



Ajuntament de Sant Sadurní  
d'Anoia

---

# Pla local d'habitatge de Sant Sadurní d'Anoia 2021-2026

Document final

Novembre 2021



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



Diputació  
Barcelona

### EQUIP REDACTOR:



Joan Badia  
Maria Bonet  
Laura Collado  
Pere Rifa

arquitecte  
geògrafa  
arquitecta  
geògraf

### ENS DESTINATARI:

Josep Maria Ribas  
Xavier Rodríguez  
Montserrat Parra

alcalde  
regidor d'habitatge, urbanisme i obres  
coordinadora de l'Oficina Local d'Habitatge

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

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

Lídia Garcia Ferrando

Antropòloga

---



# Índex

0.	Introducció.....	5
0.1.	Antecedents.....	5
0.2.	Marc legal.....	5
0.3.	Naturalesa.....	5
0.4.	Contingut i determinacions.....	6
0.5.	Procés de redacció.....	7
0.6.	Vigència i revisió del PLH.....	8
1.	Emmarcament urbà i territorial.....	9
1.1	Situació i estructura territorial.....	9
1.2	Estructura urbana residencial.....	9
1.3	Rol del municipi en el model territorial residencial existent.....	12
2.	Les persones.....	19
2.1.	Dinàmica demogràfica i residencial.....	19
2.1.1.	Els comportaments de creixement.....	19
2.1.2.	Principals motius dels moviments.....	21
2.1.3.	Estructura d'edats.....	25
2.1.4.	Nacionalitat.....	27
2.2.	Les llars.....	28
2.3.	Projecció de la població i llars.....	30
2.4.	Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge.....	31
2.4.1.	Dinàmiques constructives i l'oferta d'habitatge.....	31
2.4.2.	El mercat de l'habitatge.....	33
2.4.3.	Compravendes registrades i mercat de lloguer.....	34
2.4.4.	Els preus màxims de venda i lloguer de l'habitatge amb protecció.....	37
2.5.	Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social.....	38
2.5.1.	Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic.....	38
2.5.2.	Característiques dels demandants d'habitatge lliure.....	40
2.5.3.	Característiques dels sol·licitants d'habitatge de parc públic i dels habitatges socials .....	41
2.5.4.	Persones en risc o situació d'exclusió residencial.....	42
2.5.5.	Demanda exclosa i cobertura de necessitats.....	44
3.	El parc d'habitatges.....	46
3.1.	Característiques generals del teixit residencial.....	46

3.2.	La qualitat del parc.....	47
3.3.	L'ús del parc.....	49
4.	El planejament urbanístic.....	51
4.1.	Planejament urbanístic municipal.....	51
4.2.	Estat d'execució del sòl residencial.....	51
4.3.	Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys.....	52
5.	Els recursos i les iniciatives existents.....	54
5.1.	Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge.....	54
5.2.	Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge.....	54
5.3.	Principals iniciatives i programes municipals relacionats amb l'habitatge.....	55
5.4.	Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge.....	56
5.5.	Parc d'habitatges socials al municipi.....	58
6.	Diagnosi.....	59
6.1.	Resum: la situació de l'habitatge al municipi.....	59
6.1.1.	El paper del municipi en el context territorial residencial.....	59
6.1.2.	Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge.....	59
6.1.3.	Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial.....	61
6.1.4.	Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial.....	62
6.1.5.	Condicionants i perspectives dels recursos municipals.....	63
6.2.	Interpretació relacionada: DAFO.....	64
7.	Objectius i estratègies.....	65
8.	Propostes d'actuacions.....	66
9.	Pla d'acció.....	96
9.1.	Calendari i finançament.....	96
9.2.	Gestió del Pla.....	98
9.3.	Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació.....	99
10.	Annex.....	102
10.1.	Plànols.....	102

I.01 – Situació

I.02 – Ortofotomapa

I.03 – Delimitació per districtes i sectors

I.04 – Planejament supramunicipal

I.05 – Classificació del sòl

I.06 – Trames residencials

I.07a – Planejament vigent

I.07b – Planejament vigent (zoom casc antic)

I.08 – Àmbits de planejament derivat

I.09a – Estat de tramitació dels àmbits de desenvolupament. Planejament urbanístic

I.09b – Estat de tramitació. Gestió urbanística

I.09c – Estat de tramitació. Urbanització

I.10 – Sòl d'equipament i espais lliures

I.11 – Parc públic d'habitatges

I.12 – Inventari de béns municipal

I.13 – Solars buits en sòl urbà consolidat

I.14 – Distribució d'habitatges per any de construcció

I.15 – Distribució d'habitatges segons qualificació energètica

10.2.      Memòria del procés participatiu

110

## **1.1 Introducció**

### **0.1. Antecedents**

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, en aplicació de l'acord del Ple de gener de 2019, en el que es va resoldre constituir una Taula d'Habitatge i redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona accepta la sol·licitud de l'Ajuntament per a la redacció del PLH i es fa càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar en data 10 d'octubre de 2019 la redacció del PLH a l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP, sota la direcció de la tècnica gestora de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA Lúdia Garcia.

### **0.2. Marc legal**

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

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

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

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

### **0.3. Naturalesa**

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

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes

polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

#### **0.4. Contingut i determinacions**

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

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

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

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

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

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



document al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i la incorporació de les possibles modificacions que se'n derivin de l'informe.

El contingut del **Pla Local d'Habitatge de Sant Sadurní d'Anoia 2021-2026** es concreta en la present Memòria i els seus annexos de Quadres, Fitxes i Plànols.

El treball, encara que es centre en el municipi de Sant Sadurní d'Anoia, s'ha desenvolupat a partir d'una anàlisi més àmplia del territori, utilitzant dades de tot Catalunya publicades per l'Institut d'Estadística de Catalunya i altres fonts d'informació.

## 0.5. Procés de redacció

Els primers contactes entre l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, la Diputació i l'empresa redactora, GMG Plans i Projectes, SLP, s'inicien el desembre de 2019, després del compromís polític de facilitar el suport tècnic necessari per realitzar aquesta feina. Es fa un primer esforç de recollir informació interna sobre el que s'està treballant des de l'Ajuntament, alhora que es comença a recollir informació de diferents administracions i altres fonts sobre la situació del municipi.

Durant la redacció del document s'han realitzat reunions periòdiques entre l'equip redactor i la Comissió redactora del Pla, constituïda amb aquesta finalitat i formada per tècnics i polítics de l'Ajuntament (Habitatge, Territori, Acció Social, joventut, seguretat ciutadana, ...) Aquestes reunions s'han dut a terme sota la supervisió i direcció de Montserrat Parra, coordinadora de l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Sadurní d'Anoia, i la tècnica gestora de la Diputació de Barcelona Lídia Garcia Ferrando.

Alhora, s'han realitzat entrevistes individualitzades a la fase d'anàlisi a dues immobiliàries amb un pes important al municipi com són Vilomara i Pardes, i també a les tècniques municipals responsables de l'Oficina local d'habitatge, Montserrat Parra, i d'Acció Social, Anna Ricart.

Cal tenir present que la redacció de la fase d'anàlisi s'ha vist condicionada pels efectes del COVID19, el qual ha obligat a finalitzar aquesta primera fase en confinament i teletreball per part dels tècnics i polítics municipals, tècnics de la Diputació de Barcelona i equip redactor del Pla. La crisi sanitària va esdevenir després de la recollida de dades i durant la redacció de la diagnosi i per tant caldrà veure el seu impacte en les fases posteriors

El Pla ha comptat amb un procés de participació ciutadana Participació ciutadana que ha comptat amb amb diversos canals i eines (a l'annex s'adjunta la memòria del procés):

- Els debats. S'han organitzat 2 debats durant el mes de febrer de 2021, adreçats a diversos col·lectius: ciutadania, entitats i professionals vinculats al sector de l'habitatge, l'un de diganosi i l'atre de propostes.
- L'enquesta on tothom que ho ha desitjat, ha aportat la seva opinió i propostes sobre l'habitatge, penjada al web del procés participa.santadurni.cat, l'espai mitjançant el qual s'ha informat a la ciutadania.

El Ple Municipal, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de juliol de 2021, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment el Pla Local d'Habitatge de Sant Sadurní d'Anoia 2021-2026. Es va publicar al BOPB en data 7 de setembre, per a l'exposició pública per un període de 30 dies. Paral·lelament, es va trametre el PLH a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per a l'elaboració del seu informe.

Passat el termini d'exposició pública no es van rebre al·legacions al document i es va rebre l'informe de retorn favorable per part de la Generalitat de Catalunya. Conseqüentment, d'acord amb l'edicte del Ple del 27/07/2021 el document del Pla local d'habitatge 2021-2026 va quedar aprovat definitivament.

## **0.6. Vigència i revisió del PLH**

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

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

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

## **1.2 Emmarcament urbà i territorial**

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

Sant Sadurní d'Anoia és un poble situat a la comarca de l'Alt Penedès amb una extensió de 19km<sup>2</sup> i una altitud de 162m, i limita al nord amb el municipi de Piera i Masquefa, a l'est Sant Llorenç d'Hortons i Gelida, al sud Subirats i a l'oest amb Torrelavit.

Sant Sadurní té els seus orígens en l'antiga parròquia de Sant Sadurní de Subirats, citada documentalment vers l'any 1080 i durant segles fou només un conjunt de cases, a banda i banda del camí ral de Barcelona a Tarragona. Gràcies a la seva situació geogràfica va tenir un desenvolupament més ràpid que la resta de parròquies que formaven la Universitat de Subirats (Sant Pau d'Ordal, Sant Pere de Subirats, Sant Pere de Lavern i Sant Sadurní de Subirats) fins a aconseguir la seva independència com a municipi l'any 1764. Llavors va adoptar el nom actual, pel riu que travessa el terme municipal.

L'any 1865 es va inaugurar la línia de ferrocarril de Barcelona a Tarragona, que passa per Vilafranca i té estació a Sant Sadurní d'Anoia. Aquest fet va facilitar que s'establís una comunicació directa entre Barcelona i Vilafranca, propiciant la comunicació amb altres ciutats del principat com Sitges.

La història de Sant Sadurní va tenir un tomb decisiu a final del segle XIX. Amb una agricultura fortament orientada a la viticultura, a partir de 1872 s'hi van començar a elaborar les primeres ampolles de cava. El 1887 va patir fortament la plaga de la fil·loxera, però hi va saber reaccionar i es va convertir en un dels municipis capdavanters en la lluita contra la plaga. Superada la crisi, a partir de començament de segle l'elaboració del cava es va consolidar com a indústria i des d'aleshores ha estat l'element bàsic de l'economia local.

Actualment, Sant Sadurní s'ha erigit en indiscutible capital del cava amb més de vuitanta cases elaboradores locals que produeixen el noranta per cent de tot el cava de l'Estat i, d'entre aquestes, les principals avui dia exporten amb la DO Cava a arreu del món.

### **1.4 Estructura urbana residencial**

Les trames residencials de Sant Sadurní són conseqüència de l'evolució del seu creixement.

Històricament Sant Sadurní d'Anoia era un poble de cases arrencades, a banda i banda de l'actual carrer de Cavallers quedant l'església a l'extrem oriental de la vila. El nucli primitiu es constitueix al llarg del camí ral de Barcelona a Tarragona i entorn de l'església de Sant Sadurní des del Pont Romà. Altres masies es localitzaven també a la vora del camí.

Abans de l'arribada de la vinya com a motor econòmic de Sant Sadurní, el creixement es fa amb el cens de la part de la parcel·la que dona al camí donant lloc a parcel·les llargues i estretes amb patis posteriors, d'una sola cruïxa i adaptat a la vida agrícola: celler o magatzem en planta baixa i habitatge al pis. Aquestes unitats residencials es van anar ampliant segons necessitats afegint un pis a l'habitatge.

Ja entrat el S. XVIII, la vila, s'engrandeix sobre l'eix de l'antic recinte mural, i va fer que el primitiu portal del carrer Cavallers ja no tingués cap utilitat, i es construï, més cap a ponent, el portal del «Cap de Vall de la Vila», el 1797.

Amb l'arribada del cultiu de la vinya al Penedès gràcies a la demanda del mercat americà, calen cellers i magatzems més grans que la tipologia de cases existent fins aleshores no suportava. Les grans famílies de Sant Sadurní deixen les masies als masovers i s'instal·len a la vila creant grans casals (sovint unint diverses cases), millorant façanes, posant balcons... També és el moment que es construeixen nous edificis als ravals per les persones novingudes, obrers no qualificats per aquestes noves tasques de la vinya.

El segle XX avança i arriba la guerra civil i amb la postguerra s'observa un desinterès i un creixement desordenat. Cal tenir en compte que a partir dels cinquanta com que tenia més valor el sòl pels cultius del cava que no pas l'urbanístic, tot i la demanda de nous habitatges pels obrers d'aquesta indústria, la gent s'amuntega en el parc existent d'habitatges i subdivideix les cases.

No és fins als seixanta que es comença a resoldre el problema, amb la construcció de l'eixample que permet l'expansió econòmica i de la població tot i la disminució de la necessitat de mà d'obra no qualificada per la creixent mecanització del procés de producció del cava.

Aquestes etapes les distingim concretament en les trames residencials següents, identificades com a diferents claus en el pla urbanístic municipal:

**Nucli antic**, corresponent a la zona qualificada de *Zona de conservació i de manteniment de la tipologia edificatòria* que correspon a més amb el centre de la Vila. Com hem indicat, els habitatges es construeixen sobre parcel·les perpendiculars al carrer amb patis posteriors fins al 70%. Els acabats de façana són de pedra natural o artificial o bé estucat o pintats en colors de tonalitats clares. Aquesta trama residencial continua corresponent normalment a cases unifamiliars de planta baixa i un o dos pisos.

Dins d'aquesta trama urbana hi trobem també edificis catalogats de diferent naturalesa. El centre històric pròpiament dit havia estat protegit per una mura i estava format pels tres carrers que discorren en paral·lel entre el pont romà i el Raval.

La clau urbanística però també inclou en aquesta trama el veïnat d'accés a l'estació construït amb el pont sobre el Lavernó i l'eix principal es construeix el carrer de la Diputació i el veïnat del carrer Montserrat sorgit aquest segon del camí romeu a Montserrat en l'obertura de la vila cap a Abrera i Esparreguera. L'agrupació és coherent perquè aquí també trobem cases familiars de planta baixa i un màxim de 3 pisos amb balcons.





**Eixample**, corresponent amb la qualificació de *Zona d'eixample amb pati de mançana* correspon a la zona d'expansió urbana dels anys seixanta i setanta amb un eixample de traçat escaquer regular, on la continuïtat dels carrers constitueix l'element fonamental de la trama urbana. L'edificació s'ordena amb illa tancada amb disposicions variades segons les diferents intervencions. Sempre amb alineació de vial i sense poder deixar mitgeres a la vista però permetent jardins davanters. Aquest eixample esdevé la trama residencial de major superfície de la ciutat.



**Cases agrupades i/o en filera**, corresponent a la qualificació de *zona de desenvolupament urbà lineal de baixa densitat sense formació de mançana* és menys present i està constituïda per cases en filera de poca alçada organitzades seguint la directiva del carrer i de tipologia planta baixa i dos pisos com a màxim amb jardins posteriors i anteriors.

**Cases aïllades**, corresponent a les *zones de ciutat jardí amb edificació aïllada* correspon a cases aïllades de baixa densitat envoltades de jardí. En un principi ubicades als afores de la vila però que ara han quedat integrades a la trama urbana. Tot i això, és una trama bastant poc predominant i localitzada a quatre sectors perimetrals de la vila més enllà de l'eixample dels 60.



**Ordenació específica i de transformació.** Trobem diverses *zones d'edificis amb volum especial*. Són conjunts amb una ordenació pròpia amb un projecte singular i unitari i anteriors al pla del 1983.

I també zones en transformació, ja sigui la *Zona de transformació urbana clau 15* constituïda pels polígons d'actuació urbanística en transformació o la *Zona 16 d'ordenació de volums* que són unes unitats que el pla ordena de forma diferent per protegir certs edificis que pretén catalogar i preservar per facilitar la implantació de determinats usos especials per exemple.

**Nuclis rurals de la vinya.** La riquesa agrícola de Sant Sadurní fa aparèixer aquesta trama en els nuclis rurals, que es tracta d'edificacions de petites dimensions i carrers de poca amplada on s'hi localitza la residència rural i emmagatzematge agrícola. Són cases aïllades de planta baixa i pis i envoltades de terres agrícoles.



El que fa singular Sant Sadurní pel que fa a les trames residencials és la seva discontinuïtat, els buits que apareixen a causa del sòl no urbanitzable que entra fins a gairebé el centre de la Vila, les indústries i cellers que queden a l'interior del sol urbà i els equipaments que sovint separen veïnats.

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

### **Planejament territorial i urbanístic supramunicipal**

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

El Pla inclou les determinacions pel que fa als següents temes:

- La definició de les zones de territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.

- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

El Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995 el 16 de març, va establir sis àmbits funcionals territorials definits en el Pla territorial general de Catalunya com els àmbits d'aplicació dels futurs plans territorials parcials. L'any 2001 es va aprovar la Llei 21/2001, de reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran, que va suposar la delimitació d'un nou àmbit de planificació territorial.

El municipi de Sant Sadurní d'Anoia pertany a l'àmbit del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, que juntament amb altres territoris veïns estan caracteritzats perquè constitueixin punts d'unió fàcil entre la plana litoral i la prelitoral i actuïn com a ròtules d'àmbits funcionals territorials, apareixent com a sistemes urbans incipients però amb una alta capacitat de desenvolupament i dinàmica. Són sistemes que necessiten que se'ls presti suport pel seu paper de xucladors de desenvolupament i destinats a alleugerir la congestió dels sistemes urbans més densos.

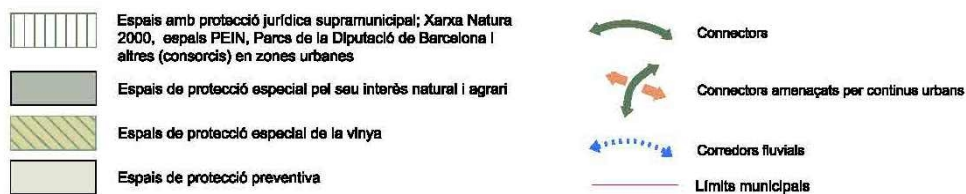
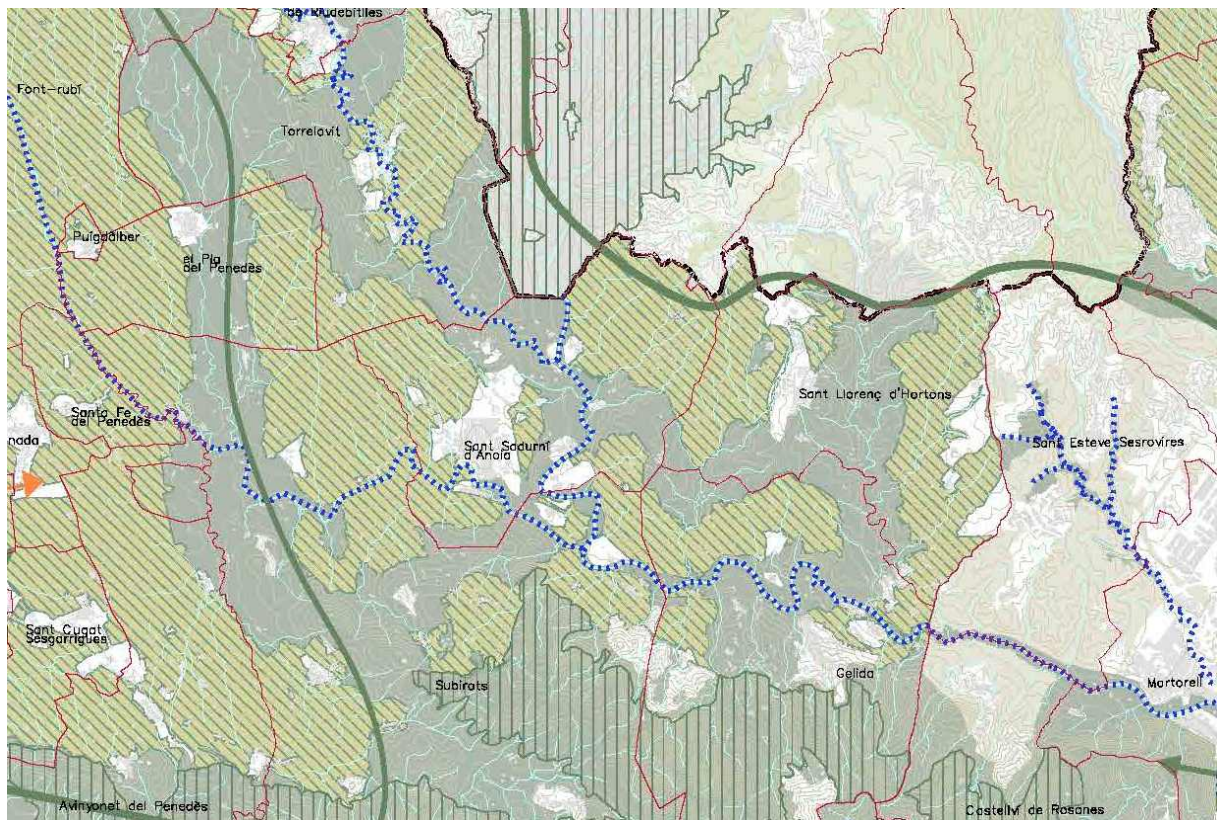
El **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC a data de 12 de maig de 2010, és un instrument de planejament que té per objectiu facilitar l'ordenació del territori format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, que compren una superfície de 3.236 km<sup>2</sup> i 164 municipis.

El PTMB estableix un marc de referència per a la planificació sectorial i per al planejament urbanístic municipal sobre les tres variables del territori en les que té més capacitat d'incidir: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. El Pla defineix unes estratègies de desenvolupament per a cada nucli, i el planejament urbanístic municipal n'haurà de definir el model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització i d'edificació en funció de les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, aproximadament dues tercers part del sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Sadurní d'Anoia són espais per a la protecció de la vinya, aquestes zones es situen principalment a la part sud del municipi i a la nord-oest. La part superior del municipi forma part d'un dels corredors naturals que arriba fins al municipi de Sant Celoni.

Transcorren dos corredors fluvials, un pel mig del terme municipal pertanyent al del riu Anoia amb la connexió del seu afluent: riu de Bitlles, aquesta zona és un espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari. L'altre corredor es troba a la part sud del terme pertanyent al de la riera de Laverna.



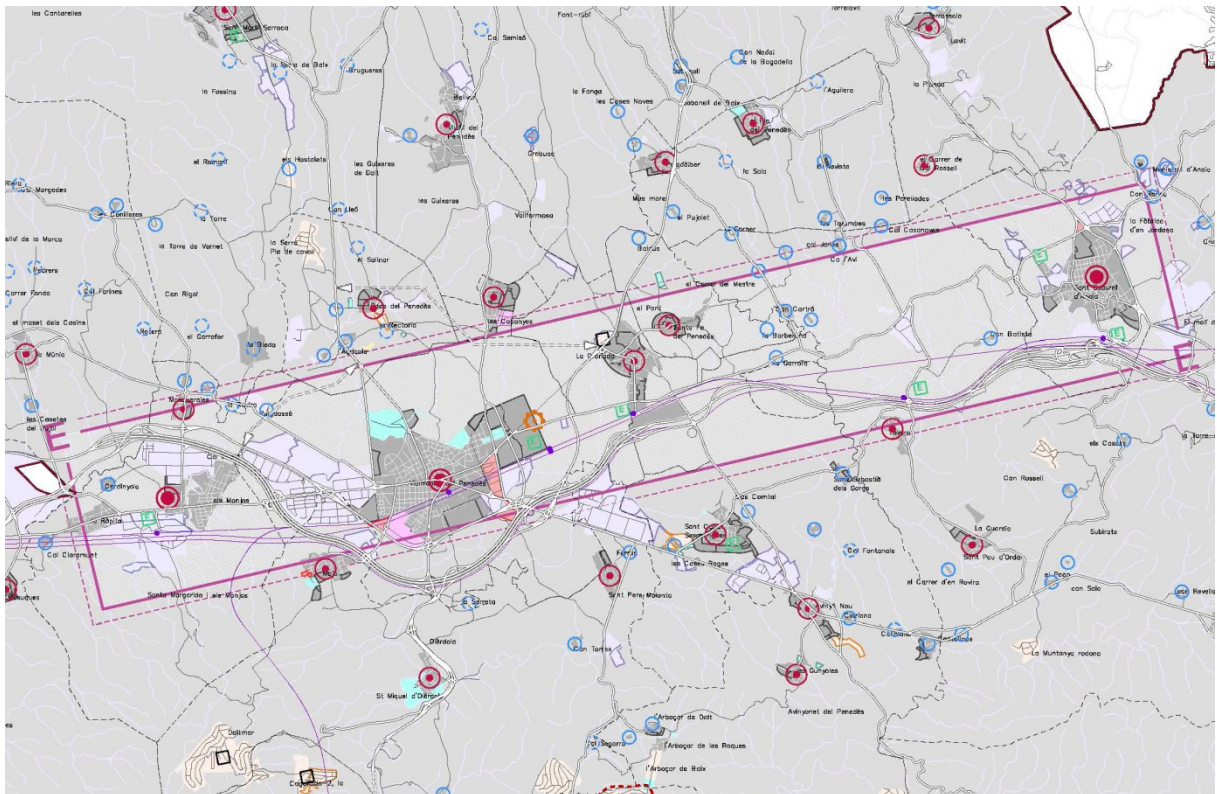


Extracte del plànol d'Espais Oberts. Proposta amb planejament. Pla Territorial Metropolità de Barcelona (AD 2010).

Pel que fa al sistema urbà i estratègies urbanes, el PTMB assenyala Sant Sadurní d'Anoia com a un dels nuclis components de l'eix urbà de desenvolupament nodal que es desenvolupa a la comarca, juntament amb els municipis de Vilafranca del Penedès, els Monjos, La Granada i Santa Fe del Penedès. Tots aquests sistemes urbans es troben a tocar de l'Autopista del Mediterrani (AP-7) i queden units per la línia R4 del ferrocarril.








El Pla estableix un creixement mitjà pel nucli de Sant Sadurní d'Anoia, que implica tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. L'extensió urbana en els casos de creixement mitjà es preveu que no podrà excedir del 60%.








**ESTRATÈGIES URBANES**





**Contínus urbans intramunicipals**

-  Centres urbans
-  Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
-  Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
-  Noves centralitats urbanes
-  Àrees especialitzades residencials a reestructurar
-  Àrees especialitzades industrials a transformar
-  Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

**Àmbits de reforçament nodal metropolità**

-  Àrees urbanes de desenvolupament nodal
-  Eixos urbans de desenvolupament nodal
-  Àrees urbanes de polarització

**Estratègies per nuclis urbans**

-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Millora urbana i completió
-  Manteniment del caràcter rural

Extracte del plànol de Sistema Urbà. Estratègies Urbanes. Pla Territorial Metropolità de Barcelona (AD 2010).

