



Ajuntament d'Artés

# Estratègies per a la definició de l'estat de conservació i rehabilitació dels habitatges del nucli antic d'Artés

Document final

Juny 2024

**HABITATGE  
URBANISME  
ACTIVITATS**



**Diputació  
Barcelona**

## EQUIP REDACTOR

---



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Joan Badia        | Arquitecte |
| Georgina Beltran  | Arquitecta |
| Alexandre Salvat  | Arquitecte |
| Meritxell Gisbert | Geògrafa   |

## ENS DESTINATARI

---

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Enric Forcada        | Alcalde              |
| Roc Comas            | Regidor d'habitatge  |
| Miquel Coll          | Tècnic d'habitatge   |
| Glòria Bosch Canudas | Arquitecta municipal |

## CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

---

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Natalia Alesina | Arquitecta i arquitecta tècnica |
| Anna Garcia     | Sociòloga                       |
| Marta Pradal    | Advocada                        |

## **Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

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

## Índex

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | <b>Introducció</b> .....  | 4  |
| 1.1   | Objecte .....   | 5  |
| 1.2   | Àmbit.....  | 5  |
| 1.3   | Antecedents.....  | 6  |
| 1.4   | Críteris i Metodologia.....   | 10 |
| 1.5   | Marc Legal.....   | 16 |
| 2.    | <b>Anàlisi general del municipi</b> .....   | 17 |
| 2.1   | Situació urbanística .....  | 17 |
| 2.2   | L'entorn urbà .....   | 19 |
| 2.3   | Situació sociodemogràfica i socioeconòmica .....  | 23 |
| 2.4   | Situació del parc residencial.....  | 29 |
| 2.5   | Estructura organitzativa municipal .....  | 44 |
| 2.6   | Anàlisi dels instruments urbanístics i de finançament per al suport a la rehabilitació .....          | 44 |
| 3.    | <b>Valoració qualitativa de l'àmbit. Percepció dels habitants del nucli antic</b> .....               | 47 |
| 4.    | <b>Diagnosi</b> .....   | 52 |
| 4.1   | Condicionants i elements clau per a la intervenció.....   | 52 |
| 4.2   | DAFO.....   | 53 |
| 4.3   | Conclusions .....   | 53 |
| 5.    | <b>Estratègies</b> .....  | 56 |
| 5.1   | Objectius i críteris .....  | 56 |
| 5.2   | Línies estratègiques .....  | 57 |
| 6.    | <b>Programa d'intervenció</b> .....   | 58 |
| 6.1   | Proposta d'actuacions .....   | 58 |
| 6.1.1 | Actuacions relatives a la rehabilitació: .....  | 58 |
| 6.1.2 | Actuacions relatives a la urbanització: .....   | 64 |
| 6.1.3 | Actuacions relatives a la dinamització del nucli antic: .....   | 66 |
| 7.    | <b>Implementació i gestió</b> .....   | 68 |
| 7.1   | Proposta 1: Impulsar les Àrees de Conservació i Rehabilitació .....                                   | 68 |
| 7.2   | Proposta 2: Promoure Programes específics d'Ajuts econòmics a la rehabilitació ...                    | 78 |
| 7.3   | Proposta 3: Foment i mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de la masoveria urbana ..... | 83 |
| 8.    | <b>Mecanismes de suport i desplegament</b> .....  | 84 |
| 9.    | <b>Annex</b> .....  | 90 |
| 9.1   | Documentació gràfica.....   | 90 |
| 9.2   | Model d'entrevista .....  | 92 |
| 9.3   | Anàlisi dels referents o experiències municipals .....  | 95 |

## **1. Introducció**

El parc edificat d'Artés té prop de 50 anys de mitjana d'antiguitat, però el nucli antic aquesta xifra creix a quasi 70 anys. El centre històric actualment presenta greus problemes d'envelliment i dèficits de manteniment i rehabilitació. Per tant, anar a viure amb condicions al nucli antic d'Artés suposa a dia d'avui una inversió de capital per a la rehabilitació que molts col·lectius no poden fer-hi front. Aquesta manca d'habitatge assequible porta a que molta gent jove del municipi no pugui permetre's viure en aquest sector. A més, la manca d'accessibilitat també suposa un problema per a certs col·lectius. Aquests dos fets, doncs, porta a que el nucli antic d'Artés tingui cada vegada menys població i que aquesta sigui més envellida.

Des de l'Ajuntament d'Artés s'han realitzat diversos informes, estudis o treballs, com ara l'estudi sobre habitatges buits de 2012, el programa d'actuació municipal d'habitatge de 2017, el treball de detecció d'indicis d'habitatges desocupats o l'estudi d'estratègies sectorials d'Artés per a la mobilització i intervenció en habitatges desocupats i situacions anòmales de 2020. Amb aquests estudis l'Ajuntament va poder concloure que hi ha més de 500 habitatges buits, però hi ha indicis de que podrien ser més en tot el municipi. Des de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament es va plantejar desenvolupar les següents accions municipals per l'any 2022 i posteriors:

- Tancar el cens d'habitatges buits i la seva declaració per part de l'ajuntament, per a poder incidir més clarament ja sigui amb mesures de foment com seria la rehabilitació (motiu principal per elaborar aquest estudi), com mesures d'intervenció i sanció en cas de no aconseguir mobilitzar aquest parc (mesures proposades en l'estudi 2020).
- Definir quines serien les estratègies de rehabilitació més idònies per a la zona proposada, degut al seu elevat grau de desocupació i degradació. Actualment segons el DINDESH (eina de "Detecció d'Indicis de Desocupació d'Habitatges") hi han 37 habitatges amb els indicis de desocupació suficients per a declarar habitatge buit permanent.
- Establir estratègies adients en quant a millora conservació/eficiència energètica/confort/accessibilitat dels habitatges desocupats del casc antic, la zona més degradada del municipi.

En definitiva, l'Ajuntament d'Artés sol·licita el present recurs amb l'objectiu d'elaborar un estudi enfocat a establir "Estratègies per a la definició de l'estat conservació i rehabilitació dels habitatges del nucli antic d'Artés", per tal de poder mobilitzar el parc desocupat -d'habitatges privats i/o d'entitats financeres que puguin ser cedits-, analitzar les propostes d'actuacions de renovació i rehabilitació del parc residencial existent en funció del seu grau en l'estat de conservació, definir estratègies i programa d'actuacions per a la implementació i gestió del Procés Rehabilitador de l'àmbit, i formular les mesures de suport i els recursos econòmics disponibles (Fons Europeus / Next Generation, Ministeri, Agència de l'Habitatge de Catalunya i fons propi de l'Ajuntament).

L'Ajuntament d'Artés, doncs, en aplicació de la resolució d'alcaldia va sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la redacció d'aquest document. La Diputació de Barcelona, mitjançant l'Oficina d'Habitatge de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) va acceptar la sol·licitud de l'Ajuntament i es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, a juliol de 2023 es va contractar la redacció del

present estudi a l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP, sota la direcció de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA.

## 1.1 Objecte

El present document té per objecte l'anàlisi i diagnosi del parc residencial actual del nucli antic del municipi d'Artés, la definició d'estratègies i, concretament, la proposta d'alternatives per a facilitar la presa de decisions de cara a la conservació i rehabilitació dels habitatges d'aquest àmbit.

## 1.2 Àmbit

L'Àmbit del document d'*Estratègies per a la definició de conservació i rehabilitació dels habitatges del nucli antic d'Artés* es correspon amb el nucli antic d'Artés. L'àmbit engloba, d'est a oest, els edificis del carrer Raval, Joan Maragall, Fassina, Pla del Clavari, Sant Lluís, Fassina de Baix, del Pinetar, carretera de Prats (fins al celler Solergibert), Verge de Fussimanya, Pirineu, Sant Víctor, Barquera, Josep Gili, plaça de l'Església, de la Roca, del Mig, Sant Pere, Padró, Bassa d'en Serola, les Muralles, Fort, Hospital i Sant Llibori. La delimitació d'aquest àmbit s'ha fet seguint les indicacions dels tècnics municipals de l'Ajuntament d'Artés (basant-se amb l'estat de les edificacions) i agafant com a element delimitador, per facilitar els anàlisis estadístics, el límit de parcel·la. És per això, doncs, que l'àmbit inclou d'altres qualificacions urbanístiques més que la pròpia de "casc antic de conservació" o "casc antic". Segons dades del cadastre, en aquest àmbit hi ha un total de 506 edificis, 466 dels quals són residencials.



Figura 1. Àmbit general. Plànol d'informació I-02. Font: Elaboració pròpia a partir de l'ortofotomapa 1:2.500 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

### **1.3 Antecedents**

A continuació s'exposen els diversos informes, estudis i treballs dels que disposa l'Ajuntament d'Artés en relació a la seva situació socioeconòmica i al seu parc residencial tant del municipi en general, com del nucli antic.

#### *Estudi sobre habitatges buits (2012). Ajuntament d'Artés*

L'objectiu de l'estudi era determinar el nombre d'habitatges buits que hi havia en el municipi per poder quantificar el potencial d'ingressos en aplicació del que preveu la llei d'hisendes locals (Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març) en el seu article 72 apartat 4, relatiu a l'Impost sobre Béns Immobles (IBI): "Si es tracta d'immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, per complir les condicions que es determinin reglamentàriament, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Aquest recàrrec, que s'exigeix als subjectes passius d'aquest tribut i al qual, en què no preveu aquest paràgraf, són aplicables les seves disposicions reguladores, es merita el 31 de desembre i el liquiden anualment els ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble, juntament amb l'acte administratiu pel qual es declari la desocupació".

Amb aquest estudi, realitzat pel propi Ajuntament l'any 2012, va analitzar un total de 703 habitatges, dels quals 161 es van considerar que estaven buits amb total seguretat, 101 eren dubtoses i 300 es van descartar d'estar buits per tres raons: tenien lectures dels comptadors superiors a zero, no es considerava que fos un habitatge o estava ocupat. Finalment, hi havia un total de 141 habitatges que estaven en construcció i que mai havien estat ocupats. Per tant, es va estimar que entre un 16,7% i un 17,8% del parc d'habitatges d'Artés estaria desocupat. Tot i això, si només es tinguessin en compte els habitatges de segona mà el percentatge d'habitatges buits era del 11,21%.

#### *Programa d'actuació municipal d'habitatge (2017). Diputació de Barcelona*

L'objectiu principal del treball era detectar les principals problemàtiques en matèria d'habitatge, en la definició d'uns objectius i estratègies d'abordatge i en el disseny d'accions i eines per la seva gestió futura. Aquesta tasca es va portar a terme entre el novembre de 2016 i el juliol de 2017.

En total el pla va definir 11 accions concretes, 8 de noves i 3 ja iniciades, que s'emmarquen en 3 objectius:

##### 1.- Poblar i dotar d'activitats el casc antic

- Campanya de comunicació i sensibilització per al lloguer assequible (acció nova).
- Mediació per mobilitzar el parc vacant d'habitatges desocupats (acció nova).
- Borsa municipal de mediació per lloguer (acció nova).
- Masoveria urbana (acció nova).
- Microcrèdits (acció nova).
- Bonificacions del ICIO (acció nova).

##### 2.- Afavorir l'accés i manteniment a l'habitatge a població més vulnerable

- Adquisició d'habitatge públic d'urgència social (acció nova).

- Suport en les dificultats de pagament dels habitatges de la població més vulnerable (acció ja iniciada).

3.- Millorar les condicions d'accessibilitat i confort dels habitatges ocupats per la gent gran

- Servei de suport per pal·liar les situacions de pobresa energètica i el sobredeutament de les llars (acció ja iniciada).
- Tramitació i gestió d'ajuts per la rehabilitació d'habitatges de persones grans (acció ja iniciada).
- Campanya de comunicació i sensibilització per afavorir l'eficiència energètica (acció nova).

Detecció d'indicis d'habitatges desocupats al municipi d'Artés (2019). Diputació de Barcelona

L'objectiu de l'estudi era recollir i analitzar indicis de desocupació a partir de diferents registres que pugui tenir l'Ajuntament a la seva disposició (padró municipal d'habitants, dades sobre liquidacions d'impostos, dades de titularitat de l'Impost de Béns i Immobles, dades sobre els habitatges sense títol habilitant, propietat d'entitats financeres, dades sobre consums d'aigua anormalment baixos i sobre les baixes no renovades dels contractes d'abastiment d'aigua als darrers dos anys). L'estudi finalment, però, només es va poder fer a partir de l'anàlisi de les dades del padró municipal d'habitants. Igualment, però, per conèixer el nombre d'habitatges totals del municipi i determinar l'impacte de l'habitatge desocupat es van utilitzar també les dades del cadastre i del Cens de Població i Habitatge de 2011.

Els resultats als que es van poder arribar van ser els habitatges que tenien indicis d'estar desocupats eren entorn els 500, concretament 542 si la font era el Cens d'Habitatges de 2011 (habitatges vacants o secundaris) i 555 si era el padró d'habitants (habitatges sense empadronament vigent).

| Fonts de dades                           |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Cens d'habitatges de 2011                     | Padró d'habitants a 2018                            | Direcció General del Cadastre de 2018           |
| Nombre d'habitatges                      | Habitatges familiars<br><b>2635</b>           | Total d'habitatges<br><b>2712</b>                   | Béns immobles amb ús residencial<br><b>2461</b> |
| Indicis generals d'habitatges desocupats | Habitatges vacants i secundaris<br><b>542</b> | Habitatges sense empadronament vigent<br><b>555</b> |   |

Figura 2. Resultats de l'estudi Detecció d'indicis d'habitatges desocupats al municipi d'Artés realitzat per la Diputació de Barcelona (2019).

*Estudi estratègies sectorials d'Artés per a la mobilització i intervenció en habitatges desocupats i situacions anòmales (2020). Diputació de Barcelona*

L'objectiu d'aquest estudi és que l'Ajuntament disposés d'una eina pràctica per prendre decisions en relació a l'estratègia i els instruments a desenvolupar per mobilitzar el parc d'habitatges buits al municipi.

La primera fase de l'estudi d'anàlisi i diagnosi del parc d'habitatges conclou que:

- Segons els Cens d'habitatges de 2011 Artés tenia 45 segons residències i 497 vacants. Per tant, 542 habitatges possibles desocupats.
- Segons el Padró municipal d'habitants hi havia 453 habitatges amb dos o més anys sense empadronament.
- Els habitatges amb un baix consum d'aigua el 2018 i 2019 n'eren 64 i els que no tenien la baixa renovada de subministrament d'aigua sumaven un total de 164 habitatges.
- El 2019 hi havia 31 habitatges buits sense habilitat i que són propietat d'entitats financeres.
- Un total de 142 habitatges van ser transmesos a persones jurídiques feia dos anys o més abans de l'estudi.
- El 80% de les parcel·les amb habitatges de grans tenidors tenien indicis de desocupació (els grans tenidors només tenien 76 habitatges de tot el parc residencial d'Artés, 4,2%).
- Els indicis de desocupació es concentraven a la part central del nucli residencial d'Artés. Al nucli antic, sobretot, es concentren als carrers Barquera, Raval i Sant Víctor; on els habitatges daten de mitjana de 1884 i la superfície era de 298 m<sup>2</sup>.

La segona, en canvi, pretén mostrar els instruments que la legislació vigent ofereix per a mobilitzar i intervenir en els habitatges buits per a posar-los al mercat de lloguer assequible. En aquest sentit les línies d'actuació eren les següents:

- Mesures de coneixement
  - Programa d'inspecció.
  - Cens municipal d'habitatges buits.
  - Accés al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.
  - Taules o grups de treball i seguiment de les problemàtiques derivades del parc desocupat.
- Mesures de prevenció
  - Campanyes d'informació i sensibilització entorn al fenomen de la desocupació.
  - Sol·licitud d'informació i oferiment de mesures de foment als propietaris.
  - Difusió dels serveis d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge.
- Mesures de foment

- Millora de garanties als propietaris del programa de mediació pel lloguer social.
  - Subrogació en l'execució de les obres per captar habitatges del programa de cessió.
  - Foment a la rehabilitació: subvencions directes i oferta de subrogació en l'execució de les obres.
  - Programa de masoveria urbana.
- Mesures d'intervenció
- Declaració d'ús anòmal per desocupació permanent.
  - Declaració d'incompliment funció social de la propietat.
  - Declaració de cessió obligatòria.
  - Adquisició d'habitatges per incrementar el parc públic.
- Mesures de penalització i sanció
- Multes coercitives.
  - Règim sancionador.
  - Mesures fiscals: recàrrec sobre l'IBI.

## 1.4 Criteris i Metodologia

La metodologia de treball s'estructura en dues fases diferenciades:



Figura 3. Les fases de la metodologia de treball de l'estudi i les tasques incloses en cadascuna.

### Fase 1: Anàlisi i Diagnosi

La fase 1 engloba un total de 7 tasques:

- **Recollida i anàlisi dels treballs.** L'Ajuntament d'Artés ha realitzat diversos estudis del parc d'habitatges del municipi (veure apartat 1.3 Antecedents), els quals aporten dades de gran interès per a recuperar-les en el present estudi. Per tant, una primera tasca consisteix en revisar aquesta documentació i recopilar totes aquelles dades susceptibles a tenir-se en compte.
- **Recollida i anàlisi de la informació.** Recollida i sistematització de tota la informació disponible sobre els edificis i sobre els ciutadans residents dins l'àmbit del nucli antic del municipi. Per això, cal revisar les dades disponibles al cadastre, al padró municipal, a l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), a les eines de la Diputació de Barcelona (Sistema d'Informació municipal per a la rehabilitació d'habitatges – SI\_REHAB o el visualitzador d'Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona – INDI\_MHAB), al planejament urbanístic, a les dades administratives disponibles a l'Ajuntament (cèdules d'habitabilitat, llicències d'obres, etc.) o a les dades procedents de programes d'actuació al barri (diagnòstics i rehabilitacions).
- **Treball de Camp.** Realització d'una inspecció a peu de carrer per corroborar, actualitzar i completar les dades obtingudes dels habitatges en la tasca anterior. Per això, s'ha registrat, de cada edificació, les següents dades:
  - Ús de l'edifici. Entre les categories que es van establir van ser les de: comercial, equipaments, magatzems i garatges, residencial o la de solar sense edificar.
  - Tipologia d'habitatge. Es van establir les tres tipologies bàsiques: unifamiliars, plurifamiliars i bifamiliars.
  - Nombre de plantes. No es van establir categories, sinó que era un camp de text que es podia complimentar amb la xifra que es correspongués.
  - Ús en planta baixa. Les categories que es van establir van ser la de: comercial, equipament, garatge, residencial o altres.
  - Estat de la façana principal i posterior. En aquest sentit, es van establir quatre categories:

- ✓ Bo. Són aquelles que no presenten cap tipus de patologia.
- ✓ Bo però amb patologies puntuals. Són les que presenten patologies lleus com poden ser humitats, taques, petites fissures, o algun desprendiment localitzat degut a un impacte puntual.
- ✓ Deficient. Són les que presenten una acumulació de patologies lleus, fissures fàcilment perceptibles, esquerdes o desprendiments tant de revestiments com de peces.
- ✓ Ruïnós. Són les que estan per caure o ja han caigut.



Figura 4. Exemples d'estat de façana.

- Balcons en estat crític. Són aquells que han patit el desprendiment d'una part de l'estructura del balcó.



Figura 5. Exemples de balcons crítics.

- Estat de la coberta. S'ha fet a partir del que s'ha pogut veure de la inspecció a peu de carrer, per tant, només s'han determinat dues categories:
  - ✓ Deficient. Són les que presenten algun tipus de patologia greu.
  - ✓ Ruïnós. Són les que estan en un estat que poden ser un perill per als vianants.



Figura 6. Exemples d'estat de la coberta deficient.

- Humitats i taques. Són aquelles que presenten humitats o taques en la façana per deficiències constructives o per capil·laritat.



Figura 7. Exemples d'humitats i taques per deficiències constructives i per capil·laritat.

- Fissures per envelliment. Són aquells que presenten fissures pròpies de l'antiguitat de l'edifici.



Figura 8. Exemples de fissures per envelliment.

- Fissures o esquerdes. Són aquells que presenten fissures o esquerdes pròpies de l'antiguitat de l'edifici.

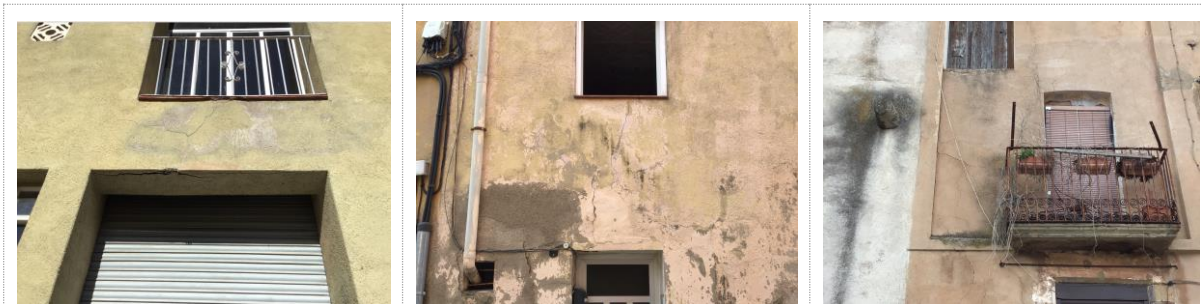


Figura 9. Exemples de fissures o esquerdes.

- Despreniments de revestiment. Són aquells que presenten despreniments propis del revestiment.



Figura 10. Exemples de despreniments de revestiment.

- Despreniments de peces de coberta o façana. Són aquells els quals les peces de la coberta o de la façana han caigut fruit de l'envelliment de l'edifici o de la baixa qualitat constructiva de l'edifici.

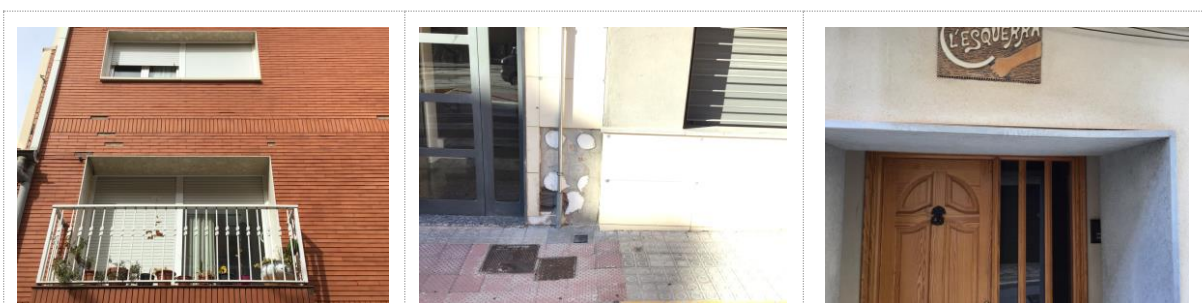


Figura 11. Exemples de despreniments de peces de coberta o façana

- Mesures passives i arquitectòniques. S'han revisat si les edificacions havien realitzat algun tipus de rehabilitació en els últims anys. En aquest sentit s'han determinat les següents accions:
  - ✓ Substitució de finestres puntual. Són per aquelles edificacions que han canviat només alguna de les finestres.
  - ✓ Substitució de finestres generalitzada. Són per aquelles edificacions que han canviat quasi totes les seves finestres.

- ✓ Implementació de persianes. Són per aquelles edificacions que han canviat o posat persianes.
- ✓ No es detecta cap tipus de mesura passiva o arquitectònica.
- Desocupació. S'han revisat si les edificacions tenen indicis de desocupació. En aquest sentit, les categories que s'han establert són:
  - ✓ No hi ha indicis. S'identifica que en aquella edificació està ocupada.
  - ✓ Indicis evidents. Es determina quan l'estat de l'edifici i les seves característiques fa clara la no ocupació.
  - ✓ Algun indici. Es determina quan hi ha certes característiques de l'edificació que fan pensar que no està ocupat.
- Ocupació irregular. Són aquells edificis en els que hi ha persones vivint en ell però aparentment sense títol habilitant o de manera irregular per les característiques que té i informació obtinguda.
- Plaques solars. Es determina a partir de l'ortofotomapa actual de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya aquelles cobertes d'edificis que tenen plaques solars.
- Fitxes d'inspecció de l'edifici i dels habitatges. A partir de la informació registrada durant el treball de camp, es configura un visor cartogràfic que permet consultar de manera ordenada aquesta i altra informació de cadascuna de les parcel·les en un format de taula amb una finestra emergent.
- Entrevistes a col·lectius d'interès. D'acord amb l'Ajuntament es realitzen 40 entrevistes a propietaris i a comunitats de propietaris a fi de conèixer quina és l'organització de les comunitats de propietaris, el règim d'ocupació dels habitatges i altres opinions i inquietuds de les veïnes i veïns d'Artés. Aquestes entrevistes se centren en els 4 sectors que destaquen per les deficiències dels habitatges i la mala accessibilitat. En l'annex 4.2 es pot veure el model d'entrevista realitzat a propietaris i a comunitats de veïns.
- Reunions de treball. A fi de valorar el treball realitzat i aportar informacions d'interès per a l'estudi que no s'hagin tingut en compte es planifiquen dues sessions de treball: una amb els representants polítics i una de posada en comú amb tots els equips municipals que intervenen.
- Diagnosi de l'anàlisi. En base a totes les dades i informacions recopilades en les tasques anteriors és possible elaborar un conjunt de documents cartogràfics que permeten interrelacionar la informació i definir així els punts principals de la diagnosi. A més, això fa que es puguin apuntar possibles línies estratègiques que permetran enllaçar els resultats de la fase 1 amb la següent, la de propostes.

Aquesta fase finalitza amb l'elaboració i lliurament del document: "Estratègies per a la definició de l'estat de conservació i rehabilitació dels habitatges del nucli antic d'Artés. Fase 1: Anàlisi i Diagnosi".

## **Fase 2: Propostes**

Les propostes s'han realitzar tenint en consideració els instruments vigents i els recursos econòmics a nivell local, comarcal, autonòmic, estatal i, si s'escau, els programes europeus. A més, també s'han tingut en compte altres experiències municipals d'interès i que són susceptibles d'aplicar en el present àmbit d'estudi.

Les propostes inclouen els diferents escenaris d'intervenció en el parc residencial existent dins les zones proposades, si s'escau, s'inclou les gestions i full de ruta per a la concreció d'actuacions, figures o instruments urbanístics que siguin necessaris i la seva tramitació corresponent; i la definició d'un programa per a la gestió i millora de les zones degradades i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible dins l'àmbit. També, si s'escau, incorporaran les actuacions que des del punt de vista urbanístic s'haurien de dur a terme (canvis en el planejament) per a possibilitar les actuacions de millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica.

Així mateix totes les propostes inclouen:

- Definició d'un programa d'intervenció amb la incorporació de: punt de partida, responsables, objecte, destinataris, equips municipals implicats, agents externs, suport públic (ajuts, bonificacions, etc.).
- Circuits per a la implantació, els quals es presenten amb uns gràfics, un full de ruta i cronogrames dels programes per validar-ne la viabilitat i la pertinença amb els serveis municipals.
- Esquema de governança que inclou la descripció dels diferents agents (interns i externs) i el seu paper global i les característiques dels espais de coordinació.

Aquesta fase inclou tres sessions de treballs: una amb representats polítics, una altra amb tots els equips municipals que hi intervenen per fer una posada amb comú i una presentació pública a les comunitats de veïns o propietaris de l'àmbit.

L'equip redactor treballa a partir d'un material visual, consistent en un document de presentació (document de síntesi final), que permet als equips municipals fer un seguiment fàcil i àgil.

Aquesta fase finalitza amb l'elaboració i lliurament del document: "Estratègies per a la definició de l'estat de conservació i rehabilitació dels habitatges del nucli antic d'Artés. Document final", el qual inclou també el contingut del document de la fase anterior d'Anàlisi i Diagnosi.

## **1.5 Marc Legal**

El present estudi s'ha redactat de conformitat amb el que disposa la legislació vigent en matèria d'urbanisme i habitatge, especialment:

- El Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 (en endavant TRLUC), de 3 d'agost (DOGC núm.5686, 05/08/2010) i llurs posteriors modificacions.
- El Reglament que desenvolupa la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC), aprovat per Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol (DOGC núm.4685, 24/07/2006).
- El Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl (en endavant TRLS), (BOE núm.154, 26/06/2008).
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del Dret a l'Habitatge, (DOGC núm.5044, 09/01/2008).
- El Council Regulation (EU) 2020/2094, de 14 de desembre de 2020, pel qual s'estableix el European Union Recovery Instrument to suport the recovery in the aftermath of the COVID-19 crisis.
- El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprovat per Acord del Consell de Ministres, de 27 d'abril de 2021 (BOE nú.103, 30/04/2021).
- El Reial Decret 42/2022, de 18 de gener de 2022, pel qual es regula el Bono Alquiler Joven y Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE núm.16, 19/01/2022).

## 2. Anàlisi general del municipi

### 2.1 Situació urbanística

#### *Anàlisi del planejament urbanístic vigent*

##### Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008, estableix les determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

El pla territorial reconeix Artés com a node de polaritat subcomarcal, i identifica dins dels sistemes d'assentaments una estratègia de desenvolupament del nucli històric i les seves extensions de creixement moderat. També detecta un punt de millora i compleció del municipi a la zona del Carrer de Berga.

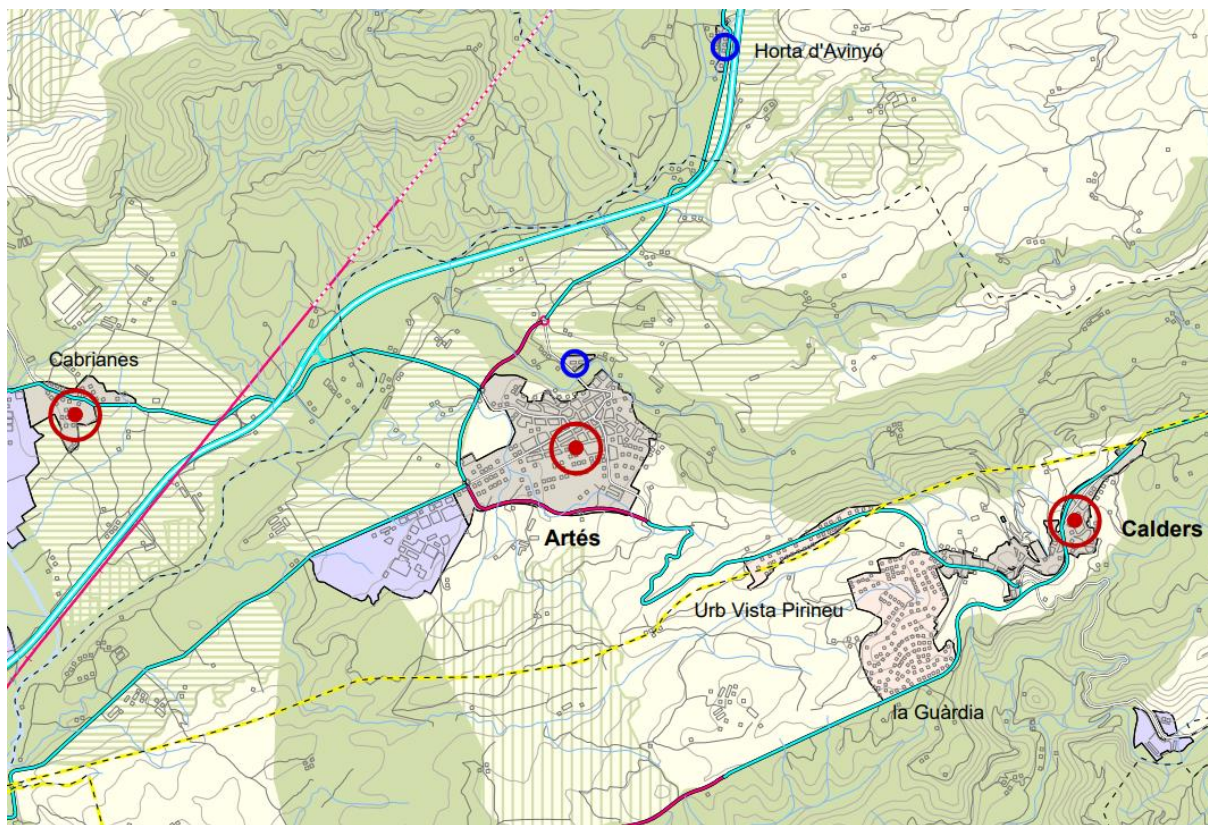


Figura 12. Artés. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Font: Plànol d'Ordenació 0.6. del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals.

#### Normes Subsidiàries

El planejament general vigent d'Artés són les Normes Subsidiàries, aprovades definitivament per la comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 25 de març de 1987. En data 22 de desembre de 2005 es va donar conformitat al text refós de les NNSS, en el que es refonien diverses modificacions puntuals posteriors.

En l'àmbit analitzat també ens afecta la modificació puntual de les NNSS de planejament al sector del nucli antic (Claus 1a i 1b) per a l'ordenació volumètrica de les edificacions, aprovada el 23 de setembre de 2016.

Les NNSs determinen els diferents tipus de sistemes dins de l'àmbit del present document: el Sistema de Parcs Urbans (Clau P), el Sistema de Jardins Urbans (Clau J) i el Sistema d'Equipaments Comunitaris (Clau E).

Les edificacions de dins l'àmbit analitzat i que formen part de la zona d'Edificació en nucli antic (Clau 1), es subdivideixen en Casc antic de conservació (Clau 1a) i Casc antic de rehabilitació (Clau 1b). Aquestes categories comprenen l'àrea de sòl urbà del conjunt històric, amb ordenació en illes i edificació entre mitgeres seguint el sistema constructiu tradicional.

La Clau 1a correspon al teixit urbà més proper al castell, conformant la major part del casc antic, tenint traçats i parcel·les d'origen medieval, on les edificacions que hi trobem es van aixecar, principalment, en els segles XVIII i XIX. Per altra banda, la Clau 1b correspon als creixements inicials del casc antic, amb un traçat viari i una parcel·lació anterior a l'any 1900, on les edificacions que hi trobem són més recents. Tot i el mal estat constructiu generalitzat en tot l'àmbit, el seu caràcter de conjunt fa preferible la seva conservació, ja que posseeix valor històric.

Dins de la Clau 1a, si l'edificació no es pot conservar o restaurar s'admetrà la seva substitució, mantenint l'ocupació en planta i les alçades, exceptuant casos en què l'alçada lliure mínima de 2.50 m entre forjats ho impedeixi. També quan es dugui a terme una edificació de nova planta, l'alçada es veurà restringida a poder sobrepassar en més de 0.50 m l'alçada del veí, o en el cas que la diferència d'alçada dels dos veïns sigui menor a 2.00 m, el límit passarà a ser la mitjana aritmètica. En cap cas es podrà superar l'alçada de 9.50 m, equivalent a plata baixa i dos pisos.

Per tant, les actuacions que es duen a terme dins del casc antic busquen mantenir la imatge històrica, tant en façanes, restringint les obertures i els elements volats, com de les cobertes, que seran principalment inclinades amb teula àrab de color vermellós o terrós tradicional.

Pel que fa als usos en la Clau 1a, s'admet habitatge, comercial i magatzems en planta baixa fins a 200 m, oficines, públic administratiu, sanitarioassistencial, docent, recreatiu, restauració, sociocultural, religiós i industrial. Mentre que es prohibeix l'ús residencial mòbil, comercial concentrat i estacions de servei.

En la Clau 1b, s'admet que els usos del sòl siguin habitatge, hotelier, comercial i magatzems en edificis exclusius sense més limitació que la de no poder ocupar parcel·les de més de 600 m, oficines, públic administratiu, sanitarioassistencial, docent, esportiu, recreatiu, restauració, sociocultural, religiós, garatges oberts al públic, industrial. Prohibint l'ús residencial mòbil, comercial concentrat i estacions de servei.

Tant en la Clau 1a com en la Clau 1b, l'ús d'habitatge en planta baixa només podrà comprendre el 50% de la superfície, situant-se preferentment a la zona contigua al pati d'illa sempre que sigui possible. Per altra banda, l'ajuntament pot autoritzar un percentatge superior per causes de mobilitat reduïda de la propietat, degudament justificades.

Dins de l'àmbit analitzat, però fora de la zona que es considera casc antic hi trobem la zona d'Edificació segons alineacions de vial (Clau 2), destacant dues subzones diferents de les ja esmentades, es tracta de l'Edificació entre mitgeres (Clau 2a) i l'Edificació en filera (Clau 2b), les quals comprenen els sectors del nucli urbà desenvolupats per creixement natural i ordenats segons alineació de vial amb o sense pati d'illa segons la subzona.

