vetlli pel compliment la normativa referent als estàndards mínims de superfície per persona en els habitatges.
 - c) Aplicar mesures per a la **detecció, gestió i eradicació dels habitatges ocupats il·legalment** sense el consentiment dels seus propietaris.
4. Millorar l'accessibilitat, l'estat de conservació, l'eficiència energètica i les condicions d'habitabilitat del parc residencial existent.
- a) **Difondre i promoure ajuts i mecanismes de suport per a la millora de les condicions d'accessibilitat** dels edificis residencials, amb l'objectiu d'eliminar-ne les barreres arquitectòniques i resoldre els problemes d'accessibilitat en tot allò que sigui possible.
 - b) **Difondre i promoure ajuts i mecanismes de suport per a la rehabilitació de patologies i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica** dels edificis residencials.
 - c) **Vetllar i promoure la implementació de mesures perquè els habitatges compleixin i mantinguin al llarg del temps les condicions d'habitabilitat** que exigeix la normativa vigent i resoldre les possibles anomalies que es puguin detectar.

5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se o accedir per primer cop a un habitatge que no disposa de recursos suficients per a optar a un habitatge del mercat lliure, amb l'objectiu que en el màxim nombre de casos es pugui accedir a un habitatge adequat a les seves necessitats i possibilitats econòmiques al mateix municipi.
 - a) **Implementar línies d'ajuts municipals al lloguer destinats específicament a la població jove que necessiti emancipar-se.**
 - b) **Fomentar**, juntament amb els agents locals, **la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats** (especialment quant a superfície i distribució) **de la població jove** que necessita emancipar-se, amb l'objectiu que es pugui cobrir la demanda prevista de necessitats residencials per a aquest col·lectiu al mateix municipi.

6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament que poden comportar pèrdua de l'habitatge o disminució greu de les condicions d'habitabilitat per impagament dels subministraments, amb l'objectiu que en el màxim nombre de casos es pugui mantenir l'habitatge en condicions d'habitabilitat (en cas de pèrdua de l'habitatge caldrà activar els mecanismes per a facilitar l'accés a un habitatge social).
 - a) **Fomentar l'accés als ajuts al lloguer i altres ajuts socials** actualment existents, per tal d'afavorir el manteniment de l'habitatge en condicions d'habitabilitat **per a les llars amb problemes de pagament.**
 - b) **Enfortir els mecanismes** d'assessorament, acompanyament i **mediació entre els propietaris o entitats creditores i els llogaters o deutors d'hipoteques** per tal de facilitar la cerca de solucions pactades als problemes de pagament.

Aquests objectius específics concreten la materialització dels objectius generals plantejats al Pla, i alhora tracten de satisfer en la mesura del possible les necessitats dels diferents col·lectius estimades en el document d'anàlisi i diagnòsi.

8.2 Programes i Actuacions.

Per al desenvolupament del pla es preveu el desplegament de sis Programes que engloben, cadascun d'ells, diferents actuacions que han de permetre assolir els objectius específics plantejats.

A continuació es presenta un llistat dels programes previstos i les actuacions vinculades a cadascun d'ells, a fi d'oferir una panoràmica global de les propostes del Pla. A continuació es desenvolupen de manera detallada cada un dels 6 programes i les 24 actuacions incloses.

Programa 1: Organització i seguiment del Pla Local d'Habitatge

Actuació 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge

Actuació 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge

Actuació 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge

Programa 2: Creació d'habitatge assequible i social

Actuació 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament

Actuació 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres

Actuació 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent

Actuació 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29

Actuació 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social

Actuació 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat

Actuació 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge

Actuació 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge

Actuació 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social

Actuació 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social

Programa 3: Mobilització del parc vacant privat per a la creació de lloguer assequible i control d'altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges

Actuació 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant

Actuació 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social

Actuació 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges

Actuació 3.4. Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació

Actuació 3.5. Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges

Programa 4: Foment de la rehabilitació i de la millora de l'accessibilitat i de l'habitabilitat del parc residencial.

Actuació 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges

Actuació 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge

Actuació 4.3. Arranjament d'habitatges de gent gran

Programa 5: Suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se

Actuació 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se

Programa 6: Suport a les famílies amb problemes de pagament que poden comportar pèrdua de l'habitatge o disminució greu de les condicions d'habitabilitat

Actuació 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions

Actuació 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge

8.2.1 Programa 1. Organització i seguiment del Pla Local d'Habitatge

Justificació i coherència amb els objectius i estratègies del Pla

La creació d'una única estructura organitzativa transversal que garanteixi i impulsi el desplegament de les diferents actuacions previstes en el PLH d'una manera integrada ve justificada per la necessitat, d'una banda, de coordinar tots els representants polítics i departaments municipals implicats en el seu desenvolupament, i de l'altra, de facilitar la participació, també de forma coordinada, de les administracions de rang supramunicipal i els agents privats relacionats amb aquestes actuacions.

Aquesta estructura s'ha de convertir doncs en el marc adequat per al debat, la concreció, la validació, l'avaluació i la revisió de les polítiques d'habitatge al municipi, resolent les possibles disfuncions o descoordinacions que puguin aparèixer.

Aquest programa 1 és transversal a tots els objectius generals definits en el PLH, mentre que es vincula directament amb l'estratègia 7 (Enfortir els serveis municipals destinats a la gestió del PLH i les polítiques d'habitatge i incrementar la seva transversalitat), tot i que també participa de l'estratègia 1 (Promoure la participació dels agents locals implicats per tal de desencallar un procés de producció d'habitatges avui aturat).

Els objectius del programa 1 són els següents:

- Impulsar el desplegament de la política local d'habitatge de forma coordinada, integrada i transversal.
- Garantir la implicació i la coresponsabilitat del conjunt de la corporació, les administracions supramunicipals i els agents privats en el desplegament del PLH.
- Optimitzar els recursos existents.
- Aproximar la informació, les gestions i els serveis d'habitatge a la ciutadania de forma transparent.

Descripció

El programa desplega tres accions encaminades a crear aquesta estructura organitzativa (actuacions 1.1 i 1.2), dotar-la de suficients recursos (actuació 1.2) i definir els mecanismes de comunicació amb la ciutadania i els agents implicats (actuació 1.3). Les tres actuacions incloses en el programa 1 són les següents:

Actuació 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge

Actuació 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge

Actuació 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge

L'actuació 1.1 té l'objectiu de crear l'òrgan de coordinació del PLH, posant un èmfasi especial en la coordinació entre les àrees municipals de Patrimoni Urbà i de Serveis Socials.

L'actuació 1.2 contempla la consolidació del Servei Local d'Habitatge o la seva transformació en Oficina Local d'Habitatge, així com l'adequació dels seus recursos materials i humans a les necessitats que es donin en cada moment.

L'actuació 1.3 proposa l'elaboració d'un pla de comunicació integral per al conjunt d'actuacions previstes en el PLH.

Calendari de desplegament

Totes tres actuacions són complementàries i es desenvolupen de forma paral·lela. S'han de concretar i posar en marxa en la primera etapa d'execució del PLH, ja que l'existència d'aquesta estructura organitzativa facilitarà el desplegament de la resta d'actuacions previstes de forma integrada i optimitzant recursos. Per a totes tres actuacions es contempla el seu funcionament ordinari de forma constant al llarg de tot el sexenni de vigència del PLH.

El calendari de desplegament del programa 1, desglossat per les actuacions que integra, és per tant el següent:

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
1.1.	Concreció òrgan	prestació del servei				
1.2.	Concreció SLH/OLH	prestació del servei				
1.3.	Elaboració del Pla	prestació del servei				

Fonts de finançament

El finançament per a les tres actuacions es durà a terme mitjançant fons propis de l'ens local.

Forma de gestió

L'Ajuntament, a través de les àrees i serveis municipals implicats, gestionarà directament les tres actuacions, tret dels casos en què s'externalitzin els serveis (atenció als usuaris del SLH, redacció d'alguns estudis i modificacions de planejament, gestió dels habitatges socials, servei d'assessorament integral d'habitatge, disseny i edició dels materials de comunicació, etc.).

Altres programes i actuacions vinculats

Les 3 actuacions estan vinculades amb tota la resta d'actuacions previstes en el Pla.

A continuació es presenten les fitxes de les tres actuacions:

PROGRAMA 1 ORGANITZACIÓ I SEGUIMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	
Actuació 1.1 Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge	
DESCRIPCIÓ	<p>Contingut</p> <p>Es crearà un òrgan de coordinació polític-tècnic orientat a afavorir i impulsar el desplegament de les actuacions del PLH en particular i les vinculades a la política d'habitatge en general. L'òrgan polític estarà liderat pel regidor/a de Patrimoni Urbà, qui ostenta les competències en matèria d'habitatge, que assumirà la direcció i supervisió política del Pla. Estarà format, com a mínim, pel regidor/a de Serveis Socials. En funció del moment d'implementació en què es trobi el PLH s'incorporaran altres representants polítics, els quals podran anar variant. De forma puntual i quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del Pla els representants d'altres administracions públiques i/o agents privats relacionats amb les actuacions previstes.</p> <p>L'òrgan de direcció i supervisió política té les funcions de garantir la participació efectiva dels representants electes de l'ens local, exercir funcions de validació i avaluació de programes i prendre decisions sobre la continuïtat, reformulació i/o revisió del Pla.</p> <p>Per la seva banda, l'òrgan de coordinació tècnica té la funció de garantir la participació de totes les persones o estaments de l'organització municipal implicats en el desplegament de la política d'habitatge i, alhora, convertir-se en el marc on plantejar, orientar, canalitzar i resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió del Pla. En concret, hi formaran part les arquitectes municipals, un assessor jurídic, les tècniques de Serveis Socials que es determinin i personal del Servei Local d'Habitatge.</p> <p>L'òrgan polític-tècnic serà l'espai de treball conjunt per a la gestió i execució del Pla per una banda, i d'informació i coordinació del seu seguiment per l'altra.</p> <p>L'òrgan polític-tècnic es reunirà com a mínim un cop l'any, per fer el seguiment de compliment del PLH i totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes.</p>
	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impulsar el desplegament de la política local d'habitatge. • Garantir la implicació i coresponsabilitat del conjunt de la corporació en el desplegament del PLH. • Treballar de manera transversal en matèria de polítiques d'habitatge. • Optimitzar els recursos existents.
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personal de l'ens local. • Usuaris de polítiques d'habitatge i, en general, tota la ciutadania.
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Impulsar una política d'habitatge integral • 1b. Establir els mecanismes de coordinació i participació dels diferents departaments municipals i dels representants polítics implicats en la política d'habitatge • Aquesta actuació està vinculada amb tots els objectius específics del Pla
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla la gestió de caràcter permanent.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Creació, consolidació i/o reestructuració, si és el cas, de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Funcionament ordinari de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge.
	<p>Fonts de finançament</p> <p>El finançament es durà a terme mitjançant fons propis de l'ens local i la despesa anirà a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.</p>
	<p>Estimació econòmica</p> <p>Les despeses de funcionament, que es refereixen als mitjans materials i humans necessaris per a la creació i funcionament de l'òrgan de coordinació, són molt baixes i es poden internalitzar dins del funcionament ordinari del propi ens local.</p>
	<p>Gestió</p> <p>L'Ajuntament, a través de les àrees i serveis municipals implicats, gestionarà directament l'actuació.</p>

Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Representants polítics: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Regidor/a de Patrimoni Urbà, com a director i supervisor. ➤ Regidor/a de Serveis Socials. ➤ En funció del moment d'implementació en què es trobi el PLH s'incorporaran els altres representants polítics que es consideri adient. - Representants tècnics: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Arquitecta en Cap. ➤ Arquitecta municipal. ➤ Assessor jurídic. ➤ Treballadores socials ➤ Tècnica auxiliar del Servei Local d'Habitatge • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - De forma puntual s'incorporaran els representants d'altres agents públics i/o privats relacionats amb les actuacions previstes que es consideri adient.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • Aquesta actuació està vinculada amb tota la resta d'actuacions previstes en el Pla.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de persones participants en els òrgans de direcció i/o coordinació. • Nombre d'accions realitzades per part dels òrgans de direcció i/o coordinació.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Implementació de les iniciatives impulsades des dels òrgans de direcció i/o coordinació (sí/no). • Grau de satisfacció del funcionament dels òrgans de direcció i/o coordinació.

PROGRAMA 1 ORGANITZACIÓ I SEGUIMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	
Actuació 1.2 Adequació del Servei Local d'Habitatge	
DESCRIPCIÓ	<p>Contingut</p> <p>L'Ajuntament de Castellbisbal va iniciar el primer servei d'habitatge l'any 2006, amb la Borsa de Lloguer Jove, i l'any 2014 va començar a funcionar l'Oficina Local d'Habitatge, amb conveni i suport tècnic i econòmic de l'Agència d'Habitatge de Catalunya. Per abastar els diferents serveis que ofereix l'Ajuntament en matèria d'habitatge, el 2015 es va promocionar el Servei Local d'Habitatge (SLH), sense crear-lo administrativament. Cal, doncs, crear el SLH com a servei municipal especialitzat en matèria d'habitatge, que actuï com a finestra única i es constitueixi com un referent clar de les polítiques d'habitatge.</p> <p>Cal definir doncs, en primer lloc, quin és aquest referent en matèria de política pública d'habitatge (Servei Local d'Habitatge o Oficina Local d'Habitatge) i consolidar la seva estructura tècnica i administrativa, amb personal suficient per a realitzar les tasques d'atenció ciutadana i per a la gestió de tràmits i serveis als quals es compromet. També és necessari incorporar en el seu funcionament els Serveis Socials municipals, ja que estan estretament vinculats amb la seva activitat, tant pel que fa als demandants d'habitatge derivats per aquests Serveis, com per la resta d'àmbits de col·laboració que es concreten en els següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajuts al lloguer - Borsa de Mediació per al Lloguer Social - Ajuts hipotecaris i assessorament hipotecari <p>També s'ha de millorar l'espai d'atenció al públic del Servei d'Habitatge, amb un local adequat que permeti realitzar les funcions que li són pròpies.</p> <p>El Servei o Oficina Local d'Habitatge pot adquirir una doble i complementària naturalesa: d'una banda com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local, i de l'altra com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.</p> <p>Així mateix, ha de comptar amb un catàleg de serveis d'habitatge, ja siguin regulats i finançats per la Generalitat, ja siguin propis, que inclogui funcions d'informació, orientació i derivació; mediació; tramitació i gestió; i administració, tant de les iniciatives municipals com les provinents d'administracions supralocals, com són la Diputació de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona.</p>
	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aproximar la informació, les gestions i els serveis d'habitatge a la ciutadania. • Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa. • Crear i estructurar el Servei, tant a nivell administratiu com en recursos humans. • Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge. • Dotar el Servei del local òptim per a realitzar les seves funcions. • Crear un protocol de coordinació entre els Serveis Socials i el Servei d'Habitatge municipals.
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • El propi ens local. • Població amb necessitats d'habitatge, propietaris, inquilins, entitats socials sense ànim de lucre, promotors d'habitatge de protecció pública, usuaris d'habitatges municipals, comunitats de veïns i, en general, tota la ciutadania.
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Impulsar una política d'habitatge integral • 1a. Adequar el Servei Local d'Habitatge • Aquesta actuació està vinculada amb tots els objectius específics del Pla
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la seva redefinició i la prestació del servei de caràcter indefinit</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redefinició i/o reestructuració del Servei Local d'Habitatge. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Funcionament ordinari del Servei Local d'Habitatge.
	<p>Fonts de finançament</p> <p>El finançament es durà a terme mitjançant fons propis de l'ens local i la despesa anirà a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.</p>

Estimació econòmica

El cost anual variarà en funció de la dimensió del servei, de les seves prestacions i del volum de l'activitat. A títol orientatiu, és d'esmentar que el pressupost total del Servei Local d'Habitatge per a l'any 2016 és de 82.250 €, que s'atribueixen a les següents aplicacions pressupostàries:

Aplicació pressupostària	Concepte	Pressupost
226803	Servei d'atenció al públic	43.000 €
226804	Assessorament integral	5.100 €
226807	Despeses ordinàries departament	2.000 €
461000	Transferència a la Diputació de Barcelona (redacció PLH)	2.150 €
489230	Subvencions habitatge	30.000 €
TOTAL		82.250 €

Així mateix, per a l'any 2016 es preveuen els següents ingressos:

Concepte	Pressupost
Subvenció Agència d'Habitatge de Catalunya (Borsa de lloguer social)	25.000 €
Subvenció Agència d'Habitatge de Catalunya (Oficina Local d'Habitatge)	10.000 €
Subvenció Diputació de Barcelona (foment Borsa de lloguer social)	5.000 €
Subvenció Diputació de Barcelona (foment de la rehabilitació)	12.000 €
TOTAL	52.000 €

En relació a aquests imports, cal preveure un augment del cost per la major dotació de personal i per a l'adequació d'un local.

Gestió

L'Ajuntament serà l'encarregat de coordinar la gestió de la totalitat dels serveis prestats. La gestió serà directa, realitzada amb personal propi, pel que fa a una part dels serveis, i indirecta quant a l'atenció als usuaris i d'altres serveis com la redacció d'alguns estudis i modificacions de planejament, la gestió dels habitatges socials i el servei d'assessorament integral d'habitatge, entre d'altres.

Per a la prestació de serveis d'abast autonòmic o estatal s'hauran de signar prèviament els corresponents convenis de col·laboració amb la Generalitat de Catalunya, sent-ne aquests els següents:

- Conveni de col·laboració en la informació ciutadana.
- Convenis relatius al Programa de mediació per al lloguer social.

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona posa a disposició de tots els municipis adscrits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge un espai d'interrelació, transferibilitat de coneixement i intercanvi d'experiències, a més de suport tècnic i jurídic en matèria d'habitatge.

El Consell Comarcal del Vallès Occidental presta suport tècnic per a la tramitació de cèdules d'habitabilitat, entre d'altres.

Agents implicats

- Agents municipals
 - Àrea de Patrimoni Urbà: suport tècnic i jurídic
 - Àrea de Serveis Socials: coordinació
- Altres agents públics:
 - Generalitat de Catalunya: concertació de convenis i suport tècnic i jurídic
 - Diputació de Barcelona: suport tècnic i jurídic
 - Consell Comarcal del Vallès Occidental: suport tècnic
- Altres agents privats:
 - Empresa contractada per a la prestació de serveis d'atenció al públic
 - Empresa de disseny per a l'elaboració del material de difusió

Actuacions vinculades

- Aquesta actuació està vinculada amb tota la resta d'actuacions previstes en el Pla.

Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de serveis oferts per l'OLH / SLH. • Temps mitjà de tramitació/resposta del servei (per tipologia). • Cost econòmic dels serveis que conformen l'OLH / SLH. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics).
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses (per col·lectiu, canal de comunicació i àmbit temàtic). • Nombre d'incidències resoltes (per tipologia). • % de persones usuàries respecte al total del municipi. • Grau de satisfacció de les persones usuàries.

PROGRAMA 1 ORGANITZACIÓ I SEGUIMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE							
Actuació 1.3 Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge							
DESCRIPCIÓ	<p>Contingut</p> <p>Es realitzaran accions d'informació, difusió i sensibilització relacionades amb el desenvolupament del PLH o algun dels programes en ell inclosos. En aquest sentit, més enllà de la realització d'actuacions de comunicació específica d'alguns programes (com la mediació per al lloguer social del parc vacant privat, l'impuls de la millora i el manteniment del parc privat residencial, la promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge i les línies d'ajuts al pagament del lloguer, entre d'altres), es recomana elaborar un pla de comunicació que tingui en consideració almenys les següents qüestions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el missatge que es vol transmetre als ciutadans, empreses, ajuntaments i administracions supramunicipals relacionades amb els diferents programes; - les accions de revisió i actualització de l'espai o espais de la web municipal destinat als serveis d'habitatge; - la preparació de materials per difondre i informar sobre cadascun dels programes i iniciatives; - la concreció de quins tipus de materials o accions comunicatives poden articular-se a través de les dependències o dels mitjans de comunicació municipals; - i els mecanismes de seguiment i avaluació que s'implementaran per a valorar l'eficàcia i eficiència de la comunicació. 						
	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Donar a conèixer que s'està fent en matèria d'habitatge al territori. • Implicar diferents col·lectius en el desenvolupament del Pla i dels programes locals d'habitatge. • Optimitzar els fluxos d'informació entre els agents implicats en el Pla i en els programes locals d'habitatge. • Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge. 						
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personal de l'ens local (polític i tècnic). • Col·lectius vinculats a les actuacions del Pla. • Mitjans de comunicació • En general, tota la ciutadania. 						
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aquesta actuació està vinculada amb tots els objectius específics del Pla 						
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla a curt termini la seva ampliació i redefinició. La prestació del servei tindrà caràcter indefinit</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redacció del Pla de Comunicació. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desplegament del Pla de Comunicació. 						
	<p>Fonts de finançament</p> <p>El finançament es durà a terme mitjançant fons propis de l'ens local. El pressupost de comunicació del Pla i dels programes locals d'habitatge està inclòs en les despeses previstes per a propaganda i publicacions de l'Àrea de Comunicació municipal. A títol orientatiu, és d'esmentar que el pressupost total de Comunicació per a l'any 2016 és de 82.250 €, que s'atribueix a la següent aplicació pressupostària:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Aplicació pressupostària</th> <th>Concepte</th> <th>Pressupost</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">226020</td> <td>Propaganda i publicacions</td> <td style="text-align: right;">56.000 €</td> </tr> </tbody> </table>	Aplicació pressupostària	Concepte	Pressupost	226020	Propaganda i publicacions	56.000 €
	Aplicació pressupostària	Concepte	Pressupost				
226020	Propaganda i publicacions	56.000 €					
<p>Estimació econòmica</p> <p>Els treballs de difusió dels programes d'habitatge i de l'execució del PLH es durà a terme pel personal de l'Àrea de Comunicació i, per tant, els costos queden minimitzats. Només caldrà tenir en compte un import aproximat de 1.000 €/any per a l'edició i difusió de material, que s'integrarà dins del pressupost de l'Àrea de Comunicació.</p>							

Gestió	L'Ajuntament serà l'encarregat de coordinar la gestió de l'actuació. Pel que fa a l'elaboració del pla de comunicació i a la definició de continguts, la gestió serà directa per part de l'Ajuntament, realitzada tant per part de les persones encarregades del PLH com del personal de l'Àrea de Comunicació. Quant al disseny i edició dels materials de comunicació, es procedirà a la contractació d'una empresa especialitzada.
Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: definició de la informació - Àrea de Comunicació: difusió d'informació (notes de premsa, espai web, xarxes socials, notes informatives, etc.) • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Empresa de disseny per a l'elaboració del material de difusió
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • Aquesta actuació està vinculada amb tota la resta d'actuacions previstes en el Pla.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'accions de comunicació realitzades (per tipologia). • Cost econòmic de les accions de comunicació. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics).
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • % de persones enquestades que reconeixen el PLH o programa específic. • % de persones enquestades que recorden el missatge, el logotip, algunes accions concretes, etc. • % de persones que participen a les Xarxes entorn de les notícies d'habitatge respecte al total del municipi.

8.2.2 Programa 2. Creació d'habitatge assequible i social

Justificació i coherència amb els objectius i estratègies del Pla

La creació d'habitatge assequible i social ve justificada per tres aspectes principals:

- 1) Les previsions fetes per donar suport al POUM vigent a Castellbisbal, aprovat definitivament l'any 2008, van ser realitzades en un moment en el qual la conjuntura econòmica, el ritme d'urbanització i els fluxos migratoris des de l'Àrea Metropolitana de Barcelona eren determinants i diferents a les condicions que actualment es viuen al municipi. En els darrers anys, la crisi del sector immobiliari ha afectat considerablement el mercat local, restringint la demanda interna i aturant la demanda provinent d'altres municipis, d'on provenien els principals demandants de les darreres promocions executades que van consolidar a la zona de l'Eixample. Això ha provocat que, des que es va aprovar el POUM, no s'ha aconseguit desenvolupar cap sector, malgrat la gran quantitat de sòl apte per a la construcció d'habitatge.
Aquest factor es veu agreujat pel fet que els polígons delimitats al POUM proposen unes càrregues urbanístiques molts cops inassolibles i unes densitats i tipologies edificatòries que no s'adeqüen a les necessitats ni al nivell adquisitiu de la demanda local d'habitatges. Aquestes circumstàncies generen una fuga de la població afectada cap a municipis veïns, on les condicions són més favorables per a l'accés a l'habitatge. Un dels motius principals per a satisfer les necessitats residencials fora de Castellbisbal és la diferència de preus amb els municipis de l'entorn immediat, així com el fet que els habitatges construïts en els darrers anys al municipi no responen a les necessitats de la demanda actual: es tracta d'habitatges de gran superfície, pensats per a una demanda forana d'elevat poder adquisitiu.
- 2) Addicionalment és d'esmentar que el lloguer té una incidència molt reduïda a Castellbisbal, ja que els 350 habitatges en lloguer existents l'any 2011 suposaven només el 8% del parc residencial municipal. D'altra banda, no hi ha actualment cap habitatge de protecció oficial a Castellbisbal, mentre que l'any 2014 es van inscriure 23 famílies residents al municipi al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial. Cal esmentar, de tota manera, que la Borsa de Mediació per al Lloguer Social gestiona 78 habitatges en règim de lloguer que suposen l'única oferta d'habitatge social.
- 3) S'ha detectat al municipi l'existència de col·lectius quantitativament significatius amb problemes per accedir a un habitatge de renda lliure, i fins i tot d'un habitatge de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. Es tracta principalment de famílies monoparentals que han sofert violència masclista, persones sense sostre o sense llar, dones, joves i gent gran en situació vulnerable, persones amb malalties mentals o físiques, drogodependències, etc. En alguns d'aquests casos de llars en risc o estat d'exclusió social-residencial es requereixen allotjaments per a situacions d'emergència i/o temporals. No s'inclouen en aquest apartat les unitats de convivència formades per joves i les llars amb problemes de pagament, que es tracten de forma específica als programes 5 i 6 respectivament.

En aquest context es fa necessària la posada en marxa de mesures que impulsin la creació d'habitatge assequible i social al municipi. En aquest programa es plantegen cinc grans línies d'actuació per a resoldre les dificultats esmentades:

- a) Estudiar la viabilitat de tramitar modificacions puntuals del Planejament General del municipi en sectors concrets de sòl urbà no consolidat, a fi d'adaptar-lo a la realitat econòmica que molt previsiblement es viurà durant el període de vigència del PLH. Com a regla general es considera assenyat la flexibilització d'alguns dels principals paràmetres reguladors que estableix el POUM, de manera que es pugui facilitar l'encaix de la inversió privada en la realització d'operacions residencials. En aquest sentit, cal enfortir el rol moderador i de guiatge que ha de tenir l'Ajuntament, introduint formes de gestió en les quals el sector públic doni suport i alhora moderi les expectatives dels promotors privats. Aquesta línia d'actuació es desenvolupa als sectors de

l'ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament (actuació 2.1), l'ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres (actuació 2.2) i el PAU 08 a la urbanització Can Santeugini actuació 2.5).

- b) Estudiar la viabilitat de tramitar una modificació puntual del Planejament General del municipi en el sòl urbà consolidat, a fi de permetre la flexibilització dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial i, en conseqüència, la construcció o transformació d'habitatges de superfície més reduïda, adaptant d'aquesta manera l'oferta tipològica a la demanda de determinats col·lectius. Aquesta línia es concreta mitjançant l'actuació 2.6.
- c) Crear el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificar o establir reserves de terrenys amb la clau corresponent. Aquesta línia d'actuació es desenvolupa mitjançant les actuacions 2.3 i 2.4 (tot i que en aquesta darrera, que es circumscriu a l'àmbit específic de l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29, es planteja també la possibilitat de promoure altres modalitats d'habitatge social).
- d) Promoure les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge, com la masoveria urbana, l'habitatge compartit, la copropietat i la cessió d'ús (actuació 2.7).
- e) Facilitar la gestió dels habitatges socials resultants de l'execució de les línies d'actuació anteriors, així com d'altres que es puguin generar (com els habitatges vacants, que mereixen un tractament específic mitjançant el programa 3), a partir de la homogeneïtzació de dades en un únic registre de demandants d'habitatge social (actuació 2.9) i un únic llistat d'ofertes a través de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social (actuació 2.10). Aquesta línia d'actuació es veu complementada mitjançant la gestió òptima del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge (actuació 2.8).

Aquest programa 2 és transversal a tots els objectius generals definits en el PLH, ja que mitjançant el seu desenvolupament es pretén garantir el dret a l'habitatge a tota la població (objectiu general 1), es promou la cohesió social i la no discriminació dels col·lectius més vulnerables (objectiu general 2), es diversifica l'oferta d'habitatges en tots els aspectes (objectiu general 3), s'impulsa la densificació urbana (objectiu general 4) i es promou la rehabilitació dels habitatges i el seu ús adequat gràcies a actuacions concretes en edificis en mal estat de conservació ubicats en els sectors on s'actua i la promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença (objectiu general 5).

Així mateix, el programa 2 també es transversal a totes les estratègies, tret de l'estratègia 7 destinada a enfortir els serveis municipals destinats a la gestió del PLH, ja que amb les actuacions que integra es faran efectives mitjançant la promoció de la participació dels agents locals implicats i el desenvolupament de les accions que siguin necessàries per tal de desencallar el procés de producció d'habitatges al municipi (estratègia 1), l'impuls de la construcció o transformació d'habitatges destinats als grups de població més febles (estratègia 2), la millora de l'estat i l'optimització de l'ús del parc residencial (estratègia 3), el foment de les iniciatives del sector privat adreçades a l'aprofitament de les oportunitats en el sòl urbà consolidat (estratègia 4), la modificació del planejament municipal (estratègia 5) i la gestió i rendibilització del patrimoni municipal de sòl i habitatge i la creació d'habitatge dotacional (estratègia 6).

Els objectius del programa 2 són els següents:

- Conèixer en profunditat la viabilitat del desenvolupament urbanístic dels sectors que preveuen habitatge social en els quals es proposen actuacions.
- Obtenir habitatge social en sòl urbà consolidat i facilitar-ne la comercialització.
- Estimular l'adaptació de les característiques de l'habitatge social a les necessitats existents i a la demanda potencial.
- Disposar d'una oferta residencial, especialment de titularitat municipal, dirigida a donar allotjament urgent i transitori a la població municipal en situació d'exclusió social-residencial.
- Agilitar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat i actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi
- Estimular el mercat del lloguer.

- Donar suport als promotors d'habitatge i a les iniciatives que plantegin noves modalitats d'accés i tinença.
- Garantir la transparència en la gestió del parc d'habitatges socials de Castellbisbal i el control eficient en la seva adjudicació i tramitació.
- Configurar i mantenir unes bases de dades operatives per a l'adjudicació dels habitatges socials.
- Incrementar els recursos dineraris vinculats a la política d'habitatge.
- Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.
- Mantenir la població al municipi.

Descripció

El programa desplega 10 accions encaminades a facilitar la creació d'habitatges assequibles i socials (actuacions 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 i 2.7) i permetre una gestió òptima dels mateixos (actuacions 2.8, 2.9 i 2.10). Les 10 actuacions incloses en el programa 2 són les següents:

- Actuació 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament
- Actuació 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres
- Actuació 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent
- Actuació 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29
- Actuació 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social
- Actuació 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat
- Actuació 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge
- Actuació 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge
- Actuació 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social
- Actuació 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social

Calendari de desplegament

L'execució de les actuacions 2.1, 2.2, 2.5, 2.6 i 2.7 es planteja de manera independent i, tot i que es podrien desenvolupar de forma paral·lela, es proposa una execució esglaonada en el temps amb l'objectiu de no saturar la capacitat de treball de les àrees i serveis municipals implicats. D'aquesta manera, les actuacions 2.1 (en el sector de l'ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament), 2.6 (en àmbits a concretar del sòl urbà consolidat) i 2.7 (promoció de les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge) s'iniciaran en el primer any de vigència del PLH, mentre que l'actuació 2.5 (al PAU 08 de la urbanització Can Santeugini) s'executarà a partir del segon any i l'actuació 2.2 (en el sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres) començarà en el tercer any.

Aquesta prioritització temporal ve justificada pel fet que les tres primeres actuacions tenen una ubicació estratègica o afecten principalment sectors de sòl urbà consolidat, tant en el nucli urbà com en les urbanitzacions del municipi. Així mateix, aquestes tres primeres actuacions són les que, d'una

manera apriorística i en espera de les conclusions dels estudis previs que es redactaran per a cada una d'elles (amb l'excepció de l'actuació 2.7, que es desenvoluparà sense estudi previ de viabilitat), tenen una menor complexitat d'execució. Per contra, les actuacions 2.5 i 2.2 (a la urbanització Can Santeugini i a l'ARI Fàbrica de Marbres respectivament), tenen una ubicació menys centralitzada i presenten una gran complexitat a causa de les diferents alternatives d'execució que cal analitzar.

L'actuació 2.7 (promoció de les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge), tot i que s'inicia en el primer any, es planteja mitjançant una implantació per fases, per la mateixa raó d'optimitzar els recursos disponibles i no sobrecarregar tasques en determinats serveis municipals. En el primer any es gestionarà el programa de foment de la masoveria urbana i s'implantarà el programa de foment de l'habitatge compartit; en el segon any es posaran en marxa els programes de foment de la propietat compartida i la propietat temporal; i en el tercer any es desenvoluparà el programa de foment de la cessió d'ús i la generació d'habitatge cooperatiu assequible.

Les actuacions 2.3 i 2.4 es refereixen a l'habitatge dotacional (tot i que en l'actuació 2.4 aquesta possibilitat està condicionada a la realització d'un estudi previ de viabilitat). La finalització de la primera actuació (amb l'aprovació definitiva de la modificació de planejament que permeti la creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics) és indispensable per a l'execució de la segona, en cas de contemplar-se la promoció d'habitatges dotacionals de titularitat pública a l'edifici de l'av. Roures, 29. Tenen per tant una relació directa i cal executar-les per ordre cronològic, podent coincidir en el temps únicament l'inici de les fases de redacció i tramitació de les respectives modificacions de planejament. De tota manera, com s'ha esmentat, en cas que l'estudi previ de l'actuació 2.4 descarti com a alternativa viable la construcció d'habitatge dotacional, aquest ordre cronològic deixaria de ser indispensable i les dues actuacions es podrien executar de forma paral·lela, sense vinculació entre elles.

