

Pla local d'habitatge

Fase 2. Document per a l'exposició pública

Abril de 2024

HABITATGE
URBANISME
ACTIVITATS



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR



Joan Badia, arquitecte
Maria Bonet, geògrafa
Mario Blasco, economista
Ignasi Agulló, advocat

ENS DESTINATARI

Ajuntament de Sant Joan Despí

José Carlos García, 1r tinent d'alcaldeessa i president de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència
Judith Riera Román, Tinenta d'alcaldeessa i presidenta de l'Àrea de Governança i Desenvolupament Local
Teresa Caveró Ramírez, Secretària
Francesc Roldán Burgos, Interventor
Joan Anton Bruna Rosich, Coordinador general
Núria Garcia Seguer, Coordinadora de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència
Juan Manuel Bermúdez, Cap de planejament
Rosa Baixas Carcereny, Cap de Serveis Socials
Josep Perpinyà i Palau, Gerent ADSA

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Oficina d'habitatge

Ània Pluma Vilanova. Responsable de planificació i programació de polítiques locals d'habitatge

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



Índex

0.	Introducció.....	5
0.1.	Antecedents	5
0.2.	Marc legal.....	6
0.3.	Naturalesa	7
0.4.	Contingut i determinacions	7
0.5.	Participació ciutadana	8
0.6.	Vigència i revisió del PLH	8
1.	Emmarcament urbà i territorial	10
1.1	Situació i estructura territorial.....	10
1.2	Estructura urbana residencial	11
1.3	Rol del municipi en el model territorial residencial existent.....	12
2.	Les persones.....	17
2.1.	Dinàmica demogràfica i residencial	17
2.1.1.	Els comportaments de creixement	17
2.1.2.	Principals procedències i destinacions segons el padró.....	19
2.1.3.	Estructura d'edats	27
2.1.4.	Nacionalitat.....	29
2.2.	Les llars	31
2.3.	Projecció de la població i llars.....	35
2.4.	Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge	37
2.4.1.	Compravendes registrades i mercat de lloguer. Secretaria d'habitatge.....	37
2.4.2.	El mercat de venda i lloguer. Portals immobiliaris i APIS	41
2.4.3.	Preus màxims de l'habitatge protegit	42
2.4.4.	Habitatge d'ús turístic	43
2.5.	Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social.....	44
2.5.1.	Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic.....	44
2.5.2.	Persones en risc o situació d'exclusió residencial	48
2.5.3.	Demanda exclosa i cobertura de necessitats	50
2.5.4.	Perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit	51
3.	El parc d'habitatges.....	53
3.1.	Característiques generals del teixit residencial.....	53
3.2.	La qualitat del parc	53

3.3.	L'ús del parc	57
4.	El planejament urbanístic	59
4.1.	Planejament urbanístic municipal	59
4.2.	Estat d'execució del sòl residencial	59
4.3.	Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys.....	63
5.	Els recursos i les iniciatives existents.....	65
5.1.	Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge	65
5.2.	Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge	66
5.3.	Principals iniciatives i programes relacionats amb l'habitatge.....	67
5.4.	Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge	67
5.5.	Parc d'habitatges socials al municipi	68
6.	Diagnosi	70
6.1.	Resum: la situació de l'habitatge al municipi	70
6.1.1.	El paper del municipi en el context territorial residencial	70
6.1.2.	Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge	70
6.1.3.	Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial	72
6.1.4.	Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial	73
6.1.5.	Condicionants i perspectives dels recursos municipals	74
6.2.	Interpretació relacionada: DAFO	76
7.	Pla d'acció.....	77
7.1.	Objectius i estratègies	77
7.2.	Proposta d'actuacions	78
8.	Avaluació econòmica i financera.....	112
9.	Indicadors de gestió i avaluació	114
9.1.	Mecanismes de gestió.....	114
9.2.	Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació	114
10.	Annex	117
10.1.	Plànols.....	117
11.1.	Informe de participació ciutadana	118

0. Introducció

0.1. Antecedents

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

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

El municipi disposava d'un Pla local d'habitatge 2009-2015. Aquest Pla ha perdut la seva vigència i per això es proposa la redacció d'un de nou. Fent balanç de les actuacions plantejades en el seu moment, es constata que Sant Joan Despí ha executat el conjunt de les actuacions de planejament, és a dir, aquelles que proposaven la gestió urbanística de diversos sectors de desenvolupament amb reserves d'habitatge protegit així com també les d'execució i promoció d'habitatge, a excepció del sector Bellavista que està en desenvolupament. En relació a les actuacions de rehabilitació només s'ha realitzat l'actuació d'informació i gestió dels ajuts de la Generalitat i del Consorci d'habitatge de l'àrea metropolitana de Barcelona, i el seguiment del Pla de barris. L'oficina local d'habitatge ha realitzat les tasques assignades d'informació a la ciutadania, gestió del registre de sol·licitants d'habitatge protegit, i gestió de la borsa d'habitatge i habitatges propis. L'aspecte que ha quedat menys desenvolupat del Pla 2009-2015 ha estat el de coneixement, és a dir, no s'ha creat un espai web sobre habitatge i, malgrat que l'Ajuntament de Sant Joan Despí disposa de determinades dades a través d'organismes propis i metropolitans de la situació dels edificis, cal que continuï amb el coneixement i foment de programes de rehabilitació per complir amb la voluntat que marcava el Pla anterior.

PLANEJAMENT D'ORDENAMIENT URBANÍSTIC	
U1	Desenvolupament de la gestió urbanística de polígons d'actuació residencial
U1.1	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB
U1.2	SURIS - ITV
U1.3	PP BELLAVISTA
U1.4	METALARTE - BAYMALEX
U1.5	ARE CAN CREXELLS
U2	Redacció, tramitació i execució de projectes d'urbanització
U2.1	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB
U2.2	SURIS - ITV
U2.3	PP BELLAVISTA
U2.4	METALARTE - BAYMALEX
U2.5	ARE CAN CREXELLS
U3	Seguiment del compliment dels terminis establerts al planejament
U3.1	SEGUIMENT DEL COMPLIMENT DELS TERMINIS ESTABLERTS AL PLANEJAMENT
P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	
P1	Funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	
H1	Promoció municipal d'habitatges protegits (de lloguer o venda)
H1.1	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB
H1.2	SURIS - ITV
H1.3	PP BELLAVISTA
H1.4	METALARTE - BAYMALEX
H1.5	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGM AL POLIGON INDUSTRIAL FONTSANTA
H2	Promoció municipal d'habitatges dotacionals públics
H2.1	PROMOCIÓ AV. GENERALITAT, 20
H2.2	PROMOCIÓ EN SÒLS AMB ÚS ACTUAL D'EQUIPAMENT
R. PLA MUNICIPAL DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ	
R1	INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS DE LA GENERALITAT A LA REHABILITACIÓ
R2	INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS TESTS DE L'EDIFICI I INFORMES D'IDONEITAT
R3	DEFINICIÓ I APLICACIÓ DE MESURES PER A FRADICAR LES SITUACIONS D'INRAHABITATGE
A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	
A1	INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE
A2	GESTIÓ DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SÒL LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT
A3	GESTIÓ DE LA BORSA SOCIAL ADSORITA A LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL
A4	GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	
O1	OFICINA LOCAL D'HABITATGE
O2	ESTUDI APROFUNDIT SOBRE PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES D'HABITATGE AL SECTOR CENTRE
O3	ESTUDI APROFUNDIT SOBRE PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES D'HABITATGE AL PLA DEL VENT
O4	CREACIÓ I MANTENIMENT D'UN WEB COM A PUNT D'INFORMACIÓ VIRTUAL SOBRE L'HABITATGE

- Executada
- Parcialment executada
- No executada

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 que s'aprova el seu Reglament.

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

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

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

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, d'acord amb la Llei pel dret a l'habitatge, la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments. Tanmateix, el PLH també pot servir per concertar polítiques amb altres administracions supramunicipals com l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

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

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

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran

entendre's com a compromisos municipals en quant el seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les pròpies competències del consistori (conjuntura econòmica global, processos de desenvolupament urbanístic, gestió urbanística o promoció d'habitatges d'iniciativa privada, dificultats de finançament de les promocions tant públiques com privades, etc).

El tercer bloc (**Tramitació**), es correspon d'una banda amb la fase d'exposició pública del document durant un mes, i la resposta a les al·legacions que es puguin produir així com a la incorporació de les modificacions, correccions o esmenes, si s'escau per a l'aprovació del Pla en el Ple municipal. I, d'altra banda, un cop aprovat el document, el lliurament del document al Departament de Territori 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 Joan Despí 2024 - 2029** es concreta en la present Memòria i els seus annexos.

0.5. Participació ciutadana

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

Durant la fase de redacció del document del Pla local d'habitatge es va dur a terme un procés de participació ciutadana amb la voluntat, d'una banda, d'informar i donar veu al conjunt d'agents socials que intervenen en matèria d'habitatge al municipi i, d'altra banda, debatre sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur.

Es va crear un espai de participació interna format per la comissió de seguiment del Pla amb membres tècnics i polítics, i un de participació externa format per la ciutadania. Aquest darrer es va materialitzar en tres sessions específiques de participació amb professionals, entitats i polítics, i un qüestionari mitjançant la plataforma Decidim adreçat a la ciutadania en general.

A l'annex es detalla l'informe de participació.

0.6. Vigència i revisió del PLH

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

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

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

- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.

- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.

- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge

1. Emmarcament urbà i territorial

1.1 Situació i estructura territorial

Sant Joan Despí forma part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i es situa a la comarca del Baix Llobregat de la província de Barcelona, situat a l'esquerra de la part baixa del riu Llobregat, a uns 13,30 Km a l'oest de la ciutat comtal, entre uns 20 (sud-oest) i 80 (nord-est) metres sobre el nivell del mar.

El terme municipal té una superfície de 6,168 km² i concentra 34.039 habitants l'any 2022, resultant una densitat força elevada (5.516 hab/km²). Limita, pel Nord, amb Sant Feliu de Llobregat i Sant Just Desvern; a l'oest, amb Santa Coloma de Cervelló; al sud-oest amb Sant Boi de Llobregat; a l'est amb Esplugues de Llobregat; i al sud-est, forma un continu urbà amb Cornellà de Llobregat.

Geològicament Sant Joan Despí es troba al peu de la serralada de Collserola i, atès que es troba a la part baixa del riu Llobregat, l'actual terme municipal ha estat habitat des de l'antiguitat. A l'època romana es varen instal·lar al terme diverses vil·les i grans masies dedicades a l'agricultura. Aquest sector era conegut a l'època amb el nom de Vico Miziano. Fins l'any 1830 el municipi de Sant Joan Despí s'estenia a ambdós costats de l'ara conegut carrer del Bon Viatge i seguia pel Camí del Mig i el carrer Catalunya per trobar-se amb el Despoblat i el raval de les Begudes, a on es dispersaven camps i masies.

A finals del segle XIX va néixer l'eixample de Sant Joan Despí, entre els carrers de les Torres i de Francesc Macià. Es tracta d'un traçat en línia recta, paral·lela a la línia del ferrocarril, a on s'aixecaren les residències d'estiu d'algunes famílies barcelonines a finals del XIX i principis del XX. Situats a la línia del ferrocarril i mirem cap a la part alta, al mig situaríem l'avinguda de Barcelona (antigament riera de la Font Santa) i observaríem, a mà esquerra el Samontà i, a mà dreta, les Planes. El Samontà era la part amb major pendent i s'estenia cap a Sant Just Desvern i Esplugues de Llobregat. En canvi, a la dreta, a la zona més plana, s'estenia l'altre secà, Les Planes, limitant amb Cornellà de Llobregat.

Després d'un intent errat de construcció d'un eixample residencial de la mà de l'arquitecte Josep M. Jujol, la zona del Samontà va figurar al Pla Comarcal de 1953 com a zona industrial (que amb el temps es convertiria en el Polígon Industrial Font Santa), que posteriorment seria ocupada per importants empreses. Amb això va desaparèixer la idea d'un eixample del nucli principal de Sant Joan Despí per sobre de la via del Ferrocarril i, a més, naixeria una nova barrera que separaria físicament el nucli antic amb la resta dels barris existents (La Mossota, Pla del Vent, ...). Més tard s'aniria creant un nou barri: Les Planes, amb la voluntat de donar cabuda a tots aquells treballadors que es varen desplaçar dels seus municipis d'origen (principalment pobles d'Andalusia) cridats per l'oferta d'ocupació que ofería el nou polígon industrial.

Durant els anys 60 i 70 Sant Joan Despí creixia indiscriminadament. L'any 1960 el municipi tenia 4.711 habitants i el 1970, 16.055. El barri de Les Planes fou totalment edificat i el nucli antic va patir l'enderrocament de moltes finques que es convertirien en illes tancades de blocs d'habitatge plurifamiliar, bona part d'elles d'una estètica i confortabilitat molt allunyada dels estàndards de qualitat exigibles.

A mitjans dels anys 80, amb l'arribada dels ajuntaments democràtics i com a conseqüència de la planificació urbanística, neixen el Polígon Residencial Sant Joan i el Sector Torreblanca. L'any 1985 la Corporació Catalana de Ràdio i Televisió decidí ubicar les seves

instal·lacions de TV3 al Polígon Residencial Sant Joan –d'aquí que el barri també es conegui com a barri de TV3-. La posterior construcció d'edificis residencials fins l'any 1997 aconseguiren fer créixer el barri i connectar-lo amb la resta, principalment amb el de les Planes i el parc de Font Santa.

El començament del nou segle és també l'inici de l'Eixample sud-oest, una zona totalment nova que s'estén des del carrer Major, al barri del Centre, fins la variant BV-2001 i que queda englobada en el mateix barri.

1.2 Estructura urbana residencial

El present Pla estudia el municipi en quatre barris (Centre, Les Planes, Pla del Vent - Torreblanca i Residencial Sant Joan). És important aclarir que "Les Begudes" està incorporada al barri del Centre. La població es distribueix de forma heterogènia, si bé destaquen els barris del Centre i Les Planes per la seva alta densitat.

El sòl urbà, unes 318,20 hectàrees, es concentra a la part central i est del terme municipal, en contacte amb els municipis de Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat i Cornellà de Llobregat, amb el qual s'estableix una continuïtat del teixit edificat. El sòl urbanitzable, unes 6,16 hectàrees, es troba localitzat puntualment en dos àmbits discontinus, ubicats a nord i sud del terme municipal, respectivament. Pel que fa al sòl no urbanitzable, aquest ocupa unes 292,47 hectàrees i s'ubica, majoritàriament, a l'extrem oest del municipi, coincidint amb el traçat del riu Llobregat i les lleres i camps de conreu que el voregen.

Els diferents tipus de trames urbanes es poden agrupar en vuit grups, en funció de la seva morfologia urbana i tipologia edificatòria:

Trames residencials:

- Casc antic
- En Densificació urbana semiintensiva
- Remodelació física - Privada
- Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- Renovació urbana - Rehabilitació
- Subjecte a ordenació volumètrica específica
- Ordenació en edificació aïllada
- Cases unifamiliars en filera

Trames amb altres usos:

- Industrial

Trames residencials



1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

Sant Joan Despí es troba dins l'àrea metropolitana de Barcelona i les seves dinàmiques.

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

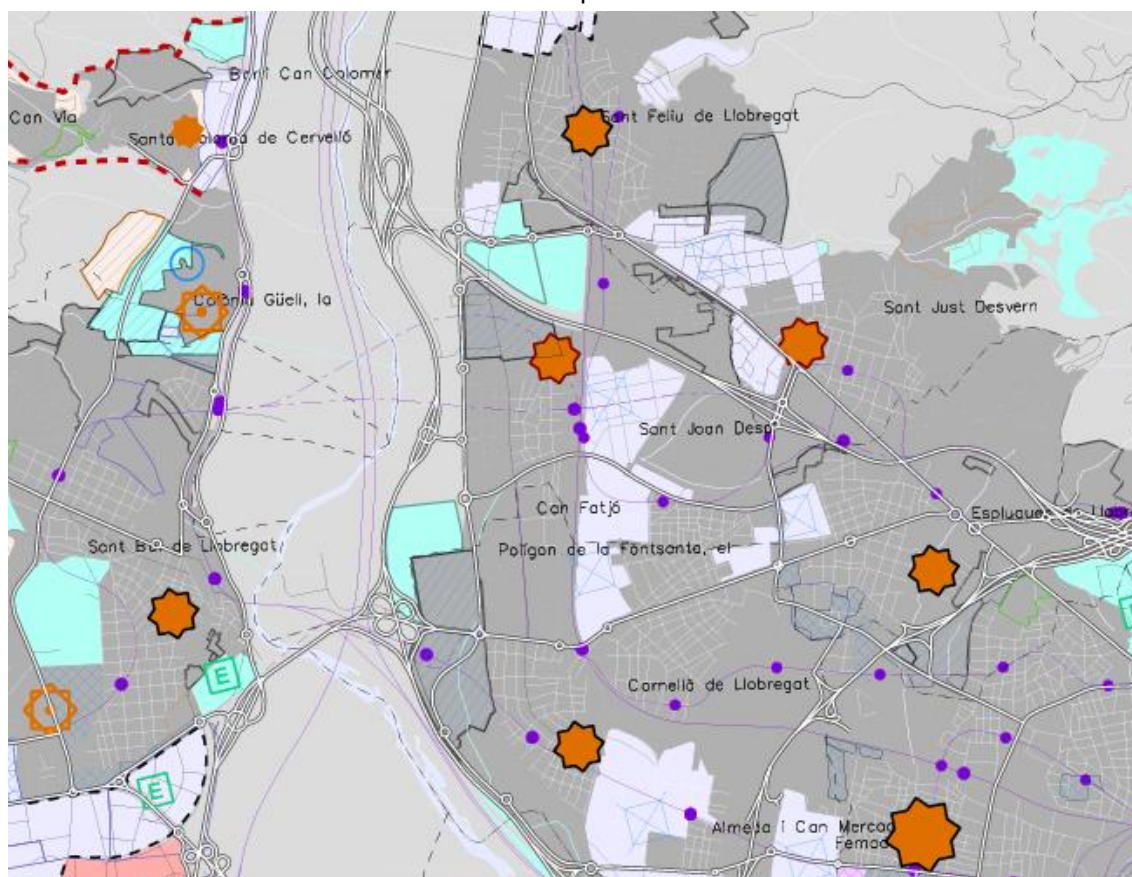
Es tracta d'un instrument de planejament que té per objectiu facilitar l'ordenació del territori format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, que comprenen una superfície de 3.236 km² i 164 municipis.

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.

El PTMB defineix Sant Joan Despí com un subcentre del continu urbà i assigna una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità a la zona coincident amb l'ARE Crexell, una àrea de gran superfície residencial, mentre que la zona de la ciutat esportiva la defineix com un àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes. Pel que fa la zona industrial de Font Santa estableix una àrea especialitzada industrial a transformar.

Pla territorial metropolità de Barcelona



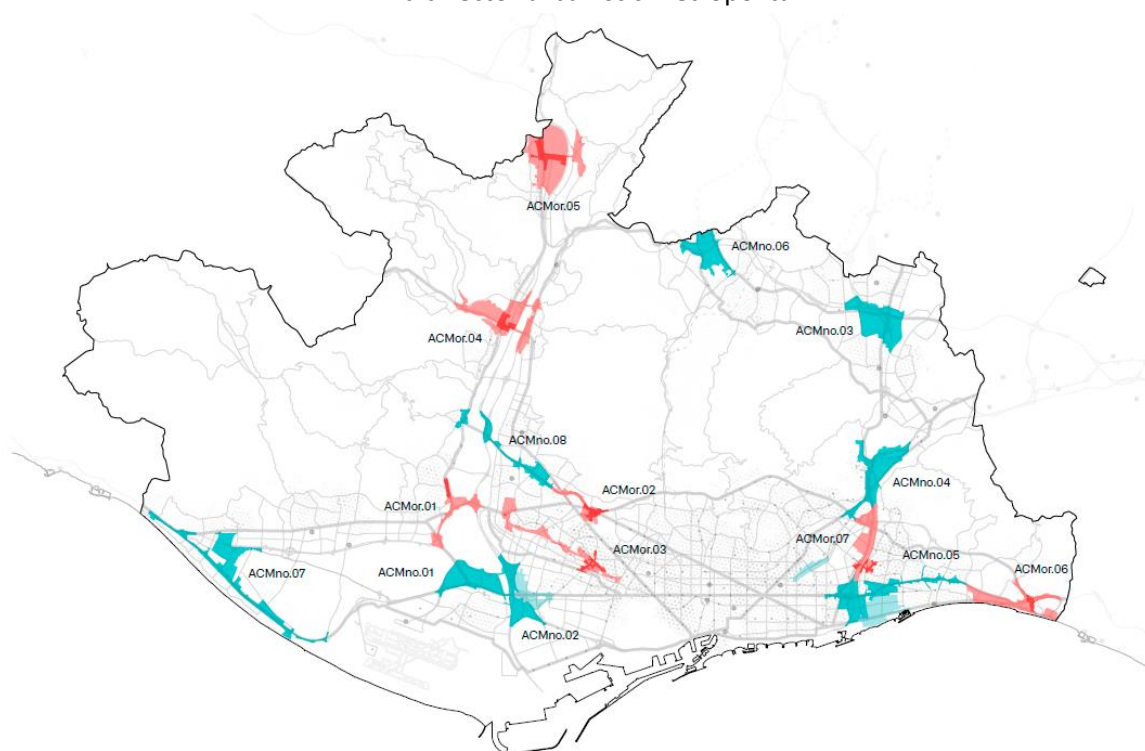
El Pla director urbanístic metropolità, aprovat inicialment en data 21 de març de 2023, aposta per un model de ciutat amb quatre eixos principals:

- La preservació de les funcions i serveis dels ecosistemes metropolitans per fer emergir la infraestructura verda com el principal condicionant del desenvolupament urbà.
- La recuperació d'estructures i continuïtats urbanes per configurar una ciutat metropolitana de proximitat, d'escala humana, amb més equilibri i integració amb els espais oberts, i que alhora garanteixi el seu paper a l'escala regional.

- La transformació dels assentaments de manera sinèrgica amb l'estructura urbana i amb vocació de generar resiliència, redistribució dels recursos, accés als ciutadans i millor qualitat de vida.
- La transició ecològica, social i tecnològica de les properes dècades a l'àrea metropolitana per aconseguir una reducció dels impactes ambientals, una millor adaptació al canvi climàtic, un reaprofitament dels recursos, i una economia més sostenible.

En l'àmbit de Sant Joan Despí, el PDUM proposa una àrea de centralitat no ordenada al llarg de la carretera B-23, que l'anomena ACMno08 – TV3 Diagonal. Aquest àmbit, al no disposar d'un nivell de proposta suficientment madur, haurà de ser objecte d'un pla director urbanístic de concreció o d'altre planejament que la desenvolupi i que n'acabi detallant les característiques.

Pla director urbanístic metropolità



El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) es troba actualment pendent d'aprovació definitiva. Aquest estableix l'objectiu principal d'aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat al conjunt de la ciutadania a més a més dels objectius complementaris de donar compliment al mandat de solidaritat urbana en els municipis de demanda residencial forta i acreditada; i d'incrementar el parc de lloguer social fins a assolir que representi el 9% del total del parc d'habitatges principals a Catalunya¹. El PTSH no disposa d'un pla econòmic i financer associat i per tant caldrà veure com es desenvoluparà.

¹Aquest parc inclou: habitatges dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; i altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

El PTSHC delimita Sant Joan Despí com una àrea de demanda forta i acreditada tipus 1, i per tant subjecte al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials). Així doncs, preveu que durant el primer quinquenni del Pla (2024-2029) el municipi promogui 89 nous habitatges destinats a polítiques socials. Alhora, el PTSH determina que aquests municipis han d'incrementar el seu parc de lloguer social fins assolir com a mínim el 10,3% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini previst per a assolir l'objectiu de solidaritat urbana.

Pla territorial sectorial de l'habitatge

Situació actual			1r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítics socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	% ràtio OSU
13.207	1.682	12,7%	13.517	89	12,9%

2n quinquenni			3r quinquenni		
Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	% ràtio OSU
13.886	197	13,7%	14.254	279	15%

4rt quinquenni		
Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	% ràtio OSU
14.530	70	15%

Font: PTSH (aprovació provisional, febrer 2024)

També li seran d'aplicació les mesures següents:

- Establir programes d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la LDH per a evitar la desocupació permanent dels habitatges.
- L'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer front al cost del deure de rehabilitació de llur habitatge (article 40.1 de la LDH). Ara bé, per a exercir la potestat expropiatòria, s'ha d'instruir prèviament el corresponent expedient de declaració d'incompliment de la funció social de la propietat (article 40.2 de la LDH).
- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia a hipotecària d'acord amb el Decret

Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

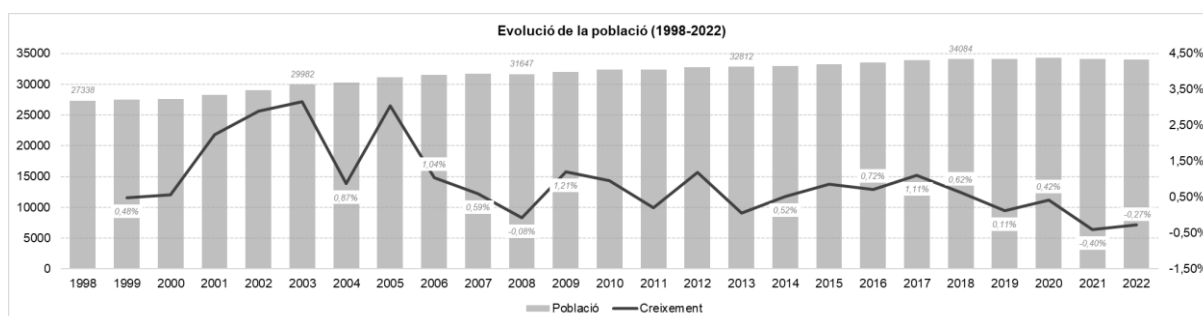
- L'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure els plans d'habitatge de l'Administració de la Generalitat o la normativa sectorial sobre habitatge que, directa o indirectament, tenen com a objectiu fer efectiu el dret d'accedir a un habitatge digne i adequat.