Es dona el cas que moltes de les parcel·les que donen front a dos carrers, com per exemple les del carrer del Raval, carrer de les Parres i carrer Llibori, tenen una part qualificada com a clau 2 i una part com a clau 1, i en aquests casos els seus propietaris sovint opten per construir una casa de nova planta en la part posterior de la parcel·la enlloc de rehabilitar l'original.



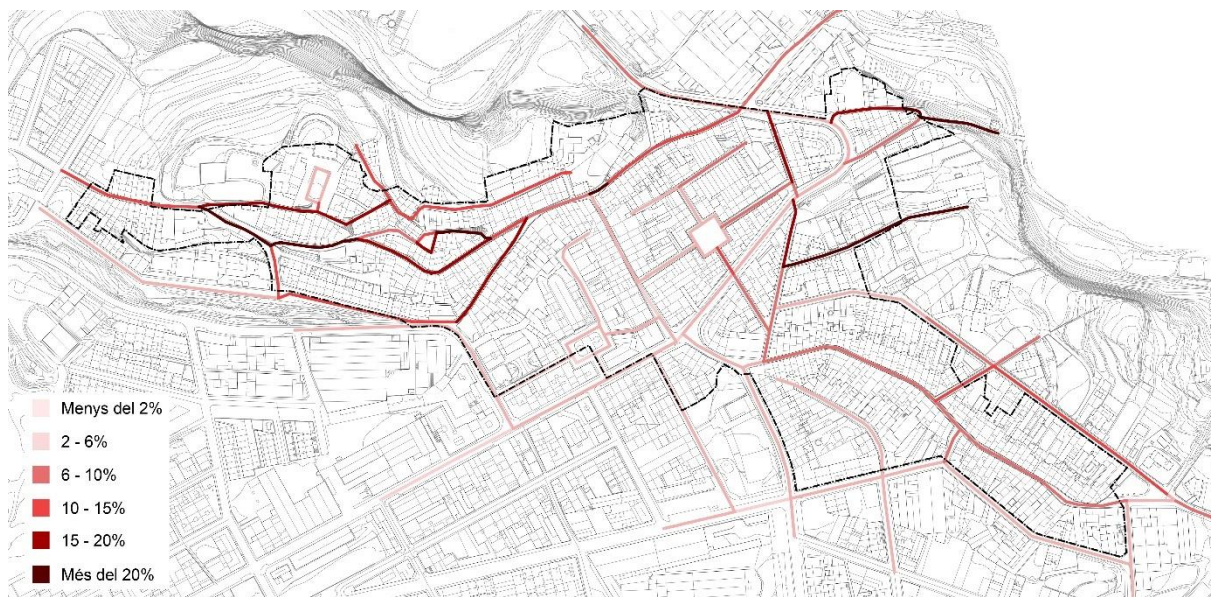


Figura 15. Percentatge de pendent dels vials. Plànol d'informació I-05. Font: Elaboració pròpia a partir del model digital d'elevacions de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

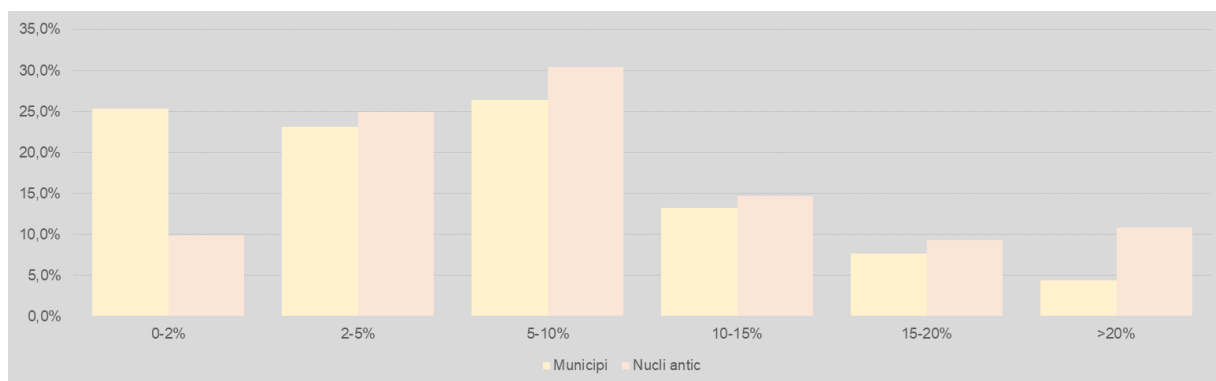


Figura 16. Percentatge de vials per pendent. Font: Elaboració pròpia a partir del model digital d'elevacions de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

Un altre aspecte a analitzar de l'entorn urbà d'Artés és l'accessibilitat a l'espai lliure, als serveis bàsics i al transport públic. Començant per l'espai lliure esmentar que en tot el municipi es calcula que hi ha 161 hectàrees qualificades en el planejament com a espais lliures i sistema viari, de les quals només 2,8 estan en el nucli antic. Mentre a escala municipal un 9% de la superfície està qualificada com a tal, en el nucli antic només n'és el 2,2%. Tot i això, la superfície d'espai lliure a 10 minuts caminant (400 metres) de cada habitatge és molt alta, essent del 99% si es té en compte tot el terme municipal i del 99,5% si només s'analitzen els habitatges de l'àmbit d'estudi.

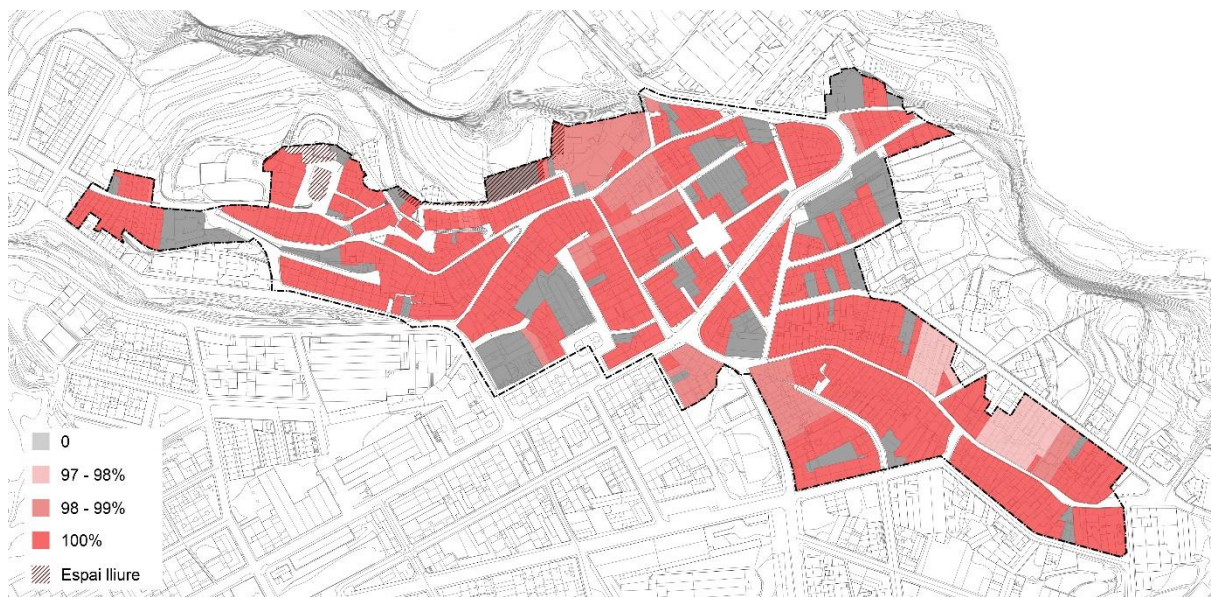


Figura 17. Accessibilitat a l'espai lliure (400 metres). Plànol d'informació I-06. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona) i el mapa urbanístic de Catalunya.

Pel que fa a l'accessibilitat als serveis essencials i al transport públic dir que de mitjana un habitatge del municipi té 2 serveis essencials (farmàcia i escoles públiques de primària i secundària) a menys de 10 minuts caminant. Si només es tenen en compte els habitatges del nucli antic, l'accessibilitat als serveis bàsics és la mateixa que la global municipal. L'accés al transport públic sí que presenta diferències a aquestes dues escales, ja que municipalment de mitjana els habitatges tenen una freqüència de pas de 36,5 a 10 minuts caminant (400 metres), mentre que en el nucli antic és de només 9,3.

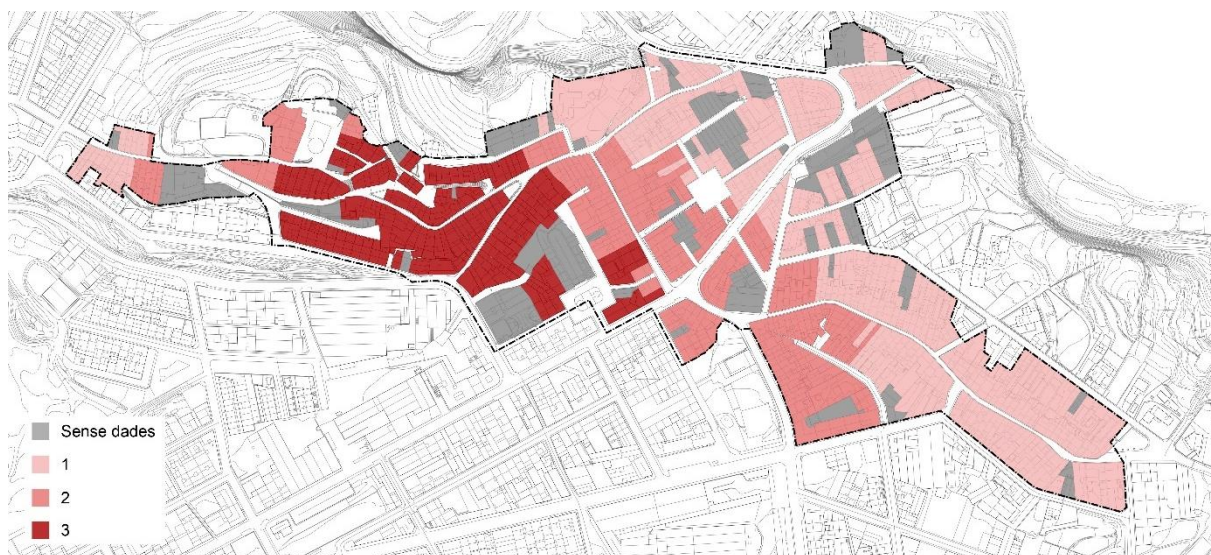


Figura 18. Accessibilitat als serveis essencials (400 metres). Plànol d'informació I-07. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

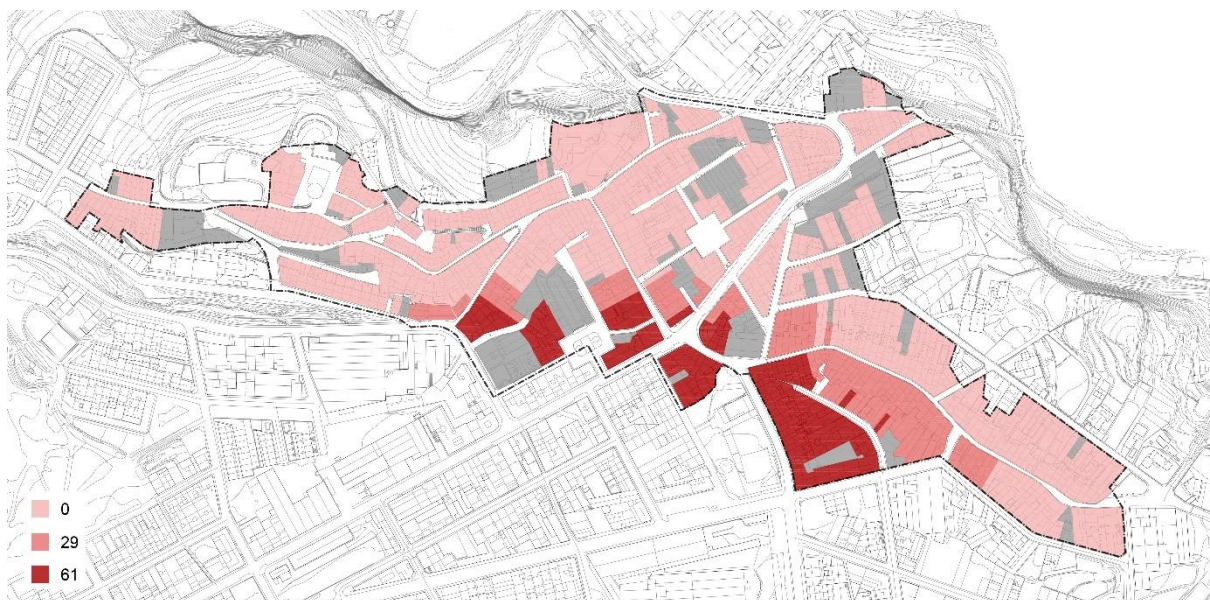


Figura 19. Accessibilitat al transport públic (400 metres). Plànol d'informació I-08. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

L'important pendent d'alguns carrers o la baixa accessibilitat al transport públic, sobretot, no és òptima per perfil de població que hi viu. I és que un 25% de la població del nucli antic d'Artés té 65 anys o més i, en els propers 20 anys aquesta xifra podria arribar a incrementar-se fins a més del 50%.

Per tant, l'entorn urbà de l'àmbit objecte d'estudi es caracteritza per:

- Vials amb un pendent important, un 25% tenen més d'un 15% de pendent.
- Poca superfície d'espai lliure (2,2%), però aquesta és molt accessible a 10 minuts caminant (400 metres) dels habitatges.
- L'accessibilitat des dels habitatges als serveis bàsics a 10 minuts caminant (400 metres) és alta, 2.
- La freqüència de pas al transport públic a la que tenen a accés des dels habitatges a 10 minuts caminant (400 metres) és molt baixa, 9,3.
- Una població de 65 anys o més del 25%, que pot arribar a ser de més del 50% en un període de 20 anys.

## 2.3 Situació sociodemogràfica i socioeconòmica

### Població

Segons el padró de població de 2022 Artés tenia 5.902 habitants, mentre que el 1998 n'eren 4.271 habitants. Per tant, un increment de més de 1.000 habitants. El creixement mitjà anual en aquest període va ser de l'1,4%, essent el 2012, 2016 i 2017 els únics anys que va haver-hi una regressió de les xifres de població respecte l'any anterior. El creixement més important va ser el 2003 (3,2%), mentre que el decreixement el del 2016 (1,2%). A l'augmentar el nombre d'habitants la densitat de població també ho va fer, passant de 239 habitants/km<sup>2</sup> (1998) a 330,27 habitants/km<sup>2</sup>. El 2023 Un 15% de la població d'Artés viu al nucli antic, essent la densitat molt superior a la mitjana municipal, quasi 6.600 habitants/km<sup>2</sup>.

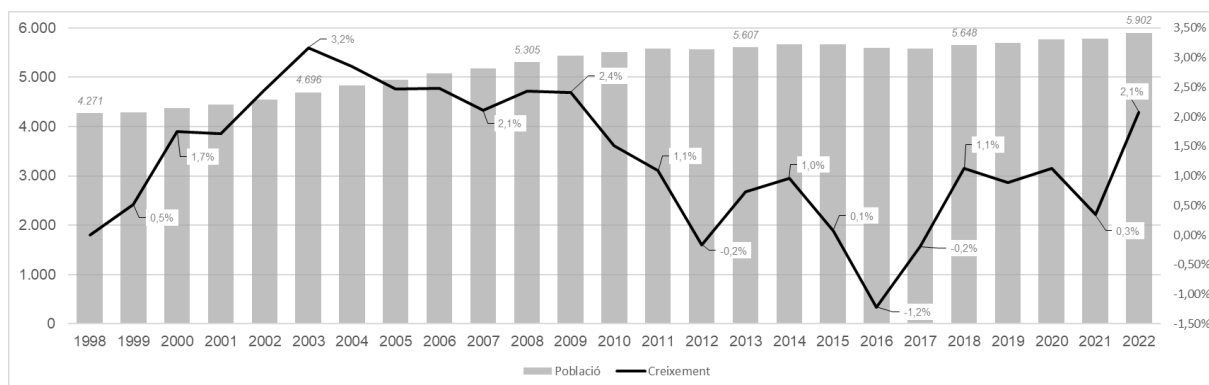


Figura 20. Evolució de la població d'Artés (1998-2022). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

Són dos els factors que han donat lloc a aquesta situació demogràfica al municipi: el creixement natural i el saldo migratori positiu en diversos anys. És que des de l'any 2000 fins el 2021 a Artés va haver-hi més naixements que defuncions, essent el saldo final del període de 42 i el creixement mitjà de quasi 2. El creixement natural positiu més elevat es va registrar el 2009 amb un valor de 21, en canvi el negatiu va ser a l'any 2020 amb 29. Aquesta última xifra va donar-se degut a la pandèmia de la COVID-19 i és que un creixement natural negatiu tan important no s'havia donat mai abans, la dada més destacada fins aleshores era la de 2017 amb un valor de 13.

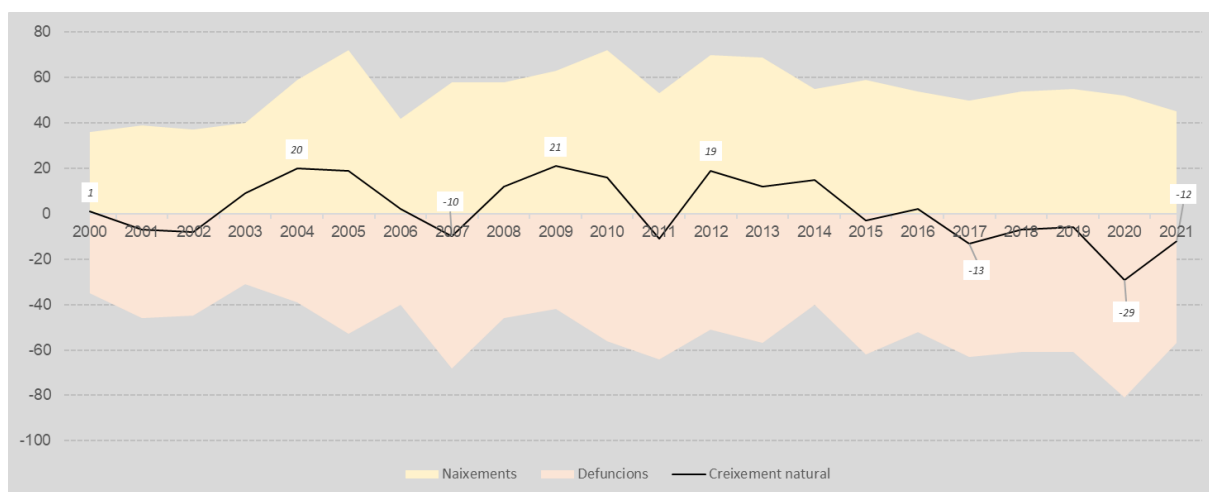


Figura 21. Creixement natural de la població (2000-2021). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

En quant al saldo migratori es pot veure com en el període de 2002 a 2021 va ser en general positiu, excepte de 2014 a 2016, quan la sortida de persones cap a altres municipis de la

comarca, sobretot, però també de la província de Barcelona va revertir la situació. L'entrada de població més important era de persones de la mateixa comarca, tot i que el 2003 i 2004 aquestes es van veure superades per les que venien de la província de Barcelona. L'any que el saldo migratori va ser més alt va ser el 2007 amb un valor de 137, mentre que el més baix va ser el 2015 amb un valor de 61. Cal destacar, que els municipis d'origen i de destí, segons el Programa d'actuació municipal d'habitatge gestionat per la Diputació de Barcelona de 2017, són grans ciutats (Manresa i Barcelona) o municipis petits (Avinyó, Sallent, Sant Fruitós del Bages, Navàs, Moià, etc.).

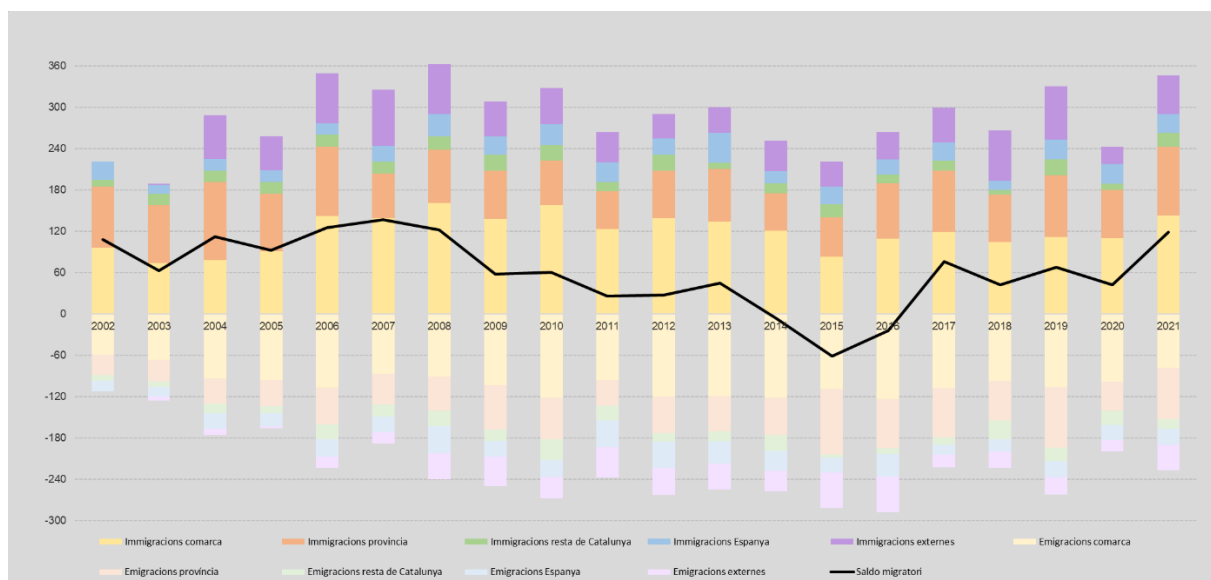


Figura 22. Evolució dels moviments migratoris (2002-2021). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

A partir del Padró municipal d'habitants s'ha pogut saber que des de 1996 fins a 2022 Artés ha registrat 32.326 altes, essent l'any que més el 2022 amb 1.498 i el que menys el 1996 amb 217. Pel que fa a les baixes han estat un total de 29.857, essent el mínim el 1996 amb 240 i el màxim el 2022 amb 1.448. Els moviments interns han estat quasi 2.700, essent el 1996 el que menys se'n van registrar amb 16 i em màxim el 2012 amb 148. Tot o això, el 2022 no es queda enrere amb les xifres de moviments interns i se'n van registrar 123. Cal destacar, que en general es veuen més moviments de la població de 1996 a 2004, però a partir de llavors afluïxen i sembla que des de 2021 aquests estan tornant a créixer. El pes de les altes del padró municipal des de 1996 ha estat per les persones amb nacionalitat espanyola, excepte el 2008 quan va haver-hi un predomini d'arribades al municipi d'Artés de persones estrangeres. En aquest sentit, es poden destacar 2 períodes, de 1996 a 2005 i de 2010 a 2018 quan les altes de persones de nacionalitat espanyola eren molt superiors, entorn a les 300 i a les 200 respectivament; i el de 2006 a 2009 i de 2019 a 2022, quan la diferència era molt lleugera, entorn a 10 o 50 més respectivament. Pel que fa a les baixes de 1996 a 2022. Les baixes, en canvi, han predominat sempre en el període objecte d'estudi de persones de nacionalitat espanyola, entorn a les 300 de mitjana de diferència. Pel que fa els moviments interns quasi bé els qui més en van portar a terme, en el període de 1996 a 2022, van ser els estrangers, excepte el 1996.

En quan a l'estructura per edats el 2022 predominava el grup d'edat de 45 a 64 anys (29,1%), en canvi, deu anys abans, i vint també, ho feia el de 25 a 44 anys (31,7% i 30,8% respectivament), el qual era el segon més important a l'any 2022 concentrant el 26,2% de la població del municipi. A escala comarcal segueix una tendència similar, tot i que el 2012 en comptes de predominar el grup d'edat de 25 a 44 anys ho fa també el de 45 a 64 anys (25,5%). Per tant, a Artés hi ha un procés de maduració de l'estructura per edats destacant el

sobreenvelliment (persones majors de 84 anys), que creix quasi el doble en el període de 2002 a 2022 (2002: 2% i 2022: 3,6%). Aquesta tendència es reafirma a l'analitzar la mitjana d'edat de la població del municipi, que el 2022 era de 43 anys, el 2012 de 41,3 i el 2002 de 4. És important destacar que la mitjana d'edat és més alta al nucli antic del municipi, arribant a ser de 46 anys.

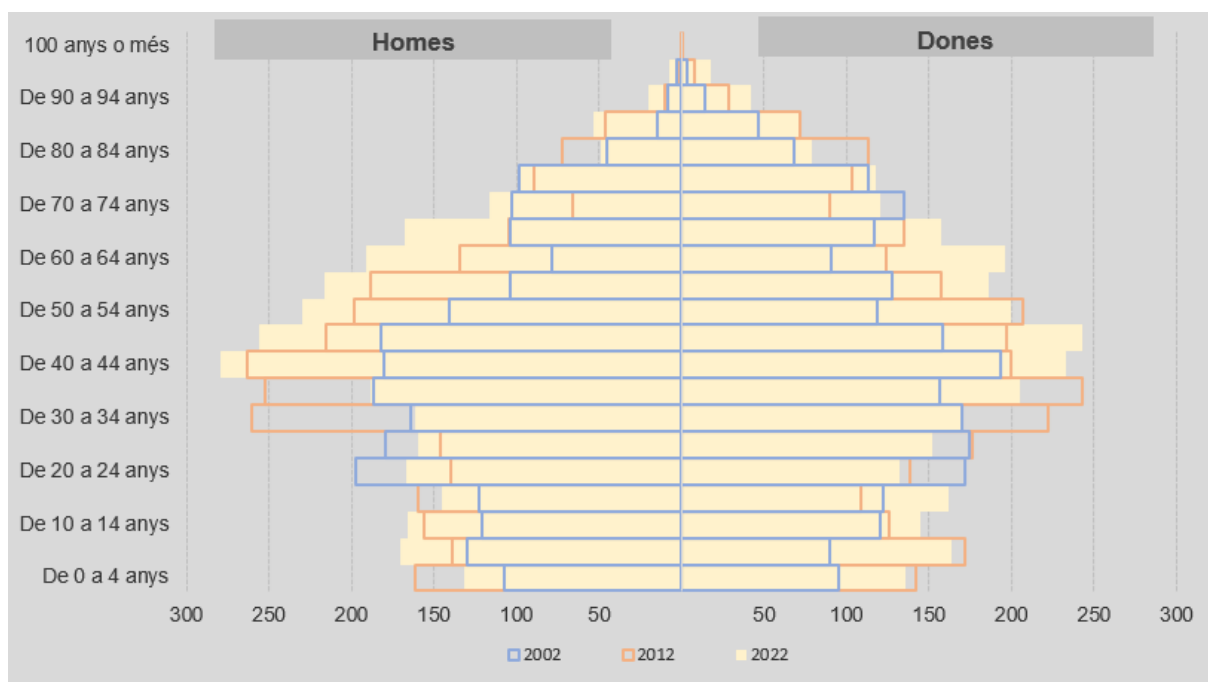


Figura 23. Evolució de l'estructura de població (2002-2022). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

A partir de les dades del padró municipal de 2023 s'ha pogut veure que el nucli antic d'Artés concentra un major nombre de persones de 65 anys o menys. La distribució per grans grups d'edat el 2023 a Artés seria la que es mostra a continuació:

|       | <b>Artés</b> | <b>Nucli antic</b> |
|-------|--------------|--------------------|
| 0-14  | 15,2%        | 15,2%              |
| 15-29 | 15,7%        | 15,5%              |
| 30-44 | 20,6%        | 16,6%              |
| 45-64 | 29,3%        | 30%                |
| 65-84 | 15,7%        | 20,6%              |
| >84   | 3,4%         | 4,3%               |

Figura 24. Proporció de població al terme municipal i al nucli antic (2023). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del padró municipal d'habitants.

Aquestes dades porten a parlar de dos cohorts específics i d'interès pel present anàlisi i diagnòstic, la població en edat d'emancipació (25 a 34 anys) i la gent gran (majors de 65 anys). El percentatge de població que formava part del primer col·lectiu era quasi l'11% (643 habitants) el 2022, unes xifres que s'havien anat reduint en els últims anys (2012: 14,4% i 2002: 15,1%). Les futures generacions ha entrar a formar part d'aquest cohort, seran els habitants de 15 a 24 anys, que en dades absolutes eren 606 habitants el 2022 (10,3% sobre la població total), un 0,4% més que fa 10 anys i un 3,2% menys que fa 20 anys. Per tant, hi ha una necessitat de procurar mantenir aquest cohort, ja que, tot i que ha incrementat en els últims anys, hi ha menys persones d'aquest grup d'edat que fa 20 anys. Segons el Programa d'actuació municipal d'habitatge gestionat per la Diputació de Barcelona de 2017 un 49,6% de la població d'entre 25 i 34 anys estava emancipada a Artés.

Pel que fa al col·lectiu de 65 anys o més era de 1.117 habitants, el que representa un 19% respecte la població total. Aquesta proporció s'ha incrementat un 2% respecte de fa 10 anys (17%). La relació entre el nombre d'habitants d'aquest cohort i els menors de 15 anys posa de relleu que l'índex d'envelliment era el 2022 del 122,3%, més alt que el de 2012 (105%) però més baix que el de 2002 (131%). Cal destacar, que de 2003 a 2014 aquest índex es va anar reduint fins a arribar, quasi, a l'equilibri entre ambdós grups d'edat. A partir de 2015, però, va tornar a augmentar progressivament. Actualment, doncs, aquest cohort de major de 65 anys ja té un pes relativament destacat, però és plausible pensar analitzant les dades i tendències presentades que en un futur en tingui més i puguin arribar-se a recuperar les xifres de fa 20 anys. Cal destacar, que aquestes xifres i oscil·lacions esmentades a escala municipal coincideixen amb les comarcals, tot i que les dades són lleugerament més altes (2002: 161,2%, 2012: 116,7% i 2022: 135,3%).

Una dada que resumeix les tendències demogràfiques és l'índex de tendència, el qual indica que si és inferior a 100 hi ha un descens de la natalitat, un menor creixement demogràfic i envelliment de la població. En aquest cas el d'Artés a l'any 2022 estava entorn a 80 (80,24), quan en els últims 20 anys havia arribat a estar al 120,54 a l'any 2008. Excepte de 2006 a 2011 i de 2014 a 2017, aquest índex ha estat per sota de 100, assolint els mínims en el període 2019-2022. Tal és així, que la mitjana del període 2002-2022 va ser 98,9.

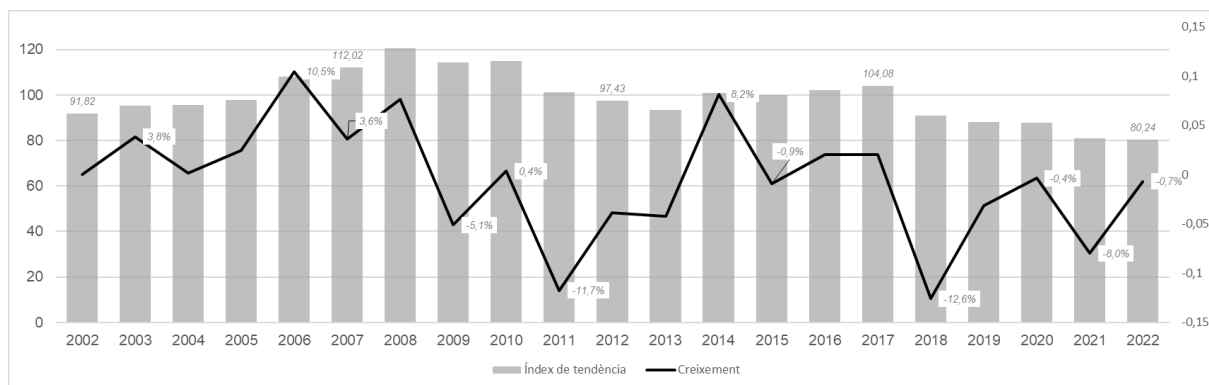


Figura 25. Evolució de l'índex de tendència (2002-2022). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Hermes.

Finalment, i posant èmfasi en l'àmbit d'estudi, segons informa l'estudi de 2017 de la Diputació de Barcelona "Programa d'actuació municipal d'habitatge" els casos més greus d'envelliment de la població estan ubicats al nucli antic del municipi.

### Llars

Per conèixer les característiques de les llars del municipi la dada de referència és el cens de 2011, ja que no hi ha dades més actualitzades sobre aquesta temàtica. El creixement de la població també ha donat lloc a que les llars hagin augmentat al llarg dels anys en el municipi objecte d'estudi, passant de 1.412 el 1996 a 2.093 el 2011, per tant, un creixement del 48,2%. Aquest increment s'ha donat sobretot de l'any 2001 al 2011, ja que de 1996 a 2001 el creixement només va ser del 8,6%. La mitjana de persones que ocupen aquestes llars, però, si que s'ha anat reduint, la qual cosa explicaria part de l'increment del nombre de llars. Mentre que el 1991 aquesta variable era del 3,2, el 2011 era de 2,62, una xifra quasi idèntica de la registrada a escala comarcal i de Catalunya el 2020 (2,5 persones/llar). Cal destacar, que segons dades de l'*Atlas de Distribución de renta de los hogares de 2020* de l'Institut Nacional d'Estadística, la mida mitjana de la llar a Artés era la mateixa que l'esmentada pel 2011. I és que si s'observen les xifres desagregades per nombre de persones es pot veure com la llar d'una, de dues i de tres persones van créixer, sobretot les primeres que van passar de ser el 10,8% de les llars del municipi el 1991 a ser-ne el 17,6% el 2011. En canvi, les úniques que

es redueixen, passant de ser el 39,1% el 1991 a el 22,8% el 2011, van ser les de més de quatre persones o més. Per tant, aquest canvi de tendència dona lloc a que si el 1991 les llars que predominaven eren les formades per 4 persones o més (39,1%), el 2011 ho eren les de dues (32,2%).

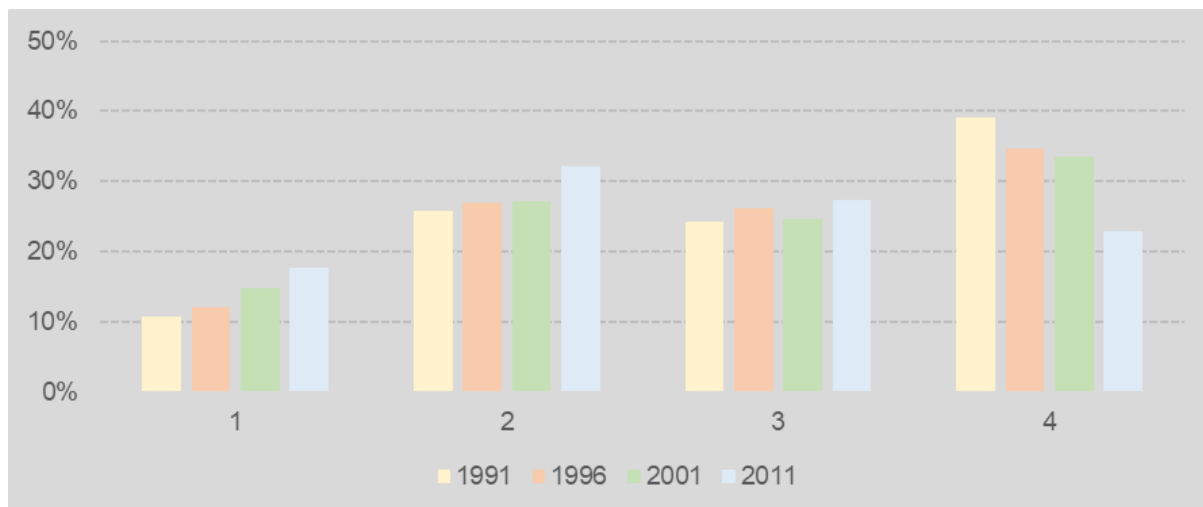


Figura 26. Evolució del nombre de persones per llar (1991-2011). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

Segons les dades de 1991 a 2011, el tipus de llars que ha predominat a Artés sempre ha estat les que tenen nucli, concretament les de parella amb fills i sense fills. Tot i això, les llars sense nucli, concretament les unipersonals, han estat les que han tingut un increment major en el període esmentat (167,4%), seguit de les formades per un pare o una mare amb fills (155,7%). El primer increment es pot donar perquè al tenir una població cada vegada més envellida fa que hi hagi un major nombre de persones viudes que viuen soles (el 2011 190 llars d'Artés estaven formades per persones de 65 anys o més, el que significa un 9,1% de les llars i segons el Programa d'actuació municipal d'habitatge gestionat per la Diputació de Barcelona de 2017 un 63% de les llars que hi viuen persones majors de 80 anys soles). A aquesta tessitura també s'hi pot afegir l'emancipació dels fills en una població on es manifesta un procés de maduració. El segon, en canvi, ve donat perquè cada vegada hi ha un major nombre de divorcis.

|                           | Sense nucli   |                  | Amb nucli           |                   |                       |                  | Total        |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|------------------|--------------|
|                           | unipersonals  | 2 persones o més | Parella sense fills | Parella amb fills | pare o mare amb fills | dos nuclis o més |              |
| 2011                      | 369           | Sense dades      | 553                 | 908               | 161                   | Sense dades      | <b>2.093</b> |
| 2001                      | 227           | 51               | 347                 | 749               | 108                   | 51               | <b>1.533</b> |
| 1996                      | 170           | 30               | 344                 | 735               | 85                    | 48               | <b>1.412</b> |
| 1991                      | 138           | 21               | 309                 | 677               | 63                    | 66               | <b>1.274</b> |
| <b>Variació 1991-2011</b> | <b>167,4%</b> | <b>142,9%*</b>   | <b>79%</b>          | <b>34,1%</b>      | <b>155,6%</b>         | <b>-22,7%*</b>   | <b>64,3%</b> |

Figura 27. Evolució de les llars per tipus de nucli (1991-2011). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

\* El creixement en aquest cas és de 1991 a 2001 al no disposar de les dades de 2011.