L'inici de l'actuació 2.8, que inclou l'elaboració d'un pla de gestió del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, s'ha posposat al tercer any de vigència del PLH a fi de disposar dels estudis previs de la resta d'actuacions del programa 2. Aquests estudis podrien proporcionar informacions quantitatives i qualitatives a tenir en compte per a la redacció del pla de gestió.

Les actuacions 2.9 (Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social) i 2.10 (Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social) s'iniciaran en el primer any, a causa de la importància que aquestes dues actuacions tenen per a una gestió eficaç i transparent dels habitatges socials al municipi, tant els existents en l'actualitat com els de nova creació. En aquest sentit, és d'esmentar que la Borsa s'anirà ampliant a mesura que es vagin desenvolupant les actuacions 2.6, 2.7 i 3.2 (Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de mediació), ja que els habitatges resultants d'aquestes actuacions, tots ells de titularitat privada, es destinaran, en la seva totalitat o en part, a habitatges socials i, en conseqüència, s'incorporaran a la Borsa.

Les actuacions 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 i 2.6 s'inicien amb la redacció d'estudis previs de viabilitat de les propostes que inclouen. De les conclusions d'aquests estudis se'n derivarà el desenvolupament o la manca de viabilitat de les promocions d'habitatges socials previstes inicialment, així com la concreció amb major fiabilitat del calendari de desenvolupament i els agents implicats. En tots aquests casos s'ha previst, en cas de considerar-se viables, que es durà a terme la redacció, tramitació i aprovació, si s'escau, de les corresponents modificacions de planejament. La realització d'aquesta segona fase de les actuacions està condicionada, per tant, als resultats dels estudis previs de viabilitat. La tercera fase d'execució d'aquestes actuacions, que inclouria la redacció dels projectes, si s'escau, i la promoció dels habitatges, únicament s'ha considerat per a les actuacions 2.4 (edifici de l'av. Roures, 29), 2.5 (PAU 08 a la urbanització Can Santeugini) i 2.6 (modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat). En aquest darrer cas no s'ha previst redacció de projecte ja que es tractaria de petites operacions en sòl de titularitat privada. Per a les actuacions 2.1 (ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament) i 2.2 (ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres), la realització d'aquesta tercera fase quedaria fora del període de vigència del PLH.

El calendari de desplegament del programa 2, desglossat per les actuacions que integra, és per tant el següent:

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
2.1.	Redacció estudi	Redacció planejament	Tramitació i aprovació planejament			
2.2.			Redacció estudi	Redacció planejament	Tramitació i aprovació planejament	
2.3.	Redacció planejament	Tramitació i aprovació planejament				
2.4.	Redacció estudi	Tramitació i aprovació planejament		Redacció projecte i promoció d'habitatge		
2.5.		Redacció estudi	Tramitació i aprovació planejament		Redacció projecte i promoció d'habitatge	
2.6.	Redacció estudi	Tramitació i aprovació planejament		prestació del servei		
2.7.		prestació del servei				
2.8.			Redacció Pla de gestió	prestació del servei		
2.9.	Creació Registre	prestació del servei				
2.10.		prestació del servei				

Fonts de finançament

La redacció dels estudis previs de viabilitat i de les modificacions de planejament, així com les despeses de gestió dels serveis i de realització de campanyes de difusió, si és el cas, es finançaran mitjançant el pressupost municipal (o del PMSH en el cas de les actuacions 2.7 i 2.8).

Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost dels estudis previs de viabilitat i de les modificacions de planejament a través de la Diputació de Barcelona. Pel que fa a les modificacions de planejament també es poden rebre ajuts de la Generalitat de Catalunya.

Les possibles promoció d'habitatge es finançaran mitjançant el pressupost municipal o del PMSH. També es poden rebre ajuts de la Generalitat de Catalunya.

La generació d'habitatge assequible mitjançant la masoveria urbana o la propietat compartida o temporal (en aquest cas quan els habitatges estiguin qualificats com a HPO) pot rebre ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministeri de Foment.

Les actuacions de generació d'habitatge cooperatiu assequible es finançaran a partir de les aportacions del cooperativistes.

En el cas de constituir el dret de superfície sobre determinats béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, el finançament serà a càrrec del superficiari (altres administracions, cooperatives i/o promotors sense ànim de lucre).

La gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit pot ser cofinançada per la Generalitat de Catalunya, prèvia formalització d'un conveni de col·laboració.

La gestió de la Borsa de mediació per al lloguer social serà cofinançada amb els ajuts de la Generalitat de Catalunya, gràcies a l'existència d'un conveni de col·laboració, i de la Diputació de Barcelona.

En el cas d'implantar la cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament, la remuneració pagada als propietaris serà internalitzada en el pressupost municipal.

En el cas d'aplicar-se bonificacions d'impostos i/o taxes municipals, el finançament de les mateixes anirà en detriment del pressupost municipal.

Forma de gestió

L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast dels estudis de viabilitat i de les modificacions de planejament i concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs. També es podran derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.

Per a la redacció de les modificacions de planejament cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, que ha d'aprovar definitivament el document, així com amb els propietaris del sòl si s'escau.

Es preveu que la gestió de les promocions d'habitatges socials es faci preferentment mitjançant concertació amb l'operador de la Generalitat de Catalunya o amb un operador privat amb o sense afany de lucre. Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Diputació de Barcelona per a la concertació de promocions mitjançant el Registre d'Entitats Promotores. En el cas d'iniciativa privada, la gestió anirà a càrrec dels promotors privats.

L'Ajuntament, també a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà i/o del SLH (per a les actuacions 2.7, 2.9 i 2.10), serà l'encarregat de gestionar directament els serveis que es prestin mitjançant el desenvolupament de les actuacions incloses en el programa 2.

El programa de foment de l'habitatge compartit exigeix la implicació i col·laboració amb els serveis socials i de joventut municipals .

En el cas de la generació d'habitatge cooperatiu assequible l'elaboració del projecte, la construcció o rehabilitació de l'immoble i la gestió de l'edifici i/o habitatges la realitza la cooperativa amb la que s'hagi subscrit la cessió d'ús, en cas de sòl o immobles de titularitat municipal.

En el cas de constituir el dret de superfície sobre determinats béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, caldrà concertació amb el superficiari.

Per a rebre suport d'administracions supralocals, la Borsa de mediació per al lloguer social s'ha d'integrar dins del programa de mediació que s'articula mitjançant la Xarxa de Mediació.

La cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament s'ha d'articular mitjançant la signatura de convenis entre l'Ajuntament i els agents privats o públics que cedeixin els habitatges.

Altres programes i actuacions vinculats

A banda de les vinculacions internes entre les actuacions incloses en el programa 2, existeixen les següents vinculacions amb actuacions incloses en altres programes:

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 2.7, 2.8, 2.9 i 2.10.
- 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 2.7, 2.9 i 2.10.
- 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant. Actuació vinculada amb les actuacions 2.7 i 2.10.
- 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. Actuació vinculada amb les actuacions 2.4, 2.5, 2.7 i 2.10.
- 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. Actuació vinculada amb les actuacions 2.7 i 2.10.

- 3.4. Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació. Actuació vinculada amb l'actuació 2.10.
- 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. Actuació vinculada amb les actuacions 2.2, 2.7 i 2.10.
- 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.9 i 2.10.
- 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. Actuació vinculada amb les actuacions 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9 i 2.10.
- 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions. Actuació vinculada amb les actuacions 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9 i 2.10.
- 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 2.7 i 2.10.

A continuació es presenten les fitxes de les 10 actuacions:

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.1	Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>S'elaborarà un estudi previ a la tramitació d'una modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament, de titularitat municipal, per esbrinar la seva idoneïtat i viabilitat real tècnica, social i econòmica, de manera que es garanteixi la seva execució posterior i es pugui materialitzar l'habitatge social previst en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge.</p> <p>El resultat d'aquest estudi ha de permetre establir un diagnòstic sobre la viabilitat de l'actuació prevista i la conveniència d'establir determinats canvis en el planejament urbanístic per garantir la seva execució, així com el llistat de criteris i objectius que l'instrument de planejament hauria de recollir per facilitar la seva materialització.</p> <p>L'estudi ha incloure l'anàlisi i diagnòsi (quantitativa i qualitativa) dels següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - canvi del règim de protecció d'habitatges concertats que estableix el POUM a una altra categoria de protecció, mitjançant la tramitació d'una modificació puntual del POUM. El règim d'habitatges concertats, que fou creat per respondre a unes condicions d'accés a la compra d'habitatges a un preu moderat, en l'actual conjuntura està lluny de cobrir les possibilitats financeres de la demanda. - adaptació de la densitat d'habitatge permesa en el sector amb l'objectiu de facilitar la construcció d'habitatges de superfície més reduïda i obtenir més habitatges de protecció, adaptant d'aquesta manera la demanda de sectors com ara joves i gent gran a l'oferta tipològica. Aquesta adaptació s'hauria d'incloure en la modificació puntual del POUM. - adequació de l'exigència d'una plaça i mitja d'aparcament per habitatge en el sector. - determinació de les característiques més adequades a les necessitats, possibilitats i expectatives de la demanda potencial del municipi, en especial el règim de protecció i la tipologia. - avaluació de les possibilitats de cessió d'ús per a la generació d'habitatge cooperatiu assequible - volum, preus i característiques de l'oferta del mercat lliure del municipi i el seu entorn i de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social - cost aproximat de la promoció (incloent els possibles ajuts existents i les condicions de finançament als promotors) - beneficis estimats de la seva ocupació - formulació, si s'escau, de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació per a la promoció i comercialització d'habitatge amb protecció oficial, avaluant la possibilitat de fragmentar el desenvolupament del sector en petites unitats i fases en funció de l'existència de promotors i de les necessitats socials i del mercat d'habitatge en cada moment. <p>En funció dels resultats d'aquest estudi previ, es redactarà i tramitarà una modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament que permeti el canvi de la densitat, tipologies i altres paràmetres reguladors de l'edificació per uns altres més adequats a les necessitats residencials del municipi, tant totals com especialment socials.</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement de la viabilitat de la promoció d'HPO prevista al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. • Estimular l'adaptació de les característiques de l'habitatge amb protecció oficial municipal (règim, tipologia, grandària, etc.) i dels paràmetres urbanístics a les necessitats existents i la demanda potencial. • Facilitar la comercialització d'habitatge amb protecció oficial o dotacional públic al municipi. • Obtenir habitatge social en sòl urbà consolidat. • Facilitar l'execució de l'operació residencial del sector, que es localitza en una ubicació singular. • Agilitar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi

	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general. • Persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, en particular.
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2a. Desenvolupar el sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament • 2f. Fomentar les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 5b. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la població jove • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
<p>EXECUCIÓ</p>	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 4 anys.</p> <p>any 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció de l'estudi de viabilitat previ del desenvolupament del sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. <p>any 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció d'una modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. <p>Any 3 i 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tramitació i aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM
	<p>Fonts de finançament</p> <p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de redacció de l'estudi, si aquest es realitza pel personal intern de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi per part de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en concepte d'estudis sectorials per al disseny de polítiques locals d'habitatge o estudis de viabilitat de promocions d'habitatge protegit o amb finalitats social sobre sòls municipals.</p> <p>Pel que fa a la redacció de la modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament, també es contempla el finançament total mitjançant el pressupost municipal, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Com en el cas anterior, hi ha també la possibilitat de rebre cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics. La redacció de la modificació puntual pot finançar-se també amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.</p>
	<p>Estimació econòmica</p> <p>El cost dels honoraris de redacció de l'estudi de viabilitat i de la posterior modificació puntual del POUM, que es poden elaborar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost municipal. En cas de contractació externa, amb independència que els estudis siguin cofinançats o no per una altra administració, s'estima un cost de 18.000 € per a cada un d'ells (36.000 € en total).</p>
	<p>Gestió</p> <p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual i concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs.</p> <p>També es podrà derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.</p> <p>L'elaboració de l'estudi de viabilitat pot exigir la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals (padró municipal, Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, etc.), així com d'informació estadística (i no estadística) diversa sobre el mercat de l'habitatge (característiques i preus de l'oferta al mercat lliure, ingressos de les llars, situació del mercat financer i immobiliari, etc.).</p> <p>Per a la redacció de l'instrument urbanístic cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, que ha d'aprovar definitivament el document.</p>

	<p>Per a garantir l'aplicabilitat de l'actuació, cal tenir en compte que els increments de densitat, edificabilitat, alçada o d'altres paràmetres de l'edificació proposats, no contradiguin els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori. En articular-se mitjançant una modificació puntual de planejament, cal tenir en compte també les pautes a seguir, segons les seves especificitats (increment d'aprofitament, incorporació de nous usos, increment de sostre, augment de densitat, etc.) i el règim de sòl urbà consolidat sobre el que s'intervé.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual. - Servei Local d'Habitatge i Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la redacció de l'estudi de viabilitat. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual del POUM, si és el cas. - Generalitat de Catalunya: participació en la redacció de la modificació puntual del POUM, si és el cas.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
<p>Indicadors</p>	
<p>de procés - estructura:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Temps de redacció de l'estudi de viabilitat. • Cost econòmic de redacció de l'estudi de viabilitat. • % de cofinançament extern de l'estudi de viabilitat (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a l'estudi de viabilitat (en temps i en recursos econòmics). • Temps de tramitació del canvi en els paràmetres reguladors de l'edificació (modificació puntual). • Cost econòmic de realització de la modificació puntual. • % de cofinançament extern de la modificació puntual (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a de la modificació puntual (en temps i en recursos econòmics).
<p>de resultat:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estudi de viabilitat finalitzat (sí/no) • % de les mesures proposades en l'estudi de viabilitat que s'incorporen a la modificació puntual (per tipologia) • Aprovació de la modificació puntual (sí/no) • % de les mesures incorporades a la modificació puntual que s'han aprovat definitivament (per tipologia)

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.2	Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>S'elaborarà un estudi previ a la tramitació d'una modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre. Aquest sector de millora urbana s'ubica en sòl urbà no consolidat i no disposa de planejament derivat redactat. Té l'objectiu de transformar un espai limítrof en la nova entrada occidental del nucli urbà de Castellbisbal, creant nova zona residencial per donar a l'àrea un caire urbà. Així mateix, planteja el trasllat de la fàbrica de marbres i la construcció d'un nou vial d'accés al nucli des de la rotonda prevista a la carretera BV-1501.</p> <p>El sector té una superfície total de 18.000 m² i es preveu una edificabilitat bruta de 0,80 m²st/m²s i un sostre residencial total de 12.860 m²st, amb un nombre màxim de 146 habitatges, dels quals 60 serien de renda lliure, 29 de protecció en règim concertat, 33 de protecció en règim general i 24 de protecció en règim de lloguer. La superfície de sostre prevista per habitatge és de 107 m² per als habitatges de renda lliure, 88,7 m² per als de règim concertat, 77,9 m² per als de règim general i 53,6 m² per als de règim de lloguer.</p> <p>El 10% de la superfície total és de propietat municipal, fruit de la cessió de l'aprofitament urbanístic, la qual cosa suposa un sostre residencial de 1.287 m²st amb capacitat per a construir 15 habitatges de titularitat municipal.</p> <p>El desenvolupament del sector té les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cessió i urbanització del vial del nou accés al nucli, des de la nova rotonda de la deixalleria fins al carrer de l'Estació, i anul·lació del vial actual. - Arranjament dels itineraris del parc del balcó de l'Ermita. - Disposició dels blocs plurifamiliars (B+3 i B+4) segons plànol, creant un espai central o plaça i preservant la zona més inclinada com a espai lliure lligat al parc. - Possibilitat de combinar edificacions amb alçades superiors a B+3 fins a B+4 tot i salvaguardant les visuals des del balcó de l'ermita - Aparcament soterrani (mínim 220 places) - Enderroc de l'edifici al carrer de Sant Gregori, 15, i reallotjament dels residents. Urbanització d'aquest espai. <p>Aquests condicionants suposen unes càrregues molt elevades per al desenvolupament del sector, especialment les que fan referència a la urbanització del nou vial d'accés (de llargada considerable) i a l'enderroc d'un edifici d'habitatges i el reallotjament dels residents afectats. És d'esmentar que actualment aquest edifici es troba en mal estat de conservació, fet que suposa un risc per als residents i els vianants.</p> <p>L'estudi previ que es planteja en aquesta actuació té l'objectiu d'aprofundir en el coneixement de la idoneïtat i viabilitat real tècnica, social i econòmica del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre, de manera que es garanteixi la seva execució posterior i es pugui materialitzar l'habitatge social previst en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge.</p> <p>El resultat d'aquest estudi ha de permetre establir un diagnòstic sobre la viabilitat de l'actuació prevista i la conveniència d'establir determinats canvis en el planejament urbanístic per garantir la seva execució, així com el llistat de criteris i objectius que l'instrument de planejament hauria de recollir per a facilitar la seva materialització.</p> <p>L'estudi ha incloure l'anàlisi i diagnòstic (quantitativa i qualitativa) dels següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modificar la condició de desenvolupament del sector que fa referència al requeriment d'urbanització del nou vial d'accés, de manera que les càrregues urbanístiques es redueixin i facin viable la seva execució. - Modificar la condició de desenvolupament del sector que fa referència a l'enderroc de l'edifici d'habitatges del carrer de Sant Gregori 15, el reallotjament dels residents i la urbanització de l'espai resultant, amb el mateix objectiu de facilitar la viabilitat de l'execució del sector. En aquest sentit s'estudiaran, de forma alternativa, els costos d'enderroc, reallotjament i urbanització segons el planejament actual, els costos de rehabilitació de l'edifici existent i modificació de l'ordenació dels usos i del traçat dels vials

	<p>previstos, així com d'altres alternatives que es considerin viables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - canvi del règim de protecció d'habitatges concertats que estableix el POUM a una altra categoria de protecció. El règim d'habitatges concertats, que fou creat per respondre a unes condicions d'accés a la compra d'habitatges a un preu moderat, en l'actual conjuntura està lluny de cobrir les possibilitats financeres de la demanda. - adaptació de la densitat d'habitatge permesa en el sector, o en una part del mateix, amb l'objectiu de facilitar la construcció d'habitatges de superfície més reduïda i obtenir més habitatges de protecció, adaptant d'aquesta manera la demanda de sectors com ara joves, gent gran, llars monoparentals i llars afectades per canvis en l'estructura familiar, a l'oferta tipològica. - adequació de l'exigència d'una plaça i mitja d'aparcament per habitatge en el sector. - determinació de les característiques més adequades a les necessitats, possibilitats i expectatives de la demanda potencial del municipi i la zona en concret on s'ubica el sector, en especial el règim de protecció i la tipologia. - avaluació de les possibilitats de cessió d'ús per a la generació d'habitatge cooperatiu assequible. - volum, preus i característiques de l'oferta del mercat lliure del municipi i el seu entorn i de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - cost aproximat de la promoció en sòl de titularitat pública (incloent els possibles ajuts existents i les condicions de finançament als promotors). - beneficis estimats de la seva ocupació. - formulació, si s'escau, de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació per a la promoció i comercialització d'habitatge amb protecció oficial, especialment en sòl de titularitat municipal, avaluant la possibilitat de fragmentar el desenvolupament en petites unitats i fases en funció de l'existència de promotors i de les necessitats socials i del mercat d'habitatge en cada moment. <p>En funció dels resultats d'aquest estudi previ, es redactarà i tramitarà una modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre que permeti el canvi de la densitat, tipologies i altres paràmetres i ordenacions per tal d'adequar-los a les necessitats residencials del municipi, tant totals com especialment socials, i que facin viable la seva execució.</p>
<p>Objectius</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement de la viabilitat del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre, especialment pel que fa a la promoció d'habitatge de protecció. • Reduir les càrregues urbanístiques que suporta el desenvolupament d'aquest sector. • Estudiar les alternatives per a resoldre la problemàtica que genera l'afectació i l'estat actual de conservació de l'edifici del carrer de Sant Gregori, 15. • Estimular l'adaptació de les característiques de l'habitatge amb protecció oficial (règim, tipologia, grandària, etc.) i dels paràmetres urbanístics a les necessitats existents i la demanda potencial, especialment en els habitatges de protecció en sòl de titularitat municipal, • Facilitar la comercialització d'habitatge amb protecció oficial o dotacional públic al municipi. • Obtenir habitatge social en sòl urbà consolidat. • Facilitar l'execució de l'operació residencial del sector, que es localitza en una ubicació singular. • Agilitar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi
<p>Beneficiaris</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general. • Persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, en particular. • Propietaris de sòl del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre, inclòs l'Ajuntament.

	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2b. Facilitar el desenvolupament del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre • 2f. Fomentar les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2g. Gestionar i optimitzar el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i construir habitatge dotacional • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 4. Millorar l'accessibilitat, l'estat de conservació, l'eficiència energètica i les condicions d'habitabilitat del parc residencial • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 5b. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la població jove • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 4 anys, a partir de l'any 3 de vigència del PLH.</p> <p>any 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció de l'estudi de viabilitat previ del desenvolupament del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres. <p>any 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció d'una modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres. <p>any 5 i 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tramitació i aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM
<p>EXECUCIÓ</p>	<p>Fonts de finançament</p> <p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de redacció de l'estudi, si aquest es realitza pel personal intern de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi per part de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en concepte d'estudis sectorials per al disseny de polítiques locals d'habitatge o estudis de viabilitat de promocions d'habitatge protegit o amb finalitats social sobre sòls municipals.</p> <p>Pel que fa a la redacció de la modificació puntual del POUM en l'àmbit del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres, també es contempla el finançament total mitjançant el pressupost municipal, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Com en el cas anterior, hi ha també la possibilitat de rebre cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics. La redacció de la modificació puntual pot finançar-se també amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.</p>
	<p>Estimació econòmica</p> <p>El cost dels honoraris de redacció de l'estudi de viabilitat i de la posterior modificació puntual del POUM, que es poden elaborar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost municipal. En cas de contractació externa, amb independència que els estudis siguin cofinançats o no per una altra administració, s'estima un cost de 18.000 € per a cada un d'ells (36.000 € en total).</p>
	<p>Gestió</p> <p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual i concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs.</p> <p>També es podrà derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.</p> <p>L'elaboració de l'estudi de viabilitat pot exigir la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals (padró municipal, Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social i Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, etc.), així com d'informació estadística (i no estadística) diversa sobre el mercat de l'habitatge (característiques i preus de l'oferta al mercat lliure, ingressos de les llars, situació del mercat financer i immobiliari, etc.).</p>

	<p>Per a la redacció de l'instrument urbanístic cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, que ha d'aprovar definitivament el document, així com amb els propietaris del sòl si s'escau.</p> <p>Per a garantir l'aplicabilitat de l'actuació, cal tenir en compte que els increments de densitat, edificabilitat, alçada o d'altres paràmetres de l'edificació proposats, no contradiguin els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori. En articular-se mitjançant una modificació puntual de planejament, cal tenir en compte també les pautes a seguir, segons les seves especificitats (increment d'aprofitament, incorporació de nous usos, increment de sostre, augment de densitat, etc.) i el règim de sòl urbà consolidat sobre el que s'intervé.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual. - Servei Local d'Habitatge i Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la redacció de l'estudi de viabilitat. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual del POUM, si és el cas. - Generalitat de Catalunya: participació en la redacció de la modificació puntual del POUM, si és el cas.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
<p>Indicadors</p>	
<p>de procés - estructura:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Temps de redacció de l'estudi de viabilitat. • Cost econòmic de redacció de l'estudi de viabilitat. • % de cofinançament extern de l'estudi de viabilitat (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a l'estudi de viabilitat (en temps i en recursos econòmics). • Temps de tramitació de la modificació puntual del POUM. • Cost econòmic de realització de la modificació puntual. • % de cofinançament extern de la modificació puntual (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a de la modificació puntual (en temps i en recursos econòmics).
<p>de resultat:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estudi de viabilitat finalitzat (sí/no) • % de les mesures proposades en l'estudi de viabilitat que s'incorporen a la modificació puntual (per tipologia) • Aprovació de la modificació puntual (sí/no) • % de les mesures incorporades a la modificació puntual que s'han aprovat definitivament (per tipologia)

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.3	Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>Atès el moment en què es va redactar el POUM i la posterior evolució del mercat d'habitatges a Catalunya i en particular a Castellbisbal, es considera convenient la modificació puntual del Planejament General del municipi a fi d'adaptar-lo a la realitat econòmica que molt previsiblement es viurà durant el període de vigència del PLH. En aquest marc es preveu la creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (SUHDP), ja que l'article 65 del POUM (Assignació d'usos, del capítol VI Sistema d'Equipaments Comunitaris) no considera l'ús d'habitatges dotacionals dins la qualificació d'equipaments, i la posterior qualificació o establiment de reserves de terrenys amb destí a aquest sistema. S'entén que aquests terrenys, en sòls qualificats d'equipament, es destinaran a satisfer els requeriments residencials temporals de persones o unitats de convivència amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.</p> <p>Cal tenir en compte que l'establiment de reserves de terrenys amb destí al SUHDP no ha d'anar en detriment de les necessitats d'equipaments de la població. Aquesta condició es pot complir, atès que es pot realitzar la reserva per mitjà de la transformació de les reserves que té el municipi dedicades a equipaments amb certs límits. És preferible però fer la reserva per mitjà de qualificació directa, tot i que una manera de minimitzar aquest impacte és compatibilitzar els dos sistemes (equipaments i dotacional).</p> <p>La localització de les reserves de terrenys amb destí al SUHDP s'efectuarà tenint en compte les conclusions dels estudis que s'elaboraran mitjançant les actuacions definides en aquest Pla Local d'Habitatge, sense perjudici de l'avaluació i inclusió d'altres opcions si s'escau.</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Permetre l'execució de les operacions residencial en les localitzacions de les reserves de terrenys amb destí al SUHDP que s'efectuïn. • Satisfer les necessitats temporals de persones que requereixen acolliment o assistència residencial o amb dificultats d'emancipació. • Augmentar l'oferta residencial de titularitat municipal dirigida donar allotjament urgent i transitori a la població municipal en situació d'exclusió social-residencial. • Facilitar la comercialització d'habitatge dotacional públic al municipi. • Obtenir habitatge social en sòl urbà consolidat. • Agilitzar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Joves, gent gran, persones víctimes de la violència de gènere, persones immigrades, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, persones pendents de realotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o sense llar. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2g. Gestionar i optimitzar el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i construir habitatge dotacional • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 5b. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la població jove • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	Calendari	Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 2 anys (anys 1 i 2).
	Fonts de finançament	Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de redacció dels canvis en el planejament vigent, si aquesta tasca es realitza pel personal de l'Ajuntament. En aquest cas la despesa aniria a càrrec del pressupost anual intern de l'Àrea de Patrimoni Urbà. Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% aquest cost per part de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en concepte de

	<p>redacció de plans, projectes i informes urbanístics.</p> <p>La redacció dels canvis en el planejament pot finançar-se també amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.</p>
Estimació econòmica	<p>El cost dels honoraris de redacció dels canvis en el planejament vigent, que es poden elaborar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost anual de l'Àrea de Patrimoni Urbà. En cas de contractació externa, amb independència que siguin cofinançats o no per una altra administració, s'estima un cost total de 18.000 €.</p>
Gestió	<p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast dels canvis en el planejament vigent, així com de concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs.</p> <p>En tractar-se d'un expedient urbanístic, necessita aprovació definitiva del departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, amb caràcter previ a la posterior promoció amb motiu de la qual caldrà concertar també amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent.</p> <p>També es podrà derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.</p>
Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa dels canvis en el planejament vigent. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció dels canvis en el planejament vigent, si és el cas. - Generalitat de Catalunya: participació en la redacció dels canvis en el planejament vigent, si és el cas.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Temps de tramitació de la qualificació (mitjançant modificació de planejament general) • Cost econòmic de tramitació de la qualificació • % de cofinançament extern de la tramitació de la qualificació (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a la tramitació dels canvis en el planejament vigent (en temps i en recursos econòmics).
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Realització de la qualificació per SUHDP (sí/no) • Aprovació dels canvis en el planejament vigent (sí/no) • Superfície de sòl qualificat o reservat d'habitatge dotacional • Nombre d'habitatges dotacionals qualificats o reservats • % d'habitatges dotacionals qualificats o reservats respecte al total d'habitatges assequibles previstos al municipi (per tipologia)

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.4	Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>S'elaborarà un estudi previ a la tramitació d'una modificació puntual del POUM en l'àmbit de l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29, actualment de titularitat privada, per aprofundir en el coneixement de la idoneïtat d'afrontar una promoció de 8-12 habitatges socials públics sobre sòl municipal, després de la compra o expropiació de l'edifici per part de l'Ajuntament. L'estudi ha d'avaluar la viabilitat real tècnica, social i econòmica del projecte, de manera que es garanteixi la seva execució posterior i es pugui materialitzar l'habitatge social previst en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge. Aquests habitatges es destinaran preferentment a persones o unitats de convivència que es troben en situació d'emergència i/o requereixen d'allotjament temporal, i/o a col·lectius específics que es troben en risc o estat d'exclusió social-residencial, amb l'objectiu que es pugui cobrir la demanda prevista de necessitats residencials per a aquests col·lectius al mateix municipi.</p> <p>L'estudi ha d'incloure l'anàlisi i diagnòstic (quantitatiu i qualitatiu) dels següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - determinació de les característiques més adequades a les necessitats, possibilitats i expectatives de la demanda potencial del municipi, en especial la tipologia dels habitatges. En aquest sentit, l'estudi s'adequarà a les necessitats analitzades en <i>l'Estudi i propostes per a l'optimització d'un conjunt d'habitatges amb finalitats socials a Castellbisbal</i>, finalitzat l'any 2014. - formulació de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació, considerant diferents alternatives d'execució per a la construcció i ús dels habitatges socials que l'edifici pugui acollir (entre les modalitats d'habitatge social considerades es contemplarà l'habitatge dotacional). També es contemplarà la possibilitat d'expropiar l'edifici, a fi de resoldre l'impacte que actualment té en la zona urbana per la seva degradació. - volum, preus i característiques de l'oferta del mercat lliure del municipi i el seu entorn i de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - cost aproximat de la compra o expropiació de l'edifici (incloent els possibles ajuts existents i les condicions de finançament). - conveniència d'establir determinats canvis en el planejament urbanístic en funció de les diferents modalitats d'habitatge social considerades (es contemplarà la possibilitat de canvi de qualificació urbanística de residencial a equipament, prèvia modificació puntual del POUM, i la qualificació dels terrenys com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, també prèvia modificació puntual del POUM per a crear la clau corresponent, segons es contempla a l'actuació 2.3), per garantir l'execució dels habitatges socials, així com el llistat de criteris i objectius que l'instrument de planejament hauria de recollir per a facilitar la seva materialització. - cost aproximat de la reforma i acabat de l'edifici existent per a destinar-lo en part a ús d'habitatge social (incloent els possibles ajuts existents i les condicions de finançament al promotor). - possibilitat d'adaptar la densitat d'habitatge permesa i l'exigència d'una plaça i mitja d'aparcament per habitatge, amb l'objectiu de facilitar la construcció d'habitatges de superfície més reduïda i obtenir més habitatges socials, adaptant d'aquesta manera la demanda de determinats sectors a l'oferta tipològica. Aquesta adaptació s'hauria d'incloure en l'instrument de planejament proposat. - beneficis estimats de la seva ocupació <p>En funció dels resultats d'aquest estudi, es procedirà a la compra o expropiació de l'edifici existent a l'av. Roures, 29, es redactaran i tramitaran els canvis en el planejament necessaris i, un cop aprovats, es procedirà a la promoció dels habitatges sobre sòl de titularitat municipal. Aquesta darrera fase, que pot ser executada directament per l'Ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat, comprèn totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció d'habitatges un cop està disponible el sòl: redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, etc.</p>

	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement de la viabilitat de la promoció d'habitatge social prevista a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29. • Facilitar l'execució d'aquesta operació residencial. • Satisfer les necessitats temporals de persones que requereixen acolliment o assistència residencial o amb dificultats d'emancipació. • Augmentar l'oferta residencial de titularitat municipal dirigida a donar allotjament urgent i transitori a la població municipal en situació d'exclusió social-residencial. • Facilitar la comercialització d'habitatge social de titularitat pública al municipi. • Obtenir habitatge social en sòl urbà consolidat. • Agilitar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Joves, gent gran, persones víctimes de la violència de gènere, persones immigrades, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, persones pendents de real·lotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o sense llar. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general.
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2c. Estudiar la viabilitat de l'adquisició, reforma i acabat de l'edifici existent a l'av. Roures, 29, per a destinar-lo a habitatge social • 2e. Fomentar iniciatives destinades a l'aprofitament de les oportunitats que ofereix el sòl urbà consolidat • 2f. Fomentar les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2g. Gestionar i optimitzar el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i construir habitatge dotacional • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 4. Millorar l'accessibilitat, l'estat de conservació, l'eficiència energètica i les condicions d'habitabilitat del parc residencial • 5b. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la població jove • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 5 anys.</p> <p>Any 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció de l'estudi de viabilitat previ del desenvolupament d'una promoció de 8-12 habitatges socials de titularitat pública sobre sòl municipal a l'edifici de l'av. Roures, 29. <p>Anys 2 i 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tramitació i aprovació dels canvis en el planejament vigent necessaris. <p>Anys 4 i 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promoció i construcció d'habitatges
	<p>Fonts de finançament</p> <p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de redacció de l'estudi, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi per part de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en concepte d'estudis de viabilitat de promocions d'habitatge protegit o amb finalitats social sobre sòls municipals.</p> <p>Pel que fa a la redacció dels canvis en el planejament vigent necessaris, també es contempla el finançament total mitjançant el pressupost municipal, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Com en el cas anterior, hi ha també la possibilitat de rebre cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics. La redacció dels canvis en el planejament pot finançar-se també amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.</p>

	<p>Quant a la promoció i construcció d'habitatges, es contempla el finançament a partir del pressupost municipal o del PMSH. De tota manera, es podrà finançar en part amb ajuts de la Generalitat de Catalunya als promotors d'HPO de venda, d'acord amb les determinacions establertes al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.</p>
<p>Estimació econòmica</p>	<p>El cost dels honoraris de redacció de l'estudi de viabilitat i els posteriors canvis en el planejament vigent necessaris, que es poden elaborar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost municipal. En cas de contractació externa, amb independència que els estudis siguin cofinançats o no per una altra administració, s'estima un cost total de 18.000 €.</p> <p>Les despeses de compra o expropiació de l'edifici existent a l'av. Roures, 29 i la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública es fixaran en l'estudi previ de viabilitat. De tota manera, es necessita una elevada inversió inicial que es recupera posteriorment totalment o parcialment amb les vendes o les quotes de lloguer.</p>
<p>Gestió</p>	<p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi de viabilitat i els posteriors canvis en el planejament vigent necessaris, així com de concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs.</p> <p>També es podrà derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.</p> <p>Per a la redacció de l'instrument urbanístic cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, que ha d'aprovar definitivament el document.</p> <p>Per a garantir l'aplicabilitat de l'actuació, cal tenir en compte que els increments de densitat, edificabilitat, alçada o d'altres paràmetres de l'edificació proposats, no contradiguin els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori.</p> <p>Es preveu que la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública es faci preferentment mitjançant concertació amb l'operador de la Generalitat de Catalunya o concertació amb un operador privat amb o sense afany de lucre. Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona per a la concertació de promocions mitjançant el Registre d'Entitats Promotores.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent. - Servei Local d'Habitatge i Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la redacció de l'estudi de viabilitat. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent, si és el cas. - Generalitat de Catalunya: participació en la redacció dels canvis en el planejament vigent i en la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública, si és el cas. - Operador privat amb o sense afany de lucre: participació en la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública, si és el cas.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. • 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres • 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent. • 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social. • 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat.