Des del punt de vista de les infraestructures viàries el pla preveu la millora a l'A-7 Vilafranca del Penedès – Abrera. Respecte a les vies estructurants secundàries es proposa la millora i viant de la BP-2151 i la variació de vies integrades.

El **Pla Director Territorial de l'Alt Penedès**, aprovat definitivament en data de 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC en data de 22 d'octubre de 2008, té per objectiu concretar les directrius que ha establert el Pla Territorial Metropolità de Barcelona i tenir una lectura més profunda de les peculiaritats de la comarca, entre les quals destaca la representativitat i el valor singular de la seva agricultura, conjuntament amb el desenvolupament de les activitats vitivinícoles associades i la pressió de creixement que ha experimentat en els darrers anys (tan residencial com d'activitats productives i magatzems).

El model territorial proposat estableix per Sant Sadurní d'Anoia la funció de polaritat comarcal juntament amb el municipi de Vilafranca de Penedès. A nivell d'assentaments, el pla identifica el municipi amb un creixement mitjà i a la consolidació dels nuclis petits, i pel que fa a infraestructures es proposa nous traçats a l'AP7 i una ronda nord, i el condicionament de la ronda existent.

Actualment s'està redactant el **Pla territorial del Penedès** i s'ha creat un grup de treball de seguiment entre la Generalitat de Catalunya i les administracions locals, amb la participació dels Consells Comarcals. Entre el 2014 i fins al 2019, els grups de treball han participat en la formulació de la proposta pel futur Pla Territorial del Penedès, el qual es va presentar un Avanç dels treballs realitzat el mes de gener de 2019.

El **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya**, aprovat inicialment el 8 de març de 2019 i sotmès a informació pública, té l'objectiu de garantir que les noves llars que es formaran durant els pròxims 15 anys a la seva aprovació, puguin accedir a un habitatge digne i adequat de preu, localització, règim de tinença, superfície i estat de conservació. Com a objectius complementaris, el pla espera complir el mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, i integrar el lloguer social a Catalunya fins al 5% dels habitatges principals.

D'acord amb les projeccions demogràfiques del PTSH elaborades pel Centre d'estudis demogràfics (CED) segons el mètode de components de població, en tots els escenaris considerats es preveu un creixement positiu del nombre total de llars a Catalunya al llarg de la vigència del Pla (horitzó 2030), i en especial augmentarà d'intensitat durant els darrers quinquennis.

Per altra banda, la mitjana de membres per llar es reduirà de 2,65 a 2,3 segons l'escenari tendencial, a causa de l'envelliment de la població i millora de l'autonomia residencial de la gent gran, l'expansió de les llars unipersonals, i els canvis en l'estructura demogràfica a causa, entre d'altres, de la caiguda de la fecunditat.

A conseqüència del procés de redacció i aprovació del PTSH, es preveu una actualització de les mateixes projeccions del Pla pel període 2020-2035, la qual segons els primers càlculs tindrà una baixa incidència en el dimensionament actual, si bé seran lleugerament inferiors amb una diferència relativa del -5,2%.

L'escenari demogràfic més previsible segons el PTSH és el tendencial o central i en el cas del sistema urbà Mediona-Anoia<sup>1</sup> es concretarien en les següents previsions per a Sant Sadurní d'Anoia, d'acord amb el seu pes poblacional.

	<b>menys 35</b>	<b>35-64</b>	<b>Més 64</b>	<b>Total llars</b>
<b>2015-2019</b>	54	41	-49	47
<b>2020-24</b>	58	47	-52	54
<b>2025-2029</b>	65	48	-55	58
<b>mitjana</b>	59	45	52	53

Aproximació als ritmes de creació i dissolució de llars per grans cohorts d'edat segons escenari tendencial o central a St Sadurní Anoia

<sup>1</sup> El sistema urbà Mediona-Anoia es tà format pels següents municipis: Gelida, Mediona, Pla del Penedès, el Puigdàlber, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Quintí de Mediona, Sant Sadurní d'Anoia, Subirats i Torrelavit.

Amb les actuals condicions de finançament, de preus de mercat de compravenda i lloguer, i de preus de l'habitatge amb protecció oficial, el PTSH estima que en el període 2015-2030 un 42% de les 880 mil noves llars que es formaran a Catalunya quedaran excloses del mercat per raó dels seus ingressos. D'aquestes, es preveu que un 15% de les llars podran atendre les seves necessitats residencials gràcies al suport intrafamiliar, majoritàriament canalitzat a través d'herències d'habitatges i, per tant, s'estima que un 36% de les 880 mil noves llars que es formaran necessitaran algun tipus d'ajut públic per accedir a un habitatge.

Sant Sadurní d'Anoia es troba en un dels nou municipis del Penedès classificats com a demanda forta i acreditada i subjecte al mandat de solidaritat urbana, això és, destinar el 15% del parc principal a polítiques socials, i que segons les projeccions demogràfiques del Pla experimentarà un alt augment del nombre de llars (un 16,6% en el conjunt del sistema urbà).

D'acord amb el PTSH, actualment Sant Sadurní d'Anoia té un 8,7% dels habitatges principals destinats a polítiques socials<sup>2</sup>. Per tal d'assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), proposa un increment d'habitatges destinats a polítiques socials per quinquennis de 108 nous habitatges el primer quinquenni, 165 el segon i 186 el tercer quinquenni.

#### Objectius quinquennals Sant Sadurní d'Anoia pel compliment del mandat de l'OSU

Situació actual			1r quinquenni		
habitatges principals	habitatges polítiques socials	% ràtio OSU	habitatges principals	nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
4.786	416	8,70%	4.975	108	10,30%
2n quinquenni			3r quinquenni		
habitatges principals	nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU	habitatges principals	nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
5.241	165	12,60%	5.531	186	15%

Font: PTSH

Si extrapolem les dades del PTSH, del document de l'aprovació inicial, pel municipi de Sant Sadurní d'Anoia, en els 15 anys vinents es requeririen les següents actuacions, de manera orientativa, per atendre les necessitats de la demanda exclosa l'objectiu d'un 5,6% d'habitatge protegit de lloguer de promoció pública per cada 1000 habitants<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Habitatges destinats a polítiques socials inclou tots aquells habitatges a preu assequible que descriu la Llei pel dret a l'habitatge.

<sup>3</sup> D'acord amb els terminis de redacció del PTSH i del present PLH, el primer quinquenni podria ser coincident amb el desenvolupament del Pla.

lloguer social compravenda ajuts directes percentatge  
tinences al pagament respecte el

Obra nova

Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	72			12,20%
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	34			5,80%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies		242		41,40%
<b>Total habitatges obra nova (A)</b>	<b>348</b>			<b>59,40%</b>

Parc de lloguer social provinent del parc existent

Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	58			9,90%
Adquisició ús d'habitatges de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	14			2,30%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, Adquisició d'habitatges en el parc existent	71			12,10%
	16			2,70%
<b>Total habitatges parc existent (B)</b>	<b>142</b>			<b>27%</b>

<b>Total habitatges (A+B)</b>	<b>490</b>			<b>86,30%</b>
-------------------------------	------------	--	--	---------------

Ajuts directes al pagament del lloguer

<b>Total de llars que rebran ajuts (C)</b>			80	13,70%
--	--	--	----	--------

<b>Total actuacions (A+B+C)</b>	<b>570</b>			<b>100%</b>
---------------------------------	------------	--	--	-------------

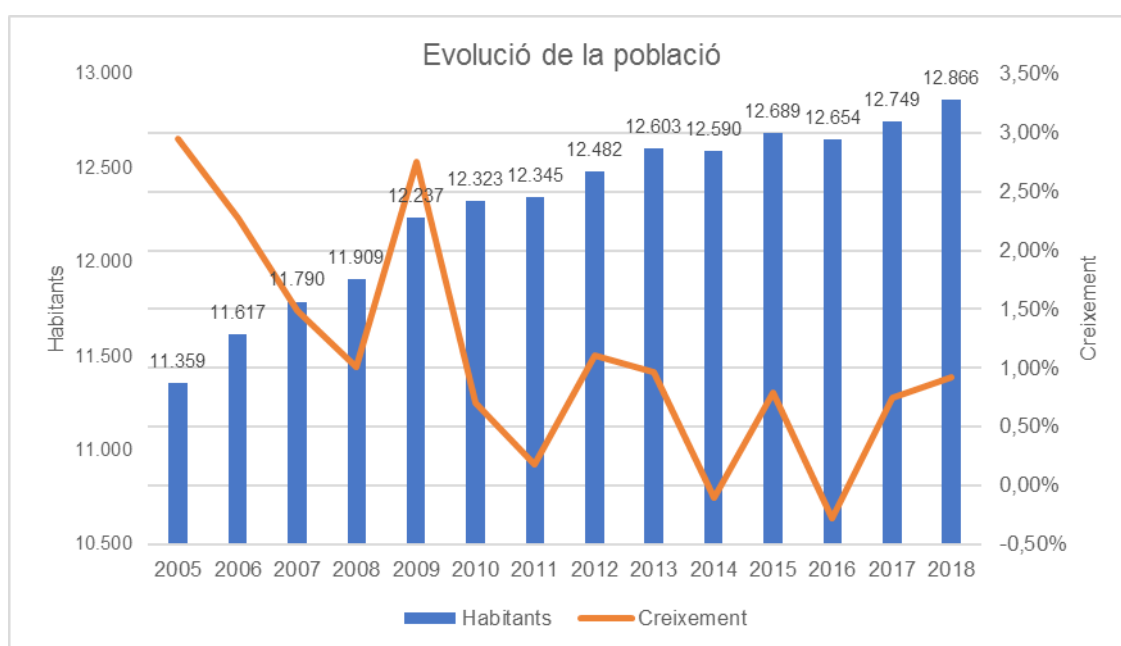
Aproximació segons extrapolació del PTSH pel municipi de Sant Sadurní d'Anoia de les actuacions per atendre la demanda exclosa en els municipis de forta demanda i acreditada

## 1.6 Les persones

### 2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

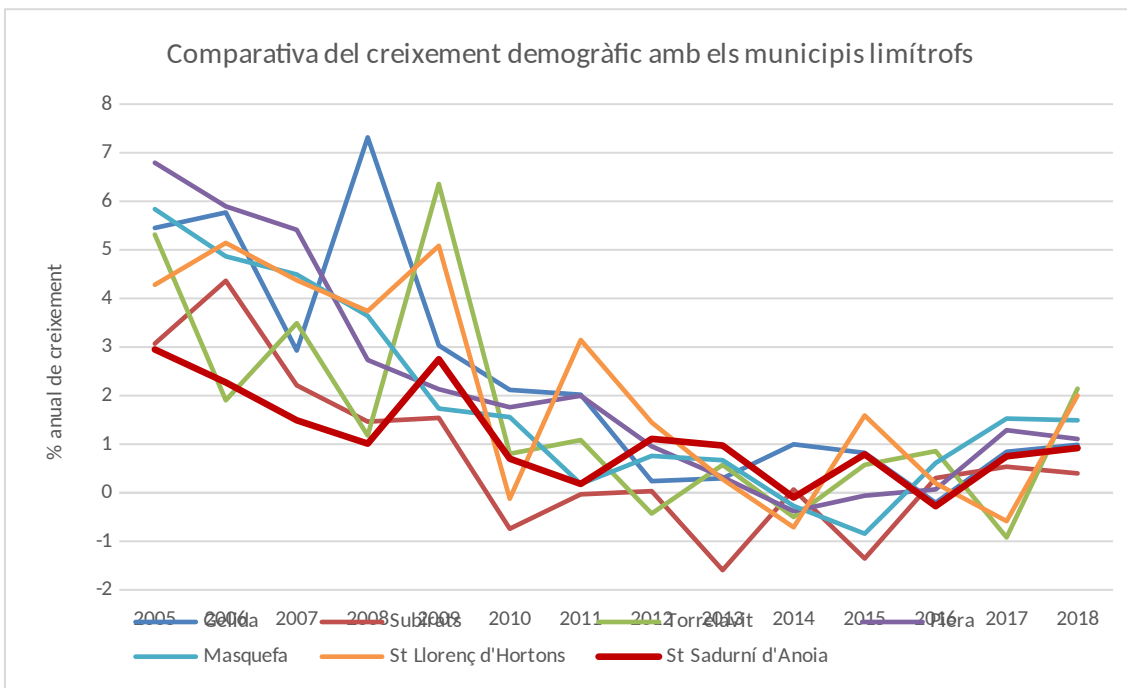
#### 2.1.1. Els comportaments de creixement

El desembre de 2018, Sant Sadurní d'Anoia xifrava la seva població en 12.866 habitants. El municipi representa un 11,9% de la població de l'Alt Penedès, sent el segon municipi amb major pes demogràfic de la comarca. Durant els darrers deu anys s'ha produït un creixement sostingut i positiu del 0,56% de mitjana, tret del 2014 i 2016 quan es va ocasionar un lleuger descens de la població. Abans de la crisi econòmica, el creixement mitjà era del 2,09% a causa, principalment de la immigració tant interna com externa.



Font: Diputació de Barcelona

Durant els darrers 10 anys Sant Sadurní d'Anoia ha tingut un creixement demogràfic similar als seus municipis limítrofs, amb un increment molt suau de la població. De totes maneres, com es pot veure en el següent gràfic, entre 2005 i 2008, el creixement va ser molt inferior a la mitjana dels municipis veïns, amb uns valors superiors al 3% anual.

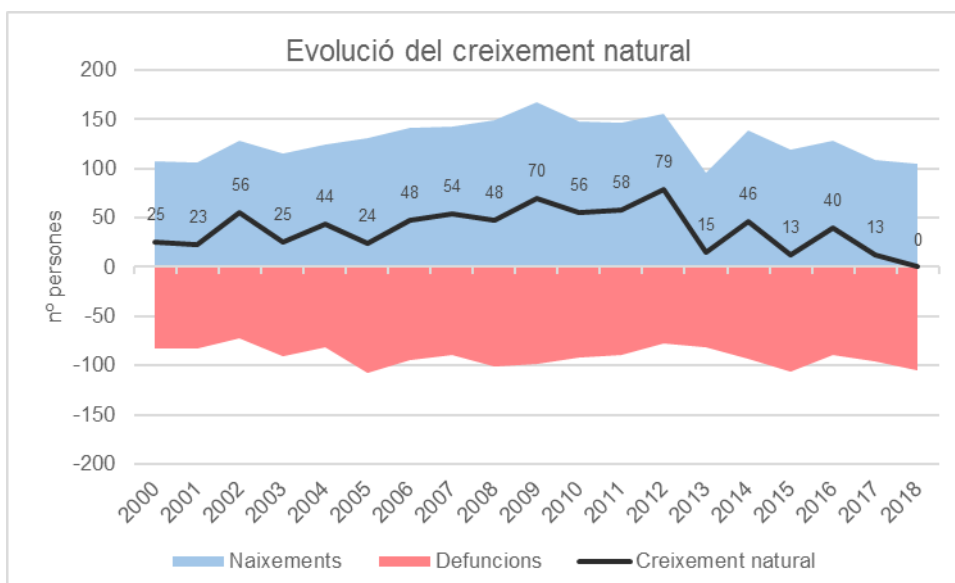


Font: Diputació de Barcelona

### Creixement natural

El creixement natural del municipi dels darrers 18 anys ha tingut un saldo positiu de +737 habitants, una mitjana de +37,7 persones per any, representant el 22,2% del creixement del municipi entre 2000 i 2018.

En el següent gràfic es representen els naixements (color blau) i les defuncions (color vermell) anuals des de 2000, juntament amb el saldo de creixement natural, que com es pot veure ha tingut un decreixement des del 2013.



Font: Diputació de Barcelona

Des del 2000 Sant Sadurní d'Anoia ha tingut un descens de la taxa de natalitat, passant d'un 12,0‰ de mitjana fins al 2012 a un 9,2‰ entre 2012 i 2018. Un descens causat per l'envelliment de la generació del *baby boom*, generant una disminució de les dones en edat de tenir fills.

La mitjana de la taxa de natalitat dels darrers 18 anys del municipi ha estat d'un 11,08‰, inferior a l'11,50‰ de l'Alt Penedès però superior al 10,41‰ de Catalunya. Paral·lelament, la taxa de mortalitat mitjana dels darrers 18 anys és de 7,76‰, força inferior al 8,41‰ de l'Alt Penedès i al 8,40‰ de Catalunya.

	Naixements	Taxa natalitat (‰)	Defuncions	Taxa mortalitat (‰)	Creixement natural
2000	108	11,32	83	8,70	+25
2001	106	10,81	83	8,47	+23
2002	129	12,77	73	7,23	+56
2003	116	10,83	91	8,50	+25
2004	125	11,33	81	7,34	+44
2005	131	11,53	107	9,42	+24
2006	142	12,22	94	8,09	+48
2007	143	12,13	89	7,55	+54
2008	149	12,51	101	8,48	+48
2009	168	13,73	98	8,01	+70
2010	148	12,01	92	7,47	+56
2011	147	11,91	89	7,21	+58
2012	156	12,50	77	6,17	+79
2013	96	7,62	81	6,43	+15
2014	139	11,04	93	7,39	+46
2015	119	9,38	106	8,35	+13
2016	129	10,19	89	7,03	+40
2017	109	8,55	96	7,53	+13
2018	105	8,16	105	8,16	0

Font: Idescat

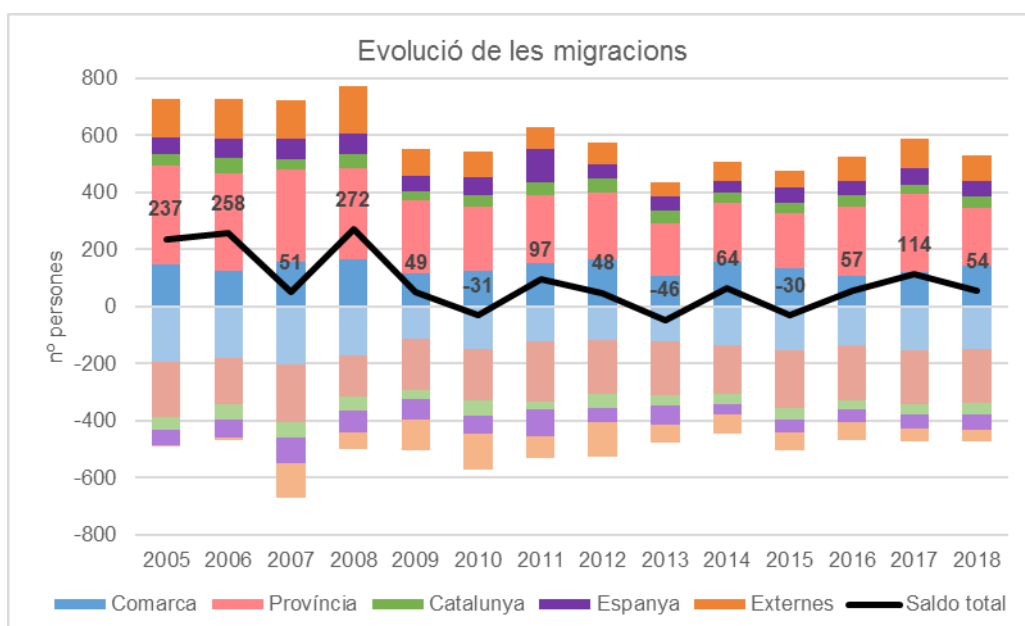
### 2.1.2. Principals motius dels moviments

Les migracions han estat la principal font de creixement de la població de Sant Sadurní d'Anoia, representant un 68% dels nous habitants entre 2005 i 2018.

En el següent gràfic, es representen les entrades i sortides en àmbits comarcals, provincials, autonòmiques, estatals i estrangeres, juntament amb el saldo migratori anual generat. Fins al 2008 el saldo migratori tenia un saldo mitjà de +204 habitants per any, un creixement que va reduir-se dràsticament arribant a tenir valors negatius als anys 2010, 2013 i 2015, amb una mitjana de +21 habitants entre 2009 i 2015.

Com es pot observar, la província de Barcelona (representada de color vermell) és la que genera més moviment de població, tant d'entrades com de sortides, en canvi amb la resta de Catalunya i de l'estat espanyol el moviment és baix.





Font: Diputació de Barcelona

Els moviments migratoris interns amb la comarca de l'Alt Penedès han generat un saldo migratori negatiu, amb una pèrdua de població de -183 habitants des del 2005, una mitjana de -13 persones per any. En canvi, la província de Barcelona és la que ha aportat més població, amb un creixement de +996 habitants, una mitjana de +71 persones per any. Pel que fa a la resta de Catalunya i Espanya, el saldo no ha generat ni un increment ni una pèrdua de població, amb un saldo total de -4 persones a Catalunya i 0 a la resta d'estat espanyol.

Saldo intern	Comarca	Província	Catalunya	Espanya	Total persones
2005	-50	154	0	-1	103
2006	-55	179	-1	8	131
2007	-44	122	-17	-20	41
2008	-6	174	2	-5	165
2009	0	78	3	-21	60
2010	-25	47	-15	2	9
2011	30	28	17	19	94
2012	50	44	-3	6	97
2013	-15	-6	6	-12	-27
2014	20	36	-1	4	59
2015	-20	-12	0	11	-21
2016	-29	50	9	4	34
2017	-33	87	-4	8	58
2018	-6	15	0	-3	6

Font: Diputació de Barcelona

Les migracions externes han representat un 22% del saldo migratori durant els darrers 13 anys, amb l'arribada de 1.364 habitants i la sortida de 979 habitants.



Durant els darrers 13 anys, el continent americà ha estat la principal font de creixement, amb un saldo total de +271, seguit de l'Àfrica amb +238 i la resta de la Unió Europea amb +130 persones.

Saldo extern	Unió Europea	Resta d'Europa	Àfrica	Amèrica	Àsia	Oceania	No consta	Baixes per caducitat	Total persones
2005	4	35	44	39	10	0	2	0	134
2006	7	35	22	44	5	-1	22	7	127
2007	31	4	28	49	1	1	-48	56	10
2008	29	13	26	38	9	0	18	26	107
2009	7	6	24	16	2	0	-27	39	-11
2010	4	0	11	6	6	0	-16	51	-40
2011	-1	5	4	-1	5	1	7	17	3
2012	-18	-1	10	2	2	0	-13	31	-49
2013	-4	0	6	3	2	0	-15	11	-19
2014	3	7	6	7	2	0	-6	14	5
2015	-16	1	10	15	1	0	-10	10	-9
2016	2	6	8	23	3	-1	-12	6	23
2017	15	6	12	13	2	-1	10	1	56
2018	-3	13	27	17	3	-1	-8	0	48

Font: Diputació de Barcelona

Els grups d'edat que han generat un saldo migratori més gran, és a dir que han aportat més població, són els menors de 30 anys. En canvi, la població major a 45 anys és la que ha tingut un increment més baix des del 2005.

Edat	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mitjana
0 - 14	55	48	-5	40	4	8	38	3	-10	21	8	25	46	30	22,2
15 - 29	88	104	31	106	28	1	10	40	-39	16	-23	9	34	9	29,6
30 - 34	51	17	-4	49	27	-15	1	1	7	-3	-17	19	2	-5	9,3
35 - 44	40	57	11	43	-13	-10	31	-4	-22	23	15	23	28	16	17,0
45 - 59	15	16	6	20	4	-13	28	-1	2	-4	-16	-21	2	8	3,3
> 60	-12	16	12	14	-1	-2	-11	9	16	11	3	2	2	-4	3,9
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>258</b>	<b>51</b>	<b>272</b>	<b>49</b>	<b>-31</b>	<b>97</b>	<b>48</b>	<b>-46</b>	<b>64</b>	<b>-30</b>	<b>57</b>	<b>114</b>	<b>54</b>	<b>85,3</b>

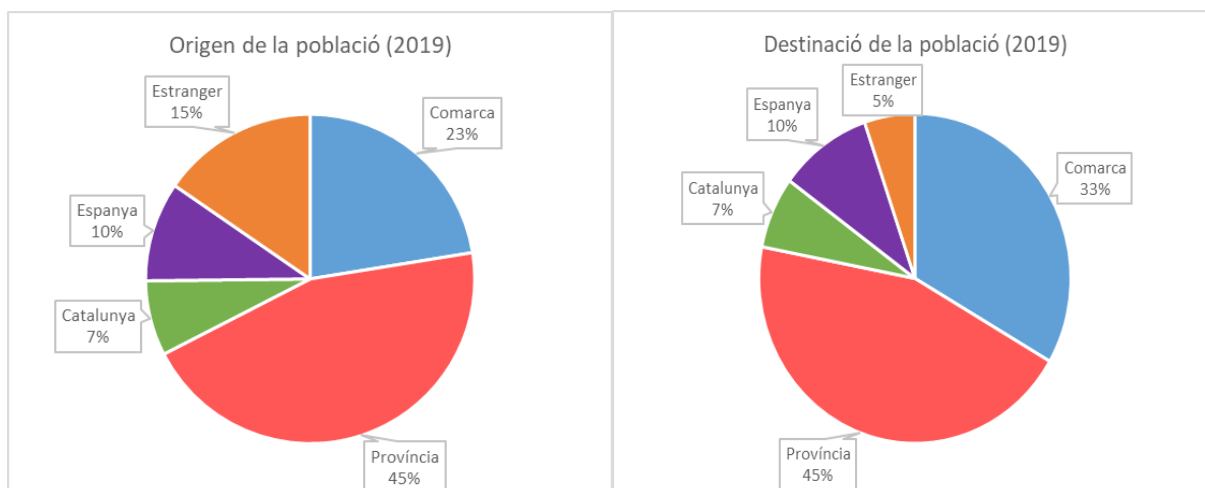
Font: Diputació de Barcelona

El padró de 2019 va xifrar l'arribada de 2.553 nous residents provinents principalment de la província de Barcelona (45%) i de la comarca de l'Alt Penedès (23%), destacant la ciutat de Barcelona, d'on provenen 263 nous habitants (un 10,3% de les immigracions), i municipis pròxims com Piera (126 habitants), Vilafranca del Penedès (114 habitants) i Subirats (85 habitants).

Pel que fa a les sortides de població, el 2019 es van xifrar 1.893 emigracions, principalment en destinació a la província de Barcelona (45%) i la comarca de l'Alt Penedès (33%). Amb el municipi de Barcelona com a principal destinació (8,9%), seguit de Vilafranca del Penedès (7,5%) i Piera (5,1%).