Les dades de l'*Atlas de distribución de renta de los hogares* de l'Institut Nacional d'Estadística proporciona xifres més actualitzades de les llars unipersonals. En aquest sentit, a Artés a l'any 2020 aquestes havien augmentat quasi un 8% respecte del 2011, essent el 25,2% del total de

llars del municipi. Cal destacar, però, que en el període de 2015-2020, va haver-hi dos anys que es va registrar una lleugera regressió de la proporció de llars unipersonals respecte l'any anterior, el 2016 (24,2%) i el 2017 (23,6%).

## Renda

Segons les dades que aglutina l'estadística local Hermes de la Diputació de Barcelona la Renda Bruta Familiar Disponible d'Artés en el període de 2002-2022 va ser de mitjana entorn als 80.000 milions d'euros, passant dels quasi 60.000 del 2002 als més de 100.000 del 2022. Aquesta estadística sempre ha tingut una tendència a l'alça, excepte l'any 2009, respecte el 2008, i 2020, respecte el 2019, quan va disminuir un 6,2% i un 15,9% respectivament.

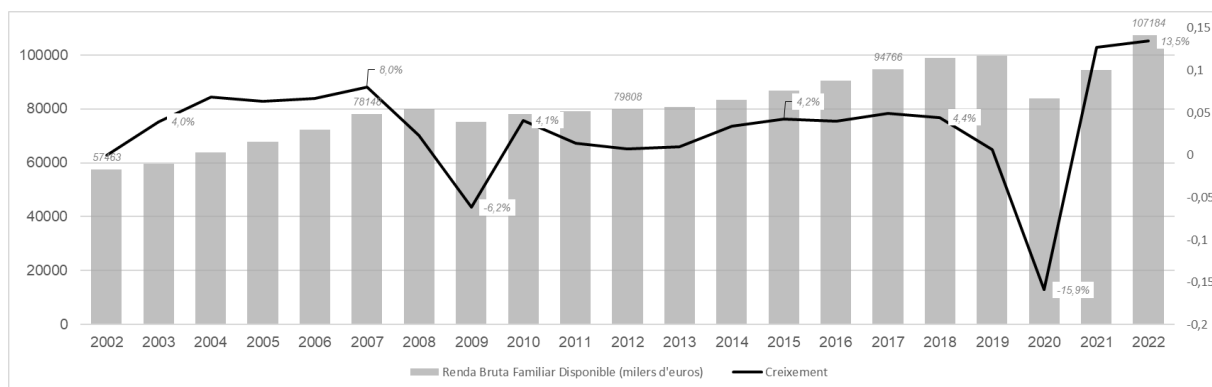


Figura 28. Evolució de la Renda Bruta Familiar Disponible (2002-2022). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Informació Econòmica Municipal (SEIM).

Pel que fa a l'estadística anterior a nivell d'habitant es pot dir que la mitjana del període 2002-2022 era de quasi 15.000 €, essent el mínim el 2002 amb poc més de 12.500 € per habitant i el màxim el 2022 amb més de 18.000 € per habitant. En aquest cas, la variació anual general també era a l'alça, excepte per l'any 2008, 2009, 2019 i 2019 quan la renda bruta familiar per habitant va disminuir respecte l'any anterior. El major descens va ser a l'any 2020 (16,8%), mentre que el mínim el 2008 amb només un 0,1%.

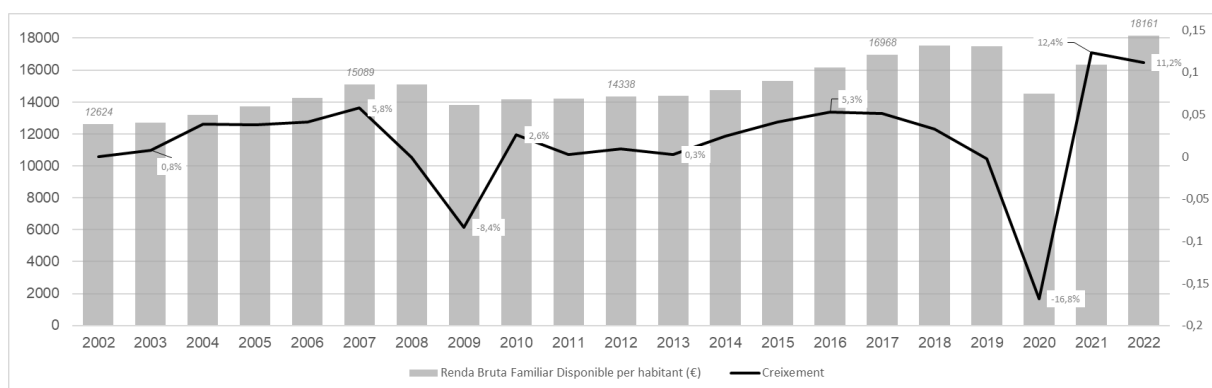


Figura 29. Evolució de la Renda Bruta Familiar Disponible per habitant (2002-2022). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Informació Econòmica Municipal (SEIM).

Esmentar que, segons informació del Programa d'actuació municipal d'habitatge gestionat per la Diputació de Barcelona de 2017, la població d'Artés en general s'ha anat substituint per famílies amb més endeutament i precarietat econòmica. El mateix estudi afegeix que els casos més greus de necessitats socials estan ubicats al nucli antic del municipi.

## 2.4 Situació del parc residencial

### Característiques generals

Amb el treball de camp (novembre 2023) al nucli antic d'Artés s'ha pogut determinar que el 90,1% dels edificis tenen un ús residencial, que el 5,2% són magatzems i garatges, que l'1,3% són comerços i que el 0,8% són equipaments. Segons les dades del cens del 2011 Artés tenia un total de 2.635 habitatges, el cadastre el 2021, però, xifra els immobles d'ús residencial en 2.761, la qual cosa suposa un increment de quasi el 5% respecte el 2011. Segons les dades dels anteriors cens, entre 1991 i 2001 el nombre d'habitatges va créixer passant de 1.644 a 2.011 (un 22,3% més) i de 2001 a 2011 van augmentar un 31% arribant a la xifra ja esmentada de 2.635. El nombre d'habitatges del nucli antic segons el cadastre son entorn a 600, el que quasi és una quarta part dels habitatges totals del municipi. Si es té en compte aquesta quantitat d'habitatges per la superfície que té l'àmbit d'estudi s'obté que la densitat de 5.000 habitatges/km<sup>2</sup>, una xifra molt superior a la global municipal, entorn els 140 habitatges/km<sup>2</sup>. La majoria d'aquests habitatges, tot i que no es disposa de dades actualitzades, es pot afirmar que es destinen a residència principal. Concretament, segons el cens del 2011 la proporció era de 79,4% habitatges principals. Aquesta raó és més alta que la de 1991 i 2001, quan era del 77,5% i del 76,2%. Els habitatges de l'àmbit d'estudi es caracteritzen principalment per ser edificis de 3 plantes en un 52,2% o de 4 en un 28,7%.

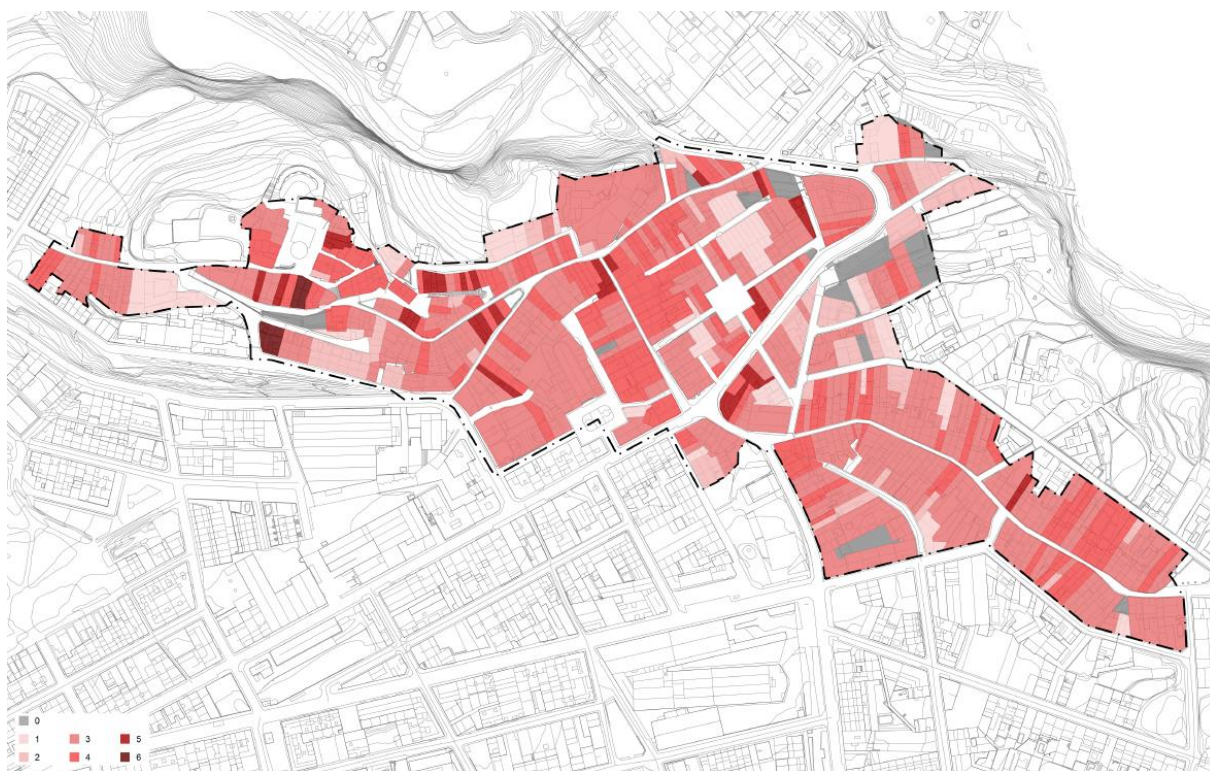


Figura 30. Nombre de plantes dels habitatges. Plànol d'informació I-13. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

La dimensió mitjana municipal dels immobles d'ús residencial segons el cadastre era el 2021 de 89,3 m<sup>2</sup>, essent la del nucli antic superior, més de 100 m<sup>2</sup>. Els habitatges petits (menys de 45 m<sup>2</sup>) a Artés n'eren el 0,51% en el cens del 2011, mentre que els grans (105 m<sup>2</sup> o més) n'eren tres quartes parts del parc d'habitatge d'aleshores (75,3%). Posant en relació la superfície d'immobles d'ús residencial i els habitants d'Artés, xifra que a cada habitant (segons dades de 2021) li corresponien 30,2 m<sup>2</sup>/persona de superfície de l'habitatge.

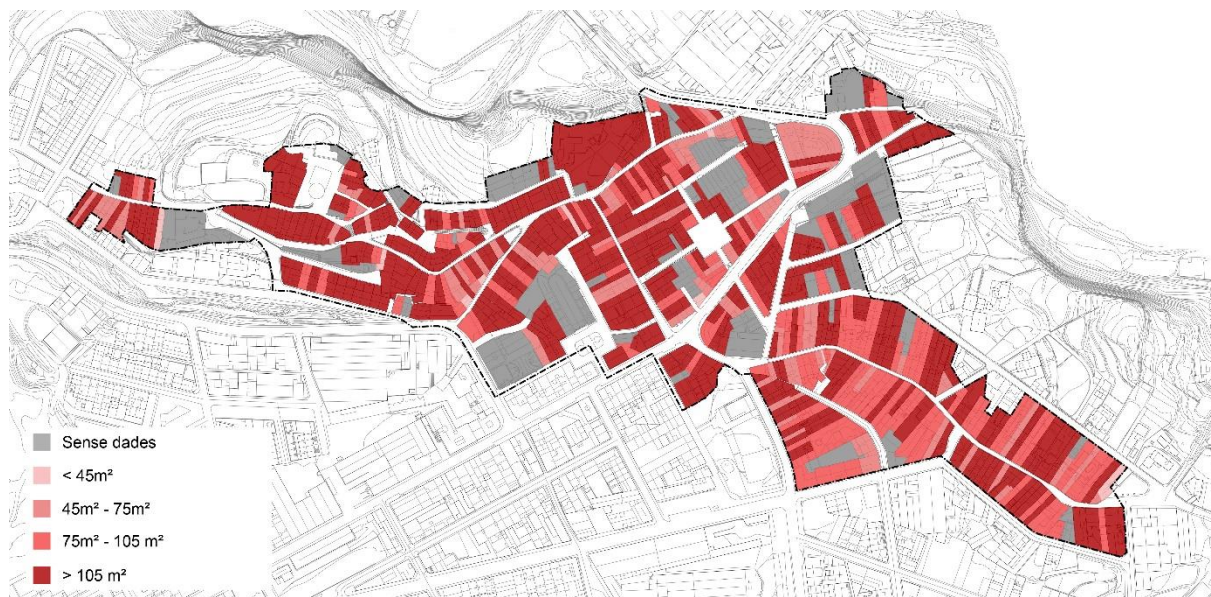


Figura 31. Dimensió mitjana dels habitatges. Plànol d'informació I-15. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

A més, però, a partir de les dades del cadastre de 2021 també es pot xifrar que el 78,1% de la superfície total construïda en planta baixa era d'ús residencial, essent la del nucli antic superior al 80%. A partir del treball de camp s'ha pogut determinar que al nucli antic quasi un 50% de la planta baixa dels edificis està destinada a habitatges, un 36,3% a garatges i un 14,1% a ús comercial. El Programa d'actuació municipal d'habitatge, gestionat per la Diputació de Barcelona, de 2017, expressa la següent conclusió de les plantes baixes del nucli antic: "les plantes baixes d'habitatges del casc antic no es fan servir, antigament eren comerços. De fet la normativa actual, amb la intenció de fomentar el comerç, així ho contempla i no permet l'habitabilitat d'aquests espais. Es planteja un canvi de normativa que permetria convertir les plantes baixes en habitables afavorint així l'accessibilitat per les persones més grans."

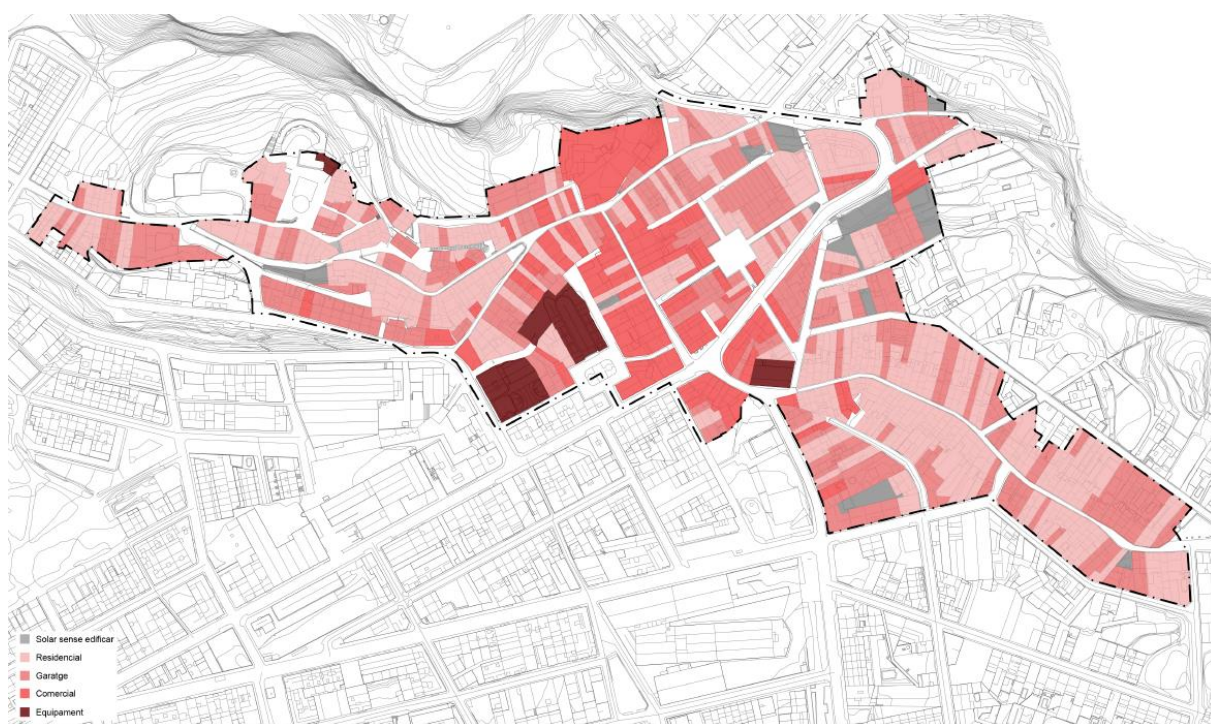


Figura 32. Ús dels edificis en planta baixa. Plànol d'informació I-10. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Del total de superfície construïda, la destinada a habitatge col·lectiu sobre el total era a Artés del 39,4% segons les dades del cadastre de 2021. En el treball de camp s'ha pogut determinar que els habitatges plurifamiliars al nucli antic del municipi n'eren un 15,3%, mentre que els bifamiliars el 13%. Per tant, la tipologia que predomina en el sector són els habitatges unifamiliars (71,7%).

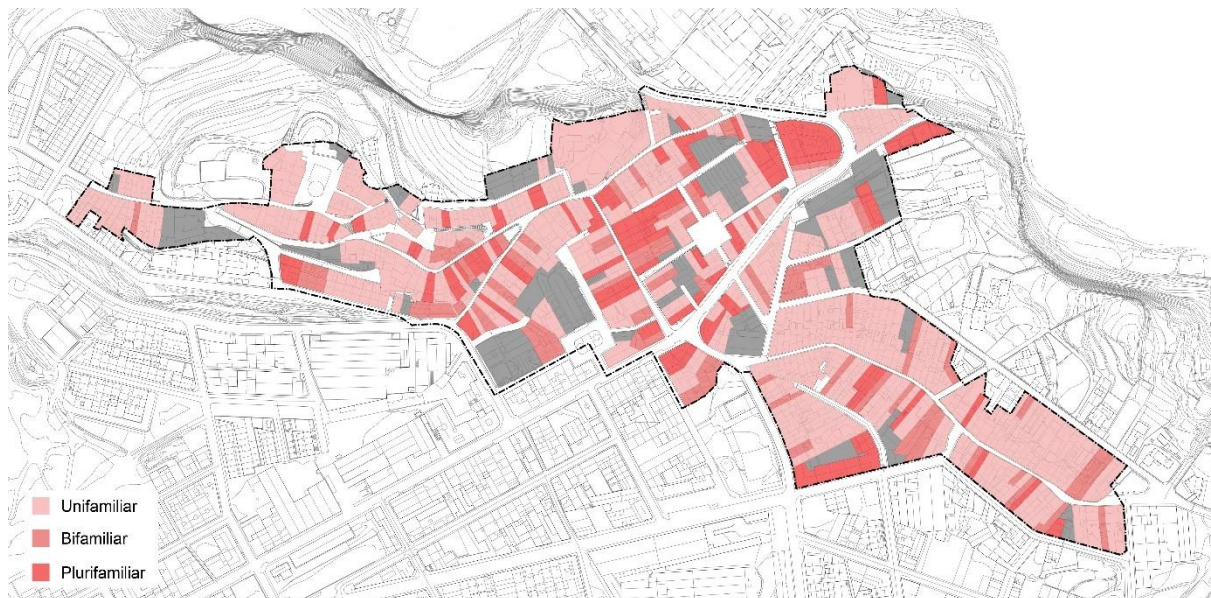


Figura 33. Tipologia residencial. Plànol d'informació I-14. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Segons dades del cadastre del 2021, un nombre molt baix dels habitatges d'Artés tenen divisió horitzontal, per això, el 70,1% de la superfície d'ús residencial del municipi és d'un únic propietari.

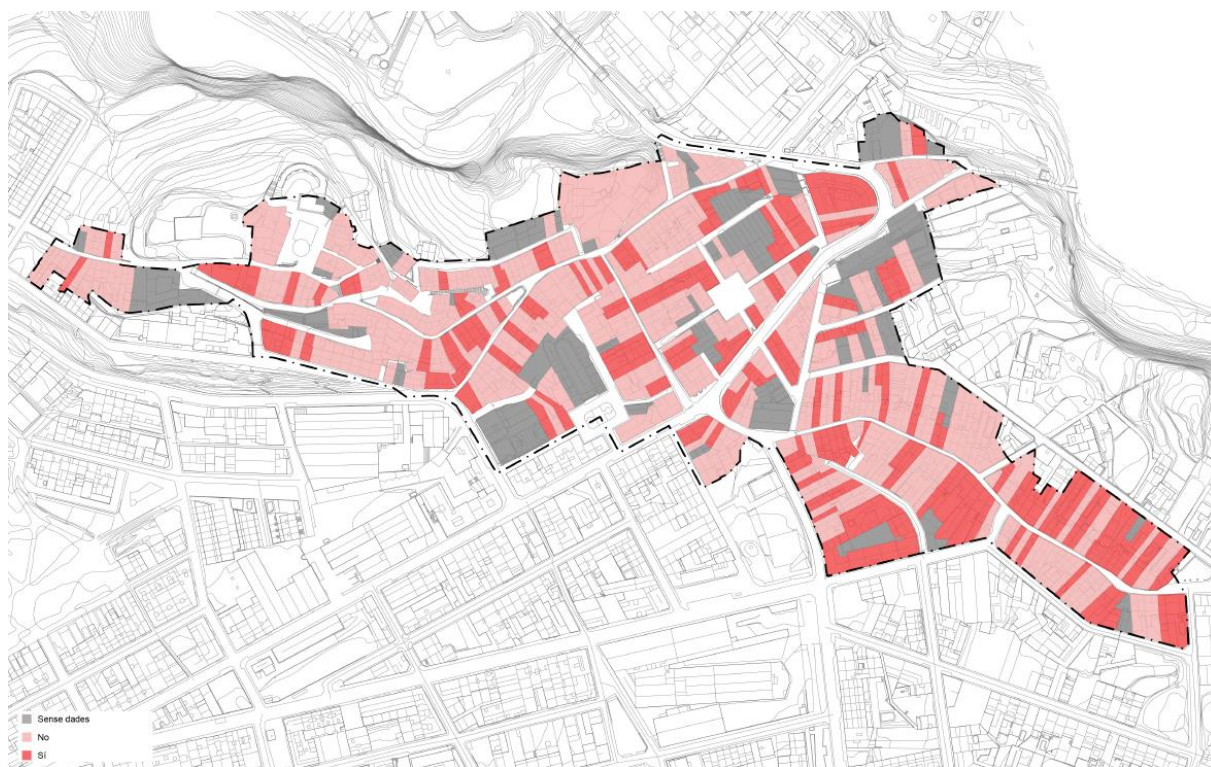


Figura 34. Divisions de propietat. Plànol d'informació I-16. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

Si es tenen en compte el nombre de propietaris per edifici en base a les divisions de propietat registrades en el cadastre de 2021, en resulta que a Artés n'eren 2,6, mentre que al nucli antic 1,9. Per tant, tot i que aquest àmbit hi havia un percentatge relativament alt de parcel·les amb divisió horitzontal, el nombre de divisions en cadascuna era entorn a 2 (quan en el municipi era quasi 3).

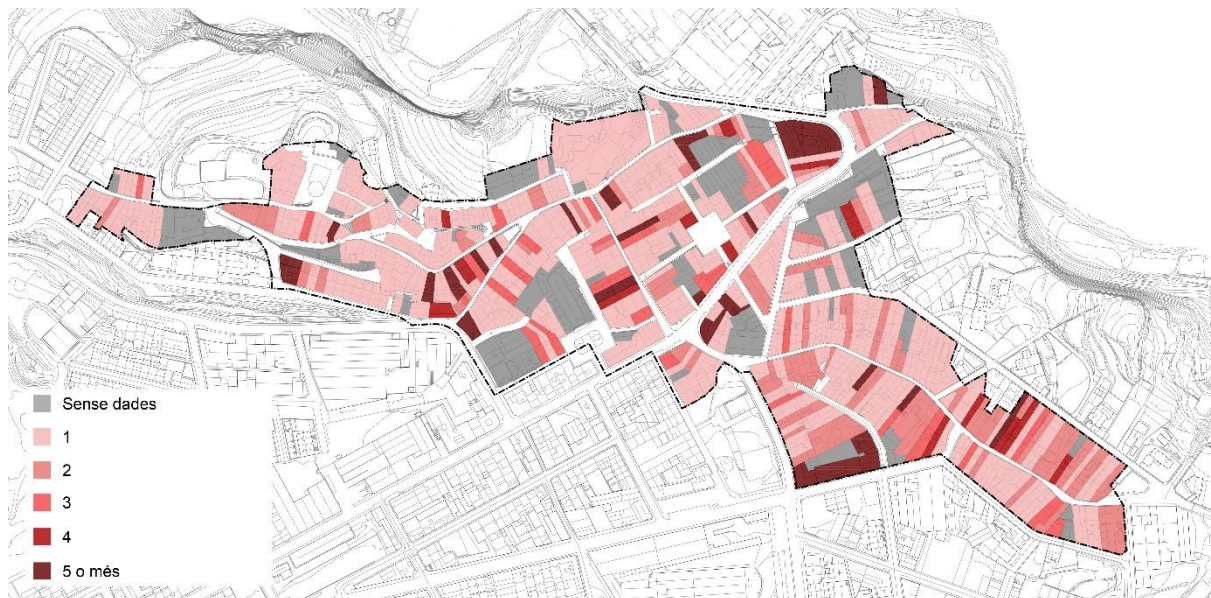


Figura 35. Nombre de propietaris per edifici. Plànol d'informació I-17. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

### **Estat**

Artés es caracteritza per un part d'habitatges antic. L'edat del parc d'habitatges ponderada per la superfície i tenint en compte les rehabilitacions totals o integrals és de quasi 50 anys. En el nucli antic, però, aquesta xifra augmenta fins a quasi 70 anys.

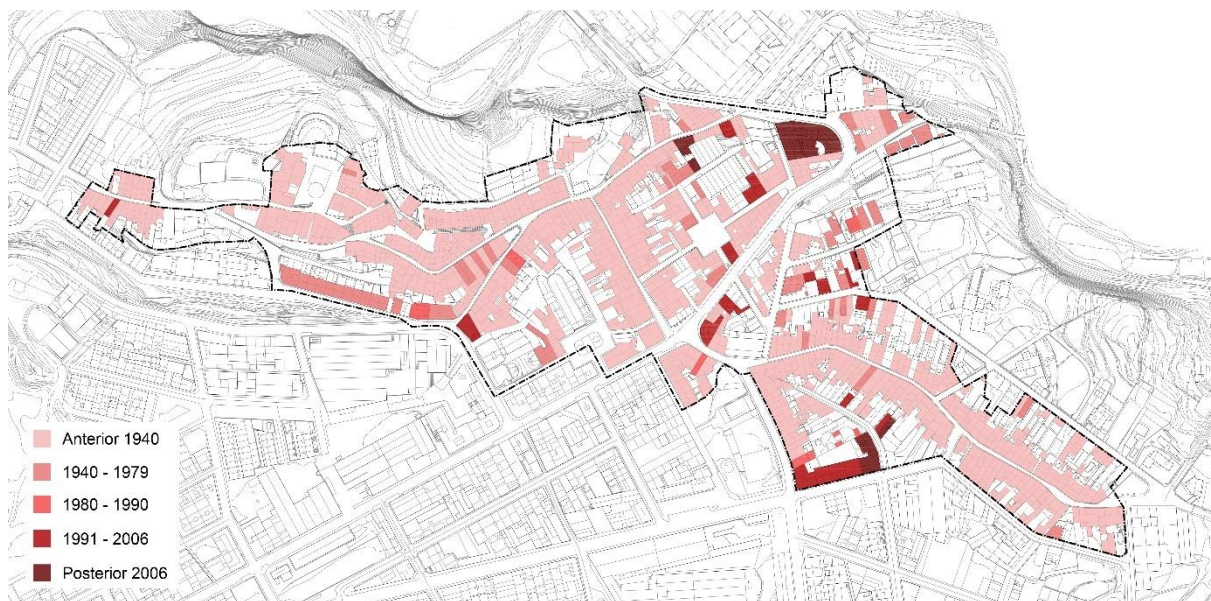


Figura 36. Antiguitat ponderada per la superfície i tenint en compte les rehabilitacions totals o integrals. Plànol d'informació I-20. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

La proporció de superfície construïda amb ús d'habitatge abans de 1981 respecte el total és en el municipi d'Artés de 51,4%, però en canvi a la zona del nucli antic aquesta xifra creix fins el 88,1%. Ara bé, la construïda amb ús d'habitatge entre 1981 i 2008 és del 41,9% a tot el municipi i del 12,4% en el nucli antic.



Figura 37. Edificis anteriors a 1981: Proporció de superfície construïda amb ús d'habitatge. Plànol d'informació I-11. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).



Figura 38. Edificis construïts entre 1981 i 2008: Proporció de superfície construïda amb ús d'habitatge. Plànol d'informació I-12. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

L'antiguitat d'aquest parc, doncs, dona lloc a un seguit de conseqüències que s'obtenen a partir de les dades del cadastre de 2021:

- Una qualitat constructiva mitjana en general a tot el terme (de 5, essent 1 la millor i la 9 la pitjor), estant per sota la del nucli antic (6).

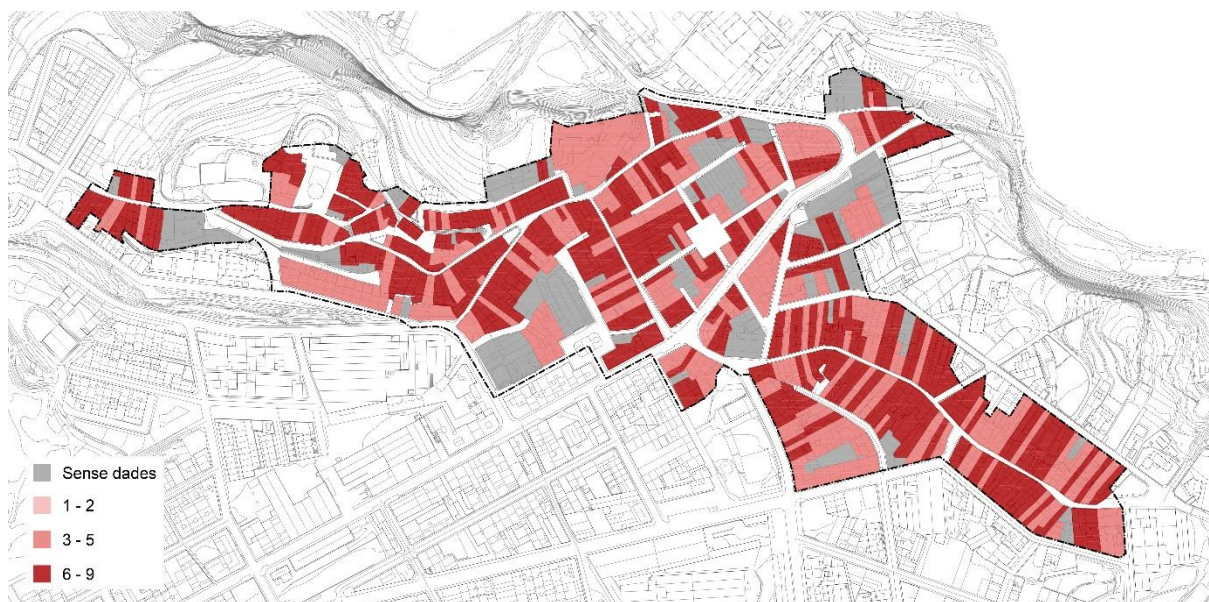


Figura 39. Qualitat constructiva. Plànol d'informació I-21. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

- Els habitatges amb baixa qualificació energètica per les emissions de CO<sub>2</sub> n'eren a tot el municipi un 30,9%, essent la del nucli antic unes xifres pitjors, entorn al 40%.

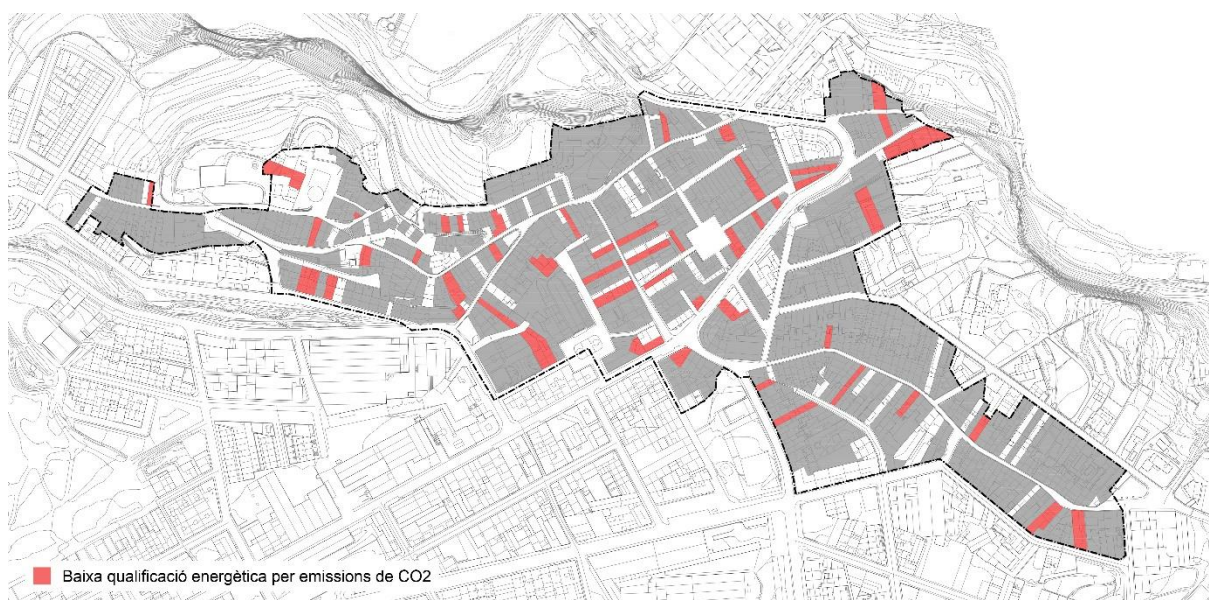


Figura 40. Habitatges amb baixa qualificació energètica per emissions de CO<sub>2</sub>. Plànol d'informació I-22. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

- Els habitatges amb baixa qualificació energètica pel consum d'energia primària no renovable n'eren a tot el municipi un 33,8%, essent superior al nucli antic amb un 45,3%.