	<ul style="list-style-type: none"> • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Temps de redacció de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent. • Cost econòmic de redacció de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent. • % de cofinançament extern de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent (en temps i en recursos econòmics). • Temps de construcció de la promoció d'habitatges socials de titularitat pública. • Cost econòmic de la promoció d'habitatges socials de titularitat pública. • % de cofinançament extern de la promoció d'habitatges socials de titularitat pública (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a la promoció d'habitatges socials de titularitat pública (en temps i en recursos econòmics).
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Estudi de viabilitat finalitzat (sí/no) • % de les mesures proposades en l'estudi de viabilitat que s'incorporen a la modificació puntual i/o al projecte de promoció d'habitatges socials de titularitat pública (per tipologia) • Aprovació dels canvis en el planejament vigent (sí/no) • Superfície de sostre d'habitatge social de titularitat pública públic construït (per tipologia segons les modalitats d'habitatge social considerades) • Nombre d'habitatges socials de titularitat pública construïts (per tipologia segons les modalitats d'habitatge social considerades) • % d'habitatges de la promoció respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia)

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.5	Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU-08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>El Polígon d'Actuació Urbanística PAU-08, en sòl urbà no consolidat, gira al voltant de la masia de Can Santeugini, inscrita en el catàleg del Patrimoni Artístic per l'Ajuntament de Castellbisbal i la Generalitat de Catalunya. Té l'objectiu de reubicar uns terrenys destinats a equipament i preservar l'entorn de la masia.</p> <p>Actualment la parcel·la situada al nord de la masia està qualificada en el POUM de 8b, clau que inclou les àrees urbanes destinades a activitats relacionades amb el turisme, la restauració, activitats lúdiques i dotacions culturals, així com habitatge assistit, totes elles de titularitat privada, i el tipus d'ordenació correspon a edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la. A l'est de la mateixa masia es qualifica un sòl adjacent a l'edificació de Vp, verd privat, i a continuació una parcel·la de titularitat municipal d'equipaments comunitaris, clau E, que comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.</p> <p>Els usos admesos en un i altre cas són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clau 8b: allotjament col·lectiu, habitatge assistit (residència de joves i de gent gran), servei turístic i de restauració, dotació cultural (fundació privada, centre d'investigacions, centre espiritual privat), dotacions lúdiques i recreatives (cinema, pista de bitlles, centres lúdic, esportius, balnearis, etc.) i hotelier. - Clau E: docent, sanitari, assistencial, cultural, social, administratiu i de seguretat, abastiment, cementiri, esportiu, gestió de residus per als equipaments situats en zones industrials i sistema urbanístic de serveis tècnics (T). <p>El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació i no hi ha cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. El POUM estableix les següents condicions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El projecte de l'equipament respectarà les vistes de la Masia de Can Santeugini, així com també l'Alzina de Can Santeugini. 2. Per tal d'assolir aquest objectiu es redactarà un PE que reguli l'ordenació concreta de l'equipament, prioritzant la protecció de la masia, l'alzina i les visuals que s'estableixen entre aquests elements i el c. Pirineu. <p>Aquesta actuació contempla l'elaboració d'un estudi de viabilitat de tot el PAU 08 a la urbanització de Can Santeugini per a la seva modificació amb la finalitat de destinar-lo a habitatge social.</p> <p>L'estudi ha d'avaluar la viabilitat real tècnica, social i econòmica del desenvolupament posterior del PAU, de manera que es garanteixi la seva execució i es pugui materialitzar l'habitatge social en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge. L'estudi ha incloure l'anàlisi i diagnosi dels següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - determinació de les característiques més adequades a les necessitats, possibilitats i expectatives de la demanda potencial del municipi, en especial les tipologies i modalitats d'habitatge social previstes. - formulació de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació, considerant diferents alternatives d'execució per a la construcció i ús dels habitatges socials que el polígon pugui acollir. - volum, preus i característiques de l'oferta del mercat lliure de la zona, el municipi i el seu entorn, així com de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - conveniència d'establir determinats canvis en el planejament urbanístic en funció de les diferents modalitats d'habitatge social considerades, per garantir l'execució dels habitatges socials, així com el llistat de criteris i objectius que l'instrument de planejament hauria de recollir per a facilitar la seva materialització. <p>En funció dels resultats d'aquest estudi, es redactaran i tramitaran els canvis en el planejament necessaris (es preveu una modificació puntual del POUM) i, un cop aprovats definitivament, es procedirà a la promoció dels habitatges socials si s'escau.</p>

EXECUCIÓ	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement de la viabilitat d'una promoció d'habitatge social al PAU-08 a la urbanització de Can Santeugini. • Agilitar el desenvolupament urbanístic previ i necessari per a la localització dels terrenys per a acollir les reserves de sostre per a habitatge social. • Facilitar l'execució d'aquesta operació residencial per a l'obtenció d'habitatge social assequible. • Assegurar que els habitatges assequibles previstos al planejament entrin en joc d'acord amb les necessitats temporals de disponibilitat d'habitatge. • Facilitar la comercialització d'habitatge social al municipi. • Agilitar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general. • Persones inscrites al Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social, en particular.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2d. Estudiar la viabilitat del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització de Can Santeugini per a destinar-lo a habitatge social • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 5b. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la població jove • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
	Calendari	<p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 5 anys, a partir del segon any de vigència del PLH.</p> <p>Any 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció de l'estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU-08 a la urbanització Can Santeugini. <p>Anys 3 i 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tramitació i aprovació dels canvis en el planejament vigent necessaris. <p>Anys 5 i 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promoció i construcció d'habitatges socials
Fonts de finançament	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de redacció de l'estudi, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi per part de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en concepte d'estudis de viabilitat de promocions d'habitatge protegit o amb finalitats social sobre sòls municipals, si és el cas.</p> <p>Pel que fa a la redacció dels canvis en el planejament vigent necessaris, també es contempla el finançament total mitjançant el pressupost municipal, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Com en el cas anterior, hi ha també la possibilitat de rebre cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics. La redacció dels canvis en el planejament pot finançar-se també amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.</p> <p>Quant a la promoció i construcció d'habitatges, es contempla el finançament a partir del pressupost municipal o del PMSH. De tota manera, es podrà finançar en part amb ajuts de la Generalitat de Catalunya als promotors d'HPO de venda, d'acord amb les determinacions establertes al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.</p>	

Estimació econòmica	<p>El cost dels honoraris de redacció de l'estudi de viabilitat i els posteriors canvis en el planejament vigent necessaris, que es poden elaborar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost municipal. En cas de contractació externa, amb independència que els estudis siguin cofinançats o no per una altra administració, s'estima un cost total de 18.000 €.</p> <p>Les despeses i modalitat de promoció i construcció d'habitatges socials s'estimaran en l'estudi previ de viabilitat.</p>
Gestió	<p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi de viabilitat i els posteriors canvis en el planejament vigent necessaris, així com de concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs.</p> <p>També es podrà derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.</p> <p>Per a la redacció de l'instrument urbanístic cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, que ha d'aprovar definitivament el document, així com amb els propietaris del sòl si s'escau. També es requereix d'aprovació definitiva de l'Ajuntament com a pas previ i imprescindible per a la posterior execució del polígon.</p> <p>Per a garantir l'aplicabilitat de l'actuació, cal tenir en compte que els increments de densitat, edificabilitat, alçada o d'altres paràmetres de l'edificació proposats, no contradiguin els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori.</p> <p>Es preveu que la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials es faci preferentment mitjançant concertació amb l'operador de la Generalitat de Catalunya o concertació amb un operador privat amb o sense afany de lucre. Existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona per a la concertació de promocions mitjançant el Registre d'Entitats Promotores. En el cas, però, d'iniciativa privada, la gestió anirà a càrrec dels promotors privats.</p>
Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent. - Servei Local d'Habitatge i Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la redacció de l'estudi de viabilitat. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent, si és el cas. - Generalitat de Catalunya: participació en la redacció dels canvis en el planejament vigent i en la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública, si és el cas. - Operador privat amb o sense afany de lucre: participació en la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública, si és el cas.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. • 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres • 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent. • 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29. • 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat. • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge. • 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social.

	<ul style="list-style-type: none"> • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
	<p>Indicadors</p> <p>de procés - estructura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temps de redacció de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent. • Cost econòmic de redacció de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent. • % de cofinançament extern de l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a l'estudi de viabilitat i els canvis en el planejament vigent (en temps i en recursos econòmics). • Temps de construcció de la promoció d'habitatges socials. • Cost econòmic de la promoció d'habitatges socials. • % de cofinançament extern de la promoció d'habitatges socials (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a la promoció d'habitatges socials (en temps i en recursos econòmics). <p>de resultat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estudi de viabilitat finalitzat (sí/no) • % de les mesures proposades en l'estudi de viabilitat que s'incorporen a la modificació puntual i/o al projecte de promoció d'habitatges socials (per tipologia) • Aprovació dels canvis en el planejament vigent (sí/no) • Superfície de sostre d'habitatge social construït (per tipologia segons les modalitats d'habitatge social considerades) • Nombre d'habitatges socials construïts (per tipologia segons les modalitats d'habitatge social considerades) • % d'habitatges de la promoció respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia)

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.6	Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>Atès el moment en què es va redactar el POUM i la posterior evolució del mercat d'habitatges a Catalunya i en particular a Castellbisbal, es considera convenient la modificació puntual del planejament general del municipi a fi d'adaptar-lo a la realitat econòmica que molt previsiblement es viurà durant el període de vigència del PLH.</p> <p>Com a regla general s'estima oportú la flexibilització d'alguns dels principals paràmetres reguladors que estableix el POUM, de manera que es pugui facilitar l'encaix de la inversió privada en la realització d'operacions residencials i l'aprofitament de les oportunitats que ofereix el sòl urbà consolidat, a través d'operacions immobiliàries de petita dimensió i tipologia diversa que contemplin de forma preferent la realització d'habitatges assequibles. En aquest context, cal enfortir el rol moderador i de guiatge que ha de tenir l'Ajuntament, introduint formes de gestió en les quals el sector públic doni suport, alhora que moderi les expectatives dels promotors privats.</p> <p>En aquest marc es preveuen les següents modificacions dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial que estableix el POUM:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptació de les densitats d'habitatges permeses en determinats sectors, amb l'objectiu de facilitar la construcció d'habitatges de superfície més reduïda, adaptant d'aquesta manera la demanda de sectors com els joves, les llars unipersonals i la gent gran a l'oferta tipològica. En aquests mateixos sectors seria convenient adequar l'exigència d'una plaça i mitja d'aparcament per habitatge. Aquestes propostes s'han efectuat també, de forma segregada, per al desenvolupament del sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament (veure actuació 2.1) i, potencialment, en la promoció d'habitatge social de titularitat pública prevista a l'edifici de l'av. Roures, 29 (veure actuació 2.4), entre d'altres. - adequació d'alguns paràmetres reguladors de l'edificació en determinats sectors de residencial unifamiliar aïllada i en casos degudament justificats, com l'augment de l'edificabilitat, la reducció de les separacions a via pública, l'acceptació de dos nuclis principals per parcel·la o l'increment de densitat d'un a dos habitatges sense augmentar l'edificabilitat (mitjançant la conversió dels habitatges unifamiliars existents en habitatges bifamiliars). Aquestes adequacions estaran subjectes a l'elaboració d'un estudi de viabilitat de la modificació del POUM i altres normatives municipals en aquests sectors per acceptar la provisionalitat de les modificacions proposades, si s'escauen. Així mateix, estaran condicionades a un estudi previ favorable per part dels serveis socials. Aquesta proposta pot tenir un impacte significatiu en les urbanitzacions existents al municipi, així com en d'altres sectors amb elevada incidència de parcel·les en edificació aïllada. <p>A més d'aquestes dues propostes de modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial, en aquest PLH s'han dissenyat altres opcions que actuen en el mateix sentit d'adaptar l'oferta tipològica i de preus a les característiques d'una part important de l'actual demanda d'habitatge al municipi. És el cas de la creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (SUHDP) i la qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent (veure actuació 2.3) i el canvi del règim de protecció d'habitatges concertats a una altra categoria de protecció en els sectors ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament i ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres (veure actuacions 2.1 i 2.2).</p> <p>S'elaborarà un estudi previ a la tramitació de les modificacions proposades dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial, per esbrinar la seva idoneïtat i viabilitat real tècnica, social i econòmica, de manera que es garanteixi l'execució posterior del tipus d'operacions planificades i es pugui materialitzar l'habitatge del preu i tipologies previstos en funció de les necessitats socials i del mercat d'habitatge.</p> <p>El resultat d'aquest estudi ha de proporcionar un llistat de criteris i objectius que el posterior instrument de planejament hauria de recollir per facilitar la seva materialització. Així mateix, l'estudi ha d'incloure una proposta de localització dels sectors on seran d'aplicació les modificacions dels paràmetres i de les condicions que permetrien aquesta aplicació, posant un èmfasi especial en la vinculació de les operacions immobiliàries resultants amb la creació</p>

	<p>d'habitatge social.</p> <p>En funció dels resultats d'aquest estudi previ, es redactaran i tramitaran les modificacions que permetin el canvi dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial actualment vigents per uns altres més adequats a les necessitats residencials del municipi en els àmbits afectats.</p> <p>Amb l'objectiu de reforçar la viabilitat de les operacions previstes, des de l'Ajuntament s'efectuarà una tasca de foment de les iniciatives privades, amb una intensitat que ha d'estar vinculada a l'existència de promotors i a les necessitats socials i del mercat d'habitatge en cada moment. En aquest sentit, es desenvoluparan mecanismes de mediació entre els promotors privats i els demandants d'habitatges de les característiques esmentades, i es promourà la inclusió d'aquests habitatges a la borsa de mediació per al lloguer social, sempre i quan els habitatges reuneixin les característiques pròpies dels habitatges socials (especialment pel que fa a preu).</p>
	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement de la viabilitat de les modificacions dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial proposades. • Estimular l'adaptació de les característiques tipològiques de l'habitatge i dels paràmetres urbanístics a les necessitats existents i la demanda potencial. • Facilitar la comercialització d'habitatge assequible al municipi. • Obtenir habitatge social en sòl urbà consolidat. • Agilitar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat. • Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Població demandant d'habitatge en general. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en particular. • Persones demandants d'habitatges de reduïda superfície (joves, llars unipersonals i gent gran en especial).
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2a. Desenvolupar el sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament • 2b. Facilitar el desenvolupament del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre • 2c. Estudiar la viabilitat de l'adquisició, reforma i acabat de l'edifici existent a l'av. Roures, 29, per a destinar-lo a habitatge social • 2e. Fomentar iniciatives destinades a l'aprofitament de les oportunitats que ofereix el sòl urbà consolidat • 2g. Gestionar i optimitzar el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i construir habitatge dotacional • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 5b. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la població jove • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 3 anys. Posteriorment es contempla la realització de tasques de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció de l'estudi de viabilitat previ. <p>Anys 2 i 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redacció, tramitació i aprovació definitiva de la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial. <p>Anys 4 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tasques de foment de les iniciatives privades, de mediació entre promotors i demandants d'habitatge i de promoció de la creació d'habitatge social.
	<p>Fonts de finançament</p> <p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de redacció de l'estudi d'idoneïtat, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà.</p> <p>Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi per part de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.</p> <p>Pel que fa a la redacció de la modificació puntual del POUM en relació al canvi dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial, també es contempla el finançament total mitjançant el</p>

	<p>pressupost municipal, si aquest es realitza pel personal de l'Àrea de Patrimoni Urbà. Com en el cas anterior, hi ha també la possibilitat de rebre cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics. La redacció de la modificació puntual pot finançar-se també amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament, prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.</p>
<p>Estimació econòmica</p>	<p>El cost dels honoraris de redacció de l'estudi de viabilitat i de la posterior modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial, que es poden elaborar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost municipal. En cas de contractació externa, amb independència que els estudis siguin cofinançats o no per una altra administració, s'estima un cost de 18.000 € per a l'estudi de viabilitat i de 10.000 € per a la modificació del planejament (28.000 € en total).</p>
<p>Gestió</p>	<p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi de viabilitat i la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial i concretar si es realitzen directament per part dels serveis municipals o es contracten a professionals externs.</p> <p>També es podrà derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.</p> <p>Per a la redacció de l'instrument urbanístic cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria i si s'escau amb els propietaris del sòl.</p> <p>Tant si la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial s'instrumenta a través de la redacció d'una modificació puntual de planejament general, com d'un PAUM precisa d'aprovació definitiva del departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria. L'aprovació del PAUM comporta la competència municipal d'aprovació definitiva del planejament derivat inclòs al programa, previ informe de la CTU.</p> <p>Per a garantir l'aplicabilitat de l'actuació, cal tenir en compte que els increments de densitat, edificabilitat, alçada o d'altres paràmetres de l'edificació proposats, no contradiguin els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori.</p> <p>Si aquesta actuació s'articula mitjançant una modificació puntual de planejament, caldrà tenir en compte també les pautes a seguir, segons les seves especificitats (increment d'aprofitament, incorporació de nous usos, increment de sostre, augment de densitat, etc.) i el règim de sòl urbà sobre el que s'intervé. Ara bé, si es pretenen iniciar varies modificacions de planejament alhora que afectin a àmbits diversos, com pot ser el cas, depenent del règim de sòl sobre el que s'intervé caldrà valorar la conveniència de la seva articulació mitjançant un PAUM.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa de l'estudi de viabilitat i la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial. - Servei Local d'Habitatge i Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la redacció de l'estudi de viabilitat. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció de l'estudi de viabilitat i la modificació puntual del POUM, si és el cas. - Generalitat de Catalunya: participació en la redacció de la modificació puntual del POUM, si és el cas.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. • 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres • 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent

	<ul style="list-style-type: none"> • 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29. • 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social. • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2.8. Gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Temps de redacció de l'estudi de viabilitat. • Cost econòmic de redacció de l'estudi de viabilitat. • % de cofinançament extern de l'estudi de viabilitat (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa a l'estudi de viabilitat (en temps i en recursos econòmics). • Temps de tramitació dels canvi en els paràmetres reguladors de l'edificació (modificació puntual o PAUM). • Cost econòmic de realització dels canvi en els paràmetres reguladors de l'edificació (modificació puntual o PAUM). • % de cofinançament extern dels canvi en els paràmetres reguladors de l'edificació (modificació puntual o PAUM) (per agent) • % de desviació respecte al previst pel que fa als canvi en els paràmetres reguladors de l'edificació (en temps i en recursos econòmics).
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Estudi de viabilitat finalitzat (sí/no) • % de les mesures proposades en l'estudi de viabilitat que s'incorporen a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial • Aprovació de la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial (sí/no) • % de les mesures incorporades a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial que s'han aprovat definitivament • Nombre de nous habitatges potencials que es generen amb el canvi dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.7	Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>Es promourà l'aplicació de formes alternatives d'accés i tinença de l'habitatge amb l'objectiu d'impulsar noves formes i models residencials que permetin superar la dualitat que es dona actualment entre lloguer i propietat. Les alternatives que es contemplen en aquesta actuació acosten l'accés a l'habitatge a la seva concepció com a bé d'ús i no d'inversió, aportant alhora valors com la coresponsabilitat, l'ajuda mútua, la producció col·lectiva, l'afavoriment de nous models de convivència i l'estabilitat, a un cost d'accés inferior a la compra en el mercat lliure. Les modalitats d'accés i d'ús que es preveu desenvolupar mitjançant aquesta actuació són les següents:</p> <p>a) <u>Masoveria urbana</u>: es tracta d'un contracte entre el propietari d'un edifici d'habitatges o un habitatge buit amb necessitats de rehabilitació i persones demandants d'habitatge, en virtut del qual el propietari en cedeix l'ús per un temps determinat a canvi que els cessionaris o masovers assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment acordades. Des de l'Ajuntament, a través del SLH, s'efectuaran tasques de mediació per tal de promoure aquest tipus de contracte i es posarà en funcionament un programa que en faciliti la implantació. Aquest programa inclourà els següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - informació dels objectius i avantatges de la masoveria urbana a propietaris i llars sol·licitants d'habitatge social - identificació dels propietaris d'immobles disposats a pactar una cessió voluntària del dret d'ús i gaudi de l'habitatge - identificació de futures persones masoveres a través del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social (veure actuació 2.9) - assessorament jurídic i tècnic per la incorporació, seguiment i manteniment de l'habitatge i/o finca en el programa, incloent l'assessorament per a l'establiment de les millores que cal realitzar - comprovació de la situació dels sol·licitants - tramitació i formalització dels contractes - seguiment de la bona utilització de l'habitatge - seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge i control dels pagaments - tramitació de les diferents ajudes al lloguer i a la rehabilitació <p>Per acollir-se al programa els habitatges hauran de ser susceptibles d'obtenir la cèdula d'habilitat un cop finalitzades les reformes pactades al contracte. L'Ajuntament de Castellbisbal a començat ja a treballar en aquesta línia, endegant processos per a implantar la masoveria urbana al municipi.</p> <p>b) <u>Habitatge compartit</u>: es crearà i gestionarà una borsa d'ofertes i demandes per tal de posar en contacte persones (especialment joves) que volen llogar una habitació i propietaris que volen llogar parcialment el seu habitatge, amb l'objectiu de fomentar el lloguer assequible al municipi. El servei inclourà també l'assessorament jurídic associat.</p> <p>c) <u>Copropietat (propietat compartida)</u>: es tracta d'un model intermedi entre la compra i el lloguer que busca el fraccionament del ple domini (adquisició progressiva) per tal de fer-lo més accessible, però sense perdre estabilitat. La propietat compartida confereix al comprador una quota inicial del domini i l'ús i gaudi de la totalitat de l'immoble en exclusiva (incloent el pagament d'impostos i tributs lligats a la possessió i gaudi de l'habitatge), a canvi del pagament d'una contraprestació dinerària inicial i el dret d'adquirir de forma gradual la quota restant en un període de temps pactat per les parts. Durant aquest període el comprador ha de pagar un lloguer per la part de copropietat que encara no ha adquirit, import que es va reduint amb el temps, atès que la seva quota de copropietat es va incrementant progressivament mentre es redueix la quota de copropietat del propietari venedor. La propietat original disposa d'una sèrie de facultats per garantir que el bé no es deprecii.</p>

Si bé la quota mínima inicial i l'exercici de dret d'adquisició gradual s'han de pactar entre les parts, es recomana que el comprador privat adquireixi una proporció d'un mínim del 5% del domini adquirit amb capital propi, un 20% màxim amb finançament hipotecari i deixi el 75% restant subjecte a l'adquisició gradual que es pacti.

Aquest model permet la negociació amb entitats de crèdit per tal que habitatges en procés d'execució hipotecària es transformin en models de propietat compartida tenint en compte la quantitat amortitzada pel comprador i l'adquisició progressiva de la propietat restant en funció de la capacitat de l'adquirent.

Des de l'Ajuntament, a través del SLH, s'efectuaran tasques de mediació per tal de promoure aquest tipus de model de transmissió i es posarà en funcionament un programa que en faciliti la implantació. Aquest programa inclourà els mateixos aspectes que s'han especificat per al cas de la masoveria urbana.

- d) Copropietat (propietat temporal): es tracta també d'un model intermedi entre la compra i el lloguer mitjançant l'adquisició temporal de la titularitat. Durant aquest període, que és prorrogable, el comprador té totes les facultats del domini sobre l'immoble (ús, gaudi i disposició) i assumeix totes les despeses generades per l'immoble (tant les derivades de l'ús com de la propietat). Un cop vençut el període establert (normalment entre 6 i 99 anys), l'habitatge esdevé propietat plena del titular originari, lliure de qualsevol càrrega o contracte. La propietat original disposa d'una sèrie de facultats per garantir que el bé no es depreciï.

Aquest model permet l'accés a un habitatge de forma més assequible que la compra tradicional i amb més estabilitat que el lloguer. També facilita l'adaptació de l'esforç destinat a la compra de l'habitatge a les necessitats vitals del comprador (en cas de desplaçament per motius laborals o d'estudis, ampliació o reducció de la llar, etc.).

Des de l'Ajuntament, a través del SLH, s'efectuaran tasques de mediació per tal de promoure aquest tipus de model de transmissió i es posarà en funcionament un programa que en faciliti la implantació. Aquest programa inclourà els mateixos aspectes que s'han especificat per al cas de la masoveria urbana.

- e) Cessió d'ús: es tracta també d'un model a cavall entre la compra i el lloguer, ja que s'estableix un contracte mitjançant el qual la propietat cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps indefinit, llevat de pacte en contra, mentre que la persona usuària es compromet a pagar un preu determinat (normalment una quota d'entrada i un cost mensual pel dret d'ús).

Aquest model permet l'accés a un habitatge de forma assequible, ja que té la seguretat d'ús de la compra tradicional en oferir una durada del contracte molt llarga o indefinida, però a partir del pagament d'una quota periòdica amb un cost equiparable a un lloguer.

La cessió d'ús de l'habitatge es pot vincular a les cooperatives en cessió d'ús, que no tenen finalitats lucratives i, per tant, el preu dels habitatges no està subjecte a les oscil·lacions del mercat lliure, sinó que es manté en el rang de preu més ajustat. En aquests casos, la cooperativa és propietària de l'immoble (o en disposa a través d'altres règims de tinença com el dret de superfície, la mateixa cessió d'ús, el lloguer a llarg termini, etc.) i cedeix l'ús dels habitatges a les persones associades. En aquests casos el lloguer mensual es vincula a l'adquisició de l'immoble o del sòl (si és el cas), a la construcció (si s'escau), al manteniment i/o al funcionament de la cooperativa, sense estar relacionat amb el preu del mercat.

Des de l'Ajuntament, a través del SLH, es promourà la implantació de cooperatives en cessió d'ús per a l'obtenció d'habitatge assequible, ja que permet introduir un nou agent sense ànim de lucre al mercat. En aquest sentit s'estudiarà l'aplicació de les següents mesures:

- mesures fiscals incentivadores (veure actuacions 2.10 i 3.2)
- concessió d'aval a les cooperatives de cessió d'ús que sol·licitin crèdits per a la realització d'obres de rehabilitació
- cessió, lloguer, venda o constitució de dret de superfície a un preu social d'habitatges de propietat pública a cooperatives en cessió d'ús
- transformació de les promocions d'habitatges de protecció oficial de venda sense ocupar en cooperatives de cessió d'ús

	<p>- formació de cooperatives mixtes en les quals l'Ajuntament es constitueix com a soci col·laborador de l'entitat i vetlla pel manteniment del model</p> <p>Així mateix s'efectuaran tasques de mediació per tal de promoure aquest tipus de model i es posarà en funcionament un programa que en faciliti la implantació. Aquest programa inclourà els mateixos aspectes que s'han especificat per al cas de la masoveria urbana, si és el cas.</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar la millora, el manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges. • Estimular l'ocupació del parc vacant, especialment dels habitatges que es troben en mal estat de conservació. • Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge de la població. • Donar suport a les persones promotores d'habitatge i a les iniciatives que plantegin noves modalitats d'accés i tinença. • Fomentar l'accés assequible a l'habitatge, en especial dels joves. • Augmentar l'oferta residencial a preu assequible. • Estimular el mercat del lloguer mitjançant el lloguer de part de l'habitatge i el lloguer a llarg termini. • Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge. • Ajudar a les famílies amb deutes hipotecaris a evitar la pèrdua del seu habitatge. • Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges. • Mantenir la població al municipi, especialment dels joves.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Propietaris d'immobles buits amb necessitats de rehabilitació o que no volen posar-los en lloguer per la inseguretat que aquest règim els genera. • Propietaris d'habitatges amb possibilitat de ser ocupats per més persones. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles, especialment els joves. • Població amb problemes per pagar un habitatge. • Cooperatives d'habitatge. • Demandants d'habitatge de lloguer social.
Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2a. Desenvolupar el sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament • 2b. Facilitar el desenvolupament del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre • 2c. Estudiar la viabilitat de l'adquisició, reforma i acabat de l'edifici existent a l'av. Roures, 29, per a destinar-lo a habitatge social • 2d. Estudiar la viabilitat del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització de Can Santeugini per a destinar-lo a habitatge social • 2f. Fomentar les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 4. Millorar l'accessibilitat, l'estat de conservació, l'eficiència energètica i les condicions d'habitabilitat • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació és de nova implantació (tret del cas de la masoveria urbana que es troba en tramitació) i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit. La concreció dels programes que s'inclouen en l'actuació es contempla al llarg dels tres primers anys de vigència del PLH.</p> <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestionar el programa de foment de la masoveria urbana. - Concretar (any 1) i gestionar el programa de foment de l'habitatge compartit. - Concretar (any 2) i gestionar el programa de foment de la propietat compartida. - Concretar (any 2) i gestionar el programa de foment de la propietat temporal. - Concretar (any 3) i gestionar el programa de foment de la cessió d'ús i la generació d'habitatge cooperatiu assequible.

<p>Fonts de finançament</p>	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal o del PMSH de les despeses de gestió dels serveis, aplicació de noves mesures i/o realització de campanyes de difusió, si és el cas. Aquestes despeses aniran a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la masoveria urbana es podran finançar aprofitant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministeri de Foment, d'acord amb les determinacions establertes al Decret del Pla per al dret a l'habitatge, prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi entre ambdues administracions supralocals.</p> <p>Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la propietat compartida es podran beneficiar dels ajuts de la Generalitat en cas que els habitatges es qualifiquin o estiguin qualificats com HPO. La possible aportació de les administracions com ajut a la compra no podrà superar el 20% del cost de l'habitatge i el preu màxim de venda serà el resultat d'aplicar el percentatge que es transmeti al preu màxim de venda de l'habitatge en ple domini establert a la qualificació definitiva. Pel que fa a l'adquisició de les successives quotes de propietat (sempre que no s'hagi pactat el contrari) podrà incrementar-se en percentatges com a mínim del 15% si l'habitatge està qualificat de preu concertat. Si ho està en règim general serà també com a mínim del 15% si l'adquisició es realitza dins del deu anys següents a la primera adquisició de quotes i del 30 % si es produeix amb posterioritat.</p> <p>Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la propietat temporal es podran finançar en part amb ajuts de la Generalitat en cas que els habitatges es qualifiquin o estiguin qualificats com HPO i els beneficiaris estiguin inscrits al registre de sol·licitants d'HPO i compleixin els requisits necessaris per accedir als habitatges ofertats. El termini de durada de la propietat temporal no podrà ser inferior a 20 anys i el preu màxim no podrà ser superior al 80% del preu màxim de venda d'un habitatge qualificat en el mateix any i la mateixa ubicació.</p> <p>Les actuacions de generació d'habitatge cooperatiu assequible es finançaran a partir de les aportacions del cooperativistes.</p>
<p>Estimació econòmica</p>	<p>Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme la gestió dels serveis prestats i els costos d'aplicació de noves mesures i/o de realització de campanyes de difusió i comunicació, si és el cas, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la propietat compartida o la propietat temporal en habitatges de titularitat municipal que ja estiguin construïts no generen una despesa important per a l'Ajuntament, més enllà de les corresponent a estructura (bàsicament despeses de personal) i les associades a la comercialització dels habitatges, que són internalitzables en gran mesura dins de les despeses dels serveis municipals implicats. De fet, l'actuació pot ajudar a pagar les càrregues prèvies assumides per l'Ajuntament derivades de la promoció i construcció dels habitatges. En el cas que s'adquireixi part de la propietat d'habitatges afectats per execucions hipotecàries, es pot requerir una elevada inversió inicial i el pagament d'una quota de forma prolongada en el temps.</p> <p>En el cas d'impulsar una promoció d'obra nova sota la modalitat de propietat temporal per part de l'Ajuntament, es necessita una elevada inversió inicial que es recupera després totalment o parcialment amb les quotes pagades pel deutor.</p> <p>En el cas d'alienació o concessió d'un dret de superfície a una cooperativa sobre sòl o un immoble de titularitat municipal, l'Ajuntament obtindrà com a ingrés el preu o cànon acordat.</p>
<p>Gestió</p>	<p>L'Ajuntament, a través del SLH i de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació i definir les condicions i característiques del servei.</p> <p>El programa de foment de l'habitatge compartit exigeix l'habilitació i manteniment d'un espai web dedicat a difondre el servei i l'oferta d'habitatges, la implicació i col·laboració amb els serveis socials i de joventut municipals i posar a disposició dels usuaris un servei mínim de suport jurídic. És recomanable explicar i recordar al web aspectes clau relacionats amb la convivència, les possibles formes contractuals que pot adoptar l'habitatge compartit i els drets i deures de les persones que signin aquests contractes.</p> <p>En el cas de promocions d'habitatge públic, la gestió es podrà fer mitjançant concertació amb l'operador de la Generalitat de Catalunya o concertació amb un operador privat amb o sense</p>

afany de lucre. Existeix també la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona per a la concertació de promocions d'HPO mitjançant el Registre d'Entitats Promotores.