Origen	nº habitants	%	Destinacions	nº habitants	%
Barcelona	263	10,3	Barcelona	169	8,9
Piera	126	4,9	Vilafranca del Penedès	142	7,5
Vilafranca del Penedès	114	4,5	Piera	96	5,1
Subirats	85	3,3	Subirats	84	4,4
Hospitalet de Llobregat	79	3,1	Torrelavit	79	4,2
Gelida	78	3,1	Gelida	71	3,8
Marroc	76	3,0	Hospitalet de Llobregat	54	2,9
Sant Llorenç d'Hortons	56	2,2	Sant Llorenç d'Hortons	45	2,4
Torrelavit	49	1,9	Sant Pere de Riudebitlles	44	2,3
Sant Pere de Riudebitlles	42	1,6	Sant Esteve Sesrovires	29	1,5
Altres	1.585	62,1	Altres	1.080	57,1
Total	2.553	100	Total	1.893	100

Font: Padró 2019



Font: Elaboració pròpia amb base del padró 2019

Els moviments migratoris interns entre Sant Sadurní d'Anoia i la resta de municipis de la comarca durant el 2019 van donar un saldo migratori de -59 habitants, és a dir, van abandonar el municipi més residents dels que van entrar.

Els municipis amb més moviments són amb la capital comarcal, Vilafranca del Penedès, (114 immigrants i 142 emigrants), seguit de Subirats (85 immigrants i 84 emigrants) i Gelida (78 immigrants i 71 emigrants).

Com es pot veure a la següent taula, Torrelavit i Vilafranca del Penedès són els municipis amb un saldo migratori negatiu més gran, per contra Sant Llorenç d'Hortons és el saldo positiu més gran amb un total de +11 residents.

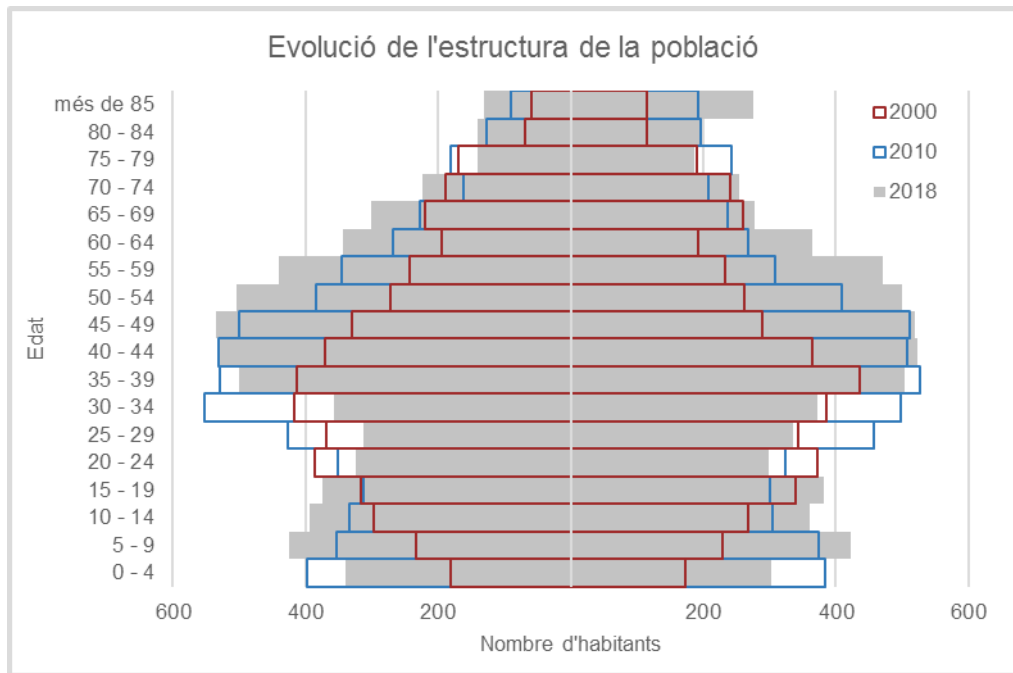
Comarca	Població d'origen	Població de destí	Saldo Comarcal
Avinyonet del Penedès	15	24	-9
Cabanyes (les)	0	2	-2
Castellet i la Gornal	3	6	-3
Castellví de la Marca	9	12	-3
Font-rubí	5	4	1
Gelida	78	71	7
Granada (la)	21	26	-5
Mediona	4	8	-4
Olèrdola	7	14	-7
Olesa de Bonesvalls	1	0	1
Pacs del Penedès	3	0	3
Pla del Penedès (el)	14	22	-8
Pontons	1	0	1
Puigdàlber	2	2	0
Sant Cugat Sesgarrigues	14	9	5
Sant Llorenç d'Hortons	56	45	11
Sant Martí Sarroca	9	2	7
Sant Pere de Riudebitlles	42	44	-2
Sant Quintí de Mediona	31	25	6
Subirats	85	84	1
Torrelavit	49	79	-30
Torrelles de Foix	7	8	-1
Vilafranca del Penedès	114	142	-28
Vilobí del Penedès	3	3	0
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>632</b>	<b>-59</b>

Font: Elaboració pròpia amb base del padró 2019

### 2.1.3. Estructura d'edats

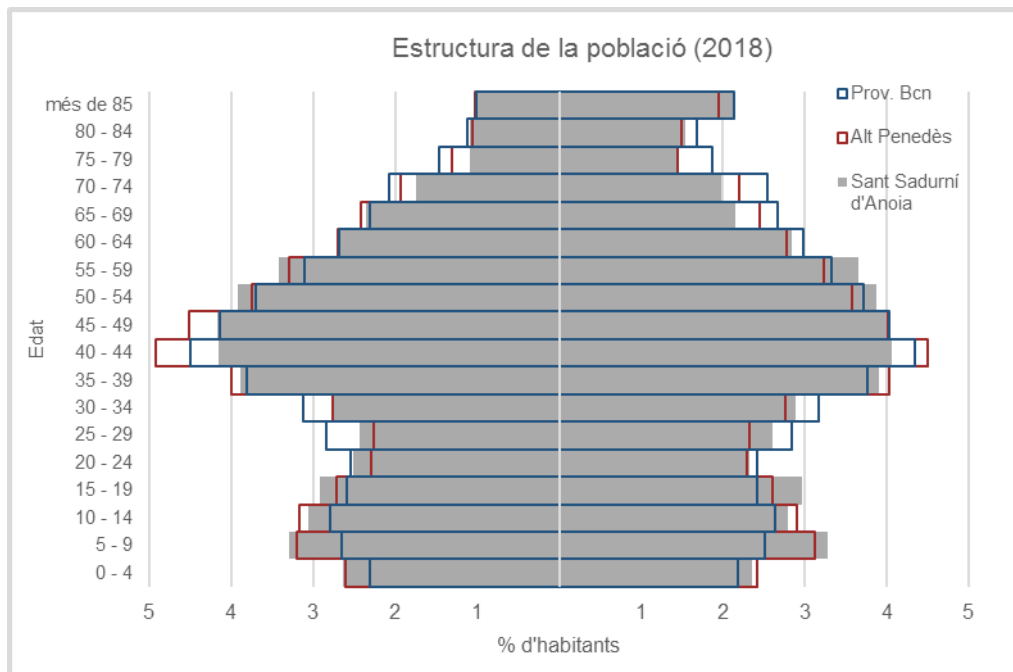
L'estructura de la població tendeix a un envelliment progressiu a causa de la reducció de la natalitat i l'increment de l'esperança de vida, tal com es representa a la següent piràmide de població.

Com es pot veure, entre els anys 2000 i 2010 es produeix un increment de la població repartit en tots els intervals d'edat a causa de l'arribada de població d'altres municipis sumant el naixement dels fills de la generació de *baby boom*. En canvi, entre 2010 i 2018, les migracions es redueixen i s'observa l'envelliment progressiu de la població.



Font: Idescat

Com es pot veure a la següent piràmide, el municipi té una estructura molt similar a la comarca de l'Alt Penedès i a la província de Barcelona, amb el pes important de la població entre les edats de 35 i 55 anys.



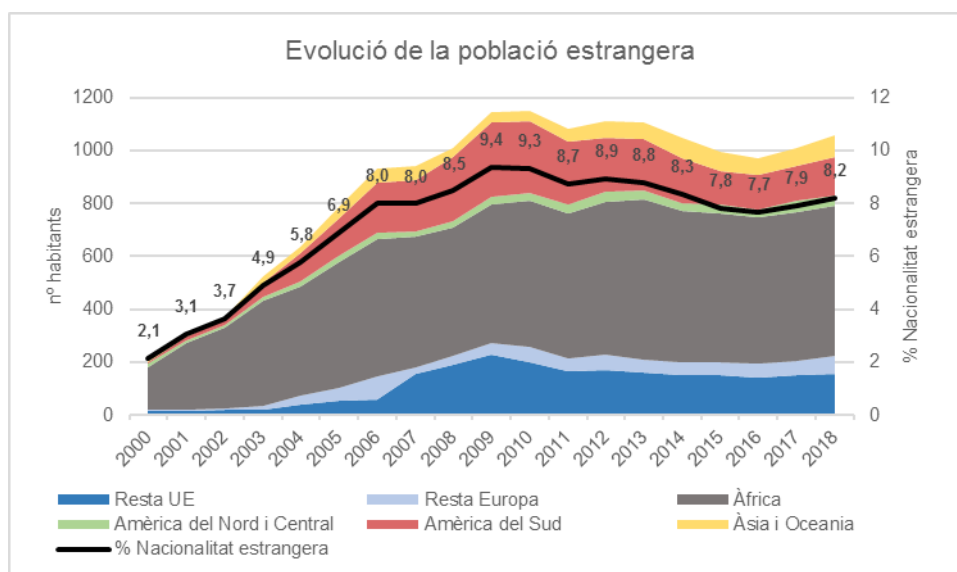
Font: Idescat

## 2.1.4. Nacionalitat

La població estrangera de Sant Sadurn d'Anoia ha tingut un gran creixement durant els darrers 18 anys, quadruplicant el nombre d'habitants amb nacionalitat estrangera.

En el següent gràfic es representen el nombre d'habitants amb nacionalitat estrangera segons el continent d'origen i el percentatge respecte al total de la població del municipi, el qual ha passat d'un 2,1% el 2000 a un 8,2% el 2018.

Com es pot observar, tot i que durant els darrers anys el continent americà és el principal aportador d'immigrants, les nacionalitats d'origen africà són les predominants, amb un pes del 54,0% dels habitants amb nacionalitat estrangera, seguit de la Unió Europea amb un 14,5% i d'Àfrica del Sud amb un 13,8%.



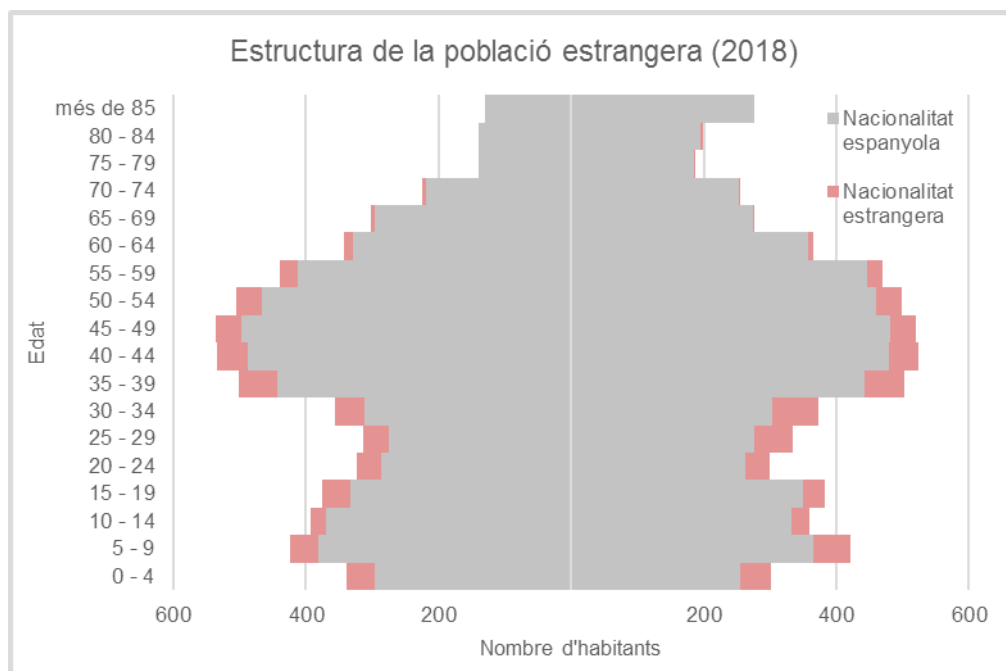
Font: Idescat

El Marroc és el principal país d'origen de la població estrangera, sumant 554 habitants el 2018, un 52,5% de la població d'origen estranger. Romania, Geòrgia i Colòmbia el segueixen amb un pes força inferior, 6,5%, 4,9% i 3,0% respectivament.

	Població del país	% respecte població estrangera
Marroc	554	52,51%
Romania	68	6,45%
Geòrgia	52	4,93%
Colòmbia	32	3,03%
Pakistan	31	2,94%
Xina	25	2,37%
Paraguai	21	1,99%
Resta de països	272	25,78%
<b>Total</b>	<b>1.055</b>	<b>100%</b>

Font: Idescat, 2018

Com es pot veure a la següent piràmide de població, els habitants amb nacionalitat estrangera de Sant Sadurní d'Anoia es troben molt distribuïts pels diferents intervals d'edat i gènere, tret de la població més envellida on la seva presència és gairebé nul·la.



Font: Idescat

## 2.2. Les llars

El municipi de Sant Sadurní d'Anoia disposava el 2011 de 4.782 llars i 12.345 habitants, donant una densitat mitjana de 2,58 persones/llar, molt similar a la mitjana catalana (2,55) i més baixa que la mitjana comarcal (2,61).

Analitzant l'evolució de les llars a partir dels darrers 3 censos d'habitatges (1991, 2001 i 2011), es pot observar que el municipi gairebé ha duplicat el nombre de llars en 20 anys, passant de 2.520 a 4.782, amb un creixement anual del 2,99% entre 1991 i 2001 i del 4,61% entre 2001 i 2011.

Aquest augment de les llars ha anat acompanyat d'una disminució mitjana de la seva densitat; de les 3,69 persones per llar el 1991, a les 2,58 al 2011.

	1991	2001	2011	Creixement Relatiu (%)					
				Total		Anual (%)		Anual (%)	
				91-01	01-11	91-01	01-11	91-01	01-11
<b>Llars</b>	2.520	3.274	4.782	754	1.508	29,92%	46,06%	2,99%	4,61%
<b>Habitants</b>	9.296	9.805	12.345	509	2.540	5,48%	25,91%	0,55%	2,59%
<b>Densitat</b>	3,69	2,99	2,58	-0,69	-0,41	-18,82%	-13,80%	-1,88%	-1,38%

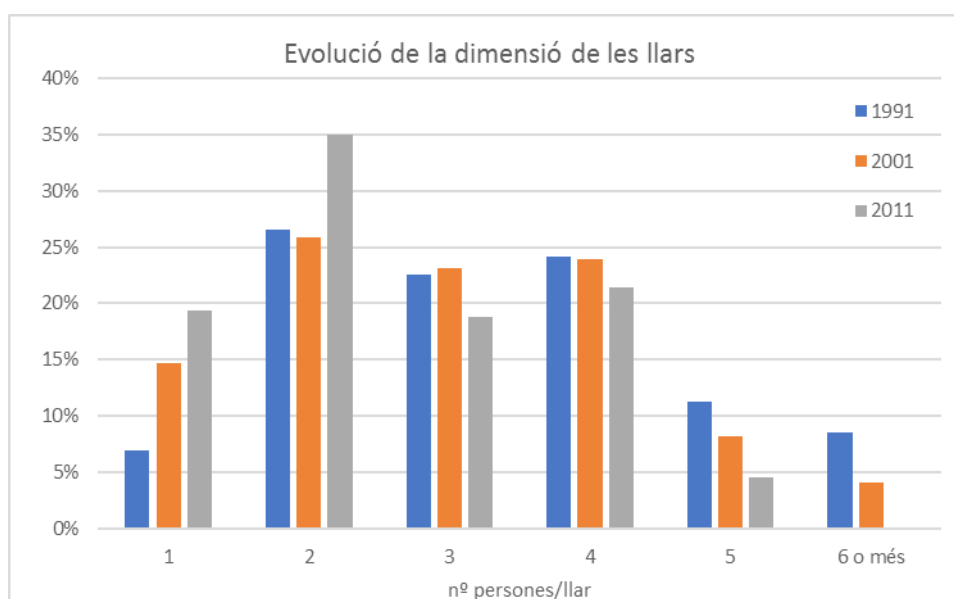
Font: Idescat

L'estructura de les llars ha canviat d'una forma molt rellevant durant les darreres dues dècades, amb un gran increment de les llars unipersonals, les quals han passat de representar un 6,9% a un 19,4%, i les llars formades per dos membres amb un increment del 8,4%. Per contra, les llars més grans han perdut pes respecte al total del parc, tot i que les llars de 3 i 4 membres han incrementat en nombre.

	Nº persones per llar						Total
	1	2	3	4	5	6 o més	
<b>1991</b>	175 6,9%	670 26,6%	569 22,6%	609 24,2%	283 11,2%	214 8,5%	2.520
<b>2001</b>	482 14,7%	846 25,8%	759 23,2%	784 23,9%	269 8,2%	134 4,1%	3.274
<b>2011</b>	926 19,4%	1672 35,0%	900 18,8%	1024 21,4%	216 4,5%	ND -	4.780

Font: Idescat

A continuació es representen les dades de la taula anterior, amb l'increment de les llars unipersonals i de dues persones, un cert manteniment de les llars de 3 i 4 membres i la gran reducció de les llars de 5 o més membres.



Font: Idescat

Comparant l'estructura de les llars amb el global de la comarca de l'Alt Penedès i la província de Barcelona, es pot veure que són similars tot i que les llars unipersonals del municipi tenen un pes força menor.

2011	Nº persones per llar						Total
	1	2	3	4	5	6 o més	
Sant Sadurní d'Anoia	926 19,4%	1672 35,0%	900 18,8%	1024 21,4%	216 4,5%	ND -	4.780 100,0%
Alt Penedès	8.841 21,9%	12.699 31,4%	8.359 20,7%	8.154 20,2%	1.722 4,3%	495 1,2%	40.459 100,0%
Prov. Bcn	506.687 23,4%	691.013 31,9%	465.342 21,5%	376.601 17,4%	91.663 4,2%	37.300 1,7%	2.168.607 100,0%

Font: Idescat, Cens d'habitatge 2011

### 2.3. Projectió de la població i llars

A partir de l'evolució de la població dels darrers 20 anys s'han realitzat quatre possibles escenaris de creixement de la població i llars pels pròxims 6 anys.

L'escenari endogen, seria un escenari instrumental que suposaria créixer només a partir del creixement natural de la població, és a dir, naixements i defuncions sense tenir en compte les migracions. El creixement anual d'aquest escenari seria d'un +0,34%, on es produiria un creixement anual de +37 habitants, un total de +223 en un període de 6 anys.

L'escenari baix, amb un creixement anual del +0,80% equivaldria a una dinàmica demogràfica similar als darrers anys, amb un creixement moderat a causa d'un saldo migratori baix. Aquest escenari suposaria un creixement de +89 habitants per any, un total de +532 en el període de 6 anys.

L'escenari mitjà suposaria un creixement anual del +1,43%, equivalent a l'increment demogràfic dels darrers vint anys, on es generaria un augment anual de +163 habitants, un total de +977 fins al 2026.

Per acabar, l'escenari alt, representa els anys anteriors a la crisi econòmica, amb un saldo migratori molt elevat. En aquest cas, el creixement anual és del +2,41%, suposant un creixement de +285 habitants per any, un total de +1.711 en un període de 6 anys.

Població	Esc. Endogen	Esc. Baix	Esc. Mitjà	Esc. Alt
2019	12.887	12.887	12.887	12.887
2020	12.931	12.990	13.071	13.198
2021	12.975	13.094	13.259	13.516
2022	13.019	13.199	13.448	13.842
2023	13.064	13.304	13.641	14.176
2024	13.108	13.411	13.836	14.518
2025	13.153	13.518	14.034	14.869
2026	13.198	13.626	14.235	15.227
Creixement anual	37	89	163	285
Creixement 2020-2026	223	532	977	1.711

Pel que fa al creixement de les llars, s'ha tingut en consideració el manteniment de la densitat actual de 2,58 persones per llars. D'aquesta manera, s'incrementarien +14 llars



anuals (+86 en sis anys) amb el creixement endogen, +34 llars anuals (206 fins al 2026) amb l'escenari baix, +63 llars anuals (+379 llars en 6 anys) amb l'escenari mitjà i +111 llars anuals (+663 llars fins al 2026) amb l'escenari alt.

Llars	Esc. Endogen	Esc. Baix	Esc. Mitjà	Esc. Alt
2019	4.995	4.995	4.995	4.995
2020	5.012	5.035	5.066	5.115
2021	5.029	5.075	5.139	5.239
2022	5.046	5.116	5.213	5.365
2023	5.063	5.157	5.287	5.495
2024	5.081	5.198	5.363	5.627
2025	5.098	5.240	5.440	5.763
2026	5.115	5.281	5.518	5.902
Creixement anual	14	34	63	111
Creixement 2020-2026	86	206	379	663

## 2.4. Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

### 2.4.1. Dinàmiques constructives i l'oferta d'habitatge

La dinàmica constructiva del municipi de Sant Sadurní d'Anoia ha experimentat una evolució molt similar a la resta del territori català. Des del 1990 s'han produït tres cicles; entre 1992 i 1998 es van iniciar un total de 419 habitatges, amb una mitjana anual de 60. Entre 1999 i 2006, amb la bombolla immobiliària es van iniciar 1.902 habitatges, 238 de mitjana anual, i a partir de 2007 es va produir un canvi de tendència amb la construcció de 122 fins a l'actualitat, tan sols 10 habitatges iniciats per any.

Els agents entrevistats constaten que el municipi té un parc d'habitatges força recent, construït fa uns vint anys, però que paral·lelament, els darrers quinze anys, és a dir, dels del 2007 s'ha edificat poca obra nova. Destaquen les promocions de: correus, carrer Diputació, carrer Montserrat, carrer Sant Antoni i carrer Provença.

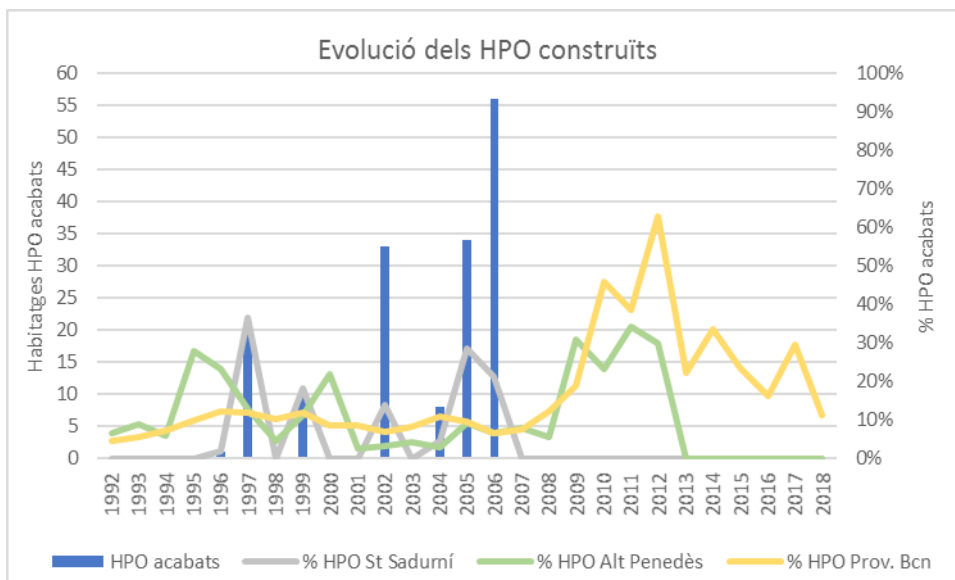
	HPO iniciats	Habitatges iniciats	HPO acabats	Cèdules habitabilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
1992	20	47	0	109	93
1993	0	28	0	18	37
1994	1	65	0	74	85
1995	10	66	0	61	51
1996	0	69	1	36	57
1997	0	67	20	74	55
1998	10	77	0	51	85
1999	0	267	10	106	55
2000	33	212	0	114	93
2001	33	179	0	178	222
2002	0	160	33	207	237
2003	8	346	0	157	168

2004	90	184	8	153	174
2005	0	358	34	125	119
2006	0	196	56	174	264
2007	0	48	0	332	296
2008	0	8	0	147	143
2009	0	2	0	56	65
2010	30	5	0	65	45
2011	0	2	0	4	2
2012	0	1	0	8	24
2013	0	1	0	4	0
2014	0	9	0	6	2
2015	0	3	0	7	2
2016	0	8	0	7	2
2017	0	8	0	10	9
2018	0	27	0	11	9

Font: Idescat

Un 6,8% dels habitatges acabats entre 1992 i 2018 han estat destinats a habitatges de protecció oficial, un pes inferior al 9,7% dels habitatges acabats de l'Alt Penedès o a l'11,6% del conjunt de la província de Barcelona.

En el següent gràfic es representen els habitatges d'HPO acabats durant les darreres dues dècades, on des del 2006 no se n'han construït a conseqüència de la reducció de les dinàmiques constructives del municipi. Per contra, el global de la província i de la comarca de l'Alt Penedès van incrementar els habitatges protegits acabats després de la crisi econòmica de 2008.



Font: Secretaria d'habitatge

Fins al 2019, s'han construït 710 habitatges de protecció oficial al municipi, dels quals 612 (un 86,2%) es van vendre i 98 (un 13,8%) s'han destinat al lloguer.

	Habitatges	Any	Règim	Promotor	Ubicació
Habitatges Vilarnau	240	< 1990	Venda		C/ de les Flors
Habitatges Junyent	122	< 1990	Venda		C/ Gelida i Pg/ Can Codorniu
Habitatges	96	< 1990	Venda	Caixa Penedès	Pg/ Can Ferrer del Mas
Habitatges Vilarnau II	48	1990-2019	Venda		C/ de les Flors
Fundació Parera	41	1990-2019	Venda	INCASOL	PI/ del Parellada i C/ Macabeu
Fundació Parera	20	1990-2019	Venda	UGT	PI/ del Parellada
Gat Cendrer	35	1990-2019	Venda	CCOO	C/ Rosa Sensat
Carrer Hospital	10	1990-2019	Venda	INCASOL	C/ Hospital
Carrer Montserrat	8	1990-2019	Lloguer	INCASOL	C/ Montserrat
La Triola I	56	1990-2019	Lloguer	INCASOL	Av/ Francesc Macià
La Triola II	34	1990-2019	Lloguer	INCASOL	Av/ Francesc Macià
<b>TOTAL</b>	<b>710</b>				

Font: Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia

## 2.4.2. El mercat de l'habitatge

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha realitzat una mostra de 99 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els portals web immobiliaris de *Idealista*, *Habitaclia*, *Fotocasa* i *Ya encontré*, recollida durant el mes de gener de 2020.