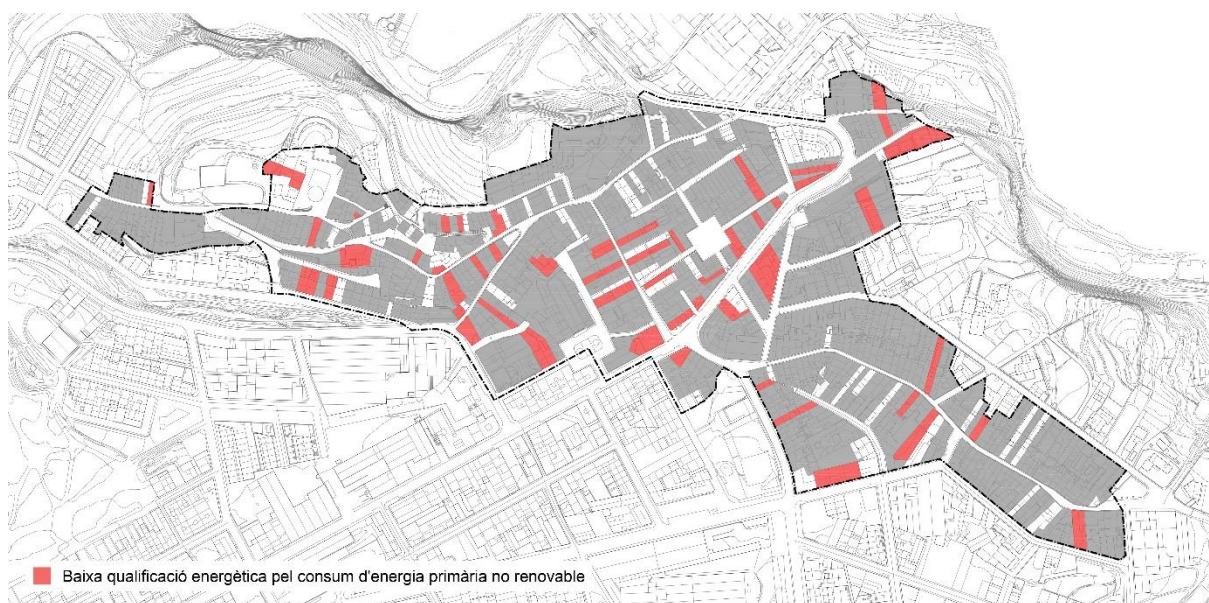


Figura 41. Habitatges amb baixa qualificació energètica per consum d'energia no renovable. Plànol d'informació I-23. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del SI\_REHAB (Diputació de Barcelona).

A partir de la inspecció a camp s'han pogut determinar altres deficiències de l'estat dels edificis i habitatges del casc antic o mesures passives i arquitectòniques implementades. I és que, segons dades del cadastre de 2021, la superfície destinada a habitatge en estat deficient o ruïnós era del 0,7% a tot el municipi i de l'1% al nucli antic. Concretament, del treball de camp es pot dir concloure que:

Un 62% de les façanes principals dels habitatges s'han considerat deficientes, un 31% amb bon estat però amb patologies puntuals i només un 7% en bon estat.

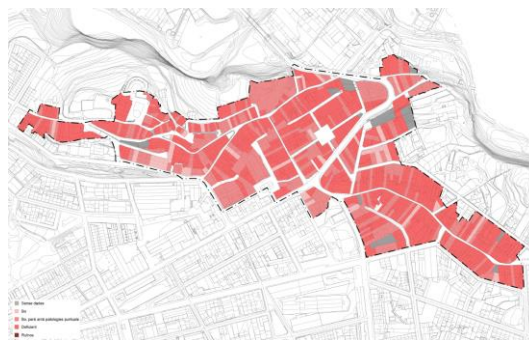


Figura 42. Estat de la façana principal. Plànol d'informació I-24. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).



Un 37,6% de les façanes posteriors o laterals que s'han pogut veure dels habitatges s'han considerat deficientes, un 21% amb bon estat però amb patologies puntuals i només un 9,3% en bon estat.

Figura 43. Estat de la façana posterior/lateral. Plànol d'informació I-25. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Un 25,9% de les cobertes que s'han pogut inspeccionar estan en un estat deficient i un 1,5% en ruïnós. Destaca l'estat deficient de diverses cobertes del carrer Raval.



Figura 44. Estat de la coberta. Plànol d'informació I-26. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).



Un 21,4% dels balcons d'habitatges del nucli antic estan en un estat crític. Aquests sobretot es concentren a la zona del carrer Raval, Barquera i Sant Víctor.

Figura 45. Balcons crítics. Plànol d'informació I-27. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Quasi un 85% dels habitatges del nucli antic d'Artés presenten humitats i taques a la seva façana per deficiències constructives o per capil·laritat. Per tant, gairebé tots els edificis del nucli antic presenten aquesta deficiència.

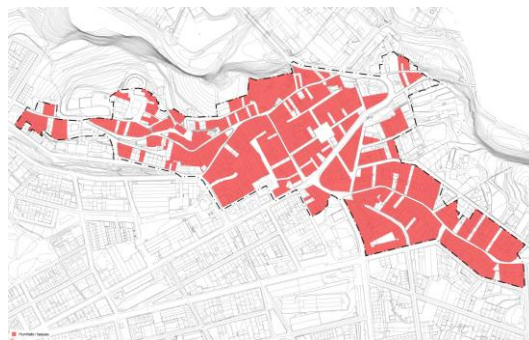
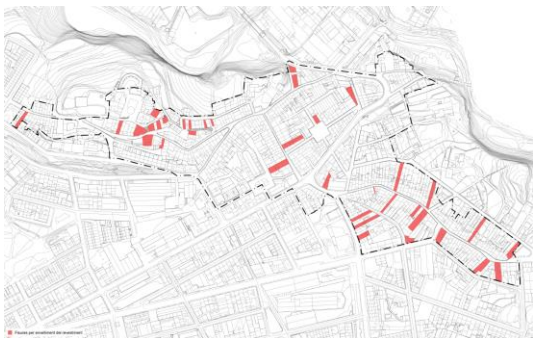


Figura 46. Humitats i taques. Plànol d'informació I-28. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).



Les fissures per envelliment del revestiment no són tan presents en els habitatges del nucli antic, només un 7,8% en presenta. Aquests se situen entorn al carrer Raval o del carrer Fort.

Figura 47. Fissures per envelliment del revestiment. Plànol d'informació I-29. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Quasi un 80% dels habitatges del nucli antic d'Artés presenten fissures o esquerdes a la seva façana. Per tant, gairebé tots els edificis del nucli antic presenten aquesta deficiència.

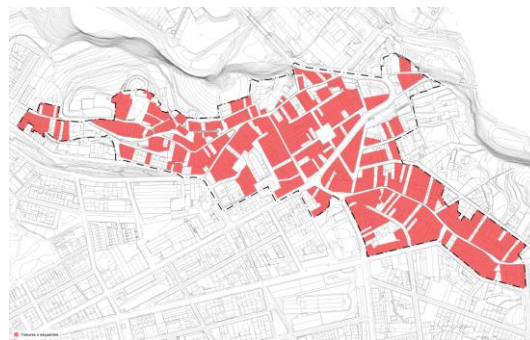


Figura 48. Fissures o esquerdes. Plànol d'informació I-30. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).



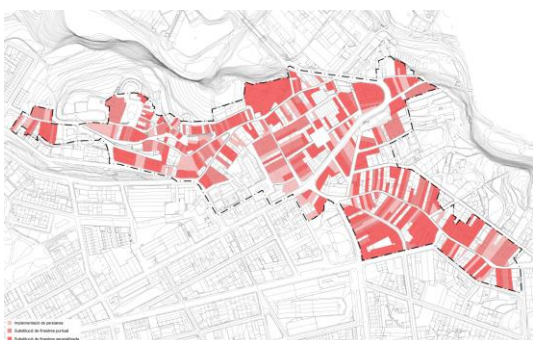
Un 54,6% dels habitatges del nucli antic d'Artés presenten desprendiments de revestiments a la seva façana.

Figura 49. Desprendiments de revestiment. Plànol d'informació I-31. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Un 31,8% dels habitatges del nucli antic d'Artés presenten desprendiments de peces de coberta o façana



Figura 50. Desprendiment de peces. Plànol d'informació I-32. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).



Diversos habitatges del nucli antic han millorat les obertures de la façana amb la substitució puntual de finestres (20%), general (36,1%) o amb la implementació de persianes (17%). Cal destacar, però, que un 27% no ha fet cap canvi.

Figura 51. Millora d'obertures en façana. Plànol d'informació I-34. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

En total les llicències d'obres que s'han donat en el nucli antic des de 2004 han estat un total de 212. Aquestes són de tipologia diversa, però predominen les sol·licituds per l'arranjament

de façanes. Els punts del nucli antic on hi ha un índex de concentració més elevat és a la zona del carrer del Mig (oest), carrer Barquera (sud), carrer Raval (est) i a l'extrem est de la carretera de Prats. Cal destacar, que l'any que es van sol·licitar més llicències d'obra va ser el 2006 amb 25 i el que menys el 2004 i 2014 amb 4. De mitjana es sol·liciten a Artés entorn a 11 llicències.

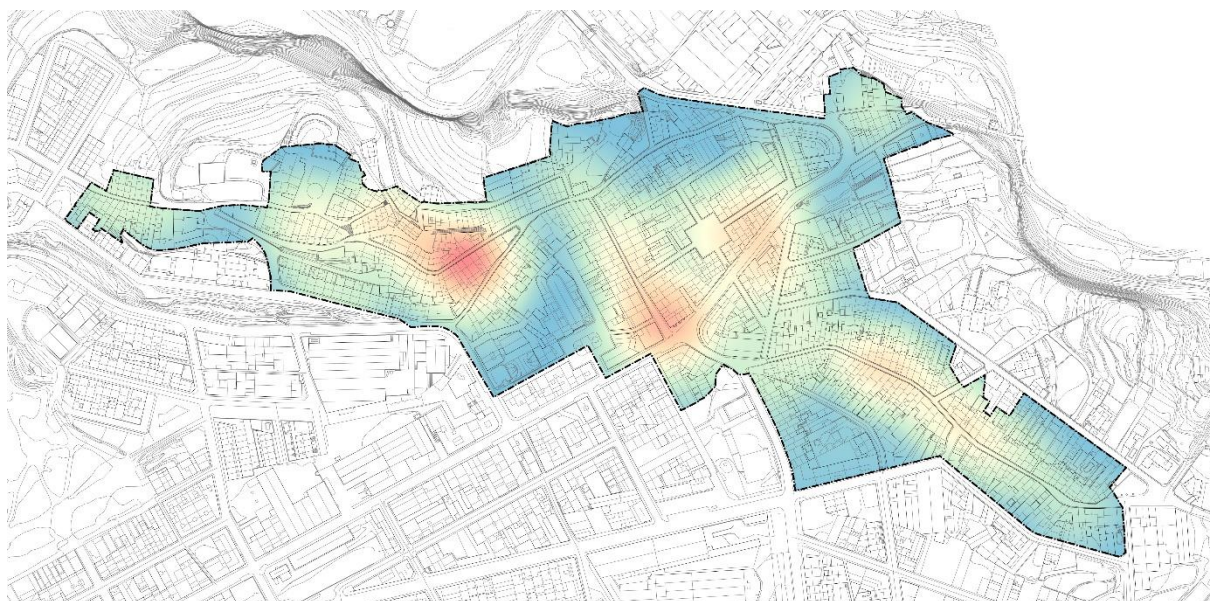


Figura 52. Concentració de llicències d'obres (vermell: major concentració de llicències, blau: menor concentració de llicències). Plànol d'informació I-33. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

Finalment informar que els propietaris dels edificis del nucli antic no han fet una aposta cap a les energies renovables i, per això, només s'han localitzat 12 edificis amb plaques (10 habitatges i 2 magatzems/garatges). Aquests es localitzen, principalment, a la zona del carrer Raval a l'est de l'àmbit d'estudi.

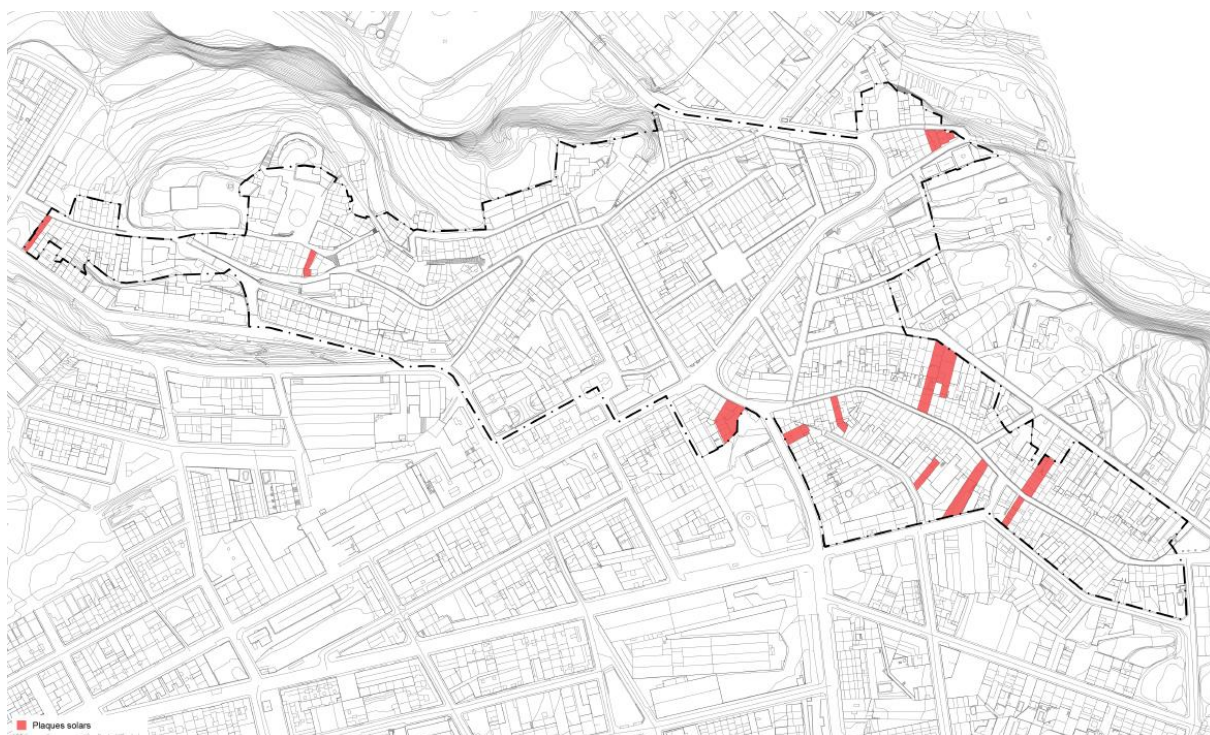


Figura 53. Edificis amb plaques solars. Plànol d'informació I-35. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp (novembre 2023).

## Habitatges buits

A Artés s'han realitzat diversos estudis per a analitzar la problemàtica dels habitatges buits en el municipi. Les conclusions més interessants en cadascun d'aquests estudis es llisten a continuació:

- El programa d'actuació municipal d'habitatge de 2017 va determinar que Artés és un municipi amb un alt percentatge d'habitatges buits, un 18,7% concretament.
- A l'estudi sobre habitatges buits de 2012 es va determinar, a partir de dades de baix consum d'aigua i del padró, que un total de 161 habitatges del municipi estaven buits en tota seguretat, però si es tenia en compte els dubtosos la xifra podia augmentar fins a 378. L'estudi també remarcava zones amb edificis sencers desocupats (carrer Indústria, carrer Catalunya i, en alguns casos, carretera de prats).
- L'estudi d'estratègies sectorials d'Artés per a la mobilització i intervenció en habitatges desocupats i situacions anòmales de 2020 va concloure que els habitatges amb consum anormalment baix d'aigua entre 2018 i 2019 en van ser 64 i si es tenien en compte els que tenien baixa no renovada de contracte de subministrament d'aigua la xifra augmentava a 164. A més, afegia que el 2019 hi havia 31 habitatges buits sense títol habilitant propietat d'entitats financeres. Els indicis de desocupació es concentraven a la part central del nucli urbà residencial (carrer Rocafort, carrer Bruc i Passeig Diagonal) i al barri més central i antic (carrer Barquera, carrer raval i carrer Sant Víctor).

Ara bé, després de realitzar al treball de camp al nucli antic d'Artés per aquest estudi es pot concloure que, dels habitatges considerats residencials (395), 53 tenien indicis evidents de desocupació (11,2%), mentre que 23 algun indici (4,9%). Aquests, però, no es concentren en un sol sector, sinó que estan distribuïts pel nucli antic.



Figura 54. Habitatges amb indicis evidents o algun indici de desocupació (novembre 2023). Plànol d'Informació I-18.

Cal destacar, que en el treball de camp s'han pogut localitzar 4 habitatges (0,8%) amb indicis d'estar ocupats irregularment.

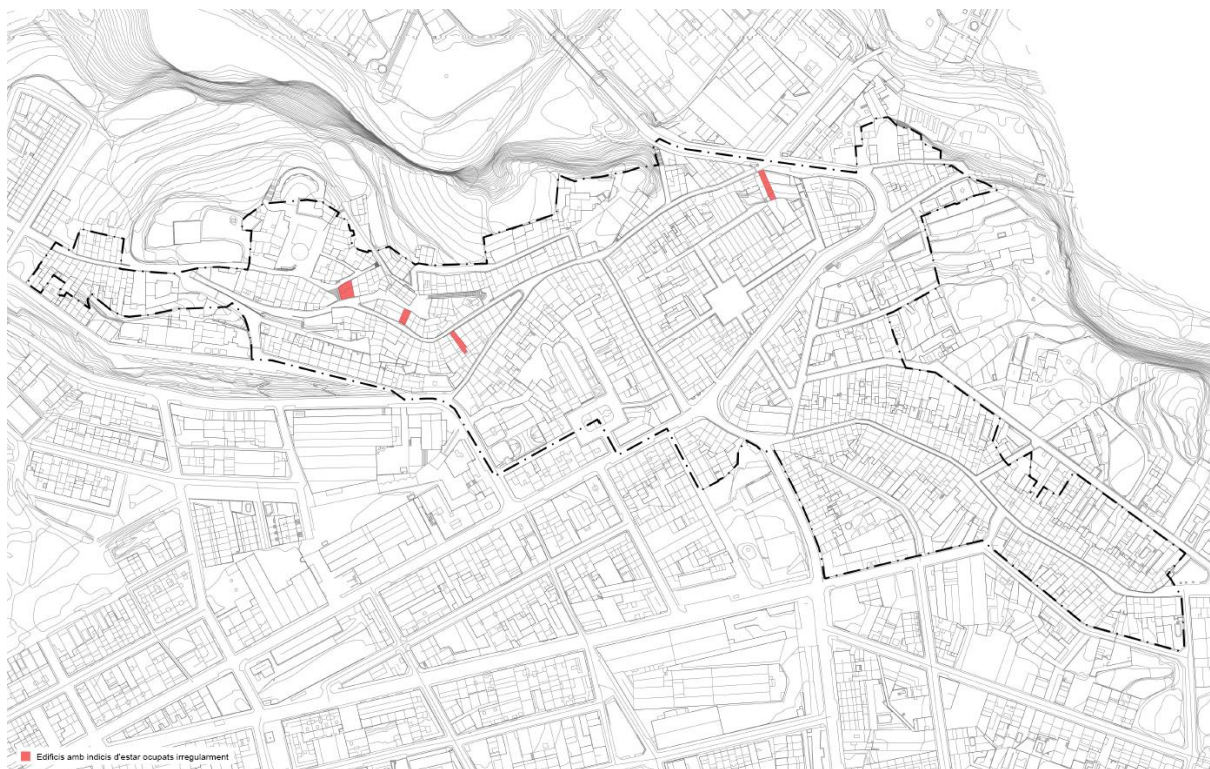


Figura 55. Habitatges amb indicis d'estar ocupats irregularment (novembre 2023). Plànol d'Informació I-19.

### **Oferta d'habitatge lliure**

Per estudiar l'oferta d'habitatge s'han consultat els portals immobiliaris Idealista, Fotocasa i Habitacalia. Concretament, a tot Artés a novembre de 2023 es van trobar 34 habitatges, tots ells en venda. El 66,7% d'ofertes s'ubicaven al nucli històric, mentre que el 33,3% s'ubicaven a la resta del poble. En el cas del lloguer no s'ha trobat cap oferta.

Pel que fa a la tipologia d'habitatges a Artés predominaven els unifamiliars (58,3%) per sobre dels plurifamiliars (41,7%). La proporció d'habitatges al nucli històric era proporcional entre unifamiliars i plurifamiliars. Del total d'oferta, només el 11,1% eren d'obra nova (4) i aquests estaven ubicats fora del nucli antic del municipi.

Segons dades del cens de 2011 poc més del 60% dels habitatges principals d'Artés tenien més de 5 habitacions, però en les ofertes dels portals immobiliaris analitzades a novembre de 2023 predominaven els de 3, sobretot en el nucli antic (escala municipal: 40% i escala de nucli antic 47%). En quan a les dimensions dels habitatges ofertats esmentar que la superfície mitjana era de 156,4 m<sup>2</sup> a escala municipal, però de 139,5 m<sup>2</sup> si en tenen en compte només les ofertes d'habitatges del nucli antic. Per tant, el que es podria considerar habitatges de grans dimensions. Pel que fa als habitatges unifamiliars aquests tenen una superfície, tant a escala municipal com de nucli antic, entorn als 215 m<sup>2</sup> (Artés: 215,5 m<sup>2</sup> i nucli antic: 212,2 m<sup>2</sup>). Els plurifamiliars, en canvi, aquesta xifra està a l'entorn dels 80 m<sup>2</sup> (Artés: 80,4 m<sup>2</sup> i nucli antic: 80 m<sup>2</sup>).

Segons l'explotació estadística del registre de les fiances de lloguer d'habitatges dipositades a l'Incasòl que es porta a terme des de la Generalitat de Catalunya el preu mitjà de l'habitatge de lloguer d'Artés era el 2022 de 433,74 €/mes, el que representa un 5,2% més que el 2007. Aquest preu només ha estat superat pel de l'any 2008 (534,34 €) i 2009 (475,77 €). Els preus

més baixos es van registrar el 2015 i 2014, amb un valor entorn als 300 € (308,49 € el 2015 i 309,84 € el 2014). La tendència del preu del lloguer és fluctuant al municipi, però des de 2021 va a l'alça. Cal destacar que a nivell de comarca l'increment del preu dels lloguers havia estat més important en el mateix període de 2007-2022 (11%), essent el preu mitjà de lloguer superior tant el 2022 (491,66 €) com en el 2007 (444,30 €). És important destacar que si es posen en relació els contractes de lloguer d'Artés de 2022 amb les operacions que es van realitzar en el mercat de compravenda, al municipi va predominar-hi el lloguer en un 57,9%. Tot i això, fa 1 any era un 24,4% més alt, però fa 5 i 10 anys era més baix, un 12% i un 30,3% respectivament.

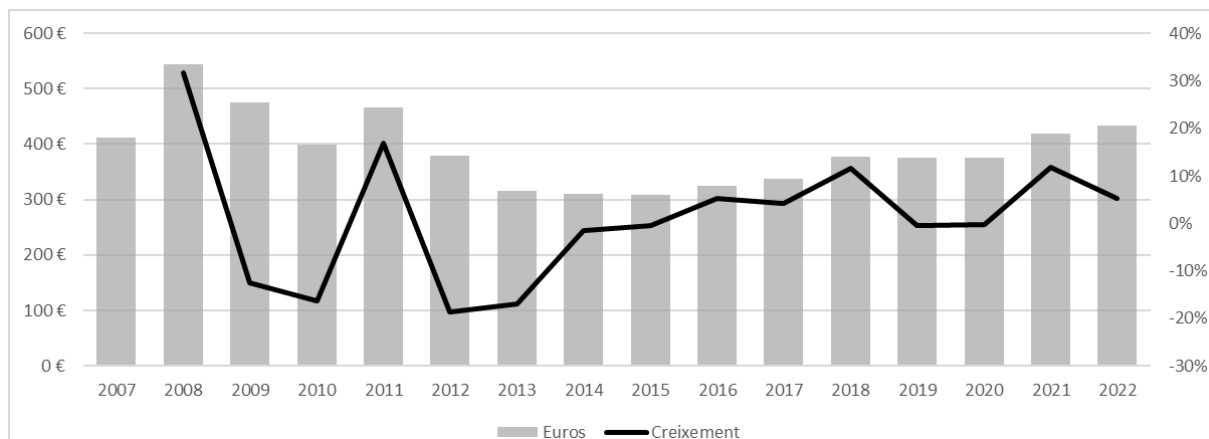


Figura 56. Preu del lloguer i evolució pel període 2007-2022. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya.

Cal destacar, que l'esforç econòmic per pagar el lloguer en base a la renda bruta familiar del municipi era el 2022 un 24%, una xifra molt per sota dels municipis de la demarcació de Barcelona.

Pel que fa als preus de venda dels habitatges usats en base a les dades dels portals immobiliaris de novembre de 2023, esmentar que a escala municipal se situava entorn als 113.000 €, mentre que a escala de nucli antic entorn als 80.500 €. Aquesta diferència de preus també es registrava en el preu metre quadrat, que era de poc més de 900 €/m<sup>2</sup> de mitjana a tot el municipi i de quasi 750 €/m<sup>2</sup> al nucli antic. El preu de l'habitatge nou no es comparable a les dues escales, ja que aquest només estava disponible fora del nucli antic. En tot cas, però, el preu és de poc més de 300.000 € i de 1.400 €/m<sup>2</sup>. Cal destacar, però, que una part dels habitatges de segona mà en venda del nucli antic podrien considerar-se amb unes condicions d'habitabilitat deficientes. Per això, la diversitat de preus va des dels 26.000 € per habitatges de 4 habitacions i 100 m<sup>2</sup>, fins a 156.900 € per un de també 4 habitacions i 236 m<sup>2</sup>.

Segons les estadístiques del mercat immobiliari de la Generalitat de Catalunya, en el període de 2013-2022 s'han venut a Artés un total de 565 habitatges, 205 de nous, 359 d'usats i 1 de nou protegit. Del total de compravendes, l'any que se'n van registrar més va ser el 2021 amb 110, mentre que menys el 2016 amb 20. Les compravendes d'habitatges nous també tenen els seu màxim i mínim a les dates esmentades, essent-ne 63 i 4 respectivament. Per contra, els usats van registrar el seu màxim de vendes el 2022 amb 72 habitatges venuts i el mínim el 2013 amb 15. Cal destacar que entre 2021 i 2022 el nombre de compravendes es van disparar vers els anys anteriors analitzats arribant a més d'un centenar, xifra mai assolida en el període objecte d'estudi.

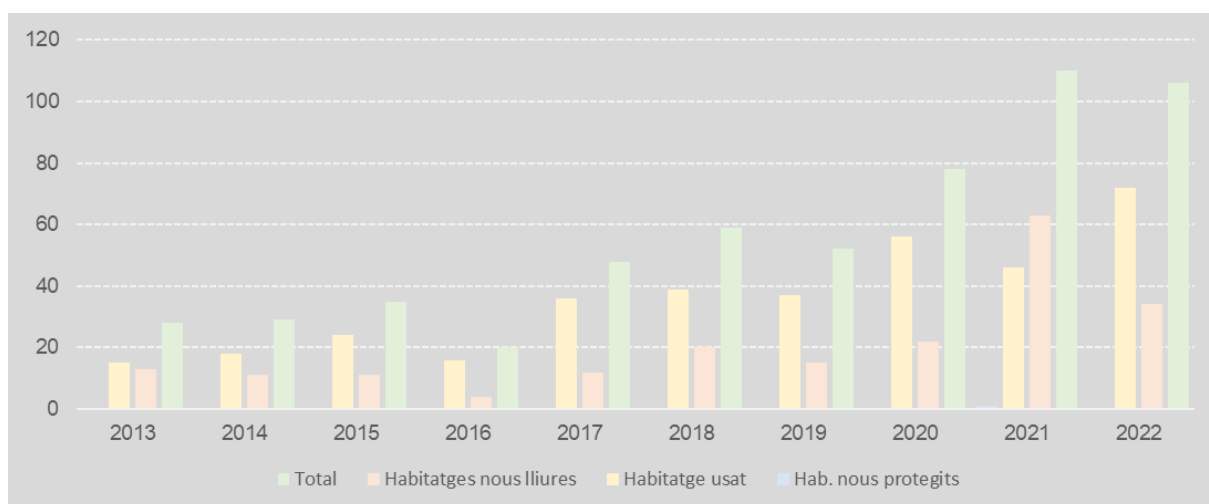


Figura 57. Evolució de les compravendes d'habitatges pel període 2013-2022. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya.

Pel que fa el preu de l'habitatge de compravenda en milers d'euros de mitjana pel període 2013-2022 al municipi d'Artés, és similar al preu obtingut dels habitatges en venda als portals immobiliaris (113.000 €, novembre 2023). Concretament el valor era de quasi 120.000 €. El valor mínim de compravenda es va assolir el 2015 situant-se prop dels 76.000 €, mentre que el màxim el 2018 essent quasi de 160.000 €. Cal destacar, que aquest valor ha anat disminuint des de 2019, registrant un lleu repunt el 2021. Pel que fa els habitatges nous el preu mitjà de compravenda de 2013 a 2022 va ser entorn als 114.000 €, essent el màxim el 2016 (190.000 €) i el mínim el 2015 (86.000 €). En aquest sentit destacar que des de 2019 també han anat baixant aquests valors, però el 2022 va registrar-se un repunt que no va arribar a superar les xifres de 2016 o 2018 (els màxims). L'habitatge usat en el mateix període tenia un valor mitjà de 123.000 €, per tant, més elevat que els nous tot i que tenen una superfície menor. En aquest sentit, el màxim es va registrar el 2018 amb un valor entorn als 155.000 € i el mínim el 2015 amb un preu d'uns 72.000 €. Cal destacar que el preu de compravenda d'aquests habitatges porten disminuint des de 2019, però no ha arribat als mínims del 2013 o 2016.

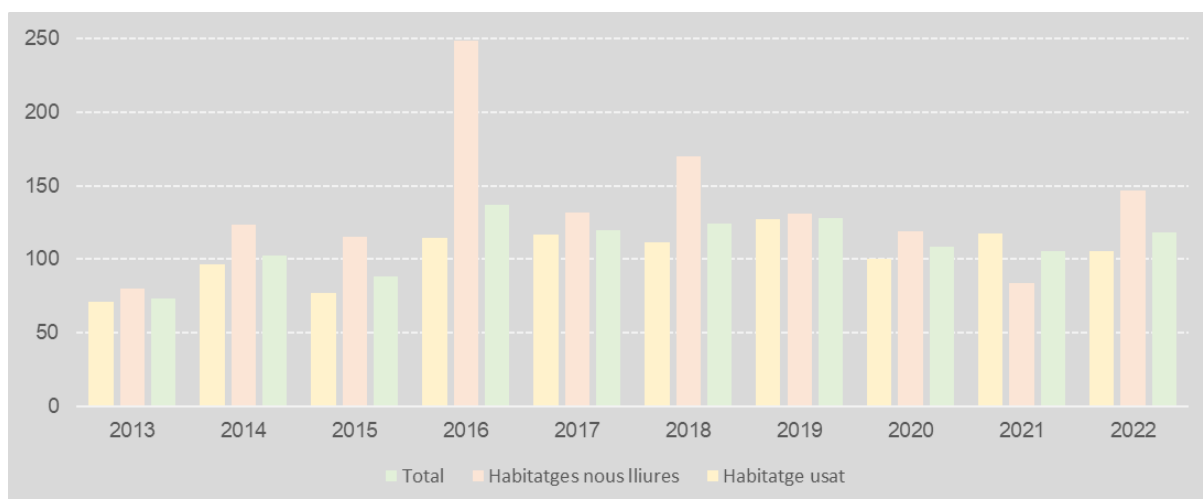


Figura 58. Evolució del preu de l'habitatge de compravenda pel període 2013-2022. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya.

El preu de compravenda per metre quadrat registrat pel període de 2013-2022 és lleugerament inferior a l'obtingut a partir de les ofertes dels portals immobiliaris a novembre

de 2023. En aquest sentit, la mitjana d'aquesta variable de 2013 a 2022 va ser de quasi 1.200 €/m<sup>2</sup> al municipi d'Artés, essent el màxim a l'any 2018 amb 1.456 €/m<sup>2</sup> i el mínim el 2016 amb una xifra per sota dels 1.000 €/m<sup>2</sup> (960 €/m<sup>2</sup>). Pel que fa als habitatges de compravenda nous el valor mig del període va ser d'uns 980 €/m<sup>2</sup>, essent el màxim el 2020 (1.123,35 €) i el mínim el 2017 (678,8 €/m<sup>2</sup>). Els usats, però, igual que passava amb el preu de venda, de mitjana estava per sobre dels nous (1.261,96 €/m<sup>2</sup>). En aquest cas el mínim va ser el 2015 amb uns 920 €/m<sup>2</sup> i el màxim el 2018 amb quasi 1.600 €/m<sup>2</sup>. Aquests valors estan en descens des de 2019, o inclús des de 2018 en el cas dels usats. Tot i això, s'identifica un lleuger increment el 2022 vers el 2021 en el cas dels usats.

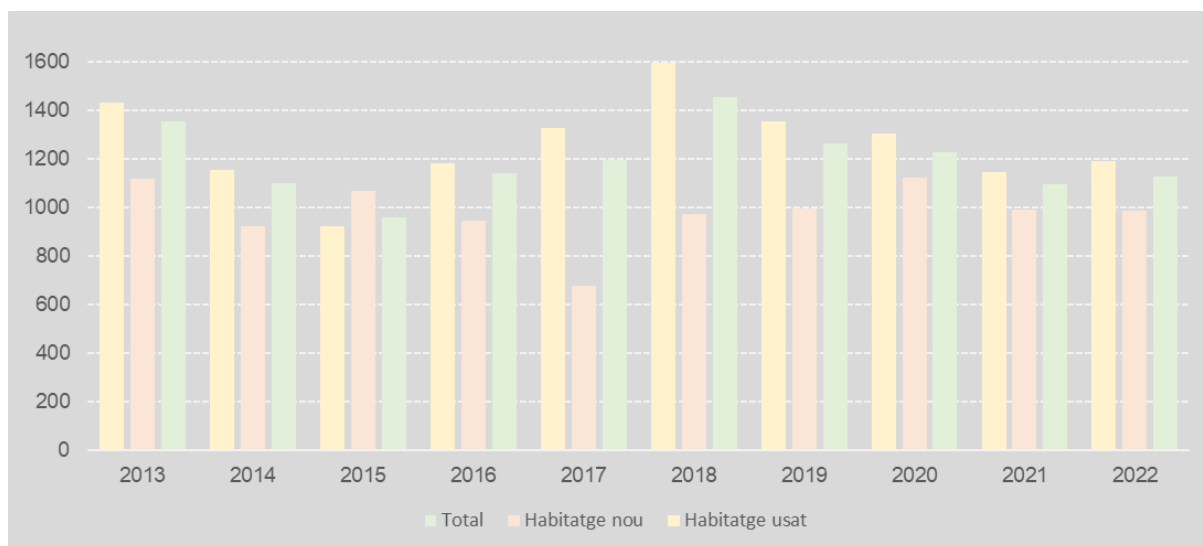


Figura 59. Evolució del preu metre quadrat de l'habitatge de compravenda pel període 2013-2022. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya.

La poca oferta d'habitatge, sobretot nou, se suma a les baixes xifres dels habitatges iniciats i acabats al municipi que proporciona la Generalitat de Catalunya. I és que, des de 1990 fins el 2008, inici la crisi financera i immobiliària, a Artés s'havien iniciat fins a 1.322 habitatges, essent l'any amb menys habitatges iniciats el 1990 amb 8 i amb més el 2006 amb 297. En canvi, a partir de 2009 fins a 2022 només se'n van iniciar 70, essent el any que més el 2011 amb 26 i els que menys el 2009, 2010, 2013, 2014, 2015, 2020 que no se'n va iniciar cap.

Pel que fa a les xifres d'habitatges acabats en els dos períodes esmentats anteriorment, dir que de 1990 a 2008 van ser-ne un total de 790, essent l'any 1992 el mínim amb 22 i el 2007 el màxim amb 158. En canvi, de 2009 a 2022 van ser-ne 254, essent el màxim (88) el 2009 i el mínim el 2014, 2016, 2021 i 2022, anys que no se'n va registrar cap d'acabat.