En el cas de la generació d'habitatge cooperatiu assequibles l'elaboració del projecte, la construcció o la rehabilitació de l'immoble i la gestió de l'edifici i/o habitatges la realitza la cooperativa amb la que s'hagi subscrit la cessió d'ús, en cas de sòl o immobles de titularitat municipal. La Llei de cooperatives de Catalunya preveu l'existència de cooperatives de cessió d'ús, però com que no existeix un model ben establert, autònom i desenvolupat del seu funcionament, per tal de possibilitar la seva aplicació cal que la cooperativa tingui aprovats uns estatuts ad hoc. L'Ajuntament únicament ha de vetllar per la correcta edificació, manteniment i administració dels habitatges d'igual forma que realitza amb la resta del parc residencial municipal. En aquest sentit, es recomanable que l'Ajuntament articuli aquestes funcions constituint-se en soci col·laborador de l'entitat cooperativa i que tingui un paper clau en les decisions relacionades amb el funcionament del model, però no en el funcionament intern de la cooperativa.

Per a la posada en marxa de tots els programes i les actuacions que se'n derivin, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

L'aplicabilitat i conveniència de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, l'existència d'un parc vacant amb necessitats de rehabilitació al municipi, un nombre significatiu de joves no emancipats per raons econòmiques, una oferta de lloguer molt escassa i una demanda de lloguer relativament elevada.

Agents implicats

- Agents Municipals:
 - Servei Local d'Habitatge: coordinació i gestió dels programes (serveis existents i de nova implantació), realització de campanyes de difusió i comunicació i formalització, si és el cas, i seguiment de convenis amb la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona, si és el cas.
 - Àrea de Patrimoni Urbà: avaluació i concreció dels nous programes.
 - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la gestió dels programes.
 - Àrea de Joventut: col·laboració per a la gestió dels programes.
- Altres agents:
 - Generalitat de Catalunya: participació en el seguiment de la gestió dels programes, si és el cas.
 - Diputació de Barcelona: participació en el seguiment de la gestió dels programes, si és el cas.
 - Propietaris d'habitatges, promotors immobiliaris i cooperatives de cessió d'ús: participació en la promoció d'habitatges assequibles mitjançant fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatges, si és el cas.

Actuacions vinculades

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge.
- 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge.
- 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament.
- 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres
- 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent.
- 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29.
- 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social.
- 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat.
- 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.

	<ul style="list-style-type: none"> • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social • 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant. • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions. • 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients de masoveria urbana iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients de masoveria urbana. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic del programa de masoveria urbana. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern del programa de masoveria urbana (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst del programa de masoveria urbana (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de mediació iniciats (habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients de mediació (habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic del servei de mediació per al foment d'habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern del servei de mediació per al foment d'habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst del servei de mediació per al foment d'habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de construcció de les promocions d'habitatges socials cooperatius. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de les promocions d'habitatges socials cooperatius. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern de les promocions d'habitatges socials cooperatius (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst de les promocions d'habitatges socials cooperatius (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de contractes de masoveria urbana signats (per tipologia d'habitatge i de llogater). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de vigència dels contractes de masoveria urbana (per tipologia d'habitatge i de llogater). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència/propietaris beneficiats mitjançant contractes de masoveria urbana (per tipologia d'habitatge i de llogater). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

- Nombre d'habitatges mobilitzats/transmesos (habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús) (per tipologia d'habitatge i de beneficiari). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- % d'habitatges mobilitzats/transmesos (habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús) respecte al total d'habitatges de la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Superfície de sostre d'habitatge assequible construït mitjançant cooperatives de cessió d'ús (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Nombre d'habitatge assequible construïts mitjançant cooperatives de cessió d'ús (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- % d'habitatges promoguts mitjançant cooperatives de cessió d'ús respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les inscrites al Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social/Borsa de Mediació per al Lloguer Social (habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús) (per tipologia dels beneficiaris). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Grau de satisfacció de les persones beneficiàries (habitatge compartit/propietat compartida/propietat temporal/cessió d'ús) (propietaris i beneficiaris) . Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.8	Gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>La constitució i gestió d'un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal és obligatòria per a tots els municipis que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, com és el cas de Castellbisbal. Aquest fons ha de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals.</p> <p>En compliment d'aquestes prescripcions, l'Ajuntament de Castellbisbal va acordar el 5 d'abril de 2011 constituir el Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge (PMSH).</p> <p>Els béns i recursos econòmics que integren el PMSH són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic. • Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants del PMSH, o per permuta d'aquests béns, sempre que no afectin al domini públic. • Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin per qualsevol títol i que l'Ajuntament acordi incorporar al PMSH. • Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part del PMSH. • Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic. • Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques. • Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar. <p>El Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge es destina a les finalitats següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions 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 immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics. • Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. <p>En aquest marc, es planteja la gestió i optimització del PMSH de Castellbisbal amb l'objectiu d'utilitzar-lo per a la promoció d'habitatge assequible i social i/o per a incrementar el mateix PMSH. En aquest sentit es redactarà un pla de gestió que inclourà els següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caracterització del béns i recursos que integren el PMSH. • Avaluació del potencial d'incrementar el PMSH mitjançant la incorporació dels béns que siguin d'interès per a la política d'habitatge i que no estiguin adscrits al mateix. • Avaluació de les possibilitats de gestió o alineació de béns integrants del PMSH. Els ingressos obtinguts per la concreció d'aquesta possibilitat passaran a formar part del mateix PMSH, es consignaran en un dipòsit específic i es destinaran a conservar, administrar i ampliar el PMSH per assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 del TRLUC. • Viabilitat de constituir el dret de superfície sobre determinats béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social. Aquesta figura passa per la constitució d'un dret real limitat sobre una finca determinada del PMSH, que atribueix temporalment el dret a la constitució i explotació de l'edificació al superficiari, sense que l'Ajuntament perdi la propietat dels terrenys.
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. • Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida. • Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl. • Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc.). • Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

	<ul style="list-style-type: none"> • Avaluar el potencial d'obtenir ingressos mitjançant la gestió o alineació de béns integrants del PMSH que es destinaran a la conservació, administració i/o ampliació del mateix PMSH. • Optimitzar la gestió del patrimoni municipal destinat a la política d'habitatge • Fer viable la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges socials quan l'Ajuntament no té capacitat per fer-ho. • Incrementar els recursos dineraris vinculats a la política d'habitatge. • Contribuir al foment de l'accés assequible a l'habitatge.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població en general. • Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. • Població en risc o estat d'exclusió social-residencial. • Demandants d'habitatge social. • Promotors d'habitatge social al municipi.
Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2b. Facilitar el desenvolupament del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbre • 2g. Gestionar i optimitzar el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i construir habitatge dotacional • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
Calendari	<p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució de 3 anys. Posteriorment es contempla la gestió de caràcter permanent.</p> <p>Any 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redacció del Pla de Gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge. <p>Anys 4 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Execució de les actuacions previstes en el Pla de Gestió del PMSH.
Fonts de finançament	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal i/o fons del PMSH (retroalimentació) de les despeses de redacció del Pla i gestió de les actuacions previstes.</p> <p>La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, dona suport tècnic als ajuntaments per a la constitució i formalització del patrimoni públic del sòl i l'habitatge, en concepte d'estudis i suport en matèria urbanística.</p> <p>En el cas de determinar-se la viabilitat de constituir el dret de superfície sobre determinats béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, el finançament serà privat, a càrrec del superficiari (altres administracions, cooperatives i/o promotors sense ànim de lucre).</p>
Estimació econòmica	<p>Les despeses de redacció del Pla, que es pot elaborar internament pels serveis municipals o externament, i els mitjans materials i humans per a dur a terme la gestió de les actuacions previstes, que s'efectuarà internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.</p> <p>En cas de contractació externa de la redacció del Pla, amb independència que sigui cofinançada o no per una altra administració, s'estima un cost màxim de 18.000 €.</p> <p>Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i gestió de béns s'hauran de destinar a conservar, administrar i ampliar el PMSH per assolir qualsevol de les finalitats marcades per llei, inclosa la contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes, en treballs relacionats amb les finalitats legals.</p> <p>En el cas de determinar-se la viabilitat de constituir el dret de superfície sobre determinats béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, l'Ajuntament obtindrà uns ingressos com a contraprestació de la constitució del dret per part del beneficiari. La constitució pot ser gratuïta o onerosa i adjudicar-se de manera directa o per concurs, amb els condicionaments que estableix la normativa urbanística.</p>
Gestió	<p>L'Ajuntament, a través de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de coordinar la redacció del Pla i gestionar posteriorment les actuacions previstes.</p> <p>Per a la gestió dels béns adscrits al PMSH cal tenir en compte també la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels béns locals i la regulació del règim municipal i local.</p> <p>En el cas de constituir el dret de superfície sobre determinats béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, caldrà concertació amb el superficiari.</p>

EXECUCIÓ

Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni Urbà: redacció o contractació externa de la redacció del Pla de Gestió i gestió de les actuacions previstes. - Servei Local d'Habitatge i Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la redacció del Pla de Gestió i la gestió de les actuacions previstes. - Àrea de Patrimoni – Inventari de béns: gestió del PMSH. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Diputació de Barcelona: participació en la redacció del Pla de Gestió, si és el cas.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament. • 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres • 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent. • 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29. • 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social. • 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat. • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Cost econòmic de la gestió del PMSH. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de gestió/alienació de béns adscrits al PMSH iniciats (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps de tramitació de la constitució del dret de superfície (si és el cas). • % de desviació respecte a la previsió inicial (en temps) (si és el cas)
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Finalització de la redacció del Pla de Gestió del PMSH (sí/no). • Nombre d'expedients de gestió/alienació de béns adscrits al PMSH resolts (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'expedients de gestió/alienació de béns adscrits al PMSH resolts respecte al total d'expedients iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Recursos patrimonials que conformen el PMSH (per tipologia de recurs). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'increment del PMSH (per tipologia de recurs). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Superfície de sòl que constitueix el dret de superfície. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual (si és el cas). • Nombre d'habitatges resultants de la constitució del dret de superfície. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual (si és el cas).

PROGRAMA	2	CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
Actuació	2.9	Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>Es crearà un Registre municipal propi de sol·licitants d'habitatge social, en exercici del principi d'autonomia municipal, que estarà destinat a portar a terme les tasques d'informació, assessorament i tramitació de les inscripcions, així com el manteniment i el control de les altes, modificacions i baixes del Registre.</p> <p>L'Ajuntament decidirà sobre els diferents requisits i prioritats i establirà els procediments en els processos d'adjudicació dels habitatges socials de Castellbisbal, en el marc prescriptiu que estableix la Llei del Dret a l'Habitatge. Aquestes determinacions es duran a terme prèvia aprovació del reglament municipal del Registre i les bases que el regulen, on s'establiran les condicions i requisits que han de complir totes les persones que desitgen optar a un habitatge assequible, tant en règim de venda com de lloguer, dins al municipi de Castellbisbal, per a la seva inscripció al Registre. Aquest reglament també concretarà la composició i el funcionament de l'òrgan competent per resoldre les inscripcions al Registre.</p> <p>El Registre tindrà les següents finalitats:</p> <ol style="list-style-type: none"> Facilitar i agilitzar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges socials. Garantir la màxima transparència de tots els processos. Informar de la demanda real d'habitatges socials del municipi de Castellbisbal. <p>Aquest Registre municipal serà unificat i de caràcter permanent. La inscripció serà genèrica i, en conseqüència; no comportarà la inscripció per a un edifici, habitatge o promoció en concret. Es podrà fer de forma individual o per part de més d'una persona si formen una unitat de convivència.</p> <p>Una vegada inscrites al Registre, podran participar en els processos d'adjudicació de les promocions públiques i habitatges socials aquelles persones o unitats de convivència que compleixin els requisits exigits en la convocatòria específica de cada promoció. En aquestes convocatòries s'especificaran els barems econòmics i altres requisits necessaris per a la participació en l'adjudicació dels habitatges socials objecte de la convocatòria. Per formar part d'un procés d'adjudicació s'haurà de presentar la sol·licitud corresponent a la convocatòria corresponent.</p> <p>Tot i que el Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social de Castellbisbal serà únic, es mantindran les tasques de manteniment del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya pel que fa a la població resident al municipi, ja que la inscripció en aquest registre és una condició indispensable per a participar en les diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial, segons desenvolupa el Decret 106/2009 on es regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Catalunya amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.</p> <p>Les tasques de manteniment del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya inclouen la recollida de sol·licituds i documentació dels ciutadans, el tractament i manteniment de les dades i la informació dels ciutadans del municipi inscrits al Registre.</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Garantir la transparència en la gestió del parc d'habitatges socials de Castellbisbal i el control eficient en la seva adjudicació i tramitació. Configurar i mantenir una base operativa per a l'adjudicació dels habitatges socials. Disposar d'informació actualitzada sobre el volum i el perfil de persones sol·licitants d'habitatges socials. Contribuir al foment de l'accés assequible a l'habitatge.
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. Població en risc o estat d'exclusió social-residencial. Demandants d'habitatge social. Propietaris d'habitatges que els incorporin a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. Promotors d'habitatge social al municipi.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> 2. Creació d'habitatge assequible 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament

EXECUCIÓ	Calendari	<p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució d'un any. Posteriorment es contempla la realització de tasques de caràcter permanent.</p> <p>Anys 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - creació del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestió del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social i manteniment del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya per a la població resident a Castellbisbal.
	Fonts de finançament	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de creació i gestió del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. Aquestes despeses aniran a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Les tasques de manteniment del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit poden ser cofinançades per la Generalitat de Catalunya, sempre i quan el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit municipal hagi sigut reconegut per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les seves tasques de gestió formin part d'un conveni de col·laboració per a la gestió d'una Oficina Local d'Habitatge o d'una borsa de mediació per al lloguer social.</p>
	Estimació econòmica	<p>Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme la gestió dels serveis definits en aquesta actuació, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>En el cas que l'Ajuntament presti aquest servei a partir de la signatura d'un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, rebrà les aportacions que s'especifiquin en el conveni.</p>
	Gestió	<p>L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació i definir les condicions i característiques del servei.</p> <p>Cal que l'Ajuntament acordi la creació i aprovi el reglament de funcionament del Registre i, en el cas del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit municipal, que aquest sigui reconegut per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.</p> <p>La conveniència d'aquesta actuació es veu justificada per l'important augment d'habitatge social a mig termini que es preveu a Castellbisbal en aplicació de les actuacions previstes en aquest Pla Local d'Habitatge.</p>
	Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: gestió del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social, manteniment del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya per a la població resident a Castellbisbal i formalització, si és el cas, de convenis amb la Generalitat de Catalunya. - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per la gestió del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Generalitat de Catalunya: participació en la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya per a la població resident a Castellbisbal, si és el cas.
	Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent. • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al lloguer Social. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.

Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació del reglament del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social i les bases que el regulen (sí/no). • Nombre d'altres/baixes tramitades al Registre municipal. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'altres/baixes resoltes al Registre municipal. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació de les altes/baixes. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost de funcionament del servei de gestió del Registre municipal. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern del servei de gestió del Registre municipal (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Creació del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social (sí/no). • Nombre de consultes ateses (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència inscrites al Registre municipal respecte al total del municipi (per col·lectiu). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència inscrites al Registre municipal adjudicatàries d'un habitatge (per tipologia i col·lectiu)

PROGRAMA 2 CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

Actuació 2.10 Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social

DESCRIPCIÓ	<p>Contingut</p> <p>La Borsa de Mediació per al Lloguer Social és un servei que posa en contacte i efectua tasques de mediació entre les persones propietàries d'habitatges i les persones interessades en llogar un habitatge, que tenen dificultats per accedir al mercat lliure de lloguer i que compleixen els criteris per accedir a un lloguer social. Aquest servei es presta actualment des del SLH i es desenvolupa amb conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Les funcions que es preveu desenvolupar en els propers 6 anys mitjançant aquest servei són les següents:</p> <p>a) <u>Gestió de la Borsa</u>: s'avaluarà l'eficàcia dels mecanismes que es troben implantats en l'actualitat i la conveniència de la seva modificació i continuïtat. En cas necessari s'ampliarà la capacitat de gestió del servei (veure actuació 1.2), en funció del volum d'habitatges disponible a la Borsa i les necessitats socials a nivell residencial de la població del municipi. Els serveis que ofereix actualment la Borsa, tots ells gratuïts, són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a les persones arrendatàries: <ul style="list-style-type: none"> - recerca d'un habitatge ajustat a les característiques i nombre de membres de la unitat de convivència (especialment quant a distribució de l'habitatge i superfície) i les possibilitats de pagament. En aquest sentit, es negocien rendes de lloguer inferiors a les del mercat lliure, procurant que la renda a pagar sigui aproximadament del 35% del volum d'ingressos de la unitat de convivència. - servei de gestió, informació i assessorament durant la recerca d'habitatge. - tramitació, gestió i redacció del contracte d'arrendament. - garantia del compliment de la LAU, que preveu una fiança d'una mensualitat sense cap altra garantia addicional. - seguiment del contracte de lloguer i mediació entre el propietari i el llogater durant tota la durada del contracte, inclòs el suport i seguiment d'incidències. - tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer, en cas de complir-se els requisits de cada convocatòria d'ajuts (veure actuacions 5.1 i 6.1). • a les persones arrendadores: <ul style="list-style-type: none"> - tramitació, gestió i redacció del contracte d'arrendament. - assegurança de cobrament de les rendes mitjançant el sistema Avalloguer. - assegurança multirisca amb inclusió dels desperfectes que es puguin produir en l'habitatge durant el període de durada del contracte de lloguer. - assegurança per garantir la defensa jurídica en cas d'impagaments. - seguiment del contracte de lloguer i mediació entre el propietari i el llogater durant tota la durada del contracte, inclòs el suport i seguiment d'incidències. - tramitació d'ajuts al propietari per a la rehabilitació, si és el cas (veure actuació 4.1). <p>b) <u>Ampliació de la Borsa</u>: es continuarà amb la tasca de recerca de nous habitatges per a la seva incorporació a la Borsa, amb l'objectiu d'incrementar l'oferta de lloguer del parc privat a preus assequibles tenint en compte les necessitats socials a nivell residencial i les característiques del mercat d'habitatge a Castellbisbal en cada moment. La captació de nous habitatges de titularitat privada s'efectuarà prioritàriament a partir de les següents situacions d'origen dels habitatges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • habitatges desocupats (veure actuacions 3.1 i 3.2) • habitatges resultants d'operacions immobiliàries que es duguin a terme gràcies a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació (veure actuació 2.6), com són l'adaptació de les densitats d'habitatges permeses, la reducció de les separacions a via pública o l'acceptació de dos nuclis principals per parcel·la en sectors de residencial unifamiliar aïllada. Aquestes modificacions, que serien d'aplicació en determinats sectors i en casos degudament justificats, tenen l'objectiu de facilitar la construcció d'habitatges de superfície més reduïda i la seva aplicació pot estar restringida a determinades condicions, com el destí dels habitatges resultants, o una part d'ells, a la creació d'habitatge social.
-------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • habitatges procedents de la posada en marxa de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge (veure actuació 2.7): masoveria urbana, habitatge compartit, habitatge en copropietat (propietat compartida i propietat temporal) i cessió d'ús. • habitatges cedits temporalment a l'Ajuntament (veure actuació 2.7), prèvia implantació de la figura de cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament, de manera remunerada i per un període de temps acotat. Aquesta cessió quedarà supeditada a l'estat de conservació dels habitatges cedits, a la demanda de lloguer de la zona i a l'adequació de la tipologia dels habitatges a les característiques de la demanda. La incorporació dels habitatges cedits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social garanteix el compliment de les determinacions regulades al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. • altres habitatges de titularitat privada amb interès dels seus propietaris per a incorporar-los a la Borsa. <p>Per a tots els habitatges procedents d'aquestes situacions d'origen que s'incorporin a la Borsa, s'estudiarà la inclusió dels propietaris en les possibles bonificacions de l'IBI i/o taxes municipals, així com en d'altres mesures aplicables adreçades a fomentar aquesta incorporació (veure actuació 3.2).</p> <p>La incorporació de nous habitatges a la Borsa s'efectuarà sempre i quan els habitatges reuneixin les característiques pròpies dels habitatges socials (especialment pel que fa a preu) i s'adeqüin als requeriments de la demanda quant a superfície i distribució. En cas necessari es promouran iniciatives que afavoreixin aquesta adequació.</p> <p>Així mateix, en cas que es consideri necessari, s'estudiarà la possibilitat de formalitzar convenis amb els propietaris dels habitatges inclosos a la Borsa amb l'objectiu de poder destinar de forma temporal alguns d'aquests habitatges per a situacions d'emergència social.</p> <p>c) <u>Promoció de la Borsa</u>: es difondran els serveis prestats, els avantatges de la incorporació d'habitatges a la Borsa i els drets i deures dels propietaris i dels llogaters a través dels canals d'informació municipal.</p> <p>La gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social de Castellbisbal s'efectua per concessió a l'empresa Provivienda, una associació sense afany de lucre.</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. • Estimular el mercat del lloguer. • Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles. • Pal·liar l'exclusió social-residencial i reduir les càrregues de les persones que es troben en estat o risc d'exclusió social-residencial. • Formular propostes que afavoreixin la incorporació d'habitatges a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • Mantenir la població al municipi. • Complementàriament, fomentar la millora, el manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. • Població en risc o estat d'exclusió social-residencial. • Demandants d'habitatge de lloguer social. • Persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. • Propietaris d'habitatges que els incorporin a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social.
Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit. La concreció de noves mesures, especialment quant a la recerca de nous habitatges per a l'ampliació de la Borsa, es contempla al llarg dels tres primers anys de vigència del PLH, a mesura que els mecanismes que permetin la disponibilitat d'aquests habitatges segons les diferents situacions d'origen estiguin aprovats.</p>

	<p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestionar els serveis existents de gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - Avaluar i concretar els nous mecanismes que facilitin l'ampliació de la Borsa, a mesura que els diferents tipus d'habitatges estiguin disponibles (veure actuacions 2.6, 2.7 i 3.2), i la possibilitat de cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament. En el cas de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals es considera una vigència anual renovable. - Aplicar les noves mesures dissenyades i gestionar la totalitat dels serveis prestats.
<p>Fonts de finançament</p>	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de gestió dels serveis, aplicació de noves mesures i/o realització de campanyes de difusió, si és el cas. Aquestes despeses aniran a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats. L'actuació serà cofinançada mitjançant els ajuts de la Generalitat de Catalunya, gràcies a l'existència d'un conveni de col·laboració per a la gestió d'una borsa de mediació per al lloguer social, i subjecte a les condicions d'aquests ajuts establertes al Pla per al dret a l'habitatge. Igualment, per a ajuntaments de fins a 75.000 habitants que disposin de conveni vigent per a la gestió del programes de lloguer social amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i que estiguin adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats ofereix suport econòmic mitjançant el Fons per garantir el lloguer just de les borses de lloguer social.</p> <p>En el cas d'implantar la cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament per un període acotat de temps, la remuneració pagada als propietaris serà internalitzada en el pressupost municipal.</p> <p>En el cas d'aplicar-se bonificacions d'impostos i/o taxes municipals, el finançament de les mateixes anirà en detriment del pressupost municipal.</p>
<p>Estimació econòmica</p>	<p>Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme la gestió dels serveis prestats i els costos d'aplicació de noves mesures i/o de realització de campanyes de difusió i comunicació, si és el cas, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Com que l'Ajuntament presta aquest servei a partir de la signatura d'un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió d'una borsa de mediació per al lloguer social, rep una aportació per cada nou contracte de lloguer signat mitjançant la Borsa de Mediació i per cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer, en concepte de gestió. La quantia d'aquesta aportació es fixa en el conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en funció de les disponibilitats pressupostàries.</p> <p>Pel que fa al suport econòmic per part de la Diputació de Barcelona als ens locals adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, cal apuntar que es pot destinar al finançament de les despeses de l'entrada del lloguer o fiança, a la cobertura d'impagaments o endarreriments, a l'avançament de mensualitats i/o a la resolució d'incidències o d'altres actuacions que contribueixin a aquest objectiu.</p>
<p>Gestió</p>	<p>L'Ajuntament, a través del SLH i de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació i definir les condicions i característiques del servei.</p> <p>Per a rebre suport d'administracions supralocals, la iniciativa s'ha d'integrar dins del programa de mediació que s'articula mitjançant la Xarxa de Mediació, que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya. En aquest sentit, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot determinar via conveni amb l'Ajuntament que un percentatge dels habitatges gestionats es destini a persones amb ingressos 2,35 vegades inferiors a l'Indicador de la Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).</p> <p>La Borsa de Mediació per al Lloguer Social ha de garantir que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència, que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos i per sota del preu de mercat i, en cas de coincidència entre diversos sol·licitants, s'haurà d'assignar l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds rebudes per al mateix habitatge.</p> <p>Amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges destinats a lloguer social, els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de la Generalitat de Catalunya poden subministrar habitatges de propietat privada a la Xarxa de Mediació i rebre les aportacions previstes. El procediment serà amb concurrència pública i els ajuts en funció de les disponibilitats pressupostàries.</p>

	<p>La cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament s'ha d'articular mitjançant la signatura de convenis entre l'Ajuntament i els agents privats o públics que cedeixin els habitatges. És recomanable que la cessió es realitzi per un termini mínim de 5 anys.</p> <p>En cas d'establir-se bonificacions d'impostos i/o taxes municipals, s'haurà de fonamentar la seva aplicació en la declaració prèvia de l'especial interès o utilitat municipal de la mateixa perquè ho justifiquin circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de l'ocupació.</p> <p>L'aplicabilitat i conveniència de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, així com ple fet que Castellbisbal es caracteritza per una oferta de lloguer molt escassa i una demanda de lloguer relativament elevada.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: seguiment de la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social (serveis existents i de nova implantació), realització de campanyes de difusió i comunicació i formalització, si és el cas, i seguiment de convenis amb la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona, si és el cas. - Àrea de Patrimoni Urbà: avaluació i concreció dels nous mecanismes que facilitin l'ampliació de la Borsa i de la possibilitat de cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament. - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per al seguiment de la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Empresa concessionària de la gestió de la Borsa: gestió directa de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social (serveis d'atenció al públic). - Generalitat de Catalunya: participació en el seguiment de la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, si és el cas. - Diputació de Barcelona: participació en el seguiment de la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, si és el cas. - Agents immobiliaris que gestionen habitatges de propietat privada a Castellbisbal: subministrament d'habitatges a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, si és el cas.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat. • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant. • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. • 3.4. Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions. • 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge.
<p>Indicadors de procés - estructura:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de mesures de foment a la incorporació a la Borsa d'habitatges resultants d'operacions immobiliàries que es duuguin a terme gràcies a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació (sí/no).

	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de mesures de foment a la incorporació a la Borsa d'habitatges amb fórmules alternatives d'accés i tinença (sí/no). • Aprovació de mesures de foment a la incorporació a la Borsa d'habitatges cedits temporalment a l'Ajuntament (sí/no). • Aprovació de mesures de foment a la incorporació a la Borsa d'altres habitatges de titularitat privada amb interès dels seus propietaris per a incorporar-los a la Borsa (sí/no). • Nombre de propietaris d'habitatges contactats per a la cessió d'habitatges a la Borsa (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de cessió d'habitatges a la Borsa iniciats (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de cessió d'habitatges a la Borsa resolts (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients cessió d'habitatges a la Borsa (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de sol·licituds de bonificació d'impostos i/o taxes municipals iniciades (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de sol·licituds de bonificació d'impostos i/o taxes municipals resoltes (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de mediació entre propietaris d'habitatges i possibles llogaters iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de mediació entre propietaris d'habitatges i possibles llogaters resolts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients de mediació entre propietaris d'habitatges i possibles llogaters. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost mitjà de funcionament del servei de mediació entre propietaris d'habitatges i possibles llogaters. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern del servei de mediació entre propietaris d'habitatges i possibles llogaters (per agent) • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost mitjà de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst pel que fa a les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals (en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
<p>de resultat:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses en relació al servei de mediació entre propietaris d'habitatges i possibles llogaters. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de beneficiaris de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals respecte al total de sol·licituds (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic total de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'habitatges cedits a la Borsa (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les inscrites a la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de contractes de lloguer d'habitatges cedits a la Borsa signats (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de contractes de lloguer d'habitatges cedits a la Borsa vigents (per situació d'origen dels habitatges). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Preu mitjà del lloguer dels habitatges de la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Diferència entre el preu mitjà del lloguer dels habitatges de la Borsa i el del lliure mercat. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

- Temps mitjà en que un habitatge s'ocupa des de la seva entrada a la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Temps mitjà de cessió dels habitatges a l'Ajuntament per als habitatges que s'acullen a aquest mecanisme Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Nombre d'incidències produïdes entre els propietaris i els llogaters durant la durada del contracte (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Nombre d'incidències resoltes entre els propietaris i els llogaters durant la durada del contracte (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris per situació d'origen dels habitatges i beneficiaris) . Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

8.2.3 Programa 3. Mobilització del parc vacant privat per a la creació de lloguer assequible i control d'altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges

Justificació i coherència amb els objectius i estratègies del Pla

La mobilització del parc vacant privat és un dels mecanismes que es planteja el PLH per a la creació d'habitatge de lloguer assequible. La justificació d'aquesta línia d'actuació ve donada per una de les conclusions del document d'anàlisi i diagnosi del PLH, que xifrava el parc residencial vacant existent l'any 2015 en un rang de 96-130 habitatges. Així mateix, l'Ajuntament de Castellbisbal va realitzar a finals de 2014 un treball de camp gràcies al qual es van localitzar 19 habitatges buits, dels quals 5 eren propietat d'entitats financeres i 3 d'empreses constructores o immobiliàries.

Aquesta borsa d'habitatges desocupats ha de ser objecte principal de les polítiques de promoció mitjançant la seva mobilització. El destí d'aquests habitatges al règim de lloguer es veu justificat per la molt reduïda incidència que té el lloguer a Castellbisbal, com s'ha posat de manifest en la descripció del programa 2 del PLH.

D'altra banda, el control d'altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges es justifica també per les conclusions del document d'anàlisi i diagnosi, en el qual es detectava l'existència d'alguns habitatges amb una superfície disponible per persona inferior als estàndards mínims establerts. Els Serveis Socials municipals també van detectar alguns casos de famílies amb risc d'exclusió social-residencial per motius de sobreocupació. De la mateixa manera, tant els Serveis Socials municipals com els tècnics municipals responsables de les inspeccions d'habitatges van posar de manifest, en el procés participatiu per a l'elaboració del PLH, que hi havia un nombre significatiu de casos de cases ocupades il·legalment, especialment en urbanitzacions, que afectaven habitatges propietat d'entitats financeres i de particulars.

El programa 3 està vinculat directament amb l'objectiu general 5: Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la seva utilització adequada.

Així mateix, s'emmarca plenament en l'estratègia 2: Millorar l'estat i optimitzar l'ús del parc residencial existent, per tal d'incrementar els nivells d'ocupació del parc d'habitatges i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.

Els objectius del programa 3 són els següents:

- Aprofundir en el coneixement del parc vacant existent a Castellbisbal i formular propostes per a la seva mobilització.
- Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el que és propietat de les entitats financeres i promotors immobiliaris.
- Garantir el compliment de la funció social de la propietat.
- Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge i la protecció dels seus ocupants.
- Estimular el mercat del lloguer.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.
- Mantenir la població al municipi.
- Fomentar la millora i el manteniment del parc d'habitatges.

Descripció

El programa desplega 5 accions encaminades a mobilitzar el parc vacant per a la creació d'habitatge de lloguer assequible (actuacions 3.1, 3.2 i 3.3) i controlar altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges (actuacions 3.4 i 3.5). Les actuacions incloses en el programa 3 són les següents:

- Actuació 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant
- Actuació 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social
- Actuació 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges
- Actuació 3.4. Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació
- Actuació 3.5. Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges

Calendari de desplegament

Les actuacions 3.1, 3.2 i 3.3 es refereixen a la mobilització del parc vacant. La finalització de la primera actuació (elaboració d'un estudi específic del parc vacant), que es desenvoluparà durant el primer any de vigència del PLH, condiona el desenvolupament de la segona actuació (mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social) i és indispensable per a l'execució de la tercera (control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges).

Així, durant el primer any, l'actuació 3.2 es desplega únicament mitjançant la gestió dels serveis que es presten actualment, incorporant com a novetat l'aprovació d'unes bases reguladores de la subvenció de l'IBI corresponent a l'any 2016 per als habitatges vacants que s'incorporin a la Borsa (al juliol-agost de 2016), l'obertura de la convocatòria (a l'agost-setembre de 2016) i la resolució de la mateixa. A partir del segon any i amb caràcter permanent, en funció de les conclusions de l'estudi del parc vacant (actuació 3.1), s'avaluaran i es concretaran noves mesures, si és el cas, i es gestionaran la totalitat dels serveis prestats. En cas d'establir-se noves bonificacions d'impostos i/o taxes municipals es considerarà una vigència anual renovable.

Les actuacions 3.1 i 3.3 tenen una relació més directa i cal executar-les per ordre cronològic. D'aquesta manera, l'actuació 3.3 no s'iniciarà fins que no hagi finalitzat l'actuació 3.1. Per tant, el seu inici es concreta a partir dels anys 2-3 i posteriorment es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.