A data de gener de 2020, els quatre portals webs comentats anteriorment disposen d'un total de 527 ofertes (en molts casos repetides), principalment d'habitatges en venda de segona mà (84,8% de les ofertes), un 2,5% d'ofertes d'habitatges d'obra nova i un 12,7% d'habitatges de lloguer, els quals s'han agafat tots en aquest anàlisi. Cal mencionar que, en el cas de percebre l'existència del mateix habitatge en oferta en diferents portals immobiliaris, s'ha representat només una vegada a fi de no repetir ni duplicar unitats.

La mostra d'habitatges en venda s'ha dividit en tres categories; cases aïllades, cases entre mitgeres i habitatges plurifamiliars, on s'ha analitzat la superfície construïda, el preu de l'immoble i el preu per metre quadrat. En el cas dels habitatges plurifamiliars d'obra nova, s'ha utilitzat la superfície útil en comptes de la construïda, ja que la promoció d'habitatges del carrer d'en Pelegrí Torelló disposa d'unes terrasses de grans dimensions que distorsionen l'anàlisi del preu per metre quadrat.

Cal mencionar que les entrevistes realitzades amb els operadors immobiliaris corroboren la baixa presència d'obra nova al municipi, amb tan sols tres promocions en curs (correus, carrer Montserrat i carrer Provença-Diputació). Aquests habitatges amb pàrquing traster, s'estan venent als següents preus: 1 habitació, 130.000€; 2 habitacions, 160.000€; 3 habitacions 190.000€.

La tipologia d'immobles amb més oferta, els habitatges plurifamiliars de segona mà, tenen un preu mig de 176.504€ i una superfície de 111,4m<sup>2</sup>, és a dir, 1.703,7€/m<sup>2</sup>, un valor molt inferior als 2.717,0€/m<sup>2</sup> dels plurifamiliars d'obra nova.

Pel que fa als habitatges unifamiliars, les cases aïllades tenen un cost mitjà de 689.600€ i una superfície de 526,6m<sup>2</sup>, donant un preu per metre quadrat de 1.522,7€. En canvi, les cases entre mitgeres tenen un cost de 338.250€ i una superfície de 336,3m<sup>2</sup>, donant un preu mig de 1.094,9€/m<sup>2</sup>.

<b>Ofertes de venda</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mostra</b>
<b>Cases aïllades</b>	<b>526,6</b>	<b>689.600,0</b>	<b>1.522,7</b>	<b>5</b>
Segona mà	526,6	689.600,0	1.522,7	5
<b>Cases entre mitgeres</b>	<b>336,3</b>	<b>338.250,0</b>	<b>1.094,9</b>	<b>21</b>
Obra nova	177,5	248.800,0	1.342,3	2
Segona mà	353,1	347.665,8	1.068,9	19
<b>Plurifamiliars</b>	<b>112,5</b>	<b>177.789,7</b>	<b>1.902,5</b>	<b>51</b>
Obra nova	68,1	183.061,0	2.717,0	10
Segona mà	111,4	176.504,1	1.703,7	41
Total general	200,5	254.786,1	1.657,6	77

Font: Portals immobiliaris

De l'oferta de lloguer s'han analitzat tots els immobles, un total de 22, dels quals 19 són plurifamiliars (un d'obra nova) amb un cost mitjà de 715 € mensuals i 3 cases entre mitgeres (una d'obra nova) amb un preu de 1.483€ mensuals. De les entrevistes amb els agents immobiliaris de la ciutat, es corrobora que els habitatges de lloguer més econòmics tenen un preu mensual de 400€ i no existeixen pisos al mercat lliure a preus inferiors, i normalment són habitatges petits d'una habitació o que es troben en mal estat. En canvi, el preu màxim per un pis de 3 habitacions amb pàrquing i traster es trobaria al voltant dels 850€.

Alhora, destaquen que el preu del lloguer està evolucionant de manera ascendent i incrementant, en part, per empreses que ofereixen i paguen part de l'habitatge als seus treballadors en el municipi.

<b>Ofertes de lloguer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mostra</b>
<b>Cases entre mitgeres</b>	<b>262,7</b>	<b>1.483,3</b>	<b>5,7</b>	<b>3</b>
Obra nova	333,0	2.000,0	6,0	1
Segona mà	227,5	1.225,0	5,5	2
<b>Plurifamiliars</b>	<b>78,1</b>	<b>715,0</b>	<b>9,4</b>	<b>19</b>
Obra nova	56,0	700,0	12,5	1
Segona mà	79,3	715,8	9,2	18
Total general	103,3	819,8	8,9	22

Font: Portals immobiliaris

En el procés de participació ciutadana es va posar de manifest la discordança entre allò que s'anuncia en el mercat i allò que realment s'ofereix, i per tant la necessitat de promoure una bona praxis en la promoció de l'oferta.

### **2.4.3. Compravendes registrades i mercat de lloguer**

Per tal d'analitzar les compravendes dels darrers anys així com el mercat de lloguer de les fiances dipositades a l'Incasòl, s'ha utilitzat les dades publicades per la Secretaria d'habitatge<sup>4</sup>. Entre el 2013 i el setembre de 2019 es van realitzar 422 compravendes d'habitatges, de les quals 104 (un 24,6%) eren d'obra nova i tan sols 6 eren habitatges nous protegits. La superfície mitjana dels habitatges és de 98m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> La Secretaria d'habitatge utilitza per a les compravendes, els registres del mercat immobiliari dipositats al Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya, i pel que fa les dades referents al mercat de lloguer, es basa en el registre de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m <sup>2</sup> construïts)			
	Nous lliures	Nous protegits	2na mà	Total	Nous lliures	Nous protegits	2na mà	Total
2013	17	1	23	41	131,0	94,0	100,2	113,2
2014	14	-	18	32	89,2	-	94,9	92,3
2015	12	2	42	56	119,6	64,0	92,1	97,4
2016	22	1	59	82	96,9	-	92,5	93,8
2017	12	-	70	82	152,6	-	92,5	103,1
2018	15	2	56	73	87,4	85,5	85,9	86,1
2019 (3T)	12	-	44	56	96,2	-	100,9	99,8

Font: Secretaria d'habitatge

El preu mig per metre quadrat ha estat força variable durant els darrers 7 anys. Els habitatges d'obra nova han reduït el seu preu un -166,6€/m<sup>2</sup>, mentre que els habitatges de segona mà han incrementat 232,4€/m<sup>2</sup>.

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m <sup>2</sup> construït			
	Habitatge nou	2na mà	Total	Habitatge nou	2na mà	Total	% variació
2013	178,3	144,0	161,1	1.415,8	1.432,8	1.424,3	
2014	107,2	103,5	105,4	1.192,3	1.154,5	1.173,4	-17,6%
2015	161,0	137,4	144,1	1.408,0	1.437,3	1.428,9	21,8%
2016	133,8	124,2	127,2	1.392,1	1.341,5	1.357,4	-5,0%
2017	254,8	135,7	158,4	1.835,7	1.559,5	1.612,1	18,8%
2018	101,2	125,1	120,7	1.199,5	1.490,0	1.435,8	-10,9%
2019 (3T)	120,8	159,7	150,0	1.249,2	1.665,2	1.561,2	8,7%

Font: Secretaria d'habitatge

Comparant preus amb àmbits regionals, es pot veure com Sant Sadurní d'Anoia té uns preus inferiors a les mitjanes de la província de Barcelona (cal tenir present que inclou Barcelona ciutat) i de Catalunya i lleugerament superior a la mitjana comarcal de l'Alt Penedès.

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m <sup>2</sup> construït		
	Habitatge nou	2na mà	Total	Habitatge nou	2na mà	Total
Sant Sadurní d'Anoia	120,8	159,7	150,0	1.249,2	1.665,2	1.561,2
Vilafranca del Penedès	152,8	145,5	147,9	1.650,9	1.583,2	1.605,9
Alt Penedès	140	144	143	1.325	1.346	1.340
Prov. de Barcelona	251	221	226	2.627	2.476	2.501
Catalunya	224	193	198	2.312	2.167	2.189

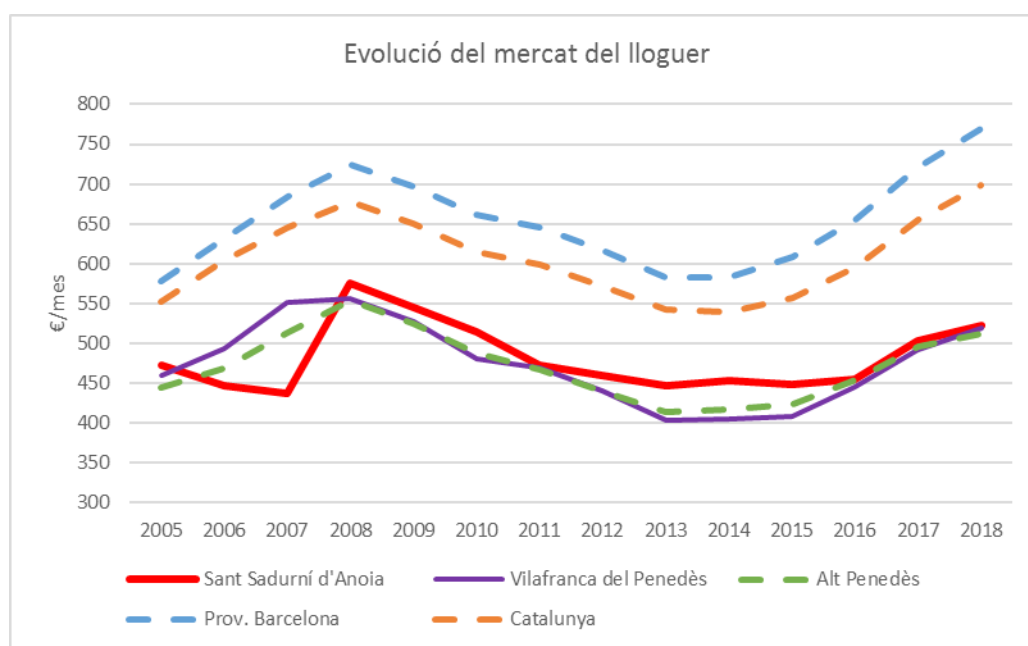
Font: Secretaria d'habitatge

Pel que fa als contractes de lloguer del municipi, han tingut un augment significatiu des del 2005, passant de 113 contractes (9,9‰ contractes per habitant) a 265 (20,8‰ contractes per habitant). El preu mig de lloguer al 2008 va arribar al seu màxim, amb un valor de 575€ mensuals, a partir d'aleshores es va anar produint una baixa tot i que actualment sembla produir-se un altre canvi de tendència cap a l'alça.

	Nº de contractes de lloguer	Contractes de lloguer/habitant	Preu del lloguer	Variació del preu del lloguer
2005	113	9,9 ‰	472,0 €	-
2006	160	13,8 ‰	446,1 €	-5,5 %
2007	161	13,7 ‰	437,4 €	-2,0 %
2008	160	13,4 ‰	575,6 €	+31,6 %
2009	179	14,6 ‰	545,5 €	-5,2 %
2010	242	19,6 ‰	514,1 €	-5,8 %
2011	289	23,4 ‰	472,5 €	-8,1 %
2012	233	18,7 ‰	460,0 €	-2,6 %
2013	227	18,0 ‰	446,7 €	-2,9 %
2014	228	18,1 ‰	452,9 €	+1,4 %
2015	238	18,8 ‰	448,6 €	-1,0 %
2016	242	19,1 ‰	454,7 €	+1,4 %
2017	265	20,8 ‰	502,2 €	+10,4 %

Font: Diputació de Barcelona

En el següent gràfic, es representa l'evolució del preu mig mensual del lloguer del municipi de Sant Sadurní d'Anoia. Comparant amb altres àmbits, es pot observar com té un preu molt similar amb Vilafranca del Penedès i el conjunt de la comarca, amb uns valors lleugerament superiors. Per contra, a la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya es poden veure uns valors més diferenciats a la comarca de l'Alt Penedès.



Font: Secretaria d'habitatge

## 2.4.4. Els preus màxims de venda i lloguer de l'habitatge amb protecció

Sant Sadurní d'Anoia pertany a la zona de preus d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims de venda i lloguer de protecció oficial, d'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig. Per tal de contrastar els preus del mercat lliure i el protegit, s'ha comparat el preu mig observat en l'anàlisi de l'oferta per a habitatges plurifamiliars de 80m<sup>2</sup> o menys amb els del mòdul màxim per a l'habitatge protegit a la zona.

La comparació mostra que el preu màxim que marca la Llei pels habitatges de protecció oficial tant en règim especial, general i concertat es troben per sota del valor de l'habitatge lliure de segona mà i d'obra nova inferiors a 80m<sup>2</sup> analitzats als portals immobiliaris. En relació amb el preu mitjà de la Secretaria d'habitatge, els valors del règim especial i general també són inferiors però, el preu d'HPO concertat és lleugerament superior a les compravendes registrades.

Zona B	€/m <sup>2</sup> constr.	Relació 2 <sup>a</sup> mà	Relació Obra nova	Relació Secretaria
HPO en règim especial	1.182,50	0,60	0,46	0,71
HPO en règim general	1.261,30	0,64	0,49	0,76
HPO en preu concertat	1.746,40	0,88	0,68	1,05
Habitatge lliure mercat segona mà (preu mig fins a 80m <sup>2</sup> )	1.984,40	1,00	0,77	1,19
Habitatge lliure mercat obra nova (preu mig fins a 80m <sup>2</sup> )	2.582,60	1,30	1,00	1,55
Habitatge segona mà Secretaria Habitatge i Millora Urbana (3T 2019)	1.665,20	0,84	0,64	1,00

## 2.5. Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social

### 2.5.1. Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic

La taxa d'atur de Sant Sadurní d'Anoia és lleugerament inferior a la del conjunt de la província de Barcelona. Des del 2012, s'ha reduït significativament, passant d'un 14,5% a un 8,1%, amb una disminució anual mitjana de l'1%. En canvi, a la província s'ha reduït un 1,9% anual, passant del 22,5% a l'11,1%.

Atur registrat	Sant Sadurní d'Anoia		Província de Barcelona	
	%	% variació	%	% variació
2012	14,5	-	22,5	-
2013	13,8	-0,70%	23,1	+0,60%
2014	12,4	-1,38%	20,0	-3,10%
2015	11,3	-1,16%	18,2	-1,80%
2016	8,8	-2,47%	15,5	-2,70%
2017	8,5	-0,31%	13,1	-2,40%
2018	8,1	-0,43%	11,1	-2,00%

Font: Diputació de Barcelona

A la següent taula es representen el nombre d'aturats dividits per gènere durant els darrers 13 anys. Com es pot veure, l'atur femení (55%) és superior al masculí (45%) i des del 2013 s'està produint una reducció significativa gràcies a la recuperació de l'economia.

	Atur femení	Atur masculí	Total d'aturats	Diferència
2005	136	94	<b>230</b>	-
2006	129	101	<b>230</b>	0
2007	158	114	<b>272</b>	<b>+42</b>
2008	249	261	<b>510</b>	<b>+238</b>
2009	334	347	<b>681</b>	<b>+171</b>
2010	354	344	<b>698</b>	<b>+17</b>
2011	394	388	<b>782</b>	<b>+84</b>
2012	466	421	<b>887</b>	<b>+105</b>
2013	459	379	<b>838</b>	-49
2014	432	322	<b>754</b>	-84
2015	403	280	<b>683</b>	-71
2016	319	217	<b>536</b>	-147
2017	307	214	<b>521</b>	-15
2018	297	200	<b>497</b>	-24

Font: Diputació de Barcelona

La renda bruta familiar disponible (RFBF) de Sant Sadurní d'Anoia el 2018 era de 206.145,9 milers d'euros, donant un total de 19.702,4€ per persona major de 16 anys. Com es pot veure a la següent taula, des del 2005 s'ha produït un creixement mig del 2,3%, incrementant la RFBF per persona +3.370,8€ en 14 anys. En comparació amb la resta de la província de Barcelona, la renda per habitant del municipi se situa per sota el conjunt, concretament 14 punts per sota la mitjana, mentre que si comparem les dades amb la resta del territori català, Sant Sadurní es trobaria 4 punts per sobre la mitjana.

	Milers d'euros	Variació de la RFBF (%)	RFBF per persona de 16 i més anys
2005	152.765,4	-	16.331,6
2006	160.763,1	+5,24	16.856,8
2007	169.982,5	+5,73	17.611,1
2008	171.061,4	+0,63	17.559,2
2009	165.647,6	<b>-3,16</b>	16.546,6
2010	170.333,3	+2,83	16.918,3
2011	170.079,5	<b>-0,15</b>	16.955,4
2012	174.629,9	+2,68	17.290,1
2013	175.356,0	+0,42	17.193,5
2014	173.850,2	<b>-0,86</b>	17.054,2
2015	181.841,0	+4,60	17.681,9
2016	188.174,0	+3,48	18.337,0
2017	195.982,3	+4,15	18.941,0
2018	206.145,9	+5,19	19.702,4

Font: Diputació de Barcelona



L'esforç econòmic pel pagament del lloguer ha sigut molt variable des del 2005, patint un gran creixement durant la crisi econòmica, arribant a superar el 35% i reduint-se progressivament des de 2010 (-1% de mitjana), quan el 2017 representava un 31,8% de mitjana dels ingressos de la llar.

	<b>Esforç econòmic lloguer (%)</b>	<b>% variació</b>
2005	34,68	-
2006	31,76	-2,92
2007	29,80	-1,95
2008	39,34	<b>+9,54</b>
2009	39,56	<b>+0,22</b>
2010	36,46	-3,10
2011	33,44	-3,02
2012	31,92	-1,52
2013	31,18	-0,75
2014	31,87	<b>+0,70</b>
2015	30,44	-1,43
2016	29,76	-0,69
2017	31,81	<b>+2,06</b>

Font: Diputació de Barcelona

### **2.5.2. Característiques dels demandants d'habitatge lliure**

A través de les entrevistes realitzades als agents de la propietat immobiliària, s'ha pogut fer una aproximació dels principals perfils de compra i lloguer d'habitatge a Sant Sadurn d'Anoia.

Actualment hi ha una forta demanda d'habitatge, aquesta s'ha triplicat respecte anys anteriors i es detecta que tota oferta de lloguer que surt al mercat s'absorbeix ràpidament. Es pot parlar d'una demanda d'uns 60-70 habitatges diaris de lloguer mentre que l'oferta no arriba als 5 pisos, i per tant es produeix un desequilibri. Pel que fa a la compra, s'observa al voltant d'una demanda/desig de 5 habitatges diaris, tot i que tan sols un 15-20% d'aquesta pot accedir-hi a causa de la baixa capacitat adquisitiva.

Tot i que en el municipi continua havent-hi una mentalitat de compra, bona part de la població no pot accedir-hi per la manca de capacitat d'estalvi inicial que requereix l'adquisició d'habitatge (el crèdit que ofereixen els bancs és del 80-90% de l'habitatge), i per tan bona part de la demanda es decanta pel lloguer, i la principal demanda de lloguer es centra en el col·lectiu jove. Els agents de la propietat immobiliària entrevistats han coincidit en remarcar la baixa morositat del pagament dels lloguers respecte anys anteriors.

Segons els agents de la propietat immobiliària, el producte més sol·licitat és l'habitatge de 2-3 habitacions amb pàrquing i traster, i situat a la zona centre del municipi i comenten que, per contra, els barris de Vilarnau i de Sant Llorenç tenen certa estigmatització i la demanda en aquests àmbits és més reduïda. En canvi, la demanda de pisos d'una sola habitació és gairebé inexistent. En el debat en el procés de participació ciutadana es va manifestar el fet que la Covid ha introduït canvis de prioritats en la cerca d'habitatge i que fa falta tenir espais

que obrin els habitatges a l'exterior: balcons, terrasses, bona il·luminació, i actualment el mercat d'oferta no respon a aquestes necessitats.

En conjunt, podem parlar dels següents perfils de demanda del lliure mercat al municipi:

#### *Joves de 20 a 39 anys*

És el principal i més nombrós grup de demanda i està format per gent jove sola o en parella que cerquen principalment habitatges per emancipar-se en règim de lloguer a causa de la seva baixa capacitat d'estalvi. Són joves del mateix municipi i també de pobles del voltant com Vilafranca del Penedès, Torrelavit, Sant Pere de Riudebitlles... que troben a Sant Sadurní un habitatge d'acord amb les seves necessitats i ben comunicat amb el transport públic. Quan aquests joves busquen un habitatge unifamiliar, una casa, la cerquen a fora del Sant Sadurní.

De totes maneres, en una proporció menor hi ha joves amb la capacitat de comprar amb un preu màxim de 150.000€, amb l'aval i ajut pel pagament de l'entrada per part dels pares i familiars, i la subvenció de l'ITP pels menors de 33 anys.

#### *Persones entre 40 i 65 anys*

El col·lectiu de persones de mitjana edat busca principalment una millora de l'habitatge, realitzant el pas del lloguer a la compra o el canvi d'habitatge per un amb millors prestacions.

Pel que fa la compra, un 40% de la demanda de compra de segona mà són famílies de fora del municipi, que no tenen per què treballar a Sant Sadurní d'Anoia, i busquen principalment un habitatge de 3-4 habitacions, sigui plurifamiliar o unifamiliar, per viure en un entorn més tranquil i ben comunicat amb Barcelona. El preu màxim que estan disposats a pagar per un habitatge plurifamiliar oscil·la entre els 180.000 i 190.000€.

En aquest grup d'edat també hi ha persones separades i/o divorciades que busquen habitatges de lloguer, ja que el preu d'aquest s'ajusta més a la nova situació familiar.

#### *Persones d'edat avançada*

El grup d'edat dels jubilats representen el pes més baix de les persones que busquen un nou habitatge. De totes maneres existeix un cert moviment de la població que viu en habitatges sense ascensor, als afores del municipi o que viu en habitatges massa grans per millorar la seva qualitat de vida. Busquen habitatges amb una bona accessibilitat, ubicats al centre del municipi i sense ser de grans dimensions, principalment en un règim de lloguer.

#### *Inversors*

A Sant Sadurní d'Anoia també existeixen les figures de petits inversors immobiliaris del mateix poble; persones amb capacitat adquisitiva que compren habitatges per posar-los al mercat de lloguer.

### 2.5.3. Característiques dels sol·licitants d'habitatge de parc públic i dels habitatges socials

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Sant Sadurní d'Anoia compta amb un total de 383 persones inscrites des de la seva posada en funcionament l'any 2014. D'aquestes, 182 estan empadronades al municipi i 201 a la resta de Catalunya. Mencionar que l'any 2019 el nombre de persones inscrites al RSHP eren 45.

Pel que fa al perfil i característiques de les llars dels sol·licitants, en quant a edat un 65% està formada per una llar adulta d'entre 35 i 65 anys, un 27% per llars de menys de 35 anys i un 8% per persones majors de 65 anys. En relació a la dimensió de la llar, un 43% són llars unipersonals, i en segon lloc però a major distància de dues persones (20%). Les llars amb més membres (3, 4 i 5 o més) representen una proporció similar del conjunt de sol·licituds. Segons el debaten la participació ciutadana, els col·lectius especialment vulnerables en l'accés a l'habitatges són la gent gran, amb una pensió insuficient per fer front als preus del lloguer, la gent jove, que comprateixen habitatges i no tenen un estalvi, i les famílies monoparentals ja que compten amb un únic ingrés. En aquest sentit, es considera que el preu del lloguer hauria de ser inferior a 400€.

Sol·licituds	1	2	3	4	5 o més	Total
empadronats	165	77	56	42	43	383
	43%	20%	15%	11%	11%	100%
Sant Sadurní Anoia	80	40	27	20	15	182
Resta Catalunya	85	37	29	22	28	201

Del debat de la participació ciutadana, es posa de manifest la necessitat de recursos assistencials i la previsió d'una dotació de pisos assistits així com la possibilitat de buscar fórmules intergeneracionals que combinin el suport i acompanyament de persones grans que viuen soles en pisos molt grans i persones joves que volen iniciar un procés d'emancipació.

El gruix important de sol·licitants prefereix el règim de lloguer amb opció a compra mentre que el lloguer representa un escàs 20% i la compravenda o el dret de superfície són opcions residuals.

	Lloguer	Lloguer opció compra	compravenda	Dret de superfície	Total
Empadronats	74	367	27	3	383
	19%	96%	7%	1%	100%
Sant Sadurní Anoia	22	180	8	0	182
Resta Catalunya	52	187	19	3	201

\* Poden escollir més d'una tipologia

Els ingressos de les llars inscrites al RSHPO són en general febles, puix que un 60% declara rebre menys de 10.000€/anuals i un 35% entre 10.000 i 25.000€.

IRSC/UC	1	2	3	Més de	Total	%
---------	---	---	---	--------	-------	---

				4		
0 - 0.93	108	40	34	48	230	60%
0.93 - 2.33	53	32	20	28	133	35%
2.33 - 2.5	1	3	0	6	10	3%
2.5 - 3.27	1	2	2	2	7	2%
3.27 - 4.21	2	0	0	1	3	1%

#### 2.5.4. Persones en risc o situació d'exclusió residencial

Els ajuts d'urgència al lloguer s'han mantingut estables al llarg dels darrers anys, tret del 2014 on es van ampliar amb un total de 14 famílies. En canvi, els ajuts del lloguer que ofereix l'Agència de l'habitatge de Catalunya, han anat incrementant progressivament passant de 24 ajuts al 2012 a un total de 147 al 2018, així com l'import de la prestació.

Pel que fa a les sol·licituds d'HPO, també han tingut un gran augment des del 2012. El nombre de sol·licituds d'habitatge protegit per cada mil habitants de Sant Sadurní d'Anoia ha passat d'un 2,2‰ (28 sol·licituds) a un 12‰ (153 sol·licituds).

	Ajuts d'urgència al lloguer	Ajuts al lloguer	Prestacions al lloguer (€/hab)	Prestacions al lloguer	Sol·licituds d'HPO (‰)	Nombre de sol·licituds d'HPO
2011	4	-	-	-	-	-
2012	2	24	25,5	51.294,2	2,2	28
2013	5	23	25,1	50.452,7	4,1	52
2014	13	42	43,2	86.999,0	5,6	70
2015	4	71	64,1	129.178,0	7,3	92
2016	3	101	94,2	189.893,0	9,9	125
2017	3	134	125,4	252.872,2	12,0	153
2018	1	147	140,8	284.189,6	-	-

Font: Diputació de Barcelona

Paral·lelament, des d'Acció Social del municipi, s'han detectat les següents situacions de vulnerabilitat socioresidencial l'any 2019.

- Tres persones sense habitatge, les quals conviuen a casa dels seus cercles socials.
- 5 casos de desnonaments
- 15 ajuts al lloguer
- 83 ajuts als subministraments i 28 informes per evitar talls
- 21 casos de violència de gènere

Actualment, la mesa d'emergència no dona l'abast amb els habitatges disponibles, ja que hi ha 6 famílies, dels casos exposats anteriorment, amb informe aprovat a l'espera de rebre l'adjudicació d'un habitatge.