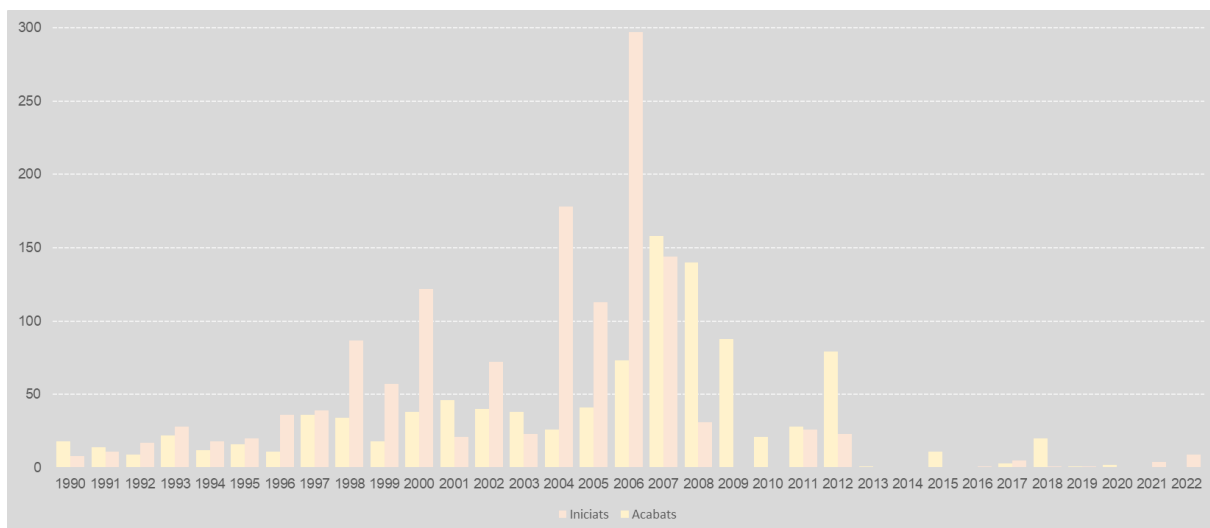


Figura 60. Evolució dels habitatges iniciats i construïts pel període 1990-2022. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya.

### **Oferta i demanda d'habitatge destinat a polítiques socials**

Des de l'Oficina Local d'Habitatge d'Artés s'ofereixen habitatge destinats a polítiques socials a través de la borsa d'habitatge. Aquesta té l'objectiu d'oferir a persones propietàries d'un habitatge i llogateres una sortida a l'oferta i la necessitat d'habitatge. Els propietaris posen a disposició de l'Ajuntament l'habitatge buit per que des de l'Ajuntament es gestioni a través de lloguers assequibles, de masoveria urbana, compartició de pis o d'altres alternatives a la compra o lloguer tradicionals.

El nombre d'habitatges protegits amb règim de protecció a Artés n'eren 124 el 2022, el que suposa que un 48,8‰ dels habitatges, un 5,1% més que el 2021. D'aquests habitatges de protecció oficials vigents a Artés el 2022 63,7% eren de lloguer i un 29,8% de venda, el que significava un 6,45% menys que el 2021 en els dos casos. Cal destacar, que el 2022 se'n van finalitzar un total de 8, el que significa un 88,2% menys que deu anys enrere (2012). Malgrat que és una xifra molt baixa, si es té en compte els habitatges totals que es van finalitzar al municipi el 2022, aquests van suposar el 47,1%, un 17,7% més que el 2012.

A Artés, segons les dades del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el 2022 hi havia 27 sol·licituds d'HPO, el que suposa només un 4,6‰ dels habitants del municipi, una proporció molt per sota de la mitjana dels municipis de la demarcació de Barcelona. Des de 2012 la demanda d'aquests habitatges ha crescut un 200% i des de 2021 un 17,4%, però respecte el 2017 ha davallat un 37,2%. Aquestes tendències es reproduïxen amb la proporció de sol·licituds segons els habitants.

Els sol·licitats d'HPO a Artés eren homes (62,9%) i persones de més de 35 anys (66,7%). Cal destacar que un 15% dels sol·licitants tenen uns ingressos bruts en la unitat de convivència inferiors a 20.000 € (un 200% més que fa 1 any), mentre que un 20% superiors a 20.000 € (un 40% menys que fa un any).

## 2.5 Estructura organitzativa municipal

L'organigrama de l'Ajuntament d'Artés inclou l'alcalde, quatre tinències d'alcaldia, tres regidors de govern i cinc regidors a l'oposició. Dins d'aquests, dues regidories tenen competències específiques relacionades amb el present document, la d'Urbanisme i la d'Habitatge.

El pressupost de l'administració, a l'exercici del 2023, va ascendir a 6.390.912,00 €. D'aquesta quantitat, 3.283.782,59 € es van destinar a despeses de personal. L'ajuntament compta amb 32 treballadors funcionaris i 59 treballadors laborals, formant una plantilla total de 91 persones, incloent un arquitecte, un arquitecte tècnic i un enginyer.

Cal destacar l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) d'Artés, la qual està oberta al públic per proporcionar serveis d'informació i assessorament sobre qüestions relacionades amb la rehabilitació, habitatge protegit, habitatge d'emergència social, lloguer assequible i borsa de mediació. A més, l'OLH es dedica a la tramitació i gestió dels diversos ajuts i subvencions econòmiques concedides per les administracions públiques.

## 2.6 Anàlisi dels instruments urbanístics i de finançament per al suport a la rehabilitació

La legislació urbanística preveu diferents instruments per intervenir en el parc construït del teixit urbà consolidat, ja sigui a través de figures de transformació o de mesures coercitives per forçar la rehabilitació d'edificacions:

- **Els plans de millora urbana** tenen per objecte, en sòl urbà no consolidat, acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
- La **declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar** (art. 178 del TRLUC) que inclou també aquells casos en que s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural.
- Les finques que d'acord amb el descrit en el punt anterior incompleixin l'obligació d'edificar poden ser incloses en el **registre municipal de solars sense edificar**. Això comporta la situació de venda o substitució forçoses un cop transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.
- La Disposició addicional Cinquena del TRLUC també preveu les **actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà**, que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.
- La mateixa disposició addicional permet vincular les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà amb les **àrees de conservació i rehabilitació**, instrument no estrictament urbanístic -definit a l'article 36 de la Llei del dret a l'habitatge- i estableix

que aquestes es poden delimitar mitjançant el planejament urbanístic o pel procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística.

Les àrees de conservació i rehabilitació tenen la finalitat de promoure la rehabilitació d'immobles i evitar processos que comportin riscos per a la cohesió social. És una figura que ha de facilitar l'actuació de l'administració local principalment de cara a promoure la rehabilitació de les edificacions, però també amb la finalitat de resoldre situacions anòmales dels habitatges (sobreocupació o infrahabitatge).

- Finalment, mencionar una novetat que recentment s'ha incorporat al TRLUC i que pot ser molt útil en determinades actuacions de rehabilitació, tot i que probablement no en el cas del nucli antic d'Artés atesa la seva densitat i característiques físiques.

L'article 9 bis del TRLUC ha incorporat unes **normes d'aplicació directa** que permeten que els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents puguin comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, o per a reduir com a mínim el 30% de la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sòl, en determinats casos, sense necessitat de modificació del planejament urbanístic.

Així mateix, en actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, el planejament urbanístic derivat pot autoritzar justificadament previsions de cossos edificats adossats a les edificacions existents, amb l'objectiu de reduir la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici o millores de l'habitabilitat. Aquestes construccions poden comportar l'autorització per a ocupar sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables, i l'eventual increment de sostre no computaria a efectes urbanístics ni caldria reposar la superfície de sistemes ocupada.

Apart d'aquests instruments urbanístics, existeixen diversos els instruments (europeus, espanyols, catalans, provincials o locals) que donen suport a la rehabilitació tant a nivell de barri, d'edificis o d'habitatges, tal com es recull a continuació:

## EUROPA

### Fons Next Generation

Programa 1. Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barris.

Programa 2. Suport a les oficines de rehabilitació.

Programa 3. Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edificis.

Programa 4. Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.

Programa 5. Ajuts en l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i redacció de projectes de rehabilitació.

Programa 6. Ajuts a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients.

## ESPANYA

### Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

Programa 11. Programa de millora de l'accessibilitat als habitatges.

Programa 12. Programa d'ajuda a l'erradicació de zones degradades, del xabolisme i la infravivenda.

### Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Ajuts a les energies renovables tèrmiques en diferents sectors de l'economia finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU.

Programa PREE. Rehabilitació energètica d'edificis finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU.

Programa PREE 5000. Rehabilitació energètica d'edificis en municipis de repte demogràfic finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU:

- Ajuts a la rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic.

Actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge per a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU.

### Agència Tributària

Deduccions per obres de millora de l'eficiència energètica dels habitatges:

- Per obres per a la reducció de la demanda de calefacció i refrigeració.
- Per obres per a la millora en el consum d'energia primària no renovable.
- Per obres de rehabilitació energètica.

## CATALUNYA

### Generalitat de Catalunya

Ajuts de lloguer Bo de lloguer jove.

Subvencions per al pagament del lloguer per a persones grans.

### Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

Ajuts per a la Rehabilitació d'edificis dels barris gestionats per l'AHC.

- Foment de la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat.
- Foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat.

Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya.

Ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges. La línia de préstecs és convinguda entre AHC i l'Institut Català de Finances (ICF).

Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial.

Subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a persones grans.

Subvencions per rehabilitar els edificis de tipologia residencial dels barris del parc públic d'habitatges.

### Agència de Residus de Catalunya

Ajuts per retirar residus de materials d'aïllament i de construcció amb amiant.

### Institut Català de l'Energia (ICAEN)

Ajuts del Programa d'incentius lligats a l'autoconsum emmagatzematge, amb fonts d'energia renovable i implantació de sistemes tèrmics renovables finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU i recolzat pel Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

- Programa 1. Realització d'instal·lacions d'autoconsum, amb fonts d'energia renovable, en el sector serveis, amb o sense emmagatzematge.
- Programa 2. Realització d'instal·lacions d'autoconsum, en altres sectors productius de l'economia fora del sector serveis, amb o sense emmagatzematge.
- Programa 3. Incorporació d'emmagatzematge en instal·lacions d'autoconsum, amb fonts d'energia renovable, ja existents en el sectors serveis i altres sectors productius.
- Programes 4, 5 i 6. Realització d'instal·lacions d'autoconsum i/o emmagatzematge amb fonts renovables en el sector residencial, administracions i 3er sector o realització d'instal·lacions tèrmiques renovables en el sector residencial.

## DIPUTACIÓ DE BARCELONA

### Programa general d'inversions 2020-2023

Programes sectorials:

- Actuacions per a fer front a l'emergència climàtica.
- Rehabilitació i millora d'edificis, edificacions i jaciments arqueològics locals amb valor patrimonial.
- Renovables 2030, de suport a inversions locals pel clima.

### Catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona

Ofereix recursos (tècnics, econòmics i materials) de suport als governs locals amb l'objectiu de:

- Promoure que la prestació dels serveis i les competències locals es faci amb uns nivells de qualitat equivalents a tot el territori.
- Contribuir al finançament de les despeses corrents de les estructures administratives i de gestió dels governs locals.
- Fomentar una gestió compartida dels recursos organitzatius, tecnològics i humans dels governs locals.
- Garantir la millora continua de les línies de suport i cooperació local i la innovació i la detecció de noves necessitats dels governs locals.
- Promoure l'acció climàtica per a un ús sostenible dels recursos hídrics o energètics.

Els recursos en matèria de rehabilitació que complementen el suport econòmic que s'ofereix a través del Programa General d'Inversions són:

- Estratègies sectorials d'habitatge.
- Estudis d'actuacions d'habitatges i rehabilitació.
- Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits.
- Servei de Suport als Serveis Locals d'Habitatge.

## AJUNTAMENT D'ARTÉS

### Oficina Local d'Habitatge d'Artés

Ajudes al lloguer per a joves.

Finançament de petites obres de rehabilitació a canvi de la incorporació temporal de l'habitatge a la Borsa d'Habitatges.

Microcrèdits per a la rehabilitació d'habitatges.

### 3. Valoració qualitativa de l'àmbit. Percepció dels habitants del nucli antic.

D'acord amb l'Ajuntament es van realitzar 40 entrevistes a propietaris i a comunitats de propietaris a fi de conèixer quina és l'organització de les comunitats de propietaris, el règim d'ocupació dels habitatges i altres opinions i inquietuds de les veïnes i veïns d'Artés. Aquestes entrevistes es van distribuir proporcionalment en 4 àmbits que destaquen per les deficiències dels habitatges i la mala accessibilitat: carrer Raval (zona est), carrer Barquera (zona sud), carrer Sant Víctor (zona nord) i carrer Fort i carrer Padró (zona oest).

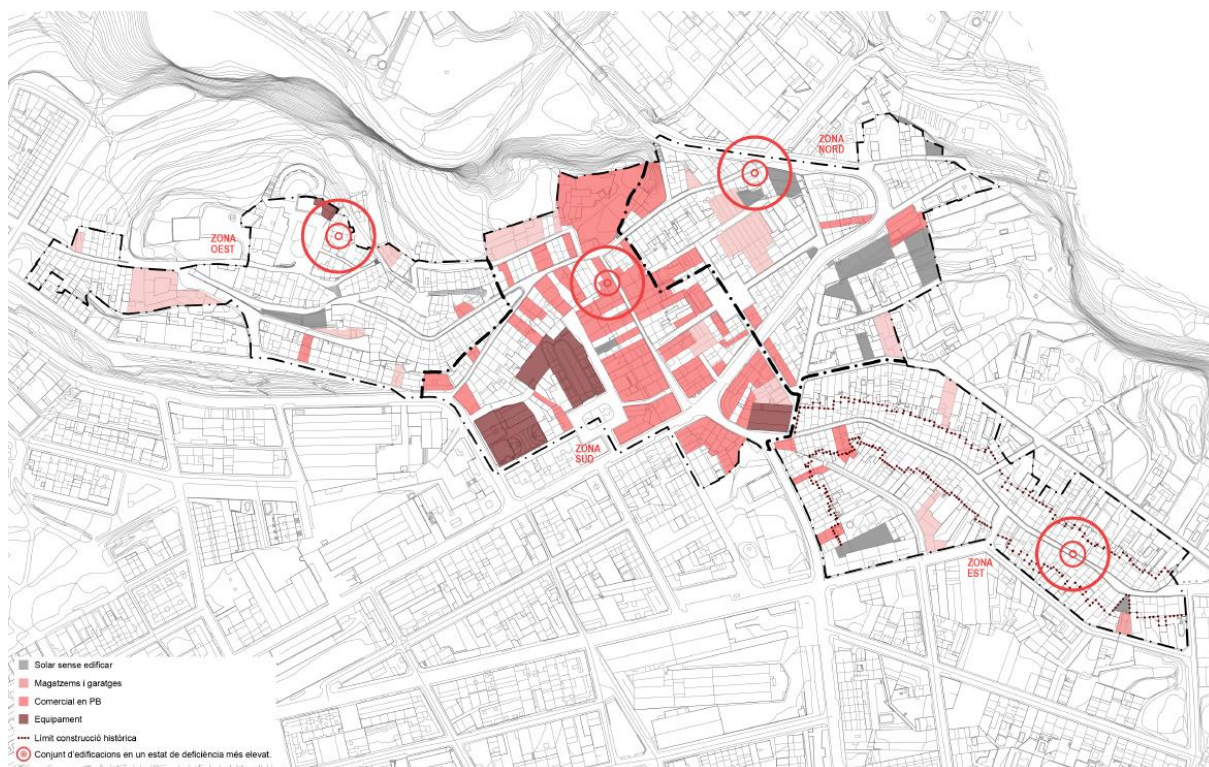


Figura 61. Zones destacades per la deficiència dels habitatges. Plànol d'Informació I-36.

En aquestes enquestes es va posar de manifest que els veïns i veïnes del nucli antic avaluen negativament el nucli amb una qualificació mitjana de 4 sobre 10. El sector que el valoren pitjor són els habitants de la zona oest (3,25), seguit dels de la zona nord (4). En canvi, els qui millor valoren el nucli antic són els del carrer Barquera (4,5).

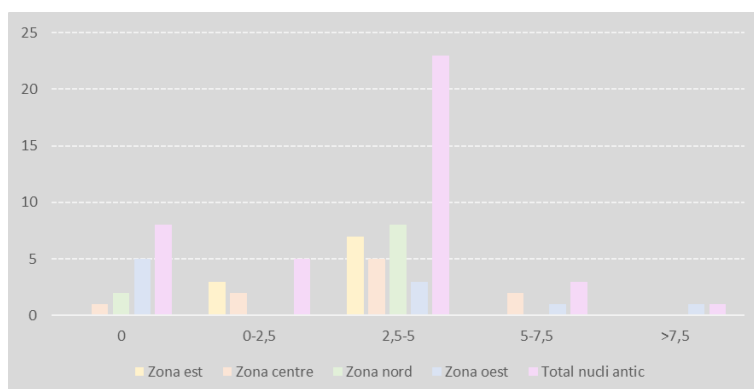


Figura 62. Valoració dels veïns i veïnes del nucli antic d'Artés. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

La valoració del propi entorn, del carrer on viuen, encara va ser més negativa, essent l'avaluació mitjana de 3,75 sobre 10. De nou, els entrevistats del carrer Fort i carrer Padró van ser els qui pitjor van avaluar el seu carrer amb una qualificació de 3,25, essent les millors avaluacions les del carrer Raval (4,25).

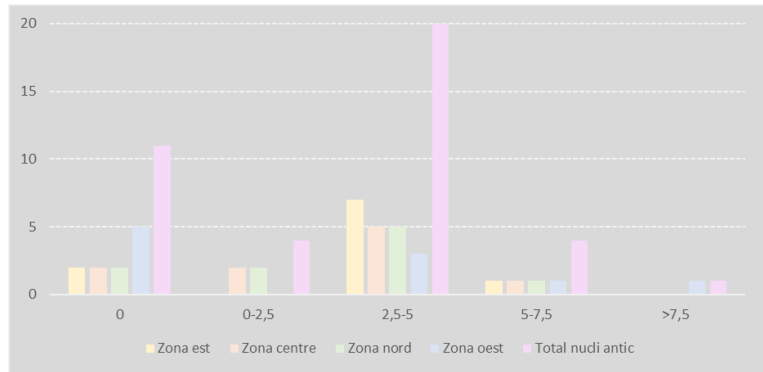


Figura 63. Valoració dels veïns i veïnes del seu carrer. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

La valoració de l'habitatge on viuen les persones entrevistades rep una qualificació mitjana de 5,6, essent els habitatges millors valorats els de la zona oest (6,5) i els pitjors els de la zona nord (4,75).

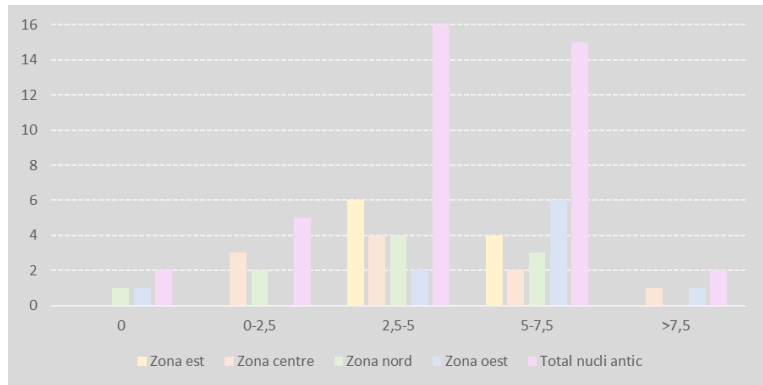


Figura 64. Valoració dels veïns i veïnes del seu habitatge. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

De les 40 persones enquestades, 33 veuen deficiències en el seu habitatge (9 a la zona nord i a l'oest, 8 a l'est i 7 a la sud). Entre les principals deficiències destaquen les de la façana principal (17), les de l'interior de l'habitatge (15) o les de la coberta. En les persones entrevistades al sector est destaquen les deficiències a l'interior de l'habitatge, les de la zona sud les de la façana principal, les de la nord destaquen tant les de la façana principal com les de l'interior de l'habitatge i les de la nord les de la coberta seguit molt de prop de les de la façana principal.

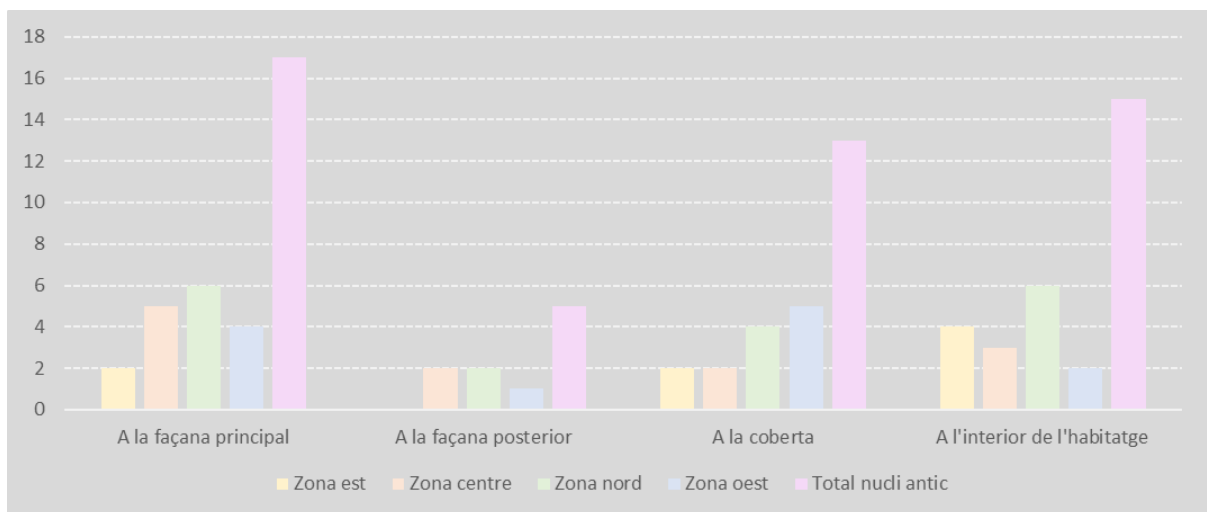


Figura 65. Anàlisi de les deficiències de l'habitatge. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

La majoria de les persones enquestades tenen sistema de calefacció, tot i això n'hi ha que encara no en tenen (4). Aquests concretament es concentren a la zona est (1) i a la zona sud (3). El sistema predominant és el gasoil (11) i l'elèctrica (11), seguit del gas (9). Al sector est

predomina la calefacció per gasoil (5), al sud i al nord l'elèctrica i a l'oest l'elèctrica. En quan a si es disposa de sistema de refrigeració (aire condicionat) dir que només 9 dels habitatges dels 40 enquestats en disposen. Concretament aquests es distribueixen entre els sectors de la següent manera: 3 en el sector est i oest, 2 en el nord i un al sud.

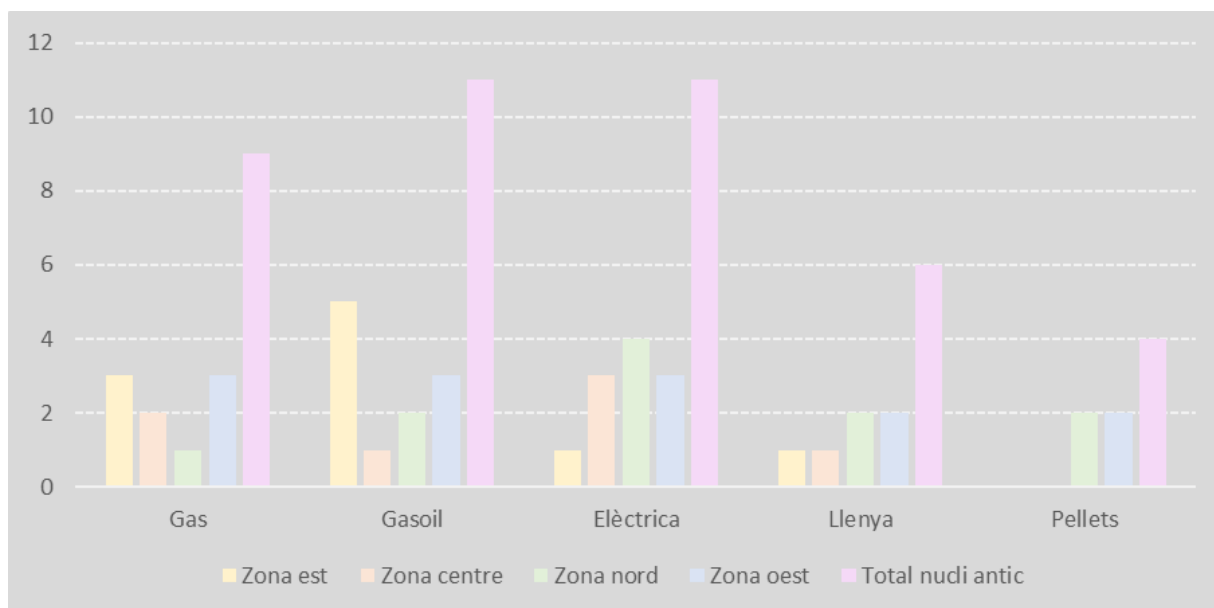


Figura 66. Anàlisi del sistema de calefacció dels habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

Quasi un 80% dels habitatges enquestats han fet reformes en els darrers 20 anys. Per exemple, tots els del sector oest n'han fet, el 90% dels del est, el 70% dels de sud i només el 50% dels del nord. Les reformes principals han estat: a l'interior de l'habitatge, per millorar l'eficiència energètica o a la façana principal. En el sector est i sud destaquen les segones, mentre que en el nord i a l'oest les primeres. Cal destacar que en cap cas s'han realitzat reformes per implementar energies renovables a l'habitatge.

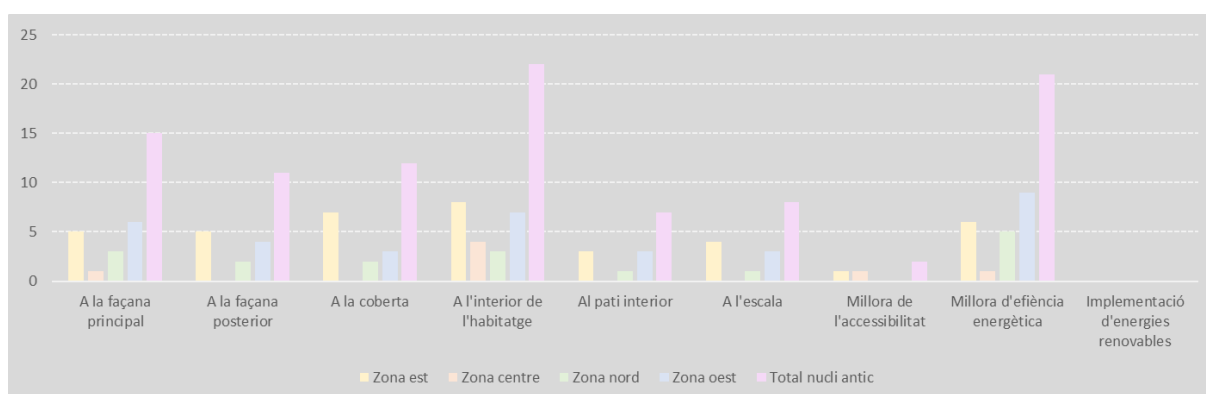


Figura 67. Reformes realitzades en els darrers 20 anys en els habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

Igualment, però, només un 57,5% dels enquestats preveuen reformes properament, destacant les inversions per a la implementació d'energies renovables, sobretot, però també per arranjar la façana principal o la coberta. Un 70% de les persones del sector oest i nord preveuen fer reformes a curt termini, mentre que al sector est un 60% i el sud només un 30%. En tots els sectors les principals reformes que es volen fer són per implementar energies renovables. Tot i això, al sector nord també destaquen invertir per a reformar l'interior de l'habitatge. Cal

destacar, però, que part de les persones enquestades (16) declaren que no és necessari portar a terme reformes a casa seva i una altra part (16) posa èmfasi en el fet que no s'ho poden permetre econòmicament.

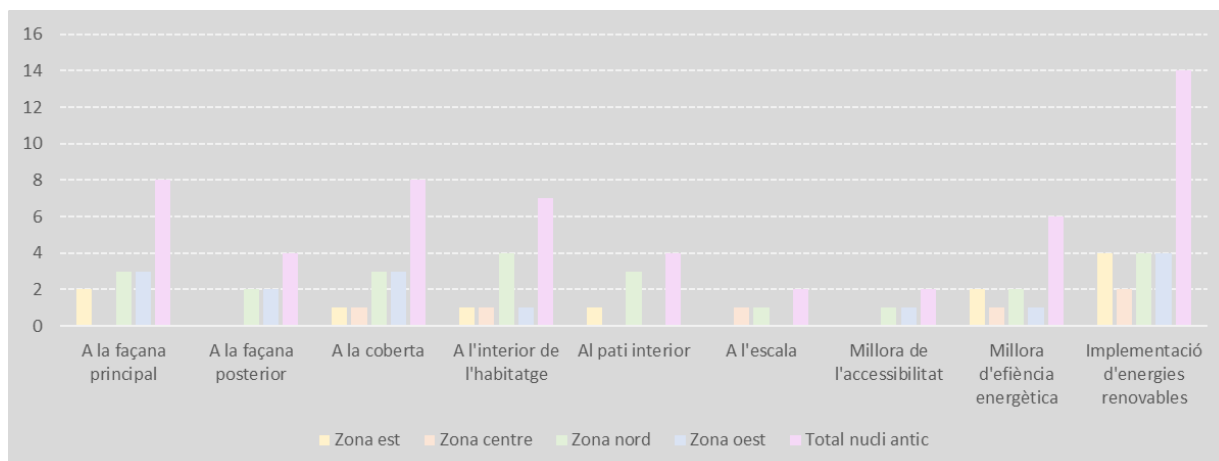


Figura 68. Previsió de reformes a curt termini. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

Quasi un 50% de les persones enquestades manifesten que res els motivaria a fer reformes, la mateixa proporció que declara que una subvenció econòmica ho faria. La primera opció predomina al sector nord i oest, mentre que la segona a la resta.

Cal esmentar que en el cas de comunitats de veïns enquestades (9) aquestes han respost algunes qüestions relacionades amb la comunitat. Aquestes es distribueixen geogràficament de la següent manera: 1 al sector est, 6 al sud, 2 al nord i cap a l'oest. En aquest sentit, doncs, a la pregunta de si es disposa d'administrador un 77,8% ha respost que sí, les quals es troben al sector sud i nord, mentre que el sector oest i una del sector sud no en disposen. De llibres d'actes de les reunions només en disposa una de les comunitats enquestades al carrer Barquera. En general són comunitats ben avingudes tot i que dues del sector sud manifesten que en la seva comunitat hi ha conflictes entre els veïns. La majoria dels pisos de les comunitats analitzades són de lloguer (66,7%) i només hi ha 3 comunitats (1 del sector est i 2 del sud) que predominen el règim de propietat. Aquestes últimes són també les que manifesten que no hi ha habitatges desocupats a la seva comunitat. La mateixa proporció de comunitats (66,7%) ha manifestat que els veïns que la integren es posarien fàcilment d'acord a rehabilitar l'edifici si fos convenient. Tot i això, dues del sector sud i una del nord no veuen factible aquest consens. A totes aquestes preguntes no s'ha pogut conèixer, ja sigui per desconeixement o per confidencialitat, de quant paguen cada mes de despeses comunes.

Per tancar l'explotació de l'enquesta comentar que els veïns i veïnes d'Artés enquestats han traslladat un seguit d'inquietuds com: (1) la falta d'ajudes per posar plaques solars, (2) la falta d'oferta de lloguer, (3) la falta de neteja de l'espai públic, (4) la falta d'accessibilitat o (5) la falta de protecció del vianant respecte a la velocitat dels cotxes. En aquest sentit, destaquen a escala general de nucli la neteja de l'espai públic i la falta d'ajudes per posar plaques solars. Si s'analitza sector a sector es pot veure que a la zona del carrer Raval destaquen la falta de protecció dels vianants respecte a la velocitat dels cotxes, el carrer Barquera la falta d'habitatges de lloguer i de la neteja de l'espai públic, que també destaca a la zona del carrer Sant Víctor i del carrer Fort i carrer Padró.

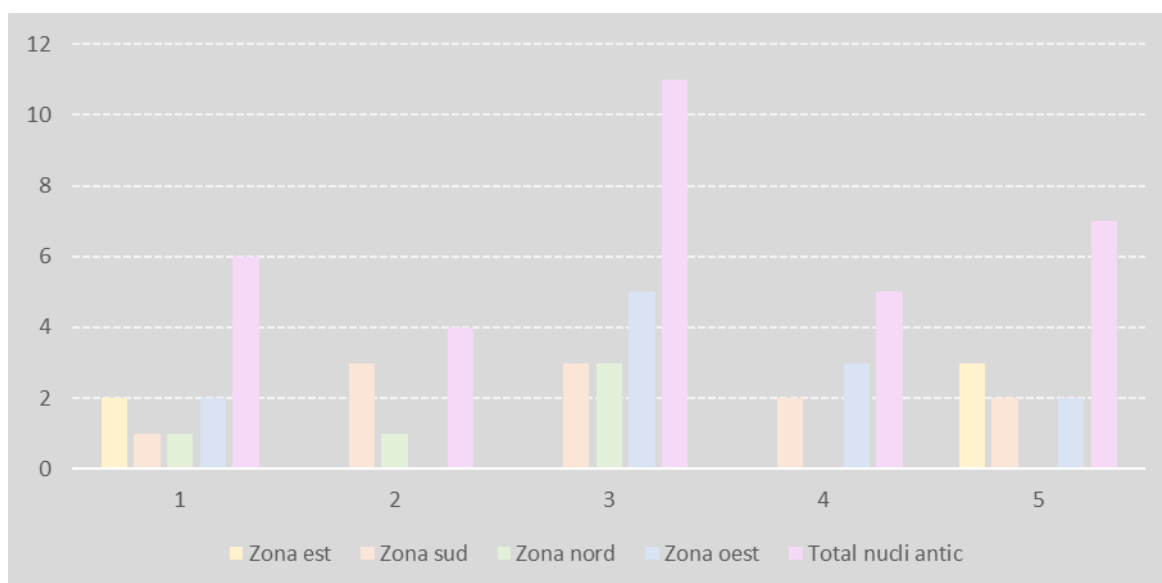


Figura 69. Inquietuds dels veïns i veïnes del nucli antic d'Artés. Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp de novembre de 2023.

Per tant, en base a les enquestes realitzades es pot dir que les persones que viuen en el nucli antic tenen una visió força negativa del nucli antic i dels seus carrers, sobretot de la zona oest i nord. Tot i que els habitatges s'han anat rehabilitant, es manifesten deficiències en façana, a l'interior i a la coberta, la qual cosa coincideix amb la inspecció visual que s'ha realitzat amb el treball de camp. Cal destacar, però, que els habitatges que menys s'han rehabilitat són els del sector nord. És per això que són els que més manifesten, juntament amb els del sector oest, que preveuen reformes properament. Igualment, però, el tipus de reformes que volen els veïns i veïnes del nucli antic d'Artés són per implementar energies renovables. Qualsevol tipus de reforma, però, seria més motivadora si hi hagués una ajuda econòmica al darrera.