L'execució de les actuacions 3.4 i 3.5, que ja es troben implantades en l'actualitat, es planteja de manera independent i es desenvolupen paral·lelament, sense vinculació entre elles. Totes dues s'inicien el primer any de vigència del PLH, amb l'avaluació de la conveniència de donar continuïtat o modificar el servei que es presta actualment. En ambdós casos la prestació del servei és de caràcter permanent.

El calendari de desplegament del programa 3, desglossat per les actuacions que integra, és per tant el següent:

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
3.1.	Redacció estudi					
3.2.	Prestació del servei	Concreció noves mesures i prestació del servei				
3.3.			Concreció noves mesures i prestació del servei			
3.4.		Prestació del servei				
3.5.		Prestació del servei				

Fonts de finançament

Les despeses de gestió dels serveis i de redacció de l'estudi del parc vacant es finançaran mitjançant el pressupost municipal.

En el cas de l'actuació 3.1, existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi a través de la Diputació de Barcelona.

En el cas de l'actuació 3.1, el finançament de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals anirà en detriment del pressupost municipal. Aquesta actuació pot ser cofinançada mitjançant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o la Diputació de Barcelona, prèvia signatura o existència dels convenis corresponents.

Forma de gestió

L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament totes les actuacions del programa 3.

En el cas de l'actuació 3.1 el SLH serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi del parc vacant i de concretar si es realitza directament per part dels serveis municipals o es contracta a professionals externs. També es podrà derivar aquesta tasca a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.

En el cas de l'actuació 3.2 seran conjuntament el SLH i l'Àrea de Patrimoni Urbà els encarregats de gestionar directament l'actuació.

En l'actuació 3.3 la gestió comporta la implicació i col·laboració de l'Àrea de Patrimoni Urbà i els serveis jurídics municipals.

En l'actuació 3.4 la gestió comporta la implicació i col·laboració dels serveis socials municipals, el SLH i els serveis jurídics municipals.

En l'actuació 3.5 la gestió comporta la implicació i col·laboració dels serveis socials municipals, el SLH, els serveis de seguretat ciutadana i els serveis jurídics municipals.

Altres programes i actuacions vinculats

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 3.2, 3.3, 3.4 i 3.5.
- 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 3.2 i 3.5.
- 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. Actuació vinculada amb les actuacions 3.2, 3.4 i 3.5.
- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. Actuació vinculada amb les actuacions 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 i 3.5.
- 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. Actuació vinculada amb les actuacions 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 i 3.5.
- 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 3.2 i 3.3.
- 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. Actuació vinculada amb les actuacions 3.2, 3.3, 3.4 i 3.5.
- 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions. Actuació vinculada amb les actuacions 3.2, 3.3, 3.4 i 3.5.

A continuació es presenten les fitxes de les 5 actuacions:

PROGRAMA		3	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT PER A LA CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE I CONTROL D'ALTRES SITUACIONS ANÒMALES EN L'ÚS DELS HABITATGES
Actuació		3.1	Elaboració d'un estudi específic del parc vacant
DESCRIPCIÓ	Contingut	S'elaborarà un estudi per tal d'aprofundir en el coneixement del volum, tipologia, característiques i potencial d'optimització del parc vacant existent a Castellbisbal. L'estudi ha incloure l'anàlisi descriptiva i l'estimació del volum d'habitatges buits existents, a partir del tractament de dades secundàries, així com la seva localització territorial. Els habitatges buits detectats s'organitzaran en funció de les seves característiques: obra nova o usats, propietat de particulars, de promotors privats o d'entitats financeres, etc. També s'efectuarà una diagnosi quantitativa i qualitativa de les problemàtiques detectades i es formularan criteris, recomanacions i estratègies d'actuació, especialment pel que fa als mecanismes més adients de cara a la mobilització dels habitatges vacants per a la seva incorporació a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social.	
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Aprofundir en el coneixement del volum, tipologia, característiques, localització i potencial d'optimització del parc vacant existent a Castellbisbal. • Formular propostes per a la mobilització del parc vacant del municipi. • Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el de propietat de les entitats financeres. • Mantenir la població al municipi. • Complementàriament, fomentar l'accés assequible a l'habitatge, estimular el mercat de lloguer i el manteniment del parc residencial. 	
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. • Població en risc o estat d'exclusió social-residencial • Propietaris d'habitatges desocupats. 	
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament 	
EXECUCIÓ	Calendari	Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla un període màxim d'execució d'un any (any 1).	
	Fonts de finançament	Finançament total mitjançant fons propis de l'ens local, a partir del pressupost municipal. Existeix la possibilitat de signar un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona per a l'elaboració de l'estudi i el seu cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte d'estudis sectorials per al disseny de polítiques locals d'habitatge.	
	Estimació econòmica	El cost dels honoraris de redacció de l'estudi, que es pot redactar internament pels serveis municipals o externament, queda inclòs en el pressupost municipal. En cas de contractació externa, amb independència que l'estudi sigui cofinançat o no per una altra administració, s'estima un cost màxim de 18.000 €.	
	Gestió	L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de definir el contingut i abast de l'estudi i de concretar si es realitza directament per part dels serveis municipals o es contracta a professionals externs. També es podran derivar aquestes tasques a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball. L'elaboració de l'estudi pot exigir la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals i no municipals (padró municipal, cadastre, registre de la propietat, consums d'aigua,, etc.). Així mateix, es requereix que es garantirà en tot moment el compliment de la normativa de protecció de dades. L'aplicabilitat de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió de serveis actius de mediació per la mobilització del parc vacant privat susceptible de ser destinats a polítiques d'habitatge.	

Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: redacció o contractació externa de l'estudi previ - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a l'elaboració de l'estudi
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Estudi específic del parc vacant finalitzat (sí/no) • Temps de redacció de l'estudi • Cost de redacció de l'estudi • % de cofinançament extern de l'estudi (per agent) • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics)
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges vacants detectats en l'estudi (per tipus de propietari i obra nova/habitatge usat) • % d'implantació de les mesures proposades en l'estudi (per tipologia)

PROGRAMA	3	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT PER A LA CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE I CONTROL D'ALTRES SITUACIONS ANÒMALES EN L'ÚS DELS HABITATGES
Actuació	3.2	Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>S'avaluaran els mecanismes existents i s'estudiaran noves mesures de suport als propietaris d'habitatges buits per a fomentar la incorporació d'aquests habitatges a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social de Castellbisbal, amb l'objectiu d'incrementar l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus assequibles al municipi (amb un preu de lloguer inferior al preu de mercat). El disseny de les iniciatives i mesures ha de preveure la seva adaptabilitat a les necessitats socials a nivell residencial i a les característiques del mercat d'habitatge a Castellbisbal en cada moment.</p> <p>Aquesta actuació inclourà accions en els següents àmbits:</p> <ul style="list-style-type: none"> • captació d'habitatges buits per a la seva incorporació a la Borsa: es partirà dels resultats de l'estudi específic del parc vacant (veure actuació 3.1), on s'identificaran els habitatges buits existents i es formularan recomanacions sobre els mecanismes més adients de cara a la seva mobilització en funció de la disponibilitat dels propietaris. <p>Es posarà un èmfasi especial en la mediació amb entitats financeres i promotors propietaris d'habitatges buits que no hagin estat mai ocupats o que derivin de procediments d'execució hipotecària. Es prioritzarà també la captació dels habitatges vacants en propietats verticals per als quals s'hagin concedit ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial (veure actuació 4.1), ja que per a optar als ajuts d'aquest tipus concedits per l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'han de destinar els habitatges buits a regim de lloguer protegit durant un termini mínim de deu anys.</p> <p>Així mateix, es prioritzarà la captació dels habitatges que més s'adeqüin a les necessitats de la demanda (especialment quant a superfície i distribució) i es promouran iniciatives que afavoreixin aquesta adequació en cas necessari.</p> <ul style="list-style-type: none"> • disseny de mecanismes fiscals que promoguin la sensibilització dels propietaris d'habitatges buits en la necessitat de mobilitzar-los i posar-los a disposició d'un servei sense ànim de lucre que destina els habitatges a les unitats de convivència que tenen majors dificultats per accedir a un habitatge. En aquest sentit, s'implantarà una subvenció del 50% de la quota líquida de l'Impost sobre Béns Immobles de l'any 2016, amb un import màxim de 150 € per habitatge, als propietaris (persones físiques o jurídiques) dels habitatges buits que els destinin a la Borsa. Per a fer efectiva la subvenció, s'aprovaran prèviament les bases reguladores corresponents i la convocatòria de concurrència pública. Per a poder optar a aquestes subvencions s'hauran de complir els requisits següents: <ul style="list-style-type: none"> - Posar a disposició o cedir a la Borsa, abans del 31 d'octubre de 2016, un habitatge lliure desocupat en bon estat d'ús i conservació situat al municipi, per destinar-lo a lloguer per un període mínim de dotze mesos, i acceptar la mediació de la Borsa. - Ser propietari d'un habitatge que està adscrit a la Borsa amb anterioritat al 31 d'octubre de 2016. - No repercutir la quota de l'Impost sobre Béns Immobles en els arrendataris. - Trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb l'Ajuntament. - En cas que el subjecte passiu sigui beneficiari d'alguna de les bonificacions previstes a l'article 5è de l'Ordenança Fiscal núm. 1, reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles de l'Ajuntament de Castellbisbal, no podrà optar a l'atorgament d'aquesta subvenció. <p>Un cop s'hagin concedit les bonificacions de l'IBI corresponents a l'any 2016, i en funció dels resultats de l'estudi específic del parc vacant (veure actuació 3.1), s'avaluaran els resultats d'aquesta convocatòria i s'estudiarà la seva continuïtat i/o modificació de cara als anys següents, així com l'ampliació de les bonificacions a d'altres impostos i/o taxes municipals. De la mateixa manera, s'avaluarà l'eficàcia dels serveis que es presten actualment a les persones arrendadores d'habitatges vacants adscrits a la Borsa i la conveniència de la seva modificació i continuïtat (veure actuació 2.10).</p> <p>La totalitat dels serveis i avantatges que s'ofereixin als propietaris d'habitatges vacants que els cedeixin a la Borsa es difondran a través dels canals de comunicació municipals.</p>

EXECUCIÓ	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Formular propostes que afavoreixin la mobilització del parc vacant del municipi. • Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el que és propietat de les entitats financeres i promotors immobiliaris. • Estimular el mercat del lloguer. • Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. • Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles. • Pal·liar l'exclusió social-residencial i reduir les càrregues de les persones que es troben en estat o risc d'exclusió social-residencial. • Mantenir la població al municipi, especialment els joves. • Complementàriament, fomentar la millora i el manteniment del parc d'habitatges.
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Propietaris d'habitatges desocupats. • Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. • Població en risc o estat d'exclusió social-residencial. • Demandants d'habitatge de lloguer social.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
	Calendari	<p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la seva ampliació i la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestionar els serveis existents destinats a fomentar la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - Aprovació de les bases reguladores de la subvenció de l'IBI corresponent a l'any 2016 (juliol-agost de 2016), obertura de convocatòria (a l'agost-setembre de 2016) i resolució de la convocatòria. <p>Anys 2 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar i concretar les noves mesures (després de la finalització de l'estudi específic del parc vacant (veure actuació 3.1)). En el cas de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals es considera una vigència anual renovable. - Aplicar les noves mesures dissenyades, si és el cas, i gestionar la totalitat dels serveis prestats.
Fonts de finançament	<p>Finançament mitjançant el pressupost municipal de les despeses de gestió dels serveis (que aniran a càrrec del pressupost intern de les àrees i serveis municipals implicats) i d'aplicació de noves mesures.</p> <p>El finançament de les bonificacions d'impostos i/o taxes municipals anirà en detriment del pressupost municipal. Les subvencions de l'IBI corresponent a l'any 2016 es faran efectives amb càrrec a la partida 23.1522.489230 del pressupost municipal de despeses de 2016.</p> <p>L'actuació pot ser cofinançada mitjançant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o la Diputació de Barcelona, prèvia signatura o existència dels convenis corresponents (veure actuació 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social). Per a l'any 2016 s'ha demanat una subvenció a la Diputació de Barcelona que ha estat concedida.</p>	
Estimació econòmica	<p>Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme la gestió dels serveis prestats i d'aplicació de noves mesures, tasques que es duran a terme internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>La quantia total màxima del programa de subvencions de l'IBI per a l'any 2016 és de 12.000 €. Els imports de les subvencions individuals seran els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'equivalent al 50% de la quota líquida de l'IBI de l'any 2016. - En cas de tractar-se d'un únic IBI per a un immoble amb més d'un habitatge adscrit a la Borsa (sense divisió de propietat horitzontal), la subvenció es calcularà en base a la part proporcional de l'impost per habitatge o local, i aplicant el 50% sobre el resultat. - Les subvencions tindran un import màxim de 150 € per habitatge, en qualsevol cas i independentment del tipus d'habitatge o edifici. 	

	<p>Pel que fa al suport econòmic per part de la Diputació de Barcelona (s'ha concedit una subvenció de 5.000 € per al 2016), es pot destinar al finançament de les despeses de l'entrada del lloguer o fiança, a la cobertura d'impagaments o endarreriments, a l'avançament de mensualitats, a la resolució d'incidències, a la bonificació d'impostos i/o taxes municipals i/o a d'altres actuacions que contribueixin a aquest objectiu.</p> <p>En cas que l'Ajuntament presti aquest servei a partir de la signatura d'un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió d'una Oficina Local d'Habitatge o una borsa de mediació per al lloguer social (veure actuació 2.10), rebrà una aportació per cada nou contracte de lloguer signat mitjançant la Borsa de Mediació.</p>
<p>Gestió</p>	<p>L'Ajuntament, a través del SLH i de l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació i definir les condicions i característiques del servei.</p> <p>Per a rebre suport d'administracions supralocals, la iniciativa s'ha d'integrar dins del programa de mediació que s'articula mitjançant la Xarxa de Mediació, amb les condicions que s'estableixin en els convenis signats (veure actuació 2.10).</p> <p>En cas d'establir-se bonificacions d'impostos i/o taxes municipals, s'haurà de fonamentar la seva aplicació en la declaració prèvia de l'especial interès o utilitat municipal de la mateixa perquè ho justifiquin circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de l'ocupació.</p> <p>L'aplicabilitat i conveniència de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió de serveis de mediació per a la incorporació d'habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social (la subvenció de l'IBI es va atorgar a Castellbisbal l'any 2014), així com ple fet que el municipi es caracteritza per una oferta de lloguer molt escassa, una demanda de lloguer relativament elevada i un volum significatiu d'habitatges buits.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: gestió dels serveis existents i de nova implantació dirigits a fomentar la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - Àrea de Patrimoni Urbà: avaluació i concreció de les noves mesures.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant. • 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
<p>Indicadors de procés - estructura:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de noves mesures de foment a la incorporació del parc vacant a la Borsa (sí/no). • Nombre de propietaris d'habitatges buits contactats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa resolts (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients de mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Per a altres indicadors veure actuació 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social.

de resultat:	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de consultes ateses en relació al servei de mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.• Nombre d'habitatges vacants captats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.• Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris d'habitatges vacants). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.• Per a altres indicadors veure actuació 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social.
--------------	--

PROGRAMA	3	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT PER A LA CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE I CONTROL D'ALTRES SITUACIONS ANÒMALES EN L'ÚS DELS HABITATGES
Actuació	3.3	Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>En funció dels resultats i conclusions de l'estudi específic del parc vacant (veure actuació 3.1), s'avaluarà la possibilitat d'adoptar mesures penalitzadores i/o sancionadores per als casos d'incompliment de la funció social de la propietat i utilització anòmala dels habitatges per desocupació permanent, dirigides a fomentar la mobilització del parc d'habitatges vacant (especialment el que sigui propietat de persones jurídiques) i afavorir l'accés a un habitatge assequible a tots els col·lectius de població.</p> <p>Les possibles mesures que s'avaluaran són les següents:</p> <ol style="list-style-type: none"> sancions administratives per la desocupació permanent de l'habitatge per als propietaris grans tenedors (entitats bancàries i grans immobiliàries) que mantinguin més de dos anys desocupat un habitatge sense causa justificada. Per a la implementació d'aquesta mesura caldrà l'aprovació prèvia d'un reglament que reguli la tramitació dels expedients d'habitatges buits, així com el procediment i règim sancionador a aplicar en cas que la propietat no posi l'habitatge vacant al mercat de lloguer social en un període de temps determinat (les taxes cal regular-les a l'ordenança fiscal vigent). multes coercitives per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida, com pot ser el fet de no haver posat al mercat de lloguer un habitatge buit un cop passat el termini establert i després d'haver-se requerit. recàrrec de l'IBI. Per a l'aplicació d'aquesta mesura cal l'aprovació o modificació prèvia de l'ordenança fiscal vigent amb l'objectiu d'incorporar un reglament d'habitatges buits que permeti aplicar un recàrrec a l'IBI de fins al 50% als immobles de caràcter residencial que es trobin desocupats permanentment. taxa per prestació de serveis administratius (no es sanció), vinculada a les ordres d'execució i execucions subsidiàries i als expedients per utilització anòmala d'un habitatge o edifici d'habitatges. <p>En l'avaluació de les mesures potencials a implementar, així com en la seva concreció, es tindran en compte el tipus de propietat dels habitatges buits (particulars, promotors privats o entitats financeres), les característiques dels habitatges (obra nova o usats), els condicionants que han provocat la situació de desocupació permanent, les necessitats socials a nivell residencial i les característiques del mercat d'habitatge.</p> <p>S'establiran també els mecanismes adients per a la verificació de l'estat d'ocupació dels habitatges.</p> <p>En qualsevol cas, caldrà tenir present la Suspensió del Tribunal Constitucional pel que fa a l'impost d'habitatges buits de la Generalitat de Catalunya (que ha quedat suspès, tot i que es pot multar per la via de la Llei pel Dret a l'Habitatge) i la suspensió parcial de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, així com l'admissió a tràmit de la possible suspensió de la Llei d'emergència habitacional (ILP).</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Garantir el compliment de la funció social de la propietat. Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge. Establir mecanismes de verificació de la desocupació de l'habitatge. Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el de propietat de les entitats financeres i altres persones jurídiques. Estimular el mercat del lloguer a Castellbisbal. Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. Facilitar l'allotjament a unitats de convivència que acaben de perdre el seu habitatge o que es troben en altres situacions d'estat o risc d'exclusió social-residencial. Mantenir la població al municipi, especialment la població jove. Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial.

EXECUCIÓ	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població demandant d'habitatge en general. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en particular. • Població jove amb problemes d'accés a un habitatge de lloguer en condicions assequibles. • Població amb problemes per pagar un habitatge de lloguer. • Població que ha perdut l'habitatge on vivia per problemes de pagament. • Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
	Calendari	<p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla la seva concreció amb posterioritat a la finalització de l'estudi específic del parc vacant (veure actuació 3.1). Per tant, es concretarà als anys 2-3. Posteriorment es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Anys 2-3 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar i concretar les mesures penalitzadores i/o sancionadores per als casos d'incompliment de la funció social de la propietat i utilització anòmla dels habitatges i els mecanismes de verificació de l'estat d'ocupació dels habitatges. <p>Anys 3 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar les mesures penalitzadores i/o sancionadores.
	Fonts de finançament	Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de concreció i aplicació de les mesures implantades. La despesa anirà a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.
	Estimació econòmica	Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme les tasques de preparació i formalització de decrets, expedients i procediments sancionadors, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.
	Gestió	L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació. S'haurà d'articular i fonamentar tot el procés amb molt rigor, cura i decisió, ja que la gestió comporta un treball de fonamentació i gestió jurídic-administrativa i la implicació i col·laboració dels serveis d'urbanisme i jurídics municipals.
	Agents implicats	<p>Agents Municipals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni urbà: avaluació i concreció de les mesures penalitzadores i/o sancionadores i els mecanismes de verificació de l'estat d'ocupació dels habitatges, control de les obligacions dels propietaris i gestió d'expedients i procediments sancionadors. - Servei Local d'Habitatge: col·laboració en la concreció de les mesures penalitzadores i/o sancionadores i els mecanismes de verificació i gestió dels serveis existents i de nova implantació.
	Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant. • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 3.5. Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.

Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de mesures penalitzadores i/o sancionadores per als casos d'utilització anòmala dels habitatges per desocupació permanent (sí/no). • Nombre d'inspeccions realitzades a habitatges susceptibles de trobar-se en situació de desocupació permanent. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de denúncies rebudes per situacions de desocupació permanent d'habitatges. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de penalització/sanció iniciats (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients de penalització/sanció resolts (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients de penalització/sanció. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores i/o sancionadores. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de penalitzacions/sancions imposades (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de entitats/persones penalitzades/sancionades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'habitatges mobilitzats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic ingressat en concepte de penalitzacions/sancions. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

PROGRAMA 3		MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT PER A LA CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE I CONTROL D'ALTRES SITUACIONS ANÒMALES EN L'ÚS DELS HABITATGES
Actuació 3.4		Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>Es continuaran aplicant i s'implementaran mesures i protocols per a la detecció, gestió i eradicació dels habitatges sobreocupats (en els quals s'allotja un nombre excessiu de persones en consideració als serveis d'habitatge i als estàndards de superfície per persones fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat). No es consideren sobreocupats aquells habitatges amb excés d'ocupació que es troben habitats per unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, sempre i quan no s'incompleixin de forma manifesta les condicions exigibles de salubritat i higiene, ni es generin problemes de convivència amb l'entorn.</p> <p>Aquesta actuació comprèn, en cas que es consideri necessari, l'establiment dels protocols d'inspecció periòdica i continua d'habitatges, així com dels protocols d'actuació davant de denúncies de particulars, incloent les accions legals pertinents contra els propietaris dels habitatges sobreocupats i mesures de suport i atenció socials a les persones que ocupin habitatges sobreocupats per mancaça manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat.</p> <p>L'Ajuntament pot expropiar temporalment l'usdefruit dels habitatges sobreocupats per a llogar-los posteriorment en condicions adequades, sent recomanable que s'incorporin al fons d'habitatges socials municipals.</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir el compliment de la funció social de la propietat. • Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge i la protecció dels seus ocupants. • Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial.
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Propietaris d'habitatges sobreocupats sense el seu consentiment. • Comunitats de Veïns i inquilins dels edificis on es produeixen problemes d'insalubritat i/o convivència per la sobreocupació d'algun dels habitatges de l'edifici. • Població que sobreocupa un habitatge per mancaça manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3b. Detecció, gestió i eradicació dels habitatges sobreocupats • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	Calendari	<p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar la conveniència d'establir/modificar protocols d'inspecció d'habitatges i d'actuació davant de denúncies de particulars, així com mesures de suport a les persones que ocupin habitatges sobreocupats i accions legals pertinents contra els propietaris. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar les mesures i protocols per a la detecció, gestió i eradicació dels habitatges sobreocupats.
	Fonts de finançament	Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de detecció, gestió i eradicació dels habitatges sobreocupats, així com de les mesures de suport als afectats. La despesa aniria a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.
	Estimació econòmica	Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme les tasques de detecció d'habitatges sobreocupats, les inspeccions, els costos d'aplicació de les mesures disciplinàries i les mesures de suport als afectats, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.
	Gestió	L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació. S'haurà d'articular i fonamentar tot el procés amb molt rigor, cura i decisió, ja que la gestió comporta un treball de recerca, fonamentació i gestió jurídic-administrativa i la implicació i col·laboració dels serveis socials, d'habitatge i jurídic municipals.

Agents implicats	<p>Agents Municipals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni urbà: inspecció d'habitatges i control de les obligacions dels propietaris. - Servei Local d'Habitatge: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges i les mesures de suport als afectats - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges i posada en marxa de les mesures de suport als afectats.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Existència de protocols d'inspecció d'habitatges (sí/no) • Existència de protocols d'actuació davant de denúncies de particulars (sí/no) • Existència de protocols per a dur a terme accions legals pertinents contra els propietaris dels habitatges sobreocupats (sí/no) • Existència de protocols per a dur a terme accions de suport a les persones que ocupin habitatges sobreocupats per mancaça manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat (sí/no) • Nombre d'inspeccions realitzades a habitatges susceptibles de trobar-se en situació de sobreocupació. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de denúncies rebudes per situacions de sobreocupació. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients per sobreocupació iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients per sobreocupació resolts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de la implantació de les mesures per fer front a les situacions de sobreocupació. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges sobreocupats intervinguts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de persones sancionades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència real·lotjades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de veïns beneficiats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic ingressat en concepte de sancions. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

PROGRAMA	3	MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT PER A LA CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE I CONTROL D'ALTRES SITUACIONS ANÒMALES EN L'ÚS DELS HABITATGES
Actuació	3.5	Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>S'aplicaran mesures i protocols per a la detecció, gestió i eradicació dels habitatges ocupats il·legalment sense el consentiment dels seus propietaris.</p> <p>Aquesta actuació comprèn, en cas que es consideri necessari, l'establiment dels protocols d'inspecció per a la identificació dels habitatges ocupats il·legalment, així com dels protocols d'actuació davant de denúncies de particulars, incloent les accions legals pertinents contra les persones responsables de l'ocupació il·legal, mesures de prevenció de l'ocupació il·legal (tapiar portes, enderrocar edificis en mal estat, etc.), campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació il·legal, mediació i acompanyament a les comunitats de veïns, suport per a la regularització de la situació (intermediació per a la signatura d'un contracte entre propietari i ocupants) i mesures de suport i atenció socials a les persones que ocupin habitatges il·legalment per mancaça manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat.</p> <p>En aquest sentit, l'Ajuntament de Castellbisbal va posar en marxa a principis de l'any 2016 el servei d'assessorament integral en matèria d'habitatge, que té la funció d'assessorar i acompanyar els sol·licitants amb relació a les diferents problemàtiques socials relacionades amb l'habitatge i, per tant, inclou l'assessorament per usos anòmals dels habitatges (veure actuació 6.2). Aquest servei disposa d'un advocat que informa i assessora, entre d'altres, sobre els diferents aspectes que cal considerar en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges i, si s'escau, deriva els sol·licitants a advocat d'ofici o altres agents especialitzats.</p> <p>En funció de les característiques de cada una de les situacions d'ocupació il·legal detectades es recomana acompanyar les mesures sancionadores i restauradores de la legalitat amb d'altres de foment de la regularització de les situacions i de suport a les unitats de convivència ocupants. En aquest sentit, és necessari analitzar de forma molt diferent cada ocupació en funció d'aspectes com el context i els motius de l'ocupació, la tipologia dels ocupants (propietaris o llogaters morosos, antics propietaris o llogaters que han perdut l'habitatge amb ordre de desnonament, ocupants en precari) i el seu comportament en el si de la comunitat, el tipus de propietari i l'origen de l'habitatge buit, l'estat dels habitatges ocupats, si hi ha xarxes il·legals fomentant i/o beneficiant-se de l'ocupació il·legal, etc.</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir el compliment de la funció social de la propietat. • Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge i la protecció dels seus ocupants. • Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial.
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Propietaris d'habitatges ocupats sense el seu consentiment. • Comunitats de Veïns i inquilins dels edificis on es produeixin problemes d'insalubritat i/o convivència per la ocupació il·legal d'algun dels habitatges de l'edifici. • Població que ocupa il·legalment un habitatge que no compleix les condicions mínimes d'habitabilitat.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 3c. Detecció, gestió i eradicació dels habitatges ocupats il·legalment • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	Calendari	<p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar la conveniència d'establir/modificar protocols d'inspecció d'habitatges i d'actuació davant de denúncies de particulars, així com mesures de prevenció de l'ocupació il·legal, campanyes de prevenció, acompanyament a les comunitats de veïns, mediació per a la regularització de les situacions il·legals, mesures de suport a les persones que ocupin habitatges il·legalment i accions legals contra les persones responsables de l'ocupació.

	<p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar les mesures i protocols per a la detecció, gestió i eradicació dels habitatges ocupats il·legalment.
Fonts de finançament	Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses de detecció, gestió i eradicació dels habitatges ocupats il·legalment, així com de les mesures de suport als afectats. La despesa aniria a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.
Estimació econòmica	Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme les tasques de detecció d'habitatges ocupats il·legalment, les inspeccions, els costos d'aplicació de les mesures disciplinàries i de prevenció, acompanyament i mediació i les mesures de suport als afectats, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.
Gestió	L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació. S'haurà d'articular i fonamentar tot el procés amb molt rigor, cura i decisió, ja que la gestió comporta un treball de recerca, fonamentació i gestió jurídic-administrativa i la implicació i col·laboració dels serveis socials, d'habitatge, de seguretat ciutadana i jurídic municipals.
Agents implicats	<p>Agents Municipals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni urbà: inspecció d'habitatges, accions legals pertinents contra les persones responsables de l'ocupació il·legal, mesures i campanyes de prevenció de l'ocupació il·legal, relació amb les comunitats de veïns, mediació per a la regularització de les situacions il·legals i mesures de suport a les persones que ocupin habitatges il·legalment. - Servei Local d'Habitatge: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges, campanyes de prevenció, relació amb les comunitats de veïns, mediació per a la regularització de les situacions il·legals i mesures de suport a les persones que ocupin habitatges il·legalment. - Servei d'Assessorament Integral de l'Habitatge: assessorament i acompanyament en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges. - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges, relació amb les comunitats de veïns, mediació per a la regularització de les situacions il·legals i posada en marxa de les mesures de suport a les persones que ocupin habitatges il·legalment. - Àrea de Seguretat Ciutadana: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges, mesures de prevenció de l'ocupació il·legal i les accions legals pertinents contra les persones responsables de l'ocupació il·legal.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant. • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions. • 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Existència de protocols d'inspecció d'habitatges (sí/no) • Existència de protocols d'actuació davant de denúncies de particulars (sí/no)

	<ul style="list-style-type: none"> • Existència de protocols d'actuació per a dur a terme mesures de prevenció de l'ocupació il·legal (sí/no) • Existència de protocols d'actuació per a la mediació destinada a la regularització de les situacions il·legals (sí/no) • Existència de protocols per a dur a terme accions legals pertinents contra les persones responsables de l'ocupació il·legal (sí/no) • Existència de protocols per a dur a terme accions de suport a les persones que ocupin habitatges il·legalment per mancaça manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat (sí/no) • Nombre d'inspeccions realitzades a habitatges susceptibles de trobar-se en situació d'ocupació il·legal. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de denúncies rebudes per situacions d'ocupació il·legal d'habitatges. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients per ocupació il·legal d'habitatges iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients per ocupació il·legal d'habitatges resolts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de campanyes de prevenció de l'ocupació il·legal d'habitatges posades en marxa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'actuacions de prevenció de l'ocupació il·legal executades (tapiar portes, enderrocar edificis en mal estat, etc.). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'actuacions de mediació per a la regularització de les situacions il·legals realitzades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de la implantació de les mesures per fer front a les situacions d'ocupació il·legal d'habitatges. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges ocupats il·legalment intervinguts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de persones sancionades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència reallotjades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de veïns beneficiats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic ingressat en concepte de sancions. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

8.2.4 Programa 4. Foment de la rehabilitació i de la millora de l'accessibilitat i de l'habitabilitat del parc residencial

Justificació i coherència amb els objectius i estratègies del Pla

La definició d'un programa encaminat al foment de la rehabilitació i de la millora de l'accessibilitat i de l'habitabilitat del parc residencial de Castellbisbal es justifica per les dades que es presenten en el document d'anàlisi i diagnosi del PLH, que parteix de la informació disponible al Cens d'edificis i habitatges de l'any 2011. Segons aquesta font d'informació, al municipi hi ha 7 edificis residencials en estat ruïnós, 9 en estat dolent i 52 en estat deficient, és a dir 68 edificis en total amb problemes de conservació, que inclouen com a mínim 125 habitatges.

Pel que fa a l'accessibilitat, el Cens de 2011 constata que hi ha 58 edificis residencials de 4 plantes o més sense ascensor. De les inspeccions realitzades mitjançant el treball de camp complementari per a l'elaboració del PLH en 24 edificis residencials del municipi s'extreu la dada que aproximadament en el 33% dels edificis que no disposen d'ascensor es pot efectuar la instal·lació amb relativa facilitat. Així mateix, segons el Cens 2011 hi ha 2.485 edificis residencials no accessibles.

Quant a l'eficiència energètica dels edificis residencials, tot i que no es disposa de dades, es pot estimar que la situació és manifestament millorable si es tenen en compte les conclusions que es deriven de les inspeccions realitzades mitjançant el treball de camp abans esmentat i la reduïda dinàmica rehabilitadora que s'ha donat en els darrers anys al municipi.

També és d'esmentar que s'ha detectat l'existència d'habitatges amb una superfície útil inferior a 30 m², un aspecte susceptible de generar situacions d'infrahabitatge, i de finques amb persones empadronades que no consten com a finques amb ús residencial en el cadastre.

Aquestes dades recolzen la validesa i idoneïtat d'endegar un programa de foment de la rehabilitació i de la millora de l'accessibilitat i de l'habitabilitat del parc residencial.

El programa 4 està vinculat directament amb l'objectiu general 5: Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la seva utilització adequada, garantint la qualitat que determinen les normatives i els criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

Així mateix, aquest programa s'emmarca plenament en l'estratègia 3: Millorar l'estat i optimitzar l'ús del parc residencial existent, per tal d'incrementar els nivells d'ocupació del parc d'habitatges i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.

En incloure també accions específiques adreçades al col·lectiu de gent gran (actuació 4.3), el programa 4 es vincula també amb l'estratègia 2 (impulsar la construcció o transformació d'habitatges destinats als grups de població més febles), que preveu actuacions d'adaptació dels habitatges a les condicions morfològiques i requeriments d'aquests col·lectius.

Els objectius del programa 4 són els següents:

- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Fomentar el manteniment, la rehabilitació i la millora de l'accessibilitat dels edificis residencials i habitatges de Castellbisbal.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials i habitatges.
- Ajudar les unitats de convivència residents a Castellbisbal a mantenir el seu habitatge en condicions d'habitabilitat.
- Impulsar l'activitat econòmica en el sector de la construcció.
- Eradicar l'infrahabitatge.
- Garantir el compliment de la funció social de la propietat.
- Millorar la qualitat de vida de la gent gran.