2. Les persones

2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

2.1.1. Els comportaments de creixement

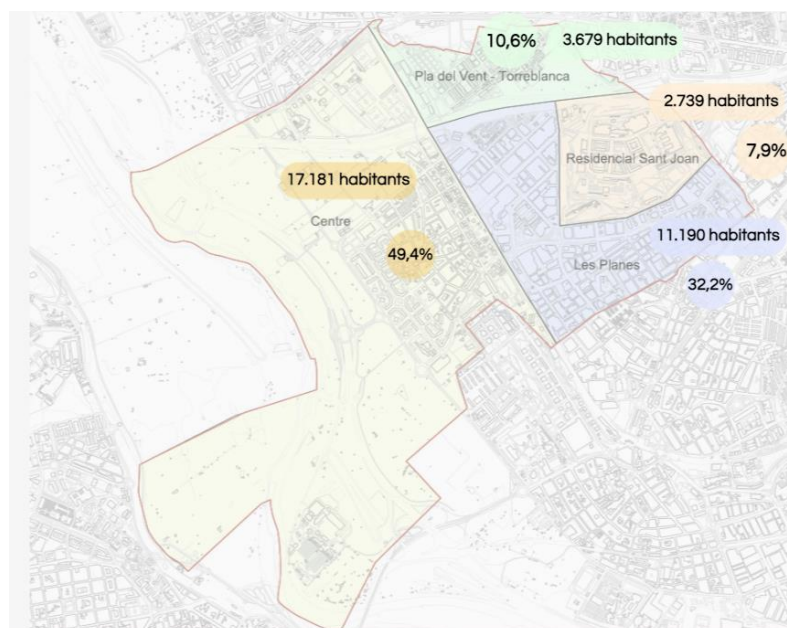
La població de Sant Joan Despí a gener de 2022 era de 34.039 habitants segons el padró continu de l'Institut Nacional d'Estadística, el que significa un creixement entorn als 7.000 habitants des de 1998. Aquestes xifres de població, juntament amb la reduïda superfície del municipi, fa que la densitat de població sigui elevada, situant-se al 2022 entorn als 5.500 habitants/km² (la tercera xifra més alta de la comarca i la catorzena de Catalunya). Des de 1998 fins a 2022 la població del municipi objecte d'estudi ha crescut de mitjana un 0,92%, essent el màxim creixement el 2003 amb un 3,16% respecte l'any anterior i el mínim el 2019 amb només un 0,11% més de població respecte el 2018. En aquest període de temps analitzats només s'identifiquen 3 anys de descens de població mínims, el 2008 (0,08%), el 2021 (0,40%) i el 2022 (0,27%).



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

Segons les últimes dades del padró municipal (novembre 2022) la població al municipi era de 34.789 habitants, que es concentrava sobretot en el barri del Centre i en el de les Planes amb 17.181 habitants (49,4%) i 11.106 habitants (32,2%) respectivament.

Distribució de la població per barris

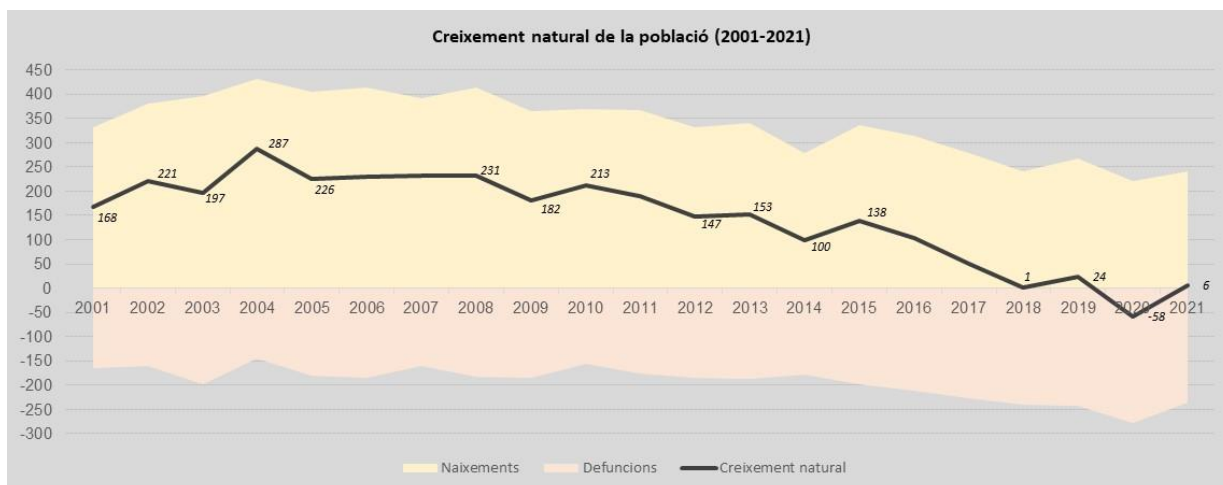


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró Municipal d'habitants (novembre 2022)

Part del creixement de població registrat de Sant Joan Despí en els últims 20 anys (2001-2021) ha estat perquè hi ha hagut un major nombre de naixements que de defuncions. Tal ha estat aquesta tendència que només l'any 2020 el creixement natural del municipi va ser negatiu (-58). Aquesta situació va ser un fet aïllat com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19. Si bé és cert que, tot i que no es pot definir una tendència clara en el creixement natural del municipi de 2001 a 2021, aquest és cada vegada menor. Així, per exemple, el 2001 aquesta variable estava entorn els 170, el 2004 s'assoleix el màxim de 287 i a partir de 2017 el creixement natural no supera els 50 habitants. El motiu principal d'aquesta variabilitat és els canvis en els patrons de natalitat, ja que la taxa de mortalitat per cada mil habitants es manté durant tot el període entorn el 5-7‰, essent la mitjana el 6‰. La taxa de natalitat, en canvi, se situava per sobre del 10,5‰ de 2001 a 2011 (registrant-se el màxim el 2004 amb un 14,3‰), mentre que per sota d'aquest valor de 2012 a 2021 (registrant-se el mínim el 2020 amb un 6,4‰).

Evolució dels components de població						
ANY	POBLACIÓ	NAIXEMENTS	TAXA NATALITAT (‰)	DEFUNCIONS	TAXA MORTALITAT (‰)	CREIXEMENT NATURAL
2001	28.246	332	11,8	164	5,8	168
2002	29.064	381	13,1	160	5,5	221
2003	29.982	396	13,2	199	6,6	197
2004	30.242	432	14,3	145	4,8	287
2005	31.162	406	13	180	5,8	226
2006	31.485	414	13,1	184	5,8	230
2007	31.671	392	12,4	161	5,1	231
2008	31.647	413	13,1	182	5,8	231
2009	32.030	366	11,4	184	5,7	182
2010	32.338	370	11,4	157	4,9	213
2011	32.406	367	11,3	177	5,5	190
2012	32.792	331	10,1	184	5,6	147
2013	32.812	341	10,4	188	5,7	153
2014	32.981	278	8,4	178	5,4	100
2015	33.264	337	10,1	199	6	138
2016	33.502	315	9,4	211	6,3	104
2017	33.873	278	8,2	228	6,7	50
2018	34.084	241	7,1	240	7	1
2019	34.123	267	7,8	243	7,1	24
2020	34.267	220	6,4	278	8,1	-58
2021	34.130	241	7,1	235	6,9	6

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2001-2016) i del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2017-2021).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2001-2016) i del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2017-2021).

De 2017 a 2021 es disposen de dades dels naixements i defuncions a escala de barri i, per tant, és possible analitzar l'evolució del creixement natural a nivell d'aquestes unitats administratives. A trets generals, es pot veure com dos dels barris tenen un creixement natural positiu de mitjana de 2017 a 2021 (les Planes: 4,2 i Residencial Sant Joan: 8,2), mentre que dos el tenen negatiu (Centre: -6 i Pla del Vent-Torreblanca: -3,8). I és que, per exemple, en el Pla del Vent-Torreblanca i en el del Centre només van registrar dos anys amb més naixements que defuncions, el 2019 i 2020 en el primer cas i el 2017 i 2021 en el segon. En canvi, el barri residencial de Sant Joan els naixements sempre van superiors a les defuncions en el període objecte d'estudi. El creixement natural més elevat es va registrar el 2017 i 2018 en el barri de les Planes (22 i 21 respectivament), mentre que el més baix en el Centre (-39) i les Planes (-30) el 2020.

Creixement natural

BARRI	2017	2018	2019	2020	2021	MITJANA
Centre	13	-15	-7	-39	18	-6
les Planes	22	21	11	-30	-3	4,2
Residencial Sant Joan	10	3	17	9	2	8,2
Pla del Vent-Torreblanca	-5	-8	3	2	-11	-3,8

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2017-2021).

2.1.2. Principals procedències i destinacions segons el padró

Per estudiar les principals procedències i destinacions en base a les dades del Padró municipal de 2017 a 2021, a continuació es presenten els canvis de domicili intramunicipals i les altes i baixes padronals del municipi de Sant Joan Despí.

La proporció de població de Sant Joan Despí que va canviar de domicili intramunicipalment de 2017 a 2021 va ser de mitjana entorn el 3%. Tots els anys el percentatge se situava entorn al 2%, però el 2018 es va arribar el 4,8%. El mínim, en canvi, va ser el 2019 amb un 2%. Tot i que hi ha un equilibri, les cohorts femenines sempre han estat les que major nombre de canvis de domicili intramunicipals han registrat (mitjana 2017-2021: 52,5%). De la totalitat d'aquestes mudances, entorn al 20% han estat de població estrangera, essent el

màxim el 2019 amb un 23,9% i el mínim el 2020 amb un 18,3%. De nou les dones tornen a dominar aquesta estadística (mitjana 2017-2021: 54,5%), excepte pel 2019 quan ho van fer els homes (51,5%).

Moviments intramunicipals

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Total (%)	2,4	4,8	2	2,5	2,9	2,9
Homes (%)	49	45,2	48,7	47,7	47	47,5
Dones (%)	51	54,8	51,3	52,3	53	52,5
Estrangeres (%)	20	19,6	23,9	18,3	22,6	20,9
Homes (%)	46,3	45,6	51,5	44,7	40,8	45,8
Dones (%)	53,7	54,4	49,7	55,3	59,2	54,5

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A nivell de barri el major nombre de canvis de domicili es van registrar en el del Centre, que és el que més habitants hi ha. Tot i això, tenint en compte la població total per barri de 2021 es pot veure que el de les Planes era el que percentualment en registrava més.

Moviments intramunicipals per barri

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana	Proporció població 2021
Centre (%)	47,3	74,3	53,9	49,2	44	53,7	2,5
les Planes (%)	38,4	19,4	33,2	32,3	43,2	33,3	3,8
Residencial Sant Joan (%)	8,2	3,3	5	11,5	7,1	7	2,6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	6,1	3,1	7,9	7	5,7	6	1,5

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Els canvis de domicili a nivell de barri de la població estrangera van ser similars als totals anteriorment esmentats, és a dir un domini del barri del Centre, tot i que a l'any 2017 comparteix proporcionalitat amb el de les Planes i el 2021 aquest va arribar a superar-lo.

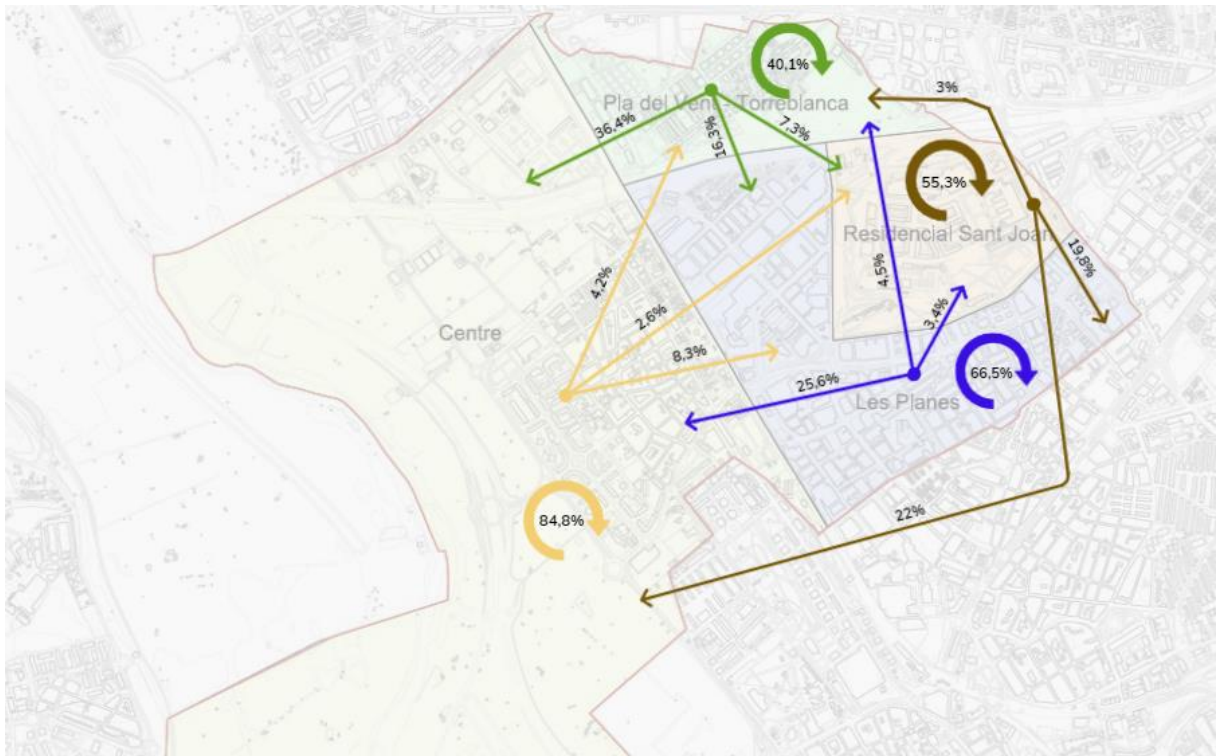
Moviments intramunicipals de població estrangera

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Centre (%)	39,6	70,1	53,4	44,7	33,6	48,3
les Planes (%)	39,6	24,8	35	42,8	55,6	39,6
Residencial Sant Joan (%)	15,2	4,1	5,5	9,4	7,2	8,3
Pla del Vent-Torreblanca (%)	5,5	0,9	6,1	3,1	3,6	3,8

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Els canvis de domicili intramunicipals de la població de 2017 a 2021 es van donar principalment dins del mateix barri, essent les mitjanes més elevades dels cinc anys en el del Centre (84,8%) i el de les Planes (66,5%). La major proporció de canvis entre barris s'ha registrat cap al del Centre i les Planes. A nivell de sexe no s'ha observat una tendència clara de que els canvis de domicili siguin més freqüents entre les dones que entre els homes, si que és cert, però, que en el destí majoritari esmentat, cap al barri del Centre, van predominar els moviments del sexe femení el 2017 i 2018, mentre que del femení el 2019 i 2020, arribant a un equilibri entre ambdós sexes el 2021.

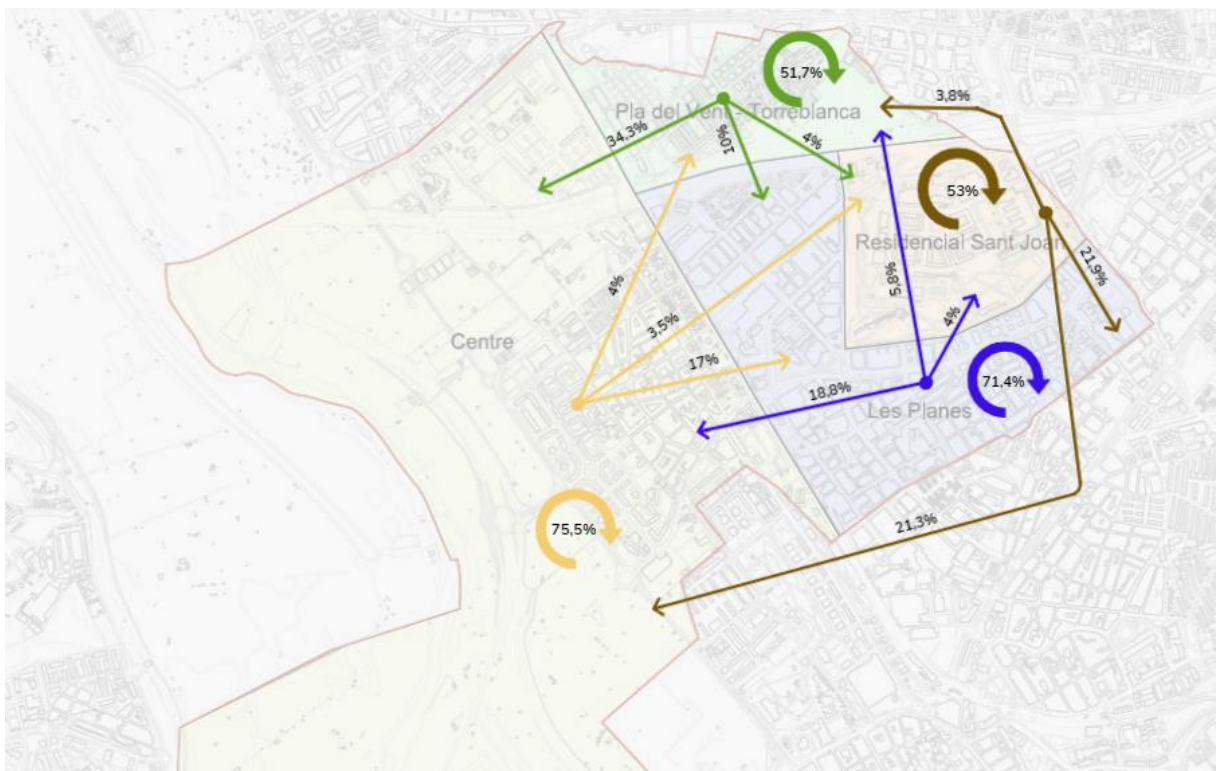
Moviments intramunicipals



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Els canvis de domicili intramunicipals de les persones estrangeres de 2017 a 2021 segueix les mateixes tendències que les presentades anteriorment, tot i que el percentatge mitjà dels 5 anys va ser lleugerament diferent.

Moviments intramunicipals de persones estrangeres



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

El percentatge d'altres al padró municipal de Sant Joan Despí respecte a la població total va ser entorn el 5% entre 2017 i 2021, essent el mínim el 2020 (4,3%) i el màxim el 2019 (5,5%). Les arribades al municipi, doncs, ha anat en augment des de 2017, tot i que el 2020 va haver-hi una davallada possiblement causada per la situació sanitària mundial provocada pel COVID-19. Tot i que de manera molt ajustada, les dones era el cohort que predominava en les altes a l'esmentat municipi, excepte el 2019 quan va haver-hi més altes d'homes que de dones. Entre un 20 i un 30% d'aquestes altes s'han d'associar a l'arribada de persones d'origen estranger. En aquest cas també tenen una tendència a incrementar de 2017 a 2021, excepte en dos anys el 2018 i el 2021. A nivell de sexe les dones d'origen estranger predominaven aquesta estadística en tots els anys estudiats, tot i que la proporció d'homes estava prop del 50%.

Altes de moviments intermunicipals

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Total (%)	4,4	5,1	5,5	4,3	5,2	4,9
Homes (%)	49,4	49,6	50,3	48,1	49,9	49,5
Dones (%)	50,6	50,4	49,7	51,9	50,1	50,5
Estrangeres (%)	24,2	23,5	28,2	31,8	28,5	27,3
Homes (%)	48,3	46,2	46,8	44,7	47,5	46,7
Dones (%)	51,7	53,8	53,2	55,3	52,5	53,3

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

De mitjana el barri que va registrar més altes de 2017 a 2021 va ser el del Centre (41,1%) seguit molt de prop pel de les Planes (39,7%). Tot i que majoritàriament predominen les arribades al primer barri esmentat, s'ha de dir que el 2018 i 2019 aquestes van ser més importants en el segon. La proporció d'altres del 2021 per cada límit segons la població d'aquest posa de manifest que en aquest any el barri Residencial Sant Joan (6%) i el de les Planes (5,9%) eren els que en tenien més.

Altes de moviments intermunicipals segons barri

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana	Proporció població 2021
Centre (%)	41	39,3	38,9	42,7	43,5	41,1	4,5
les Planes (%)	40,7	42	40,9	37,5	37,3	39,7	5,9
Residencial Sant Joan (%)	8,2	9,7	10,8	9,4	9,2	9,5	6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	10	9	9,4	10,4	10	9,8	4,8

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Les principals procedències entre 2017 i 2021 va ser de persones de la província de Barcelona en més d'un 60% en tots els casos. En segon lloc l'ocupen les estrangeres (entorn 15-20%). Mentre les primeres van tenir una tendència a la baixa de 2017 a 2019 i de 2020 a 2021, les segones van créixer de 2017 a 2019 i de 2020 a 2021.

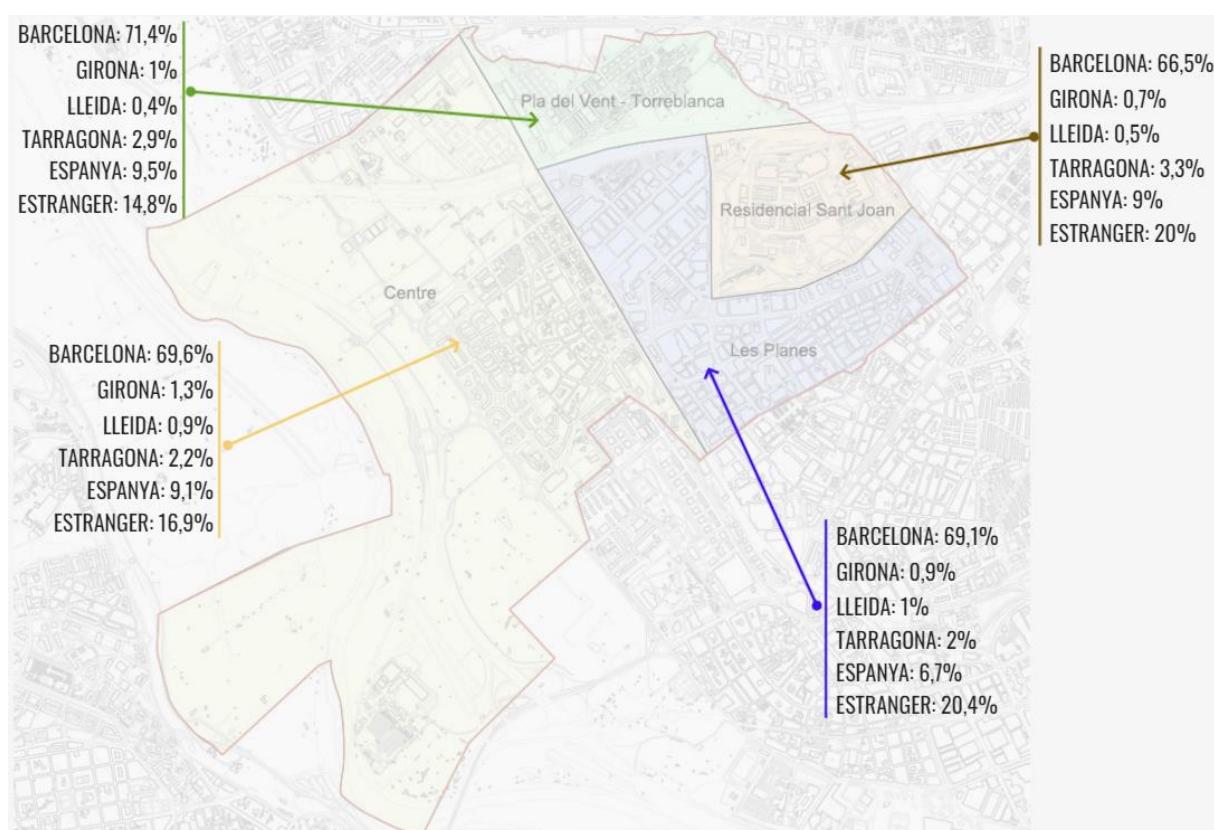
Altres segons procedència dels moviments intermunicipals

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Barcelona	68,8	68,5	63,3	73,6	72,2	69,3
Girona	0,9	1,3	1,6	0,8	0,5	1
Lleida	1	0,6	1,2	0,8	0,7	0,9
Tarragona	2,1	2,1	2,2	2,6	2,6	2,3
Espanya	8,4	7,9	8,8	7,6	8,2	8,2
Estrangeres	18,9	19,5	22,9	14,7	15,8	18,4

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A escala de barri la mitjana d'altres de 2017 a 2021 va ser de persones provinents de la província de Barcelona (promig entorn al 70%), seguit, a molta distància, de les estrangeres (promig entorn el 18%). El barri amb un percentatge mitjà d'altres de persones provinents de la província de Barcelona més elevat era Pla del Vent-Torreblanca (71,4%) i de les estrangeres el de les Planes (20,4%).