## 4. Diagnosi

### 4.1 Condicionants i elements clau per a la intervenció

Les dades més rellevants de l'anàlisi realitzada en els apartats anteriors es resumeix en el següent gràfic:

#### VENDA

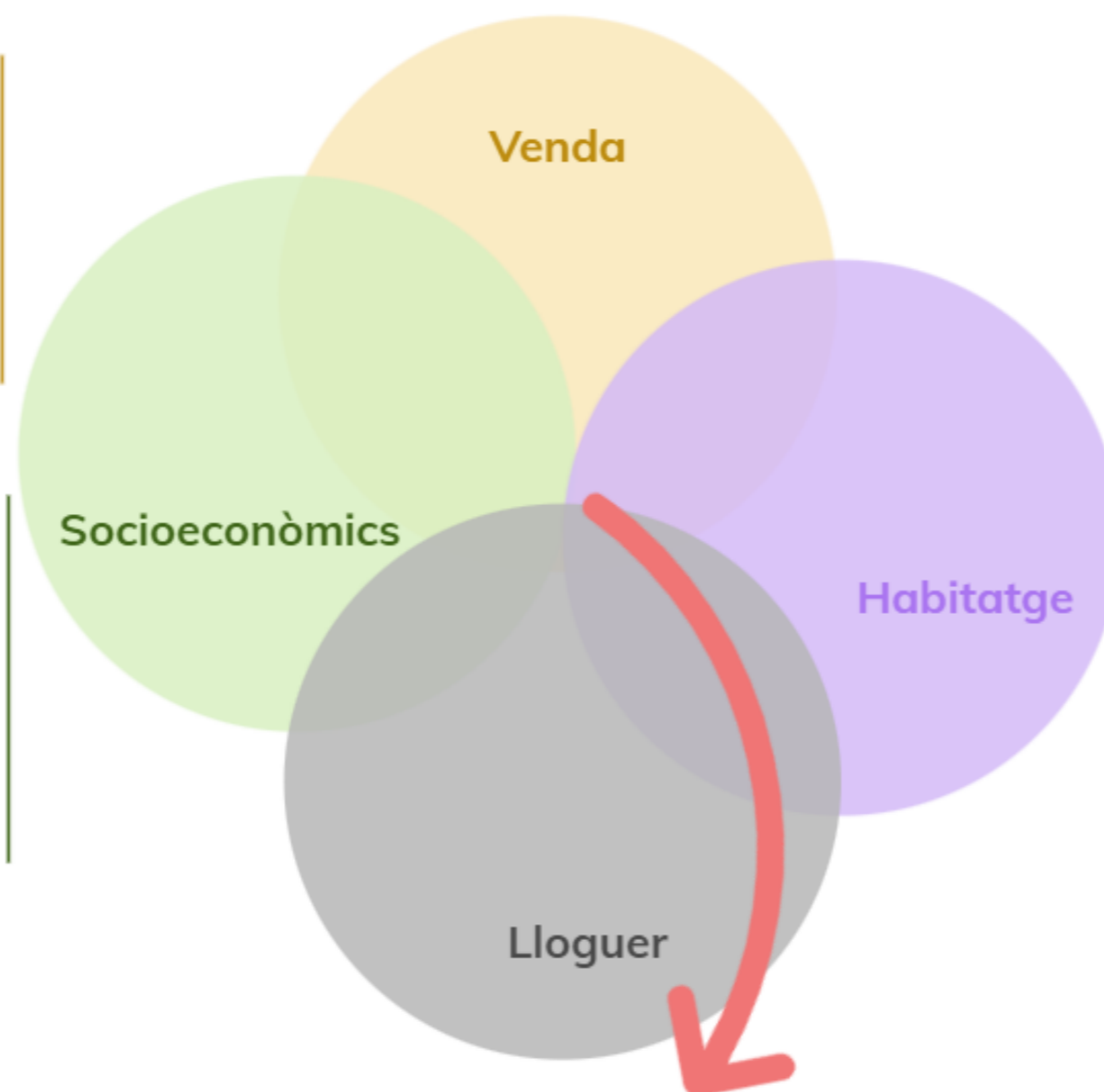
- El mercat de venda d'habitatges és més ampli que el de lloguer a Artés, tot i que part dels habitatges tenen un estat regular o deficient.
- Predomina l'oferta d'habitatges unifamiliars de 3 habitacions.
- El preu de venda per m2 de l'habitatge del nucli antic és uns 150 €/m2 més baix que el del municipi, essent un dels més baixos de Catalunya (només 750€/m2 aproximadament un terç del preu mig de Catalunya).

#### SOCIOECONÒMICS

- **Creixement poblacional.** Des de 1998 a 2022 ha estat al voltant de l'1,4% de mitjana
- **Nucli antic és el més densament poblat** amb uns 6.600 habitants/km2 el 2022 (Barcelona tenia a 2021 una densitat de 15.867 habitants/km2)
- **Maduració de l'estructura per edats.**
- **El sobreenvelliment ha crescut el doble en els últims 20 anys.** Es preveu que segueixi creixent perquè la mitjana d'edat al municipi és de 43 anys i la del nucli antic 46 (2023).
- **La renda Bruta Familiar Disponible** ha anat creixent en els últims anys al municipi.

#### LLOGUER

- **Poca oferta d'habitatges** en lloguer.
- El preu mitjà del lloguer està entorn als 400 € (Generalitat de Catalunya, 2022), un 5,2% més que el 2007.
- 124 habitatges destinats a polítiques socials (Generalitat de Catalunya, 2022), principalment de lloguer (63,7%).
- En el conjunt del municipi cada vegada hi ha més **Habitatge amb Protecció Oficial** i els qui hi volen accedir són **homes majors de 35 anys** principalment.



#### ENTORN

- **Vials amb pendent important** en el nucli antic.
- **Poca superfície d'espai lliure.**
- **Freqüència de pas del transport públic molt baixa.**
- **L'accessibilitat als serveis bàsics és alta.**
- **Visió força negativa del nucli antic i dels seus carrers,** sobretot de la zona oest i nord del nucli antic.

#### HABITATGE

- **L'ús de les edificacions és principalment residencial.**
- L'antiguitat del parc residencial del nucli antic està entorn als **70 anys**, mentre que a escala municipal entorn als **50**.
- **La majoria dels edificis del nucli antic presenten patologies** constructives o per envelliment (humitats, taques, esquerdes) o desprendiments de revestiment o peces.
- Poc més del **20% dels balcons** del nucli antic d'Artés estan en un estat **crític**.
- Tot i que els habitatges s'han anat **rehabilitant**, es manifesten **deficiències en façana, a l'interior i a la coberta**.
- Es poden determinar **4 zones destacables** en el nucli antic: carrer Raval, carrer Fort i carrer Padró, carrer Barquera i carrer Sant Víctor.
- Un **45% dels habitatges del nucli antic tenen baixa qualificació energètica** (per CO2 i pel consum d'energia primària, quan a tot el municipi està entorn al 30%).
- La **qualitat constructiva** és un punt **més baixa** al nucli antic (6) que al terme municipal.
- Els habitatges que **menys s'han rehabilitat són els del sector nord** del nucli antic. És per això que són els que més manifesten, juntament amb els del sector oest del nucli antic, que portaran a terme reformes properament.
- El tipus de **reformes** que volen els veïns i veïnes del nucli antic d'Artés són per **implementar energies renovables**. Qualsevol tipus de reforma, però, seria més motivadora si hi hagués una **ajuda econòmica** al darrera. Els habitants del nucli antic no han fet una aposta clara, encara, per a implementar energies renovables.
- Hi ha **menys divisions horitzontals al nucli antic** (1,9) que al municipi en general.
- **La densitat d'habitatges per la superfície del nucli antic és més alta** (5.000 habitatges/km2) que la del muncipi.
- **El nucli antic és on la mitjana de superfície dels habitatges és més alta** (>100 m2).
- **Creixement del nombre de llars generalitzada**, excepte les de dos nuclis o més.
- Hi ha un **predomini de les llars unifamiliars** al nucli antic.
- El **16% dels habitatges tenen indicis evidents de desocupació o algun indicati**.
- **Predominen els habitatges de 3 plantes.**
- **L'ús principal de les plantes baixes dels habitatges és residencial.**

## 4.2 DAFO

A partir de l'anàlisi realitzat es determinen els següents punts forts i dèbils del nucli antic d'Artés, així com les fortaleeses i oportunitats que hi ha.

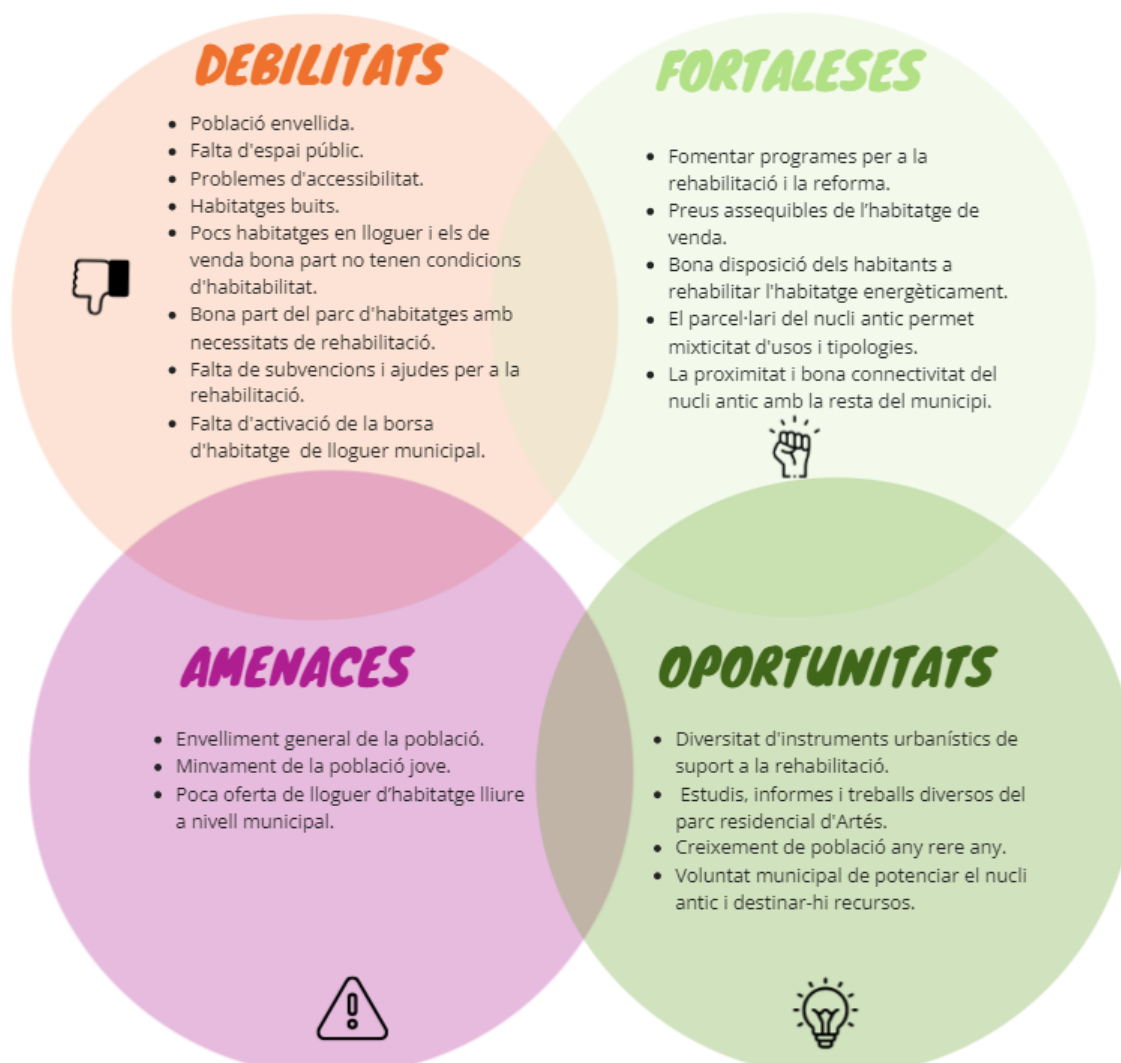


Figura 71. DAFO sobre la diagnosi del nucli antic d'Artés.

## 4.3 Conclusions

De l'anàlisi anterior se'n deriven doncs les següents conclusions a nivell general:

- Des del punt de vista urbanístic, trobem un barri dens, amb poc espai públic, amb moltes dificultats d'accessibilitat pels pendents pronunciats, sobretot del sector oest.
- Pel que fa a l'estat del parc d'habitatges, es constata que hi ha molts edificis amb necessitats de rehabilitació o de millora de l'habitabilitat, alguns habitatges desocupats. Tots els habitatges tenen una manca d'accessibilitat a l'interior (com també passava a l'espai públic).

- Respecte el mercat de l'habitatge, no hi ha pràcticament oferta de lloguer al mercat lliure i l'oferta de venda està a un preu baix, en part degut al mal estat dels habitatges o les seves mancances pel que fa a habitabilitat o accessibilitat.
- En relació a la població, al nucli antic, ver a la resta de municipi, es concentra població de 65 anys o més.

Creuant aquestes quatre visions, urbanística, de l'estat del parc, del mercat de l'habitatge i de la població, arribem a la següent diagnosi:

- En el nucli antic hi ha habitatges buits que no es poden posar al mercat pel seu mal estat o per dèficits d'habitabilitat. Fomentar la seva rehabilitació afavoriria una major oferta i això comportaria una revitalització del barri.
- El mercat de venda té un major ventall d'oferta i a preus assequibles, però això en bona part és degut també al mal estat d'aquests habitatges, que requeririen d'una inversió important per part dels compradors.
- Finalment, al casc antic hi trobem una població envellida que tenint en compte les mancances del barri a nivell d'accessibilitat -i també a l'interior de l'edifici- a més de les necessitats de rehabilitació dels habitatges, representa un problema important a nivell social. Algunes d'aquestes situacions podrien resoldre's mitjançant petites actuacions a l'interior dels habitatges, etc. però altres requeriran d'intervencions més importants per fer accessibles determinats carrers, mitjançant intervenció en finques d'aprofitament privat, etc.

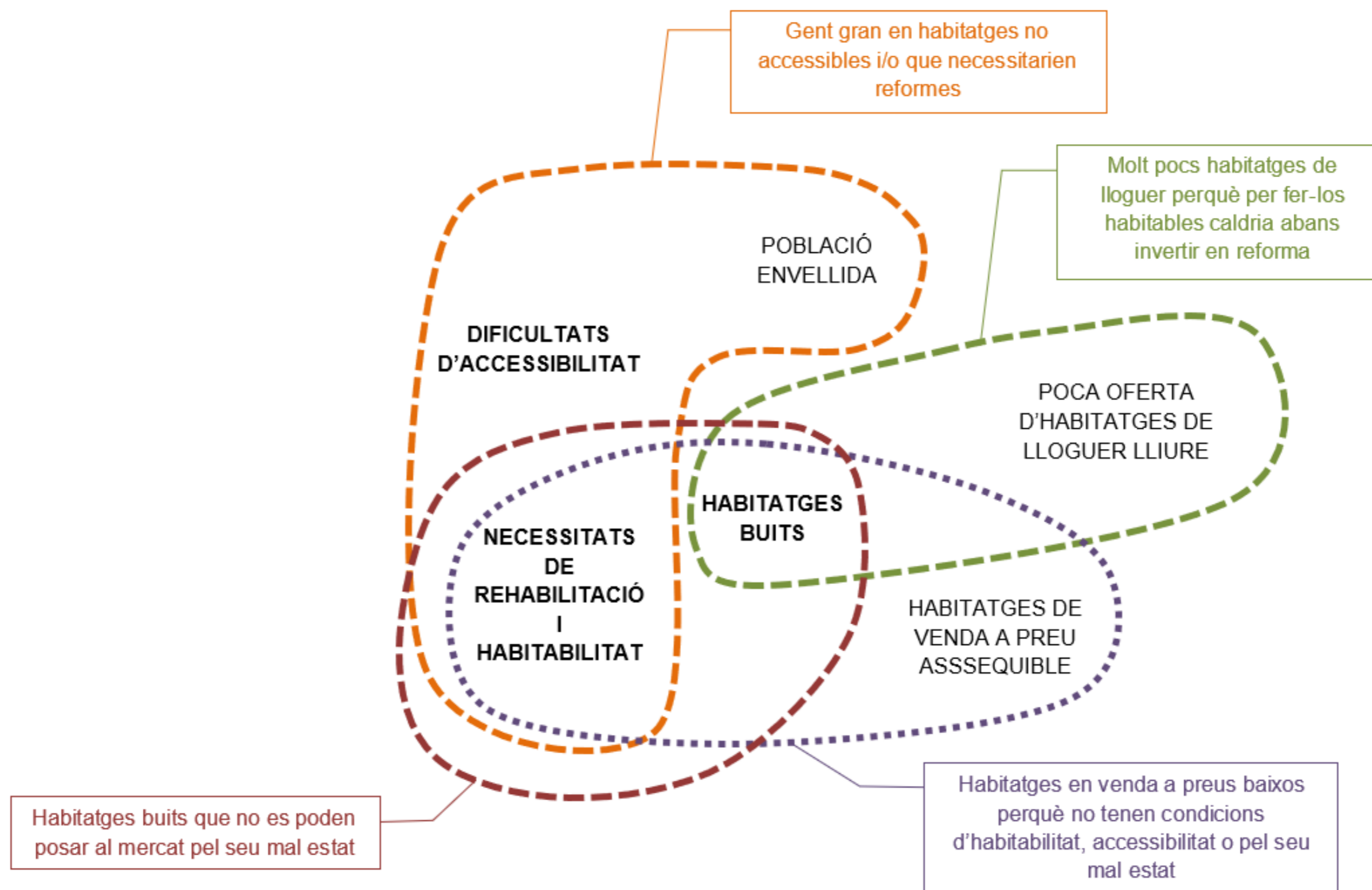


Figura 72. Conclusions sobre la diagnosi del nucli antic d'Artés.

## 5. Estratègies

### 5.1 Objectius i criteris

D'acord amb el que resulta de l'anterior diagnosi, es plantegen els següents objectius específics a dos nivells:

- a) A nivell d'habitatge: Millora de les condicions dels edificis del nucli antic
- b) A nivell urbanístic: Millora de l'accessibilitat i qualitat de l'espai públic

A aquests dos es proposa afegir un tercer nivell, malgrat que el seu abast probablement vagi més enllà de l'objecte de l'estudi i només es plantegi amb caràcter més indicatiu:

- c) A nivell social i econòmic: Dinamitzar el nucli antic a nivell econòmic i social

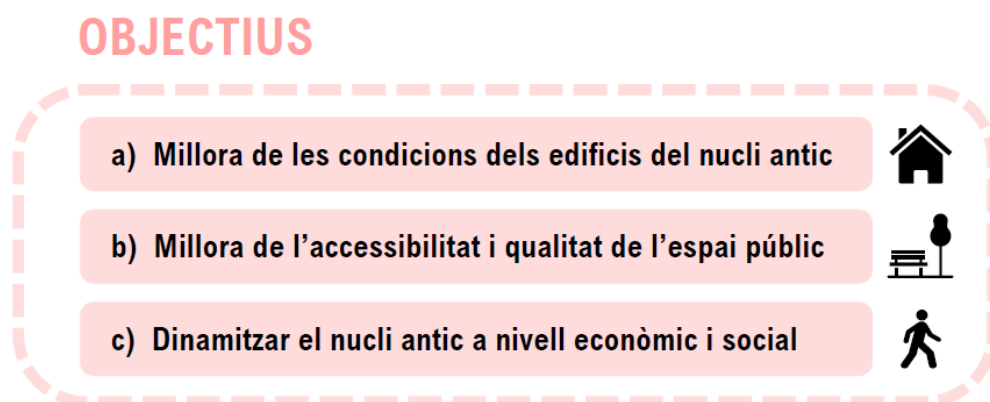


Figura 1. Objectius plantejats. Font: elaboració pròpia.

Les diferents actuacions proposades compliran un o més d'un dels objectius plantejats anteriorment, tenint en compte que sovint els diferents nivells es relacionen i reforcen mútuament. Per exemple, una millora de l'estat dels habitatges (a nivell d'habitabilitat, d'eficiència energètica o d'accessibilitat) ha de comportar que es redueixi el nombre d'habitatges buits i per tant s'incrementi la població del nucli antic i a la vegada generi una major activitat.

Des d'una perspectiva global pot valorar-se la conveniència i l'interès públic de la proposta en conjunt. En aquest sentit, les estratègies que es definiran han de tenir en compte els següents criteris:

- a) Accessibilitat
- b) Habitabilitat
- c) Eficiència energètica
- d) Valor patrimonial
- e) Qualitat ambiental
- f) Salut
- g) Cohesió social
- h) Viabilitat econòmica

Les propostes que comportin una millora en la major part d'aquests vectors garanteixen un interès general i un grau de sostenibilitat que justifiquen l'actuació.

## **5.2 Línies estratègiques**

Les estratègies que es plantegen per assolir els objectius expressats en l'apartat anterior són les següents:

1. **Potenciar la rehabilitació** dels edificis existents, amb ajuts i mesures incentivadores o, si s'escau, coercitives.
2. Promoure **actuacions de reurbanització i millora de l'espai públic** per eliminar barreres arquitectòniques i fomentar l'ús per part dels ciutadans.
3. Impulsar altres **actuacions de dinamització del nucli antic** per afavorir l'activitat, incrementar la oferta d'habitatge, atreure població jove, etc.

## 6. Programa d'intervenció

### 6.1 Proposta d'actuacions

Les estratègies descrites per donar compliment als objectius plantejats es concreten en diverses propostes, recollides en el quadre següent. Aquestes actuacions es poden dur a terme de manera aïllada o bé conjuntament.



Figura 2. Propostes d'actuacions al nucli antic. Font: elaboració pròpia.

Al costat de cada actuació s'hi relaciona quins són els objectius que es poden assolir amb el seu desenvolupament, ja sigui la millora de les condicions dels edificis del nucli antic, la millora de l'accessibilitat i qualitat de l'espai públic o bé la dinamització del nucli antic a nivell econòmic i social.

#### 6.1.1 Actuacions relatives a la rehabilitació:

|                        | PROPOSTA 1   | PROPOSTA 2               | PROPOSTA 3                    |
|------------------------|--|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Què es proposa?</b> | Delimitació d'Àrees de Conservació i Rehabilitació | Ajuts a la rehabilitació | Foment de la masoveria urbana |

## **PROPOSTA 1: DELIMITACIÓ D'ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ**

Tal com s'ha vist en la Fase 1, el nucli antic està bastant degradat i en general no té unes bones condicions de conservació, pel que s'avalua la possibilitat de delimitar una o diverses Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR). Aquesta figura, definida per la Llei 18/2007 del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, té com a objectiu principal promoure la conservació i la rehabilitació dels edificis residencials.

Aquest instrument seria el marc per gestionar diverses actuacions a realitzar en matèria de rehabilitació, vinculades també a facilitar l'ocupació del habitatges un cop rehabilitats, i també el marc per concertar amb la Generalitat ajuts i polítiques supramunicipals en aquest sentit.

La declaració d'aquesta àrea podria comportar (entre d'altres):

- **L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació** d'habitatges dels immobles inclosos en la delimitació.
- La subscripció de **convenis de rehabilitació**, que es poden dotar amb un fons econòmic específic.
- **La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés** de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles.
- **L'adopció d'ordres d'execució** dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació.
- **L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats** en un termini concret i d'acord amb el que estableixi la mateixa declaració.
- L'exercici del dret de **tanteig i retracta**.

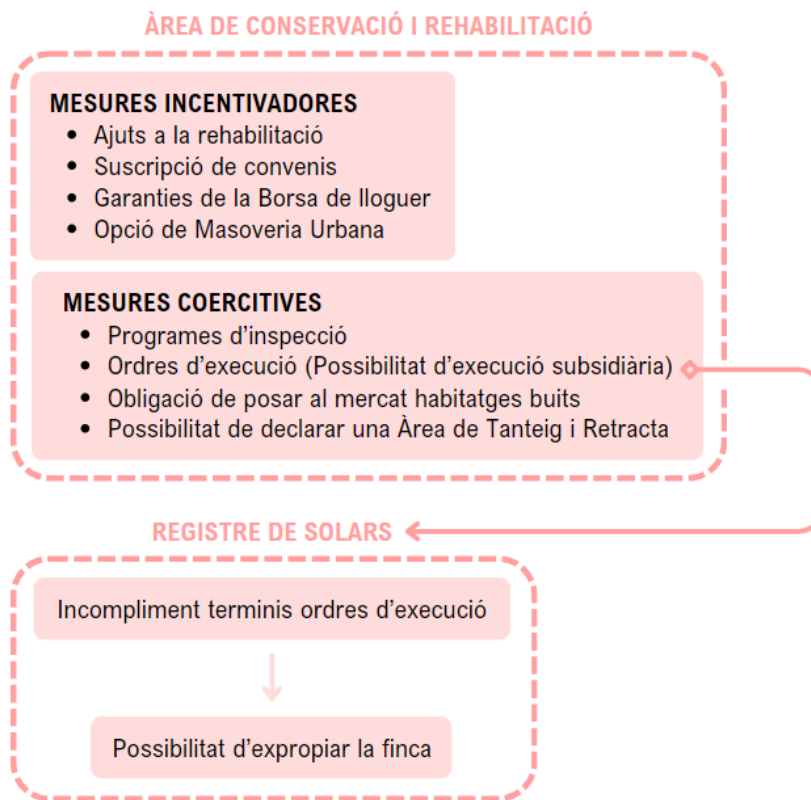


Figura 3. Àrea de conservació i rehabilitació. Font: elaboració pròpia.

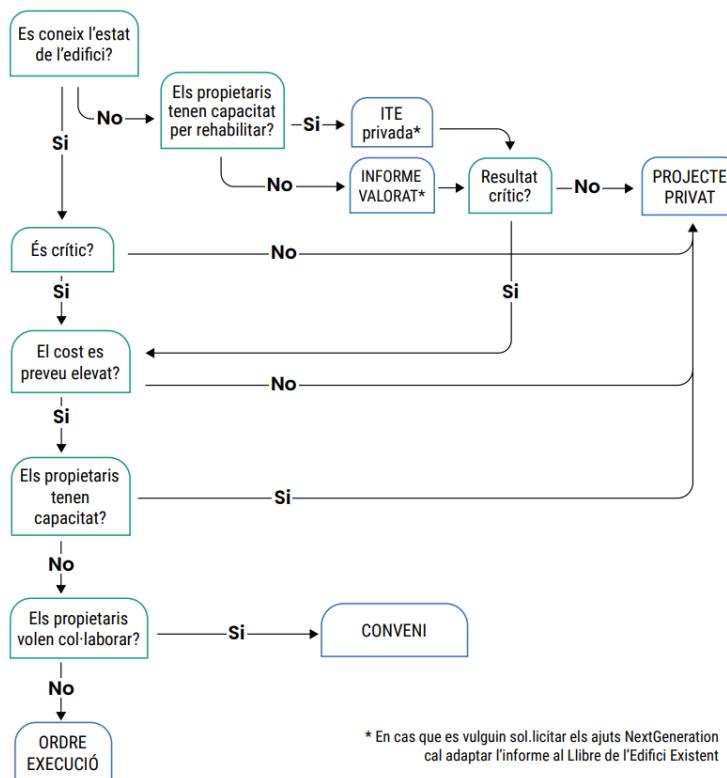


Figura 4. Esquema extret de la guia "Rehabilitem! Habitatges. Informació pràctica per als Ajuntaments". Diputació de Barcelona 2022

Dins de la figura d'una ACR, es possibilita la creació d'un registre de solars amb la intenció d'incentivar l'edificació dels solars buits i la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació dins d'uns terminis fixats i possibilitar la renovació i consolidació del nucli antic des d'una posició més coercitiva.

La legislació urbanística preveu la possibilitat d'utilitzar el mecanisme expropiatori en cas d'incomplir el deure d'edificar, mitjançant la figura del Registre municipal de solars sense edificar. Aquesta figura enllaça amb les finalitats de l'Àrea de conservació i rehabilitació, ja que es considera solar no únicament els terrenys identificats, sinó també aquelles finques amb construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret.

En aquest sentit, l'article 178.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que "L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes, i també quan s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 110.1.e) quart".

Una possible inscripció en el registre de solars comporta la iniciació d'un expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa que durarà dos anys. Cal valorar a nivell tècnic i polític si aquesta mesura és convenient en el cas del municipi d'Artés, doncs és un instrument poc utilitzat i que comporta una dedicació de recursos importants. Probablement, atenent a l'estat del nucli antic d'Artés, no és necessari recórrer a una actuació com aquesta, però s'indica com una possibilitat addicional per si en algun moment calgués reforçar l'actuació coercitiva per mobilitzar altres vies d'actuació.

Les àrees de conservació i rehabilitació (ACR) les delimiten els Ajuntaments, previ a un tràmit d'informació pública i audiència als ens públics afectats. Si es preveu l'obtenció de finançament per part de l'administració de la Generalitat o de l'Estat, s'haurà de fer d'acord amb els departaments competents.

Encara que no és una prescripció es recomana iniciar un procés de participació ciutadana durant les fases de planificació. Aquest procés podria incloure contactes amb els propietaris de les finques afectades i sessions obertes a tots els residents del nucli antic per aportar possibles actuacions addicionals.

Com a resultat d'aquest procés, es podrien definir les condicions de gestió dels sectors, establint tant la iniciativa pública com la privada per al seu desenvolupament i, si escau, subscriure convenis amb els propietaris sobre les condicions generals de gestió, els terminis d'execució, etc.

La proposta en el cas d'Artés és delimitar diverses ACR amb condicions similars pel que fa a estat de les edificacions, tipologia, etc. perquè sigui més fàcil arribar a acords amb els propietaris i poder fer més viable cada actuació a efectes de gestió, doncs l'àmbit del nucli antic és bastant extens però l'estat de les edificacions no és, en general, tan greu com en d'altres municipis. Aquesta divisió en diversos àmbits permetrà una major facilitat de gestió i acordar actuacions més a mida de les necessitats i possibilitats de cada ACR (veure l'apartat 7. *Implementació i gestió* del document).

## **PROPOSTA 2: AJUTS A LA REHABILITACIÓ**

Al marge de la delimitació de les ACR descrites en l'apartat anterior, es proposa una actuació general d'ajuts a la rehabilitació, que es pot plantejar com a alternativa o de manera simultània a l'anterior, doncs independentment de les actuacions més unitàries i consensuades en el marc de cada ACR, es pot oferir i gestionar igualment altre tipus d'ajuts a nivell general, a nivell de tot el nucli antic, fins i tot en aquelles finques que no formin part de cap ACR.

En aquest sentit, per tal de preservar l'estat del parc construït del nucli antic es planteja promoure la rehabilitació mitjançant ajudes que posin èmfasi en l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat, ja sigui gestionant línies de subvenció d'altres administracions (Diputació de Barcelona, Generalitat, Estat) o si fos el cas, complementant determinades línies amb ajuts municipals.

Aquest tipus d'ajuts es poden enfocar des de reduir els consums energètics (rehabilitar l'envolvent i implementar sistemes de climatització que substitueixin les energies fòssils per energies renovables o biomassa), fins a campanyes més vinculades al paisatge urbà per millorar la imatge i la qualitat del nucli antic (rehabilitació de façanes i balcons) fins a petites actuacions en els interiors dels habitatges en matèria d'accessibilitat, etc. enfocades a la gent gran, per exemple.

Aquestes actuacions podran ser tant econòmiques, a través de préstecs, deduccions, etc., com de gestió amb assessorament per part de les administracions públiques competents (suport tècnic en l'elaboració dels projectes, cerca de finançament extern o el contacte amb empreses especialitzades, per exemple).

En aquesta línia, pot plantejar-se la possibilitat de filtrar per indicadors de vulnerabilitat i, per tant, prioritzar les persones que poden tenir més dificultat per assumir les despeses de transformació. Alguns indicadors podrien ser: la renda, el gènere, la unitat familiar, persones amb discapacitat, etc.

Altres actuacions que poden proposar-se dins d'aquesta proposta serien per exemple les de sensibilització i educació: organitzar xerrades, tallers i sessions informatives per educar la població sobre els beneficis i les oportunitats de les comunitats energètiques i altres estratègies.

## AJUTS A LA REHABILITACIÓ

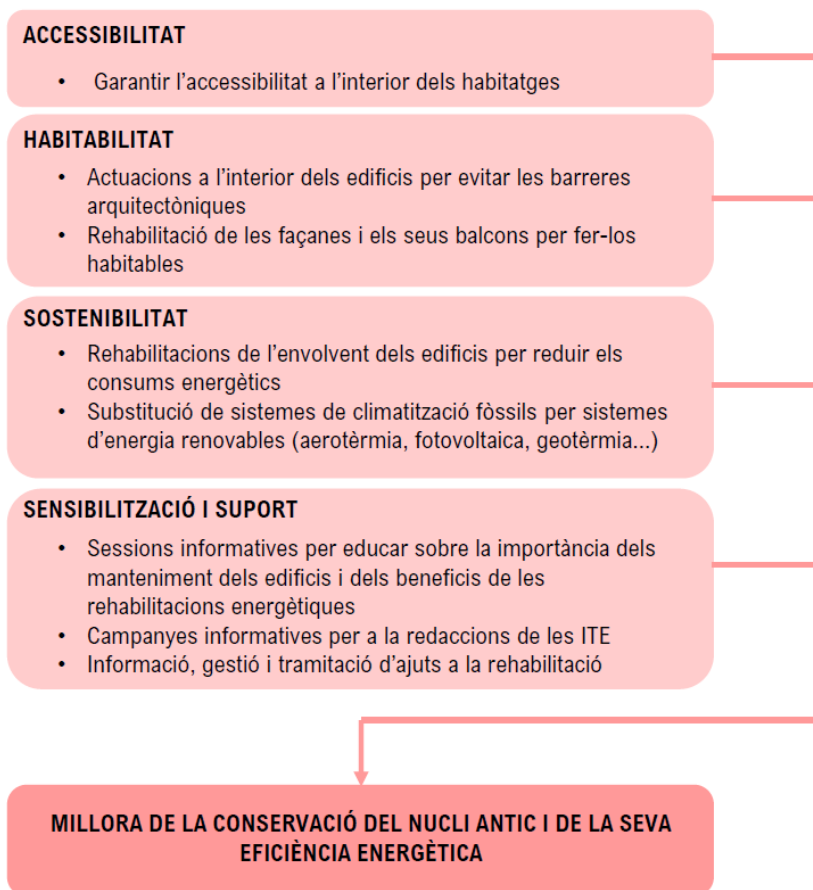


Figura 5. Criteris per a la rehabilitació. Font: elaboració pròpia.

### PROPOSTA 3: FOMENT DE LA MASOVERIA URBANA

La masoveria urbana és l'acord mitjançant el qual una persona propietària d'un habitatge en mal estat i desocupat, en cedeix l'ús per un temps determinat a una persona masovera a canvi que n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment. Els habitatges a rehabilitar es poden incloure a la borsa de lloguer.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, incorpora la figura del contracte de masoveria urbana per primera vegada. La masoveria ha de ser, d'una banda, un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, d'altra, una política de foment de la rehabilitació. Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana són considerats habitatges destinats a polítiques socials. La masoveria urbana és, per tant, un instrument alternatiu d'accés a l'habitatge assequible.

Adicionalment, la rehabilitació d'edificis a través d'aquest instrument, contribuir a la creació d'oportunitats laborals (sobretot en matèria de rehabilitació i construcció) i, per tant, atreure més joves al municipi.

Els agents implicats qualsevol projecte de masoveria urbana seràn el titular de l'immoble (ja siguin persones físiques, jurídiques, entitats, Administració com a propietat...) i les persones usuàries. L'Administració o altres agents intermediaris podran facilitar el projecte establint el marc favorable sense intervenir-hi ni col·laborar-

hi directament; podran col·laborar oferint suport (econòmic, recursos humans, etc.) a un impulsor extern o bé podran impulsar el projecte promovent la iniciativa directament.

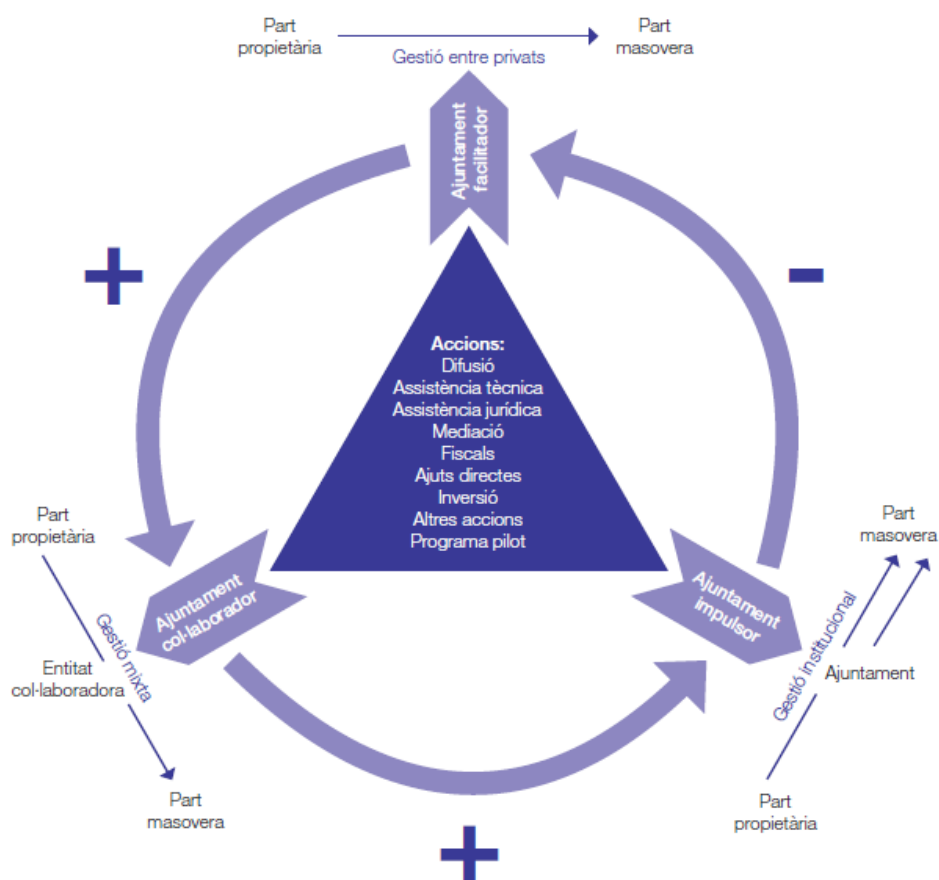


Figura 6. Esquema dels tipus de gestió de la masoveria urbana. Font: Guia metodològica de la masoveria urbana (DIBA).