Els criteris de les agències immobiliàries per llogar un habitatge són que es demostrï uns ingressos estables, que aquests no superin el 30-35% del preu de l'habitatge a llogar i que no s'estigui afectat per morositat. Part de la població sol·licitant d'habitatge no compleixen aquests requisits i busquen resposta a l'administració. Des d'Acció Social es té la percepció que part de l'exclusió residencial queda pal·liada a través de les xarxes socials de suport. Es posa èmfasi en la situació dels joves extutelats, els quals no troben al mercat un habitatge d'acord amb les seves característiques (sense papers, sense feina,...) quan surten de la tutela. En aquest sentit, es preveu durant l'any 2020 que a l'Alt Penedès hi haurà 38 joves que aniran al carrer i que l'opció que tindran serà l'ocupació irregular.

També es mostra preocupació per la gent gran amb contracte de lloguer antics que no s'han renovat per tal d'incrementar el preu, així com aquelles persones que viuen en pisos no accessibles i no poden sortir al carrer. S'especifica, la problemàtica vinculada al grup de dones que han quedat vídues sense haver cotitzat.

Finalment, un darrer col·lectiu vulnerable d'importància pel que fa als tècnics municipals, són les llars monoparentals amb feines precàries i amb càrrega familiar sense pensió contributiva.

Pel que fa a la concentració en determinades zones del municipi de la vulnerabilitat residencial, hi ha unanimitat en situar-la principalment a la zona de Sant Llorenç, Vilarnau i alguns carrers del casc antic (Montserrat, Diputació, Vilarnau).

### **2.5.5. Demanda exclosa i cobertura de necessitats**

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposen les projeccions demogràfiques de creació de noves llars amb els resultats de l'estudi de mercat immobiliari (preus de l'oferta actual). Així doncs, és possible establir la frontera d'accessibilitat o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- El preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mig de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra, això és 1.900€/m<sup>2</sup> construïts.
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta plurifamiliar existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra, tenir en consideració que segons els agents entrevistats existeix un diferencial entre el preu publicitat i el finalment contractat (650€/mes).
- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que Sant Sadurní d'Anoia es troba ubicat a la zona B pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial segons el Decret 75/2014, de 27 de maig. S'ha considerat una superfície mitjana de l'habitatge de 80m<sup>2</sup> construïts sense annexes i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent. En aquest sentit mencionar que s'ha utilitzat el valor construït per tal de comprar els habitatges d'HPO amb els lliures i la ràtio que s'ha aplicat entre unitats d'útil a construït és de 0,80.
- La hipoteca resultant en les situacions de compravenda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 2% i a un termini de 30

anys a fi de ser utilitzada com a valor instrumental per a la comparativa de preus i esforç econòmic.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida l'any 2015 per Catalunya, actualitzada amb l'IPC, i tenint en consideració que la ciutat té un nivell d'ingressos de les llars superior a la mitjana catalana i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 30% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest encreuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

#### APROXIMACIÓ A LA DEMANDA EXCLOSA

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	152.000 €	1.900 €	562 €	1.873 €	22.473 €	37,65
Lloguer preu de mercat	650 €	8,1 €	650 €	2.167 €	26.000 €	46,54
Habitatge protegit concertat (HPC)	139.715 €	1.746 €	516 €	1.721 €	20.656 €	34,68
HPO compra-venda règim general	100.905 €	1.261 €	373 €	1.243 €	14.919 €	18,10
HPO compra-venda règim especial	94.598 €	1.182 €	350 €	1.166 €	13.986 €	16,94
Lloguer habitatge protegit concertat	463 €	5,8 €	463 €	1.542 €	18.509 €	28,51
Lloguer habitatge protegit règim general	378 €	4,7 €	378 €	1.261 €	15.130 €	18,10
Lloguer habitatge protegit règim especial	355 €	4,4 €	355 €	1.013 €	12.156 €	16,94

Càlcul per un habitatge de 80m2 construïts (ràtio útil a construït del 0,80)

Hipoteca del 100% a un interès del 2% a 30 anys

La taula mostra en primer lloc que els elevats preus de l'habitatge comporten que gairebé la meitat de les llars del municipi estiguin excloses del mercat lliure i que les persones que volen accedir a un habitatge es trobin amb un cost mensual de la quota de lloguer per sobre de la quota hipotecaria que resultaria d'un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar l'inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, s'observa un diferencial d'uns 100€ mensuals entre ambdós règims de tinença. Ara bé, cal tenir present que la compra requereix d'una capacitat d'estalvi, la qual segons les entrevistes realitzades en els agents de la propietat immobiliària, bona part de les llars del municipi no disposen i per tant no poden optar a la compra de l'habitatge si no és amb aval o ajut per part de familiars.

L'habitatge protegit concertat de compra presenta un preu lleugerament per sota el del mercat lliure de segona mà i per tant considerem que aquest règim d'habitatge no resol actualment les necessitats de la població del municipi.

En relació a l'habitatge protegit de compra en règim general, permet donar cobertura a un 60% de la població exclosa per una qüestió de renda, però cal tenir present que pel càlcul no s'ha tingut en consideració la capacitat d'estalvi de la població i la despesa prèvia d'aproximadament un 20% del preu final de l'habitatge. Així doncs, l'habitatge protegit de lloguer en règim general permet cobrir una major demanda, malgrat que encara resta un 16% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial.

Aquesta darrera demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de solventar mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequible o bé mitjançant la reducció del preu mig del mòdul protegit o la dotació d'ajuts en matèria d'habitatge.

Per tant, la demanda exclosa segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un 50% de les llars no podrien accedir a un lloguer lliure en les condicions actuals. Això suposaria unes 17 llars anuals tenint en consideració l'escenari baix de les projeccions demogràfiques, i s'haurà de tenir en compte també els casos d'exclusió residencial i els demandants del registre HPO.

## 1.7 El parc d'habitatges

### 3.1. Característiques generals del teixit residencial

El cens d'habitatges de 2011 va comptabilitzar 5.581 immobles d'ús residencial a Sant Sadurní d'Anoia, dels quals un 85,7% es destinen a residència principal, un 4,5% a residències secundàries i un 9,8% habitatges buits.

A la taula següent es representa l'evolució de l'ús de l'habitatge entre 1991 i 2011, on es pot observar una reducció del pes dels habitatges buits en benefici de les segones residències i els habitatges principals.

De totes maneres, les dades més actualitzades de la Secretaria d'habitatge xifren els habitatges buits en 47, un 8,7‰ al 2018, un valor molt allunyat dels 546 habitatges del cens de 2011.(veure apartat 3.3 per habitatges buits)

Actualment, el municipi té 5 habitatges reconeguts com a ús turístic, un donat d'alta el 2017, un altre el 2018 i tres el 2019.

	Habitatges principals		Habitatges secundaris		Habitatges buits		Altres	Total
1991	2520	82,2%	58	1,9%	478	15,6%	8	3064
2001	3274	82,7%	83	2,1%	573	14,5%	28	3958
2011	4.782	85,7%	253	4,5%	546	9,8%	-	5.581

Font: Idescat

Segons les dades del cadastre actualitzades, Sant Sadurní d'Anoia disposa actualment de 5.401 habitatges.

### Règim de tinença

La propietat és el principal règim de tinença, amb gairebé un 80% de les llars del municipi respecte al 16% de lloguer. Dins de les llars de propietat, un 38,8% ja s'han acabat de pagar, un 33,4% tenen la hipoteca pendent i les provinents d'herències i donacions representen un 7,1%. Analitzant el règim de tinença durant els darrers 20 anys, es pot observar com s'ha produït un lleuger increment del règim de lloguer respecte el de propietat, reduint el percentatge dels habitatges de propietat pagada d'un 59,7% a tan sols un 38,8%.

Règim de tinença	1991		2001		2011	
Propietat per compra (pagada)	1.505	59,7%	1.667	50,9%	1.857	38,8%
Propietat per compra (pagaments pendents)	325	12,9%	745	22,8%	1.594	33,3%
Propietat per herència/donació	283	11,2%	304	9,3%	339	7,1%
<b>Total Propietat</b>	<b>2.113</b>	<b>83,8%</b>	<b>2.716</b>	<b>83,0%</b>	<b>3.790</b>	<b>79,3%</b>
De lloguer	335	13,3%	383	11,7%	771	16,1%
Cedit gratis o a baix preu	72	2,9%	53	1,6%	-	-
Altres formes	-	-	122	3,7%	162	3,4%
<b>Total</b>	<b>2.520</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.274</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.782</b>	<b>100,0%</b>

Font: INE, Cens d'habitatge

### Superfície útil

Segons el cens de 2011, un 66,8% de les llars disposa d'un total de 60 a 105m<sup>2</sup> de superfície útil, on predominen els habitatges de 76 a 90 m<sup>2</sup> amb un 33,2% i un total de 1.585 habitatges. Pel que fa als habitatges més grans de 120m<sup>2</sup> representen un 15% dels habitatges principals, i els menors de 60m<sup>2</sup> un 10%.

Superfície útil	nº llars	%
30-45 m <sup>2</sup>	75	1,6%
46-60 m <sup>2</sup>	400	8,4%
61-75 m <sup>2</sup>	895	18,7%
<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>1.585</b>	<b>33,2%</b>
91-105 m <sup>2</sup>	710	14,9%
106-120 m <sup>2</sup>	400	8,4%
121-150 m <sup>2</sup>	365	7,6%
151-180 m <sup>2</sup>	145	3,0%
Més de 180 m <sup>2</sup>	205	4,3%
<b>Total</b>	<b>4.780</b>	<b>100,0%</b>

Font: INE (cens d'habitatges de 2011)

## 3.2. La qualitat del parc

### Antiguitat dels habitatges

El principal gruix d'habitatges del municipi s'ha construït entre 1940-1979 (29,9%) i entre 1991-2006 (35,7%), representant un 65,6% del total del parc actual.

Al plànol I18 es representen els habitatges segons l'any de construcció. Al nucli antic es concentren la majoria dels habitatges anteriors al 1940 i a les zones més allunyades els habitatges posteriors al 1991.

L'edat mitjana dels habitatges de Sant Sadurní d'Anoia és de 33 anys al 2018, lleugerament inferior als 37 anys del global de la província de Barcelona.



Any de construcció	nº habitatges	%
< 1940	637	11,8%
1940 - 1979	1.617	29,9%
1980 - 1990	662	12,3%
1991 - 2006	1.927	35,7%
> 2007	558	10,3%
Total	5.401	100,0%

Font: Cadastre 2020

### Estat de conservació

El cens d'habitatges de 2011 va classificar els habitatges segons el seu estat de conservació amb les categories de Bo, Deficient, Dolent i Ruïnós. D'acord amb aquesta classificació, un 94,9% dels edificis de Sant Sadurní d'Anoia es troben en bon estat, representant un 95,9% del total d'habitatges. Per altra banda, hi ha 16 edificis (37 habitatges) en estat ruïnós i 8 edificis (12 habitatges) en un estat dolent.

Comparant l'estat de conservació amb el conjunt de la comarca i de la província, es pot veure com Sant Sadurní té un major pes d'edificis en bon estat, de totes maneres el percentatge d'edificis en estat ruïnós és lleugerament superior.

	Edificis				Habitatges			
	Sant Sadurní d'Anoia		Alt Penedès	Prov. Bcn	Sant Sadurní d'Anoia		Alt Penedès	Prov. Bcn
Ruïnós	16	0,7%	0,3%	0,4%	37	0,7%	0,4%	0,3%
Dolent	8	0,4%	0,9%	1,1%	12	0,2%	0,7%	1,0%
Deficient	88	4,0%	10,6%	6,8%	169	3,1%	7,8%	6,2%
Bo	2.102	94,9%	88,1%	91,7%	5.158	95,9%	91,2%	92,4%
<b>Total</b>	<b>2.214</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>5.376</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Font: INE (cens d'habitatges de 2011)

### Accessibilitat

Sant Sadurní d'Anoia té 203 edificis de 4 o més plantes, el qual representa un 9,2% del total d'edificis, en els quals hi emplacen 1.978 habitatges, un 36,8% del total del parc.

Segons el cens de 2011, hi ha 142 edificis de PB+3 o més (un 70% respecte els edificis amb més de tres plantes i un 6,4% respecte el total d'edificis) que no disposen d'ascensor, afectant un total de 1.224 habitatges (un 61,9% dels que es troben en edificis de PB+3, un 22,8% respecte el total del parc). Comparant el percentatge del parc d'habitatges en edificis de més de quatre plantes sense ascensors amb l'Alt Penedès i la província de Barcelona, es pot veure com Sant Sadurní d'Anoia té un dèficit important d'ascensors als edificis de més de 4 plantes. Aquests, es concentren principalment a la zona de Sant Llorenç, Vilarnau i alguns carrers del casc antic.

Aquesta situació, es corrobora amb la participació ciutadana on es va exposar que hi ha un nombre important d'edificis sense ascensor i que alhora part d'ells tenen serioses dificultats per a la seva instal·lació, necessitant actuacions urbanístiques a l'entorn.

Edificis de PB+3 o més sense ascensor

nº plantes	Edificis			Habitatges				
	St Sadurní d'Anoia	Alt Penedès	Prov. Bcn	St Sadurní d'Anoia	Alt Penedès	Prov. Bcn		
4	105	68,2%	71,7%	63,5%	831	57,5%	53,2%	54,0%
5	35	77,8%	45,3%	50,9%	365	77,2%	38,6%	45,4%
6	2	66,7%	20,0%	36,6%	28	65,1%	20,8%	31,4%
7 o més	0	0,0%	4,8%	8,9%	0	0,0%	5,8%	5,4%
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>70,0%</b>	<b>55,6%</b>	<b>42,6%</b>	<b>1.224</b>	<b>61,9%</b>	<b>36,5%</b>	<b>27,6%</b>

Font: INE (cens d'habitatges de 2011)

Pel que fa a l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda, Sant Sadurní d'Anoia té 156 edificis de 4 plantes o més (un 76,8% respecte els edificis de PB+3, un 7% respecte el total) amb una mala accessibilitat, afectant a un total de 1.351 habitatges (un 68,3%, un 25,1% respecte el total).

nº plantes	Edificis de PB+3 o més no accessibles							
	Edificis			Habitatges				
	St Sadurní d'Anoia	Alt Penedès	Prov. Bcn	St Sadurní d'Anoia	Alt Penedès	Prov. Bcn	Prov. Bcn	
4	115	74,7%	69,8%	76,1%	903	62,5%	59,0%	70,3%
5	39	86,7%	59,4%	72,6%	420	88,8%	54,8%	69,0%
6	2	66,7%	39,6%	65,7%	28	65,1%	38,6%	61,7%
7 o més	0	0,0%	53,0%	48,8%	0	0,0%	54,2%	41,9%
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>76,8%</b>	<b>62,7%</b>	<b>66,9%</b>	<b>1.351</b>	<b>68,3%</b>	<b>52,7%</b>	<b>56,6%</b>

Font: INE (cens d'habitatges de 2011)

### Qualificació energètica

Segons el Reial Decret 235/2013 i la directiva europea 2002/91/CE, els edificis d'obra nova i els edificis existents que siguin objecte de compravenda o arrendament estan obligats a tenir un certificat energètic.

L'Institut Català d'Energia té 1.092 habitatges registrats amb la certificació oficial d'eficiència energètica des del 2012, on el 52,7% tenen una qualificació d'emissions amb la lletra E. Per contra, tan sols un 3% dels habitatges tenen una qualificació A o B. (Plànol I19)

Qualificació d'emissions	nº Habitatges	%
A	15	1,4%
B	17	1,6%
C	48	4,4%
D	133	12,2%
E	575	52,7%
F	118	10,8%
G	186	17,0%
<b>Total</b>	<b>1.092</b>	<b>100,0%</b>

Font: Institut Català d'Energia

### 3.3. L'ús del parc

#### Ocupació irregular

L'ocupació irregular és difícil de comptabilitzar per les variacions constants que es van produint al llarg de l'any i el desconeixement d'una part dels habitatges ocupats.

De totes maneres, al mes de març de 2020, serveis socials té comptabilitzats tres blocs ocupats ocupats al carrer Sant Pere, dos blocs al carrer Sant Isidre i 13 habitatges dispersos a diferents punts en el municipi, la majoria amb subministres punxats, sumant un total estimat de 50 habitatges. Alhora, segons dades de la companyia d'aigües, hi hauria uns 40 habitatges ocupats irregularment.

Del conjunt d'habitatges ocupats, 17 són usuaris de serveis socials amb la següent composició: 7 monoparentals, 5 persones soles o amb parella sense fills, 4 famílies amb fills a càrrec, 2 joves estrangers.

Els darrers temps, des d'Acció Social, s'ha observat una reducció de les ocupacions conflictives, relacionades amb tràfic de drogues, brutícia, soroll,...malgrat que aquestes continuen existint en el municipi i generen malestar entre els veïns.

#### Indicis de desocupació

D'acord amb les dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el municipi de Sant Sadurn d'Anoia hi hauria 46 habitatges desocupats en mans d'entitats financeres i grans tenidors. Concentrats principalment a un bloc del carrer Mallorca (propietat del Banco Bilbao Vizcaya) i a l'avinguda Francesc Macià (propietat de Arrahona Immo S.L.).

El 2016 l'oficina d'habitatge de l'Ajuntament va realitzar un informe de detecció d'habitatges amb indicis de desocupació, elaborat a partir de la vinculació del padró d'habitants municipal amb els consums d'aigua de les llars. Com es pot veure a la taula següent, es van identificar 167 habitatges on coincideixen al mateix temps els dos indicis de desocupació. A més a més, s'han d'afegir els 42 habitatges amb un baix consum d'aigua que el cadastre identifica com habitatge (sense trobar-se en el padró). Per tant, al 2016 en el municipi hi hauria més de 200 habitatges amb indicis de desocupació.

Llistat d'adreces amb consum baix d'aigua	513	Relacionades amb el padró	257	Sense empadronaments	167
				Amb empadronaments	90
		No relacionades amb el padró	256	Identificats al cadastre com habitatge	42
				Altres	214

Font: Informe de detecció d'habitatges amb indicis de desocupació, 2016

Resta pendent l'actualització de la informació a partir de les dades dels consums d'aigua sol·licitades a la companyia a través de l'Ajuntament, per tal de poder determinar el volum de possibles situacions de desocupació.

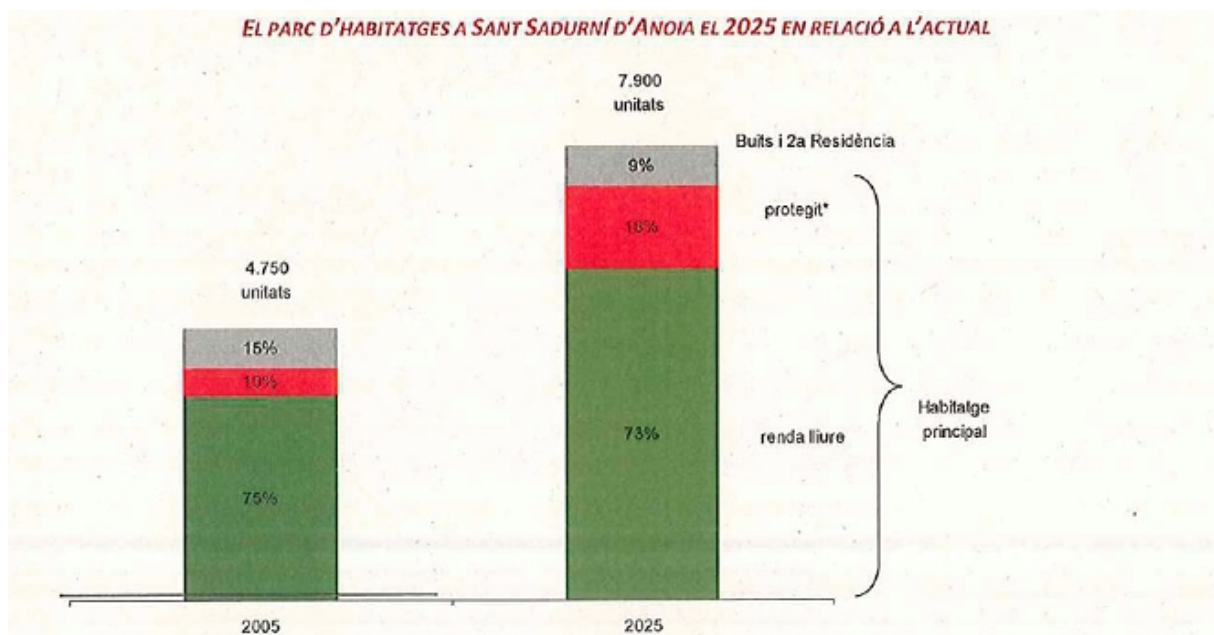


## 4. El planejament urbanístic

### 4.1. Planejament urbanístic municipal

El planejament urbanístic municipal vigent és el Pla d'ordenació urbana municipal (POUM) de Sant Sadurní d'Anoia aprovat definitivament el 30 de setembre de 2010 (DOGC 20/04/2011), preveia la construcció a horitzó 2025 de 2.786 habitatges en nou sòl urbanitzable, i altres 383 en sòl urbà de transformació. Això implicava un ritme constructiu de 167 habitatges nous anuals, dels quals 48 protegits, i el parc edificat es trobaria en les 7.900 unitats l'any 2025 (18.000 habitants).

La construcció de nous habitatges es distribuïa en 10 sectors, si bé sis d'ells acumulaven el 90% del creixement total.



Font: POUM 2011. Previsió de desenvolupament d'habitatges

La ciutat construïda està feta de parts ben diferenciades que s'estructuren entre elles de formes ben diferents. Aquests àmbits homogenis sigui per l'estat consolidació o pels processos urbans de formació que els han creat o en què es troben demanen intervencions adequades en cada cas. El pla urbanístic de la vila preveu així, criteris d'esponjament en les zones consolidades i denses i de colmatació en les altres per poder crear habitatges per a joves, per la gent gran o per la població amb menys ingressos.

### 4.2. Estat d'execució del sòl residencial

A data d'avui, tots els sectors i polígons dels POUM de caire residencial resten pendents de desenvolupament. No s'ha desenvolupat, en cap cas, el corresponent instrument urbanístic, ni la posterior gestió, ni el projecte d'urbanització.

El Programa d'actuació urbanística aprovat pretenia esglaonar el desenvolupament de cara a un creixement ordenat i d'acord amb les necessitats de la població. Es definia un calendari

per sexennis en el qual el primer període 2008-2013 el feia vinculant i preveia el desenvolupament dels sectors en aquell moment en execució com Les Trioles i el Pla d'en Mestres així com els 6 àmbits delimitats en unitats d'actuació en SUNC i els solars dispersos en el SUC. Incorpora també el desenvolupament de sector urbanitzable Pla de la Creu i el front del Parc. Així doncs aquest sexenni suposava la creació d'uns 400 habitatges de protecció oficial, més de la meitat en el Pla parcial, i alhora feia una proposta també de desenvolupament dels sectors d'activitat econòmica.

El Programa d'actuació urbanística definia un segon sexenni 2014-2020 de caràcter indicatiu a partir del compliment del sexenni anterior, amb la previsió del desenvolupament dels sectors urbanitzables El Sarralet i Les Solanes, i la carretera de Piera pel que fa l'activitat econòmica. I, en funció de les necessitats es valorarà si delimitar algun dels tres sectors urbanitzables sense delimitar existents.

### 4.3. Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys

Per a determinar el potencial i les previsions residencials, es fa un tempteig del número d'habitatges necessari tant en sòl urbà consolidat, com el número d'habitatges resultants de polígons i sectors en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable.

#### Sòl urbà consolidat

Per a determinar el potencial d'habitatges dins del sòl urbà consolidat es consideren les parcel·les buides residencials. Hi ha un total de 100 parcel·les buides amb un total de 70.901 m<sup>2</sup> de sostre. D'aquest total de sostre s'obtidrien uns 47 habitatges unifamiliars i uns 651 habitatges plurifamiliars (a partir de l'aplicació d'un mòdul residencial de 90 m<sup>2</sup>/hab), donant un total de 698 habitatges en règim lliure.

#### Sòl urbà no consolidat

En relació als Polígons d'Actuació d'ús residencials pendents de desenvolupar, en resulten a data d'avui un total de 4 polígons. Així doncs, s'obté un potencial de potencial de 177 habitatges, sent 116 en règim lliure i uns 41 en protegit i 20 en règim concertat.

#### Polígons d'actuació d'ús residencial pendents de desenvolupar

##### POLIGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIALS

DENOMINACIÓ	m2st residencial	Nº hab lliures	m2st residencial HPO	Nº hab HPO	m2st residencial HPC	Nº hab HPC
Can Calet	4.968,00	52	1.420,00	15	710,00	8
Cal Rei	2.252,00	26	643,00	8	321,00	4
Torre i Bages - Pompeu Fabra	1.827,00	21	522,00	6	261,00	3
La Bòvila d'en Mata	3.640,00	17	1.040,00	12	520,00	6
	<b>12.687,00</b>	<b>116</b>	<b>3.625,00</b>	<b>41</b>	<b>1.812,00</b>	<b>20</b>

#### Sòl urbanitzable

El municipi presenta un total de 15 sectors en sòl urbanitzable pendents de desenvolupar, sent 10 els que sectors amb sostre residencial. Per tant, es dona una reserva total de 2.918 habitatges, on 2.031 són en règim lliure, 590 en protegit i 297 en concertat.

## Plans parcials urbanístics residencials pendents de desenvolupar

### PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS RESIDENCIALS

DENOMINACIÓ	m2st residencial	Nº hab lliures	m2st residencial HPO	Nº hab HPO	m2st residencial HPC	Nº hab HPC
<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>						
Pla de la Creu	50.837,00	564	14.524,00	161	7.262,00	81
Les Solanes	51.521,00	518	14.891,00	150	7.445,00	76
Passeig del Parc	4.765,00	56	1.361,00	16	680,00	8
Espiells	1.142,00	11	325,00	3	162,00	2
Monistrol d'Anoia	4.123,00	34	1.178,00	11	589,00	6
El serralet	15.755,00	134	4.501,00	47	2.250,00	23
Can Romeu	1.117,00	11	318,00	3	159,00	2
<b>Sòl urbanitzable no delimitat</b>						
Bosc del Mestres	22.544,00	250	6.440,00	71	3.220,00	36
Can Mir	24.514,00	274	7.003,00	77	3.501,00	38
Prunamala	16.071,00	179	4.591,00	51	2.295,00	25
	<b>192.389,00</b>	<b>2.031</b>	<b>55.132,00</b>	<b>590</b>	<b>27.563,00</b>	<b>297</b>

### Potencial total d'habitatges segons planejament

El potencial total de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable és de 3.095 habitatges, dels quals 2.147 són de règim lliure, 631 de règim protegit i 317 concertats.