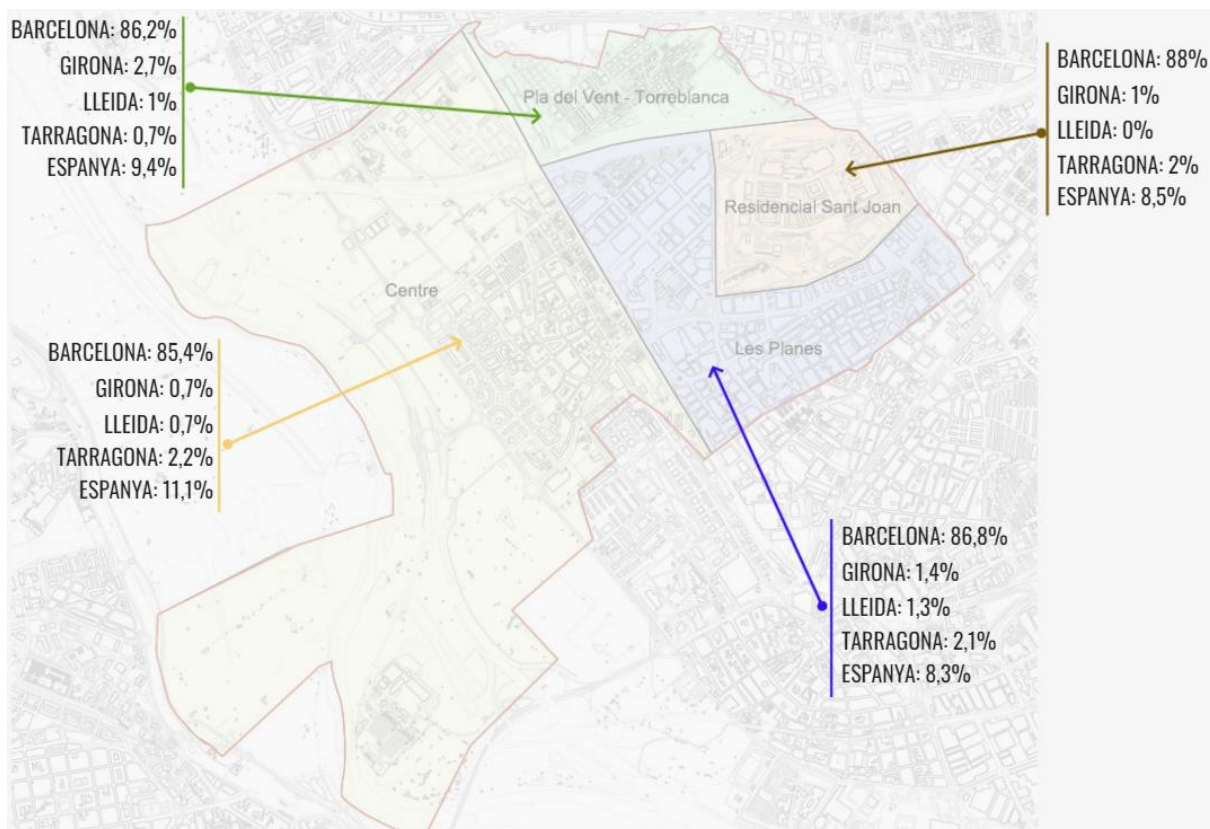
Altres segons procedència dels moviments intermunicipals



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

La mitjana d'altres de 2017 a 2021 de persones estrangeres també va ser de persones província de Barcelona (promig entorn el 85%), seguit, a molta distància, d'altres províncies d'Espanya (promig entorn el 9%). Els valors més alts de les primeres se situaven al barri Residencial Sant Joan (88%) i el de les Planes (86,8%), mentre que dels segons al Centre (11,1%) i el Pla del Vent-Torreblanca (9,4%).

Altes segons procedència dels moviments intermunicipals de persones estrangeres



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

El percentatge de baixes al padró municipal de Sant Joan Despí respecte a la població total va ser entorn el 4% entre 2017 i 2021, essent el mínim el 2017 i 2020 (4,1%) i el màxim el 2021 (4,8%). Les sortides del municipi, doncs, ha anat en augment des de 2017, tot i que el 2020 va haver-hi una davallada possiblement causada per la situació sanitària mundial provocada pel COVID-19. Tot i que de manera molt ajustada, les dones era el cohort que predominava en les baixes a l'esmentat municipi (50,3%), excepte el 2017 i 2021 quan va haver-hi més baixes d'homes que de dones. Al voltant del 30% d'aquestes baixes s'han d'associar a la sortida de persones d'origen estranger. En aquest cas, però, no es va registrar un increment constant del nombre de sortides entre el 2017 i 2021, sinó que hi havia un canvi de tendència any a any. A nivell de sexe les dones d'origen estranger quasi predominaven aquesta estadística en tots els anys estudiats (menys el 2017), tot i que la proporció d'homes estava prop del 50%.

Baixes dels moviments intermunicipals de persones estrangeres

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Total (%)	4,1	4,4	4,6	4,1	4,8	4,4
Homes (%)	50,9	49,4	48,4	49	50,9	49,7
Dones (%)	49,1	50,6	51,6	51	49,1	50,3
Estrangeres (%)	27,8	27,1	32,2	30,5	29,1	29,4
Homes (%)	50,9	47,5	46,4	41,1	49,3	47,1
Dones (%)	49,1	52,5	53,6	58,9	50,7	52,9

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

De mitjana el barri que va registrar més baixes de 2017 a 2021 va ser el del Centre (40,8%) seguit molt de prop pel de les Planes (38,5%). Tot i que majoritàriament predominen les sortides del primer barri esmentat, s'ha de dir que el 2018 aquestes van ser més importants en el segon. La proporció de baixes del 2021 per cada límit segons la població d'aquest posa de manifest que en aquest any el barri Residencial Sant Joan (6,6%) i el de les Planes (5,6%) eren els que en tenien més. Cal destacar, que la majoria de les dades exposades, així com tendències, són similars a les esmentades en les altes.

Baixes dels moviments intermunicipals per barris

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana	Proporció població 2021
Centre (%)	40,8	39,1	41,6	40,3	39,1	40,2	3,7
les Planes (%)	38,5	40,3	37,7	39,7	38,9	39	5,6
Residencial Sant Joan (%)	9,8	10,6	11,2	8	11,1	10,1	6,6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	10,9	10,1	9,5	12	11	10,7	4,8

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Les principals destinacions entre 2017 i 2021 van ser cap a la província de Barcelona en més d'un 70% en tots els casos, que destaca de manera molt notable respecte a les altres. Cal destacar, però, que en la majoria de les destinacions estudiades va haver-hi una variabilitat anual que no permet destacar una tendència clara a l'augment o disminució de cap cohort.

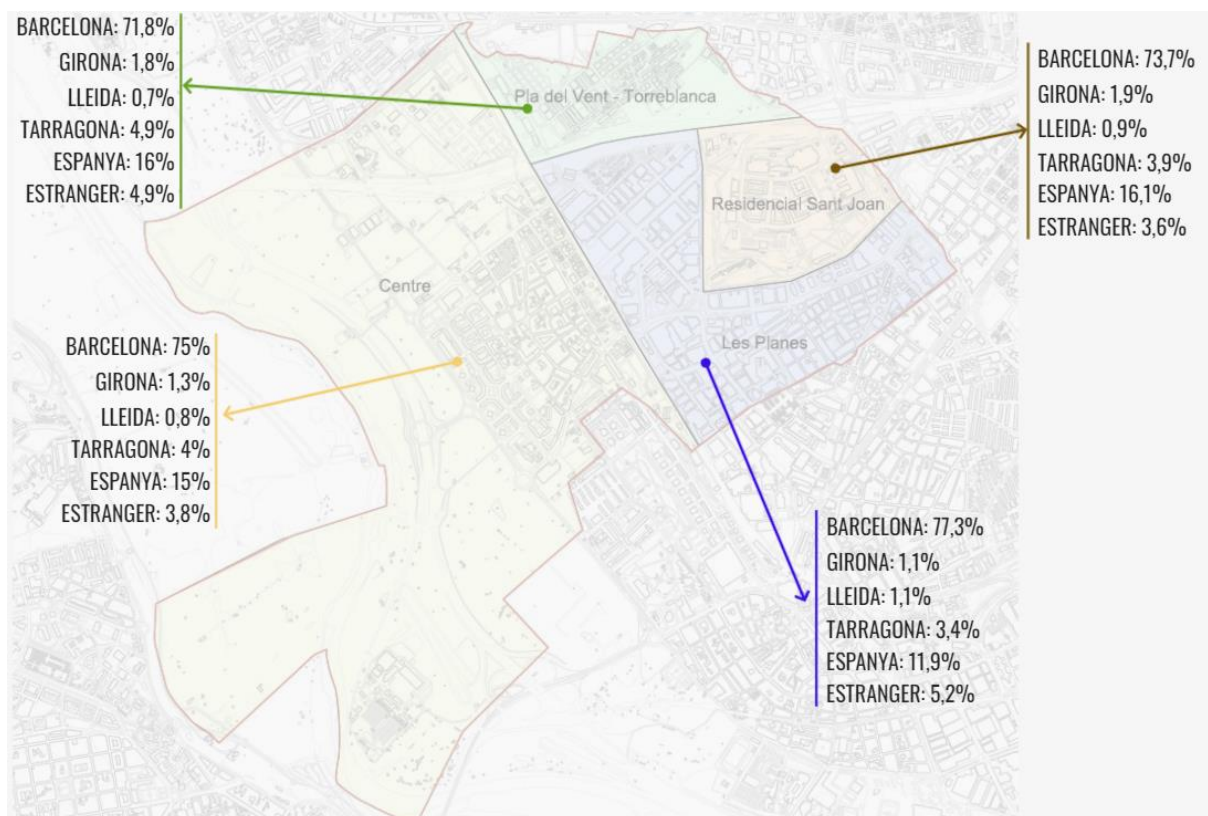
Baixes dels moviments intermunicipals segons destinació

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Barcelona	73,9	78,4	76,4	73,7	75,5	75,6
Girona	0,7	1,3	1,4	1,8	1,3	1,3
Lleida	0,9	1,1	0,6	1,1	1,2	1
Tarragona	3,7	2,5	3,5	4,8	4,7	3,8
Espanya	16	13,2	13	14,4	13,1	13,9
Estrangeres	4,8	3,5	5,2	4,6	4,3	4,5

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A escala de barri la destinació principal de 2017 a 2021 dels habitants de Sant Joan Despí va ser en tots els casos la província de Barcelona. El barri amb un percentatge mitjà més alt de persones que emigren cap a altres indrets de la província de Barcelona va ser el de les Planes (77,3%) seguit del Centre (75%). Cal destacar, que al voltant del 10-15% dels habitants de Sant Joan Despí entre 2017 i 2021 van marxar cap a altres províncies d'Espanya, essent el barri de Residencial Sant Joan (16,1%) i el del Pla del Vent-Torreblanca (16%) els més destacats.

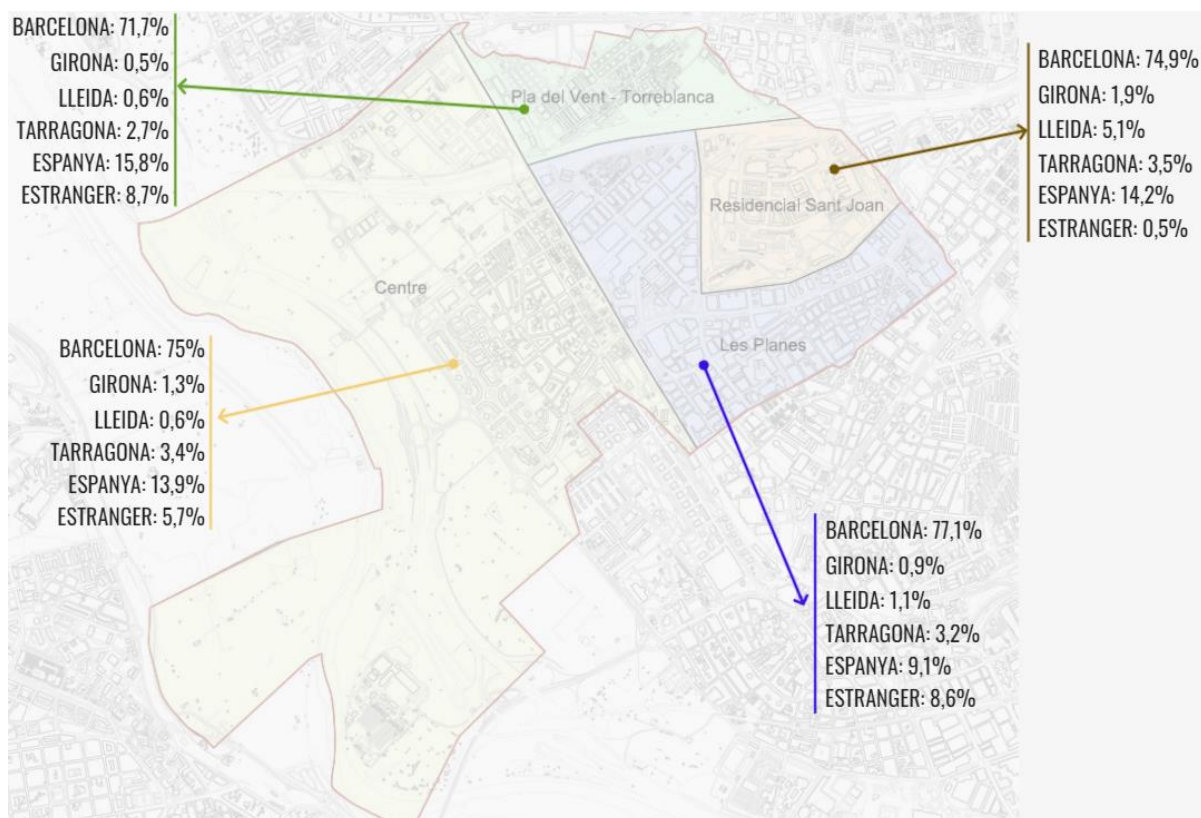
Baixes dels moviments intermunicipals segons destinació



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

La mitjana de baixes de 2017 a 2021 de persones estrangeres segueix les mateixes tendències que tenint en compte el total de població, essent la destinació principal altres municipis de la província de Barcelona, destacant aquest destí en els barris de les Planes (77,1%) i del Centre (75%). Tot i que l'emigració dels habitants de Sant Joan Despí cap a altres províncies d'Espanya era el segon destí principal entre 2017 i 2021, sobretot als barris de Pla del Vent-Torreblanca (15,8%) i Residencial Sant Joan (14,2%), s'ha de destacar que a poca distància d'aquests hi havia l'emigració cap a l'estranger sobretot de les persones del barri del Pla del Vent-Torreblanca (8,7%) i les Planes (8,6%).

Baixes dels moviments intermunicipals de persones estrangeres segons destinació

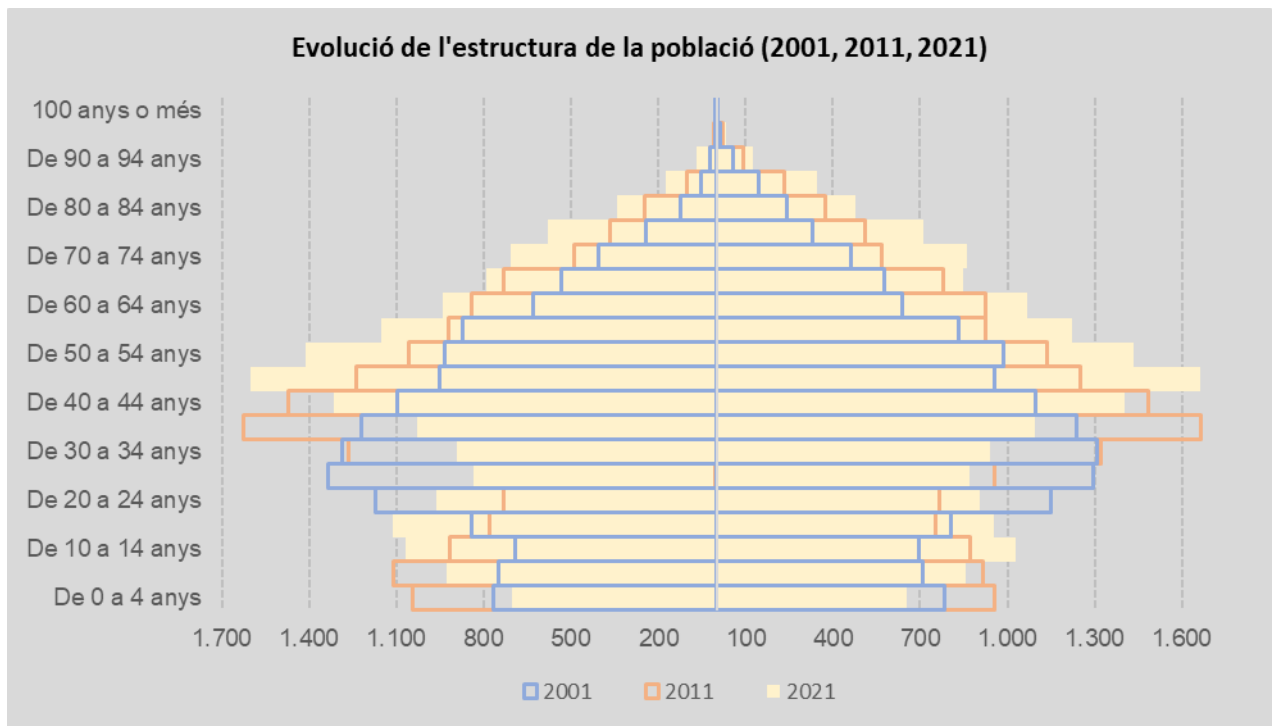


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

2.1.3. Estructura d'edats

En els últims 20 anys l'estructura per edats de la població de Sant Joan Despí ha variat tendint a un envelliment de la població. Mentre que entre el 2001 i el 2011 predominava la població de 30 a 44 anys (2001: 25,7% i 2011: 27,3%) en primer lloc i la de 45 a 64 anys (2001: 24,1% i 2011: 25,6%) en segon, el 2021 hi ha un canvi de tendència i el grup d'edat majoritari del municipi passen a ser les persones de 45 a 64 anys (30,7%) seguit dels de 30 a 44 anys (19,5%). Aquesta darrera estructura exposada era idèntica a la que hi havia a nivell comarcal al mateix 2021 (45 a 64 anys: 29,8% i 30 a 44 anys: 21%).

Malgrat que hi ha una tendència clara a l'envelliment de la població, el coeficient més alt entre les persones de 65 anys o més i els menors de 15 anys (índex d'envelliment) es va registrar el 2021 (116,1%). Aquest valor era superior al de 2001, quan era del 73%, i el de 2011 78,2%. L'índex de sobreenvelliment (coeficient entre persones de més de 85 anys o més i les de 65-84 anys) també va tenir una evolució similar, essent el 2001 del 9,9%, el 2011 del 11,8% i el 2021 del 14,5%. Aquestes xifres, doncs, confirmen la tendència a l'envelliment de la població de Sant Joan Despí.



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

Segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" de 2015 a 2020 s'han pogut obtenir dades de tres variables a escala de barri: l'edat mitjana de la població, la proporció d'habitants de 65 o més i la proporció de menors de 18 anys.

L'edat mitjana de la població de Sant Joan Despí ha tingut una tendència a créixer de 2015 a 2020, passant dels 40,1 anys als quasi 42. Per tant, un increment del 3,7%. Els barris que percentualment van créixer la mitjana d'edat de la població entre 2015 i 2020, superant la mitjana municipal esmentada, van ser el Residencial Sant Joan (7,3%), el Pla del Vent-Torreblanca (6,3%) i el Centre (4,8%). Tots aquests van tenir una tendència a augmentar la mitjana d'edat, excepte el de les Planes, on aquesta variable es va mantenir inalterable o a la baixa fins el 2018 (incrementant-se l'edat mitjana només un 0,9% de 2015 a 2020).

Evolució de l'edat mitjana de la població per barris

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana	Increment
Centre (%)	39,2	39,5	39,9	40,3	40,8	41,1	40,1	4,8
les Planes (%)	42,2	42,2	42,1	42,1	42,2	42,6	42,2	0,9
Residencial Sant Joan (%)	37	37,7	38,5	39,2	39,3	39,7	38,6	7,3
Pla del Vent-Torreblanca (%)	41,3	41,6	42,2	42,9	43,4	43,9	42,6	6,3
Sant Joan Despí (%)	40,4	40,6	40,9	41,2	41,5	41,9	41,1	3,7

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

La proporció de persones de 65 anys o més a Sant Joan Despí van tenir una tendència a créixer de 2015 a 2020, passant de representar el 16,3% de la població a ser el 17,7%. Per tant, un increment del 8,6%. A escala de barris la tendència va ser la mateixa, essent els

increments entre 2015 i 2020 els següents: Residencial Sant Joan (57,1%), Pla del Vent-Torreblanca (34,7%) i Centre (12,3%). Tot i això, el barri de les Planes segueix una tendència inversa a la resta de barris i les persones de 65 anys o més van passar de ser el 21,2% el 2015 a el 20,4%, per tant, una reducció del 3,8%. Cal destacar, però, que aquest barri era el que va tenir una mitjana major de la proporció de persones d'aquest cohort en tot el període objecte d'anàlisi.

Evolució de la població de més de 65 anys per barris

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana	Increment
Centre (%)	14,6	14,8	15,3	15,6	16,3	16,4	15,5	12,3
les Planes (%)	21,2	21,2	10,7	20,6	20,5	20,4	20,7	-3,8
Residencial Sant Joan (%)	6,3	7,2	7,7	8,4	9,4	9,9	8,2	57,1
Pla del Vent-Torreblanca (%)	14,7	15,5	16,4	17,6	18,3	19,8	17,1	34,7
Sant Joan Despí (%)	16,3	16,5	16,8	17,1	17,5	17,7	17	8,6

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

La proporció de persones menors de 18 anys a Sant Joan Despí van tenir una tendència a la decreixença de 2015 a 2020, passant de representar el 20,6% de la població a ser el 19,2%. Per tant, una baixada del 6,8%. A escala de barris la tendència va ser la mateixa, essent els descensos entre 2015 i 2020 els següents: Pla del Vent-Torreblanca (20,7%), Residencial Sant Joan (16,6%) i Centre (7,9%). Tot i això, el barri de les Planes segueix una tendència inversa a la resta de barris i les persones menor de 18 anys van passar de ser el 18,2% el 2015 a el 18,6%, per tant, un increment del 2,5%. Cal destacar, però, que de 2019 a 2020 va seguir la tendència dels altres barris i la proporció de persones menors de 18 anys van minvar un 0,4%. El barri del Centre era el que tenia una mitjana major de la proporció de persones d'aquest cohort en tot el període objecte d'anàlisi.