### 6.1.2 Actuacions relatives a la urbanització:

|                        | PROPOSTA 1                             | PROPOSTA 2                         |
|------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Què es proposa?</b> | Projectes de reurbanització de carrers | Millora de places i espais públics |

El document de *“Pla de regeneració urbana del nucli antic d'Artés”* de novembre de 2023 gestionat per la Diputació de Barcelona, analitza els punts on es podria intervenir per revertir la situació del casc antic. El pla identifica actuacions de transformació concretes dins de les temàtiques de l'habitatge, l'accessibilitat, la mobilitat, les activitats socials i econòmiques, els serveis, les tasques productives i l'habitabilitat. En aquest sentit, moltes de les propostes d'actuació van relacionades amb l'execució d'obres de reurbanització de determinats punts del casc històric ja siguin carrers o places i espais públics (i també en actuacions de dinamització social, com es veurà en el proper apartat). Degut a que el present document es centra més en l'anàlisi de l'estat de conservació del casc antic i en la seva rehabilitació i partint del pla mencionat, aquestes actuacions relatives a la urbanització no es desenvolupen tant àmpliament.

Tot i així, per tal d'arribar a una rehabilitació total del casc antic, es creuen importants i complementàries a la línia d'actuació de rehabilitació.

### **PROPOSTA 1: PROJECTES DE REURBANITZACIÓ DE CARRERS**

D'acord amb el que es destaca en la diagnosi, l'àmbit presenta dificultats d'accessibilitat i manca d'espai públic. L'estructura urbana és irregular, amb carrers estrets i alguns d'ells amb una forta inclinació. A més, la presència dels vehicles que hi circulen agreuja el conflicte, ocupant l'escàs espai disponible.

Per millorar aquesta situació, es proposa pacificar l'àmbit amb un enfocament progressiu, intervenint primer als espais més crítics i, gradualment, anar expandint les millores a la resta del nucli antic. Això es podria fer mitjançant diversos projectes d'urbanització que no només beneficiarien directament a l'accessibilitat del nucli antic sinó que de retruc també ajudarien a una millor cohesió i benestar social d'Artés, una resignificació del barri i una millora ecològica.

### **PROPOSTA 2: MILLORA DE PLACES I ESPAIS PÚBLICS**

El nucli antic compta amb tres places (Plaça Major, Plaça de l'Església i Plaça Faura), no obstant estan principalment ocupades per cotxes aparcats, limitant altres activitats que es puguin desenvolupar. Alhora, és en dos d'aquestes places on trobem l'escassa vegetació existent en tot el nucli antic.

Per millorar aquests espais públics es proposa eliminar l'aparcament de les places, habilitant zones properes per a pàrquing tant en parcel·les com solars buits situats pròxims al nucli antic. Conseqüentment l'espai alliberat permetrà la incorporació de mobiliari urbà i vegetació, augmentant el confort i la seguretat dels residents. També, sempre que sigui possible es prioritzaran parterres i paviments que permetin una millora en la canalització i infiltració de l'aigua de pluja.

A part, existeixen diversos espais de menor dimensió repartits per tot l'àmbit, els quals poden ser adequats al vianant i constituir noves àrees d'estada que complementin les places existents.

Algunes de les actuacions que el "*Pla de regeneració urbana del nucli antic d'Artés (2023)*" planteja a nivell d'urbanització i de millora de places i espais públics, són les següents:

- Pacificació del perímetre del nucli antic. Reurbanització de la cruïlla entre el c/ Barquera i c/ Rocafort i c/ Sant Víctor i Crta. de Prats de Llucanès.
- Millora de la connectivitat dels carrers del nucli antic (eliminant culs-de-sac)
- Reactivació dels espais d'oportunitat del nucli antic (per exemple, placeta entre el c/ Padró i c/ del Mig, placeta entre el c/ del Mig i c/ Sant Pere).
- Senyalització de les fites i itineraris patrimonials
- Reurbanització de la Plaça Faura i Plaça de l'Església
- Reurbanització del parc de les Muralles
- Reurbanització del c/ de la Roca com a itinerari paisatgístic

- Reurbanització dels espais amb dèficits
- Redactar i implementar un estudi d'aparcament del nucli antic
- Redacció d'una guia d'estil d'intervenció a l'espai públic

### 6.1.3 Actuacions relatives a la dinamització del nucli antic:

|                 | PROPOSTA 1             | PROPOSTA 2   | PROPOSTA 3                    | PROPOSTA 4  |
|-----------------|------------------------|--|-------------------------------|---|
| Què es proposa? | Dinamització comercial | Programes de formació / Plans d'ocupació vinculats a rehabilitació | Foment de la borsa de lloguer | Banc de temps, programa compartir habitatge, etc. |

El document de *“Pla de regeneració urbana del nucli antic d'Artés (2023)”* mencionat anteriorment també té actuacions que es mouen dins de l'àmbit del desenvolupament de programes socials que millorin la cohesió social del nucli antic.

#### PROPOSTA 1: DINAMITZACIÓ COMERCIAL

El comerç és mínim en tot el nucli antic, la poca activitat comercial es concentra majoritàriament al tram sud del Carrer Barquera, mentre que la resta de locals de l'àmbit es troben tancats o abandonats.

Es proposa donar suport als emprenedors i promocionar els productes i serveis locals que aportin valor afegit al nucli. Aquestes actuacions buscaran atraure noves activitats econòmiques i desenvolupar la identitat local d'Artés.

#### PROPOSTA 2: PROGRAMES DE FORMACIÓ / PLANS D'OCUPACIÓ VINCULATS A REHABILITACIÓ

Una altra manera de reactivar el nucli podria consistir en promoure algun cicle formatiu a Artés o en algun municipi proper, o establir col·laboracions amb cicles formatius existents relacionats amb l'organització i el control d'obres, la rehabilitació, entre altres, de manera que el nucli antic pugui servir d'àmbit on centrar la part pràctica d'aquests estudis.

De manera similar, es podria explorar la possibilitat d'establir un programa de formació ocupacional, potser a través de convenis amb empreses locals o de la comarca especialitzades en rehabilitació.

#### PROPOSTA 3: FOMENT DE LA BORSA DE LLOGUER

Es planteja el desenvolupament de programes per fomentar la borsa de lloguer social per tal de millorar l'estat dels habitatges buits i la seva ocupació. Una borsa de lloguer té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i facilitar-ne l'accés a través de serveis de mediació entre les persones propietàries d'habitatges buits i els possibles llogaters.

Per dur a terme aquesta proposta cal abans crear un cens actualitzat d'habitatges buits.

**PROPOSTA 4: RECUPERACIÓ DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS, BANC DE TEMPS, PROGRAMA COMPARTIR HABITATGE, ETC.**

Finalment hi hauria diverses actuacions i programes que es podrien dur a terme que també dinamitzarien el nucli antic. Algunes d'aquestes podrien ser:

- Promoure l'associació de veïns i veïnes del nucli antic
- Creació d'un banc del temps
- Implementació d'una estratègia d'inclusió de persones migrades
- Programes de compartir d'habitatge
- Programes d'ajut a la gent gran
- Programes de formació per a les persones treballadores de la llar i les cures
- Programa d'activitats del nucli antic

## 7. Implementació i gestió

### 7.1 Proposta 1: Impulsar les Àrees de Conservació i Rehabilitació

Degut a que el treball es centra en la línia d'actuació 1 destinada a la rehabilitació, únicament es descriuen els circuits d'implantació d'aquestes propostes (ACR, ajuts a la rehabilitació i masoveria urbana). Les línies de la urbanització i la dinamització són complementàries a la principal de la rehabilitació del parc del nucli antic d'Artés, i són objecte d'altres estudis.

#### 7.1.1 Delimitació d'Àrees de Conservació i Restauració

Tenint en compte els resultats de l'anàlisi de la fase 1 del document, es considera que el nucli antic d'Artés té un estat del parc bastant homogeni, entenent que no hi ha una part que clarament estigui molt més degradada que la resta.

Tot i així, si que al final de l'apartat d'anàlisi i diagnosi s'apunten quatre àmbits diferenciats on es veu convenient actuar com són, la zona central del carrer Barquera (zona sud), al final del carrer Sant Víctor (zona nord), al voltant del carrer del Raval (zona est) i finalment en la zona propera a la Plaça Major (zona oest).

Dins del nucli antic d'Artés es proposen 7 diferents Àrees de Conservació i Rehabilitació tal i com es pot veure en la imatge següent o en el plànol P.01 de la documentació gràfica:

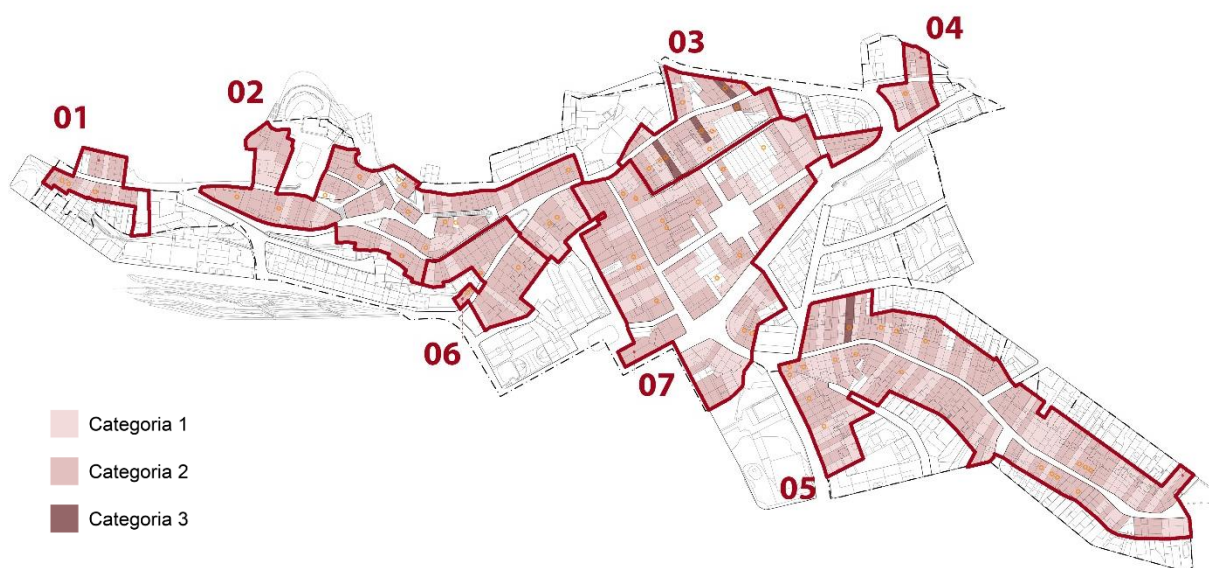


Figura 5. Proposta de delimitació de les ACR.

Es proposa delimitar aquestes diferents àrees més acotades dins del nucli antic per facilitar la gestió, tenint en compte en primer lloc la seva ubicació i en segon lloc, que el parc inclòs tingui característiques similars amb les mateixes problemàtiques. En aquest sentit, s'han tingut en compte:

- La tipologia de les edificacions
- Els usos de les plantes baixes de les edificacions
- El nombre de propietats per parcel·la
- La ubicació dels edificis amb indicis de desocupació

#### ACR 01:

**Ubicació:** carrer Sant Llibori

**Superfície i nombre d'habitatges:** 2.285 m<sup>2</sup> / 23 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2, ample de façana d'aproximadament 5 metres

**Nombre de propietats per edifici:** habitatges unifamiliars

**Usos de les plantes baixes:** residencials i garatge

**Altres:** ACR petita, concentrada en els habitatges d'aquest tram de carrer

#### ACR 02:

**Ubicació:** carrers Fort, Padró i del Mig

**Superfície i nombre d'habitatges:** 14.985 m<sup>2</sup> / 107 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2 i PB+3, casals de diferents amplades (5 metres i més).

**Nombre de propietats per edifici:** majoritàriament habitatges unifamiliars

**Usos de les plantes baixes:** residencials i garatge

**Altres:** Part alta del casc antic. Inclou els edificis amb façana a la Plaça Major d'Artés

#### ACR 03:

**Ubicació:** carrer de Sant Víctor

**Superfície i nombre d'habitatges:** 6.013 m<sup>2</sup> / 44 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2 i PB+3, ample de façana d'aproximadament 5 metres

**Nombre de propietats per edifici:** majoritàriament habitatges unifamiliars amb algun plurifamiliar.

**Usos de les plantes baixes:** residencials i garatge

**Altres:** ACR petita, concentrada en els habitatges d'aquest tram de carrer. Inclou 4 edificis em estat ruïnós. Bastants edificis amb indicis d'estar buits

#### ACR 04:

**Ubicació:** carrer Pinetar

**Superfície i nombre d'habitatges:** 1.591 m<sup>2</sup> / 14 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2, garatge a l'altra banda de la parcel·la, ample de façana d'aproximadament 5 metres

**Nombre de propietats per edifici:** habitatges unifamiliars

**Usos de les plantes baixes:** residencials i garatge

**Altres:** ACR petita, concentrada en els habitatges d'aquest tram de carrer

#### ACR 05:

**Ubicació:** carrer del Raval

**Superfície i nombre d'habitatges:** 22.968 m<sup>2</sup> / 205 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2, garatge a l'altra banda de la parcel·la, ample de façana d'aproximadament 5 metres

**Nombre de propietats per edifici:** majoritàriament habitatges unifamiliars

**Usos de les plantes baixes:** residencials i garatge

**Altres:** Inclou un edifici en estat ruïnós. Bastants edificis amb indicis d'estar buits.

#### ACR 06:

**Ubicació:** carrer de Sant Pere

**Superfície i nombre d'habitatges:** 4.330 m<sup>2</sup> / 50 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2 i PB+3, ample de façana d'aproximadament 5 metres

**Nombre de propietats per edifici:** majoritàriament edificis plurifamiliars

**Usos de les plantes baixes:** residencials i garatge

**Altres:** ACR petita, concentrada en els habitatges d'aquest tram de carrer

#### ACR 07:

**Ubicació:** zona central del casc antic, carrers Barquera, Jaume I, Verge de Fussimanya, Sant Lluís i Plaça Faura. També una part de la carretera de Prats de Lluçanès

**Superfície i nombre d'habitatges:** 24.383 m<sup>2</sup> / 178 habitatges

**Tipologia residencial predominant:** edificis entre mitgeres de PB+2 i alguns PB+3, casals de diferents amplades (5 metres i més).

**Nombre de propietats per edifici:** alta concentració d'edificis plurifamiliars

**Usos de les plantes baixes:** moltes plantes baixes comercials, sovint sense ús

**Altres:** zona central i comercial del casc antic, del voltant de la Plaça Faura

Com s'ha comentat anteriorment, amb la delimitació de les ACR es procura que es recullin gairebé totes les edificacions que tinguin un pitjor estat de conservació. D'acord amb l'anàlisi del parc existent de la fase 1 (anàlisi a nivell visual basat en el treball de camp dut a terme), es diferencien tres categories diferents:

- **Categoria 1:** aquells edificis amb un estat general bo però amb patologies puntuals (patologies lleus com poden ser humitats, taques, petites fissures, o algun despreniment localitzat degut a un impacte puntual).
- **Categoria 2:** aquells edificis que tenen un estat més deficient (una acumulació de patologies lleus, fissures fàcilment perceptibles, esquerdes o despreniments tant de revestiments com de peces).

- **Categoria 3:** aquells edificis en estat ruïnós.

En el quadre següent hi ha la superfície de cada ACR i els metres de sostre totals que té en cada categoria:

| ACR          | SUPERFÍCIE SÒL (m <sup>2</sup> ) | SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL (m <sup>2</sup> st) | SUP. CONSTR. QUALITAT (m <sup>2</sup> st) CATEGORIA 1 | SUP. CONSTR. QUALITAT (m <sup>2</sup> st) CATEGORIA 2 | SUP. CONSTR. CATEGORIA 3 |
|--------------|----------------------------------|---|---|---|--------------------------|
| 1            | 2.285                            | 5.105   | 1.107   | 3.998   | 0                        |
| 2            | 14.985                           | 32.787  | 7.619   | 25.168  | 0                        |
| 3            | 6.013                            | 10.052  | 3.524   | 5.978   | 550                      |
| 4            | 1.591                            | 3.003   | 1.382   | 1.621   | 0                        |
| 5            | 22.968                           | 15.758  | 6.603   | 9.036   | 119                      |
| 6            | 4.330                            | 10.184  | 2.453   | 7.731   | 0                        |
| 7            | 24.383                           | 41.957  | 16.851  | 25.106  | 0                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>76.555</b>                    | <b>118.846</b>                                  | <b>39.539</b>   | <b>78.638</b>   | <b>669</b>               |

La superfície total delimitada per aquestes suposades Àrees de conservació i rehabilitació seria de 76.555 m<sup>2</sup> i inclouria 464 parcel·les. Es comptabilitzen aproximadament 66 habitatges amb indicis d'estar buits.

Pel que fa al nombre estimat d'habitatges per cadascuna de les ACR plantejades, són aquests:

| ACR           | 1 hab. | 2 hab./ parcel·la | 3 hab./ parcel·la | 4 hab./ parcel·la | 5 hab./ parcel·la | TOTALS     |
|---------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| 1             | 18     | 1                 | 1                 | 0                 | 0                 | 23         |
| 2             | 80     | 6                 | 2                 | 1                 | 1                 | 107        |
| 3             | 29     | 3                 | 0                 | 1                 | 1                 | 44         |
| 4             | 7      | 1                 | 0                 | 0                 | 1                 | 14         |
| 5             | 74     | 39                | 6                 | 5                 | 3                 | 205        |
| 6             | 15     | 4                 | 1                 | 1                 | 4                 | 50         |
| 7             | 55     | 17                | 11                | 4                 | 8                 | 178        |
| <b>TOTALS</b> |        |                   |                   |                   |                   | <b>621</b> |

### 7.1.2. Cost orientatiu de les actuacions de rehabilitació i subvencions vigents

Per fer una estimació del cost que suposaria rehabilitar els habitatges en cadascuna de les àrees, s'han plantejat dos escenaris diferents:

- **ESCENARI A:** corresponent a una intervenció de mínims per poder arreglar les patologies puntuals de caràcter lleu de les edificacions (humitats, taques, fissures, algun despreniment o substitució de peces puntuals) .

En aquest cas, l'estat actual de les construccions farà diferència en el cost de la inversió a aplicar-li:

- **Categoria 1:** 50 €/m<sup>2</sup>st
- **Categoria 2:** 150 €/m<sup>2</sup>st
- **Categoria 3:** 1.200 €/m<sup>2</sup>st tenint en compte que degut al seu estat ruïnós, caldrà una intervenció més gran per poder arribar a l'estat de les edificacions de les altres dues categories.

| ACR                      | SUPERFÍCIE SÒL (m²) | SUPERFÍCIE CONSTRUÏD A TOTAL (m²st) | SUP. CONSTR. QUALITAT | €/m²st | SUP. CONSTR. QUALITAT | €/m²st | SUP. CONSTR. QUALITAT | €/m²st | €/TOTALS          |
|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-------------------|
|                          |                     |                                     | CATEGORIA 1           |        | CATEGORIA 2           |        | CATEGORIA 3           |        |                   |
| 1                        | 2.285               | 5.105                               | 1.107                 | 50     | 3.998                 | 150    | 0                     | 1.200  | 655.050           |
| 2                        | 14.985              | 32.787                              | 7.619                 | 50     | 25.168                | 150    | 0                     | 1.200  | 4.156.150         |
| 3                        | 6.013               | 10.052                              | 3.524                 | 50     | 5.978                 | 150    | 550                   | 1.200  | 1.732.900         |
| 4                        | 1.591               | 3.003                               | 1.382                 | 50     | 1.621                 | 150    | 0                     | 1.200  | 312.250           |
| 5                        | 22.968              | 15.758                              | 6.603                 | 50     | 9.036                 | 150    | 119                   | 1.200  | 1.828.584         |
| 6                        | 4.330               | 10.184                              | 2.453                 | 50     | 7.731                 | 150    | 0                     | 1.200  | 1.282.300         |
| 7                        | 24.383              | 41.957                              | 16.851                | 50     | 25.106                | 150    | 0                     | 1.200  | 4.608.450         |
| <b>TOTAL INTERVENCIÓ</b> |                     |                                     |                       |        |                       |        |                       |        | <b>14.575.684</b> |

El cost total estimat de les intervencions de l'**escenari A** dins de tot el nucli antic i de les diferents ACR, seria de **14.575.684 €**.

- **ESCENARI B:** corresponent a una intervenció integral centrada no només en l'arranjament de les patologies puntuals sinó també en una rehabilitació energètica total (aïllament de façanes i coberta, noves fusteries, substitució dels sistemes de climatització, incorporació de sistemes d'energia renovables, etc.)

- o **Categoria 1:** 450 €/m²st
- o **Categoria 2:** 450 €/m²st

Es fixa el mateix preu per ambdues categories, doncs s'entén que l'arranjament de les petites patologies plantejades en el primer escenari, s'inclourien en el preu d'una rehabilitació integral.

- o **Categoria 3:** 1.200 €/m²st tenint en compte que degut al seu estat ruïnós, caldrà una intervenció més gran per poder arribar a l'estat de les edificacions de les altres dues categories.

| ACR                      | SUPERFÍCIE SÒL (m²) | SUPERFÍCIE CONSTRUÏD A TOTAL (m²st) | SUP. CONSTR. QUALITAT | €/m²st | SUP. CONSTR. QUALITAT | €/m²st | SUP. CONSTR. QUALITAT | €/m²st | €/TOTALS          |
|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-------------------|
|                          |                     |                                     | CATEGORIA 1           |        | CATEGORIA 2           |        | CATEGORIA 3           |        |                   |
| 1                        | 2.285               | 5.105                               | 1.107                 | 450    | 3.998                 | 450    | 0                     | 1.200  | 2.297.250         |
| 2                        | 14.985              | 32.787                              | 7.619                 | 450    | 25.168                | 450    | 0                     | 1.200  | 14.754.150        |
| 3                        | 6.013               | 10.052                              | 3.524                 | 450    | 5.978                 | 450    | 550                   | 1.200  | 4.935.900         |
| 4                        | 1.591               | 3.003                               | 1.382                 | 450    | 1.621                 | 450    | 0                     | 1.200  | 1.351.350         |
| 5                        | 22.968              | 15.758                              | 6.603                 | 450    | 9.036                 | 450    | 119                   | 1.200  | 7.180.351         |
| 6                        | 4.330               | 10.184                              | 2.453                 | 450    | 7.731                 | 450    | 0                     | 1.200  | 4.582.800         |
| 7                        | 24.383              | 41.957                              | 16.851                | 450    | 25.106                | 450    | 0                     | 1.200  | 18.880.650        |
| <b>TOTAL INTERVENCIÓ</b> |                     |                                     |                       |        |                       |        |                       |        | <b>53.982.451</b> |

L'estimació econòmica total les intervencions de l'**escenari B** dins de tot el nucli antic i de les diferents ACR, seria de **53.982.451 €**.

A aquest valor dels diferents escenaris estudiats total caldria aplicar la reducció provinent d'altres administracions dels ajuts i de les subvencions per a la rehabilitació d'edificis. Aquests ajuts poden variar depenent del moment de la convocatòria si bé a efectes del present estudi s'han considerat els que actualment ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya finançat per el Fons Europeu Next Generation. S'ha suposat la rebuda d'ajust

de dos programes diferents, el *Programa 3: Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis plurifamiliars o unifamiliars* i el *Programa 5: Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació, amb documentació completa*.

### **Programa 3**

Aquest programa estar destinat a millorar l'eficiència energètica dels edificis d'ús residencial, plurifamiliar o unifamiliar, inclosos llurs habitatges. S'haurà d'obtenir una millora de l'eficiència energètica acreditant la reducció del consum d'energia primària no renovable i/o de la demanda energètica.

Tenint en compte les característiques i quanties dels ajuts es considera que es podrien arribar a obtenir 3.600 € per habitatge i 15.750 € per habitatge en edificis plurifamiliars si l'estalvi aconseguit amb la rehabilitació és d'entre el 30-45%.

Per altra banda, amb un estalvi aconseguit amb la intervenció d'entre el 45-60%, les ajudes serien de 11.600 € per habitatge i 17.846 € per habitatge en edificis plurifamiliars.

L'escenari A explicat anteriorment (corresponent a una intervenció de mínims per poder arreglar les patologies puntuals de caràcter lleu de les edificacions), no s'ha considerat que pugui tindre cabuda dins dels ajuts del programa 3, doncs les intervencions que es durien a terme són concretes sense arribar a generar cap estalvi energètic sobre l'edifici actual.

En el cas de l'**escenari B** en canvi (corresponent a una intervenció integral), s'han fet les següents estimacions:

- Millora és d'entre el **30% - 45% de l'increment de l'estalvi energètic:**

|        |       |           |
|--------|-------|-----------|
| ACR 1: | ..... | 135.450 € |
| ACR 2: | ..... | 604.800 € |
| ACR 3: | ..... | 233.100 € |
| ACR 4: | ..... | 66.150 €  |
| ACR 5: | ..... | 932.400 € |
| ACR 6: | ..... | 214.200 € |
| ACR 7: | ..... | 815.850 € |

Total de **3.001.950 €**

- Millora és d'entre el **45% - 60% de l'increment de l'estalvi energètic:**

|        |       |             |
|--------|-------|-------------|
| ACR 1: | ..... | 238.246 €   |
| ACR 2: | ..... | 1.068.984 € |
| ACR 3: | ..... | 406.892 €   |
| ACR 4: | ..... | 110.646 €   |
| ACR 5: | ..... | 1.560.644 € |
| ACR 6: | ..... | 327.476 €   |
| ACR 7: | ..... | 1.245.658 € |

Total de **4.958.546 €**

D'aquesta manera el total de la inversió per a la rehabilitació de les diferents ACR, tenint en compte els ajuts obtinguts, serí aproximadament del següent:

**Millora energètica d'entre el 30 - 45%:**

| ACR           | €/ TOTALS COST DE REHABILITACIÓ | €/ TOTALS AJUTS  | % D'AJUT respecte el total d'inversió | COST TOTAL €      |
|---------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1             | 2.297.250                       | 135.450          | 5,90%                                 | 2.161.800         |
| 2             | 14.754.150                      | 604.800          | 4,10%                                 | 14.149.350        |
| 3             | 4.935.900                       | 233.100          | 4,72%                                 | 4.702.800         |
| 4             | 1.351.350                       | 66.150           | 4,90%                                 | 1.285.200         |
| 5             | 7.180.351                       | 932.400          | 12,99%                                | 6.247.951         |
| 6             | 4.582.800                       | 214.200          | 4,67%                                 | 4.368.600         |
| 7             | 18.880.650                      | 815.850          | 4,32%                                 | 18.064.800        |
| <b>TOTALS</b> | <b>53.982.451</b>               | <b>3.001.950</b> |                                       | <b>50.980.501</b> |

**Millora energètica d'entre el 45 - 60%:**

| ACR           | €/ TOTALS COST DE REHABILITACIÓ | €/ TOTALS AJUTS  | % D'AJUT respecte el total d'inversió | COST TOTAL €      |
|---------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1             | 2.297.250                       | 238.246          | 10,37%                                | 2.059.004         |
| 2             | 14.754.150                      | 1.068.984        | 7,25%                                 | 13.685.166        |
| 3             | 4.935.900                       | 406.892          | 8,24%                                 | 4.529.008         |
| 4             | 1.351.350                       | 110.646          | 8,19%                                 | 1.240.704         |
| 5             | 7.180.351                       | 1.560.644        | 21,73%                                | 5.619.707         |
| 6             | 4.582.800                       | 327.476          | 7,15%                                 | 4.255.324         |
| 7             | 18.880.650                      | 1.245.658        | 6,60%                                 | 17.634.992        |
| <b>TOTALS</b> | <b>53.982.451</b>               | <b>4.958.546</b> |                                       | <b>49.023.905</b> |

Com es pot veure en els quadres anteriors, la inversió total a realitzar per cadascuna de les ACR depèn molt de la mida d'aquestes, del nombre d'edificacions que tenen, el nombre de propietats i del seu estat.

A els nombres totals de les operacions de rehabilitació utilitzant els ajuts del programa 3, se'ls hi hauria de sumar el cost del projecte de delimitació de les ACR. D'aquesta manera els totals serien aquests:

| Delimitació d'una o més Àrea de Conservació i Restauració<br>ESCENARI B – rehabilitació integral i energètica (30% - 45%) | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Projecte de delimitació de les ACR  | 34.000 €            |
| Costos per a la rehabilitació de les edificacions   | 53.982.451 €        |
| Subvenció i ajuts a la rehabilitació (30%-45%)  | - 3.001.950 €       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>51.014.501 €</b> |

| Delimitació d'una o més Àrea de Conservació i Restauració<br>ESCENARI B – rehabilitació integral i energètica (45% - 60%) | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Projecte de delimitació de les ACR  | 34.000 €            |
| Costos per a la rehabilitació de les edificacions   | 53.982.451 €        |
| Subvenció i ajuts a la rehabilitació (45%-60%)  | - 4.958.546 €       |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>49.057.905 €</b> |
|--------------|---------------------|

### **Programa 5**

Subvenció destinada per a la implantació i generalització del Llibre de l'Edifici existent per a la rehabilitació, així com el desenvolupament de projectes tècnics de rehabilitació integral amb el propòsit d'activar la demanda de rehabilitació energètica significativa i d'alta qualitat en els edificis.

En aquest cas s'han desestimat les ajudes amb el Llibre de l'edifici i s'han quantificat les ajudes que es podrien rebre pels projectes de rehabilitació. Aquest programa preveu una quantia de 4.000 € + 700 € per habitatges en aquells edificis unifamiliars o plurifamiliars menors de 20 habitatges (amb una quantia màxima de 18.000€).

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>ACR 1:</b> ..... | 96.100 €  |
| <b>ACR 2:</b> ..... | 434.900 € |
| <b>ACR 3:</b> ..... | 166.800 € |
| <b>ACR 4:</b> ..... | 45.800 €  |
| <b>ACR 5:</b> ..... | 651.500 € |
| <b>ACR 6:</b> ..... | 135.000 € |
| <b>ACR 7:</b> ..... | 504.600 € |

Total de **2.034.700 €**

D'aquesta manera el total de la inversió per a la rehabilitació de les diferents ACR, tenint en compte els ajuts obtinguts i els diferents escenaris de rehabilitació, serien aproximadament del següent:

**ESCENARI A** (corresponent a una intervenció de mínims per poder arreglar les patologies puntuals de caràcter lleu de les edificacions):

| ACR           | €/ TOTALS COST DE REHABILITACIÓ | €/ TOTALS AJUTS  | % D'AJUT respecte el total d'inversió | COST TOTAL €      |
|---------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1             | 655.050                         | 96.100           | 14,67%                                | 558.950           |
| 2             | 4.156.150                       | 434.900          | 10,46%                                | 3.721.250         |
| 3             | 1.732.900                       | 166.800          | 9,63%                                 | 1.566.100         |
| 4             | 312.250                         | 45.800           | 14,67%                                | 266.450           |
| 5             | 1.828.584                       | 651.500          | 35,63%                                | 1.177.084         |
| 6             | 1.282.300                       | 135.000          | 10,53%                                | 1.147.300         |
| 7             | 4.608.450                       | 504.600          | 10,95%                                | 4.103.850         |
| <b>TOTALS</b> | <b>14.575.684</b>               | <b>2.034.700</b> |                                       | <b>12.540.984</b> |

**ESCENARI B** (corresponent a una intervenció integral):

| ACR           | €/TOTALS COST DE REHABILITACIÓ | €/TOTALS AJUTS   | % D'AJUT respecte el total d'inversió | COST TOTAL €      |
|---------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1             | 2.297.250                      | 96.100           | 4,18%                                 | 2.201.150         |
| 2             | 14.754.150                     | 434.900          | 2,95%                                 | 14.319.250        |
| 3             | 4.935.900                      | 166.800          | 3,38%                                 | 4.769.100         |
| 4             | 1.351.350                      | 45.800           | 3,39%                                 | 1.305.550         |
| 5             | 7.180.351                      | 651.500          | 9,07%                                 | 6.528.851         |
| 6             | 4.582.800                      | 135.000          | 2,95%                                 | 4.447.800         |
| 7             | 18.880.650                     | 504.600          | 2,67%                                 | 18.376.050        |
| <b>TOTALS</b> | <b>53.982.451</b>              | <b>2.034.700</b> |                                       | <b>51.947.751</b> |

Als nombres totals de les operacions de rehabilitació utilitzant els ajuts del programa 5, també se'ls hi hauria de sumar el cost del projecte de delimitació de les ACR. D'aquesta manera els totals serien aquests:

| Delimitació d'una o més Àrea de Conservació i Restauració<br>ESCENARI A | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Projecte de delimitació de les ACR                                      | 34.000 €            |
| Costos per a la rehabilitació de les edificacions                       | 14.575.684 €        |
| Subvenció i ajuts a la rehabilitació (30%-45%)                          | -2.034.700 €        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>12.574.984 €</b> |

| Delimitació d'una o més Àrea de Conservació i Restauració<br>ESCENARI B | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Projecte de delimitació de les ACR                                      | 34.000 €            |
| Costos per a la rehabilitació de les edificacions                       | 53.982.451 €        |
| Subvenció i ajuts a la rehabilitació (45%-60%)                          | - 2.034.700 €       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>51.981.751 €</b> |

### 7.1.3 Priorització i circuits d'implantació

Degut a que l'estat del parc del nucli antic d'Artés és bastant homogeni i no hi ha una zona o carrers determinats que clarament tinguin un estat molt més deficient on calgui actuar amb certa urgència, és difícil de posar un ordre de prioritat al desenvolupament de les ACR descrites. La delimitació concreta i la temporatitat de les actuacions dependrà molt de la implicació i la motivació per rehabilitar del conjunt de veïns i propietaris de les edificacions així com de la seva capacitat econòmica.

Per això són tant importants les reunions informatives amb el conjunt de veïns afectats i la explicació de la importància de la rehabilitació edificatòria i també energètica de les edificacions.

A continuació es detallen els passos a dur a terme per desenvolupar les ACR:

1. **Delimitació de l'àmbit de treball**, en funció de les característiques del parc residencial

2. Dins de l'àmbit de treball, **identificació dels edificis susceptibles d'actuació**, és a dir, aquells que possiblement s'hagin de rehabilitar
3. **Comunicació i informació als veïns** a través de reunions informatives.
4. Cerca **d'informació en relació als habitatges, propietat i ocupants**, a través de diferents fonts: Registre de la propietat, Cadastre, Cens Municipal i Enquesta telefònica
5. **Presa de dades, mitjançant la recopilació de les dades d'arxiu** dels expedients d'obres de les finques susceptibles de rehabilitació, l'aixecament de les façanes i la modelització d'una sèrie de fitxes per a fer la inspecció.
6. **Inspecció inicial dels edificis mitjançant visites** dels per valorar les necessitats de rehabilitació de cada finca.
7. **Fer un estudi econòmic**, amb una estimació del cost de les obres a realitzar per edifici, així com la repercussió per habitatge segons coeficients de propietat.
8. **Informació als veïns**, mitjançant reunions individuals amb cada comunitat de veïns.
9. **Declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació**
10. Constitució de la **Comissió de Seguiment** formada per càrrecs polítics, tècnics municipals i els presidents de les comunitats afectades.
11. **Contractació dels serveis per a l'elaboració del projecte de rehabilitació** per a cadascun dels edificis i la **direcció facultativa** de les obres.
12. **Reunió individual amb cadascuna de les propietats i les comunitats de veïns** per informar-los del resultat de l'Informe d'Avaluació dels Edificis, les obres a realitzar i el seu cost estimatiu. També s'informa de les modalitats possibles de pagament i els possibles programes d'ajuts.
13. **Aprovació dels projectes**
14. **Aprovació de les bases reguladores del pagament** de la quota per contribució a les obres corresponents.
15. **Signatura i Aprovació de Convenis amb les comunitats de Propietaris**, amb l'acord de les obres a realitzar i el seu cost màxim segons el contingut dels projectes aprovats. Suport del Servei de Mediació
16. **Sol·licitud de subvencions** a altres administracions per finançar les obres
17. **Elaboració del Padró per girar quotes als propietaris afectats**, en funció del tipus de pagament escollit
18. **Execució de les obres de rehabilitació**
19. **Control i supervisió de les obres**

Des de l'**Oficina Local d'Habitatge (OLH) del municipi**, es podria oferir el servei d'informació i assessorament a cadascun dels veïns afectats, així com també de recollir la documentació necessària per a la domiciliació de les quotes o la sol·licitud del programa d'ajuts, segons les bases reguladores.