Descripció

El programa desplega 3 accions encaminades a fomentar la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges (actuació 4.1), a eradicar l'infrahabitatge (actuació 4.2) i a adaptar els habitatges de la gent gran (actuació 4.3). Les actuacions incloses en el programa 4 són les següents:

Actuació 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges

Actuació 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge

Actuació 4.3. Arranjament d'habitatges de gent gran

Calendari de desplegament

L'execució de les tres actuacions del programa 4 es planteja de manera independent. El seu desenvolupament serà paral·lel, sense vinculació entre elles.

Totes tres actuacions ja es troben implantades en l'actualitat, totalment o en part, i es contempla la prestació dels serveis durant tot el període de vigència del PLH.

L'actuació 4.1 es troba implantada pel que fa als ajuts procedents d'administracions supramunicipals i es contempla la seva ampliació mitjançant una possible línia d'ajuts municipals. Durant el primer any de vigència del PLH s'estudiarà la viabilitat d'implementar aquesta nova línia d'ajuts

El calendari de desplegament del programa 4, desglossat per les actuacions que integra, és per tant el següent:

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
4.1.		Concreció noves mesures i prestació del servei				
4.2.		Prestació del servei				
4.3.		Prestació del servei				

Fonts de finançament

L'actuació 4.1 es finançarà de forma compartida a partir de les següents fonts:

- Àrea Metropolitana de Barcelona per al cost de les subvencions atorgades en les convocatòries supramunicipals.
- pressupost anual del SLH per a les despeses de difusió, tràmit i seguiment informatiu d'expedients dels ajuts supramunicipals. L'Ajuntament avaluarà la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec d'una part del cost que comporten els tràmits en virtut del conveni signat.
- partida pressupostària anual del pressupost municipal destinada específicament a la concessió dels ajuts municipals, si és el cas.
- pressupost municipal per a les despeses de redacció de l'estudi de viabilitat per a implementar una línia d'ajuts municipals.
- pressupost anual intern del SLH per a les despeses de gestió de les convocatòries d'ajuts municipals i dels expedients aprovats, si és el cas.

- Existeix la possibilitat de signar un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Diputació de Barcelona per a l'elaboració i cofinançament (almenys en un 70% del seu import) per part de la Diputació d'un estudi de rehabilitació residencial d'àrees urbanes.

L'actuació 4.2 es finançarà totalment mitjançant el pressupost municipal i/o del PMSH.

L'actuació 4.3 també es finançarà totalment mitjançant el pressupost municipal. Existeix la possibilitat de cofinançar l'actuació aprofitant els ajuts de la Diputació de Barcelona.

Forma de gestió

L'actuació 4.1 es gestionarà de forma compartida entre l'Ajuntament i el Consorci Metropolità de l'Habitatge. Pel que fa a les competències municipals, seran el SLH i l'Àrea de Patrimoni Urbà els que gestionaran els ajuts municipals, tant a nivell de redacció de normativa com de difusió i gestió de les convocatòries, tràmit d'expedients i seguiment dels mateixos. Quant als ajuts supramunicipals, l'Ajuntament gestionarà la difusió de les convocatòries i el tràmit i seguiment informatiu d'expedients.

El Consorci Metropolità de l'Habitatge s'encarregarà de la resolució de sol·licituds i pagament dels ajuts de la seva competència.

L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament les actuacions 4.2 i 4.3

En l'actuació 4.2 la gestió comporta la implicació i col·laboració dels serveis socials municipals, el SLH i els serveis jurídics municipals.

Altres programes i actuacions vinculats

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 4.1, 4.2 i 4.3.
- 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 4.1 i 4.3.
- 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres. Actuació vinculada amb les actuacions 4.1 i 4.2.
- 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent. Actuació vinculada amb l'actuació 4.2.
- 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29. Actuació vinculada amb l'actuació 4.2.
- 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social. Actuació vinculada amb l'actuació 4.2.
- 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 4.1 i 4.2.
- 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. Actuació vinculada amb l'actuació 4.2.
- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. Actuació vinculada amb les actuacions 4.1 i 4.2.
- 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. Actuació vinculada amb les actuacions 4.1 i 4.2.
- 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges. Actuació vinculada amb l'actuació 4.2.
- 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions. Actuació vinculada amb les actuacions 4.2 i 4.3.

A continuació es presenten les fitxes de les 3 actuacions:

PROGRAMA	4 FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I DE L'HABITABILITAT DEL PARC RESIDENCIAL
Actuació	4.1 Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges
DESCRIPCIÓ	<p>Contingut</p> <p>Es difondran, tramitaran i gestionaran els ajuts procedents d'administracions de rang supramunicipal (pla per al dret a l'habitatge de Catalunya i pla estatal, que es concreten actualment en els municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona a través dels ajuts establerts pel Consorci Metropolità de l'Habitatge), dirigits als següents tipus d'actuacions en els edificis residencials i habitatges de titularitat privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conservació: <ul style="list-style-type: none"> - rehabilitació de fonaments, estructura vertical i/o horitzontal i instal·lacions - rehabilitació de façanes, cobertes, mitgeres i altres elements comuns - adequació de les instal·lacions comuns a la normativa vigent • Millora de la qualitat i de la sostenibilitat: <ul style="list-style-type: none"> - millora de l'envolupant tèrmica de l'edifici (aïllament, substitució de finestres, etc.) - instal·lació de sistemes (calefacció, refrigeració) - instal·lació d'equips de generació amb energies renovables • Millora de l'accessibilitat: <ul style="list-style-type: none"> - instal·lació d'ascensors - supressió de barreres arquitectòniques (salva escales, rampes, etc.) - altres ajustos raonables en matèria d'accessibilitat • Actuacions d'habitabilitat (interior d'habitatges): <ul style="list-style-type: none"> - obtenció d'habitabilitat - adequació de les instal·lacions existents (canvi de banyera per dutxa, etc.) - sostenibilitat i rehabilitació energètica de l'interior de l'habitatge (substitució de caldera, canvi de finestres, etc.) - adaptació de l'habitatge per a persones amb problemes de mobilitat <p>En cas d'habitatges buits en propietats verticals, per a optar als ajuts el propietari haurà de destinar els habitatges a regim de lloguer protegit durant un termini mínim de deu anys i haurà de procedir a instar l'assentament corresponent en el Registre de la Propietat per fer constar que els habitatges s'hauran de destinar a lloguer protegit durant un mínim de deu anys des de la comunicació de la finalització de les obres.</p> <p>Per a acollir-se a aquests ajuts s'estableixen el següents requisits:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sol·licitar informe d'idoneïtat previ a la sol·licitud dels ajuts • comptar amb el corresponent informe d'avaluació de l'edifici (IEE), que inclou la revisió tècnica de l'estat de conservació de l'edifici (ITE) o la cèdula d'habitabilitat vigent en cas d'edificis unifamiliars i/o habitatges individuals, el certificat d'eficiència energètica de l'edifici i la determinació de les condicions bàsiques d'accessibilitat. <p>Totes les subvencions que es concedeixin en aplicació de les Bases reguladores d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i habitatges específiques per als municipis que integren l'Àrea Metropolitana de Barcelona són compatibles amb altres ajuts públics per a les mateixes actuacions.</p> <p>L'Ajuntament de Castellbisbal difondrà les diferents convocatòries d'ajuts a través dels canals d'informació municipal, amb l'objectiu de fomentar l'accés de la població del municipi a aquestes subvencions.</p> <p>Posteriorment i per a cada convocatòria es tramitaran els expedients de sol·licitud i s'efectuarà un seguiment a nivell informatiu del expedients.</p> <p>Així mateix, l'Ajuntament avaluarà la conveniència de sol·licitar la inclusió de part del municipi en el Programa de Millora de Barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que requereix la determinació d'una Zona d'Especial Interès municipal que necessiti un major impuls tant de la rehabilitació privada com de la renovació de l'espai públic o d'equipaments. Aquesta inclusió permetria ampliar en un 10% les subvencions per a rehabilitació.</p>

	<p>Aquesta actuació inclou també l'estudi de la viabilitat d'implementar una línia d'ajuts municipals per al foment de la rehabilitació i la millora de l'accessibilitat, la sostenibilitat i l'habitabilitat dels edificis i habitatges, en exercici de les competències municipals i de manera complementària als que estableix el Consorci Metropolità de l'Habitatge.</p> <p>L'estudi ha d'incloure l'estimació de la dotació pressupostària disponible i l'avaluació del seu impacte sobre l'estat de conservació del parc residencial municipal.</p> <p>En funció dels resultats de l'estudi, es redactarà, aprovarà i aplicarà una ordenança municipal que podrà contemplar, entre d'altres, els següents aspectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la concreció dels supòsits en els quals serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació - les condicions tècniques i estètiques de les obres - la concreció dels tràmits administratius i llicències - l'establiment d'exempcions i bonificacions de determinades taxes i/o impostos municipals (IBI, ICIO, etc.) quan es realitzin aquestes obres - l'establiment d'ajuts i subvencions municipals per a la realització d'aquestes obres, que poden anar dirigits a la totalitat del municipi o a àrees de rehabilitació delimitades. <p>De la mateixa manera, en cas de considerar convenient la implementació d'una línia d'ajuts municipals, s'aprovaran les bases reguladores corresponents, la convocatòria (o successives convocatòries) de concurrència pública per a la concessió d'ajuts i les partides pressupostàries vinculades. Si és el cas, per a cada convocatòria es tramitaran i resoldran els expedients de sol·licitud i s'efectuarà el pagament dels ajuts atorgats i el seguiment dels expedients.</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar el manteniment, la rehabilitació i la millora de l'accessibilitat dels edificis residencials i habitatges de Castellbisbal. • Millorar la qualitat del parc residencial existent. • Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials i habitatges. • Ajudar les unitats de convivència residents a Castellbisbal a mantenir el seu habitatge en condicions d'habitabilitat. • Eradicar l'infrahabitatge. • Impulsar l'activitat econòmica en el sector de la construcció. • Complementàriament, estimular l'ocupació del parc vacant i dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer a preu assequible.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Comunitats de propietaris i comunitats de béns. • Propietaris d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació. • Inquilins en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació. • Persones amb problemes de mobilitat. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 3. Mobilitzar habitatges vacants i controlar altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges • 4a. Difondre i promoure ajuts i mecanismes de suport per a la millora de les condicions d'accessibilitat • 4b. Difondre i promoure ajuts i mecanismes de suport per a la rehabilitació de patologies i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica • 4c. Vetllar i promoure la implementació de mesures perquè els habitatges compleixin i mantinguin al llarg del temps les condicions d'habitabilitat
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat (quant als ajuts procedents d'administracions supramunicipals) i es contempla la seva ampliació (mitjançant una possible línia d'ajuts municipals) i la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec de part del cost de gestió dels expedients en virtut del conveni signat. - Estudiar la viabilitat d'implementar una línia d'ajuts municipals i, si és el cas, aprovar l'ordenança municipal i/o les bases reguladores corresponents. En cas d'establir-se bonificacions de taxes i/o impostos municipals, es considera una vigència anual renovable.

	<p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar la conveniència de sol·licitar la inclusió de part del municipi en el Programa de Millora de Barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que requereix la determinació d'una Zona d'Especial Interès municipal, i sol·licitar aquesta inclusió si s'escau. - Aprovar les convocatòries anuals de concessió d'ajuts municipals i les partides pressupostàries corresponents, si és el cas. - Difondre les diferents convocatòries d'ajuts a través dels canals d'informació municipal. - Tramitar els expedients de sol·licitud. - Efectuar el seguiment dels expedients.
<p>Fonts de finançament</p>	<p>Finançament compartit a partir de les següents fonts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Àrea Metropolitana de Barcelona (i potencialment altres administracions supramunicipals) per al cost de les subvencions atorgades en cada convocatòria de rang supramunicipal, d'acord amb les determinacions establertes al Programa de rehabilitació d'edificis i millora de barris del Pla metropolità de suport als ajuntaments i prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament. • pressupost anual del SLH per a les despeses de difusió, tràmit d'expedients i seguiment informatiu dels ajuts supramunicipals. L'Ajuntament avaluarà la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec d'una part del cost que comporten els tràmits en virtut del conveni signat entre l'Ajuntament i la Generalitat per al funcionament del SLH. • partida pressupostària anual del pressupost municipal destinada específicament a la concessió dels ajuts municipals per al foment de la rehabilitació i la millora de l'accessibilitat, la sostenibilitat i l'habitabilitat dels edificis i habitatges, si és el cas. • pressupost municipal per a les despeses de redacció de l'estudi viabilitat per a implementar una línia d'ajuts municipals. • pressupost anual intern del SLH per a les despeses de gestió de les convocatòries d'ajuts municipals i els expedients aprovats, si és el cas. • Existeix la possibilitat de signar un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona per a l'elaboració i cofinançament (almenys en un 70% del seu import) per part de la Diputació d'un estudi de rehabilitació residencial d'àrees urbanes, que pot incloure l'anàlisi de les necessitats de rehabilitació de l'àmbit objecte d'estudi (des d'un punt de vista físic i social), la definició de les estratègies d'actuació i dels criteris d'intervenció i d'atorgament d'ajuts i l'assessorament en la gestió del programa.
<p>Estimació econòmica</p>	<p>El cost anual de les subvencions atorgades per administracions supramunicipals serà variable en funció del nombre i tipus de sol·licituds aprovades i no tindrà repercussió sobre els pressupostos municipals.</p> <p>En cas de sol·licitar la inclusió de part del municipi en el Programa de Millora de Barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, es pot optar a l'elaboració de l'estudi corresponent i el seu finançament almenys en un 70% de l'import per part de la Diputació de Barcelona. La resta del cost d'aquest estudi aniria a càrrec del pressupost anual del SLH.</p> <p>La partida del pressupost de l'Ajuntament destinada a la concessió dels ajuts municipals, si és el cas, es fixarà per a cada convocatòria. Si s'estableix l'exempció o reducció de taxes i/o impostos municipals caldrà tenir en compte la possible reducció d'ingressos a les arques municipals.</p> <p>El cost dels honoraris de redacció de l'ordenança municipal i/o les bases reguladores corresponents, si és el cas, que es redactaran internament pels serveis municipals, així com les despeses de difusió i gestió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment dels mateixos, que s'efectuarà internament, queden inclosos en el pressupost anual del SLH.</p>
<p>Gestió</p>	<p>L'Ajuntament, a través del SLH i l'Àrea de Patrimoni Urbà, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació pel que fa a les seves competències:</p> <ul style="list-style-type: none"> - en el cas dels ajuts supramunicipals: difusió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment informatiu dels mateixos - en el cas dels ajuts municipals: redacció de l'ordenança municipal i/o bases reguladores corresponents, difusió i gestió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment dels mateixos

	<p>Per a les subvencions que es concedeixin per part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'hauran d'haver publicat prèviament les convocatòries periòdiques específiques dels ajuts.</p> <p>En cas de sol·licitar la inclusió de part del municipi en el Programa de Millora de Barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i de sol·licitar l'elaboració de l'estudi corresponent i el seu cofinançament per part de la Diputació de Barcelona, aquesta entitat ofereix suport per a l'elaboració del treball.</p> <p>En el cas d'establir-se la concessió d'ajuts municipals, existeix la possibilitat de concertar amb entitats financeres l'establiment de condicions preferents pel finançament de les obres de rehabilitació.</p> <p>L'aplicabilitat de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió d'ajuts i de serveis d'habitatge.</p>
<p>Agents implicats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: redacció de l'ordenança municipal i/o bases reguladores si és el cas, difusió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment dels mateixos, així com avaluació de la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec de part del cost de gestió dels expedients en virtut del conveni signat. - Àrea de Patrimoni Urbà: avaluació de la conveniència de sol·licitar la inclusió de part del municipi en el Programa de Millora de Barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la difusió de les convocatòries d'ajuts per tal de fer arribar la informació al màxim nombre d'interessats. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Àrea Metropolitana de Barcelona: gestió de les convocatòries d'ajuts de la seva competència i dels expedients aprovats, així com inclusió de part del municipi en el Programa de Millora de Barris de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en cas de sol·licitar-se. - Diputació de Barcelona: participació en l'elaboració i finançament de l'estudi de rehabilitació residencial d'àrees urbanes, si és el cas.
<p>Actuacions vinculades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge. • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 4.3. Arranjament d'habitatges de gent gran.
<p>Indicadors de procés - estructura:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de l'ordenança municipal i/o les bases reguladores per a la concessió d'ajuts municipals (sí/no). • Aprovació de les successives convocatòries de concessió d'ajuts municipals i les partides pressupostàries corresponents, si és el cas. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients d'ajut iniciats (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de tramitació dels ajuts (per administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern (per administració atorgant i agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics, per administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

-
- de resultat:
- Nombre de consultes ateses (per tipologia i administració atorgant dels ajuts). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - % d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - Import econòmic total atorgat (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - Inversió induïda (import total de la rehabilitació menys subvencions) (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat ajuts (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
 - Grau de satisfacció de les persones sol·licitants dels ajuts a la rehabilitació (per tipologia i administració atorgant). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
-

PROGRAMA 4 FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I DE L'HABITABILITAT DEL PARC RESIDENCIAL	
Actuació 4.2 Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge	
DESCRIPCIÓ	<p>Contingut</p> <p>Es continuaran aplicant i s'implementaran mesures i protocols per a la detecció, gestió i eradicació de les situacions d'infrahabitatge.</p> <p>Per a la detecció d'aquestes situacions s'adoptarà, en cas que es consideri necessari, un programa d'inspecció periòdica i continua d'habitatges, així com un protocol d'actuació davant de denúncies de particulars. Per a l'elaboració del programa d'inspecció es tindran en compte les conclusions del document d'anàlisi i diagnosi d'aquest Pla Local d'Habitatge, en el qual es detecta l'existència al municipi d'alguns casos susceptibles d'afectar les condicions d'habitabilitat dels edificis i habitatges i, per tant, generar potencials situacions d'infrahabitatge. Aquests casos es poden agrupar en les següents categories:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificis d'habitatges amb patologies la reparació de les quals pot considerar-se obligatòria i tenir caràcter d'urgència (veure document Anàlisi de l'estat de l'edificació a Castellbisbal) - habitatges principals amb una superfície útil inferior als 30 m² - finques amb persones empadronades que no consten com a residencials al cadastre (es tracta de finques d'ús industrial, d'oficines, d'aparcament o magatzem, comercial, esportiu, d'oci i hotelaria i de sòl sense edificar) - altres edificis d'habitatges en estat de conservació ruïnós, dolent o deficient <p>La gestió i eradicació de les situacions d'infrahabitatge detectades a partir de les inspeccions es durà a terme mitjançant l'exercici de les funcions pròpies de l'administració municipal com la protecció de la legalitat urbanística i l'exigència i el control del compliment dels deures legals dels propietaris de terrenys i edificis respecte la seguretat, la salubritat, l'accessibilitat universal i l'ornat públic. L'exercici d'aquestes competències pot comportar l'adopció de mesures com expedients de disciplina urbanística i ordres d'execució, execució subsidiària, imposició de sancions i multes coercitives i subscripció de convenis de rehabilitació en els termes que dicta la llei.</p> <p>Així mateix, es considerarà la possibilitat d'establir mesures amb l'objectiu d'evitar que els infrahabitatges detectats siguin llogats, venuts o cedits com a habitatges.</p> <p>La declaració d'infrahabitatge s'ha d'acordar seguint el procediment que estableix la legislació de procediment administratiu. La declaració es pot inscriure en el Registre de la Propietat.</p> <p>Juntament amb aquestes mesures d'intervenció administrativa, l'Ajuntament pot adoptar també, de forma complementària, altres mesures dirigides al suport i gestió de la situació de les famílies afectades com les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mesures dirigides a garantir el dret de reallotjament en els termes establerts per la normativa vigent, aprofitant els habitatges socials existents al municipi - prestació d'ajuts - signatura de convenis de col·laboració amb associacions - cerca d'un habitatge per a les famílies mal allotjades <hr/> <p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir el compliment de la funció social de la propietat. • Garantir un habitatge digne i adequat per a les famílies mal allotjades. • Dinamitzar el mercat del lloguer. • Incrementar i optimitzar de l'ocupació del parc vacant. • Estimular la millora i manteniment del parc residencial. • Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge i la protecció dels seus ocupants. <hr/> <p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Població que es troba allotjada en situacions d'infrahabitatge. • Vianants i població en general. • Comunitats de Veïns i inquilins dels edificis on es donen situacions d'infrahabitatge.

	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 2f. Fomentar les fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge • 3a. Incorporar habitatges buits a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social • 4. Millorar l'accessibilitat, l'estat de conservació, l'eficiència energètica i les condicions d'habitabilitat del parc residencial • 4c. Vetllar i promoure la implementació de mesures perquè els habitatges compleixin i mantinguin al llarg del temps les condicions d'habitabilitat • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament
EXECUCIÓ	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar la conveniència d'establir/modificar protocols d'inspecció d'habitatges i d'actuació davant de denúncies de particulars, així com mesures de millora de la gestió i eradicació de les situacions d'infrahabitatge detectades i de suport a les persones afectades per aquestes situacions. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar les mesures i protocols per a la detecció, gestió i eradicació les situacions d'infrahabitatge.
	<p>Fonts de finançament</p> <p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal i/o del PMSH de les despeses de detecció, gestió i eradicació de les situacions d'infrahabitatge, així com de les mesures de suport als afectats. La despesa aniria a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.</p>
	<p>Estimació econòmica</p> <p>Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme les tasques de detecció de situacions d'infrahabitatge, les inspeccions, els costos d'aplicació de les mesures disciplinàries i les mesures de suport als afectats, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de cada una de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Cal tenir en compte que les mesures cautelars i els possibles reallotjaments, en cas necessari, poden tenir un cost elevat.</p>
	<p>Gestió</p> <p>L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació. S'haurà d'articular i fonamentar tot el procés amb molt rigor, cura i decisió, ja que la gestió comporta un treball de recerca, fonamentació i gestió jurídic-administrativa i la implicació i col·laboració dels serveis socials, d'habitatge i jurídics municipals.</p> <p>Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació, del règim local, de la protecció de dades de caràcter personal i altra normativa sectorial.</p>
	<p>Agents implicats</p> <p>Agents Municipals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Àrea de Patrimoni urbà: inspecció d'habitatges, gestió i eradicació de les situacions d'infrahabitatge i establiment de mesures de suport a les persones afectades. - Servei Local d'Habitatge: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges, gestió i eradicació de les situacions d'infrahabitatge i les mesures de suport als afectats - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a dur a terme les tasques d'inspecció d'habitatges i posada en marxa de les mesures de suport als afectats.
	<p>Actuacions vinculades</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres • 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent. • 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29. • 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social. • 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge

	<ul style="list-style-type: none"> • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social • 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social. • 3.3. Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Existència de protocols d'inspecció d'habitatges (sí/no) • Existència de protocols d'actuació davant de denúncies de particulars (sí/no) • Existència de protocols per a dur a terme accions legals pertinents contra els propietaris dels habitatges en situació d'infrahabitatge (sí/no) • Existència de protocols per a dur a terme accions de suport a les persones que es troben en situació d'infrahabitatge (sí/no) • Nombre d'inspeccions realitzades a habitatges susceptibles de trobar-se en situació de d'infrahabitatge. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de denúncies rebudes per situacions d'infrahabitatge. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients, ordres i altres mesures per eradicar situacions d'infrahabitatge iniciats (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients, ordres i altres mesures per eradicar situacions d'infrahabitatge resolts (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients, ordres i altres mesures per eradicar situacions d'infrahabitatge (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de la implementació de les mesures per eradicar situacions d'infrahabitatge. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'infrahabitatges intervinguts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de propietaris sancionats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència beneficiades per les actuacions d'eradicació de situacions d'infrahabitatge. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència reallotjades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import d'ajuts atorgats (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic ingressat en concepte de sancions (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic que prové de sancions repercutit en polítiques d'habitatge (per mesures realitzades). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

<p>PROGRAMA 4</p>	<p>FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I DE L'HABITABILITAT DEL PARC RESIDENCIAL</p>
<p>Actuació 4.3</p>	<p>Arranjament d'habitatges de gent gran</p>
<p>DESCRIPCIÓ</p>	<p>Contingut</p> <p>Es continuarà implementant la iniciativa municipal, posada en marxa l'any 2016, d'arranjament d'habitatges per tal de garantir a les persones grans les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat adequades.</p> <p>Aquesta iniciativa, que es du a terme de manera complementària als ajuts que estableix el Consorci Metropolità de l'Habitatge, consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones grans en el propi domicili. Les tipologies d'intervenció d'arranjaments que es contempen són les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reformes en banys, amb l'objectiu d'afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal. - Reformes en cuines, amb l'objectiu de millorar les condicions de seguretat i ús. - Intervencions de caràcter general, amb l'objectiu de facilitar la mobilitat al domicili. <p>S'adreça a persones més grans de 65 anys en situació de discapacitat o dependència, amb dificultats per desenvolupar les activitats de la vida diària o amb insuficiència de recursos econòmics, així com a persones més grans de 80 anys que viuen soles o amb una altra persona gran.</p> <p>El programa es pot articular mitjançant la formació especialitzada de persones en atur o en risc d'exclusió social, realitzant processos d'inserció laboral.</p> <p>En funció dels resultats del programa executat l'any 2016 i de l'avaluació del seu impacte sobre el col·lectiu de persones grans residents a Castellbisbal que es troben en les situacions abans esmentades, s'estudiarà la conveniència de la seva continuïtat i/o modificació i, si és el cas, es fixarà la dotació pressupostària disponible per als anys següents.</p> <p>L'Ajuntament de Castellbisbal difondrà aquest programa a través dels canals d'informació municipal amb l'objectiu de fomentar l'accés de la població gran del municipi al mateix.</p> <p>Per a cada programa anual posat en marxa es tramitaran i resoldran els expedients de sol·licitud i s'efectuarà el pagament dels ajuts atorgats i el seguiment dels expedients.</p>
	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Millorar la qualitat de vida de la gent gran. • Ajudar la gent gran resident a Castellbisbal a mantenir el seu habitatge en condicions d'habitabilitat. • Fomentar la millora de l'accessibilitat, la seguretat i les condicions d'ús dels habitatges. • Millorar la qualitat del parc residencial existent. • Impulsar l'activitat econòmica en el sector de la construcció. • Inserir en el mercat laboral persones en risc d'exclusió social i persones en atur, si és el cas.
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones grans residents a Castellbisbal que es troben en situació de discapacitat o dependència, amb dificultats per desenvolupar les activitats de la vida diària, amb insuficiència de recursos econòmics i persones més grans de 80 anys que viuen soles o amb una altra persona gran. • Persones que viuen amb les persones grans en els habitatges objecte de les intervencions d'arranjament i/o persones que les ajuden en la seva vida quotidiana. • Propietaris d'edificis d'habitatges i/o habitatges on es duen a terme les intervencions d'arranjament. • Població en risc d'exclusió social i/o persones en atur, si és el cas.
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2h. Fomentar la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats de la gent gran, les llars monoparentals, les llars afectades per canvis en l'estructura familiar i altres col·lectius amb requeriments específics • 4a. Difondre i promoure ajuts i mecanismes de suport per a la millora de les condicions d'accessibilitat • 4b. Difondre i promoure ajuts i mecanismes de suport per a la rehabilitació de patologies i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica • 4c. Vetllar i promoure la implementació de mesures perquè els habitatges compleixin i mantinguin al llarg del temps les condicions d'habitabilitat • 6. Donar suport a les famílies amb problemes de pagament

EXECUCIÓ	Calendari	<p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Efectuar la formació dels operaris que efectuaran les obres d'arranjament, si és el cas. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovar el programa d'arranjament d'habitatges de gent gran i les partides pressupostàries corresponents (amb periodicitat anual si és el cas) i avaluar els resultats del programa - Difondre els programes a través dels canals d'informació municipal. - Tramitar els expedients de sol·licitud. - Efectuar el seguiment dels expedients.
	Fonts de finançament	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal de les despeses d'elaboració i avaluació del programa, difusió i tramitació i seguiment d'expedients. La despesa aniria a càrrec del pressupost anual intern de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Existeix la possibilitat de cofinançar l'actuació aprofitant els ajuts que la Diputació de Barcelona ofereix als ens locals, a través del Servei de Suport de Programes Socials de l'Àrea d'Atenció a les Persones.</p>
	Estimació econòmica	<p>Les despeses corresponents als mitjans materials i humans per a dur a terme les tasques d'elaboració i avaluació del programa, difusió i tramitació i seguiment d'expedients, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>La partida del pressupost de l'Ajuntament destinada al pagament de les obres d'arranjament es fixarà per a cada convocatòria del programa mitjançant la partida pressupostària corresponent.</p>
	Gestió	<p>L'Ajuntament serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació, a través de les àrees i serveis municipals implicats.</p> <p>Cal tenir en compte la normativa vigent referida a la regulació de contractes del sector públic, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.</p>
	Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: elaboració i avaluació del programa, difusió i tramitació i seguiment d'expedients. - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a dur a terme les tasques d'elaboració i avaluació del programa, difusió i tramitació i seguiment d'expedients. - Àrea d'Ocupació: gestió del programa de formació i inserció, si és el cas.
	Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions.
	Indicadors de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de les successives convocatòries del programa i les partides pressupostàries corresponents, si és el cas. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients d'arranjament d'habitatges de gent gran iniciats. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'expedients d'arranjament d'habitatges de gent gran resolts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'arranjament d'habitatges de gent gran. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic del programa d'arranjament d'habitatges de gent gran. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

- | | |
|--------------|---|
| de resultat: | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia d'actuació). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import d'ajuts atorgats (per tipologia d'actuació). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Inversió induïda (import total de les obres d'arranjament menys subvencions). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'habitatges de gent gran arranjats (per tipologia d'actuació). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'habitatges beneficiats respecte al total dels que han sol·licitat l'accés al programa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència beneficiades pels d'arranjament d'habitatges de gent gran. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'habitatges arranjats respecte al total del municipi. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Grau de satisfacció de les persones participants en el programa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de persones en atur o en risc d'exclusió social que han realitzat processos de formació i d'inserció laboral mitjançant el programa. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. |
|--------------|---|

8.2.5 Programa 5. Suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se

Justificació i coherència amb els objectius i estratègies del Pla

Un dels problemes més greus que té actualment Castellbisbal en matèria d'habitatge és la fuga de població cap a municipis veïns, especialment de gent jove en edat d'emancipació, fet que dificulta el rejuveniment de la població resident. Això és provocat en gran mesura per les problemàtiques que s'han exposat en la descripció del programa 2 del PLH:

- l'existència d'unes tipologies edificatòries que no s'adeqüen a les necessitats ni al nivell adquisitiu de la demanda local d'habitatges, especialment per part de la població jove en edat d'emancipació.
- uns preus que se situen força per sobre dels que es donen en els municipis de l'entorn immediat.
- una molt reduïda oferta d'habitatge en règim de lloguer

El col·lectiu de joves és el principal afectat a nivell quantitatiu per aquestes circumstàncies. De fet, en el document d'anàlisi i diagnosi del PLH s'ha estimat que més del 60% de la demanda total d'habitatge al municipi en l'horitzó de l'any 2021 és creada per llars joves (unitats de convivència formades per persones de 18 a 34 anys), i que més del 75% d'aquesta demanda no podrà accedir al mercat lliure si es manté l'actual nivell de preus.

El programa 5 té un elevat nivell de transversalitat pel que fa als objectius generals del PLH, ja que es relaciona amb l'objectiu general 1 (fer efectiu el dret de la població local a accedir a un habitatge digne, assequible i adaptat a les seves necessitats actuals), l'objectiu general 2 (promoure la cohesió social en matèria d'habitatge) i l'objectiu general 3 (promoure la creació d'una oferta d'habitatges a Castellbisbal dotada d'una major heterogeneïtat i riquesa, tant pel que fa al règim de tinença, com a la tipologia i grandària dels habitatges i les modalitats d'accés).

Així mateix, aquest programa es vincula amb dues estratègies: l'estratègia 2 (impulsar la construcció o transformació d'habitatges destinats als grups de població més febles, com els joves amb necessitat d'emancipar-se o accedir per primer cop a un habitatge que no disposen de recursos suficients per a optar a un habitatge del mercat lliure) i l'estratègia 3 (millorar l'estat i optimitzar l'ús del parc residencial existent, per tal d'incrementar els nivells d'ocupació del parc d'habitatges i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials).

Els objectius del programa 5 són els següents:

- Ajudar les unitats de convivència formades per població jove resident a Castellbisbal a accedir o mantenir-se al seu habitatge.
- Mantenir la població jove al municipi.
- Fomentar el mercat de lloguer a Castellbisbal.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.

Descripció

El programa 5 desplega una única acció, que és la següent:

Actuació 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se

Calendari de desplegament

L'actuació 5.1 és de nova implantació i s'iniciarà el primer any de vigència del PLH, contemplant-se la prestació del servei amb de caràcter indefinit.

Durant el primer any es preveu aprovar una convocatòria d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove. De l'avaluació dels resultats de la mateixa i en funció de la disponibilitat pressupostària s'aprovaran convocatòries posteriors.

El calendari de desplegament del programa 5 és per tant el següent:

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
5.1.						
	Prestació del servei					

Fonts de finançament

L'actuació 5.1 es finançarà totalment mitjançant el pressupost municipal, amb una partida pressupostària destinada específicament a la concessió dels ajuts i a partir del pressupost intern del SLH per a les despeses de difusió de la convocatòria i de gestió i seguiment dels expedients aprovats

Forma de gestió

L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació.

Altres programes i actuacions vinculats

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge.
- 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge.
- 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social
- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social.
- 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions
- 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge.