Evolució de la població menor de 18 anys per barris

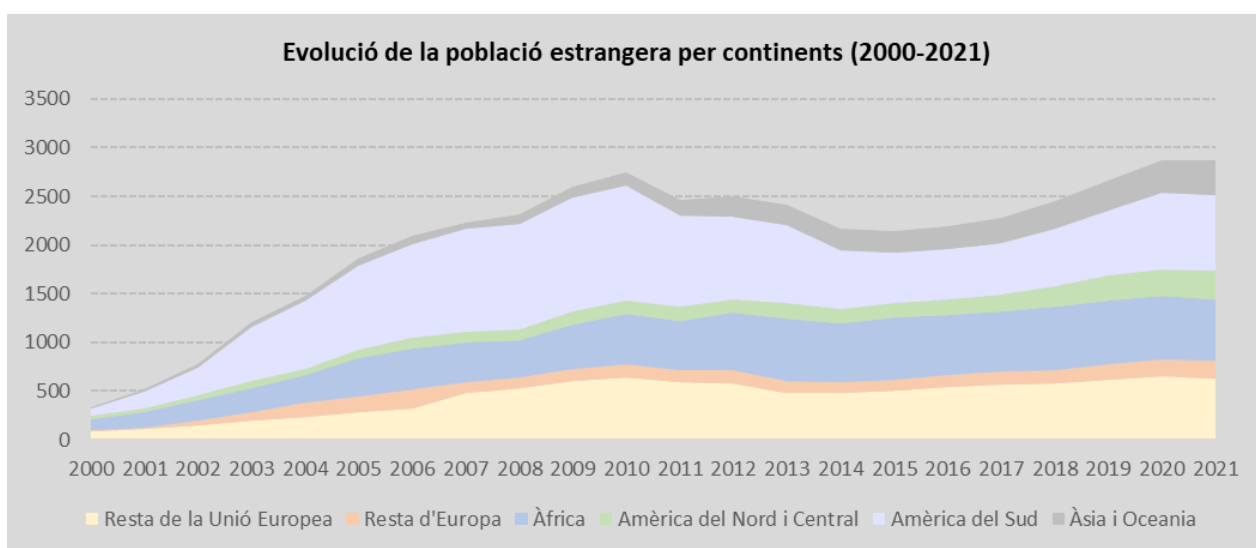
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana	Increment
Centre (%)	22,7	22,7	22,3	21,9	21,3	20,9	22	-7,9
les Planes (%)	18,2	18,5	18,8	18,8	19	18,6	18,6	2,5
Residencial Sant Joan (%)	20,5	19,4	18,4	18	17,7	17,1	18,5	-16,6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	19,8	19,6	18,9	17,5	16,5	15,7	18	-20,7
Sant Joan Despí (%)	20,6	20,6	20,3	20	19,6	19,2	20,1	-6,8

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

2.1.4. Nacionalitat

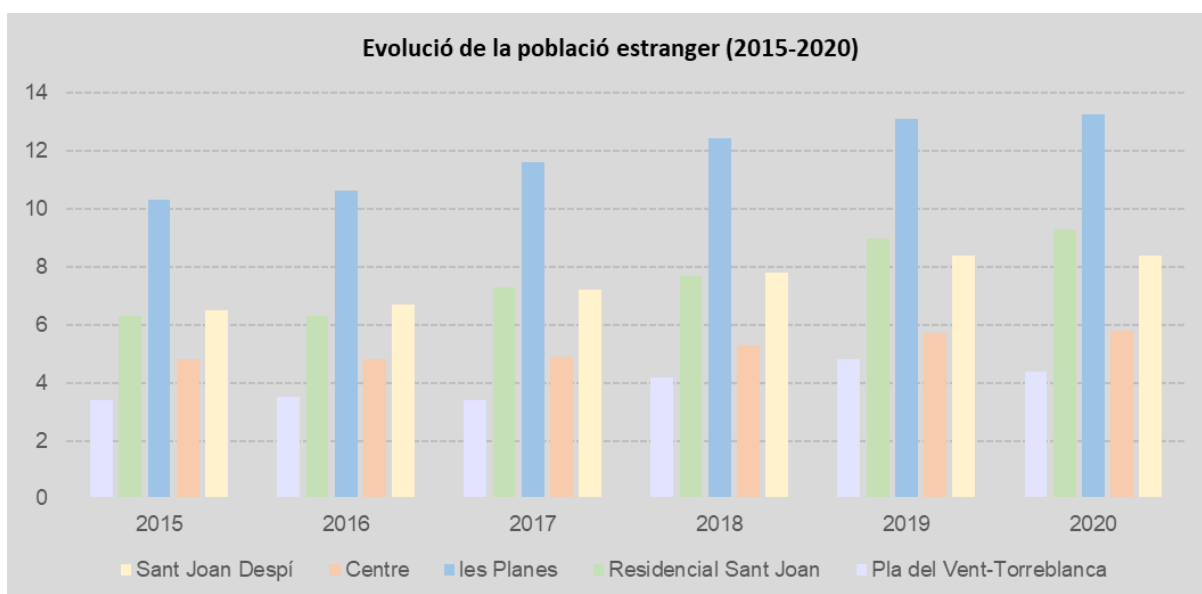
El 2021, segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, al voltant del 8% de la població de Sant Joan Despí era nascuda a l'estranger, una xifra per sota la de la comarca (11%) i de la de Catalunya (16%). L'increment en els últims 20 anys però ha estat important, ja que s'ha passat de representar només l'1,2% de la població a l'any 2000 a ser el 8,4% el 2021. Cal destacar, però, que de l'any 2000 al 2010 el percentatge de població estrangera al municipi va créixer fins el 8,5%, però aquesta proporció es va anar reduint des de la data esmentada fins el 2015 (6,4%), moment a partir del qual es torna a recuperar. En quan a la

nacionalitat d'aquestes persones també va haver-hi variabilitat entre l'any 2000 i el 2021, però les majoritàries sempre han estat del continent Africà o de l'Amèrica del Sud. Els primers dominen en el període de 2000-2001 (30,4% de mitjana) i 2014-2018 (27,6%), mentre que els segons en el de 2002-2013 (41,2% de mitjana) i 2019-2021 (26,1%). A banda d'aquestes nacionalitats a Sant Joan Despí també s'hi poden trobar habitants procedents de la Unió Europea, d'altres països d'Europa, d'Amèrica del Nord i Central i d'Àsia i Oceania. Tots ells han seguit una tendència variables al llarg del període estudiat, però de mitjana eren poc més del 20%, respecte el total de població, pels estrangers de la Unió Europea, 6% pels d'altres països d'Europa, 6,5% pels d'Amèrica del Nord i Central i 7% pels d'Àsia i Oceania. Aquests últims han estat els que més van augmentar de l'any 2000 al 2021.



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

Segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" el barri del Centre i del Pla del Vent-Torreblanca es trobaven per sota la mitjana municipal d'estrangers (8,4%) amb un 5,8% i un 4,4% el 2020. En canvi, el de les Planes i el Residencial Sant Joan es troben per sobre amb un 13,3% i un 9,3% respectivament. Per tant, el barri de les Planes de 2015 a 2020 ha estat el barri amb una major proporció de persones estrangeres en l'esmentat període (11,9%), seguit pel Residencial Sant Joan (7,7%), el del Centre (5,2%) i el del Pla del Vent-Torreblanca (4%). Cal destacar, que excepte el barri del Pla del Vent-Torreblanca que de 2016 a 2017 i de 2019 a 2020 va reduir la proporció de persones estrangeres respecte la població total, tots els altres les han anat augmentant progressivament. L'increment més destacat va ser el del barri Residencial Sant Joan (47,6%) i el del Pla del Vent-Torreblanca (29,4%) que eren superiors a la mitjana municipal (29,2%). En canvi, el barri del Centre i les Planes tenen uns increments menors de 20,8% i 28,6% respectivament.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

2.2. Les llars

Sant Joan Despí al febrer de 2023 tenia 13.066 llars, un 6,8% més que les comptabilitzades amb el cens de 2011 (12.237) i un 74,1% més que les del de 1991 (7.503). La dimensió mitjana de les llars és al voltant de les 3 persones, essent el 1991 de 3,3 persones per llar i el 2011 de 2,7. Segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" l'ocupació de la llar entre 2015 i 2020 continuava sent de 2,7 persones per llar. A nivell de barri l'esmentada estadística permet veure que el Residencial Sant Joan va ser entre 2015 i 2020 el que tenia més persones per llar (entorn a 3) seguit del Pla del Vent-Torreblanca (2,79 persones per llar). Tot i això, en l'esmentat període el barri del Centre i el del Pla del Vent-Torreblanca ha anat reduint progressivament el nombre de persones per llar, mentre que el de les Planes i el Residencial Sant Joan les han augmentat tot i certes variacions interanuals.

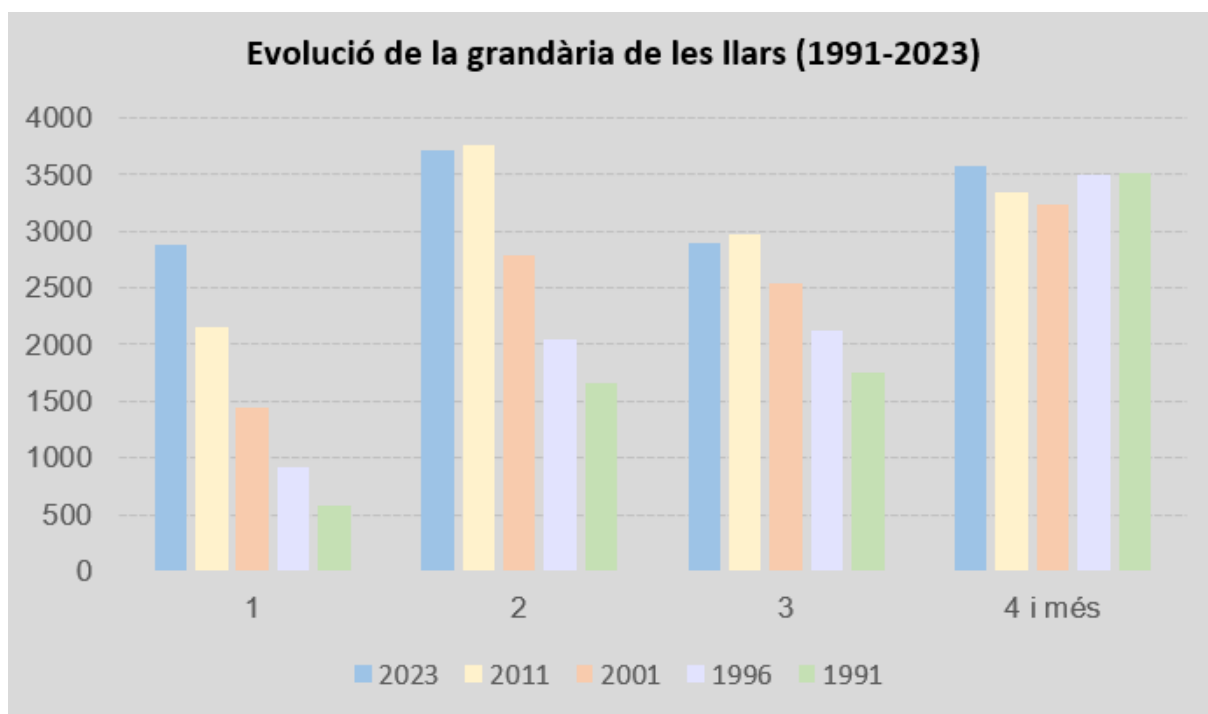
Evolució del nombre de membres per llars segons barris

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana
Centre (%)	2,78	2,78	2,78	2,76	2,75	2,75	2,77
les Planes (%)	2,54	2,55	2,59	2,60	2,61	2,61	2,58
Residencial Sant Joan (%)	2,93	2,97	2,96	2,95	3,02	3	2,97
Pla del Vent-Torreblanca (%)	2,79	2,80	2,79	2,79	2,78	2,78	2,79
Sant Joan Despí (%)	2,71	2,73	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

De 1991 a 2001 predominen les llars de 4 o més persones (1991: 46,8%, 1996: 40,8% i 2001: 32,4%), però any rere any les de dues van guanyant importància fins al punt que en el 2011 aquestes passen a ser les més importants (30,7%) per sobre les de 4 persones o més (27,3%). Tot i això, segons dades del 2023 les de dues persones i tres persones perden

importància vers el 2021 a favor de les d'una persona. Per tant, l'increment del nombre de llars es podria explicar per aquest canvi de tendència en la grandària de les llars.



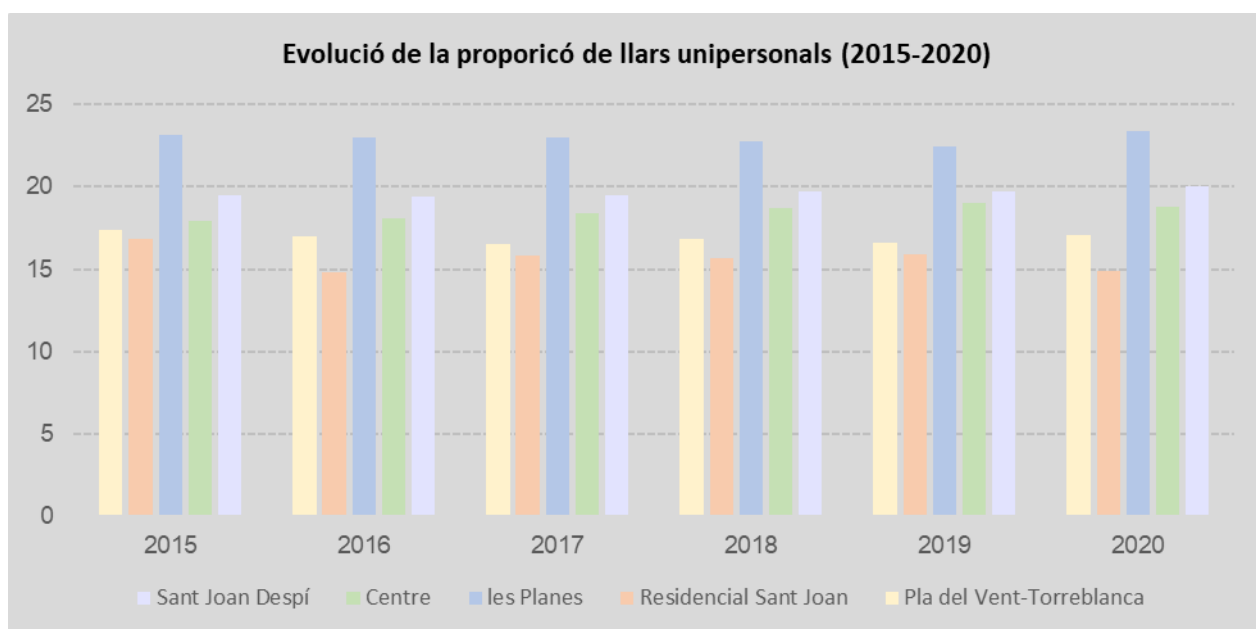
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (1991-2011) i l'estadística de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2023).

En la tipologia de llars també hi ha un canvi de tendència al llarg dels anys, no en la quantitat, ja que totes augmenten, sinó en la proporcionalitat que representen. En aquest sentit, cal destacar que sempre predominen les llars amb nucli, però de ser el 91,2% el 1991 passen al 80,9% el 2011. Aquest decreixement va a favor de les sense nucli, que de 1991 a 2011 creixen quasi el doble (1991: 7,8% i 2011: 17,6%). Dins de les llars amb nucli es pot veure com en el període de 1991 a 2011 només disminueixen les de parelles amb fills (-30,4%). En canvi, la resta de tipologies de llars d'aquest grup totes creixen, essent els majors increments en les de pare o mare amb fills (43,8%), les de parelles sense fills (28,8%) i les de dos nuclis o més (12,5%). Pel que fa a les llars sense nucli totes han augmentat, essent el creixement del 126,7% per les unipersonals i del 38% per les de dos persones o més. Cal destacar, que segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" les llars unipersonal al municipi no han parat d'augmentar passant de ser el 19,5% el 2015 al 20% el 2020. Tot i les variabilitats anuals, la distribució d'aquesta estadística a escala de barri demostra que hi ha una tendència a l'increment. La proporció de 2020 segueix el següent ordre de menor a major: Residencial Sant Joan (14,9%), Pla del Vent-Torreblanca (17,1%), Centre (18,8%) i les Planes (23,4%).

Evolució de la tipologia de llars al municipi

Any	Sense nucli		Amb nucli				Total
	Unipersonals	2 persones o +	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	2 nuclis o +	
1991	582	80	1.410	4.721	547	163	7.503
1996	914	100	1.711	4.909	766	170	8.570
2001	1.439	264	2.262	4.927	933	187	10.012
2011	2.152	180	2.962	5.361	1.283	299	12.237
Pes (%)							
1991	7,8	1,1	18,8	62,9	7,3	2,2	100,0
1996	10,7	1,2	20	57,3	8,9	2	100,0
2001	14,4	2,6	22,6	49,2	9,3	1,9	100,0
2011	17,6	1,5	24,2	43,8	10,5	2,4	100,0
Variació 1991-2011 (%)							
	126,7	38	28,8	-30,4	43,8	12,5	

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



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

Cal destacar que el pes que tenien les llars sense nucli el 2011 a Sant Joan Despí, ja siguin unipersonals o de 2 persones o més, era inferior que la mitjana catalana, provincial o comarcal que se situa en els tres casos entorn el 20% les unipersonals i del 3% de les de 2 persones o més. De les llars amb nucli el 2011 Sant Joan Despí superava la mitjana catalana, provincial i comarcal amb les llars de parella amb fills i de 2 nuclis o més. En canvi, les de parelles sense fills estava per sota de les mitjanes dels límits administratius superiors i les de pare o mare amb fills era la mateixa que la mitjana de Catalunya, per sobre de la de la del Baix Llobregat i per sota de la província de Barcelona.

Comparació del nombre de membres per llars

	Sense nucli		Amb nucli			
	Unipersonals	2 persones o +	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	2 nuclis o +
Catalunya	23,3	3,4	24,6	36,0	10,5	2,1
Província de Barcelona	23,4	3,5	24,5	35,7	10,8	2,2
Baix Llobregat	19,1	2,5	24,7	41,1	10,4	2,2
Sant Joan Despí	17,6	1,5	24,2	43,8	10,5	2,4

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

2.3. Projectió de la població i llars

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

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

Els tres escenaris plantejats tenen la mateixa població de partida però difereixen en l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions:

- L'**escenari baix** incorpora les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migració de l'escenari baix de les Projeccions de població (base 2021) aplicades a la població padronal de cada municipi.
- L'**escenari mitjà** incorpora les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migració de l'escenari mitjà de les Projeccions de població (base 2021) aplicades a la població padronal de cada municipi.
- L'**escenari alt** incorpora les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migració de l'escenari alt de les Projeccions de població (base 2021) aplicades a la població padronal de cada municipi.

Paral·lelament, des de GMG s'ha elaborat un escenari mitjà-alt ja que s'observa un diferencial ampli entre l'escenari mitjà i l'escenari alt, i les xifres encara no oficials del padró de gener de 2023 mostren un increment poblacional que superaria per aquest any els 34.600 habitants.

En base a aquests quatre escenaris, la població de Sant Joan Despí passaria dels 34.130 habitants el 2021 a un màxim el gener de 2030 de 37.675 habitants tenint en consideració l'escenari alt i un mínim de 33.266 habitants en l'escenari baix.

Projeccions de població

	Escenari baix		Escenari mitjà		Escenari alt		Escenari mitjà-alt	
2021	34.130		34.130		34.130		34.130	
2022	34.005	-0,37%	34.194	0,19%	34.376	0,72%	34.285	0,45%
2023	33.871	-0,39%	34.362	0,49%	34.803	1,24%	34.582	0,87%
2024	33.784	-0,26%	34.538	0,51%	35.233	1,24%	34.884	0,87%
2025	33.697	-0,26%	34.714	0,51%	35.663	1,22%	35.186	0,87%
2026	33.611	-0,26%	34.882	0,48%	36.091	1,20%	35.482	0,84%
2027	33.527	-0,25%	35.040	0,45%	36.514	1,17%	35.771	0,81%
2028	33.441	-0,26%	35.187	0,42%	36.921	1,11%	36.045	0,77%
2029	33.354	-0,26%	35.325	0,39%	37.309	1,05%	36.305	0,72%
2030	33.266	-0,26%	35.457	0,37%	37.675	0,98%	36.551	0,68%

Font: Idescat

Aplicant l'estructura de les llars del municipi en aquestes projeccions, s'ha projectat el nombre de llars. Aquestes passarien de les 13.066 l'any 2022 a un màxim de 14.320 llars en l'escenari alt i un mínim de 12.782 en l'escenari baix.

Projeccions de llars

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari mitjà-alt
2022	13.066	13.066	13.066	13.066
2023	13.015	13.130	13.228	13.179
2024	12.981	13.197	13.392	13.294
2025	12.948	13.265	13.555	13.409
2026	12.915	13.329	13.718	13.522
2027	12.882	13.389	13.879	13.632
2028	12.849	13.445	14.033	13.737
2029	12.816	13.498	14.181	13.836
2030	12.782	13.549	14.320	13.930

Font: Idescat

2.4. Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

El 24 de maig de 2023 es va aprovar la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge que inclou conceptes com la regulació dels preus del lloguer de zones tensionades, una nova definició de la figura dels grans propietaris i la creació d'un índex de referència que determinarà les rendes que es paguen pels habitatges. També augmenta la protecció sobre els desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat.

Pel que fa la declaració de zona tensionada, es podrà fer efectiva quan es compleixi una de les dues condicions, és a dir, que l'esforç financer superi el 30% de la renda mitjana o que els preus hagin augmentat més de 3 punts per sobre l'IPC.

De conformitat amb aquesta Llei, la Secretaria d'Habitatge està tramitant el procediment per a declarar les zones de mercat residencial tensionat i el 15 de juny de 2023 va sotmetre a informació pública aquest procediment, amb la finalitat de garantir-ne la participació de la ciutadania.

Són 140 municipis amb una oferta insuficient d'habitatge assequible i que compleixen els requisits que marca la llei per implementar les mesures de contenció de les rendes que preveu la Llei estatal pel dret a l'habitatge, i Sant Joan Despí és un d'aquests municipis. En aquests 140 municipis és on s'aplicaran les mesures de contenció de les rendes:

- El lloguer dels nous contractes no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
- Quan es tracti d'un gran tenidor, el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu de lloguer.

2.4.1. Compravendes registrades i mercat de lloguer. Secretaria d'habitatge

Compravendes registrades. Habitatge nou i habitatge usat

Les dades proporcionades pels registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles de Catalunya a l'Agència d'Habitatge sobre registres en el mercat immobiliari i publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat, mostren des del 2013 l'evolució i característiques de les compravendes en el territori català.

Aquesta sèrie abasta un període de regressió de vendes i preus, però tot i això ens permet caracteritzar el mercat del municipi. A Sant Joan Despí el nombre de compravendes d'habitatges nous s'ha mantingut a l'alça entre el 2017 i el 2022, passant de 47 a 149 habitatges.

El preu dels habitatges nous ha incrementat els darrers sis anys (2017-2022) un 70%, i ha passat d'un preu mitjà de 177.000€ per habitatge a 302.000€, i un preu de repercussió de 2.468€ a 3.219€.

Compravendes registrades dels habitatges nous a Sant Joan Despí

	Habitatges			Superfície mitjana (m ² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total		mitjà	màxim	mínim
2017	47	-	47	71,6	-	71,6	177,1	2.468,8	5.093,3	1.189,2
2018	92	5	97	79,7	74,8	79,5	241,2	3.041,2	5.484,4	210,9
2019	62	1	63	73,3	-	73,3	201,3	2.666,0	4.430,1	895,5
2020	34	3	37	90,6	80,3	89,7	286,0	3.007,61	6.058,82	1.054,17
2021	132	4	136	105,7	83,5	105,1	312,8	2.975,7	5.882,4	789,4
2022	148	1	149	96,0	51,0	95,7	302,29	3.219,47	5.353,85	842,11

Font: Secretaria d'habitatge

Pel que fa els habitatges usats, el ritme de compravendes ha incrementat lleugerament els darrers anys. Es percep un descens d'aquestes el 2020 degut a la situació del Covid, però es manté de mitjana per sobre les 200 unitats. Les característiques dels habitatges usats són de 78m² de mitjana i un preu de 229.000€, si bé aquest ha augmentat de forma progressiva fins als 240.000€ de mitjana el 2022, de la mateixa manera que el preu mitjà de repercussió que ha passat dels 2.572€/m² l'any 2017 als 3.173€ el 2022.

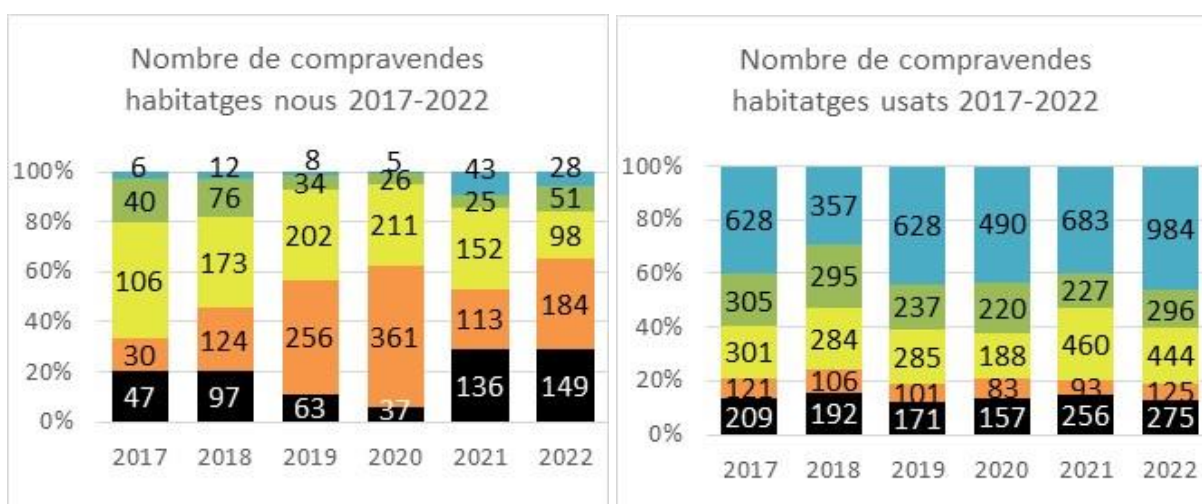
Compravendes registrades dels habitatges usats a Sant Joan Despí

	Habitatges	Superfície construïts)	Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
				mitjà	màxim	mínim
2017	209	79,4	199,0	2.572,2	7.500,0	297,4
2018	192	73,9	212,9	2.877,7	6.714,3	352,6
2019	171	82,5	243,2	3.023,5	6.849,1	686,3
2020	157	85,8	250,0	3.014,20	6.935,48	891,67
2021	256	74,2	230,0	3.114,19	13.222,22	1.052,63
2022	275	76,0	241,1	3.173,18	6.433,33	476,48

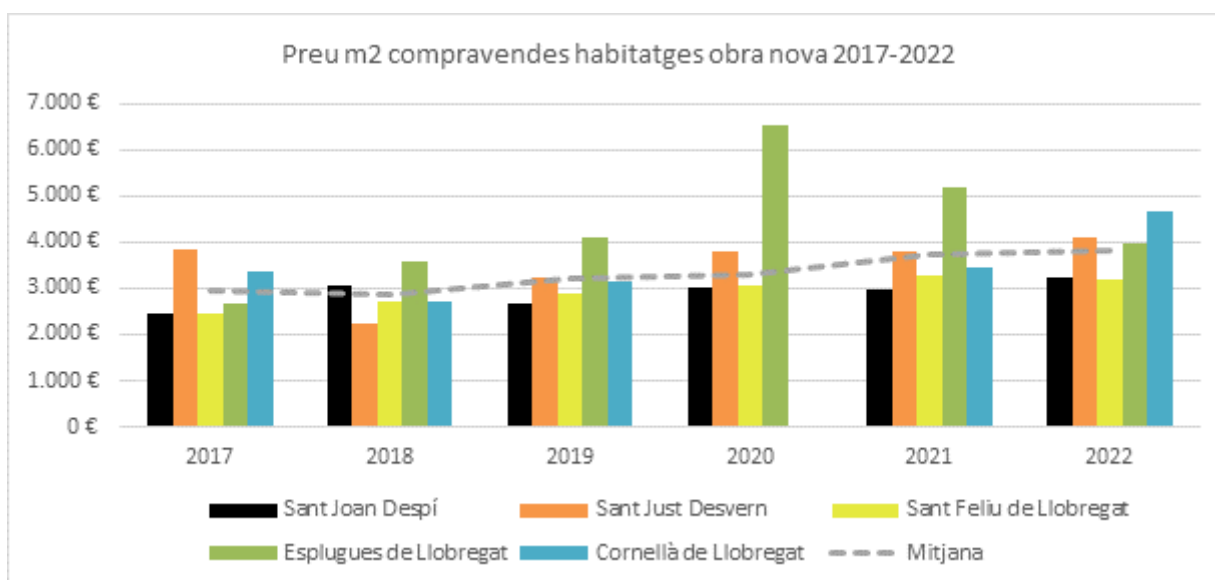
Font: Secretaria d'habitatge

En relació amb els municipis de l'entorn, Sant Joan Despí té un pes de compravendes d'habitatge nou al voltant del 20% i de segona mà del 14%. En comparació amb altres municipis com Cornellà o Sant Just Desvern, la proporció entre el mercat d'obra nova i de segona mà és força equilibrat i constant.