RESUM POTENCIAL D'HABITATGE	Nº hab lliure	Nº hab HPO	Nº hab HPC
POTENCIAL D'HABITATGES EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ	116	41	20
POTENCIAL D'HABITATGES EN PLANS PARCIAIS	2.031	590	297
<b>POTENCIAL TOTAL</b>	<b>2.147</b>	<b>631</b>	<b>317</b>

Aquest total se li sumarien els habitatges lliures obtinguts de les parcel·les buides en sòl urbà consolidat (47 unifamiliars i 651 plurifamiliars), donant un potencial total actual del planejament de 2.845 habitatges lliures, 631 d'HPO i 317 d'HPC.

## **5. Els recursos i les iniciatives existents**

### **5.1. Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge**

L'ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia està realitzant canvis en relació a les polítiques municipals d'habitatge i conseqüentment en la seva estructura i organització.

Tot i així, en el moment de la redacció del present document l'organització municipal es concreta en diferents tècnics de diversos departaments i àrees de l'Ajuntament que realitzen tasques vinculades amb l'habitatge: Oficina local d'habitatge, urbanisme i Acció Social.

### **5.2. Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge**

#### **Recursos humans i econòmics en matèria d'habitatge**

L'Oficina Local de l'Habitatge (OLH) està formada per 4 persones assalariades; una coordinadora i tres administratives a jornada completa, i com a servei extern, retribuïts pel capítol 2 de l'Ajuntament, s'incorporaran properament un advocat i un arquitecte mediador amb una dedicació de 4 hores setmanals cadascú.

Pel que fa als recursos econòmics, l'OLH té un pressupost de 5.000€ per a microcrèdits (a retornar) d'ajuts al pagament del lloguer.

Per altra banda, el departament d'Acció social està format per 13 persones a dedicació completa, de les quals 5 són de serveis socials. Disposa d'un pressupost anual de 36.000€ per destinar a ajuts individualitzats tan en matèria d'habitatge com alimentació, electricitat, etc.

Properament, es preveu la unificació de les oficines d'Acció social i OLH a l'antiga biblioteca per tal de poder realitzar un treball més coordinat i transversal.

#### **Situació econòmica i financera de l'Ajuntament**

D'acord amb l'informe d'intervenció el pressupost per l'exercici 2020 ascendeix a la quantitat de 15.777.165,77€ i no presenta dèficit inicial complint el que es preveu en l'article 165.4 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

L'article 11.4 LOEPSF estableix que les corporacions locals hauran de mantenir una posició d'equilibri o superàvit pressupostari. L'estabilitat pressupostària implica que els recursos corrents i de capital no financers han de ser suficients per fer front a les despeses corrents i de capital no financers. La capacitat inversora de la Corporació vindrà determinada pels recursos de capital no financers, i els recursos corrents ho emprats en les despeses corrents (estalvi brut).

Segons els resultats de la liquidació pressupostària pels pressupostos del 2019 es va tancar l'exercici amb 2.145.988,41€ de capacitat de finançament (resultat ingressos menys despeses) i va complir amb la Regla de la despesa amb un marge de 792.158,87€.. L'informe d'intervenció d'estabilitat pressupostària, pendent d'aprovar el mes de maig pel Ple, afirma que per a l'exercici 2020 s'assoleixen els controls de la LOEPSF: l'objectiu



d'estabilitat pressupostària, la sostenibilitat financera, i la base de la regla de la despesa no supera el seu valor màxim.

Així doncs, tenint en compte el deute viu i els ingressos corrents, el Consistori presentava una ràtio legal d'endeutament l'exercici 2019 del 13,31% i d'acord amb l'informe, encara pendent d'aprovar al Ple de maig per l'any 2020, es preveu un 14,89%, un valor per sota el 75% i conseqüentment podrà concertar operacions de crèdit a llarg termini per al finançament d'inversions i es tramitarà en règim de comunicació a l'efecte de tutela financera.

### **5.3. Principals iniciatives i programes municipals relacionats amb l'habitatge**

Des de l'OLH es disposa amb un conveni des de l'any 2007 amb la Generalitat i s'ofereixen els següents serveis:

- Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.
- Registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes d'ajuts que gestiona l'Agència de l'Habitatge així com de la documentació i el trasllat dels documents a l'Agència i de l'assessorament i l'atenció ciutadana: prestacions d'urgència especial, ajuts implícits al lloguer social, ajuts per al pagament del lloguer, renovacions d'antigues prestacions, noves prestacions.
- Borsa de mediació per al lloguer entre propietaris que volen posar el seu pis a lloguer i d'usuaris que, pels seus ingressos, no poden accedir lliurement a un pis de lloguer del mercat. L'oficina local assisteix com a mediador durant tota la durada del contracte de lloguer, fent suport i seguiment de les incidències, amb gratuïtat en l'assessorament i la redacció i formalització del contracte de lloguer.
- Servei de millora dels contractes de lloguer vigents, sobre les condicions i clàusules del contracte de lloguer.
- Informació i sol·licitud d'ajuts que ofereix la Generalitat per a la rehabilitació d'edificis i habitatges.
- Servei d'intermediació amb deute d'habitatge (SIDH), on es dona informació, assessorament i intermediació a persones o famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual degut a dificultats sobrevingudes per afrontar el pagament del deute hipotecari, avaladors d'habitatges que estan en situació d'impagament i llogaters que estan en situació d'impagament del lloguer del seu habitatge habitual amb propietat d'entitats financeres o altres persones jurídiques.

L'Ajuntament també es realitza la bonificació del 50% de l'IBI per a aquells propietaris que posin el seu habitatge buit a lloguer assequible; disposa d'una taula/comissió interna que es reuneix mensualment entre policia, acció social, OLH, secretaria i padró per tal de regularitzar el padró i tenir un control dels habitatges ocupats irregularment; programa d'inspecció dels habitatges protegits, juntament amb l'AHC, per tal de detectar situacions irregulars; programa de control de comptadors i aigua cada quinze dies, també juntament amb l'AHC, per saber si els habitatges estan buits.

S'està treballant per posar les polítiques d'habitatge al centre i està emprenent diverses mesures, les quals encara no estan en marxa:

- Conveni amb entitats financeres per tal de posar els habitatges de la seva propietat a lloguer assequible o a preu just.
- Creació d'una taula d'habitatge que permeti tractar les diferents qüestions en aquesta matèria, amb la participació de membres del govern i ajuntament així com també la ciutadania i agents del territori. A data d'avui, ja s'ha realitzat una primera reunió però manca acordar el funcionament i membres.
- Multes als propietaris d'habitatges buits i infrahabitatges per incentivar la conservació del parc.

#### **5.4. Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge**

D'acord amb l'article 163 del TRLU i modificacions posteriors, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir l'Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

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

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

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

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals, i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH provenen de cessions d'aprofitament i són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

D'altra banda, els ingressos obtinguts en una promoció sobre PMSH que ja hagin assolit l'objectiu de dotar al municipi d'habitatge protegit, queda alliberat d'aquesta obligació, i es podran destinar a qualsevol dels altres objectius admesos.

Donat que no tot el sòl que rep l'Ajuntament és objecte de promoció pública, alguns d'ells – que per la seva dimensió o tipologia no es consideren adequats per a la promoció- queden en dipòsit en aquest PMSH per una possible permuta o alienació que permeti en el futur una actuació més viable.

A data d'avui l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia té constituït el PMSH per acord de Ple el 25 de juliol de 2017, i en forma part del PMSH una peça residencial al carrer d'Alacant amb carrer Barcelona i carrer Tarragona.

Segons l'inventari de béns i drets, al mes de març de 2019, l'ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia disposava de 26 parcel·les qualificades com a sistema d'equipaments, de les quals 9 (38.305,18m<sup>2</sup>) es troben sense ús. Tres parcel·les en zones industrials sense ús amb una superfície de 3.827,00m<sup>2</sup>, i 17 parcel·les qualificades com a residencials, de les quals 9 (5.783,44m<sup>2</sup>) actualment es troben sense ús. En el plànol de l'annex es poden veure les parcel·les georeferenciades. En aquest anàlisi s'han descartat les parcel·les amb zonificacions del sistema d'espais lliures, serveis tècnics, verd privat i els solars no urbanitzables.

Zonificació (codi)	Amb ús		Sense ús		Total	
	m <sup>2</sup>	nº parcel·les	m <sup>2</sup>	nº parcel·les	m <sup>2</sup>	nº parcel·les
<b>Sistema equipaments</b>	<b>128.173,00</b>	<b>17</b>	<b>38.305,18</b>	<b>9</b>	<b>166.478,20</b>	<b>26</b>
Sistema equipaments comunitaris (5)	15.402,47	3	15.350,00	4	30.752,47	7
Sistema equipaments: administratiu de l'administració pública (5/1)	5.619,14	3	17.591,88	3	23.211,02	6
Sistema equipaments, educatius (5/2)	12.713,67	2			12.713,67	2
Sistema equipaments, sanitaris (5/3)	4.366,47	3	644,30	1	5.010,77	4
Sistema equipaments, esportius (5/4)	31.760,00	2			31.760,00	2
Sistema equipaments, socioculturals (5/5)	29.417,28	3			29.417,28	3
Sistema equipaments, cementiri (5/8)	28.894,00	1			28.894,00	1
Equipaments dotacionals (HD)			4.719,00	1	4.719,00	1
<b>Zona industrial</b>			<b>3.827,00</b>	<b>3</b>	<b>3.827,00</b>	<b>3</b>
Zona industrial: subzona indústria aïllada (19b)			3.827,00	3	3.827,00	3
<b>Residencial</b>	<b>777,62</b>	<b>8</b>	<b>5.783,44</b>	<b>9</b>	<b>6.561,06</b>	<b>17</b>
Zona d'eixample amb pati d'illa (10)	41,02	2	15,72	1	56,74	3
Zones de volums específics anteriors al pla de 1983 (13)	202,00	1			202,00	1
Zona de conservació de l'estructura urbana i de manteniment de la tipologia edificatòria (9)	534,60	5	40,00	1	574,60	6

El Gat Cendrер, plurifamiliar aïllada a vial (C)			114,00	2	114,00	2
Desenvolupament residencial (D1)			1.574,00	1	1.574,00	1
Pla d'en Mestres, plurifamiliar (PL)			1.442,00	2	1.442,00	2
Sector Triola, plurifamiliar (TRpl)			2.597,72	2	2.597,72	2
<b>Total</b>	<b>128.950,7</b>	<b>25</b>	<b>47.915,62</b>	<b>21</b>	<b>176.866,30</b>	<b>46</b>

## 5.5. Parc d'habitatges socials al municipi

Com s'ha exposat a l'apartat 2.4, el municipi de Sant Sadurní d'Anoia ha produït diversos habitatges de protecció oficial, sigui d'iniciativa privada com pública o a través de cooperatives al llarg dels anys. Actualment, però, part d'aquests habitatges han perdut la seva qualificació degut a que eren en règim de venda i per tant no exerceixen la funció social per la qual es varen construir.

Així doncs, el municipi disposa actualment de 98 habitatges protegits de lloguer construïts per l'Incasòl i que gestiona la mateixa Agència de l'Habitatge de Catalunya, i un dels quals està cedit a l'Ajuntament i el qual el destina a situacions d'emergència (carrer Montserrat).

La problemàtica que presenta el parc d'habitatges protegit existent és que els contractes es renoven a les mateixes famílies per les dificultats que tenen de millora econòmica, fet que dificulta l'entrada de noves famílies en risc d'exclusió.

	Habitatge Any		règim	promotor	ubicació
Carrer Montserrat	8	1990-2019	lloguer	INCASOL	carrer Montserrat
La Triola I	56	1990-2019	lloguer	INCASOL	Avinguda Francesc Macià
La Triola II	34	1990-2019	lloguer	INCASOL	Avinguda Francesc Macià

A més a més, des del servei de mediació per al lloguer social, el municipi compta amb un únic habitatge a la borsa que s'està tramitant en aquest moment; i també hi ha un pis destinat a persones amb problemes de salut mental de Caritas. Pel que fa altres entitats, Creu Roja està ubicada al casal municipal per a la gent gran, però sense possibilitat de pernoctació.

A Sant Sadurní d'Anoia no hi ha albergs o altres habitatges per a situacions d'emergència sinó que es deriven a Vilafranca del Penedès on hi ha un alberg per a homes sense llar.

## **6. Diagnosi**

### **6.1. Resum: la situació de l'habitatge al municipi**

#### **6.1.1. El paper del municipi en el context territorial residencial**

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona assenyala el municipi de Sant Sadurní d'Anoia com a un dels nuclis de l'eix urbà de desenvolupament nodal de la comarca de l'Alt Penedès, juntament amb Vilafranca del Penedès, els Monjos, La Granada i Santa Fe del Penedès, doncs es situen a tocar de l'autopista AP-7, la qual a finals d'agost del 2021 serà lliure de peatge, i es troben units per la línia R4 del ferrocarril. El PTMB, li assigna un creixement mitjà, fet que implica tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrea urbana, que no podrà accedir del 60%.

El Pla Territorial Parcial del Penedès estableix unes línies coherents i en sintonia amb el PTMB, tant pel que fa a assentaments, espais oberts i infraestructures de comunicació.

Pel que fa al Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, actualment en aprovació inicial, determina que és un municipi amb demanda forta i acreditada, un dels 9 municipis de l'àmbit del Penedès, i per tant amb l'obligatorietat de complir amb l'objectiu de solidaritat urbana, això és la presència d'un 10% del parc principal destinat a polítiques socials en els propers quinze anys.

L'extrapolació de les dades del PTSH per Sant Sadurní, implicaria disposar quan aquest s'aproves i de manera orientativa en els propers 15 anys, de 490 habitatges per fer front a la demanda exclosa, dels quals 348 de nova construcció i 142 del parc existent, així com també unes 80 llars amb ajuts al pagament del lloguer. Dels habitatges d'obra nova, un 5,6% caldrà que siguin de protecció oficial de lloguer d'iniciativa pública. Pel primer quinquenni, el qual podria coincidir amb el desenvolupament del present PLH, suposaria al voltant d'un centenar d'habitatges socials, això és habitatges d'HPO de venda i/o lloguer, habitatges de la borsa de lloguer, habitatges de cooperatives, habitatges dotacionals, habitatges d'inserció, habitatges a preu assequible, etc.

#### **6.1.2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge**

Sant Sadurní d'Anoia, amb una població de 12.866 habitants al 2018 ha tingut un creixement sostingut i positiu del 0,56% durant els darrers 10 anys gràcies al saldo migratori, tant intern com extern, representant un 68% del creixement demogràfic. A nivell intern, els principals municipis de destí el darrer any han estat Vilafranca del Penedès i Torrelavit mentre que Sant Sadurní atrau persones de Piera i Sant Llorenç d'Hortons, i de fora de la comarca de Barcelona i L'Hospitalet.

D'acord amb les projeccions demogràfiques realitzades pel present document, la població podria tenir un creixement anual d'entre 89 i 285 habitants, fet que suposaria un augment de la població que oscil·laria entre els 13.198 i els 15.227 habitants l'any 2026, segons escenari projectat.

En relació a les llars, tenint en consideració que la mitjana de membres per llar és de 2,58, es preveu un creixement anual d'entre 34 a 111 llars, arribant a tenir al 2026 un total d'entre 5.115 a 5.902 llars.

Dels diferents escenaris plantejats, es considera que el baix seria el més versemblant, d'acord amb el ritme de creixement del municipi i les directrius territorials. Així, Sant Sadurní arribaria a l'any 2026 a una població de 13.626 habitants i 5.281 llars.

Projeccions		Endogen	Escenari baix	Escenari mig	Escenari alt
Població	2019	12.887	12.887	12.887	12.887
	2026	13.198	13.626	14.235	15.227
	Creixement anual	37	89	163	285
	Creixement 2020-2026	223	532	997	1.711
Llars	2019	4.995	4.995	4.995	4.995
	2026	5.115	5.281	5.518	5.902
	Creixement anual	14	34	63	111
	Creixement 2020-2026	86	206	379	663

Entre els anys 2010 i 2018 tan sols s'han construït 95 nous habitatges, cap dels quals d'HPO. Aquesta baixa producció d'habitatge d'obra nova ha repercutit en el volum d'oferta, incrementant els preus d'habitatge de compra i de lloguer.

Actualment el preu mig del lloguer dels habitatges plurifamiliars de Sant Sadurní d'Anoia és d'uns 700€ mensuals de mitjana, amb una baixa presència d'oferta d'aquest règim ( un 12,7% del total d'ofertes disponibles), i no existeix al mercat lloguers per menys de 400€/mes. En el cas de la compra, els habitatges plurifamiliars d'obra nova i de segona mà tenen uns preus similars entorn als 1.900€/m<sup>2</sup>, amb un preu mig final de 180.000€.

El desequilibri entre el volum d'oferta i la demanda de lloguer i un preu elevat de l'habitatge, comporta una dificultat d'accés a l'habitatge especialment pel col·lectiu de gent jove que es vol emancipar, la gent gran que volen canviar a un habitatge més accessible i adaptat, les dones d'edat avançades que viuen soles, i les persones separades i llars monoparentals.

El càlcul de la població exclosa segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un 50% de les llars no podrien accedir a un lloguer lliure en les condicions actuals. Això suposaria unes 17 llars anuals (102 al llarg del PLH) tenint en consideració l'escenari baix de les projeccions demogràfiques, i s'haurà de tenir en compte també els casos d'exclusió residencial i els demanadors del registre HPO.

Tot i existir finançament i la paradoxa que la quota mensual hipotecària resulta més econòmica que la del lloguer, les llars que requereixen d'un habitatge no disposen de la suficient capacitat d'estalvi. Així doncs, el règim d'habitatge protegit general de lloguer podria donar cobertura al 60% de la població exclosa. Amb tot, un 16% no podria accedir a les tipologies protegides convencionals i hauria de trobar resposta en altres fórmules, a través d'ajuts, a preus inferiors als mòduls,...

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Sant Sadurní d'Anoia ha anat incrementat fins a 383 persones inscrites; 45 de les quals registrades l'any 2019. El perfil del sol·licitant principal és una llar d'entre 35 i 65 anys, formada per una sola persona i amb uns ingressos inferiors a 10.000€ anuals.

A més a més, des de l'àrea d'Acció social del municipi, s'atenen situacions de vulnerabilitat socioresidencial que requereixen altres mecanismes i tipus d'habitatge diferents a la demanda exclosa exposada anteriorment, ja que alguns d'ells són per exemple temporals o en altres municipis. Concretament, l'any 2019: 3 persones sense habitatge, 5 casos de desnonaments, 21 casos de violència de gènere, i 6 famílies a la mesa d'emergència. I alhora, es donen ajuts al lloguer i al pagament dels subministraments.

Malgrat que el municipi ha construït 710 habitatges de protecció oficial al llarg dels anys, actualment només 98 habitatges tenen una funció social ja que un 86% fou en règim de venda i es considera que estan desqualificats. El parc de lloguer està gestionat principalment per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a excepció d'un habitatge cedit a l'Ajuntament i destinat a situacions d'emergència. Tanmateix, la borsa de mediació encara és incipient i només compta amb un únic habitatge. Per tant, paral·lelament a la demanda d'habitatge assequible es fa palesa la falta d'habitatge protegit al municipi així com habitatges de lloguer social i de preu assequible. A més a més, el recent estat d'alarma derivat del Covid19 esta accentuant les debilitats de la població més vulnerable i des del mes d'abril l'OLH ha vist incrementar el nombre de sol·licituds d'ajuts al lloguer.

Tanmateix, el parc d'habitatges protegit existent presenta la problemàtica que els contractes es renoven a les mateixes famílies per les dificultats que tenen de millora econòmica, fet que dificulta l'entrada de noves famílies en risc d'exclusió.

### **6.1.3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial**

Segons dades del cadastre actualment a Sant Sadurn d'Anoia hi ha 5.401 habitatges.

El parc d'habitatges construït al municipi té una antiguitat mitjana de 33 anys, ja que una bona part del creixement residencial es produí entre els anys noranta, mentre que el parc construït a partir del 2007 representa només el 10% del parc total. Segons el cens de 2011, un 95% dels edificis es trobaven en un bon estat mentre que un 4% presentava deficiències (88 edificis i 169 habitatges) i un 1 % en estat dolent o ruïnós (24 edificis i 49 habitatges).

La qualificació energètica dels habitatges del municipi que han realitzat el tràmit tenen una mitjana de la lletra E (53%) mentre que els habitatges amb lletres A i B són el 3%. Caldrà tenir present, però, que malgrat que més del 70% del parc d'habitatges encara no necessita realitzar les inspeccions tècniques dels edificis (ITE) perquè són construccions posteriors al 1974, en pocs anys hi haurà un volum important d'habitatges que requeriran aquest document.

En relació a l'accessibilitat, al voltant d'un 70% dels habitatges de PB+3 no disposen d'ascensor, això és 142 edificis i 1.224 habitatges, i per tant afecten el 23% de les llars del municipi. Els barris amb una major afectació són els polígons d'habitatge de Sant Llorenç i Vilarnau així com alguns edificis del nucli antic, zones amb una baixa capacitat de recursos econòmics de les llars. Amb tot, el POUM té una anàlisi detallada de la possibilitat d'implantar ascensors en els edificis i determina que en una bona part dels blocs seria factible tècnicament.

En relació al parc d'habitatges amb indicis de desocupació es disposa de diferents fonts: segons dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, seria de 46 habitatges en mans d'entitats financeres i grans tenidors, mentre que un estudi



realitzat en el municipi l'any 2016 els xifra en 200 habitatges. Aquesta dada és rellevant per poder emprendre certes polítiques d'habitatge i per tant caldrà actualitzar la informació a través de la informació que ens pugui proporcionar la companyia d'aigües així com la realització de treball de camp i inspecció *in situ*. S'apunta també, en el procés de participació ciutadana del PLH, que l'abandonament d'edificis i habitatges al centre de la Vila comporta un empobriment del dinamisme comercial.

Les ocupacions irregulars representen una problemàtica, ja que algunes d'elles es troben vinculades a tràfic de drogues, sorolls, etc. i provoquen conflictes veïnals i malestar entre la ciutadania. Tot i així, aquestes han disminuït els darrers anys i s'han pogut anar estabilitzant entorn les 50 ocupacions. Del conjunt, hi ha 17 persones que són usuàries dels serveis d'Acció social, des d'on es gestiona la seva situació personal i es procura assegurar un pla de treball i una bona convivència amb els veïns.

#### **6.1.4. Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial**

El planejament vigent de Sant Sadurní d'Anoia és el POUM aprovat definitivament l'any 2010. Tot i que hi havia una previsió de desenvolupament de 2.786 habitatges en nou sòl urbanitzable i altres 383 en sòl urbà de transformació per tal d'arribar a una població de 18.000 habitants a l'horitzó 2025.

Així doncs, el potencial residencial que ofereix el planejament a data d'avui és de 3.095 habitatges en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable i 698 habitatges en parcel·les buides en sòl urbà consolidat. D'aquests, 2.845 són de règim lliure, 631 de règim protegit i 317 de preu concertat.

<b>RESUM POTENCIAL D'HABITATGE</b>	<b>Nº hab lliure</b>	<b>Nº hab HPO</b>	<b>Nº hab HPC</b>
POTENCIAL D'HABITATGES EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ	116	41	20
POTENCIAL D'HABITATGES EN PLANS PARCIALS	2.031	590	297
POTENCIAL D'HABITATGES EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT	698		
<b>POTENCIAL TOTAL</b>	<b>2.845</b>	<b>631</b>	<b>317</b>
			<b>3.793</b>

Des de l'aprovació del POUM s'ha viscut dins un context socioeconòmic complex, i no s'ha executat cap dels sectors previstos. Així, el municipi actualment no presenta sectors de planejament a mig desenvolupar ni urbanitzar, i tots ells són per sistema de compensació i per tant depenen de la iniciativa privada.

Des de l'Ajuntament s'està treballant amb l'Incasòl per a una nova promoció d'habitatge dotacional al municipi, amb un total d'uns 33 habitatges per a gent jove i gent gran, i certs promotors privats comencen a tenir interès per poder posar en marxa algun sector, però caldrà revisar, si s'escau, els condicionants establerts en l'agenda del POUM pel que fa el seu desenvolupament.

Serà necessari posar sobre la taula les promocions i operacions pertinents a desenvolupar els propers 6 anys per donar resposta al conjunt de la demanda observada segons les projeccions demogràfiques, doncs aquesta promoció dotacional permetrà resoldre només un terç de la demanda exclosa.



### **6.1.5. Condicionants i perspectives dels recursos municipals**

Pel que fa als recursos municipals destinats a polítiques d'habitatge, properament es preveu la unificació de les oficines d'Acció social i l'OLH a l'antiga biblioteca per millorar la coordinació i transversalitat del seu treball.

Actualment l'OLH disposa de 4 persones assalariades a jornada completa i s'incorporaran dues persones externes (advocat i arquitecte) amb una dedicació setmanal de 4 hores, i Acció Social compta amb 5 persones a jornada completa. L'OLH ofereix els serveis d'inscripció al registre de sol·licitants d'HPO, de tramitació dels ajuts gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el servei de mediació del lloguer amb els propietaris i llogaters, la tramitació de sol·licituds als programes de rehabilitació que ofereix la Generalitat i el servei d'intermediació amb deute d'habitatge (SIDH).

Tanmateix, en matèria d'habitatge les polítiques municipals es centren en la bonificació del 50% de l'IBI per a aquells propietaris que posin el seu habitatge buit a lloguer assequible; es disposa d'una taula/comissió interna que es reuneix mensualment entre policia, acció social, OLH, secretaria i padró per tal de regularitzar el padró i tenir un control dels habitatges ocupats irregularment; i es realitza un programa d'inspecció dels habitatges protegits, juntament amb l'AHC, per tal de detectar situacions irregulars. A nivell pressupostari hi ha 5.000€ municipals per microcrèdits per ajuts al pagament del lloguer i 36.000€ destinats a ajuts individualitzats en matèria d'habitatge, alimentació, electricitat, etc.

El Consistori té el patrimoni municipal de sòl i habitatge constituït que inclou un terreny residencial al carrer d'Alacant amb carrer Barcelona i carrer Tarragona per a un bloc d'habitatges. L'inventari de béns i drets compta amb un total de 46 parcel·les, de les quals 21 sense ús actualment: 9 sobre sistema d'equipaments (38.305,18m<sup>2</sup>), 3 en zones industrials sense (3.827,00m<sup>2</sup>) i 9 qualificades com a residencials (5.783,44m<sup>2</sup>).

Des de l'Ajuntament s'està treballant per posar al centre les polítiques d'habitatge i engegant diverses mesures, les quals encara no estan en funcionament com per exemple un conveni amb entitats financeres per posar habitatges a preu assequible o just, la implantació de multes a propietaris d'habitatges buits.

## 6.2. Interpretació relacionada: DAFO

A continuació s'han sintetitzat els anteriors apartats de la diagnosi resultant en un anàlisi DAFO per determinar uns objectius, estratègies i actuacions a dur a terme al municipi de Sant Sadurní d'Anoia.