A continuació es presenta la fitxa de la única actuació del programa 5:

PROGRAMA	5	SUPORT A LA POBLACIÓ JOVE AMB NECESSITAT D'EMANCIPAR-SE
Actuació	5.1	Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>S'implantarà una línia d'ajuts municipals al pagament del lloguer destinada a joves residents al municipi amb necessitats d'emancipar-se i que no poden accedir a un habitatge de lloguer del mercat lliure o de lloguer social al municipi per motius econòmics. S'estudiarà la possible compatibilitat d'aquests ajuts amb qualsevol altre tipus de subvenció en concepte de pagament del lloguer atorgada per altres administracions.</p> <p>Per a fer efectius els ajuts municipals, s'aprovaran prèviament les bases reguladores corresponents i la convocatòria de concurrència pública, que es difondrà a través dels canals de comunicació municipals.</p> <p>Un cop s'hagin concedit els ajuts municipals corresponents a aquesta primera convocatòria, s'avaluaran els resultats i l'impacte que han tingut sobre el col·lectiu de joves residents a Castellbisbal dels quals es té coneixement que actualment es troben en dificultats econòmiques per emancipar-se (a través de l'anàlisi de les dades disponibles pels serveis socials municipals i el Servei Local d'Habitatge i tenint en compte el preu de lloguer del mercat lliure al municipi i de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social). En funció d'aquesta anàlisi i de la dotació pressupostària disponible en els anys següents, es decidirà la continuïtat i/o modificació de la línia d'ajuts municipals i, si és el cas, es redactaran i aprovaran les successives convocatòries de concessió d'ajuts i les partides pressupostàries corresponents.</p> <p>Per a cada convocatòria es tramitaran i resoldran els expedients de sol·licitud i s'efectuarà el pagament dels ajuts atorgats i el seguiment dels expedients al llarg de l'any.</p>
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Ajudar les unitats de convivència formades per població jove resident a Castellbisbal a accedir o mantenir-se al seu habitatge. • Manténir la població jove al municipi. • Fomentar el mercat de lloguer a Castellbisbal. • Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. • Complementàriament, estimular l'ocupació del parc vacant i la millora i manteniment del parc residencial.
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població jove amb problemes d'accés a un habitatge de lloguer en condicions assequibles. • Població amb problemes per pagar un habitatge de lloguer.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3. Mobilitzar habitatges vacants i controlar altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges • 5a. Implementar línies d'ajuts municipals al lloguer destinats específicament a la població jove que necessiti emancipar-se
EXECUCIÓ	Calendari	<p>Aquesta actuació és de nova implantació i es contempla la seva implantació a curt termini i la prestació del servei és de caràcter indefinit.</p> <p>Any 1 (tasques prèvies):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovar les bases reguladores de la concessió dels ajuts. <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaluar els resultats i l'impacte de la convocatòria de concessió d'ajuts municipals i, si és el cas, aprovar convocatòries posteriors i les partides pressupostàries corresponents. - Difondre les convocatòries d'ajuts a través dels canals d'informació municipal. - Tramitar els expedients de sol·licitud. - Efectuar el seguiment dels expedients.
	Fonts de finançament	<p>Finançament total mitjançant el pressupost municipal, a partir de les següents fonts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • partida pressupostària destinada específicament a la concessió dels ajuts per al pagament del lloguer a unitats de convivència • pressupost anual intern del SLH per a les despeses de difusió de la convocatòria i de gestió de les convocatòries d'ajuts i els expedients aprovats

Estimació econòmica	<p>El cost de redacció de les bases reguladores corresponents, que es redactaran internament pels serveis municipals, així com les despeses de gestió de les convocatòries d'ajuts i els expedients aprovats, que també s'efectuarà internament, queden inclosos en el pressupost anual del SLH.</p> <p>La partida del pressupost municipal destinada a la concessió dels ajuts es fixarà cada any que s'estableixi la concessió d'aquest tipus de subvencions.</p>
Gestió	<p>L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació. L'aplicabilitat de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió d'ajuts i de serveis d'habitatge.</p>
Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: redacció de les bases reguladores, difusió i gestió de les convocatòries d'ajuts i dels expedients aprovats - Àrea de Joventut: redacció de les bases reguladores, difusió i gestió de les convocatòries d'ajuts i dels expedients aprovats.
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions • 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de les bases reguladores de la concessió d'ajuts. Càlcul de l'indicador només el primer any. • Aprovació de la convocatòria de concessió d'ajuts i la partida pressupostària corresponents. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual (si és el cas). • Nombre d'expedients d'ajut municipal al pagament del lloguer per a joves iniciats (per tipologia si és el cas). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de tramitació dels ajuts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses en relació als ajuts municipals al pagament del lloguer per a joves. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia si és el cas). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència a les quals s'ha denegat l'ajut per disposar d'ingressos inferiors al mínim establert. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència a les quals s'ha denegat l'ajut per disposar d'ingressos inferiors al mínim establert respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

8.2.6 Programa 6. Suport a les famílies amb problemes de pagament que poden comportar pèrdua de l'habitatge o disminució greu de les condicions d'habitabilitat

Justificació i coherència amb els objectius i estratègies del Pla

El col·lectiu de persones amb problemes de pagament de l'habitatge i/o dels subministraments bàsics vinculats té una importància molt significativa al municipi.

De fet, en el document d'anàlisi i diagnosi del PLH s'ha estimat que, a finals de l'any 2014, hi havia al municipi més de 80 unitats de convivència en risc o estat d'exclusió social-residencial per dificultat de pagament de l'habitatge i/o dels subministraments (el 62% del total de casos en risc o estat d'exclusió social-residencial). S'estima que en el 90% d'aquests casos es poden cobrir les necessitats mitjançant ajuts al pagament del lloguer o altres ajudes socials.

El programa 6 té un elevat nivell de transversalitat pel que fa als objectius generals del PLH, ja que es relaciona amb l'objectiu general 1 (fer efectiu el dret de la població local a accedir a un habitatge digne, assequible i adaptat a les seves necessitats actuals), l'objectiu general 2 (promoure la cohesió social en matèria d'habitatge) i l'objectiu general 3 (promoure la creació d'una oferta d'habitatges a Castellbisbal dotada d'una major heterogeneïtat i riquesa, tant pel que fa al règim de tinença, com a la tipologia i grandària dels habitatges i les modalitats d'accés).

Així mateix, aquest programa es vincula amb dues estratègies: l'estratègia 2 (impulsar la construcció o transformació d'habitatges destinats als grups de població més febles) i l'estratègia 3 (millorar l'estat i optimitzar l'ús del parc residencial existent, per tal d'incrementar els nivells d'ocupació del parc d'habitatges i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials).

Els objectius del programa 6 són els següents:

- Ajudar les unitats de convivència residents a Castellbisbal a accedir o mantenir-se al seu habitatge.
- Ajudar a les famílies amb deutes a evitar la pèrdua del seu habitatge.
- Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament del préstec hipotecari i/o la quota de lloguer i intermediar davant els creditors.
- Fomentar el mercat de lloguer a Castellbisbal.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.
- Mantenir la població jove al municipi.

Descripció

El programa desplega dues accions encaminades a difondre i tramitar ajuts al pagament del lloguer, especialment per a les famílies amb problemes de pagament de l'habitatge i/o els subministraments bàsics (actuació 6.1), i a assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament del préstec hipotecari i/o la quota de lloguer i intermediar davant els creditors per evitar la pèrdua de l'habitatge (actuació 6.2). Les actuacions incloses en el programa 6 són les següents:

Actuació 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions

Actuació 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge

Calendari de desplegament

Aquestes dues actuacions, que es troben implantades en l'actualitat, poden executar-se de manera independent a partir del primer any de vigència del PLH. El seu desenvolupament serà paral·lel, sense vinculació entre elles. Es contempla la prestació dels serveis durant tot el període de vigència del PLH.

En el cas de l'actuació 6.2 es preveu l'avaluació del servei existent i l'exploració de fórmules de millora i d'adaptació als possibles canvis normatius que, si és el cas, s'implementarien a partir del segon any de vigència del PLH.

El calendari de desplegament del programa 6, desglossat per les actuacions que integra, és per tant el següent:

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
6.1.		Prestació del servei				
6.2.		Prestació del servei				

Fonts de finançament

Les dues actuacions del programa 6 tenen un finançament compartit entre el pressupost municipal i la Generalitat de Catalunya:

- pressupost municipal (mitjançant el pressupost anual del SLH) per a les despeses de difusió de les convocatòries d'ajuts al pagament del lloguer procedents d'administracions supramunicipals, tràmit d'expedients i seguiment informatiu dels mateixos (actuació 6.1) i per a les despeses del servei d'atenció al ciutadà i assessorament del Servei d'intermediació hipotecària i d'organització de mesures de sensibilització general (actuació 6.2).

En ambdós casos es pot buscar l'ajuda d'administracions supramunicipals com la Generalitat de Catalunya (pot fer-se càrrec d'una part del cost de l'actuació 6.1 en virtut del conveni signat entre l'Ajuntament i la Generalitat) o la Diputació de Barcelona (que posa a disposició dels municipis, de forma gratuïta, materials de comunicació elaborats tant per la pròpia Diputació de Barcelona com per altres ens locals).

- Generalitat de Catalunya (i/o del Ministeri de Foment en el cas de l'actuació 6.1) per al cost dels ajuts anuals per a cada convocatòria d'ajuts al pagament del lloguer (actuació 6.1) i per al servei Ofideute, a través del conveni de col·laboració signat (actuació 6.2).

Forma de gestió

Les dues actuacions del programa 6 es gestionaran de forma compartida entre l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya:

- L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de gestionar directament les dues actuacions pel que fa a les seves competències: difusió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment informatiu dels mateixos en el cas de l'actuació 6.1, i servei d'atenció al ciutadà, assessorament jurídic, organització de mesures de sensibilització i implantació de mesures de millora del servei, en el cas de l'actuació 6.2.
- La Generalitat de Catalunya s'encarregarà de la resolució de les sol·licituds i el pagament dels ajuts de la seva competència per a l'actuació 6.1 (s'haurà d'haver subscrit anteriorment un conveni que inclogui informació ciutadana i encàrrec de gestions a l'Ajuntament) i de gestió directa del servei Ofideute en el cas de l'actuació 6.2.

Altres programes i actuacions vinculats

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 6.1 i 6.2.
- 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. Actuació vinculada amb les actuacions 6.1 i 6.2.
- 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social. Actuació vinculada amb les actuacions 6.1 i 6.2.
- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. Actuació vinculada amb les actuacions 6.1 i 6.2.
- 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. Actuació vinculada amb l'actuació 6.1.
- 4.3. Arranjament d'habitatges de gent gran. Actuació vinculada amb l'actuació 6.1.
- 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se. Actuació vinculada amb les actuacions 6.1 i 6.2.

A continuació es presenten les fitxes de les 3 actuacions:

PROGRAMA	6	SUPORT A LES FAMÍLIES AMB PROBLEMES DE PAGAMENT QUE PODEN COMPORTAR PÈRDUA DE L'HABITATGE O DISMINUCIÓ GREU DE LES CONDICIONS D'HABITABILITAT
Actuació	6.1	Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>Es difondran, tramitaran i gestionaran els ajuts procedents d'administracions de rang supramunicipal (pla per al dret a l'habitatge de Catalunya, pla estatal i fons europeus) dirigits a donar suport econòmic per al pagament del lloguer a les unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, que es troben en situació d'especial urgència (tant per al pagament del lloguer com per al pagament de quotes d'amortització hipotecària en situacions de risc imminent de perdre l'habitatge habitual) o que han perdut el seu habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.</p> <p>Les prestacions establertes al Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya es poden utilitzar, de comú acord amb l'entitat financera que ha concedit el préstec hipotecari, per ajudar a reconvertir la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència en llogaters de l'habitatge. Igualment, es poden utilitzar de manera excepcional per pagar rendes corresponents a sotsarrendaments legals i consentits.</p> <p>En primer lloc i si és el cas, es formalitzaran els convenis corresponents entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament i es difondran les diferents convocatòries d'ajuts a través dels canals d'informació municipal, amb l'objectiu de fomentar l'accés de la població del municipi a aquestes prestacions.</p> <p>Posteriorment i per a cada convocatòria es tramitaran els expedients de sol·licitud i s'efectuarà un seguiment a nivell informatiu del expedients. Es contempla com a mínim la tramitació (o modificació dels expedients en el cas dels ajuts extingits) dels següents ajuts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestacions permanents per al pagament del lloguer (lloguer just) de la Generalitat de Catalunya • Prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes hipotecàries de la Generalitat de Catalunya, que inclou una línia específica adreçada a les unitats de convivència en què un o més membres es troben en situació d'atur de llarga durada. • Renda bàsica d'emancipació del Ministeri de Foment, adreçada als joves per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Ajudar les unitats de convivència residents a Castellbisbal a accedir o mantenir-se al seu habitatge. • Ajudar les unitats de convivència residents a Castellbisbal a mantenir el seu habitatge en condicions d'habitabilitat. • Fomentar el mercat de lloguer a Castellbisbal. • Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. • Mantenir la població al municipi. • Complementàriament, estimular l'ocupació del parc vacant i la millora i manteniment del parc residencial.
	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles. • Població amb problemes per pagar un habitatge. • Població que ha perdut recentment l'habitatge on vivia per problemes de pagament. • Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
	Objectius específics vinculats	<ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3. Mobilitzar habitatges vacants i controlar altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges • 6a. Fomentar l'accés als ajuts al lloguer i altres ajuts socials per a les llars amb problemes de pagament • 6b. Enfortir els mecanismes de mediació entre els propietaris o entitats creditors i els llogaters o deutors d'hipoteques

EXECUCIÓ	Calendari	<p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formalitzar el conveni corresponent entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Castellbisbal (si és el cas). - Difondre les diferents convocatòries d'ajuts a través dels canals d'informació municipal. - Tramitar els expedients de sol·licitud. - Efectuar el seguiment informatiu dels expedients.
	Fonts de finançament	<p>Finançament compartit a partir de les següents fonts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generalitat de Catalunya i/o del Ministeri de Foment per al cost dels ajuts anuals per a cada convocatòria, d'acord amb les determinacions establertes al Pla per al dret a l'habitatge i prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament. • pressupost anual del SLH per a les despeses de difusió, tràmit d'expedients i seguiment informatiu. Es pot estudiar la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec d'una part del cost que comporten els tràmits en virtut del conveni signat entre l'Ajuntament i la Generalitat.
	Estimació econòmica	<p>Els cost anual directe dels ajuts a unitats de convivència serà variable en funció del nombre i tipus d'ajuts aprovats per les administracions competents i no tindrà repercussió sobre els pressupostos municipals. En el cas dels ajuts de la Generalitat, que s'han de destinar a cofinançar el lloguer d'habitatge habitual i permanent d'unitats de convivència, la quantia de la prestació es determinarà en funció de la diferència entre el lloguer just i la renda vigent de lloguer, amb el límit màxim que s'estableixi a cada convocatòria.</p> <p>El cost de les despeses de difusió de les convocatòries, tràmit d'expedients i seguiment informatiu dels mateixos, que s'efectuarà internament per part de l'Ajuntament, queda inclòs en el pressupost anual de funcionament del SLH.</p>
	Gestió	<p>L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació pel que fa a les seves competències (difusió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment informatiu).</p> <p>En qualsevol cas, per als ajuts prestats per la Generalitat de Catalunya, s'haurà d'haver subscrit anteriorment un conveni que inclogui informació ciutadana i encàrrec de gestions, i que prèviament s'hagin publicat les bases reguladores i les convocatòries periòdiques específiques dels ajuts. En el cas dels ajuts prestats pel Ministeri de Foment, no es poden compatibilitzar amb altres ajuts per arrendataris concedits per altres administracions, excepte els casos en què els serveis socials de les comunitats autònomes aportin un complement per al pagament del lloguer en situacions d'especial vulnerabilitat recollides via conveni.</p> <p>L'aplicabilitat de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió d'ajuts i de serveis d'habitatge.</p>
	Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: difusió de les convocatòries d'ajuts, tràmit d'expedients i seguiment informatiu dels mateixos - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la difusió de les convocatòries d'ajuts per tal de fer arribar la informació al màxim nombre d'interessats. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Generalitat de Catalunya: gestió de les convocatòries d'ajuts i dels expedients aprovats i pagament dels ajuts - Ministeri de Foment: gestió de les convocatòries d'ajuts i dels expedients aprovats i pagament dels ajuts
	Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 4.2. Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge. • 4.3. Arranjament d'habitatges de gent gran.

	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se • 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge.
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients d'ajut procedents d'altres administracions iniciats (per tipologia i col·lectiu). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de tramitació dels ajuts. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses en relació als ajuts procedents d'altres administracions (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'ajuts procedents d'altres administracions atorgats (per tipologia i col·lectiu). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts procedents d'altres administracions. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'unitats de convivència a les quals s'ha denegat l'ajut per disposar d'ingressos inferiors al mínim establert. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'unitats de convivència a les quals s'ha denegat l'ajut per disposar d'ingressos inferiors al mínim establert respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.

PROGRAMA	6	SUPORT A LES FAMÍLIES AMB PROBLEMES DE PAGAMENT QUE PODEN COMPORTAR PÈRDUA DE L'HABITATGE O DISMINUCIÓ GREU DE LES CONDICIONS D'HABILITAT
Actuació	6.2	Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge
DESCRIPCIÓ	Contingut	<p>L'any 2012, tenint en compte la conjuntura econòmica que tenia com a conseqüència un increment dels processos de pèrdua de la residència habitual a causa de les execucions hipotecàries i els desnonaments, el departament d'Habitatge de l'Ajuntament va subscriure un conveni de col·laboració amb el Col·legi d'Advocats de Terrassa per al funcionament d'una Oficina d'Intermediació Hipotecària al municipi. Així mateix, es va adjudicar el servei d'assessorament jurídic per a la intermediació hipotecària al mateix Col·legi d'Advocats.</p> <p>Al llarg dels darrers anys, la situació de les famílies pel que fa a l'habitatge a Castellbisbal s'ha transformat, passant de ser un problema econòmic a un problema social. D'una dificultat per fer front al préstec hipotecari, les unitats de convivència han passat a enfrontar-se a una dificultat global per fer front a les despeses que origina un habitatge: la hipoteca i/o el lloguer, i també les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua. Tot i que s'han anat reduint els casos d'execucions hipotecàries al municipi, s'estan incrementant els desnonaments per impagament del lloguer.</p> <p>Per aquesta raó, a finals de 2015 es replanteja el servei d'assessorament hipotecari, a fi de convertir-lo en un servei més global i més social, que implica l'assessorament per les diferents problemàtiques socials relacionades amb l'habitatge, com són les dificultats de fer front als deutes derivats de l'habitatge habitual, tant hipotecaris com d'arrendaments, i que inclogui l'assessorament per usos anòmals dels habitatges, amb l'objectiu de ser proactius en aquesta matèria i evitar l'exclusió social que suposa la pèrdua de l'habitatge amb les seves conseqüències en la salut i en la infància. En resum, es pretén oferir un servei d'assessorament integral i personalitzat relacionat amb l'habitatge que amplii l'objecte de l'assessorament. Aquest servei passa a denominar-se Servei d'Assessorament Integral d'Habitatge.</p> <p>Com a conseqüència d'aquest plantejament, es resol el conveni subscrit amb el Col·legi d'Advocats de Terrassa i se signa un conveni amb el servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya, que serà l'òrgan encarregat de la intermediació hipotecària amb entitats bancàries. El servei d'assessorament integral en matèria d'habitatge desenvolupa les funcions següents:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Assessorament sobre habitatge, tant a particulars com a emprenedors, autònoms, petites empreses i comunitats, sobre temes com la contractació i negociació d'hipoteques, lloguers, ocupacions d'habitatges i altres que es cregui adient. 2. Informació a la ciutadania al respecte de les consultes realitzades. 3. Realització d'entrevista personal amb el sol·licitant del servei, recollint i verificant, quan s'escaigui, la documentació sol·licitada a fi de valorar el cas i complimentar la documentació corresponent (avaluant la necessitat d'una derivació al servei Ofideute, a un advocat d'ofici o a altres agents), i atenant amb posterioritat les consultes de les famílies ja entrevistades sobre l'estat de la seva proposta. 4. Lliurament d'un esborrany de proposta a la persona coordinadora del servei Ofideute en els termes acordats en el procediment corresponent. <p>El servei gratuït d'assessorament integral en matèria d'habitatge, que inclou l'assessorament hipotecari, es realitza en dos dies de visita al mes per fer l'atenció personalitzada als usuaris del servei. Les visites tenen una durada de 45 min. i es realitzen un dia de 10 a 13 h. i un altre dia de 16 a 19 h. per facilitar l'accés a les persones que treballen al matí</p> <p>També cal esmentar que els ajuts establerts al Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya (veure actuació 6.1.), dirigits a donar suport econòmic per al pagament de quotes d'amortització hipotecària a les unitats de convivència que es troben en situació d'especial urgència per risc imminent de perdre l'habitatge habitual o que han perdut el seu habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, es poden utilitzar, de comú acord amb l'entitat financera que ha concedit el préstec hipotecari, per ajudar a reconvertir la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència en llogaters de l'habitatge.</p> <p>De cara al futur es contempla l'avaluació del funcionament d'aquest servei, explorant noves fórmules de millora en funció de la demanda en cada moment i de l'adaptació als possibles canvis normatius.</p>

	<p>Objectius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajudar a les famílies amb deutes a evitar la pèrdua del seu habitatge. • Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament del préstec hipotecari i/o la quota de lloguer. • Intermediar per les famílies davant de les entitats financeres per tal d'acordar propostes viables de retorn dels deutes pendents. • Intermediar per les famílies davant els propietaris d'habitatge per tal d'acordar propostes viables en cas de dificultats de pagament del lloguer. • Informar a les famílies sobre les conseqüències que es deriven de l'impagament de les quotes de la seva hipoteca o el seu lloguer. • Difondre els serveis públics existents d'assessorament o intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge i les seves característiques. • Complementàriament, fomentar l'accés assequible a l'habitatge, estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant i el manteniment del parc residencial.
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes per pagar un habitatge i/o les despeses de subministraments bàsics. • Entitats financeres. • Propietaris d'habitatges en règim de lloguer.
	<p>Objectius específics vinculats</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Creació d'habitatge assequible • 3. Mobilitzar habitatges vacants i controlar altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges • 4. Millorar l'accessibilitat, l'estat de conservació, l'eficiència energètica i les condicions d'habitabilitat del parc residencial • 5. Donar suport a la població jove amb necessitat d'emancipar-se • 6a. Fomentar l'accés als ajuts al lloguer i altres ajuts socials per a les llars amb problemes de pagament • 6b. Enfortir els mecanismes de mediació entre els propietaris o entitats creditores i els llogaters o deutors d'hipoteques
<p>EXECUCIÓ</p>	<p>Calendari</p> <p>Aquesta actuació ja es troba implantada en l'actualitat i es contempla la prestació del servei de caràcter indefinit.</p> <p>Anys 1 a 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestionar i efectuar el seguiment i l'avaluació del servei prestat. - Avaluar el funcionament del servei i explorar fórmules de millora i d'adaptació als possibles canvis normatius. - Disseny i organització de mesures de sensibilització general que facilitin informació destinada a prevenir la pèrdua de l'habitatge per problemes de pagament i que difonguin els serveis públics existents.
	<p>Fonts de finançament</p> <p>Finançament compartit a partir de les següents fonts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pressupost anual del SLH per a les despeses dels serveis d'atenció al ciutadà i assessorament, renovació i/o modificació del conveni amb Ofideute i disseny i organització de mesures de sensibilització general (la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona posa a disposició dels municipis adscrits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge, de forma gratuïta, materials de comunicació elaborats tant per la pròpia Diputació de Barcelona com per altres ens locals). • Generalitat de Catalunya per al servei Ofideute, a través del conveni de col·laboració signat.
	<p>Estimació econòmica</p> <p>Els cost dels serveis d'atenció al ciutadà, assessorament jurídic, renovació i/o modificació del conveni amb Ofideute, disseny i organització de mesures de sensibilització general i implantació de mesures de millora del servei, si és el cas, que s'efectuaran internament per part de l'Ajuntament, queden incloses en el pressupost anual de funcionament del SLH.</p> <p>El cost aproximat del Servei d'Assessorament Integral d'Habitatge en el seu disseny actual és de 6.000 € anuals.</p> <p>Pel que fa al cost del servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya, es farà constar en el conveni de col·laboració signat.</p>

Gestió	<p>L'Ajuntament, a través del SLH, serà l'encarregat de gestionar directament l'actuació pel que fa a les seves competències: servei d'atenció al ciutadà, assessorament jurídic, renovació i/o modificació del conveni amb Ofideute, disseny i organització de mesures de sensibilització general i implantació de mesures de millora del servei, si és el cas.</p> <p>La gestió directa del servei Ofideute corre a càrrec de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>L'aplicabilitat de l'actuació es veu recolzada per l'experiència adquirida en els darrers anys per part del SLH en la gestió d'aquest servei.</p>
Agents implicats	<ul style="list-style-type: none"> • Agents Municipals: <ul style="list-style-type: none"> - Servei Local d'Habitatge: coordinació, gestió, seguiment i avaluació dels serveis d'atenció al ciutadà, assessorament jurídic, renovació i/o modificació dels convenis, disseny i organització de mesures de sensibilització general i implantació de mesures de millora del servei, si és el cas. - Àrea de Serveis Socials: col·laboració per a la difusió de les mesures de sensibilització. • Altres agents: <ul style="list-style-type: none"> - Advocat contractat per al servei - Administrativa d'atenció al públic - Generalitat de Catalunya: gestió del servei Ofideute
Actuacions vinculades	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge. • 1.3. Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge. • 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social • 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social. • 5.1. Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se • 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions
Indicadors	
de procés - estructura:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients d'intermediació i assessorament iniciats (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'intermediació i assessorament (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre de derivacions efectuades (diferenciant el servei Ofideute, advocat d'ofici i altres agents). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic del servei d'intermediació i assessorament. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de cofinançament extern (per agent). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'accions de comunicació programades (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Cost econòmic de la campanya de comunicació. Càlcul amb periodicitat anual. • % de desviació respecte al previst pel que fa a les campanyes de comunicació (en temps i en recursos econòmics). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual.
de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses en relació als problemes de pagament de l'habitatge (per tipologia). Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % d'intermediacions favorables respecte a les iniciades. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei. Càlcul de l'indicador amb periodicitat anual. • % de persones contactades que reconeixen la campanya de comunicació. • % de persones contactades que recorden el missatge, el logotip o accions concretes de la campanya de comunicació.

8.3 Calendari i finançament.

A continuació s'adjunten els quadres resum del calendari de les actuacions i el pla financer.

Ambdós quadres inclouen la informació inclosa en les fitxes de les actuacions. La seva utilitat rau en que facilita la visualització integral del calendari d'actuacions i del pla financer. En aquest segon cas permet utilitzar les dades com a eina de previsió pressupostària per al moment d'elaborar el pressupost anual.

Calendari

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
1.1 Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge	Concreció òrgan	prestació del servei				
1.2 Adequació del Servei Local d'Habitatge	Concreció SLH/OLH	prestació del servei				
1.3 Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge	Elaboració del Pla	prestació del servei				
2.1 Estudi de viabilitat del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social a l'ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament	Redacció estudi	Redacció planejament	Tramitació i aprovació planejament			
2.2 Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres			Redacció estudi	Redacció planejament	Tramitació i aprovació planejament	
2.3 Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys	Redacció planejament	Tramitació i aprovació planejament				
2.4 Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29	Redacció estudi	Tramitació i aprovació planejament		Redacció projecte i promoció d'habitatge		
2.5 Estudi de viabilitat del desenvolupament del PAU 08 a la urb. Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social		Redacció estudi	Tramitació i aprovació planejament		Redacció projecte i promoció d'habitatge	
2.6 Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat	Redacció estudi	Tramitació i aprovació planejament		prestació del servei		
2.7 Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge	prestació del servei					
2.8 Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge			Redacció Pla de gestió	prestació del servei		
2.9 Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social	Creació Registre	prestació del servei				
2.10 Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social	prestació del servei					

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6
3.1 Elaboració d'un estudi específic del parc vacant	Redacció estudi					
3.2 Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social	Prestació del servei	Concreció noves mesures i prestació del servei				
3.3 Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges			Concreció noves mesures i prestació del servei			
3.4 Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació		Prestació del servei				
3.5 Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges		Prestació del servei				
4.1 Difusió i tramitació de subvencions públiques per a la rehabilitació i millora de l'accessibilitat, la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica		Concreció noves mesures i prestació del servei				
4.2 Detecció, control i eradicació de situacions d'infrahabitatge		Prestació del servei				
4.3 Arranjament d'habitatges de gent gran		Prestació del servei				
5.1 Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se		Prestació del servei				
6.1 Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions		Prestació del servei				
6.2 Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge		Prestació del servei				

Finançament

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6	Total
1.1 Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Adequació del Servei Local d'Habitatge	75.000 + 35.000 subv. AHC i 12.000 Diputació	75.000 ⁽¹⁾	75.000 ⁽¹⁾	75.000 ⁽¹⁾	75.000 ⁽¹⁾	75.000 ⁽¹⁾	450.000 + 35.000 subv. AHC i 12.000 Diputació
1.3 Comunicació del Pla Local d'Habitatge i els programes locals d'habitatge	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	6.000
2.1 Estudi de viabilitat del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social a l'ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament	18.000 ⁽²⁾	18.000 ^{(2) (3)}	0	0			36.000 ^{(2) (3)}
2.2 Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres			18.000 ⁽²⁾	18.000 ^{(2) (3)}	0	0	36.000 ^{(2) (3)}
2.3 Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys	18.000 ^{(2) (3)}	0					18.000 ^{(2) (3)}
2.4 Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29	18.000 ^{(2) (3)}	A determinar	0	A determinar	A determinar		18.000 ^{(2) (3)}
2.5 Estudi de viabilitat del desenvolupament del PAU 08 a la urb. Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social		18.000 ^{(2) (3)}	0	0	A determinar	A determinar	18.000 ^{(2) (3)}
2.6 Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat	18.000 ⁽²⁾	10.000 ^{(2) (3)}	0	0	0	0	28.000 ^{(2) (3)}
2.7 Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge	0	0	0	0	0	0	0
2.8 Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge			18.000	0	0	0	18.000
2.9 Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social	0	0	0	0	0	0	0
2.10 Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social	0	0	0	0	0	0	0

actuació	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6	Total
3.1 Elaboració d'un estudi específic del parc vacant	18.000 ⁽²⁾						18.000 ⁽²⁾
3.2 Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social	12.000 ⁽⁴⁾	(12.000) ⁽⁴⁾	(12.000) ⁽⁴⁾	(12.000) ⁽⁴⁾	(12.000) ⁽⁴⁾	(12.000) ⁽⁴⁾	(72.000) ⁽⁴⁾
3.3 Control i eradicació de situacions de desocupació permanent d'habitatges			0 (possible ingrés)	0 (possible ingrés)	0 (possible ingrés)	0 (possible ingrés)	0 (possible ingrés)
3.4 Detecció, control i eradicació de situacions de sobreocupació	0	0	0	0	0	0	0
3.5 Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges	0	0	0	0	0	0	0
4.1 Difusió i tramitació de subvencions públiques per a la rehabilitació i millora de l'accessibilitat, la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica	A determinar (15.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)	A determinar (5.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)	A determinar (5.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)	A determinar (5.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)	A determinar (5.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)	A determinar (5.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)	A determinar (40.000 estudi ZEIM ⁽²⁾)
4.2 Detecció, control i eradicació de situacions d'infrabitatge	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Arranjament d'habitatges de gent gran	A determinar ⁽⁵⁾	A determinar ⁽⁵⁾	A determinar ⁽⁵⁾	A determinar ⁽⁵⁾	A determinar ⁽⁵⁾	A determinar ⁽⁵⁾	A determinar ⁽⁵⁾
5.1 Implementació d'ajuts municipals al lloguer per a la població jove que necessiti emancipar-se	A determinar	A determinar	A determinar	A determinar	A determinar	A determinar	A determinar
6.1 Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres adm.	0	0	0	0	0	0	0
6.2 Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	36.000
Total	184.000	128.000	118.000	100.000	82.000	82.000	694.000

⁽¹⁾ Per al pressupost de l'actuació 1.2 corresponent als anys 2 a 6 es fa constar el mateix pressupost que l'any 1 (partides de serveis d'atenció al públic, despeses ordinàries i subvencions habitatge), tot i que falta confirmar la continuïtat d'aquestes partides. Existeix la possibilitat de sol·licitar per als anys 2 a 6 les mateixes subvencions de l'Agència d'Habitatge de Catalunya (en concepte de Borsa de Lloguer social i Oficina Local d'Habitatge) i de la Diputació de Barcelona (foment de la rehabilitació) ja aprovades per a l'any 1. Aquestes subvencions per als anys 2 a 6 no es fan constar en el pressupost total per als 6 anys de vigència del PLH ja que no estan aprovades.

⁽²⁾ Per a aquesta actuació es pot sol·licitar una subvenció de la Diputació de Barcelona per almenys un 70% del cost total.

⁽³⁾ Per a aquesta actuació es pot sol·licitar un ajut de la Generalitat de Catalunya.

⁽⁴⁾ Per al pressupost de l'actuació 3.2 corresponent a l'any 1 s'ha concedit una subvenció de la Diputació de Barcelona per import de 5.000 €. Existeix la possibilitat de sol·licitar per als anys 2 a 6 una subvenció pel mateix concepte.

⁽⁵⁾ Per a aquesta actuació es pot sol·licitar una subvenció de la Diputació de Barcelona.

9. EXECUCIÓ DEL PLA.

L'execució eficaç de les propostes recollides al PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva del que s'ha programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent (sense entrar en els supòsits de revisió del Pla). En aquest capítol s'aborden aquests aspectes.

9.1. Agents de l'habitatge al municipi.

En aquest apartat s'identifica el rol que l'Ajuntament de Castellbisbal vol donar per a l'execució del PLH als agents no municipals que tenen incidència o impacte en la política d'habitatge municipal. La importància d'aquest rol, així com de la seva coordinació amb les funcions pròpies de l'Ajuntament, es posa de manifest i es recolza en la formulació de l'objectiu específic 1 d'aquest PLH (veure capítol 8.1), encaminat a impulsar una política d'habitatge integral, coordinada entre els diversos departaments municipals implicats i amb les administracions de rang supramunicipal, i molt especialment en l'apartat c) d'aquest objectiu, on s'exposa la necessitat d'incorporar els representants d'altres agents públics i privats relacionats amb les actuacions previstes en el Pla al procés de coordinació i seguiment del mateix.