Pel que fa el preu mig del metre quadrat de les compravendes d'obra nova, en pràcticament tots els darrers anys Sant Joan Despí s'ha situat per sota la mitjana dels municipis comparats i similar al de Sant Feliu de Llobregat.



■ Sant Joan Despí ■ Sant Just Desvern ■ Sant Feliu de Llobregat
 ■ Esplugues de Llobregat ■ Cornellà de Llobregat



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

Mercat de lloguer

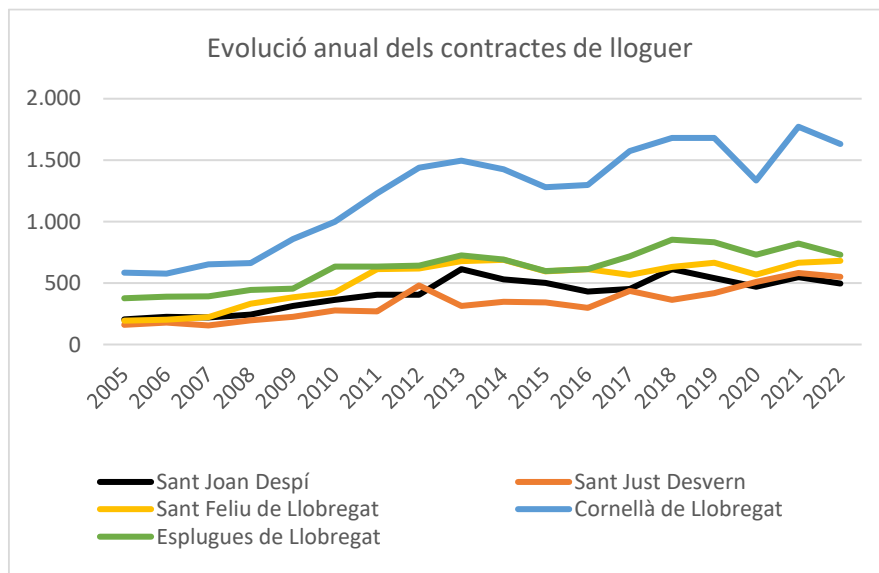
La informació sobre el lloguer s'ha extret de les estadístiques publicades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

El nombre de contractes de lloguer a Sant Joan Despí ha incrementat els darrers anys i ha passat de 205 l'any 2005 a 496 el darrer any 2022, amb una mitjana de 125 nous contractes trimestrals. Els darrers anys la xifra s'ha estabilitzat entorn els 500 contractes. El municipi ha tingut una evolució similar a la resta de ciutats de l'entorn, a excepció de Cornellà de Llobregat que ha experimentat un creixement més exponencial. Tot i així, pel que fa el volum de contractes es situa per sota de Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat i Esplugues de Llobregat.

Els municipis de l'àrea metropolitana tenien l'any 2021 una mitjana de 15 habitatges per cada 1.000 habitants, i Sant Joan Despí es trobava lleugerament per sobre amb 16,1 hab/1000 hab. Els barris que concentren un major nombre de contractes de lloguer són el Centre (153 contractes) i Les Planes (188 contractes), mentre que Torreblanca destaca per la proporció de lloguers en relació amb els habitants (23 contractes/1.000 habitants).

Nombre de contractes anuals

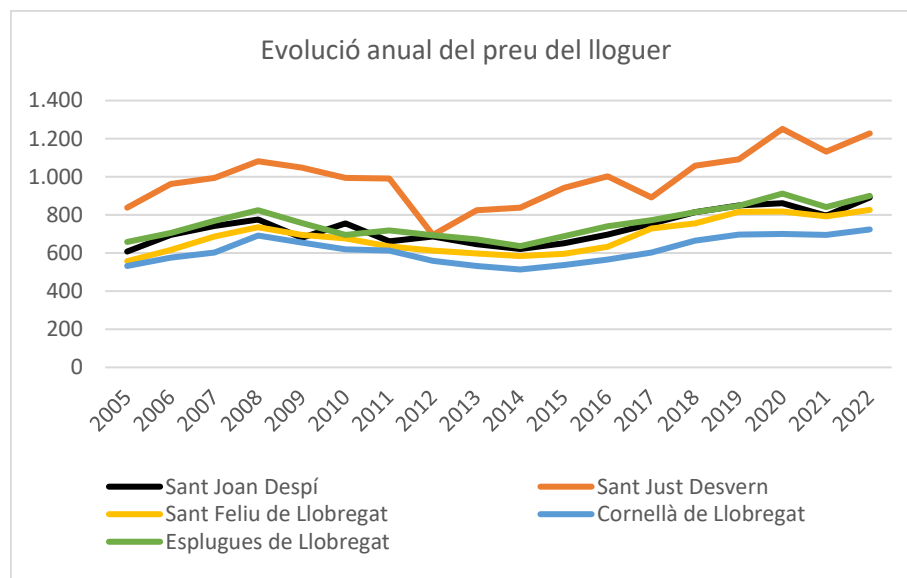
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sant Joan Despí	205	226	221	244	315	365	407	406	615
Sant Just Desvern	161	179	156	198	226	279	270	482	315
Sant Feliu de Llobregat	194	202	223	332	384	424	615	619	678
Cornellà de Llobregat	585	577	654	664	858	1.000	1.230	1.440	1.497
Esplugues de Llobregat	378	389	392	446	456	636	635	643	726
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sant Joan Despí	531	502	431	452	613	541	470	550	496
Sant Just Desvern	348	344	298	438	363	420	509	582	552
Sant Feliu de Llobregat	690	597	613	567	632	665	569	665	681
Cornellà de Llobregat	1.426	1.279	1.299	1.574	1.682	1.682	1.335	1.771	1.631
Esplugues de Llobregat	692	599	614	718	853	832	732	823	731



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

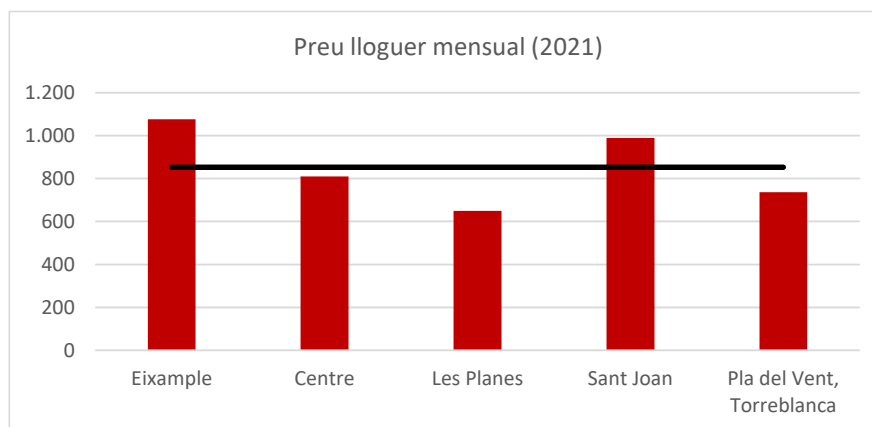
El preu mig dels contractes dipositats és de 892€ el 2022, preu lleugerament per sota dels municipis de l'entorn (914€). Pel que fa el preu, Sant Just Desvern és el municipi amb un valor més elevat amb més de 1.200€ mensuals, i Cornellà de Llobregat el més baix amb 723€ de mitjana.

La mitjana de la superfície dels habitatges en lloguer a Sant Joan Despí és de 71,3m² i això suposa uns 11,6€/mensuals per superfície construïda.



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

A nivell de barri, les darreres dades del 2021 mostren que el barri de l'Eixample i el de Residencial Sant Joan són els dos que es troben per sobre la mitjana del municipi mentre que Les Planes és el barri amb un preu del lloguer mitjà més assequible.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge
 *Barris segons classificació de la Secretaria d'habitatge

2.4.2. El mercat de venda i lloguer. Portals immobiliaris i APIS

Per estudiar l'oferta d'habitatge en venda i en lloguer de Sant Joan Despí s'han consultat els portals immobiliaris Idealista i Habitacía, i s'ha recollit una mostra de 81 habitatges.

Pel que fa el segment de l'oferta disponible, un 7-8% és obra nova, un 15-20% de lloguer i la resta és de venda de segona mà.

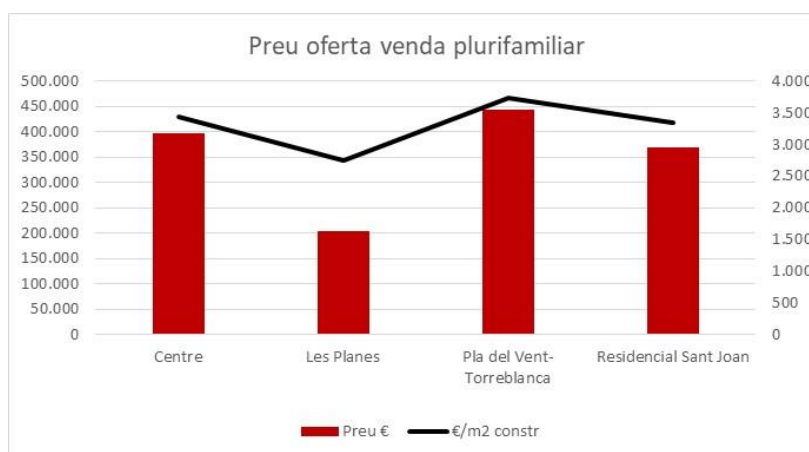
Venda

L'oferta d'obra nova es concentra en diverses promocions ubicades principalment a la zona de l'avinguda de Barcelona i el carrer de Font Santa. Tanmateix, el municipi té una dinàmica constructiva constant i es van registrant llicències d'obra nova.

El preu mig de l'obra nova publicitada es troba al voltant dels 4.000€/m² construïts per a un habitatge plurifamiliar, això és un preu final de venda de 375.000€.

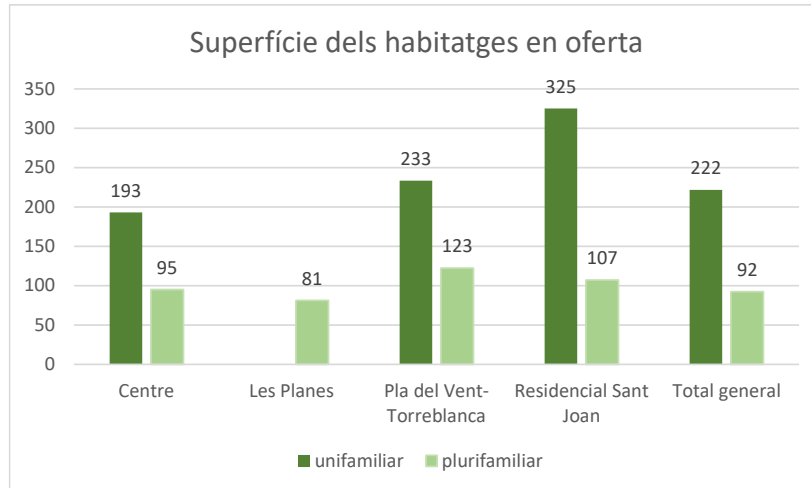
Pel que fa la segona mà, aquesta representa el volum principal del mercat de l'habitatge al municipi. El preu mig del metre quadrat tant per a la tipologia plurifamiliar com per l'unifamiliar es troba als 3.000€/m² construïts, si bé el preu final de l'habitatge varia substancialment dels 285.000€ als 630.000€.

El preu de l'habitatge varia en funció de la zona; així doncs el barri del Pla del Vent-Torreblanca presenta el preu mig més elevat amb un preu mig de repercussió de 3.700€/m² construïts per a un habitatge usat mentre que el barri de Les Planes presenta el preu més baix del conjunt del municipi 2.750€/m² i on es pot trobar oferta



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

Els habitatges ofertats tenen una superfície mitjana de 92m² pel que fa als plurifamiliars i de 220m² pels unifamiliars, això és una dimensió mitjana gran d'habitatges de 3 habitacions. Les característiques dels habitatges varien en funció del barri. Així, a Les Planes no hi ha oferta d'habitatge unifamiliar per la pròpia configuració i teixit urbà de l'àmbit i la dimensió mitjana dels habitatges es troba en 81m², per sota la mitjana del municipi. En canvi a la resta de barris hi ha oferta d'ambdues tipologies



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

Lloguer

L'oferta de lloguer publicada en els portals immobiliaris representa, tal i com s'ha mencionat, un 15-20% del volum total.

El preu mig ofertat dels habitatges plurifamiliars és de 1.200€ mensuals (14,2€/m²), superior a les dades observades anteriorment de les fiances de l'Incasòl. El preu del lloguer incrementa de manera continuada i tres mesos més tard de recollir la mostra als portals immobiliaris es detecta que els immobles inventariats ja no es troben en oferta i que els nous tenen un preu mig de 1.400€/mes.

Pel que fa a l'habitatge unifamiliar el preu mensual del lloguer es situa a una mitjana de 2.100€, això és 12,8€/m².

2.4.3. Preus màxims de l'habitatge protegit

Sant Joan Despí pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial A per als règims general i especial i A2 pel de preu concertat, als efectes de determinar els preus màxims de protecció oficial, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge..

A data d'avui el 2023, els preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020 per la zona A, amb l'actualització corresponent, són els següents:

Preus dels mòduls d'HPO en el moment de la redacció del PLH

		Habitatge (Euros/m2 de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
Règim general	Venda	2.759,33	1.379,66
	Lloguer/cessió d'ús	10,36	5,18
Règim especial	Venda	2.425,20	1.212,59
	Lloguer/cessió d'ús	9,1	4,54
Règim concertat	Venda	3.001,68	1.200,67
	Lloguer/cessió d'ús	10,36	4,14

Font: Secretaria d'Habitatge

2.4.4. Habitatge d'ús turístic

Sant Joan Despí no té registrat cap habitatge d'ús turístic (HUT) i la plataforma airbnb té publicitats menys de 5 habitatges en el municipi.

2.5. Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social

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

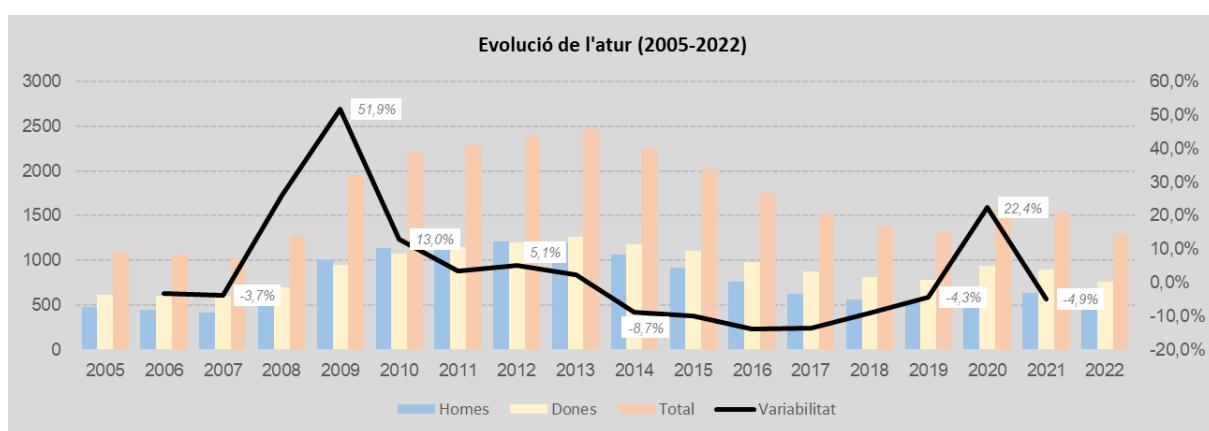
Per analitzar la capacitat econòmica de les llars s'estudiaran tres variables: l'atur, la renda familiar disponible bruta i l'esforç econòmic.

Les dades disponibles d'atur de Sant Joan Despí engloben el període 2005-2022. En aquests anys la mitjana de població en edat de treballar a l'atur se situava molt a prop de les 1.700 persones. De manera molt similar a escala comarcal i de Catalunya, en aquest període es poden distingir tres moments:

- De 2005 a 2007, quan l'atur va disminuir any rere any fins a arribar a ser poc més de 1.000 persones. Concretament, la mitjana d'aturats en aquest període va ser d'unes 1.060, essent la baixada més important de 2006 a 2007 (3,7%).
- De 2008 a 2013 la situació de la crisi econòmica va provocar un increment de la mitjana de població en situació d'atur, arribant a ser la mitjana d'aquest període superior a les 2.100 persones. La pujada més dràstica es va registrar de 2008 a 2009 amb un increment del 51,9%.
- De 2014 a 2022 va tornar a ser un període en el que l'atur es va reduir per sota dels 2.000 habitants, però sense arribar a assolir els valors del 2005-2007. En aquest cas la mitjana de persones en edat de treballar a l'atur va ser entorn a les 1.600. Cal destacar, però, que durant la crisi sanitària del COVID-19 la taxa d'atur va tornar a incrementar-se. En aquest període de 2014 a 2022 la baixada més destacada va ser de 2021 a 2022 amb una reducció del 15,6%.

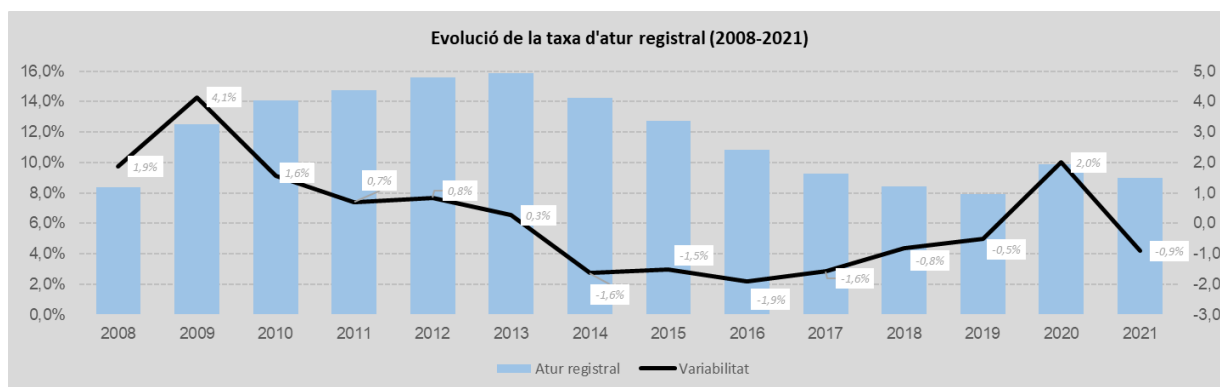
En general el cohort amb més persones a l'atur en el període estudiat eren les dones, amb una mitjana de més de 900, vers les quasi 800 d'homes. La diferència més gran es va registrar el 2007 amb un 59,3% de dones en situació d'atur. En canvi, el 2009, el 2010 i el 2012 van ser tres anys en els que el major nombre d'aturats eren homes, essent el màxim el 2010 amb un 51,4%.

Cal destacar que les tendències exposades de Sant Joan Despí en la variable objecte d'estudi, van ser les mateixes que les registrades a escala comarcal i catalana.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2005-2022).

Relacionat amb aquesta variable una altra estadística és la de la taxa d'atur registral, és a dir la proporció entre la població desocupada i l'activa estimada. La mitjana d'aquesta taxa en el període que es disposen de dades, 2008-2021, era quasi del 12%. L'any amb una taxa més elevada va ser el 2013 quan quasi es va arribar el 16%. Per contra, el valor més baix de l'esmentat període va ser el 2019 quan es va situar poc per sota del 8%. La variació interanual d'aquesta estadística en el període esmentat marca dues tendències: de 2008 a 2013 creixement de la taxa d'atur registral any rere any i descens d'aquesta de 2014 a 2021. Cal destacar, però, que la situació sanitària de la COVID-19 va provocar que el 2020 la variació interanual de la taxa d'atur registral respecte el 2019 augmentés fins el 2%.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Informació Estadística Local. Programa Hermes (2008-2021).

Pel que fa a la variable de la renda familiar disponible bruta (RFDB) les dades comprenen el període de 2010 a 2019. En aquest sentit, la mitjana en milers d'euros per habitant era de 19,1 milers d'euro, mentre que la del municipi era de 630.923 milers d'euro. Cal destacar, que a escala comarcal i catalana la mitjana de milers d'euros per habitant en el període esmentat estava per sota la del municipi i se situa entorn dels 17,5 i 16,8 respectivament. Per tant, prenent el valor de Catalunya com a 100, Sant Joan Despí sempre es va situar al voltant del 110-115 (mitjana del període 113,9), mentre que la comarca entre el 100-105 (mitjana del període 104,1).

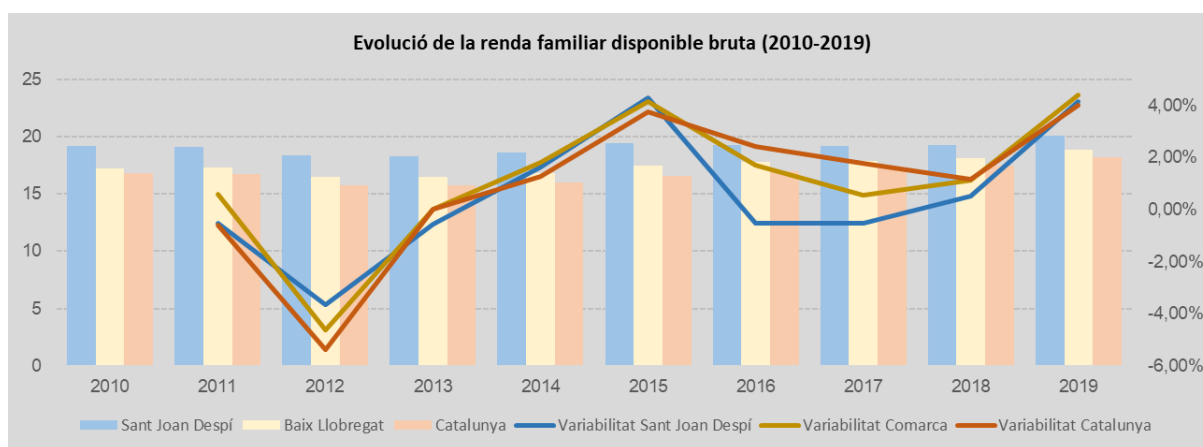
Els valors màxims de part d'aquestes estadístiques van donar-se el 2019 (RFDB: 683.088, RFDB per habitant: 20,1), excepte per l'índex 100 de la RFDB per habitant que va ser el 2012 (116,5). Per contra, els més baixos es van donar el 2013 per la RFDB municipal (595.785) i per la RFDB per habitant (18,3) i el 2018 per l'índex 100 de la RFDB (110,1).

En quan a la tendència, destacar que la RFDB de Sant Joan Despí, en general, va anar creixent any a any, excepte en el període de 2011-2013. El creixement mitjà va estar entorn a l'1% (Baix Llobregat 1,5% i Catalunya 1,3%), essent el màxim el 2018-2019 quan va augmentar quasi un 5%. La RFDB per habitant a Catalunya en el període esmentat va tenir una tendència general al creixement amb un valor mitjà del 0,9%, igual que a la comarca del Baix Llobregat i al municipi de Sant Joan Despí, els quals de mitjana van créixer un 1,1% i un 0,5% respectivament. Si es pren el valor català d'aquesta variable com a 100 es pot veure que Sant Joan Despí de mitjana entre 2010 i 2019 va disminuir un -0,4%, mentre que a nivell comarcal va créixer un 0,2%. A escala municipal el major augment va ser el 2011 (1,7%), mentre que comarcament va ser el 2010-2011 (1,5%). Per contra el descens més important va ser el 2015-2016 (2,4%) a Sant Joan Despí i el 2016-2017 (1,1%) al Baix Llobregat.