<b>Fortaleses</b>	<b>Oportunitats</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ciutat petita i compacta, continuïtat del teixit urbà (model sostenible).</li><li>• Predomini dels habitatges plurifamiliars (més assequibles i sostenibles).</li><li>• Territori estratègic en el sistema metropolità de Barcelona</li><li>• Estructura empresarial i clúster productiu potents.</li><li>• Compliment dels objectius de la LOEPSF per capacitat d'endeutament i crèdit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preu de l'habitatge lliure més assequible que la mitjana provincial i catalana (tant de venda com de lloguer).</li><li>• Pisos buits en mans de grans tenidors.</li><li>• Millorar la transversalitat interna de les àrees de l'Ajuntament.</li><li>• Col·lectiu d'API's petit que pot afavorir a la cooperació en matèries d'habitatge amb l'Ajuntament.</li><li>• Nova promoció d'habitatge dotacional.</li><li>• Constitució de la Taula d'Habitatge</li></ul>
<b>Debilitats</b>	<b>Amenaces</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Poca presència d'habitatge de lloguer</li><li>• Desajust entre els elevats preus dels habitatges i la capacitat econòmica de les llars.</li><li>• Presència d'habitatges desocupats.</li><li>• Situacions d'ocupació irregular que afecten un nombre rellevant de residents.</li><li>• Habitatges amb una mala accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda (principalment al Centre, Vilarnau i Sant Llorenç).</li><li>• Manca d'habitatges a preu assequible i de lloguer així com HPO</li><li>• Increment anual del nombre de sol·licitants al RSHP i d'ajuts al pagament del lloguer</li><li>• Recursos municipals limitats i poca transversalitat entre serveis.</li><li>• Manca de llocs de treball qualificats o d'alt valor afegit.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incertesa de l'impacte del covid-19 sobre l'economia i les polítiques locals i autonòmiques</li><li>• Conjuntura econòmica general, amb encariment progressiu dels preus no proporcional als nivells de renda de les llars.</li><li>• Cronificació de la vulnerabilitat social i residencial.</li><li>• Població exclosa de l'HPO amb un nivell de renda inferior al necessari per accedir al mercat lliure.</li><li>• Pèrdua de l'atracció comarcal.</li></ul>

- Dependència del sector del cava.

## 7. Objectius i estratègies

El Pla local d'habitatge de Sant Sadurní d'Anoia té per objectiu principal garantir el dret a l'habitatge i/o allotjament dels seus residents, i dins aquest marc general, es planteja tres objectius generals que posteriorment es concreten en diferents estratègies i actuacions a través d'eines i mecanismes transversals:

- **Garantir l'accés i la preservació de l'habitatge al conjunt de la ciutadania**, a través d'una oficina local d'habitatge ben dimensionada i amb capacitat per a gestionar els recursos i atenent tant les persones en situació de vulnerabilitat residencial severa com a la població sense capacitat d'accedir al mercat lliure. Vetllar i assessorar els usuaris pel bon ús i la permanència a l'habitatge amb mecanismes de mediació, negociació o pressió als grans tenidors per a aconseguir la seva recuperació i posada al mercat a preus assequibles i socials.
- **Mobilitzar el parc d'habitatges buits** a través dels diferents instruments legals que disposa l'administració local així com instar a l'administració supralocal per implementar mesures, i alhora fomentar el manteniment i rehabilitació del parc existent.
- **Ampliar el parc d'habitatges assequibles i socials en règim de lloguer**, incrementant el nombre d'habitatges de lloguer a la ciutat ja sigui a través del desenvolupament del planejament derivat com altres vies d'obtenció d'habitatge, per donar resposta a la creixent demanda del municipi, amb prioritat a la població que presenta una situació d'exclusió residencial.

Des de fa anys, l'ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia està treballant per assolir aquests objectius, i és prova d'això el fet de reubicar l'oficina local d'habitatge i els serveis socials per donar-li més visibilitat així com competències i funcions, la declaració per ple, en data 22 de desembre de 2020, de municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens d'acord amb el DL 11/2020, l'assumpció de competències per actuacions en situació anòmala de l'habitatge (DL 17/2019), així com també el conveni d'acord signat entre l'Ajuntament i la Sareb per a la cessió temporal d'habitatges d'aquesta societat per destinar-los a situacions d'emergència residencial.

A partir d'aquests objectius generals establerts es proposen unes estratègies d'actuació, que han de complir una doble funció: d'una banda, establir les directrius generals necessàries per avançar cap als objectius del pla i, d'altra, servir com a guia que orienti la posterior instrumentació operativa del Pla.

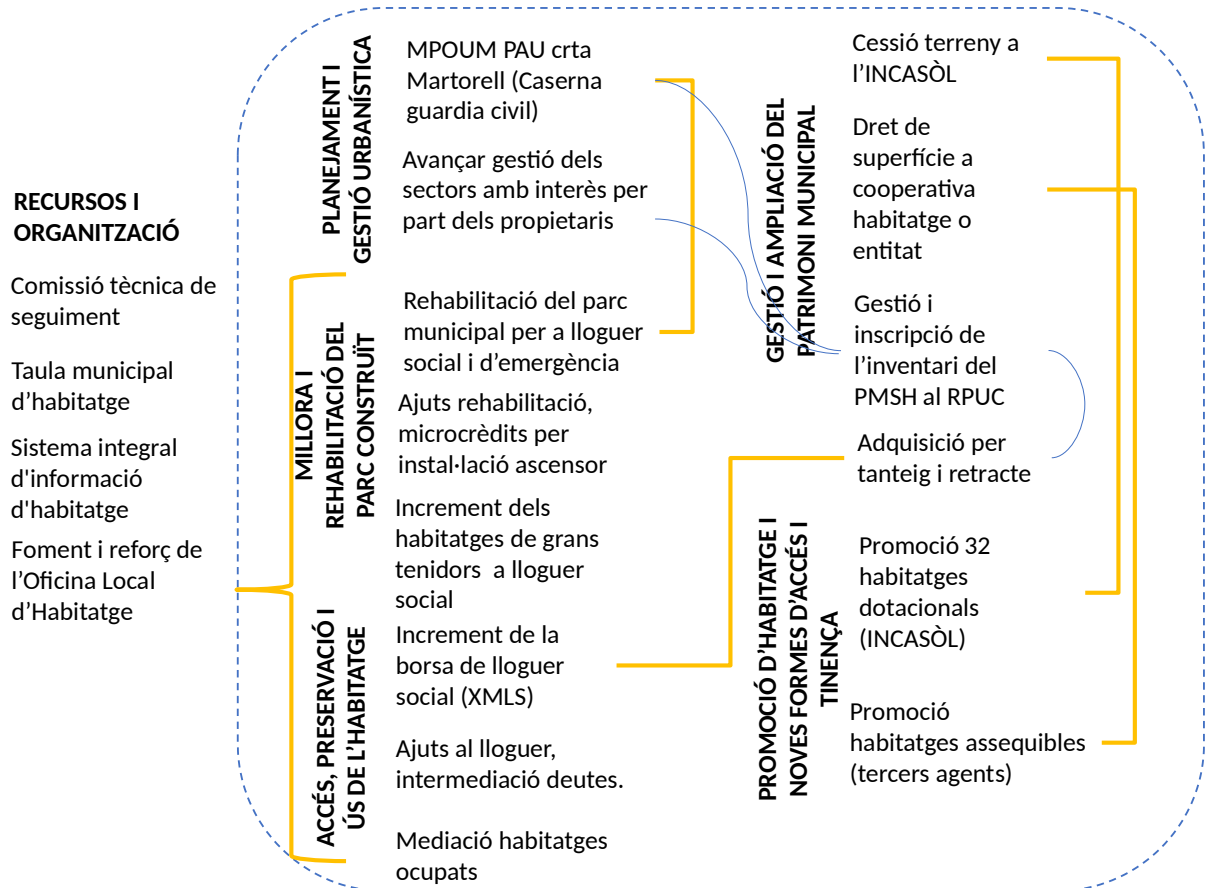
Les estratègies proposades, en coherència amb els objectius a assolir, són:

- **Consolidació de l'OLH i gestió dels serveis relacionats amb l'habitatge**
- **Gestió i ampliació del patrimoni i recursos municipals**
- **Millora de la qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial construït**
- **Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible**
- **Modificació del planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge**



## 8. Propostes d'actuacions

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



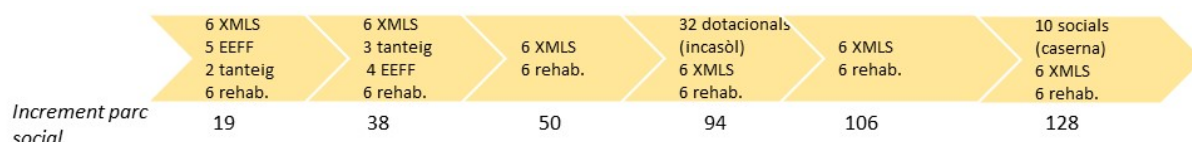
El conjunt d'actuacions suposen ampliar el parc d'habitatge assequible amb 128 unitats més a les actuals ja existents. Alhora, el seguiment proactiu del desenvolupament d'àmbits de planejament derivat al llarg d'aquests anys podria generar la construcció de més unitats d'habitatge amb protecció oficial.

Aquestes accions permetran cobrir amb escreix la demanda total d'habitatge així com aquella demanda que no pot accedir al mercat lliure prevista en el PLH segons l'escenari baix de les projeccions demogràfiques. És a dir, la demanda es situaria entorn les 102 llars amb necessitat d'habitatge assequible i el Pla quantifica fins a 128 els possibles futurs nous habitatges destinats a polítiques socials, amb l'objectiu de resoldre les situacions de demanda més vulnerable, és a dir, aquelles llars que tindrien dificultats per accedir fins i tot a un habitatge al mòdul màxim d'habitatge protegit.

Pel que fa els objectius orientatius que proposa el Pla territorial sectorial de l'habitatge, actualment en fase d'aprovació inicial, les actuacions del PLH permetrien cobririen, i superar amb escreix, els habitatges teòrics necessaris per a una àrea de demanda forta i acreditada assignada al municipi de Sant Sadurní d'Anoia per al primer quinquenni (108 habitatges)

Alhora, cal tenir present que el PLH preveu actuacions de gestió urbanística i els instruments necessaris per preparar el sòl per a futurs habitatges destinats a polítiques socials per tal que ens els posteriors quinquennis de desenvolupament del PTSH es pugui aconseguir els objectius assignats.

	2020 (actual segons PLH)	PLH 2021-26
<b>Habitatges destinats a polítiques socials</b>	100	128
<b>Demanda habitatge social</b>		102



Els procedents dels sectors de planejament, generalment, es correspondrien a habitatges de protecció oficial en règim general de venda o lloguer mentre que els adquirits i/o rehabilitats per l'administració serien habitatges per al lloguer social i assequible, i d'emergència:

Les actuacions proposades, contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors d'avaluació de resultat. Alhora, en aquelles actuacions que han estat reforçades pel procés participatiu o bé incorporades a partir d'aquest, s'ha afegit una icona per distingir-les.

En conjunt són 26 actuacions, les quals s'exposen a continuació:

#### A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

1. Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer
2. Tramitació i gestió d'ajuts d'urgència especial
3. Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
4. Intervenció en l'ocupació del parc vacant de grans tenidors mitjançant convenis
5. Mediació per mobilitzar el parc vacant de particulars
6. Subvenció del 50% de l'IBI i bonificació de taxes municipals al parc vacant que s'incorpori a la borsa de lloguer social

#### R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

1. Ajuts i/o microcrèdits per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 o més
2. Programa d'inspecció d'ús anòmal dels habitatges
3. Acord de rehabilitació per part de l'Ajuntament amb cessió d'ús de fruit

## **H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE**

1. Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer per part de l'Incasòl
2. Permutar habitatges construïts per destinar a lloguer social
3. Promoció d'habitatge dotacional a l'antiga Caserna
4. Estudi dels blocs d'habitatges a mig construir

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

1. Gestió i inscripció al registre del patrimoni municipal de sòl i habitatge
2. Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers (cooperatives, entitats,...)
3. Cessió gratuïta de terreny a l'Incasòl per a la construcció d'habitatges assequibles
4. Delimitació i gestió d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte
5. Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte

## **U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE**

1. Pla especial en l'àmbit del PAU crta Martorell (antiga caserna) per canvi d'ús
2. Reconversió usos de les plantes baixes a residencials d'acord amb el POUM
3. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació

## **O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**

1. Consolidació i impuls de l'Oficina local d'habitatge
2. Comissió tècnica de seguiment dels programes i serveis d'habitatge municipals
3. Taula municipal d'habitatge de seguiment del PLH
4. Sistema integral d'informació d'habitatge
5. Col·laboració entre les diferents administracions en les actuacions d'habitatge



## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** A1. Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Servei vigent i, per tant, se li dona continuïtat, dirigit a donar suport econòmic a les unitats de convivència amb ingressos baixos i moderats a les quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social, mitjançant la tramitació i gestió d'ajuts municipals i/o d'ajuts d'altres administracions supramunicipals (Generalitat i Estat Espanyol).

Es reforçarà la informació i difusió dels ajuts per tal d'arribar a un major nombre de ciutadans.

#### Objectius:

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

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 11-14).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.

#### Beneficiaris:

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

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Cofinançament amb la Generalitat mitjançant conveni d'Oficina Local d'habitatge.

Finançament a partir del pressupost municipal.

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

#### Estimació econòmica:

D'acord amb el conveni signat entre l'Oficina Local d'habitatge i la Generalitat, aquesta assumeix el cost íntegre de la prestació econòmica i fa una aportació a l'OLH per cofinançar la tramitació i gestió.

Els ajuts finançats amb fons propis municipals amb càrrec al pressupost municipal assumint íntegrament el cost de la seva tramitació i gestió. Aquests són de 5.000€ anuals per a microcrèdits, a retornar.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge.

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts

- 
- % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut
- 

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

---

**actuació** A2. Tramitació i gestió d'ajuts d'urgència especial

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

---

### DESCRIPCIÓ

---

#### Contingut:

Servei vigent i, per tant, se li dona continuïtat, dirigit a donar suport econòmic a les unitats de convivència en situacions d'especial urgència pel pagament del lloguer, pel pagament de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials de risc imminent de perdre l'habitatge habitual o per ajudar a pagar un nou lloguer a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, mitjançant la tramitació i gestió d'ajuts municipals i/o d'ajuts d'altres administracions supramunicipals (Generalitat i Estat Espanyol).

Es reforçarà la informació i difusió dels ajuts per tal d'arribar a un major nombre de ciutadans.

#### Objectius:

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

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 11-14).
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.

#### Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
  - Població amb problemes per pagar un habitatge.
  - Població que ha perdut recentment l'habitatge on vivia.
  - Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
  - Població que ha perdut l'habitatge per problemes de pagament.
- 

### EXECUCIÓ

---

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Cofinançament amb la Generalitat mitjançant conveni d'Oficina Local d'habitatge.

Finançament a partir del pressupost municipal.

#### Estimació econòmica:

D'acord amb el conveni signat entre l'Oficina Local d'habitatge i la Generalitat, aquesta assumeix el cost íntegre de la prestació econòmica i fa una aportació a l'OLH per cofinançar la tramitació i gestió.

Els ajuts finançats amb fons propis municipals amb càrrec al pressupost municipal assumint íntegrament el cost de la seva tramitació i gestió.

#### Gestió:

Oficina Local d'habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
  - Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
-

- 
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
  - % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut
-

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** A3. Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa donar continuïtat i reforçar el servei ja existent d'intermediació amb deute d'habitatge (SIDH), on es dona informació, assessorament i intermediació a persones o famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual degut a dificultats sobrevingudes per afrontar el pagament del deute hipotecari, avaladors d'habitatges que estan en situació d'impagament i llogaters que estan en situació d'impagament del lloguer del seu habitatge habitual amb propietat d'entitats financeres o altres persones jurídiques.

La proposta de reforçar aquest servei ve donada com a conseqüència de l'increment de les situacions de vulnerabilitat i per tant es contractarà un inspector per tal de poder valorar de forma adient els diferents casos i situacions que es puguin donar i alhora oferir un adient assessorament jurídic.

#### Objectius:

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

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.72)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions i el mercat hipotecari, de transparència i protecció dels consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i dels clients bancaris.

#### Beneficiaris:

Població amb problemes per pagar l'habitatge habitual

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal.

Finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona

#### Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins de l'OLH. El cost de nou personal està reflectit a l'actuació O.1

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

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

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** A4. Intervenció en l'ocupació del parc vacant de grans tenidors

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

L'ajuntament ha iniciat la mediació entre promotors o entitats financeres propietaris d'edificis i habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment del parc privat d'habitatges a preu assequible.

L'actuació comprèn, entre d'altres, la identificació i captació d'habitatges vacants d'obra nova o procedents d'execucions hipotecàries, la difusió dels serveis que l'ajuntament ofereix per ocupar aquest parc fent èmfasi en l'explicació dels avantatges que s'ofereixen per adscriure els habitatges a algun servei o programa (bonificació de taxes i impostos municipals, cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.).

Actualment es disposa d'un conveni amb la Sareb aprovat pel Ple municipal, el qual s'haurà d'anar fent un seguiment, revisió i renovació, si s'escau. Alhora, el Ple va aprovar en l'assumpció de les competències d'habitatge per poder fer inspecció de l'estat de conservació d'un edifici d'acord amb la Llei 17/2019.

S'estima incorporar un mínim de 9 habitatges al llarg del PLH al parc d'habitatge social.

#### Objectius:

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

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

#### Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i/o del pressupost de l'OLH.

#### Estimació econòmica:

Internalitzables dins de les despeses de l'Oficina Local d'Habitatge.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges vacants captats.
- Nombre de consultes ateses
- % d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa.
- % d'unitats de convivència beneficiades respecte el total de les inscrites a la borsa.
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei.

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** A5. Mediació per mobilitzar el parc vacant de particulars

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

L'ajuntament disposa de la borsa de mediació social adscrita a la Xarxa de Mediació de Catalunya. Es proposa donar continuïtat al conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats, normalment articulades en una iniciativa de mediació entre particulars pel foment del lloguer social.

Aquesta iniciativa, compren, entre d'altres, la captació d'habitatges per a la borsa, la difusió de l'oferta d'habitatges inclosos a la mateixa, la informació i assessorament sobre les prestacions i avantatges vigents que ofereix (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.), i/o la creació d'un fons d'ajuts municipals complementari.

S'estima incorporar uns 6 habitatges anuals a la borsa.

#### Objectius:

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

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

#### Beneficiaris:

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

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i de la Generalitat.

#### Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins el Conveni OLH-Generalitat

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'habitatges vacants captats

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

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació**

**A6. Subvenció del 50% de l'IBI i bonificació de taxes municipals al parc vacant que s'incorpori a la borsa de lloguer social**



**camp**

**A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

El Ple d'octubre del 2020 va aprovar la declaració d'un bé d'interès social per l'aplicació del a bonificació de l'Impost de Béns Immobles. Aquesta proposta respon a la voluntat de trobar un incentiu fiscal com a mesura de captació d'habitatges per la Borsa de lloguer social i conseqüentment es planteja la subvenció del 50% de l'Impost de Béns Immobles, prèvia sol·licitud i convocatòria de lliure concurrència, als propietaris d'habitatges buits que els incorporin a la borsa d'habitatges de lloguer, els cedeixin temporalment a l'ajuntament o els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible.

Cal tenir en compte que la proposta de bonificació de l'impost que es fa es veuria compensada per l'aportació que fa la Generalitat a l'Ajuntament, ja que segons Conveni signat per cada habitatge nou que s'incorpora a la Borsa la Generalitat abona 450€ a l'Ajuntament, i per cada any que es manté aquest habitatge a la Borsa la Generalitat abona 200€ a l'Ajuntament; creant així una economia circular.

#### Objectius:

- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Reduir les càrregues de les persones desnonades.
- Pal·liar l'exclusió social-residencial

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

#### Beneficiaris:

- Propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques i/o jurídiques.
- Demandants d'habitatge de lloguer social.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
- Persones desnonades i amb dificultats econòmiques, a l'atur i/o amb risc d'exclusió social residencial.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament en detriment del pressupost municipal.

#### Estimació econòmica:

Es preveu que la despesa del pressupost municipal quedi compensat amb el conveni signat amb la



Generalitat per la borsa de mediació del lloguer social.

**Gestió:**

Oficina Local d'Habitatge

**Indicadors de resultat:**

- Nombre de sol·licituds de bonificació ateses (per tipologia).
- Nombre d'habitatges mobilitzats per un lloguer parcial.
- % de beneficiats respecte al total dels sol·licitants.

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026**

**actuació**

**R1. Ajuts i/o microcrèdits per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 o més**

**camp**

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



**DESCRIPCIÓ**

**Contingut:**

Els organismes de la Generalitat i l'Estat Espanyol estableixen ajuts per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. Les línies de subvencions a la rehabilitació 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 la 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.
- 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).

Es proposa donar continuïtat a la tramitació i gestió d'aquests ajuts des de l'OLH i complementàriament reforçar-los a través de nous ajuts municipals per tal de donar cobertura a les famílies més vulnerables, per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3, per permetre suprimir les barreres arquitectòniques. Alhora, des de l'Ajuntament es donarà informació i assessorament per a les intervencions que suposin intervenir en l'espai públic. En el moment de redacció de les bases, caldrà definir les condicions d'accés als ajuts i/o microcrèdits.

S'estima una rehabilitació d'uns 15 habitatges privats anuals, sent un total de 90 durant el període 2021-2026.

**Objectius:**

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar les condicions d'accessibilitat a l'habitatge.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Millorar la qualitat de vida dels residents.

**Marc normatiu:**

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

- 
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
  - Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.
- 

**Beneficiaris:**

- Comunitats de persones propietàries.
  - Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
  - Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- 

**EXECUCIÓ****Calendari:**

---

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

---

**Fonts de finançament:**

Finançament a partir del pressupost municipal.

**Estimació econòmica:**

Es destinaran 20.000€ anuals per a la instal·lació d'ascensors en immobles privats, sent un total de 120.000€ al llarg del PLH.

**Gestió:**

Oficina Local l'Habitatge

**Indicadors de resultat:**

- Nombre de consultes ateses.
  - Nombre d'ajuts atorgats.
  - Nombre d'ascensors instal·lats i llars beneficiades.
  - Import total d'ajuts a la instal·lació d'ascensors.
-

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** R2. Programa d'inspecció d'ús anòmal dels habitatges

**camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Fer un seguiment i control dels habitatges buits a la nostra vila i implantar el programa d'inspeccions aprovat en el Ple del 30 de març de 2021.

Es proposa reforçar aquesta estratègia i crear un programa d'inspecció d'ús anòmal dels habitatges amb la voluntat d'incidir en la funció social de l'habitatge en les situacions en què no s'acompleix. Aquest programa haurà d'establir els criteris de l'elecció dels edificis i els canals i/o vies de detecció de les situacions anòmales, la inspecció i verificació, la possibilitat d'obertura d'expedient amb possibilitat de multa coercitiva, les mesures de foment per la seva ocupació i/o millora. .

Es proposa impulsar convenis amb els grans tenidors i entitats financeres propietaries d'habitatges buits per a la cessió a favor de l'Ajuntament de l'usdefruit d'aquests habitatges als efectes de poder-los destinar a lloguer assequible, de la mateixa manera que amb el conveni de col·laboració ja subscrit entre l'Ajuntament de Sant Sadurní i la SAREB.

Es comptarà amb la contractació d'un tècnic aparellador, així com d'un jurista dins de l'OLH, el qual ja s'ha contractat a principis del 2021.

#### Objectius:

- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer social i/o assequible pel municipi.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Institut de Diversificació y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

#### Beneficiaris:

Els demandants d'habitatges protegits o socials.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Implantació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins de l'OLH. El cost de nou personal està reflectit a l'actuació O.1

#### Gestió:

Oficina Local l'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'edificis inspeccionats.
- Nombre d'habitatges reintroduïts en el mercat.
- Nombre d'unitats de convivència beneficiades.

- % d'edificis inspeccionats/recuperats respecte al total del municipi.

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

<b>actuació</b>	<b>R3. Acord de rehabilitació per part de l'Ajuntament amb cessió d'ús de fruit</b>
<b>camp</b>	R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

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

Mitjançant la signatura d'un conveni, l'Ajuntament es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació -ja sigui per mitjà d'una contractació externa o via Plans d'Ocupació-, a canvi de la cessió temporal amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers. Al conveni s'especificaran i es valoraran les obres a executar, la durada temporal de la cessió -proporcional a la inversió a realitzar-, les condicions i garanties de pagament i les clàusules de rescissió.

S'estima una rehabilitació d'1 bloc anual, sent un total de 6 blocs durant el període 2021-2026.

#### Objectius:

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

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- Normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

#### Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Implantació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal. Es podrà buscar finançament extern del Programa Europeu EDUSI (Estratègia de Desenvolupament Urbanístic Sostenible Integrat) o altres.

#### Estimació econòmica:

Es destinen 100.000€ anuals per a la rehabilitació d'immobles privats, sent un total de 600.000€ al llarg del PLH.

#### Gestió:

Servei d'urbanisme, en col·laboració amb l'OLH

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'edificis rehabilitats.
- Nombre d'habitatges a disposició de l'ajuntament per un ús social generats i incorporats al PMSH.

- Nombre d'unitats de convivència beneficiades.
- % d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi.

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** H1. Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer per part de l'Incasòl

**camp** H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa que l'Ajuntament continuï desenvolupant una tasca de comunicació, entesa i negociació amb diferents entitats i/o administracions per a la generació d'habitatge protegit en el municipi sigui en terrenys propis, cedit en règim de dret de superfície o de concessió administrativa, i alhora fer el seguiment d'aquelles promocions d'habitatge previstes.

Actualment des de l'Incasòl s'ha licitat el projecte per a la construcció de 32 habitatges de protecció oficial de lloguer a l'avinguda Francesc Macià amb el carrer del Dr. Barraquer. L'ordenació de l'àmbit preveu un profunditat edificable de PB i PP de 14metres i una alçada de PB+3.

#### Objectius:

- Satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- Augmentar l'oferta residencial de titularitat municipal dirigida donar allotjament urgent i transitori a la població municipal en situació d'exclusió social-residencial.

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 3, 18).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 43-59).
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (art. 34).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 33).
- Igualment, les promocions hauran de complir les determinacions legals de la normativa vigent referida a les condicions de l'edificació, de l'habitabilitat dels habitatges, etc.

#### Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge dotacional. Joves, gent gran, persones víctimes de la violència de gènere, persones immigrants, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, persones pendents de reallotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o sense llar.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Aprovació projecte	Construcció	Construcció	Nous habitatges		

#### Fonts de finançament:

Incasòl.