## 7.2 Proposta 2: Promoure Programes específics d'Ajuts econòmics a la rehabilitació

La línia d'ajuts a la rehabilitació com s'ha comentat anteriorment, és molt extensa i es pot enfocar cap a diferents àmbits (accessibilitat, habitabilitat, sostenibilitat...). En l'apartat 8. *Mecanismes i suport de desplegament* del mateix document, es descriuen àmpliament els diferents ajuts que ofereixen les diferents Administracions. També seria des de l'**Oficina Local d'Habitatge (OLH) d'Artés**, des d'on caldria que s'oferís el servei d'informació de les diferents línies d'ajuts.

Addicionalment a aquests ajuts finançats externament, es proposen algunes propostes (entra d'altres):

- Informació, gestió i tramitació dels ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica des de l'OLH

Informar i tramitar els ajuts procedents de la Generalitat i de la Unió Europea per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació i eficiència energètica en els edificis i habitatges.

Les línies de subvencions a la rehabilitació per part de la Generalitat són les següents:

- Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, destinades a rehabilitar els elements

comuns dels edificis amb la finalitat de fomentar la millora de l'eficiència energètica.

- Subvencions per rehabilitar en matèria d'accessibilitat edificis en barris del parc públic d'habitatges mitjançant la realització de la inspecció tècnica de l'edifici i el certificat d'eficiència energètica dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Complementàriament a la subvenció global destinada a l'actuació de l'edifici, existeixen ajuts individuals de cohesió social per cobrir l'import de la quota dels titulars dels habitatges que pertanyen a l'edifici on s'han de fer les obres de rehabilitació objecte de la subvenció.

També s'han de considerar els programes i ajuts del Pla Estatal 2018-2021, o el que el substitueixi i, els del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Institut para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

També cal considerar les línies de subvenció per part de la Unió Europea a través del Fons Next Generation per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges (Programa 3: Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis (plurifamiliars o unifamiliars Programa 4: Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges Programa 5: Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.

Els objectius són els següents:

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

| Informació, gestió i tramitació d'ajuts       | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Finançament a partir del pressupost municipal | A determinar        |

- Reforç tècnic de l'Oficina Local d'Habitatge o serveis d'habitatge de l'Ajuntament

L'actuació preveu un reforç dels serveis que s'ofereixen actualment, introduint una nova persona tècnica d'habitatge a l'oficina municipal o bé de buscar reforç extern a través de l'Oficina comarcal del Consell comarcal. Es tracta principalment dels serveis reglats de gestió pública d'habitatge i es pretén proporcionar als ciutadans informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges concretament amb els següent productes:

- El registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya (RSHPOC), el qual es concep com un conjunt de bases de dades integrades de caràcter permanent en la que hi figuren inscrites totes les persones sol·licitants d'HPO de Catalunya.
- Es Tramitació i gestió de les prestacions per al lloguer o l'hipoteca, que són els ajuts econòmics procedents dels plans d'habitatge, anuals i prorrogables en funció de la dotació pressupostària de cada exercici.
- Servei Ofideute, adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal
- Borsa de mediació per al lloguer social d'habitatge privats.
- Masoveria urbana, programa que es pretén fomentar amb el present PLH i consisteix amb la cessió d'un habitatge a canvi de que el llogater assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment en comptes del pagament del lloguer.
- Campanyes de difusió sobre els serveis d'habitatge i campanyes de sensibilització per incentivar el lloguer i la cessió d'habitatges buits.

| Reforç tècnic                                 | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Finançament a partir del pressupost municipal | A determinar        |

- Ajuts municipals en matèria de rehabilitació (eficiència energètica i accessibilitat)

Actuacions dirigides a la millora del comportament energètic dels béns immobles residencials i també la millora de la seva l'accessibilitat i habitabilitat.

Comporta tant la realització de les gestions per elaborar la certificació energètica dels edificis d'habitatges municipals com l'execució de les obres que se'n deriven per a la seva millora, amb prèvia cerca del finançament per dur-les a terme. Aquestes tasques a més permetran a l'ajuntament conèixer millor les característiques dels habitatges de la seva propietat per tal de millorar i reduir el seu comportament i consum energètic.

A nivell d'accessibilitat, consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones grans en el seu domicili. Les tipologies d'intervenció d'arranjaments són:

- Reformes en banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal
- Reformes en cuines, per millorar les condicions de seguretat i ús
- Intervencions de caràcter general, per facilitar la mobilitat al domicili.

| Ajuts municipals a la rehabilitació           | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| Finançament a partir del pressupost municipal | A determinar        |

- Programa d'arranjament d'habitatges en el nucli antic

Es proposa unir-se al programa d'arranjament d'habitatges, dins el catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, per tal de promoure l'autonomia personal i millorar la qualitat de vida al domicili de persones grans i d'altres amb necessitats especials. Inclou obres bàsiques d'adaptació funcional i instal·lació d'ajudes tècniques per garantir l'accessibilitat, la seguretat i l'habitabilitat dels habitatges de les persones beneficiàries. Aquest programa pertany a la Gerència de Serveis Socials de la Diputació de Barcelona (benestar social). Malgrat aquest programa té la convocatòria tancada per enguany, es preveu que estigui disponible de cara al Catàleg de Serveis de l'any 2025.

Els objectius d'aquesta actuació són:

- Millorar la qualitat de vida de la gent gran i d'altres amb necessitats especials dins del nucli antic
- Millorar la qualitat del parc d'habitatges dels nucli antic
- Inserció en el mercat laboral de persones en risc d'exclusió social i persones en atur

Pel que fa a l'estimació econòmica, el finançament provindria directament de la Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg:

| Ajuts a la rehabilitació                   | Estimació econòmica |
|--|---------------------|
| Arranjament d'habitatges en el nucli antic | 0 €                 |

- Elaboració d'una ordenança per a fomentar la rehabilitació d'habitatge (eficiència energètica, accessibilitat...)

Es tracta d'establir mesures de foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges pels propietaris, en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera complementària a les que estableix la Generalitat.

Aquestes mesures normalment es concretaran en la redacció, aprovació i aplicació d'una ordenança de rehabilitació, que podrà contemplar els aspectes següents:

- Els supòsits els qual serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació.
- Condicions tècniques i estètiques de les obres.
- Concreció dels tràmits administratius i llicències.
- Establiment d'exempcions i bonificacions de determinades taxes o impostos municipals (IBI, ICIO, etc.), quan es realitzin aquestes obres.
- Establiment d'ajuts i subvencions municipals per a la realització d'aquestes obres.

| <b>Ordenança per fomentar la rehabilitació</b> | <b>Estimació econòmica</b> |
|--|----------------------------|
| Finançament a partir del pressupost municipal  | A determinar               |

- Campanya informativa i subvenció per a la redacció de les inspeccions tècniques dels edificis

Realització de campanyes de comunicació i de difusió per part de l'Ajuntament de les Inspeccions tècniques dels edificis (ITEs), obligatòries per a edificis amb una antiguitat superior als 45 anys, per avaluar l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat de l'edifici i les possibles millores.

És cabdal fomentar aquesta comunicació per promoure de manera activa que es facin les ITEs i assegurar el bon estat del parc d'habitatges del municipi, així com fer-ne el seguiment, actualment per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de les actuacions que se'n derivin.

A més a més, s'obrirà una línia d'ajuts municipals per a la redacció de les ITE a les comunitats de propietaris interessades.

Els objectius d'aquesta actuació són:

- Impulsar la revisió de l'estat del parc d'habitatges i evitar-ne la degradació
- Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis

| <b>Ajuts a la rehabilitació</b>                          | <b>Estimació econòmica</b> |
|--|----------------------------|
| Campanya informativa i subvenció per a la redacció d'ITE | 10.000 €                   |

- Foment de la rehabilitació del parc d'habitatges del nucli antic

Es podria crear una nova línia de foment a través de la creació d'una campanya de subvencions per a persones físiques i jurídiques amb l'objectiu d'incorporar habitatges del nucli antic a la borsa municipal.

Mesures per promoure que els propietaris d'habitatges buits (particulars, empreses, entitats financeres, etc.) els cedeixin de manera remunerada a l'Ajuntament per un període acotat de temps.

Informació i assessorament sobre les condicions, prestacions i avantatges vinculades al programa de cessió d'habitatge o al programa de masoveria urbana.

Per altra banda, es pot optar per incrementar el parc d'habitatge amb finalitats socials amb programes que vinculin la cessió amb la rehabilitació dels habitatges buits i en mal estat, mitjançant la signatura de convenis amb els propietaris. En aquests convenis l'Ajuntament es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació, a canvi de la cessió temporal amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers. Al conveni s'especificaran i es valoraran les obres a executar, la durada temporal de la cessió -proporcional a la inversió a realitzar-, les condicions i garanties de pagament i les clàusules de rescissió.

Informar dels fons Next Generation per a rehabilitació dels habitatges.

Els objectius de l'obtenció d'aquests ajust són:

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

Pel que fa a l'estimació econòmica es preveuen uns 15.000 € anuals destinats a aquesta actuació amb fons propis de l'Ajuntament d'Artés.

| Ajuts a la rehabilitació   | Estimació econòmica |
|--|---------------------|
| Foment de la rehabilitació del parc d'habitatges del nucli antic | 15.000 €            |

- Programa d'auditories i pobresa energètica

Es proposa inserir-se al *programa d'auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica*, el qual és un recurs de la Diputació de Barcelona per enfortir les respostes preventives i educatives del món local davant el creixement de les situacions de pobresa energètica entre la població de la província de Barcelona. Aquest recurs s'ofereix, conjuntament, amb el Servei d'Acció Social de la Gerència de Serveis de Benestar Social, la Gerència de Medi Ambient i l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona.

La finalitat és millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsics (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries.

Per tant, els objectius són:

- Detectar problemàtiques que provoquin consums excessius i reduir els costos dels subministraments d'energia
- Donar suport a les llars en situació de pobresa energètica.
- Formar a la ciutadania en hàbits de consum eficient

Pel que fa a l'estimació econòmica, el finançament provindria directament de la Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg:

| Ajuts a la rehabilitació                   | Estimació econòmica |
|--|---------------------|
| Programa d'auditories i pobresa energètica | 0 €                 |

### 7.3 Proposta 3: Foment i mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de la masoveria urbana

Donar impuls a la masoveria urbana com a forma d'accés a l'habitatge, mitjançant el qual el propietari en cedeix l'ús pel termini que s'acordi i a canvi els cessionaris/masovers n'assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment. Aquesta figura de la rehabilitació per renda també està recollida en la Llei d'arrendaments urbans, que permet que les parts acordin en els contractes, durant un termini determinat, que es pugui substituir totalment o parcialment el pagament de la renda pel compromís de l'arrendatària de reformar o rehabilitar l'immoble en els terminis i condicions pactades.

El funcionament del programa pot incloure els següents elements: informació dels objectius i avantatges del programa a propietaris i llars sol·licitants; assessorament jurídic i tècnic per la incorporació, seguiment i manteniment de l'habitatge i/o finca en el programa; comprovació de la situació dels sol·licitants; tramitació de la formalització dels contractes de cessió i/o masoveria urbana; seguiment de la bona utilització de l'habitatge, el seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge i el control dels pagaments; tramitació de les diferents ajudes al lloguer i rehabilitació.

Per acollir-se al programa els habitatges hauran de ser susceptibles d'obtenir la cèdula d'habitabilitat amb la rehabilitació que dugui a terme.

La gestió la farien la Oficina local d'habitatge amb la col·laboració i assessorament tècnic d'Urbanisme quan sigui necessari

| Foment de la masoveria urbana                     | Estimació econòmica |
|---|---------------------|
| El finançament a partir del pressupost municipal. | 0 €                 |

## 8. Mecanismes de suport i desplegament

L'objectiu d'aquest apartat és presentar tots els ajuts econòmics, de finançament i de suport vigents en matèria de rehabilitació, eficiència energètica i accessibilitat que podrien sol·licitar-se en cadascuna de les actuacions.

Alguns dels programes que es citen a continuació tenen com a data de finalització de presentació de sol·licituds el juny de 2024. Tot i així, aquestes subvencions són anuals i es preveu que l'any vinent es tornin a obrir amb unes condicions similars a les d'enguany.

A escala europea les ajudes del Fons Next Generation per a la rehabilitació d'edificis i habitatges vigents són les del:

- Programa 1. Ajuts a les actuacions de rehabilitació **a nivell de barris**. Els beneficiaris d'aquest ajut són els ajuntaments i les actuacions subvencionables són la realització conjunta d'obres de rehabilitació en edificis d'ús residencial en habitatges i d'urbanització o reurbanització d'espais públics dins d'àmbits denominats Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP) que suposin una reducció del consum de l'energia primària i de la demanda de calefacció i refrigeració. A més, també és possible subvencionar la prestació de serveis d'oficina rehabilitació que faciliti la gestió i desenvolupament d'aquestes actuacions ([més informació](#)) (Finalitza el 30/06/2024). El municipi d'Artés no podria accedir a la convocatòria per l'any 2024 degut a que no es va presentar a la fase de preselecció. En qualsevol cas, cal tenir en consideració aquest ajut per si es vol demanar en properes convocatòries.
- Programa 3. Ajuts a les actuacions de **rehabilitació a nivell d'edificis** (plurifamiliar o unifamiliars). Aquest ajut, destinat a comunitats de propietaris i propietaris verticals, es té per objecte a donar ajuts destinats a millorar l'eficiència energètica dels edificis d'ús residencial, plurifamiliar o unifamiliar, inclosos llurs habitatges ([més informació](#)). (Finalitza el 30/06/2024)
- Programa 4. Ajuts a les actuacions de **millora de l'eficiència energètica en habitatges**. Aquest ajut va destinat tant a propietaris d'habitatges com també a usufructuaris i llogaters. L'objecte és subvencionar aquelles obres que suposin una reducció de la demanda energètica del 7%, una reducció en el consum d'energia primària no renovable (EPNR) del 30% o una actuació que impliqui una millora en l'envolupant tèrmic de l'habitatge. Se subvencionarà un 40% del cost de l'actuació fins a 3.000 € ([més informació](#)). (Finalitza el 30/06/2024)
- Programa 5. Ajuts en l'**elaboració del llibre de l'edifici** existent per a la rehabilitació i **redacció de projectes de rehabilitació**. Aquest ajut va destinat a comunitats de propietaris i a propietaris dels edificis unifamiliars o plurifamiliars. La subvenció va fins els 3.500 € per a la redacció del Llibre de l'Edifici i fins a 30.000 € per al projecte de rehabilitació ([més informació](#)). (Finalitza el 30/06/2024)

| EUROPA |                              |   |   |
|--------|------------------------------|---|---|
|        | Propostes al nucli antic (*) |   |   |
|        | 1                            | 2 | 3 |
|        |                              |   |   |

|                   |   |   |  |
|-------------------|---|---|--|
| <b>Programa 1</b> | x | x |  |
| <b>Programa 3</b> | x |   |  |
| <b>Programa 4</b> | x |   |  |
| <b>Programa 5</b> | x |   |  |

(\*) Sent 1 les propostes de rehabilitació del parc del nucli antic, 2 les propostes de millora de la urbanització dels espais públics i 3 les propostes de dinamització del nucli antic.

Del "Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025" d'Espanya hi ha vinculats diversos programes que podrien donar suport a algunes de les actuacions esmentades a escala de nucli antic.

- Programa 6. Programa de **incremento del parque público de viviendas**. L'objectiu principal d'aquest programa és donar una ajuda per l'adquisició d'habitatges per incrementar el parc públic amb destí al lloguer social. Els beneficiaris poden ser a grans trets: administracions públiques, organismes públics, empreses públiques, públicoprivades i societats mercantils. L'ajuda pot ser: fins el 60% del preu d'adquisició i fins a 6.000 € (amb un límit del 75% de la inversió) en cas de necessitar obres d'habitabilitat o accessibilitat ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)
- Programa 7. Programa de **fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad**. Poden sol·licitar aquestes ajudes persones físiques, administracions públiques, organismes públics, empreses públiques, públicoprivades i societats mercantils. L'objectiu és fomentar la promoció o rehabilitació d'habitatges per destinar-los al lloguer o la cessió d'ús per persones majors de 65 anys o amb discapacitat. L'ajuda és de fins a 700 €/m<sup>2</sup> útil/habitatge o allotjament amb els límits de 50.000 €/habitatge o allotjament i del 50% de la inversió ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)
- Programa 8. Programa de fomento de **alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares**. Poden sol·licitar aquestes ajudes persones físiques, administracions públiques, organismes públics, empreses públiques, públicoprivades i societats mercantils. L'objectiu és fomentar els allotjaments temporals, de solucions residencial model cohousing, d'habitatges intergeneracionals i modalitats similars. L'ajuda és de fins a 420 €/m<sup>2</sup> útil/habitatge o allotjament i espais de interrelació, amb els límits de 50.000 €/habitatge o allotjament i del 50% de la inversió ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)
- Programa 9. Programa de puesta a **disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda assequible o social**. Poden sol·licitar aquestes ajudes, comunitats autònomes, entitats locals i entitats dependents o vinculades, entitats públiques en general i entitats i fundacions sense ànim de lucre dedicades a la promoció i/o gestió d'habitatges protegits. L'ajuda és d'entre 150 i 175€/m<sup>2</sup>/habitatge perquè el beneficiari faci front a la cessió de l'usdefruit de l'habitatge per part de la SAREB o d'entitats públiques. En cas de necessitat d'obres d'habitabilitat o accessibilitat: Fins a 8.000€/habitatge amb límit del 75% d'inversió. Preu de lloguer (mensual): Entre 150 i 350€ ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)

- Programa 10. Programa de fomento de la puesta a **disposició de las comunidades autonomas y ayuntamientos de viviendas para su alquilar como vivienda assequible o social**. Poden sol·licitar aquestes ajudes, propietaris d'habitatge que les cedeixin a les comunitats autònomes, entitats locals o a les seves entitats dependents o vinculades. L'ajuda és de la meitat de la diferència entre el lloguer social (que determina les CCAA i mai superior a 400€/mes) i el preu de mercat que s'acordi en la comissió de seguiment MITMA/CCAA. En cas de necessitat d'obres d'habitabilitat o accessibilitat: Fins a 8.000€/habitatge amb límit del 75% d'inversió. Preu de lloguer (mensual): Fins a 400€ (incrementat en la meitat de la diferència entre lloguer social i el preu de mercat acordat en la comissió de seguiment MITMA/CCAA) ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)
- Programa 11. Programa de **mejora de la accesibilidad en y a las viviendas**. Aquest programa té l'objectiu de fomentar la millora de l'accessibilitat als habitatges i dins d'aquests. Els beneficiaris poden ser, a tall de resum: propietaris, persones usufructuaries, administracions públiques, comunitats de propietaris, societats cooperatives, empreses constructores, arrendatàries o concessionàries dels edificis. L'ajuda econòmica pot anar dels 6.000 €/habitatge pels habitatges en edificis de tipologia residència col·lectiva i fins els 18.000 per habitatges amb residents a l'edifici amb discapacitat severa ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)
- Programa 12. Programa de **ayuda a la erradicación de zonas degradades, del chabolismo y la infravivienda**. Aquesta ajuda, destinada a finançar actuacions conjuntes de rehabilitació, de renovació i de nova edificació d'habitatges d'urbanització o reurbanització, pot sol·licitar-la qui assumeixi la responsabilitat de l'execució integral de les actuacions. La quantia que es pot rebre depèn de l'actuació. Així, per exemple, per adequació es donen fins a 5.000 €/habitatge, per rehabilitació fins a 15.000 €/habitatge, per urbanització o reurbanització 50.000€/habitatge, etc. Cal destacar, que les ajudes esmentades es donen sempre i quan la xifra no suposo més del 80% de la inversió ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2025)

| ESPANYA     |                                    |   |   |
|-------------|------------------------------------|---|---|
|             | Propostes a escala del nucli antic |   |   |
|             | 1                                  | 2 | 3 |
| Programa 6  |                                    |   | x |
| Programa 7  |                                    |   | x |
| Programa 8  |                                    |   | x |
| Programa 9  |                                    |   | x |
| Programa 10 |                                    |   | x |
| Programa 11 | x                                  |   | x |
| Programa 12 | x                                  | x | x |

(\*) Sent 1 les propostes de rehabilitació del parc del nucli antic, 2 les propostes de millora de la urbanització dels espais públics i 3 les propostes de dinamització del nucli antic.

Finalment, cal fer esment dels serveis de suport que ofereix la Diputació de Barcelona entorn a la rehabilitació d'habitatges o per la redacció d'instruments de planejament urbanístic (informació extreta dels Catàlegs de Serveis de la Diba 2023 i 2024).

- (1) **Adquisició d'habitatges.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu finançar projectes i activitats que volen adquirir habitatges en dues línies (l'exercici del dret de tanteig i retracte o la compra d'habitatges a preu per sota de mercat o preu fixat per norma jurídica) ([més informació](#)). (Finalitza el 31/10/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (2) **Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu redactar documents de diagnosi i estratègies que facilitin la presa de decisions per part de l'ens local i permetin disposar de la programació de les actuacions a portar a terme ([més informació](#)). (Va finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (3) **Disseny de l'Agenda Urbana Local.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu de definir les prioritats i objectius de futur del municipi, i possibilitar materialitzar els principis i objectius de les agendes globals en polítiques i accions transformadores concretes ([més informació](#)). (Va finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (4) **Espai Promovem: Impuls per a la promoció d'obra nova i gran rehabilitació.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu l'accés a grups de treball de la Diputació de Barcelona i als productes formatius, informatius i relacionals que es generin. Per tant, pretén ser un espai de reflexió, interrelació i transferibilitat sobre el procés de promoció d'habitatge social i assequible així com de suport al desenvolupament d'actuacions d'habitatge d'obra nova i de gran rehabilitació ([més informació](#)). (Finalitza el 31/12/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (5) **Estratègies sectorials d'habitatge.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu donar suport a la realització de treballs de caràcter estratègic adreçats a desenvolupar treballs sectorials específics de forma prèvia a l'estudi i implementació d'una actuació o programa orientat a l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible ([més informació](#)). (Va finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (6) **Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu donar suport a la realització de treballs de caràcter propositiu adreçats a definir i desenvolupar estudis de viabilitat des d'una perspectiva arquitectònica, urbanística, jurídica i econòmica ([més informació](#)). (Va

finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)

- (7) **Programes d'actuació municipal d'habitatge.** Recurs destinat a municipis d'entre 1.000 i 10.000 habitatges. Consisteix en la redacció de programes d'actuació municipal d'habitatge consistents en instruments de planificació no reglada, de contingut analític, estratègic i propositiu, en els quals es defineixen les polítiques locals d'habitatge per a municipis petits. Els programes són elaborats per professionals externs, amb la participació tècnica i el lideratge polític de l'ens local ([més informació](#)). (Va finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (8) **Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o ceditos.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu donar suport econòmic als ens locals per finançar obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges propietat dels ens locals o ceditos als mateixos, per ser incorporats a l'oferta d'habitatge assequible ([més informació](#)). (Va finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)
- (9) **Suport als serveis locals d'habitatge.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades. Té per objectiu donar suport econòmic a projectes que permetin mantenir i reforçar els serveis locals d'habitatge dirigits a ampliar l'oferta de lloguer assequible al municipi i/o a rehabilitar i millorar energèticament el parc d'habitatges existent al municipi per aquells ens locals que tinguin conveni vigent amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per a la gestió del programa de mediació per al lloguer social i/o encàrrec de gestió de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) i/o conveni d'Oficina de Rehabilitació Municipal/Comarcal, i estiguin adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge (XSLH) de Diputació de Barcelona ([més informació](#)). (Es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027).
- (10) **Suport en matèria urbanística.** Recurs destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, consorcis locals i entitats municipals descentralitzades. L'objectiu és donar suport divers en matèria urbanística, orientat a la millora de l'acció dels governs locals en l'exercici de les seves competències, tot vetllant per la qualitat tècnica i jurídica de les seves actuacions ([més informació](#)). (Vigent fins al 31/10/2024, és preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027).
- (11) **Vials municipals: plans, estudis i projectes de paviments, enllumenat, carrils bici, ponts, talussos i urbanitzacions.** Recurs destinat a ajuntaments, mancomunitats i entitats municipals descentralitzades que té per objectiu redactar documents tècnics per a la correcta prestació dels serveis bàsics locals en els vials de titularitat municipal. Inclou: disseny, planificació i millora de l'enllumenat públic, planificació de la millora i el manteniment de la pavimentació i conservació de les vies públiques, urbanització de nous vials, reurbanització de vials existents, estabilització d'estructures de contenció i talussos, millora i manteniment de camins municipals, disseny i manteniment de ponts, i disseny i planificació de carrils bici ([més informació](#)). (Va finalitzar el 08/02/2024, però es preveu que el recurs estigui disponible a les anualitats del 2024 al 2027)

| <b>DIPUTACIÓ DE BARCELONA</b> |  |          |          |
|-------------------------------|--|----------|----------|
|                               | <b>Propostes a escala de nucli antic</b> |          |          |
|                               | <b>1</b>                                 | <b>2</b> | <b>3</b> |
| <b>(1)</b>                    | x  |          |          |
| <b>(2)</b>                    | x  | x        |          |
| <b>(3)</b>                    | x  | x        | x        |
| <b>(4)</b>                    | x  |          | x        |
| <b>(5)</b>                    | x  |          | x        |
| <b>(6)</b>                    | x  |          | x        |
| <b>(7)</b>                    | x  |          |          |
| <b>(8)</b>                    | x  |          |          |
| <b>(9)</b>                    | x  |          |          |
| <b>(10)</b>                   | x  | x        |          |
| <b>(11)</b>                   |  | x        |          |

(\*) Sent 1 les propostes de rehabilitació del parc del nucli antic, 2 les propostes de millora de la urbanització dels espais públics i 3 les propostes de dinamització del nucli antic.

Des de l'Ajuntament de Artés, a través de l'Oficina Local d'Habitatge, s'informa i assessora sobre qüestions relatives a l'habitatge protegit, a la rehabilitació, el lloguer i l'habitatge d'emergència social, lloguer assequible i borsa de mediació, així com també tramitar els diferents ajuts i subvencions en curs ([més informació](#)).

## **9. Annex**

### **9.1 Documentació gràfica**

- I-01 Situació. Encaix territorial
- I-02 Àmbit d'estudi
- I-03 Planejament supramunicipal
- I-04 Qualificacions del nucli antic
- I-05 Pendants
- I-06 Accessibilitat a l'espai lliure (400 m)
- I-07 Accessibilitat als serveis essencials (400 m)
- I-08 Accessibilitat al transport públic (400 m)
- I-09 Ús
- I-10 Ús en planta baixa
- I-11 Proporció de superfície construïda amb ús d'habitatge abans de 1981
- I-12 Proporció de superfície construïda amb ús d'habitatge abans entre 1981 i 2008
- I-13 Nombre de plantes
- I-14 Tipologia residencial
- I-15 Dimensió mitjana dels habitatges
- I-16 Divisions de la propietat
- I-17 Nombre de propietaris per edifici
- I-18 Desocupació
- I-19 Edificis amb indicis d'estar ocupats irregularment
- I-20 Antiguitat dels edificis
- I-21 Qualitat constructiva
- I-22 Baixa qualificació energètica per les emissions de CO2
- I-23 Baixa qualificació energètica per consum d'energia no renovable
- I-24 Estat de la façana principal
- I-25 Estat de la façana posterior
- I-26 Estat de la coberta
- I-27 Balcons crítics
- I-28 Presència d'humitats
- I-29 Presència d'envelliment del revestiment
- I-30 Presència de fissures o esquerdes
- I-31 Presència de desprendiments de revestiment
- I-32 Presència de desprendiments de peces
- I-33 Concentració de llicències sol·licitades

I-34 Millora d'obertures en façana

I-35 Presència de plaques solars

I-36 Zones destacades

P.01 – Proposta de delimitació de les Àrees de Conservació i Rehabilitació

P.02 – Proposta de carrers a reurbanitzar

P.03 – Proposta de places i espais públics a millorar

P.04 – Conjunt d'actuacions al nucli antic

## 9.2 Model d'entrevista

A continuació es presenta el model d'entrevista que s'ha realitzat als veïns i veïnes del municipi d'Artés i a les comunitats de veïns.

### PART I. ENTREVISTA A REALITZAR A LES COMUNITATS DE VEÏNS

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Adreça de la finca:   | Edat de la persona enquestada:                   |
| Referència cadastral: | Sexe de la persona enquestada:                   |
|                       | Nombre de persones que habiten (aproximadament): |

- **La finca disposa d'administrador?**
  - Sí
  - No
- **Es disposa de "llibre d'actes" de les reunions de comunitat per tal de saber si tenen constituïda la comunitat de veïns?**
  - Sí
  - No
- **Quant paguen aproximadament cada mes de despeses comunes?**
- **Com es desenvolupa el dia a dia entre els veïns? (conflictes...?)**
- **Majoritàriament, els veïns/es són llogaters o propietaris?**
  - Llogaters
  - Propietaris
- **Hi ha habitatges desocupats?**
  - Sí
  - No
- **Creu que la comunitat de propietaris es posaria d'acord fàcilment en rehabilitar l'edifici, si fos convenient?**
  - Sí
  - No

## PART II. ENTREVISTA A LES VEÏNES I VEÏNS I A LES COMUNITATS DE VEÏNS

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Adreça de la finca:   | Edat de la persona enquestada:  |
| Referència cadastral: | Sexe de la persona enquestada:  |
|                       | Nombre de persones que habiten: |

**1. Com valoreu el nucli històric?**

1      2      3      4      5

**2. Com valoreu el teu carrer?**

1      2      3      4      5

**3. Com valoreu el teu habitatge?**

1      2      3      4      5

**4. Hi veus deficiències?**

Sí      **A on?**

- A la façana principal
- A la façana posterior
- A la coberta
- A l'interior de l'habitatge (cuina, bany, etc)
- Al pati interior
- A l'escala

No

**5. Quin és el sistema de calefacció que té?**

- Gas
- Gasoil
- Elèctrica
- Llenya
- Altres
- No disposa de sistema de calefacció

**6. Disposa d'un sistema de refrigeració (aire condicionat)?**

- Sí
- No

**7. Has fet millores a casa teva els darrers 15 anys?**

Sí      **A on has actuat?**

- A la façana principal
- A la façana posterior
- A la coberta
- A l'interior de l'habitatge (cuina, bany, etc)
- Al pati interior
- A l'escala
- Millora de l'accessibilitat (ascensor, rampa, etc)

*Estratègies per a la definició de l'estat de conservació i rehabilitació dels habitatges del nucli antic d'Artés*

- Millora d'eficiència energètica (aïllament, calefacció, finestres, etc)
- Implementació d'energies renovables (fotovoltaica, geotèrmia, etc)

No **En preveus fer properament?**

Sí **A on vols actuar?**

- A la façana principal
- A la façana posterior
- A la coberta
- A l'interior de l'habitatge (cuina, bany, etc)
- Al pati interior
- A l'escala
- Millora de l'accessibilitat (ascensor, rampa, etc)
- Millora d'eficiència energètica (aïllament, calefacció, finestres, etc)
- Implementació d'energies renovables (fotovoltaica, geotèrmia, etc)

No **Per què?**

- No m'ho puc permetre econòmicament
- No vull, l'habitatge està bé
- Estic de lloguer
- Depèn de la comunitat de veïns
- Altres: ...

**8. Què et motivaria a fer-les?**

- Una subvenció econòmica
- Assessorament tècnic que ens aconsellés què fer
- Finançament per les obres
- Estalvi garantit (d'impostos, de consum, etc.)

Altres

### 9.3 Anàlisi dels referents o experiències municipals

Altres experiències municipals que s'han realitzat en la línia de l'objecte d'estudi del present treball són, per exemple, les del municipi de Barcelona, Santa Coloma de Gramenet o el Prat de Llobregat.

La de Barcelona (2011) i la de Santa Coloma de Gramenet (2014) tenien com a objecte la delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació per promoure la rehabilitació d'immobles i evitar processos que poguessin comportar riscos per a la cohesió social. En el cas de Barcelona l'àmbit era en el districte de Ciutat Vella, concretament en els carrers d'en Robador i Sant Ramon. Les característiques d'aquests carrers respecte al seu entorn eren que les edificacions eren molt antigues, els habitatges tenien problemes d'habitabilitat i estaven sobreocupats o la densitat d'habitatges i de població era elevada. Per tant, un escenari similar al detectat en el casc antic de Cardona. En aquest cas, a banda de les actuacions pròpies de la Llei pel dret a l'habitatge vinculades a les Àrees de conservació i rehabilitació, se'n van plantejar 3 de paral·leles:

- Crear un registre municipal de solars sense edificar i la inclusió en ell d'edificis en estat ruïnós o amb obres paralizades.
- Realitzar inspeccions i actuacions previstes en la legislació ambiental a fi de resoldre les activitats disconformes amb el planejament que s'hagin detectat.
- Mediar aquelles comunitats on hi hagi una situació conflictiva o amb manca de gestió.

Aquest estudi es titula "Delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació als carrers d'en Robador i Sant Ramon, a Ciutat Vella, Barcelona" i va ser promogut per l'Ajuntament de Barcelona. En el [dossier de premsa](#) de 9 de febrer de 2011 s'exposen les principals idees i dades.

En el cas de Santa Coloma de Gramenet l'àmbit d'estudi eren 32 edificis del carrer Pirineus (entre els carrer de Bruc i Olot). En l'anàlisi que es va portar a terme en l'estudi, que es va promoure i mediar des de l'Ajuntament del municipi, posa de manifest que era un àmbit on quasi tots els edificis tenien més de 40 anys, que hi havia poca activitat fora de l'ús residencial, que ja hi havia un important percentatge d'habitatges en mans d'entitats financeres, que menys de la meitat dels habitatges estaven ocupats pels seus propietaris i que la majoria tenien una superfície útil petita (entre 50-70m<sup>2</sup>). Les intervencions de rehabilitació que es van proposar van ser: de patologies estructurals, de façanes de carrers i interiors d'illa, de cobertes, de mitgeres, de patis, millora i/o adaptació de les instal·lacions comuns i intervenció en zones comuns interiors (accés, vestíbul, escala, etc. Les línies d'actuació no incloïen l'adquisició d'habitatges ni subvencions a la rehabilitació, però sí el suport econòmic a la gestió del procés rehabilitador executada per l'administració local, incloent els serveis tècnics i la gestió comunitària. Cal destacar que el projecte d'execució del present estudi va ser reconegut per la Federació de Municipis de Catalunya (FMC) i la Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autònoms i Locals com un model de gestió innovador de "Bona Pràctica Municipal" en matèria d'habitatge. En els [expedients de gestió urbanística](#) de l'Ajuntament pot consultar-se més detalladament la documentació de l'àrea de conservació i rehabilitació en qüestió.

Finalment, el municipi del Prat de Llobregat no ha delimitat una àrea de conservació i rehabilitació, sinó que en base a les previsions del Pla Local d'Habitatge del municipi en tema de rehabilitació d'habitatges i edificis va configurar un [Pla Local de Rehabilitació](#) amb l'objectiu de proposar els mecanismes de coordinació i governança necessaris per a executar les rehabilitacions previstes. Aquest Pla, promogut per l'Ajuntament en qüestió a l'any 2021, va definir un seguit d'objectius que es podien classificar en funció de si la intervenció s'havia de

portar a terme en el conjunt del parc residencial o en entorns vulnerables. En el primer cas, doncs, es pretenia treballar per millorar l'habitabilitat, l'accessibilitat, l'eficiència energètica i la convivència, però també per incorporar energies renovables o ampliar els anys de vida dels habitatges. En el segon cas també es plantejaven els objectius del parc residencial general, però, a més, n'incorporava d'altres com les millores estructurals o les del parc d'habitatge públic, social o de promoció pública. En aquest sentit les línies de suport a la rehabilitació venien definides per tres criteris: l'objecte de suport (ajust a la millora d'edificis, ajusts a la millora d'habitatges o incorporació d'energies renovables), els entorns d'actuació (parc general o entorns vulnerables) o el tipus de suport (ajusts a la intervenció, ajuts a les persones vulnerables, ajuts tècnics, suport al finançament, suport fiscal). Els mecanismes que es van preveure per fer possible la rehabilitació van ser: finestreta única de rehabilitació, acompanyament a les comunitats, proactivitat, coordinació entre els serveis i reforç i especialització del sector de la rehabilitació.

## **Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Rellotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

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



**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge  
i Regeneració Urbana