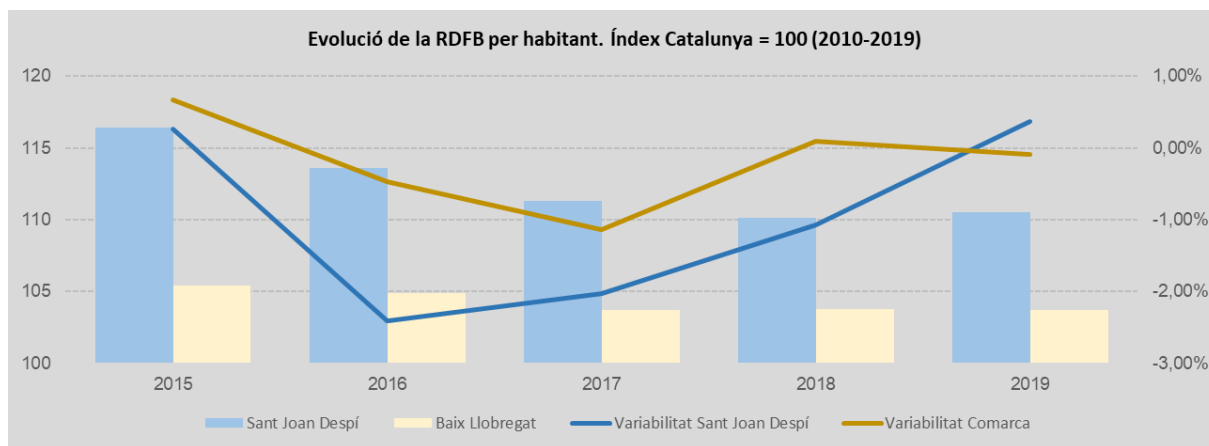
Evolució de la renda bruta disponible familiar (2010-2019)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mitjana	Increment
Sant Joan Despí												
RDFB (milers €)	618.413	618.955	599.689	595.785	609.446	640.671	644.515	647.660	651.006	683.088	630.923	1,1%
RDFB per habitant (milers €)	19,2	19,1	18,4	18,3	18,6	19,4	19,3	19,2	19,3	20,1	19,1	0,5%
RDFB per habitant (Índex Catalunya 100)	114,5	114,6	116,5	115,7	116,1	116,4	113,6	111,3	110,1	110,5	113,9	-0,4%
Baix Llobregat												
RDFB (milers €)	13.659.727	13.831.149	13.235.192	13.152.787	13.380.745	14.051.971	14.347.276	14.502.529	14.800.050	15.572.754	14.053.418	1,5%
RDFB per habitant (milers €)	17,2	17,3	16,5	16,5	16,8	17,5	17,8	17,9	18,1	18,9	17,5	1,1%
RDFB per habitant (Índex Catalunya 100)	102,2	103,7	104,4	104	104,7	105,4	104,9	103,7	103,8	103,7	104,1	0,2%
Catalunya												
RDFB (milers €)	125.513.875	125.133.109	118.679.542	117.976.482	118.908.304	123.798.363	126.913.853	129.830.636	132.591.673	139.905.144	125.925.098	1,3%
RDFB per habitant (milers €)	16,8	16,7	15,8	15,8	16	16,6	17	17,3	17,5	18,2	16,8	0,9%
RDFB per habitant (Índex Catalunya 100)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2010-2019).



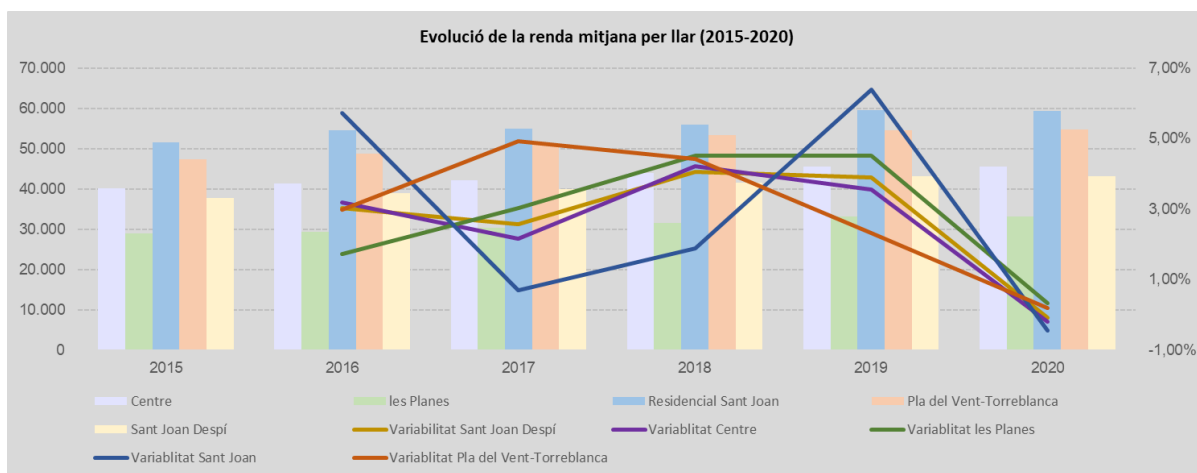
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2010-2019).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2010-2019).

La renda mitjana per llar a Sant Joan Despí se situa entorn als 40.000 € en el període de 2015-2020, creixent de mitjana anualment un 2,7%. El valor més alt d'aquesta estadística es va registrar el 2019 amb 43.071 €, mentre que el més baix el 2015 amb 37.705 €. El creixement més important va ser del 2016 al 2017 (4%), mentre que el que menys el de 2015 a 2016 (2,6%). Cal destacar, que de 2019 a 2020 es va registrar un lleuger descens d'aquesta variable (0,1%). A escala de barri el de les Planes era el que en el període de

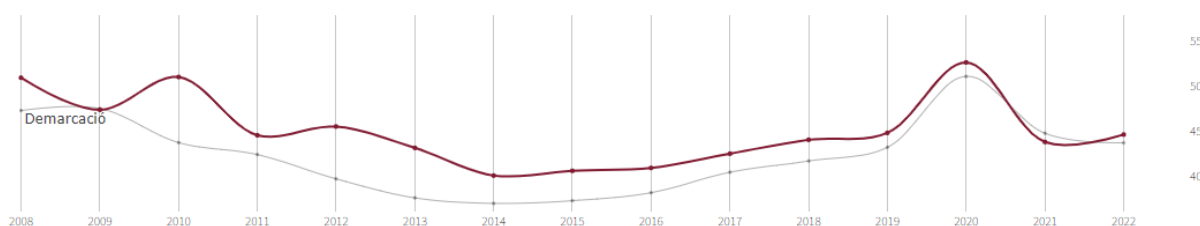
2015 a 2020 tenia un valor més baix de renda mitjana per llar (entorn als 30.000 €), mentre que el Residencial Sant Joan era el més alt en aquesta estadística (entorn als 55.000 €). La tendència any a any en tots els casos, però, va ser créixer (entorn al 3% de mitjana).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2015-2020).

Finalment, l'última variable per estudiar la capacitat econòmica de les llars de Sant Joan Despí és l'esforç econòmic que ha de fer cada llar per pagar el lloguer o la hipoteca de l'habitatge. En el primer cas, un habitant de Sant Joan Despí el 2022 havia de destinar un 44,62% de la seva Renda Bruta Familiar Disponible mensual a pagar el lloguer, una xifra lleugerament per sobre de la mitjana dels municipis de la demarcació de Barcelona (43,69%). En general la tendència era aquesta, excepte el 2009 i 2021 quan el valor de la demarcació de Barcelona estava per sobre. Els períodes en els que l'esforç econòmic per habitant va augmentar respecte l'any anterior en el municipi objecte d'estudi van ser el 2009-2010, 2011-2012, 2014-2020 i 2021-2022. En canvi, va reduir-se el 2008-2009, 2010-2011, 2012-2014 i 2020-2021. El valor màxim es va assolir el 2020 havent de destinar més de la meitat dels ingressos al lloguer (52,65%), mentre que el mínim va ser l'any 2014 (40,04%). Per tant, entre 2021 i 2022 aquesta variable va créixer un 1,89% i en els últims 5 anys va pujar un 5,02%. En canvi, en els últims 10 h disminuït un 1,96%.

Esforç econòmic que ha de fer cada llar per pagar el lloguer



Font: Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Observatori Local d'Habitatge.

L'esforç econòmic d'un habitant de Sant Joan Despí per pagar la hipoteca el 2022 se situava en el 46,40%, mentre que la mitjana dels municipis de la demarcació de Barcelona era 41,08%. I és que des de que es disposen de dades per a realitzar aquesta comparativa mai Sant Joan Despí ha tingut valors d'esforç inferiors a la mitjana dels municipis de la

demarcació de Barcelona. Els períodes que aquesta variable ha augmentat respecte l'any anterior en el municipi objecte d'estudi van ser el 2015-2018, el 2019-2020 i el 2021-2022. En canvi, va reduir-se el 2013-2015, 2018-2019 i 2020-2021. El valor màxim es va assolir el 2022 havent de destinar quasi la meitat dels ingressos a la quota hipotecària (46,40%), mentre que el mínim va ser l'any 2015 (36,05%). Per tant, entre 2021 i 2022 aquesta variable va créixer un 14,07%, però en els últims 5 anys un 25,40%.

Esforç econòmic que ha de fer cada llar per pagar la hipoteca



Font: Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Observatori Local d'Habitatge.

2.5.2. Persones en risc o situació d'exclusió residencial

L'exclusió social és un fenomen multidimensional que impedeix als individus participar plenament en la societat. Descriu una situació concreta resultant d'un procés creixent de desconexió, de pèrdua de vincles personals i socials que fan que a una persona o a un col·lectiu li sigui molt difícil l'accés a les oportunitats i als recursos de què disposa la societat en què viu. Aquesta situació està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però sovint, al ser multicausal i multifactorial, va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc.

Al ser un fenomen dinàmic, està subjecte als canvis socioeconòmics que es produeixen a petita i a gran escala, i consegüentment els col·lectius en risc o situació d'exclusió social poden variar lleugerament, especialment en moments de crisi.

Els serveis socials de Sant Joan Despí no tenen competència en matèria d'habitatge; es coordinen amb l'OLH només per la realització de l'informe social.

Per quantificar el nombre de persones o llars en situació o risc d'exclusió residencial a Sant Joan Despí s'ha tingut en compte els ajuts al pagament de l'habitatge, els ajuts al pagament dels subministraments i les situacions de llars que viuen en habitatges en mal estat o amb deficiències, i s'ha estimat que en el municipi hi hauria al voltant de 300 llars amb emergència habitacional, ja que algunes llars poden ser beneficiàries de diferents ajuts o bé trobar-se en varies casuístiques.

Resum de les prestacions d'urgència atorgades, 2022

Ajuts econòmics	2022
Famílies amb suport d'alimentació	304
Persones beneficiaries del suport d'alimentació	763
Ajuts relacionats amb l'habitatge	62
Ajuts de subsistència	33
Ajuts pagament rebuts de subministraments	562
Persones que han rebut suport de subministraments	215
Ajuts per a pagament de farmàcia	8
Ajuts IBI	41
Ajuts exempció taxa escombraries	75
Ajuts per transport	1
Ajuts per material escolar	257
Ajuts per a ensers de la llar	9

Font: Memòria del Departament de Polítiques socials, comunitàries i diversitat

Tanmateix, el nombre d'ajuts al lloguer adjudicats des de la Generalitat, està al voltant dels 160-170 ajuts anuals.

	2019	2020	2021
Ajuts d'urgència al lloguer	2	9	10
Ajuts al lloguer	160	197	166
TOTAL	162	206	176

Font: Diputació de Barcelona

El perfil d'aquestes llars és principalment famílies migrades procedents d'Hondures, Colòmbia i Equador, formades per dones soles o mares amb fills, i es concentren sobretot en el barri del Centre i de Les Planes.

Pel que fa els casos de desnonament, d'acord amb les dades del Servei d'intermediació del deute hipotecari el darrer any 2022 es van iniciar 7 expedients, sent un total de 78 des del 2012. Del conjunt d'expedients iniciats la meitat han estat per deute hipotecari i una tercera part per deute de lloguer.

Expedients SIDH

Estat	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
Iniciats	0	0	0	7	12	13	11	9	9	10	7	78
Àmbits d'actuació	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
Totals	0	0	0	7	12	13	11	9	9	10	7	78
Hipotecari	0	0	0	7	8	11	6	3	1	2	2	40
Consum				0	0	0	0	0	1	0	0	1
Lloguer					4	2	5	6	3	4	2	26
Ocupacions									4	4	3	11

Font: Diputació de Barcelona

2.5.3. 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 d'aquest. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- El preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mitjà de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra, això és 3.000€/m² construïts.
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mitjà de l'oferta plurifamiliar existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra (12€/m²).
- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que Sant Joan Despí es troba ubicat a la zona A 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 70m² construïts sense annexos i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent. En aquest sentit, cal 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 0,75.
- La hipoteca resultant en les situacions de compra-venda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 3% 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. Cal tenir present que per a la compra es necessita disposar del 20-30% del preu de l'habitatge.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida per Catalunya i tenint en consideració que la ciutat té un nivell d'ingressos de les llars per sobre 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 creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

Aproximació a la població exclosa d'accés a l'habitatge

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	210.000 €	3.000 €	885 €	2.951 €	35.415 €	55
Lloguer preu de mercat	840 €	12,0 €	840 €	2.800 €	33.600 €	51
Habitatge protegit concertat (HPC)	157.588 €	2.251 €	582 €	1.942 €	23.299 €	33
HPO compra-venda règim general	144.865 €	2.069 €	535 €	1.785 €	21.418 €	29
HPO compra-venda règim especial	127.323 €	1.819 €	471 €	1.569 €	18.824 €	22
Lloguer habitatge protegit concertat	544 €	8 €	544 €	1.813 €	21.756 €	30
Lloguer habitatge protegit règim general	544 €	8 €	544 €	1.813 €	21.756 €	30
Lloguer habitatge protegit règim especial	478 €	7 €	478 €	1.365 €	16.380 €	22

Càlcul per un habitatge de 70m² construïts (ràtio útil a construït del 0,75)

Hipoteca del 100% a un interès del 3% a 30 anys

Font: Elaboració pròpia

La taula mostra que, a causa dels elevats preus de l'habitatge del mercat lliure, les persones que volen accedir a un habitatge es troben que el cost mensual de la quota de lloguer és similar a la quota hipotecària que resultaria d'un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar la inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, a més a més, remarcar que el preu de l'oferta de lloguer va incrementant paulatinament mes rere mes.

Els diferents règims de protecció oficial presenten un preu mitjà per sota el mercat lliure i, per tant, poden resoldre, en part, les necessitats d'habitatge de la població del municipi.

L'habitatge protegit de compra en règim general, permet donar cobertura a un 70% de la població per una qüestió de renda, però cal tenir present que per fer el càlcul no s'ha tingut en consideració la capacitat d'estalvi de la població i la despesa prèvia d'aproximadament un 25-30% del preu final de l'habitatge. Tanmateix, cal considerar que des de fa anys, és la primera vegada que els tipus d'interès dels préstecs hipotecaris pugen i això podria condicionar la demanda d'hipoteques i conseqüentment un augment del lloguer. En aquest sentit, la situació del mercat de l'habitatge es situa a paràmetres de l'any 2017 i, per tant, això marcarà la tendència de futur.

En conseqüència, el règim de lloguer permetria cobrir un major ventall de la demanda exclosa, tot i que encara restaria un 22% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial en el preu del mòdul màxim.

2.5.4. Perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit

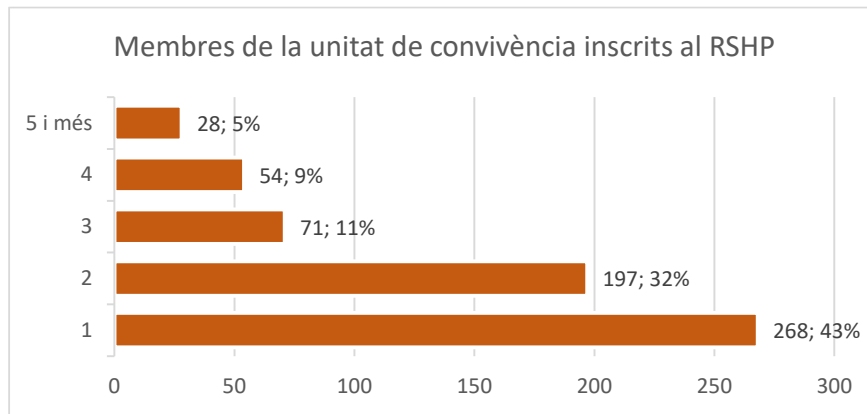
El registre de sol·licitants d'habitatge de protegit a Sant Joan Despí consta a data de desembre de 2022 de 618 inscrits, mentre que el juliol de 2023 havia incrementat fins a 1.014 inscrits, derivat de les noves promocions per adjudicar. Són principalment llars joves entre 25 i 65 anys, amb un 37-42% de primera emancipació (25-34 anys) i un 50-54% de llars adultes amb situacions diverses (35 a 65 anys). Les llars de persones d'edat avançada són el 6-8% dels inscrits.

El règim sol·licitat (any 2022) és preferentment la compra enfront el lloguer, tot i que hi ha un percentatge que demanda lloguer amb opció de compra.

Lloguer	194	31%
Compra	253	41%
Lloguer/compra	171	28%

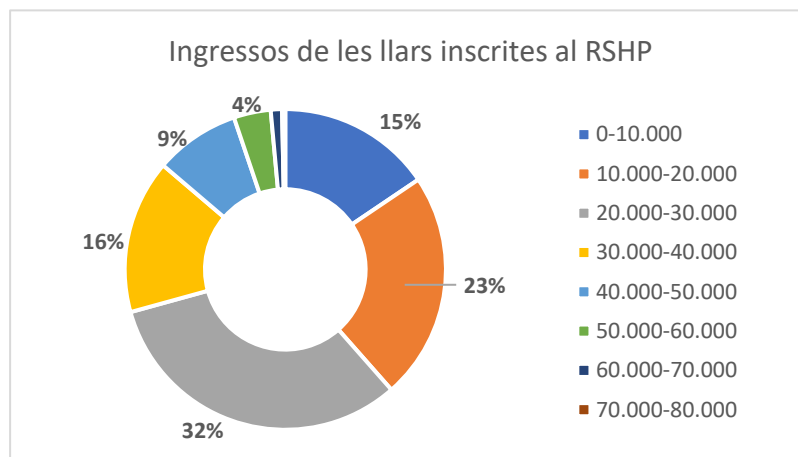
<25 anys	16	3%
25-34 anys	229	37%
35-44 anys	159	26%
45-65 anys	174	28%
>65 anys	40	6%

Pel que fa la dimensió de les llars, el 75% dels inscrits són llars formades per 1 o 2 membres, això és 465 llars, mentre que les unitats de convivència de 3 o més membres representen el 25% restant dels inscrits.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants (2022)

En relació als ingressos familiars, la mitjana dels inscrits el 2022 té uns 24.144€ anuals. Tot i així hi ha un 15% dels sol·licitants que es troben per sota els ingressos mínims de 10.000€/any, sobretot llars amb un únic o dos membres, i un 23% que declara tenir uns ingressos entre 10.000 i 20.000€ l'any. Tanmateix, existeix un volum rellevant de llars amb uns ingressos per sobre els 30.000€ (30% del total).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants (2022)

Ingressos de les llars inscrites al RSHP

Ingressos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
0-10.000	53	26	7	6	2	2				96
10.000-20.000	74	41	11	8	4	1	1	1	1	142
20.000-30.000	101	60	14	13	4	6	1			199
30.000-40.000	30	36	16	11	3					96
40.000-50.000	8	23	12	8	2					53
50.000-60.000	2	10	5	6						23
60.000-70.000		1	4	2						7
70.000-80.000			2							2
Total	268	197	71	54	15	9	2	1	1	618

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants (2022)

3. El parc d'habitatges

3.1. Característiques generals del teixit residencial

El parc residencial de Sant Joan Despí consta de 13.490 habitatges segons el cadastre a febrer de 2023, el 90,5% dels quals són habitatges principals.

Les dades sobre el parc d'habitatges es corresponen a les més recents disponibles en el moment de la redacció de la memòria del Pla.

3.2. La qualitat del parc

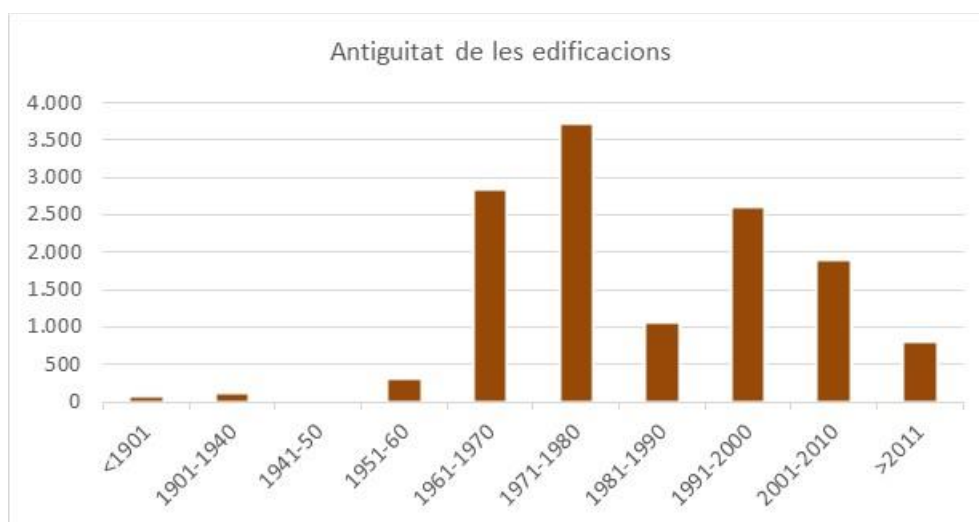
Antiguitat

Segons cadastre, el 2023 hi havia 13.490 habitatges en el municipi de Sant Joan Despí. El fort creixement del municipi es dona a partir del 1960 i concentra un 49% del parc entre els anys 1960 i 1980, mentre que un altre 47% es distribueix entre els anys 1980 i l'actualitat, sent els períodes de 1990-2010 els de màxim creixement. Així doncs aquest darrer percentatge de parc té una antiguitat de menys de 40 anys, és a dir, és posterior al 1980 mentre que, la resta del parc té una antiguitat superior i, per tant, podem estimar que uns 7.121 habitatges tenen més de 45 anys. Conseqüentment, el parc d'habitatges té una antiguitat mitjana de 45 anys.

Antiguitat de les edificacions

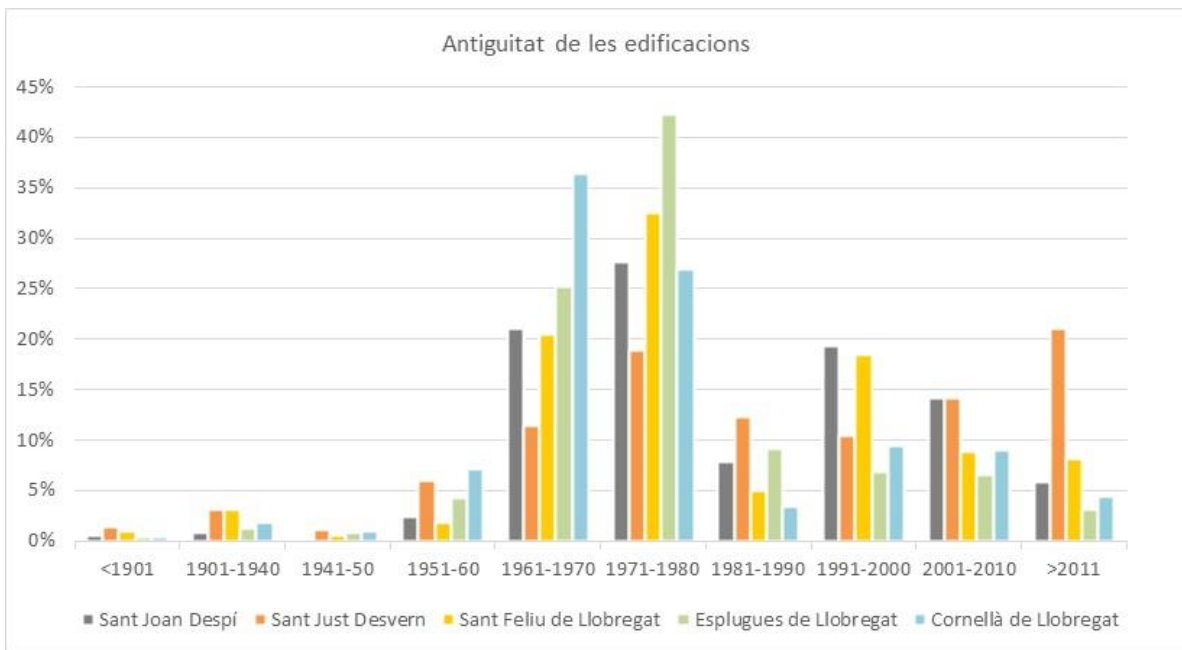
<1901	1901-1940	1941-50	1951-60	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	>2011	Total
75	120	37	323	2.840	3.726	1.055	2.616	1.903	795	13.490
0,6%	0,9%	0,3%	2,4%	21,1%	27,6%	7,8%	19,4%	14,1%	5,9%	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

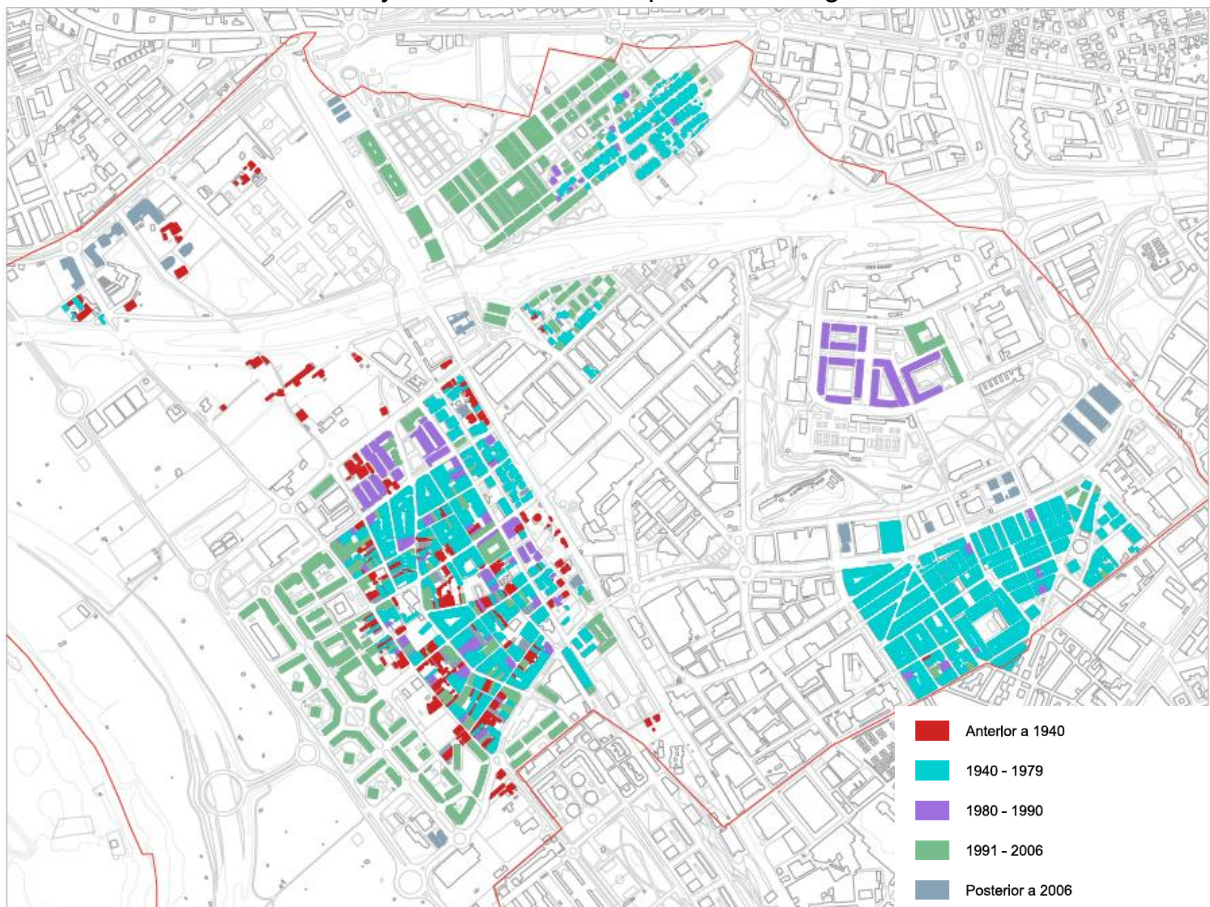
En relació amb els municipis de l'entorn, Sant Joan Despí té un parc important construït entre 1960 i 1980. Tot i així, destaca un percentatge del parc construït entre el 1991 i el 2010 i per tant força recent. En aquest sentit, Sant Just Desvern també ha tingut un producció d'habitatge rellevant les darreres dues dècades mentre que Cornellà i Esplugues de Llobregat han frenat el seu creixement.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

Si analitzem l'antiguitat dels edificis en relació amb la normativa vigent i els diferents codis tècnics de l'edificació, hi ha 12.237 habitatges en el municipi anteriors a l'aprovació CTE.