#### Estimació econòmica:

Sense cost per l'Ajuntament

#### Gestió:

Agència Catalana de l'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges dotacionals iniciats
- Nombre d'habitatges dotacionals acabats
- m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia)

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

<b>actuació</b>	<b>H2. Permutar habitatges construïts per destinar a lloguer social</b>
<b>camp</b>	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

L'article 46.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010, modificat pel Decret Llei 17/2019, admet substituir la cessió de sòl amb aprofitament dels sectors i polígons d'actuació per habitatges construïts de valor equivalent, en dos supòsits:

- Quan no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les resultants que es puguin adjudicar íntegrament a l'Ajuntament (art. 46.2.b)
- Quan l'Ajuntament no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges pot substituir el sòl objecte de cessió pel seu equivalent en sostre ja construït (art. 46.2.c).

Es proposa trobar una empresa o altre entitat que construeixi els habitatges d'alguns dels solars municipals, mantenint el valor patrimonial, i així obtenir habitatges construïts que posteriorment es podrà avaluar la possible permuta en altres àmbits.

#### Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.
- Garantir l'execució del les promocions d'habitatge incrementant el nombre d'habitatges assequibles.

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 33).
- Igualment, les promocions hauran de complir les determinacions legals de la normativa vigent referida a les condicions de l'edificació, de l'habitabilitat dels habitatges, etc.

#### Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge protegit i assequible.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Estudi	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

#### Fonts de finançament:

Entitats promotores, com a superficiàries de les finques.

#### Estimació econòmica:

Sense cost per a l'Ajuntament.

#### Gestió:

Servei d'urbanisme

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges permutats
- Nombre de persones beneficiàries

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

<b>actuació</b>	<b>H3. Promoció d'habitatge dotacional a l'antiga Caserna</b>
<b>camp</b>	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Un cop redactat i aprovat el PE de la crta de Martorell, es proposa la promoció d'obra nova dels habitatges dotacionals a l'emplaçament de l'antiga Caserna.

L'actuació, que pot ser executada directament per l'ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat, comprèn totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció d'habitatges un cop està disponible el sòl: redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, etc.

S'estima l'obtenció d'aproximadament uns 10 habitatges dotacionals.

#### Objectius:

- Incrementar el parc públic d'habitatges
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Garantir la propietat pública del sòl.

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 33).
- Igualment, les promocions hauran de complir les determinacions legals de la normativa vigent referida a les condicions de l'edificació, de l'habitabilitat dels habitatges, etc.

#### Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge protegit i assequible.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Estudi	Projecte	Aprovació projecte	Construcció	Construcció	Nous habitatges

#### Fonts de finançament:

Entitats promotores o Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia.

#### Estimació econòmica:

Cost aproximat de 3 milions€ l'edifici, 200.000€ la urbanització

#### Gestió:

Servei d'urbanisme



---

**Indicadors de resultat:**

---

- Aprovació del projecte
  - Nombre d'habitatges acabats
  - Nombre de persones beneficiades
-

**actuació** **H4. Estudi dels blocs d'habitatges a mig construir****camp** H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Es proposa estudiar la capacitat de l'Ajuntament com a mediador en obres residencials sense finalitzar, és a dir, edificis que s'han quedat a mig construir a causa de la crisi i/o altres motius.

Es plantegen diferents solucions per tirar endavant aquestes promocions d'habitatge com per exemple el canvi de qualificació a HPO, la finalització per tercers agents, la possibilitat de cessió temporal,...

S'han detectat unes 3 promocions en aquesta situació al municipi: passeig Maties Ferret, carrer Tarragona, i centre ciutat.

**Objectius:**

- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat lliure.
- Garantir l'execució del les promocions d'habitatge incrementant el nombre d'habitatges assequibles.
- Millora la imatge urbana

**Marc normatiu:**

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge, 18/2007.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

**Beneficiaris:**

- Els demandants d'habitatge protegit i assequible.

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

**Fonts de finançament:**

Pressupost municipal

**Estimació econòmica:**

Internalitzable dins les despeses de propi ajuntament

**Gestió:**

Oficina Local d'Habitatge

**Indicadors de resultat:**

- Nombre d'habitatges detectats
- Nombre d'habitatges protegits / assequibles acabats

**actuació** P1. Gestió i inscripció al registre del patrimoni municipal de sòl i habitatge

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

## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Donar continuïtat al funcionament i gestió dels béns integrats en el Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per optimitzar aquests recursos de cara a l'assoliment dels objectius del PLH.

Les tasques associades a aquesta actuació són:

- Coneixement exhaustiu del parc existent.
- Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació a la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl. Vetllar per la inscripció d'aquests béns en el PMSH.
- Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc.
- Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí (promoció pública d'habitatge, promoció per part de tercers agents, alienació, lloguer, etc.)
- Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris (valoració, actualització, informes jurídics, gestió Registre de la propietat, formalització de contractes, convenis, cessions d'ús, dret de superfície, dret a superfície/ copropietat sobre béns, etc.), evitant la venda de sòl públic.
- Adquisició estratègica del sòl en Sòl Urbà Consolidat per destinar-la a PMSH.

Per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, s'estableix l'obligada inscripció de l'inventari en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

### Objectius:

- Incrementar els béns integrats al PMSH.
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Indirectament, afavorir la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.

### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de Patrimoni els Ens Locals.
- Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

### Beneficiaris:

Indirectament, els demandants d'habitatges protegits o socials.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia

### Estimació econòmica:

Recursos humans interns.

---

**Gestió:**

Serveis jurídics, amb coordinació amb el servei d'urbanisme.

**Indicadors de resultat:**

- Increment del fons del PMSH.
- Ingressos invertits en polítiques d'habitatge.

---

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026**

---

**actuació****P2. Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers****camp****P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE**

---

**DESCRIPCIÓ**

---

**Contingut:**

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

L'instrument també pot materialitzar-se en forma de promoció sobre sòl de titularitat o de procedència municipal, ja sigui directament per l'ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat d'habitatge amb protecció oficial de lloguer, d'acord amb la normativa vigent. L'ajuntament podria assumir directament la promoció mitjançant l'obtenció de finançament extern amb entitats bancàries o de banca ètica per a la construcció d'aquesta tipologia d'habitatges.

L'actuació, comprendria totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció d'habitatges un cop està disponible el sòl: redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, etc.

**Objectius:**

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

**Marc normatiu:**

- Llei 5/2006 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (art. 564-1 – 564-4).
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 82-85).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (art. 171)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 54).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 53)
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i de règim local de Catalunya.

**Beneficiaris:**

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

---

**EXECUCIÓ**

---

**Calendari:**

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

---

**Fonts de finançament:**

Finançament a partir del pressupost municipal.

**Estimació econòmica:**

Internalitzables dins de les despeses de personal actual

**Gestió:**

Servei Urbanisme.

**Indicadors de resultat:**

- Nombre d'habitatges en dret de superfície transmesos
  - % d'habitatges en dret de superfície respecte al total d'habitatges assequibles del municipi.
- 

---

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026**

---

**actuació** P3. Cessió gratuïta de terreny a l'Incasòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial

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

---

**DESCRIPCIÓ**

---

**Contingut:**

Cessió gratuïta de terreny a Incasòl per a promoció sobre sòl de titularitat o de procedència municipal, per a la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, al solar de l'avinguda Francesc Macià. (veure actuació H.1)

**Objectius:**

- Augmentar l'oferta residencial en habitatges dotacionals.
  - Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges.
- 

**Marc normatiu:**

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
  - Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 82-85).
  - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (art. 171)
  - Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 54).
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 53)
  - Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
  - Llei municipal i de règim local de Catalunya.
  - Igualment, les promocions hauran de complir les determinacions legals de la normativa vigent referida a les condicions de l'edificació, de l'habitabilitat dels habitatges, etc.
- 

**Beneficiaris:**

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

---

**EXECUCIÓ**

---

**Calendari:**

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Cessió					

---

**Fonts de finançament:**

Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia

**Estimació econòmica:**

---

---

En detriment del patrimoni municipal, que queda compensat per habitatges públics

**Gestió:**

---

Serveis jurídics

**Indicadors de resultat:**

- 
- Nombre d'habitatges assequibles
  - % d'habitatges construïts per l'Incasòl respecte al total d'habitatges assequibles del municipi
-

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

<b>actuació</b>	<b>P4. Delimitació i gestió d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte</b>
<b>camp</b>	P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

L'Actuació té per objecte la redacció d'un estudi per a definir àmbits geogràfics en els quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte. Els propietaris estan obligats a notificar a l'ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans o després d'escripturar la compravenda.

Els béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per exercici del dret de tanteig i retracte formaran part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i, per tant, s'hauran de destinar a les finalitats del mateix. Aquests drets es poden exercir en favor de l'ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afectaran les vendes de sòl, a les d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, i a les d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici.

#### Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

#### Beneficiaris:

Indirectament, població en estat o risc d'exclusió i demandants d'habitatge assequible.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal.

#### Estimació econòmica:

S'estima 15.000€ per a la redacció de l'estudi

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Delimitació de l'àrea de tanteig de retracte.



## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

<b>actuació</b>	<b>P5. Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte</b>
<b>camp</b>	P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres, en cas d'acord, per destinar aquests habitatges a la borsa de lloguer o d'emergència (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas). Al llarg del termini del PLH es preveuen adquirir uns 5 habitatges.

#### Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

#### Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

#### Beneficiaris:

Demandants d'habitatge assequible  
Població en estat o risc d'exclusió.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia i Diputació de Barcelona

#### Estimació econòmica:

80.000€ el 2021, 150.000€ el 2022. Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona dins el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges adquirits
- Nombre d'habitatges aportats a la borsa de lloguer
- Nombre d'habitatges aporta a emergència

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

actuació	U1. Pla especial en l'àmbit del PAU crta Martorell (antiga caserna) per canvi d'ús
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Prèviament s'haurà d'aconseguir la titularitat del sòl, actualment de l'Estat Espanyol.

Posteriorment, es procedirà a la redacció i tramitació d'un Pla especial en el PAU de la carretera Martorell (antiga caserna) per realitzar un canvi d'ús a equipament amb la incorporació d'habitatge dotacional i altres usos. Alhora, s'haurà de preveure les despeses que marca el POUM de zones verdes.

L'àmbit té un sostre edificable de 2.686m<sup>2</sup> i es podria plantejar la combinació de nous habitatges dotacionals amb un equipament municipal a la planta baixa.

#### Objectius:

- Incrementar el parc públic protegit de lloguer
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania

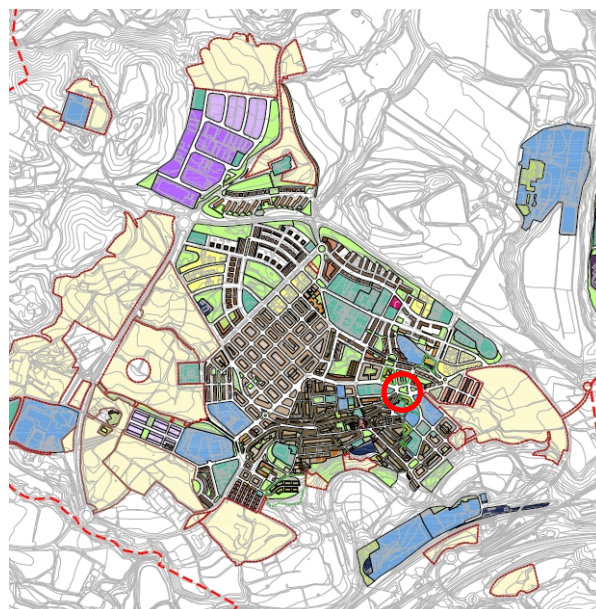
#### Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

#### Beneficiaris:

Ciutadania en general.  
Els demandants d'habitatge assequible.

#### Localització gràfica:



### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Adquisició	Redacció modificació	Aprovació modificació	Construcció	Construcció	Habitatges finalitzats

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

Internalitzable dins les despeses de personal de l'Ajuntament. Cost en funció de les negociacions amb el Ministerio d'Interior.

#### Gestió:

Servei d'Urbanisme

#### Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges dotacionals creats.

- 
- m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge per aquests col·lectius
-

**actuació** **U.2 Reconversió dels usos de les plantes baixes a residencial d'acord amb el POUM**



**camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

**DESCRIPCIÓ**

**Contingut:**

Des del Consistori s'ha observat un tancament del comerç local en algun espais, deixant sense ús els locals comercials de les plantes baixes i alhora una baixa activitat comercial en algunes zones definides específicament pel planejament.

El Pla d'Ordenació Urbana ja especifica quins carrers serien idonis per reconvertir-se de baixos locals a habitatge. Es proposa analitzar-ho a fons i fer un estudi, i si s'escau una modificació de pla, per determinar les zones afectades per aquests locals buits en planta baixa i posteriorment una modificació de planejament que podria permetre l'obtenció de nous habitatges destinats a cobrir necessitats de determinats col·lectius així com també persones amb mobilitat reduïda, i de manera distribuïda geogràficament pel sòl urbà consolidat, contribuint així als objectius del Pla.

Aquest estudi hauria d'anar acompanyat d'un Pla de dinamització del comerç local als efectes de que no es malmeti i es protegeixi, sobretot, el teixit comercial de la vila.

Per a la modificació que es proposa caldrà tenir en compte els requisits que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, així com les determinacions del POUM.

**Objectius:**

- Obtenir nous habitatges destinats a finalitats socials (habitatges accessibles, col·lectius amb capacitats diverses) distribuïts dins del nucli urbà.

**Marc normatiu:**

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

**Beneficiaris:**

Col·lectius amb capacitats diverses, persones amb mobilitat reduïda, altres demandants d'habitatges amb condicions específiques en àmbits residencials consolidats.

**EXECUCIÓ**

**Calendari:**

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Estudi	Aprovació modificació	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

**Fonts de finançament:**

Pressupost municipal

**Estimació econòmica:**

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

**Gestió:**

Servei d'Urbanisme

**Indicadors de resultat:**

- Nombre d'habitatges accessibles/per col·lectius amb capacitats diverses creats.
- m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge per aquests col·lectius



**actuació** U.3 Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació**camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Atès que bona part de les reserves d'habitatge protegit, o d'equipaments destinat a allotjament, depenen del desenvolupament de sectors urbanístics (Plans parcials o Plans de millora urbana) o de polígons d'actuació urbanística, es proposa una actuació proactiva en aquest àmbit de la gestió urbanística, que permeti avançar en l'execució dels àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH.

Bona part dels àmbits previstos en el POUM que havien de generar importants reserves d'habitatge protegit han quedat aturats per la crisi econòmica o per complexitat de les condicions de gestió, i tots ells són d'execució per sistema de compensació. La legislació actual contempla nombrosos mecanismes de gestió que sovint permeten desencallar aquestes situacions (divisions poligonals, execucions per fases, canvis de sistema d'actuació, cessions anticipades, ocupacions directes, etc.).

Mencionar que actualment el municipi no compleix amb els criteris del PTSH del 15% del parc principal destinat a polítiques socials, però el potencial del planejament del POUM, un cop executat suposaria superar aquesta xifra fins a representar gairebé un 18% del parc.

**Objectius:**

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic.

**Marc normatiu:**

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

**Beneficiaris:**

Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

**Fonts de finançament:**

Pressupost municipal

**Estimació econòmica:**

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

**Gestió:**

Servei d'Urbanisme

**Indicadors de resultat:**

- Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m2 de sostre)
- Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m2 de sòl)
- Nombre d'habitatges potencials incorporats al PMSH

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** O.1 Consolidació, gestió i impuls de l'Oficina local d'habitatge

**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa la consolidació de l'oficina local d'habitatge com a unitat especialitzada en matèria d'habitatge de caràcter municipal i que actuï com a finestra única i es constitueixi com un referent clar, transparent i pròxim de les polítiques d'habitatge.

Actualment l'OLH ha canviat d'ubicació i té seu a l'antiga biblioteca, juntament amb les oficines d'Acció social per tal de poder realitzar un treball més coordinat i transversal.

L'OLH mantindrà la doble naturalesa, d'una banda com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local, i d'altra, com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.

Així doncs l'Oficina continuarà comptant amb un catàleg de serveis d'habitatge, ja siguin regulats i finançats per la Generalitat, ja sigui propis, que inclogui funcions d'informació, orientació i derivació; mediació; tramitació i gestió; i administració.

L'impuls de l'OLH comportarà la incorporació de nou personal, concretament un perfil d'aparellador tècnic i un altre de jurista, a més a més, del reforç dels programes i serveis existents i la incorporació de nous especificats en el present PLH.

#### Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.
- Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

#### Marc normatiu:

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

#### Beneficiaris:

- Personal de l'ens local.
- Ciutadania en general

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Despeses internalitzables dins de les despeses municipals.

#### Estimació econòmica:

360.000€, 60.000€ anuals al llarg del PLH

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses
- Informes de resultats presentats
- Informació sobre els diferents serveis i beneficiaris



## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** O.2 Comissió tècnica de seguiment dels programes i serveis d'habitatge municipals

**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Creació d'una comissió tècnica consultiva interdepartamental, integrada per responsables polítics de les àrees implicades i pel personal tècnic municipal, que vetlli per al compliment de les previsions del PLHs i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi, amb l'objectiu de:

- Fer un seguiment de l'estat de les actuacions previstes al PLH.
- Compartir informació sobre el treball realitzat a altres departaments on es desenvolupen transversalment les mateixes actuacions. Deixar oberta l'assistència a altres regidories a l'hora de tractar temes específics.
- Coordinar les actuacions per a que es duguin a bon terme.

#### Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.
- Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

#### Marc normatiu:

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

#### Beneficiaris:

- Personal de l'ens local.
- Ciutadania en general

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Despeses internalitzables dins de les despeses municipals.

#### Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades.
- Informes de resultats presentats.



## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** O.3 Taula municipal d'habitatge de seguiment del PLH

**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Creació d'un òrgan de participació en matèria d'habitatge que vetlli per la implementació de les actuacions previstes i en garanteixi la qualitat en el seu desenvolupament. L'òrgan estarà integrat per membres de l'equip de govern i de l'oposició, membres d'institucions i organitzacions que treballen a la ciutat en la promoció i el finançament d'habitatges, de col·legis i associacions professionals, d'associacions veïnals o d'entitats socials que promouen el dret a un habitatge digne.

Les funcions de la Comissió de Seguiment serien:

- Seguiment del Pla i de les actuacions previstes.
- Vetllar pel compliment de les propostes del Pla.
- Mantenir la coherència global del Pla.

Es contempla incorporar la participació ciutadana a través d'altres espais i moments de caire informatiu oberts a tota la població garantint la informació sobre les actuacions lligades al PLH.

#### Objectius:

- Implicar la ciutadania en les polítiques d'habitatge.
- Consensuar amb els principals agents relacionats amb l'habitatge les actuacions del PLH.
- Donar veu a les diferents necessitats i posicionaments a l'entorn de l'habitatge.
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

#### Marc normatiu:

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

#### Beneficiaris:

- Personal de l'ens local
- Ciutadania en general

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades
- Informes de resultats presentats

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** O.4 Sistema integral d'informació d'habitatge

**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Creació d'eines de gestió de la informació per a la gestió, visualització i utilització de les dades vinculades amb habitatge (derivades de fonts estadístiques, registres administratius municipals, d'elaboració pròpia a partir d'enquestes i estudis, etc. ) per part dels serveis municipals.

Aquest sistema integraria el conjunt d'informació que es va generant sobre els diferents àmbits relacionats amb l'habitatge (planejament, rehabilitació, mobilització del parc vacant, etc.) i alhora seria útil per a la gestió del parc públic.

#### Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Agilitzar la tramitació, gestió i consulta de dades per part de l'Ajuntament.
- Optimització del recursos existents en matèria d'habitatge.

#### Marc normatiu:

-

#### Beneficiaris:

- Personal polític i tècnic de l'ens local.
- Ciutadania en general.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Implantació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

15.000€ per engegar el programa

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament de l'eina gestió.

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT SADURNÍ D'ANOIA 2021 - 2026

**actuació** O.5 Col·laboració entre les diferents administracions en les actuacions d'habitatge

**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Proposta que busca la coordinació entre els municipis de la comarca així com amb altres administracions comarcals o supramunicipals per a gestionar mesures en matèria d'habitatge com per exemple les reserves del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, la regulació del lloguer del municipis veïns, la regulació d'àrees de tanteig i retracte, entre d'altres.

#### Objectius:

- Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa.
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

#### Marc normatiu:

-

#### Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge assequible.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

#### Gestió:

Regidoria d'habitatge

#### Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions realitzades.
- Acords assolits

## **9. Pla d'acció**

### **9.1. Calendari i finançament**

El Pla local d'habitatge fa una estimació econòmica i de calendari d'execució de les actuacions proposades. La programació de les principals actuacions venen molt condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans), i aquests recursos provenen en la seva major part d'altres actuacions que també formen part del Pla.

El quadre de programació que s'adjunta, permet tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats.

Es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió temporal de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadascuna de les actuacions, tenint en consideració que aquestes s'hauran de contemplar dins cadascun dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals vigents i s'hauran d'ajustar a la disponibilitat de crèdit i a l'aprovació del pressupost anual. Per tant, el pressupost és orientatiu i no vinculant.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades principalment amb l'increment de tècnics a l'oficina local d'habitatge per reforçar els serveis que proposa el Pla, per l'adquisició d'habitatge mitjançant el dret de tanteig i retracte, i per la rehabilitació d'habitatges de particulars amb la finalitat de cessió per a lloguer social.

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a un balanç estimat entre el 2021 i el 2026 de +4.640.000€, dels quals 1.340.000€ a càrrec de l'Ajuntament distribuït de manera equitativa al llarg del PLH, i la resta, corresponents a l'actuació de la caserna s'hauria de trobar finançament i operadora.

### **Resum de programació d'actuacions**

El següent quadre resum reflexa la programació de les actuacions al llarg dels sis anys de durada del PLH, si bé cal tenir en consideració que el pressupost és orientatiu i en cap cas vinculant ja que aquest depèn de l'aprovació anual dels pressupostos municipals i les limitacions legals vigents.

## 9.2.

Actuació camp	Tipus d'actuació	Pressupost	Habitatges	Programació - Fases de l'actuació	
				2021	2022
<b>A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE</b>					
01	Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer	dins OLH		Funcionament	Funcionament
02	Tramitació i gestió d'ajuts d'urgència especial	dins OLH		Funcionament	Funcionament
03	Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge	dins OLH		Funcionament	Funcionament
04	Intervenció en l'ocupació del parc vacant de grans tenidors mitjançant convenis	dins OLH	9	Funcionament	Funcionament
05	Mediació per mobilitzar el parc vacant de particulars	dins OLH	36	Funcionament	Funcionament
06	Subvenció de 50% de l'IBI i bonificació de taxes municipals al parc vacant que s'incorpori a la borsa de lloguer social	-		Funcionament	Funcionament
<b>R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL</b>					
01	Ajuts i/o microcrèdits per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 o més	120.000,00 €	90	20.000,00 €	20.000,00 €
02	Programa d'inspecció d'ús anòmal dels habitatges	dins OLH		Implantació	Funcionament
03	Acord de rehabilitació per part de l'Ajuntament amb cessió ús de fruit	600.000,00 €	36	100.000,00 €	100.000,00 €
<b>H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINEÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE</b>					
01	Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer per part de l'Incasòl	-	32	Aprovació projecte	Construcció
02	Permutar habitatges construïts per destinar a lloguer social	-		Estudi	Seguiment
03	Promoció d'habitatge dotacional a l'antiga Caserna	3.200.000,00 €	10	Estudi	Projecte
04	Estudi dels blocs d'habitatges a mig construir	-		Seguiment	Seguiment
<b>P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE</b>					
01	Gestió i inscripció al registre del patrimoni municipal de sòl i habitatge	-		Funcionament	Funcionament
02	Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers	-		Funcionament	Funcionament
03	Cessió gratuïta de terreny a l'Incasòl per a la construcció d'habitatges dotacionals	-		Cessió	
04	Delimitació i gestió de la ciutat com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte	15.000,00 €		15.000,00 €	Funcionament
05	Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte	230.000,00 €	5	80.000,00 €	150.000,00 €
<b>U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE</b>					
01	Pla especial en l'àmbit del PAU crta Martorell (antiga caserna) per canvi d'ús	a determinar		Adquisició	Redacció MP
02	Reconversió usos plantes baixes a residencial d'acord amb el POU	-		Estudi	Aprovació MP
03	Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació	-		Seguiment	Seguiment
<b>O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ</b>					
01	Consolidació i impuls de l'Oficina local d'habitatge	360.000,00 €		60.000,00 €	60.000,00 €
02	Comissió tècnica de seguiment dels programes i serveis d'habitatge municipals	-		Funcionament	Funcionament
03	Taula municipal d'habitatge de seguiment del PLH	-		Funcionament	Funcionament
04	Sistema integral d'informació d'habitatge	15.000,00 €		15.000,00 €	Funcionament
05	Col·laboració entre les diferents administracions en les actuacions d'habitatge	-		Funcionament	Funcionament
		<b>4.540.000,00 €</b>	<b>128,00 €</b>	<b>270.000,00 €</b>	<b>310.000,00 €</b>

## Gestió del Pla

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

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon a la regidoria d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.
- No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió de seguiment del PLH**, integrada pels regidors d'Habitatge i Urbanisme, Serveis a les Persones, Serveis centrals i Hisenda, Àrea d'Acció Territorial i Serveis Urbans, l'Àrea de Serveis Centrals i Hisenda i la persona responsable i coordinadora de l'Oficina Local d'Habitatge.



- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i els propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

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

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

### 9.3. Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació

#### Eines de seguiment i avaluació del PLH:

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

Com a mínim la Comissió de seguiment s'haurà de reunir anualment per avaluar els resultats de l'any en curs i marcar les prioritats de l'any següent, reprogramar les actuacions, concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

#### Sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH:

Un altre mecanisme de seguiment i avaluació del PLH són els indicadors de qualitat: en general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió o procés**, que serviran per a

avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

Aquests indicadors s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m<sup>2</sup> de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Addicionalment caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

Per a aquest seguiment de les actuacions es disposarà d'un gestor de projectes elaborat per la Diputació de Barcelona.

#### L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

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

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

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

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

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà

arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

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

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

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

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

## **10. Annex**

### **10.1. Plànols**

- I.01 – Situació
- I.02 – Ortofotomapa
- I.03 – Delimitació per districtes i sectors
- I.04 – Planejament supramunicipal
- I.05 – Classificació del sòl
- I.06 – Trames residencials
- I.07a – Planejament vigent
- I.07b – Planejament vigent (zoom casc antic)
- I.08 – Àmbits de planejament derivat
- I.09a – Estat de tramitació dels àmbits de desenvolupament. Planejament urbanístic
- I.09b – Estat de tramitació. Gestió urbanística
- I.09c – Estat de tramitació. Urbanització
- I.10 – Sòl d'equipament i espais lliures
- I.11 – Parc públic d'habitatges
- I.12 – Inventari de béns municipal
- I.13 – Solars buits en sòl urbà consolidat
- I.14 – Distribució d'habitatges per any de construcció
- I.15 – Distribució d'habitatges segons qualificació energètica

## **10.2. Memòria del procés participatiu**

Veure memòria del procés participatiu en la versió en pdf



**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals

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

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · [www.diba.cat/](http://www.diba.cat/)