Així mateix, el programa 1 del PLH, enfocat a la organització i seguiment del Pla Local d'Habitatge, té l'objectiu de garantir la implicació i la coresponsabilitat del conjunt de la corporació, les administracions supramunicipals i els agents privats en el desplegament del PLH. Per a fer efectiu aquest objectiu es crea una estructura organitzativa transversal (veure actuació 1.1) que ha de facilitar la participació coordinada de les administracions de rang supramunicipal i els agents privats relacionats amb les actuacions previstes. Aquesta estructura s'ha de convertir en el marc adequat per al debat, la concreció, la validació, l'avaluació i la revisió de les polítiques d'habitatge al municipi, resolent les possibles disfuncions o descoordinacions que puguin aparèixer. Cal recordar que totes les actuacions que inclou el programa 1 es concretaran i posaran en marxa en la primera etapa d'execució del PLH.

Cal posar de manifest també que, ja des de l'any 2006, quan l'Ajuntament de Castellbisbal va iniciar el primer servei d'habitatge, amb la Borsa de Lloguer Jove, i molt especialment a partir del 2014, quan va començar a funcionar el Servei Local d'Habitatge (SLH) amb conveni i suport tècnic i econòmic de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, la gestió municipal s'ha coordinat i ha col·laborat amb les administracions supramunicipal amb competències en matèria d'habitatge, com la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i el Consell Comarcal del Vallès Occidental, administracions que presten els serveis públics propis de les seves competències. Aquesta gestió coordinada i col·laborativa s'ha posat de manifest mitjançant la formalització de múltiples convenis i acords institucionals, entre d'altres aspectes rellevants (veure capítol 5.3.7. del document d'anàlisi i diagnòsi del PLH).

Els agents de l'habitatge al municipi que es descriuen a continuació són principalment aquestes administracions supramunicipals, a més d'altres agents socials o privats que intervinguin puntualment en les actuacions previstes.

1. Generalitat de Catalunya.

L'Ajuntament de Castellbisbal i l'Agència d'Habitatge de Catalunya han formalitzat dos convenis de col·laboració relatius al programa de mediació per al lloguer social d'habitatge i a l'Oficina d'Informació d'Habitatge situada al municipi. La participació i cooperació de l'Agència d'Habitatge de Catalunya s'estableix com a mínim en les següents actuacions previstes al PLH:

- 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge
En aquesta actuació es preveu que, de forma puntual i quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del Pla els representants de la Generalitat de Catalunya relacionats amb les actuacions previstes.
- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge
Tot i que l'Ajuntament serà l'encarregat de coordinar la gestió de la totalitat dels serveis prestats pel Servei Local d'Habitatge, per a la prestació de serveis d'abast autonòmic o estatal s'hauran de signar prèviament els següents convenis de col·laboració amb la Generalitat de Catalunya, a més d'altres que es pugui considerar convenient:
 - Conveni de col·laboració en la informació ciutadana.
 - Convenis relatius al Programa de mediació per al lloguer social.
 A més, la Generalitat de Catalunya prestarà suport tècnic i jurídic per a l'execució de l'actuació.
- 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament
Per a la redacció de la modificació de planejament que pot derivar-se de l'estudi previ de viabilitat cal concertar aquesta tasca amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, que pot participar en la seva redacció i ha d'aprovar definitivament el document. El cost de redacció de la modificació de planejament pot finançar-se amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.
- 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.1.
- 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent
Els canvis en el planejament vigent que requereix aquesta actuació es tramiten com un expedient urbanístic i, en conseqüència, necessiten aprovació definitiva del departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, amb caràcter previ a la o les posteriors promocions, amb motiu de les quals caldrà concertar també amb el departament de la Generalitat de Catalunya competent. La Generalitat de Catalunya també pot participar en la redacció del document de modificació de planejament. El cost de redacció d'aquesta modificació pot finançar-se amb ajuts de la Generalitat de Catalunya al finançament dels honoraris de redacció de planejament prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.
- 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.1.
A més, es preveu la possibilitat que la gestió de la promoció i construcció d'habitatges socials de titularitat pública es faci mitjançant concertació amb l'operador de la Generalitat de Catalunya. Així mateix, aquesta promoció es podrà finançar en part amb ajuts de la Generalitat de Catalunya als promotors d'HPO de venda, d'acord amb les determinacions establertes al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.
- 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.4.
- 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.1.
- 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge
Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la masoveria urbana es podran finançar aprofitant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministeri de Fomento,

d'acord amb les determinacions establertes al Decret del Pla per al dret a l'habitatge, prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi entre ambdues administracions supralocals.

Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la propietat compartida es podran beneficiar dels ajuts de la Generalitat en cas que els habitatges es qualifiquin o estiguin qualificats com HPO.

Les actuacions de generació d'habitatge assequible mitjançant la propietat temporal també es podran finançar en part amb ajuts de la Generalitat en cas que els habitatges es qualifiquin o estiguin qualificats com HPO i els beneficiaris estiguin inscrits al registres de sol·licitants d'HPO i compleixin els requisits necessaris per accedir als habitatges ofertats.

En el cas de promocions d'habitatge públic, la gestió es podrà fer mitjançant concertació amb l'operador de la Generalitat de Catalunya.

També es contempla la possibilitat de la participació de la Generalitat de Catalunya en el seguiment de la gestió dels programes de promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge.

- 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge

En cas de determinar-se la viabilitat de constituir el dret de superfície sobre béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, caldrà concertació amb el superficiari i el finançament serà a càrrec d'aquest, que pot ser l'operador de la Generalitat de Catalunya.

- 2.9. Creació d'un Registre municipal de sol·licitants d'habitatge social

En el cas que l'Ajuntament presti els serveis definits en aquesta actuació a partir de la signatura d'un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, rebrà les aportacions que s'especifiquin en el conveni.

Les tasques de manteniment del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit, que també s'inclouen en aquesta actuació, poden ser cofinançades per la Generalitat de Catalunya, sempre i quan el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit municipal hagi sigut reconegut per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les seves tasques de gestió formin part d'un conveni de col·laboració per a la gestió d'una Oficina Local d'Habitatge o d'una borsa de mediació per al lloguer social. La Generalitat de Catalunya també participarà en la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya.

- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social

Es contempla la possibilitat que la Generalitat de Catalunya participi en el seguiment de la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social.

Com que l'Ajuntament presta aquest servei a partir de la signatura d'un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió d'una borsa de mediació per al lloguer social, rep una aportació per cada nou contracte de lloguer signat mitjançant la Borsa de Mediació i per cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer, en concepte de gestió. La quantia d'aquesta aportació es fixa en el conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en funció de les disponibilitats pressupostàries.

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

- 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social

Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.10.

- 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges

L'actuació inclou l'avaluació de la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec de part del cost de gestió dels expedients en virtut del conveni signat.

- 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions

Aquesta actuació contempla la difusió, tramitació i seguiment dels ajuts procedents d'administracions supramunicipals (pla per al dret a l'habitatge de Catalunya, pla estatal i fons europeus) dirigits a donar suport econòmic per al pagament del lloguer a les unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, que es troben en situació d'especial urgència o que han perdut el seu habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.

En conseqüència, les administracions supramunicipals actuants (Generalitat de Catalunya per a les prestacions permanents per al pagament del lloguer i les prestacions d'especial urgència, i Ministeri de Foment per a la renda bàsica d'emancipació) gestionaran les convocatòries d'ajuts de la seva competència i els expedients aprovats, i efectuaran el pagament dels ajuts que els correspongui, d'acord amb les determinacions establertes al Pla per al dret a l'habitatge i prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.

Prèviament caldrà formalitzar, si és el cas, un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament que inclogui informació ciutadana i encàrrec de gestions.

Es pot estudiar la possibilitat que la Generalitat de Catalunya es faci càrrec d'una part del cost que comporten els tràmits efectuats per l'Ajuntament en virtut del conveni signat amb l'Ajuntament.

En el cas dels ajuts prestats pel Ministeri de Foment, no es poden compatibilitzar amb altres ajuts per a arrendataris concedits per altres administracions, excepte els casos en què els serveis socials de les comunitats autònomes aportin un complement per al pagament del lloguer en situacions d'especial vulnerabilitat recollides via conveni.

- 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge

Dins d'aquesta actuació s'inclou la gestió del servei Ofideute, que serà l'òrgan encarregat de la intermediació hipotecària amb entitats bancàries. La gestió directa i el finançament d'aquest servei corre a càrrec de la Generalitat de Catalunya, en virtut del conveni de col·laboració signat.

Des de l'Ajuntament s'efectuarà la valoració de cada cas i s'avaluarà la necessitat d'una derivació al servei. Si s'escau, es lliurarà un esborrany de proposta a la persona coordinadora del servei Ofideute en els termes acordats en el procediment corresponent.

2. Diputació de Barcelona.

Com a ens de suport als municipis, altament qualificat en matèria d'habitatge i amb diferents serveis disponibles per als municipis, la Diputació de Barcelona és una administració referent per a aquelles actuacions que poden suposar una major complexitat en la seva aplicació. La participació i cooperació de la Diputació de Barcelona s'estableix com a mínim en les següents actuacions previstes al PLH:

- 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge

En aquesta actuació es preveu que, de forma puntual i quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del Pla els representants de la Diputació de Barcelona relacionats amb les actuacions previstes.

- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona prestarà suport tècnic i jurídic per a l'execució de l'actuació.

A més, tot i que l'Ajuntament serà l'encarregat de coordinar la gestió de la totalitat dels serveis prestats pel Servei Local d'Habitatge, es contempla la possibilitat de donar continuïtat als

convenis de col·laboració signats amb la Diputació de Barcelona per a l'any 2016 i que es refereixen al foment Borsa de lloguer social i al foment de la rehabilitació, a més d'altres que es pugui considerar convenient.

Així mateix, és d'esmentar que la GSHUA posa a disposició de tots els municipis adscrits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge un espai d'interrelació, transferibilitat de coneixement i intercanvi d'experiències.

- 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament
La Diputació de Barcelona podrà participar en la redacció i/o coordinació de l'estudi de viabilitat i/o la modificació de planejament que se'n derivi, si és el cas.
Així mateix, existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de l'estudi de viabilitat per part de la GSHUA, en concepte d'estudis sectorials per al disseny de polítiques locals d'habitatge o estudis de viabilitat de promocions d'habitatge protegit o amb finalitats social sobre sòls municipals.
En el cas de la modificació de planejament, hi ha també la possibilitat de rebre cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics.
- 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.1.
- 2.3. Creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i qualificació o establiment de reserves de terrenys amb la clau corresponent
La Diputació de Barcelona podrà participar en la redacció i/o coordinació de la modificació de planejament.
Existeix la possibilitat de cofinançar almenys en un 70% el cost de la modificació de planejament per part de la Diputació de Barcelona, en concepte de redacció de plans, projectes i informes urbanístics.
- 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.1.
A més, es preveu la possibilitat que, per a la gestió de la promoció d'habitatges socials de titularitat pública que preveu aquesta actuació, se signi un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA per a la concertació de promocions mitjançant el Registre d'Entitats Promotores.
- 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.4.
- 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.1.
- 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge
La Diputació de Barcelona podrà prestar suport tècnic i jurídic per a l'execució de l'actuació i participar en el seguiment de la gestió dels programes de promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge, si és el cas.
A més, es preveu la possibilitat que, per a la gestió de les promocions d'habitatges socials de titularitat pública que poden derivar-se d'aquesta actuació, se signi un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA per a la concertació de promocions d'HPO mitjançant el Registre d'Entitats Promotores.
- 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge
La Diputació de Barcelona, a través de la GSHUA, dona suport tècnic als ajuntaments per a la constitució i formalització del patrimoni públic del sòl i l'habitatge, en concepte d'estudis i

suport en matèria urbanística, i podrà participar en la redacció del Pla de Gestió del PMSH i en el seu seguiment, si és el cas.

- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social
Es contempla la possibilitat que la Diputació de Barcelona participi en el seguiment de la gestió de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social.
Com que l'Ajuntament de Castellbisbal compleix els requisits establerts, la GSHUA pot oferir suport econòmic mitjançant el Fons per garantir el lloguer just de les borses de lloguer social. Aquest suport es pot destinar al finançament de les despeses de l'entrada del lloguer o fiança, a la cobertura d'impagaments o endarreriments, a l'avançament de mensualitats, a la resolució d'incidències, a la bonificació d'impostos i/o taxes municipals i/o a d'altres actuacions que contribueixin a aquest objectiu.
- 3.1. Elaboració d'un estudi específic del parc vacant
Existeix la possibilitat de signar un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA per a l'elaboració de l'estudi i el seu cofinançament, almenys en un 70%, per part de la Diputació de Barcelona, en concepte d'estudis sectorials per al disseny de polítiques locals d'habitatge.
- 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social
Es contempla el mateix tipus de participació i cooperació que en l'actuació 2.10.
- 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges
En cas que l'Ajuntament consideri adient sol·licitar la inclusió de part del municipi en el Programa Metropolità de Millora de Barris, que requereix la determinació d'una Zona d'Especial Interès municipal que necessiti un major impuls tant de la rehabilitació privada com de la renovació de l'espai públic o d'equipaments, la Diputació de Barcelona pot participar en l'elaboració i finançament (almenys en un 70% del seu import) de l'estudi de rehabilitació residencial de l'àrea urbana. Aquesta participació es duria a terme mitjançant la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA.
- 4.3. Arranjament d'habitatges de gent gran
Existeix la possibilitat de cofinançar l'actuació aprofitant els ajuts que la Diputació de Barcelona ofereix als ens locals a través del Servei de Suport de Programes Socials de l'Àrea d'Atenció a les Persones.

3. Àrea Metropolitana de Barcelona.

La participació i cooperació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'estableix com a mínim en les següents actuacions previstes al PLH:

- 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge
En aquesta actuació es preveu que, de forma puntual i quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del Pla els representants de l'Àrea Metropolitana de Barcelona relacionats amb les actuacions previstes.
- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge
Es contempla que el Servei Local d'Habitatge compti amb un catàleg de serveis que inclogui, entre d'altres, l'administració de les iniciatives provinents d'administracions supralocals, com l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges
Aquesta actuació inclou la difusió, tramitació i seguiment dels ajuts establerts pel Consorci Metropolità de l'Habitatge per a la conservació i la millora de la qualitat, la sostenibilitat, l'accessibilitat i l'habitabilitat del parc residencial del municipi. En conseqüència, l'Àrea

Metropolitana de Barcelona gestionarà les convocatòries d'ajuts de la seva competència i dels expedients aprovats. També aprovarà, si s'escau, la inclusió de part del municipi en el Programa metropolità de Millora de Barris, en cas que es consideri adient. Aquesta inclusió, que requereix la determinació d'una Zona d'Especial Interès municipal que necessiti un major impuls tant de la rehabilitació privada com de la renovació de l'espai públic o d'equipaments, permetria ampliar en un 10% les subvencions per a rehabilitació.

Així mateix, l'Àrea Metropolitana de Barcelona finançarà el cost de les subvencions atorgades en cada convocatòria de la seva competència, d'acord amb les determinacions establertes al Programa de rehabilitació d'edificis i millora de barris del Pla metropolità de suport als ajuntaments i prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament.

4. Consell Comarcal del Vallès Occidental.

La participació i cooperació del Consell Comarcal del Vallès Occidental s'estableix com a mínim en les següents actuacions previstes al PLH:

- 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge
En aquesta actuació es preveu que, de forma puntual i quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del Pla els representants del Consell Comarcal del Vallès Occidental relacionats amb les actuacions previstes.
- 1.2. Adequació del Servei Local d'Habitatge
Es contempla que el Servei Local d'Habitatge compti amb un catàleg de serveis que inclogui, entre d'altres, l'administració de les iniciatives provinents d'administracions supralocals, com el Consell Comarcal del Vallès Occidental.
En aquest sentit, és de destacar que l'Ajuntament de Castellbisbal manté la validesa de l'acord establert amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Vallès Occidental a fi que la tramesa de les sol·licituds de la cèdula d'habitabilitat s'efectuï a través d'aquesta administració, així com per a l'assessorament tècnic en d'altres gestions relacionades en matèria d'habitatge.

5. Altres agents socials o privats.

La participació i cooperació dels altres agents socials o privats s'estableix com a mínim en les següents actuacions previstes al PLH:

- 1.1. Creació de l'òrgan de coordinació del Pla Local d'Habitatge
En aquesta actuació es preveu que, de forma puntual i quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del Pla els representants d'altres agents privats relacionats amb les actuacions previstes.
- 2.1. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic residencial amb finalitat social al sector ARI-PAU 01 Illa de l'Ajuntament
L'estudi de viabilitat ha d'avaluar la possibilitat de fragmentar el desenvolupament del sector en petites unitats i fases en funció de l'existència de promotors i de les necessitats socials i del mercat d'habitatge en cada moment. Per tant, es contempla la participació de petits i mitjans promotors locals en la promoció i/o comercialització d'habitatge social que es derivi d'aquesta actuació.
- 2.2. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament urbanístic del sector ARI-SMU 03 Fàbrica de Marbres
El 90% de la superfície total d'aquest sector és de propietat privada. Per tant, per a la redacció de la modificació de planejament que pot derivar-se de l'estudi previ de viabilitat cal concertar aquesta tasca amb els propietaris privats de sòl del sector.

Així mateix, com en el cas de l'actuació 2.1, l'estudi de viabilitat ha d'avaluar la possibilitat de fragmentar el desenvolupament del sector en petites unitats i fases en funció de l'existència de promotors i de les necessitats socials i del mercat d'habitatge en cada moment. Per tant, es contempla la participació de petits i mitjans promotors locals en la promoció i/o comercialització d'habitatge de renda lliure i/o habitatge social que es derivi d'aquesta actuació.

- 2.4. Estudi de viabilitat d'una promoció d'habitatge social de titularitat pública a l'edifici ubicat a l'av. Roures, 29

Es preveu la possibilitat que la gestió de la promoció d'habitatges socials de titularitat pública que preveu aquesta actuació es faci mitjançant concertació amb un operador privat amb o sense afany de lucre. Per tant, es contempla la participació de petits i mitjans promotors locals en la promoció i/o comercialització de l'habitatge social que es deriva d'aquesta actuació.

- 2.5. Estudi de viabilitat previ del desenvolupament del PAU 08 a la urbanització Can Santeugini per a la seva modificació amb finalitat de destinar-lo a habitatge social

Per a la redacció de la modificació de planejament que pot derivar-se de l'estudi previ de viabilitat cal concertar aquesta tasca amb els propietaris privats de sòl del sector.

Es preveu la possibilitat que la gestió de la promoció d'habitatges socials que preveu aquesta actuació es faci mitjançant concertació amb un operador privat amb o sense afany de lucre. Per tant, es contempla la participació de petits i mitjans promotors locals en la promoció i/o comercialització de l'habitatge social que es deriva d'aquesta actuació. En el cas que la promoció sigui d'iniciativa privada, la gestió anirà a càrrec dels promotors privats.

- 2.6. Estudi d'idoneïtat previ a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial en sòl urbà consolidat

Aquesta actuació es planteja la flexibilització d'alguns dels principals paràmetres reguladors establerts al POUM, amb l'objectiu de facilitar i fomentar l'encaix de la inversió privada en la realització d'operacions residencials i l'aprofitament de les oportunitats que ofereix el sòl urbà consolidat, a través d'operacions immobiliàries de petita dimensió i tipologia diversa que contemplin de forma preferent la realització d'habitatges assequibles. En aquest sentit, l'Ajuntament ha de tenir un rol moderador i de guiatge, introduint formes de gestió en les quals el sector públic doni suport i alhora moderi les expectatives dels promotors privats.

En conseqüència, per a l'execució d'aquesta actuació és imprescindible la participació dels agents privats implicats (propietaris i promotors), que es durà a terme a partir del foment públic de les iniciatives privades i el desenvolupament de mecanismes de mediació entre els promotors privats i els demandants d'habitatges, considerant de forma preferent la creació d'habitatge assequible.

Per a la redacció de la modificació de planejament que pot derivar-se de l'estudi previ de viabilitat, cal concertar aquesta tasca amb els propietaris privats de sòl dels sectors afectats, si s'escau.

- 2.7. Promoció de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge

Aquesta actuació té l'objectiu, entre d'altres, de donar suport a les persones promotores d'habitatge i a les iniciatives que plantegin noves modalitats d'accés i tinença i que contemplin de forma preferent la realització d'habitatges assequibles i la producció col·lectiva. En conseqüència, per a l'execució d'aquesta actuació és imprescindible la participació dels agents privats implicats (propietaris d'immobles, promotors immobiliaris i cooperatives de cessió d'ús).

Aquesta participació s'impulsarà des de l'Ajuntament mitjançant la posada en marxa de diversos programes, que inclouen la mediació entre els propietaris/promotors privats i els demandants d'aquests tipus d'habitatges. Així mateix, des de l'Ajuntament es promourà la implantació de cooperatives en cessió d'ús per a l'obtenció d'habitatge assequible.

Es preveu la possibilitat que la gestió de promocions d'habitatges socials de titularitat pública, en cas que es derivin de la implantació d'aquesta actuació, es faci mitjançant concertació amb operadors privats amb o sense afany de lucre.

Les actuacions de generació d'habitatge cooperatiu assequible es finançaran a partir de les aportacions del cooperativistes.

- 2.8. Gestió del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge

Aquesta actuació inclou l'estudi de la viabilitat de constituir el dret de superfície sobre alguns d'aquests béns amb la finalitat d'obtenir habitatge social. Es planteja per tant la participació de promotors d'habitatge social al municipi, especialment quan l'Ajuntament no té capacitat per fer viable amb recursos propis la promoció, construcció i/o rehabilitació d'habitatges socials.

En cas de determinar-se la viabilitat de constituir el dret de superfície sobre béns del PMSH amb la finalitat d'obtenir habitatge social, caldrà concertació amb el superficiari i el finançament serà a càrrec d'aquest, que pot ser una cooperativa i/o un promotor sense ànim de lucre.

- 2.10. Gestió, ampliació i promoció de la Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social

La Borsa de Mediació per al Lloguer Social és un servei que posa en contacte i efectua tasques de mediació entre persones propietàries d'habitatges i persones interessades en llogar un habitatge, que tenen dificultats per accedir al mercat lliure de lloguer i que compleixen els criteris per accedir a un lloguer social.

Per a l'ampliació de la Borsa es contempla la captació de nous habitatges de titularitat privada a partir de diferents situacions d'origen dels habitatges: habitatges desocupats (veure actuacions 3.1 i 3.2), habitatges resultants d'operacions immobiliàries que es duguin a terme gràcies a la modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació (veure actuació 2.6), habitatges procedents de la posada en marxa de fórmules alternatives d'accés i tinença d'habitatge (veure actuació 2.7), habitatges cedits temporalment a l'Ajuntament (veure actuació 2.7) i altres habitatges de titularitat privada amb interès dels seus propietaris per a incorporar-los a la Borsa.

En conseqüència, per a l'execució d'aquesta actuació és imprescindible la participació dels propietaris d'aquests tipus d'habitatges, que es durà a terme a partir del foment públic de les iniciatives privades i el desenvolupament de mecanismes de mediació.

L'actuació també contempla altres àmbits de col·laboració amb la iniciativa privada, com la possibilitat de formalitzar convenis amb els propietaris dels habitatges inclosos a la Borsa amb l'objectiu de poder destinar de forma temporal alguns d'aquests habitatges per a situacions d'emergència social, o la cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament, que s'ha d'articular també mitjançant la signatura de convenis entre l'Ajuntament i els agents privats que cedeixin els habitatges.

Així mateix, és d'esmentar que els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de la Generalitat de Catalunya poden subministrar habitatges de propietat privada a la Borsa i rebre les aportacions previstes. El procediment serà amb concurrència pública i els ajuts en funció de les disponibilitats pressupostàries.

- 3.2. Mediació per a la incorporació del parc vacant a la Borsa de Mediació per al Lloguer Social

Aquesta actuació requereix la posada en marxa de mecanismes de mediació amb entitats financeres i promotors immobiliaris propietaris d'habitatges buits, així com amb els propietaris d'habitatges vacants en propietats verticals per als quals s'hagin concedit ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial (ja que per a optar als ajuts d'aquest tipus concedits per l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'han de destinar els habitatges buits a regim de lloguer protegit durant un termini mínim de deu anys).

En conseqüència, per a l'execució d'aquesta actuació és imprescindible la participació dels propietaris d'aquests tipus d'habitatges, que es durà a terme, com s'ha esmentat, a partir del desenvolupament de mecanismes de mediació.

- 3.5. Detecció, control i eradicació d'ocupacions il·legals d'habitatges

Aquesta actuació inclou la mediació i acompanyament als propietaris i comunitats de veïns afectats per ocupacions il·legals d'habitatges i el suport per a la regularització de les situacions il·legals (intermediació per a la signatura d'un contracte entre propietari i ocupants).

En conseqüència, per a l'execució d'aquesta actuació és imprescindible la participació dels propietaris i veïns afectats, que es durà a terme a partir de l'aplicació de protocols i el desenvolupament de mecanismes de mediació.

- 4.1. Difusió i tramitació de subvencions procedents d'administracions públiques per a la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica dels edificis i habitatges

En el cas d'establir-se la concessió d'ajuts municipals, existeix la possibilitat de concertar amb entitats financeres l'establiment de condicions preferents pel finançament de les obres de rehabilitació.

- 6.1. Difusió i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i d'ajuts d'especial urgència procedents d'altres administracions

Les prestacions establertes al Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya es poden utilitzar, de comú acord amb l'entitat financera que ha concedit el préstec hipotecari, per ajudar a reconvertir la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència en llogaters de l'habitatge. L'Ajuntament establirà mecanismes de mediació amb les entitats financeres per tal de fer efectiva aquesta possibilitat.

- 6.2. Servei d'intermediació hipotecària per evitar la pèrdua de l'habitatge

Es contempla la intermediació hipotecària amb entitats bancàries que s'efectuarà a través del servei Ofideute gestionat per la Generalitat de Catalunya, amb la participació prèvia de l'Ajuntament.

9.2. Gestió del Pla.

La gestió del PLH requereix que els responsables polítics municipals impulsin la seva implementació de manera transversal entre les diferents àrees de l'Ajuntament, així com la seva coordinació vertical amb els diferents nivells d'administració amb competències en matèria d'habitatge. Alhora cal també desenvolupar un òrgan tècnic que impulsi la gestió de les actuacions.

Aquestes necessitats es concreten en aquest PLH a través de l'actuació 1.1, que defineix la creació d'un òrgan de coordinació polític-tècnic orientat a afavorir i impulsar el desplegament de les actuacions del PLH en particular, i les vinculades a la política d'habitatge en general.

- Òrgan de coordinació política

Estarà liderat pel regidor/a de Patrimoni Urbà, que ostenta les competències en matèria d'habitatge i que assumirà la direcció i supervisió política del PLH. Hi participarà també el regidor/a de Serveis Socials i, en funció del moment d'implementació en què es trobi el PLH, s'incorporaran altres representants polítics, de manera que es garanteixi el bon desenvolupament de les actuacions amb les implicacions interdepartamentals que això comporta.

Aquest òrgan impulsarà la relació amb altres nivells de l'administració per tal de garantir l'efectiva cooperació interadministrativa. En conseqüència, quan es consideri adient, s'incorporaran al procés de coordinació i seguiment del PLH els representants d'altres administracions públiques i/o agents privats relacionats amb les actuacions previstes.

L'òrgan de coordinació política tindrà les funcions de garantir la participació efectiva dels representants electes de l'ens local, exercir funcions de validació i avaluació de programes i prendre decisions sobre la continuïtat, reformulació i/o revisió del PLH.

De les àrees municipals que es fan constar com a agents implicats en les diferents actuacions del PLH (a més de les àrees de Patrimoni Urbà i de Serveis Socials), es conclou que la coordinació interdepartamental s'haurà d'efectuar com a mínim amb les següents àrees:

- Àrea de Patrimoni Urbà
- Àrea de Serveis Socials
- Àrea de Comunicació
- Àrea de Joventut
- Àrea de Patrimoni – Inventari de béns
- Àrea de Seguretat Ciutadana
- Àrea d'Ocupació

Pel que fa a la coordinació vertical amb altres administracions, aquesta s'haurà d'efectuar bàsicament amb les següents institucions:

- Generalitat de Catalunya - Agència d'Habitatge de Catalunya
- Diputació de Barcelona - Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
- Àrea Metropolitana de Barcelona
- Consell Comarcal del Vallès Occidental

Com s'ha esmentat, la coordinació i seguiment del PLH també inclourà la participació dels agents privats relacionats amb les actuacions previstes.

A banda de la coordinació que s'efectuarà en el dia a dia de la gestió, l'òrgan de coordinació política es reunirà com a mínim un cop l'any, amb l'objectiu d'efectuar un seguiment del compliment dels objectius del PLH i del desenvolupament de les actuacions endegades, així com per a millorar els protocols de col·laboració, si és el cas, i intercanviar informació sobre l'aplicació del Pla. També es contempla que es pugui reunir totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes.

• Òrgan de coordinació tècnica

Per la seva banda, l'òrgan de coordinació tècnica estarà format pels tècnics municipals que participin en la gestió del PLH i serà l'encarregat de la gestió tècnica de les actuacions previstes. També donarà suport a l'òrgan de coordinació política en la coordinació interdepartamental i interadministrativa. Així mateix, serà el responsable de la recopilació dels indicadors, a partir dels quals elaborarà els informes anuals d'avaluació.

L'òrgan de coordinació tècnica tindrà per tant la funció de garantir la participació de totes les persones o estaments de l'organització municipal implicats en el desplegament de la política d'habitatge i, alhora, convertir-se en el marc on plantejar, orientar, canalitzar i resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió del PLH.

Formaran part d'aquest òrgan com a mínim els següents tècnics municipals:

- Arquitecta en Cap.
- Arquitecta municipal.
- Assessor jurídic.
- Treballadores socials
- Tècnica auxiliar del Servei Local d'Habitatge

Organigrama de la gestió del PLH



9.3. Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació.

El desenvolupament adequat del PLH requereix, d'una banda, la definició d'un conjunt de mecanismes de seguiment i avaluació (reunions, informes i fitxes de programació) que permetin conèixer com es desenvolupa el PLH, i de l'altra, l'establiment d'un sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH, mitjançant el qual es mesurarà tant el desenvolupament de les actuacions i els programes (indicadors de procés – estructura), com el nivell de progrés i la consecució dels objectius generals i específics definits en el PLH (indicadors de resultat).

- Seguiment i avaluació.

Per al seguiment i avaluació del Pla es proposen les següents accions:

1. Coordinació:

- Reunions de l'òrgan de coordinació política, que es convocarà com a mínim amb periodicitat anual.
La seva funció serà avaluar l'execució de les actuacions i programes previstos en el PLH, l'acompliment dels objectius fixats, reformular les actuacions, si s'escau, i millorar la coordinació entre les àrees municipals implicades, així com amb altres agents públics o privats implicats.
L'òrgan de coordinació política informará i retrà comptes de l'execució del Pla en l'espai que consideri més adequat, amb periodicitat anual. En aquestes reunions s'exposarà l'informe d'avaluació anual. En funció de les necessitats detectades, es podrà redefinir la coordinació entre àrees municipals.
- Reunions de l'òrgan de coordinació tècnica, que es convocarà com a mínim amb periodicitat mensual. Aquest òrgan serà el responsable d'elaborar les fitxes de programació de les actuacions en curs i previstes en el curt termini, així com d'efectuar el seguiment de la gestió d'aquestes actuacions, la coordinació entre les àrees i serveis municipals implicats, la millora dels protocols per a resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió diària del PLH i la recollida de dades dels indicadors establerts.
- Reunions internes del Servei Local d'Habitatge amb la participació dels serveis externalitzats vinculats a ell (servei d'atenció al públic, servei d'assessorament integral d'habitatge, empresa de disseny que elabori el material de difusió, etc.).

2. Avaluació.

- Informe anual de resultats. L'informe inclourà els continguts següents:
 - Introducció.
 - Fitxa d'avaluació de cada actuació endegada, amb inclusió de les dades dels indicadors.
 - Avaluació de l'assoliment dels objectius específics.
 - Pressupost executat.
 - Problemàtiques detectades.
 - Propostes de millora.
 - Avaluació global.

L'informe serà elaborat amb periodicitat anual per l'òrgan de coordinació tècnica i es presentarà a l'òrgan de coordinació política.

- Sistema d'indicadors.

Els indicadors per a l'avaluació del PLH seran els indicadors de procés – estructura i els indicadors de resultat definits en cadascuna de les actuacions previstes (veure fitxa de les actuacions).

Aquests són els indicadors que habitualment es coneixen com a *outputs*, que permeten mesurar l'acció de l'administració en l'execució de les seves polítiques públiques.

El resultat d'aquests indicadors s'inclouran en l'informe d'avaluació anual per al coneixement de la resta de serveis tècnics i regidories municipals.

L'elaboració d'indicadors d'impacte, també coneguts com *outcomes*, requeriria la realització d'unes anàlisis de dades similars a les que s'han efectuat en el document d'anàlisi i diagnòstic d'aquest PLH, amb l'objectiu d'estudiar quina és l'evolució d'aquests indicadors respecte el punt d'inici (any 0 de vigència del PLH) i la seva evolució amb el pas del temps.

La dificultat tècnica d'alguns d'aquests indicadors i l'impacte relatiu de les polítiques públiques en la realitat social, fan que el seguiment d'aquests indicadors sigui més difícil de realitzar. Per aquesta raó es recomana la selecció d'aquells indicadors més relacionats amb les actuacions desenvolupades en el PLH, i fer un seguiment bianual dels mateixos per a la seva avaluació.