Any de construcció del parc d'habitatges



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

Estat de conservació

Segons les darreres dades disponibles del cens del 2011, Sant Joan Despí tenia 275 edificis en mal estat, i per tant afectant a 1.651 habitatges. Per contra, el 85,4% del parc construït es trobava en bon estat, una xifra per sota la mitjana de la comarca del Baix Llobregat i de la província de Barcelona, en que el percentatge d'edificis en bon estat es situava al 92,7% i el 91,7% respectivament.

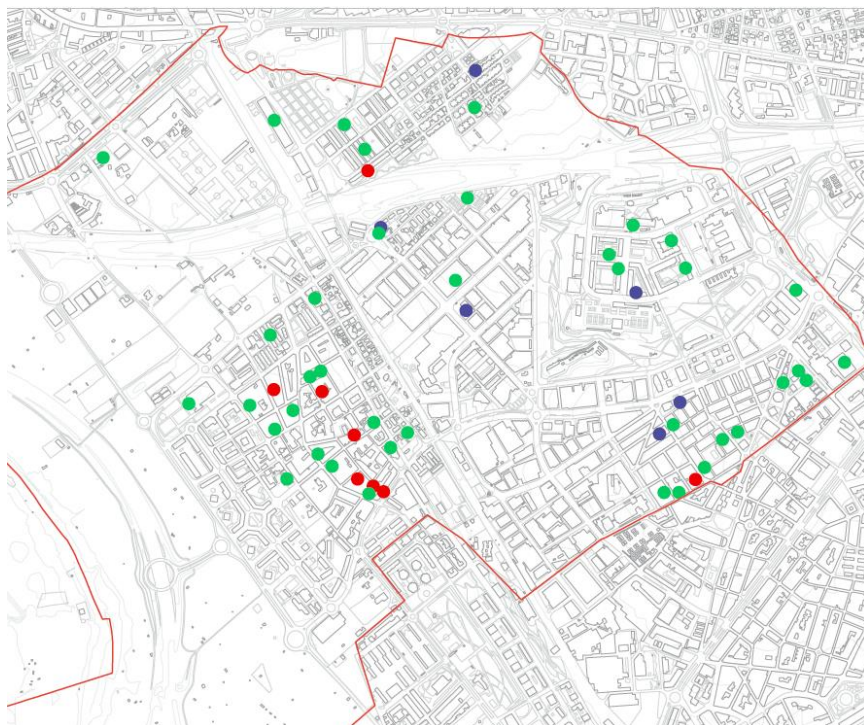
Estat de conservació dels edificis i habitatges de Sant Joan Despí

	Edificis		Habitatges	
Ruïnós	12	0,6%	190	1,4%
Dolent	76	4,0%	600	4,3%
Deficient	187	10,0%	861	6,1%
Bo	1.603	85,4%	12.418	88,3%
Total	1.878	100,0%	14.069	100,0%

Font: Cens 2011

Per tal d'acotar una mica més la informació sobre l'estat del parc d'habitatges, s'ha observat que en els darrers sis anys s'han sol·licitat 164 llicències d'obres menors i de rehabilitació sol·licitades, sobretot en els barris del Centre i de Les Planes. De la mateixa manera, les ordres d'execució en aquest mateix període han estat un total de 53, i també en aquests barris, les quals tenen un parc més envellit.

Llicències sol·licitades



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
OMJ	5	5	4	7	6	8
OMJ REHAB	8	5	4		3	7
OM	18	22	19	14	25	39

En aquest sentit, els ajuts del Consorci metropolità de l'habitatge han anat encaminats a resoldre els dèficits del parc d'habitatges. Amb tot, el nombre d'ajuts concedits entre els 2018 i el 2022 han estat un total de 106, bona part d'ells (74 ajuts) durant la vigència del Pla de barris l'any 2018.

A més a més, en aquest mateix període s'han adjudicat 26 ajuts d'habitabilitat i l'ajuntament va concedir ajuts per a la rehabilitació a 14 edificis.

Eficiència energètica

En el municipi s'han realitzat 4.466 certificats energètics fins a data d'avui i del conjunt, més de la meitat han obtingut la qualificació E i el 27% la lletra F i G. Hi ha 30 certificats que tenen la lletra A i que representen 721 habitatges, principalment edificis plurifamiliars de nova construcció.

El motiu del certificat és similar per nova construcció que per lloguer, ambdós obligatoris amb la normativa vigent, mentre que els certificats voluntaris o per sol·licitud d'ajuts representen el 5% del total.

Qualificació energètica

Qualificació	Nombre	%
A	30	0,7%
B	63	1,4%
C	83	1,9%
D	364	8,2%
E	2.693	60,3%
F	524	11,7%
G	709	15,9%
Total	4.466	100,0%

Font: Icaen

Motiu del certificat de qualificació energètica

	Nombre	%
Lloguer	1.992	44,6%
Nova construcció	2.183	48,9%
Sol·licitud d'ajuts	138	3,1%
Certificació voluntària	96	2,1%
Altres	57	1,3%
Total	4.466	100,0%

Font: Icaen

Accessibilitat

D'acord amb el darrer cens disponible del 2011, a Sant Joan Despí hi havia 913 edificis de PB+3 o més, dels quals 593 no disposarien d'ascensor.

Sant Joan Despí té un percentatge d'edificis de PB+3 o més sense ascensor del 65% sobre el total d'aquests edificis mentre que els municipis de l'entorn tenen una proporció més baixa, malgrat tenir en alguns casos un major nombre d'edificis en valor absolut.

Edificis segons instal·lacions

	Accessible	Amb ascensor	Amb gas	Amb evacuació d'aigües residuals. Per claveguera	Amb evacuació d'aigües residuals. Per altre sistema	Total edificis
D'1 planta	92	0	122	195	2	197
De 2 plantes	160	6	352	417	4	421
De 3 plantes	39	56	290	342	5	347
De 4 plantes	47	96	376	512	18	533
De 5 plantes	32	78	156	171	7	178
De 6 plantes	39	114	142	164	4	168
De 7 plantes	16	25	23	26	1	27
De 8 plantes	3	4	3	4	0	4
De 9 plantes	1	1	1	1	0	1
De 10 plantes i més	1	2	2	2	0	2
Total	430	382	1.467	1.834	41	1.878

Font: Cens d'habitatges 2011

Edificis de PB+3 o més		
	edificis sense ascensor	% sense ascensor/total
Sant Joan Despí	593	65,0%
Sant Just Desvern	131	50,2%
Sant Feliu de Llobregat	302	31,6%
Esplugues de Llobregat	406	41,7%
Cornellà de Llobregat	1.049	56,1%

Font: Cens d'habitatges 2011

3.3. L'ús del parc

Habitatges buits

L'ajuntament disposa d'un estudi sobre la *Detecció d'indicis d'habitatges desocupats al municipi* elaborat l'any 2019 per la Diputació de Barcelona en què a partir de diverses fonts d'informació com són les estadístiques oficials del cens d'habitatge del 2011, el padró d'habitants, els consums d'aigua, les transmissions d'habitatges a persones jurídiques i els habitatges sense títol habilitant propietat d'entitats financeres, fa una aproximació als possibles habitatges buits del municipi.

En aquest estudi s'estima que a Sant Joan Despí hi hauria un màxim de 2.166 habitatges desocupats segons padró, mentre que aquesta xifra es redueix considerablement si tenim en compte el cens del 2011, i encara més si ens fixem en els consums d'aigua, en que la xifra d'habitatges buits es situa entorn les 144 unitats.

Possibles habitatges buits

Fonts de dades						
	Cens d'habitatges de 2011	Padró d'habitants a 2018	Direcció General del Cadastre de 2018	Companyia d'aigües a 2017	Impost de plusvàlues entre 2007 i 2018	Agència d'Habitatge de Catalunya a 2018
Nombre d'habitatges	Habitatges familiars 13518	Total d'habitatges 14314	Béns immobles amb ús residencial 13038			
Indicis generals d'habitatges desocupats	Habitatges vacants i secundaris 1281	Habitatges sense empadronament vigent 2166				
Indicis puntuals de desocupació d'habitatges				Habitatges amb consum anormalment baix d'aigua 144	Transmissions d'habitatges de persones físiques a jurídiques 149	Habitatges buits de les entitats financeres 11

Font: Estudi *Detecció d'indicis d'habitatges desocupats al municipi de Sant Joan Despí*

Pel que fa els habitatges buits de grans tenidors, actualment el municipi té 65 habitatges registrats.

Habitatges ocupats

El novembre de 2022, l'Ajuntament tenia identificats 15 habitatges ocupats de forma irregular en els quals hi vivien un total de 54 persones. Les llars que viuen en forma d'ocupació estan formades principalment per 3 o 4 membres i del conjunt de persones, 27 són menors.

Des dels serveis tècnics municipals es té la percepció que hi ha més ocupacions, sobretot en plantes baixes de locals comercials i en que la població no s'empadrona.

Per fer front a aquestes situacions, el Consistori disposa d'un protocol per valorar empadronaments en cas de detectar situacions d'inseguretat i risc per la població.

4. El planejament urbanístic

4.1. Planejament urbanístic municipal

El planejament vigent és el Pla General Metropolità de Barcelona (PGM 76), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976 i publicat al BOP el 19 de juliol de 1976.

Tant la gran demanda per part de les institucions, professionals i públic en general, com les modificacions introduïdes en la normativa des d'aquella data, feien necessària la seva revisió. Així, l'extingida Corporació Metropolitana de Barcelona (C.M.B.) va elaborar i tramitar una proposta de modificacions que, amb algunes esmenes introduïdes per la Direcció General d'Urbanisme, va ser finalment aprovada pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 8 d'agost de 1988, i publicada al DOGC 1077 de 5 de desembre de 1988.

Donat que es tracta d'un planejament general força antic ha sofert nombroses modificacions puntuals posteriors per tal de poder adaptar-lo a les noves necessitats en matèria d'usos i intensitats. Pel que fa el planejament derivat aquest ha estat executat en gran part, pel que ens trobem amb una trama urbana consolidada que ha exhaurit la major part del sòl destinat a implantació d'usos residencials.

Dites alteracions sofertes pel règim del sòl des del 1976, any en que es va aprovar el Pla General Metropolità, s'han anat recollint en diverses actualitzacions fetes fins la data de redacció del present Pla. L'última actualització de la documentació gràfica, realitzada per Àrea Metropolitana de Barcelona el 16 de juliol de 2008, recull recents modificacions de planejament general que afectaven a la classificació del sòl i d'altres actuacions de desenvolupament de planejament derivat en sectors de sòl urbanitzable.

4.2. Estat d'execució del sòl residencial

Sòl urbà consolidat residencial

El sòl urbà del municipi –tant consolidat com no consolidat- (318,20Ha) representa el 51,59% del sòl total (616,83Ha).

En general el grau de colmatació del sòl urbà residencial és molt alt i en els darrers anys el creixement del sector de la construcció ha contribuït a aquest procés: s'han consolidat moltes operacions de reforma i densificació urbana.

Com a oferta residencial latent, susceptible d'aportació de nous habitatges al mercat immobiliari dins del sòl urbà consolidat, es consideren aquells habitatges que actualment es troben en construcció i aquells que provindran de promocions resultat de l'execució urbanística del planejament derivat o polígons d'actuació urbanística:

- a) Habitatges en construcció o pendents de construir: En el sector de l'entorn de la Ciutat Esportiva del FCB, que ja ha completat l'execució urbanística i per tant es pot considerar sòl urbà consolidat, queda un potencial de 230 habitatges (tots ells lliures) per executar.

- b) Solars en SUC: Considerant aquells solars en sòl urbà consolidat fora d'àmbits de planejament derivat, hi ha 11 solars amb un potencial d'aproximadament 2.000m2 de sostre i 25 nous habitatges lliures.

	superfície	sostre	habitatges
clau 15	1067	960,3	12
clau 13b	359	646,2	8
clau 12	224	313,6	4
clau F	139	139	1
Total	1.789,00	2.059,10	25

- c) D'altra banda es considera una oferta potencial de 80 habitatges dotacionals que es podrien construir en terrenys municipals del sector Torreblanca que actualment tenen la qualificació de sistema d'equipaments comunitaris i que, en virtut del que preveu la Llei d'urbanisme, es podrien destinar a aquest fi..

Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

El sòl urbà no consolidat del municipi (37,08 Ha) representa el 6,01% del terme municipal. Dins del sòl urbà no consolidat trobem aquells sectors de planejament derivat o aquells polígons d'actuació urbanística que han estat delimitats com a conseqüència de modificacions puntuals del Pla General Metropolità.

Segons el grau de definició de la corresponent modificació puntual proposada, els terrenys inclosos en aquests àmbits necessitaran de la redacció del planejament derivat corresponent i/o de la seva execució urbanística per esdevenir sòl urbà consolidat. En aquells àmbits corresponents a polígons o unitats d'actuació a on només els manca l'execució urbanística per esdevenir sòl urbà consolidat, s'haurà de redactar el corresponent projecte de gestió urbanística.

Atès que tots els àmbits d'estudi són sectors o polígons residencials, caldrà desenvolupar-los, preferentment pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, pel que s'haurà de redactar un Projecte de reparcel·lació i materialitzar les corresponents cessions a l'administració actuant que estableix la legislació urbanística vigent.

Per una banda tenim com a potencial els àmbits de Modificacions de PGM en curs, encara en fase de tramitació, que generaran nous habitatges tant lliures com protegits:

- Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Parc de Sant Pancraç
Actualment compta amb aprovació inicial. Té un potencial total de 81 habitatges dels quals 48 son habitatges lliures i 33 habitatges protegits.
- Modificació puntual de Pla General Metropolità a l'illa entorn de l'estació de Rodalies

Actualment compta amb aprovació inicial. Té un potencial total de 394 habitatges dels quals 219 son habitatges lliures i 175 habitatges protegits.



Per altra banda, alguns Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà ja aprovats definitivament, actualment en curs d'execució, i que per tant representen un potencial d'habitatges a curt termini:

- Pla de Millora Urbana del Polígon PA2 de la MPGM Av Barcelona – c/ Font Santa- c/ dels Frares.

Aprovat definitivament el 2019. Execució en curs. Els habitatges construïts totals són 170 habitatges dels quals 122 son habitatges lliures i 48 habitatges protegits.

- Pla de Millora Urbana del Polígon PA9 de la MPGM Av Barcelona – c/ Font Santa- c/ dels Frares.

Aprovat definitivament l'any 2019. Execució en curs. Els habitatges construïts totals són 121 habitatges dels quals 86 son habitatges lliures i 35 habitatges protegits.

També hi trobem diversos Polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament que no han iniciat el seu desenvolupament, i per tant representa un potencial d'habitatges més a llarg termini

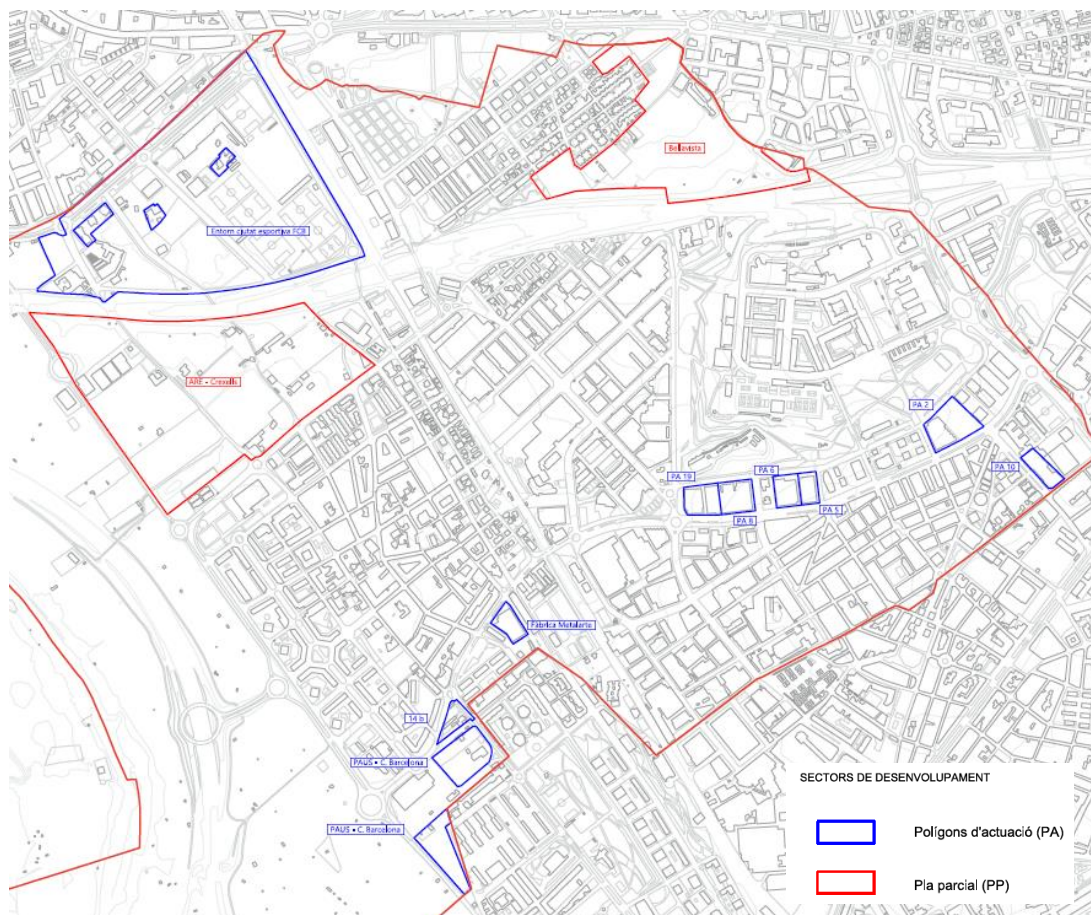
- Polígon d'actuació PA5: Potencial total de 73 habitatges dels quals 41 son habitatges lliures i 32 habitatges protegits.
- Polígon d'actuació PA6: Potencial total de 50 habitatges dels quals 28 son habitatges lliures i 22 habitatges protegits.
- Polígon d'actuació PA8: Potencial total de 121 habitatges dels quals 68 son habitatges lliures i 53 habitatges protegits.

- Polígon d'actuació PA10: Potencial total de 93 habitatges dels quals 52 son habitatges lliures i 41 habitatges protegits.

Finalment, el sòl urbanitzable delimitat del municipi (6,16Ha) representa l'1,00% del sòl total. En aquesta classe de sòl hi ha tres sectors de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat, urbanitzats o en procés d'urbanitzar, que representen el següent potencial:

- Sector Bellavista: Potencial total de 712 habitatges dels quals 592 son habitatges lliures i 120 habitatges protegits.
- Sector Suris-ITV: Potencial total de 368 habitatges dels quals 121 son habitatges protegits. Actualment hi ha 53 habitatges protegits amb llicència.
- Àrea Residencial Estratègica Can Crexells: Potencial total de 1.534 habitatges dels quals 767 son habitatges lliures i 767 habitatges protegits.

Sectors de desenvolupament



En resum, el potencial total d'habitatges del planejament és el següent:

Identificació		Determinacions respecte d'habitatges							
Classe sòl	Denominació	Estat de tramitació	Àmbit	Sostre residencial potencial (m2)			Nombre d'habitatges potencials		
				Lliure	HPO	TOTAL	Lliure	HPO	TOTAL
urbà consolidat procedent d'àmbits de planejament	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB	AD (06.04.2009)					230		230
	Polígon PA-2	AD 2019	12.246	12.420,00	4.140,00	16.560,00	122	48	170
	Polígon PA-9	AD 2019	8.219	8.578,00	2.859,00	11.437,00	86	35	121
urbà no consolidat	MPGM ÀMBIT SANT PANCRAC	AI					48	33	81
	MPGM ENTORN ESTACIÓ RENFE	AI					219	175	394
	Polígon PA-5	-		3.349,80	2.233,20	5.583,00	41	32	73
	Polígon PA-6	No iniciat		2.323,20	1.548,80	3.872,00	28	22	50
	Polígon PA-8	No iniciat		5.584,80	3.723,20	9.308,00	68	53	121
	Polígon PA-10	No iniciat		4.261,20	2.840,80	7.102,00	52	41	93
	Total sòl urbà no consolidat							894	439
Urbanitzable	PP BELLAVISTA	AD 2004	130.267	53.771,10	10.858,62	64.630,32	592	120	712
	SURIS-ITV	AD 2009		19.727,40	8.454,60	28.182,00	247	121	368
	ARE CAN CREXELLS	AD (17.06.2009)					767	767	1.534
	Total sòl urbanitzable						1.606	1.008	2.614
TOTAL							2.500	1.447	3.947

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

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

En concret, es preveu que del potencial total, segons planejament, puguin materialitzar-se els següents:

- Els 80 habitatges dotacionals del sector Torreblanca, adjudicats a Visoren
- Els 230 habitatges lliures de l'entorn de la Ciutat Esportiva
- Els 122 habitatges lliures i 48 habitatges protegits del PA2
- Els 86 habitatges lliures i 35 habitatges protegits del PA9
- Els 53 habitatges protegits del sector SURIS-ITV
- Els 105 habitatges protegits de la UA4
- Els 148 habitatges lliures i 77 habitatges protegits de Bellavista

En conjunt, representaria una previsió de creixement, al llarg dels propers sis anys, de:

- 586 habitatges lliures
- 318 habitatges protegits
- 80 habitatges dotacionals

De tots aquests, es preveu que siguin de promoció pública els que s'adjudiquin com a cessió d'aprofitament en l'àmbit del PA9 (35 habitatges). La promoció d'habitatges de la UA4 serà a càrrec d'una cooperativa, i els habitatges dotacionals del sector Torreblanca s'adjudiquen a un tercer agent (Visorén) mitjançant concessió. La resta seran d'iniciativa privada.

5. Els recursos i les iniciatives existents

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

L'empresa municipal Aparcamientos Despí SAU (ADSA) és l'encarregada de prestar el servei d'informació i assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge i per tant fa la funció d'Oficina local d'habitatge d'acord amb el conveni de col·laboració i encàrrec entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A més a més, des de diferents departaments dels Consistori es dona suport a polítiques d'habitatges, concretament des d'urbanisme i des de serveis socials amb els ajuts a subministraments i exclusió residencial.

Les tasques d'ADSA en relació amb l'habitatge són:

- Gestió de l'oficina local d'habitatge i la Borsa d'habitatge: col·laboració amb l'Agència de l'habitatge, mitjançant els convenis subscrits, amb l'objectiu d'assegurar una prestació dels serveis i gestió d'ajuts relacionats amb l'habitatge, facilitant la proximitat de les gestions a ciutadania.

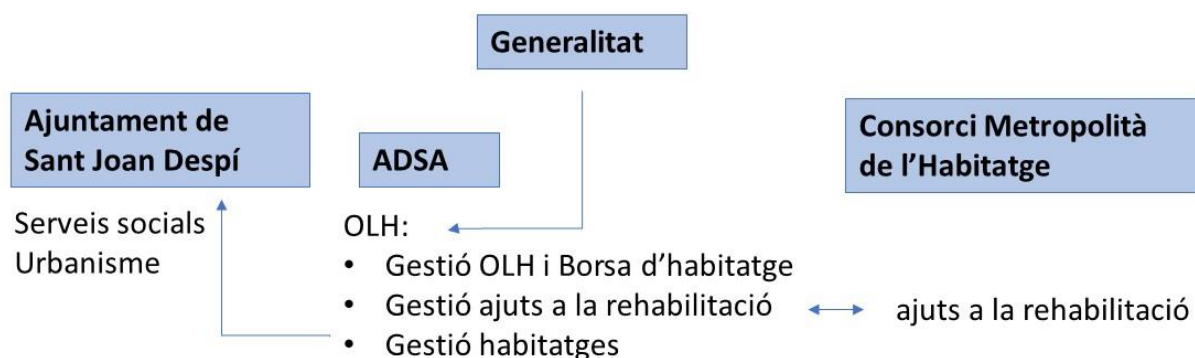
L'any 2021, l'OLH va atendre 7.710 persones, de les quals 4.000 telefònicament, 3.000 per correu electrònic i 710 de forma presencial.

Actualment hi ha 34 habitatges a la borsa d'habitatge.

- Manteniment i gestió dels habitatges propis: 153 de lloguer i 6 de lloguer amb opció de compra
- Gestió ajuts a la rehabilitació: en col·laboració amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge es gestiona ajuts a la rehabilitació d'habitatges de la localitat, són subvencionables les actuacions d'obtenció i/o millora de l'habitabilitat, actuacions d'adaptació de les instal·lacions de l'interior de l'habitatge, millores energètiques i de sostenibilitat, actuacions d'adaptació de la mobilitat de l'habitatge.

El nombre d'ajuts concedits a la rehabilitació entre els 2018 i el 2022 han estat un total de 106. A més a més, en aquest mateix període es van adjudicar 26 ajuts d'habitabilitat i l'ajuntament va concedir ajuts per a la rehabilitació a 14 edificis.

Els ajuts next generation es gestionen des del Consorci Metropolità de l'Habitatge. El programa C Habitatges, es gestiona des de l'OLH, mentre que la resta ho gestiona directament el Consorci amb els tècnics contractats per les comunitats de propietaris.



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

El personal de l'OLH està format per:

- 1 cap de l'oficina: realitza les tasques de direcció i coordinació de treball així com suport en les tasques de mediació amb els propietaris, seguiment i avaluació amb els diferents òrgans municipals i administracions.
- 1 assessora tècnica (advocada): tasques de mediació entre llogaters i propietaris, redacció de documents contractuals, assessorament jurídic i assessorament en temes normatius.
- 2 administratius: gestió dels diferents ajuts i totes les tasques bàsiques de l'OLH, i gestió i seguiment documental i ofimàtic.
- 1 tècnic: elaboració de memòries tècniques, avaluació projectes, gestió i valoració tècnica d'expedients d'habitabilitat de conservació i rehabilitació d'edificis. Inspeccions d'habitatges.

Les dedicacions del personal són, el cap de l'oficina de forma parcial en un 10%, l'assessora tècnica en un 50%, i les persones administratives i la tècnica un 100%.

Les despeses corrents anuals previstes pel 2023 de l'OLH associades principalment al personal ascendeixen als 144.293,50€.

Els ingressos obtinguts a través del conveni amb la Generalitat per l'OLH i la borsa són de 56.000€ i es corresponen a:

- Ingrés fix inicial a la signatura del conveni, a compte de l'aportació màxima per cobrir les despeses bàsiques d'atenció i assessorament en matèria d'habitatge, d'acord amb l'estructura de personal acreditada i en funció del nombre d'habitants als que l'oficina local dona servei.
- Ingrés en funció del nombre d'expedients tramitats en relació a les tasques que es deriven de les funcions dels compromisos del protocol anual. (gestió d'expedients de prestacions per al pagament del lloguer, expedients MIFO, especial urgència, registre de Sol·licitants, cèdules, contractes borsa de lloguer).

Els recursos d'ADSA corresponen als lloguers i venda dels habitatges i aparcaments de la seva propietat. També generen ingressos les encomandes de gestió que l'Ajuntament encarrega a ADSA en gestió i suport en equipaments municipals i en la gestió de l'aparcament regulat al municipi. La subvencions de capital consisteixen en la subsidiació dels interessos de las promocions de lloguer.

Tanmateix, és necessari el finançament aliè a llarg termini i els recursos de capital per l'exercici 2022 foren de 1.124.598€.

Des de serveis socials, el darrer any 2022 es va destinar un import de 40.860,10€ per al pagament dels subministraments. Aquest import s'ha reduït significativament respecte als anys anteriors per l'entrada en vigor del bo social que ha abaratit els costos de cada factura.

5.3. Principals iniciatives i programes relacionats amb l'habitatge

L'Ajuntament de Sant Joan Despí, des de les diferents àrees ofereix diferents programes, serveis i iniciatives relacionades amb l'habitatge. Es fa un recull a continuació:

- Treball amb les companyies de llum, aigua i gas per fer front a la pobresa energètica
- Cobertura del pagament de rebuts a les famílies mitjançant el pagament directe dels subministraments
- Auditories energètiques a llars (15 habitatges)
- Mesa d'Emergència de la Generalitat
- Projecte d'Arranjaments d'Habitatges per a persones grans i amb discapacitats i/o dependències (12 habitatges)
- Projecte pilot "Puja i baixa" (12 persones usuàries)
- Ajuts municipals a la rehabilitació (14 edificis el 2018-2022)
- Ajuts a la rehabilitació Consorci Metropolità d'Habitatge (104 habitatges i 2 edificis el 2018-2022)
- Mediació en comunitats (policia)
- Borsa de mediació per al lloguer social
- Bonificacions de l'IBI per a famílies nombroses, eficiència energètica i qualificació d'HPO (ordenança fiscal núm.2).

5.4. Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge

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

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

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

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

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic, terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.

- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

El municipi de Sant Joan Despí va aprovar la constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge en data 8 de març de 2007. L'inventari, tal i com especifica la Llei, està publicat al registre de planejament urbanístic de Catalunya i hi ha l'obligatorietat de fer balanç de l'inventari anualment.

Aquest està format actualment, ja que alguns elements s'han adjudicat en dret de superfície i han sortit de l'inventari, per 5 elements i es gestiona des de Secretaria de l'Ajuntament. Els 4 solars pendents de construir tenen un potencial residencial edificable de més de 7.000m² de sostre destinat a habitatge protegit, a més, d'un solar terciari de 4.500m². El valor monetari de l'inventari ascendeix a més de 4,6M d'euros. Tanmateix, cal tenir present el sostre protegit resultant del desenvolupament de l'ARE.

Patrimoni municipal de sòl i habitatge

PMSH	Tipologia	Valor d'inventari	Aprofitament
1 - SOLAR "CAMP DEL ROURE"	solar	622.548,01 €	ARE
2 – SOLAR FINCA H3a1	solar	718.017,93 €	2.559,87 m ² st HPO
3 – SOLAR FINCA H3c	solar	1.424.114,65 €	4.794,49m ² st HPO
4 - ITV PARCEL·LA P3	solar	1.884.979,85 €	4.504m ² terciari
5 - PIS METALARTE	pis amb permuta		
		4.649.660,44 €	

5.5. Parc d'habitatges socials al municipi

El nombre d'habitatges protegits amb règim de protecció vigent a 31/12/2021 segons la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat és de 998 unitats a Sant Joan Despí, dels quals 605 són en règim de venda, 101 habitatges en règim de lloguer (10%) i 292 de venda/lloguer. A més a més, hi ha 392 habitatges acabats de promoció pública (sense qualificar) 1992-2021.

Habitatges protegits al municipi

Règim de tinença	Total	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor privat	Promotor públic
compravenda	605	132		137	336
lloguer	101				101
venda/lloguer	292			244	48
TOTAL	998	132		381	485

Font: Secretaria d'habitatge

Des del Consistori es confirma que les actuacions d'habitatge protegit entre el 1993 i el 2022 foren: 790 venda, 89 venda amb dret de superfície, 160 lloguer (Av. Generalitat, Rius i Tauler, rambla Josep Ma Jujol, carrer Major). A més a més, en el municipi hi ha 34 habitatges a la borsa de mediació per al lloguer social, 4 habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i un habitatge en el programa Reallotgem.

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 (PTMB) assenyala Sant Joan Despí com un subcentre del continu urbà i preveu la zona industrial de Font Santa com a àrea especialitzada industrial a transformar. Així doncs el municipi en matèria residencial es troba dins de les dinàmiques de l'àrea metropolitana de Barcelona.

D'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge (PTSH) en fase de redacció, Sant Joan Despí es troba dins d'una àrea de **demanda forta i acreditada de tipus 1** subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana (OSU) i, per tant, amb l'objectiu de disposar en un termini de vint anys un parc mínim d'habitatges socials equivalent al 15% del parc principal, i un 10,3% d'aquest de lloguer. Per tal d'assolir aquest objectiu proposa un increment de manera gradual en el temps preveient uns 89 habitatges destinats a polítiques socials el primer quinquenni, 197 el segon i 279 habitatges el tercer. **En l'escenari del PLH, els objectius del PTSH en el municipi es concreten en 89 habitatges socials.**

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

Sant Joan Despí amb una població per sobre els **34.000 habitants**, té un **creixement** sostingut si bé els darrers anys el ritme s'ha estabilitzat entorn el **0,5% anual (520 nous residents en els darrers 6 anys)**. Les migracions han estat la principal font de creixement, si bé han fluctuat els darrers 10 anys d'acord amb la **promoció i disponibilitat de nou habitatge**.

La principal procedència entre 2017 i 2021 va ser de persones de la **província de Barcelona en més d'un 60%** (Barcelona ciutat, Cornellà de Llobregat i L'Hospitalet de Llobregat). Les persones d'**origen estranger representen el principal component de creixement del municipi** amb un 15-20% de les altes; **provenen del continent Africà o de l'Amèrica del Sud** i s'assenten sobretot al barri de Les Planes.

Els moviments intramunicipals són poc rellevants, a l'entorn del 3% entre el 2017-2021, i es donen principalment dins del mateix barri.

D'acord amb les **projeccions demogràfiques** Sant Joan Despí podria tenir un creixement anual d'entre -430 i 1.421 habitants. L'escenari mitjà és l'escollit pel Consistori com el més versemblant, i aquest suposaria **un augment de 131 persones l'any i, per tant, 787 habitants en els pròxims 6 anys**. Pel que fa a les llars, l'escenari mitjà suposaria un increment de **50 noves llars anuals, això és 301 en el període del PLH**.

La reducció de 4 punts de la taxada de natalitat i el manteniment de les defuncions han comportat un **envelliment** progressiu de la població, la qual té una **edat mitjana de 42 anys**. Pes important dels grups de 45 a 64 anys (30,7%) i de 30 a 44 (19,5%). Els barris que mantenen un **creixement natural positiu són Les Planes i Residencial Sant Joan**.

Al mateix temps, s'han produït canvis en l'estructura de les llars, i aquesta s'ha reduït a una grandària **mitjana de 2,6 membres**, mentre que alhora les llars formades per 4 persones s'han reduït i les de **2 són les que representen el major pes, un 30%** del total de les

13.066 llars que hi ha al municipi. En aquest sentit, les llars que més han incrementat han estat les unipersonals i les monoparentals.

Tanmateix, existeix un desequilibri entre el volum d'oferta i la demanda de lloguer i se li afegeix uns **preus elevats de l'habitatge**, tant de lloguer com de compra, que en dificulten l'accés. Actualment, el **lloguer** representa el 15-20% de l'oferta i el preu mitjà dels habitatges plurifamiliars de Sant Joan Despí és d'uns **900-1.200€ mensuals**, i no existeix oferta al mercat lliure per sota els 800€/mes, si no és **lloguer d'habitacions a 400€**.

En el cas de la compra, els preus de **l'habitatge nou** s'han mantingut a l'alça entre el 2017 i el 2022 i han incrementat un 70%, situant-se a una mitjana de **4.000€/m2**. Tot i així, el preu mig de venda s'ha situat per sota la mitjana dels municipis de l'entorn. Pel que fa l'habitatge plurifamiliar de **segona mà el preu mig és de 3.000€/m2**, sent en el barri de **Les Planes** un 40% **més econòmic**.

Sant Joan Despí està considerat **municipi de demanda tensa** d'acord amb la Llei 12/2023, i per tant s'aplicaran les mesures de contenció de les rendes com que el lloguer dels nous contractes no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte i quan es tracti d'un gran tenidor, el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu de lloguer.

El càlcul de la **població exclosa** segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un **51%** de les llars del municipi no podrien accedir a un lloguer lliure en les condicions actuals i sense destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar l'habitatge, això és unes **25-26 llars anuals** (154 al llarg del PLH d'acord amb l'escenari mitjà). L'habitatge protegit en règim general, especialment de lloguer, permetria donar cobertura a aquesta població exclosa, ja que el preu del mòdul és competitiu amb el del mercat lliure. Així i tot, restaria un **22% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial** i, per tant, requereix d'allotjament a preu més baix. Aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de resoldre mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequibles o bé mitjançant la reducció del preu mitjà del mòdul protegit.

A més a més, cal tenir present les llars en **situació i/o risc d'exclusió residencial**, ja que des de serveis socials s'estima l'emergència habitacional en unes 300 llars, principalment famílies migrades, dones soles i llars monomarentals. Tanmateix, el criteris d'accés als habitatges protegits deixen fora algunes famílies que tenen ingressos inferiors o bé nouvingudes.

El **registre de sol·licitants d'habitatge** protegit a Sant Joan Despí compta amb **618 inscrits el desembre del 2022 i 1.014 el juliol de 2023**. El perfil dels registrats són principalment joves en **edat d'emancipació** (37-42%) i llars entre 35 i 65 anys (50-54%) i sol·liciten un habitatge de lloguer per a unitat de convivència d'**una o dues persones** (43% i 32% respectivament). Es ingressos mitjans anuals de la unitat de convivència dels registrats són de 24.144€ i un **15% declaren tenir uns ingressos per sota els 10.000€ anuals** i un 23% entre 10.000 i 20.000€.

Estimació de població al final del PLH (escenari mitjà)	35.325 habitants
Estimació de noves llars durant el PLH (escenari mitjà)	301 llars
Estimació de demanda exclosa del lloguer lliure	51% de les llars que busquen habitatge
Proporció de demanda exclosa de l'habitatge protegit al preu de mòdul màxim d'HPO	22% de les llars totals excloses
Estimació emergència habitacional	300 llars

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

Sant Joan Despí té un **parc total d'habitatges de 13.264 unitats**, de les quals el 90,5% són principals.

D'acord amb el darrer cens disponibles de l'any 2011, el municipi té un **baix estat de conservació del parc** amb un percentatge 7 punts per sota la mitjana comarcal i provincial, i hi hauria al voltant de **250 edificis** (1.651 habitatges) que es trobarien **en mal estat**. En aquest sentit, el parc d'habitatges existent té una **antiguitat mitjana de 45 anys** i per tant hi ha 7.121 habitatges que hauran de realitzar la inspecció tècnica de l'edifici i valorar la necessitat d'intervenció i millora. Tanmateix, si analitzem l'antiguitat dels edificis en relació amb la normativa vigent i els diferents codis tècnics de l'edificació, hi ha 12.237 habitatges en el municipi anteriors a l'aprovació CTE.

En relació al confort, el **88% dels certificats energètics** emesos tenen una qualificació **E, F o G** (el 92% dels habitatges anteriors al codi tècnic de l'edificació), i la nova construcció ja presenta lletra A en emissions.

Els darrers anys s'han dut a terme **ajuts a la rehabilitació**, concentrats especialment en **l'àmbit del Pla de barris a Les Planes i també al barri Centre**, que és també on es concentren les ordres d'execució.

En accessibilitat, d'acord amb les dades del darrer cens disponibles del 2011, hi hauria uns **593 edificis de PB+3 o més que no disposarien d'ascensor**.

Pel que fa les situacions d'ús anòmal de l'habitatge, segons un estudi realitzat l'any 2019 a partir dels consums d'aigua, es van detectar **144 habitatges buits**, i d'aquests 65 serien de grans tenidors. Paral·lelament, l'Ajuntament té identificats **16 habitatges ocupats de forma irregular** en els quals hi vivien un total de 54 persones, però des dels serveis tècnics municipals es té la percepció que hi ha més ocupacions, sobretot en plantes baixes de locals comercials en que la població no s'empadrona.

Estimació necessitat de rehabilitació	250 edificis
Estimació inspecció tècnica de l'edifici	7.121 habitatges
Habitatges anteriors a l'aprovació del CTE	12.237 habitatges
Estimació necessitat d'ascensors	593 edificis de PB+3
Ocupacions irregulars	mínim de 16 habitatges
Indicis de desocupació (consums d'aigua 2019)	144 habitatges

6.1.4. Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial

El planejament vigent és el PGM 1976 i posteriors modificacions i té **potencial residencial suficient** per donar resposta a les necessitats detectades.

En el conjunt dels **àmbits de planejament derivat**, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable el potencial residencial estimat és de **3.947 nous habitatges, dels quals 1.447 serien habitatges amb protecció oficial** (una part important, això és 767 habitatges dins de l'ARE Can Creixells).

Degut al seu estat de desenvolupament i altres circumstàncies de la gestió urbanística, es pot estimar que **només una part podrà executar-se dins del termini del PLH**, i en concret s'ha previst que es materialitzarà els 80 habitatges dotacionals del sector Torreblanca, els 230 habitatges lliures de l'entorn de la Ciutat Esportiva, els 122 habitatges lliures i 48 habitatges protegits del PA2, els 86 habitatges lliures i 35 habitatges protegits del PA9, els 53 habitatges protegits del sector SURIS-ITV, els 105 habitatges protegits de la UA4 i els 148 lliures i 77 protegits de Bellavista. En conjunt doncs, es preveu que els propers 6 anys puguin sorgir **318 habitatges protegits de lloguer en diferents règims de tinença i 80 dotacionals** en el municipi.

De tots aquests, es preveu que siguin de **promoció pública** els que s'adjudiquin com a cessió d'aprofitament en l'àmbit del **PA9 (35 habitatges)**. La promoció d'habitatges de la UA4 serà a càrrec d'una cooperativa, i els habitatges dotacionals del sector Torreblanca s'adjudiquen a un tercer agent (Visorén) mitjançant concessió. La resta seran d'iniciativa privada.

Les necessitats d'habitatge segons les **projeccions demogràfiques de l'escenari mitjà** indiquen una necessitat de 301 habitatges al llarg del PLH, les quals, creuades amb la demanda exclosa ens indiquen **una necessitat d'habitatge amb protecció oficial de 147 unitats de lloguer més 154 per sota el mòdul màxim d'HPO**. A més a més, per donar resposta a la **demanda d'emergència** diagnosticada, **es recomanaria l'obtenció de 30 habitatges** amb aquesta finalitat.

El PTSH determina que Sant Joan Despí ha de desenvolupar en el termini del present PLH **89 habitatges** destinats a polítiques socials per complir l'objectiu de solidaritat urbana, tenint en compte també l'objectiu del 8% de lloguer. Cal tenir present, però, que per arribar a l'objectiu final, el nombre d'habitatges socials necessaris a generar anirà incrementant en

cada quinquenni i per tant caldrà preparar sòl per a futures promocions així com altres polítiques que permetin obtenir nous habitatges socials.

	NECESSITAT escenari mitjà		DISPONIBILITAT PLANEJAMENT DURANT EL PLH
Necessitat d'increment d'habitatges del PLH	301 habitatges	<	984 habitatges
Habitatge lliure	147 habitatges	<	586 habitatges
Habitatge protegit en diferents règims de tinença*	154 habitatges	<	398 habitatges
Necessitat d'habitatges d'emergència i inclusió	30 habitatges mitjançant altres mecanismes fora del planejament		
Objectiu Pla territorial sectorial de l'habitatge (2024-2029)	89 habitatges (10,3% lloguer)		

*Sant Joan Despí fa dret de superfície, el qual ha de ser un 20% per sota el mòdul màxim d'HPO

6.1.5. Condicionants i perspectives dels recursos municipals

L'empresa **ADSA**, mitjançant conveni amb la Generalitat, és l'encarregada de gestionar l'**oficina local d'habitatge, la borsa de lloguer i els ajuts a la rehabilitació**, aquests amb col·laboració amb el Consorci metropolità de l'habitatge.

Sant Joan Despí **disposa de sòl i recursos humans** per a desenvolupar i portar a terme polítiques d'habitatge. El personal municipal dedicat a habitatge està format per **5 persones**, tres de les quals a temps complet, i el **patrimoni municipal de sòl i habitatge** té un potencial per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de **més de 7.000m² de sostre**.

A més a més, pel que fa al **parc social construït**, el municipi disposa d'uns **1.000 habitatges** com a recursos habitacionals, tenint en compte els habitatges de venda (790) habitatges de lloguer (160), els habitatges de dret de superfície (89), la borsa (34), els cedits per l'AHC (4), i l'habitatge del programa reallotgem (1). Mencionar, que en el municipi no hi ha habitatges per emergència ni cap alberg a la comarca del Baix Llobregat.

A nivell de gestió s'ha detectat la necessitat d'**establir més relacions amb serveis socials i altres departaments** del Consistori per tal de desenvolupar una tasca més transversal i eficient. Des del departament de polítiques socials, comunitàries i diversitats així com altres àrees es duen a terme programes i iniciatives vinculades a l'habitatge en terme d'eficiència energètica i accessibilitat.

Personal municipal dedicat a habitatge	5 persones (3 a temps complet)
Parc actual destinat a polítiques socials	1.078 habitatges 790 venda 160 lloguer ADSA 89 dret de superfície 34 borsa de lloguer 4 AHC 1 reallotgem
Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH)	3 solars residencials i 1 terciari 7.000m2 sotre HPO

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.

Fortaleses

- Bona situació i comunicació dins de l'àrea metropolitana de Barcelona
- Volum important de futura demanda d'habitatge
- Capacitat del planejament i suficiència de sostre residencial per a habitatge protegit
- Recursos humans i política d'habitatge activa

Oportunitats

- Noves formes d'accés i tinença de l'habitatge: dret de superfície
- Interès dels agents promotors i constructors en el municipi
- Programa d'ajuts a la rehabilitació dels fons Next Generation
- Declaració d'àrea tensa

Debilitats

- Elevats preus dels habitatges de compra i de lloguer
- Parc envellit i necessitat de rehabilitació i instal·lació d'ascensor en blocs amb persones vulnerables
- Manca d'habitatges per la situacions d'emergència residencial

Amenaces

- Conjuntura econòmica general, amb encariment progressiu dels preus
- Increment de la demanda exclosa i vulnerabilitat de l'accés a l'habitatge
- Polítiques d'habitatge supeditades a una dependència supramunicipal i a una incertesa jurídica
- Deteriorament dels habitatges

7. Pla d'acció

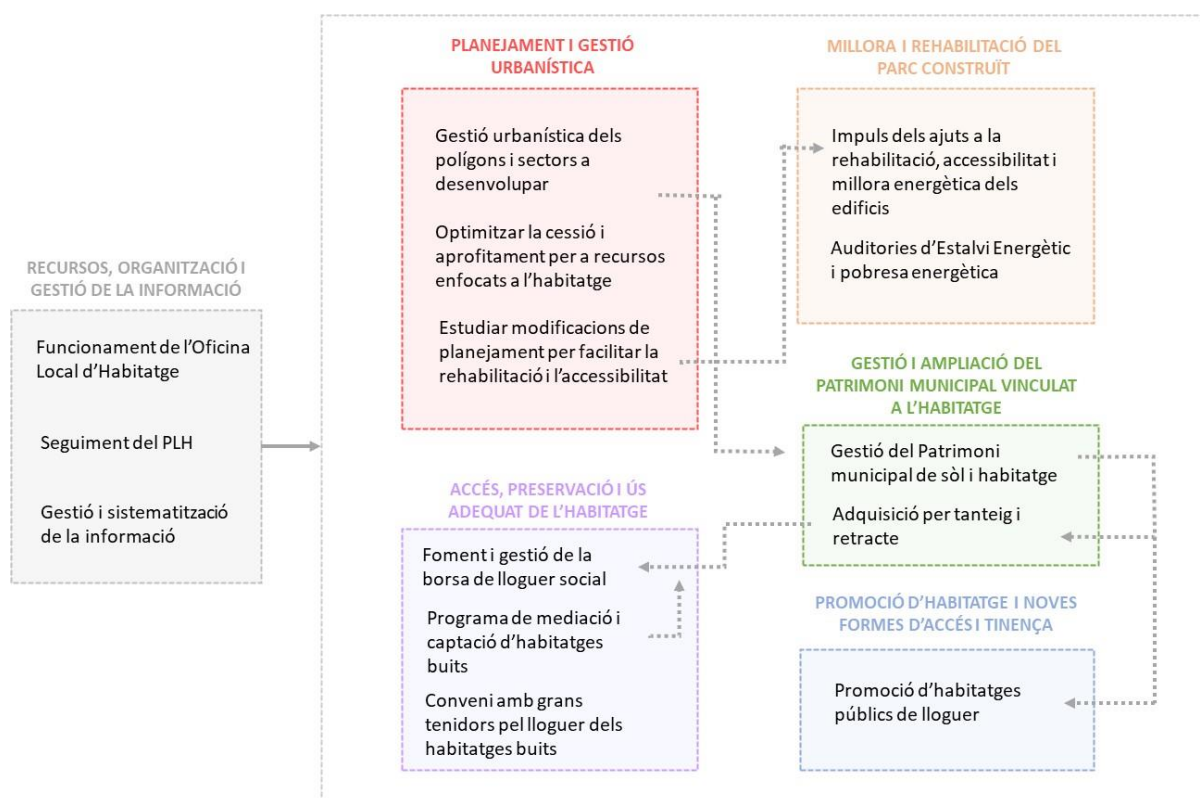
7.1. Objectius i estratègies

Objectius

- Fomentar l'accés a l'habitatge digne, assequible i de qualitat
- Incrementar el parc públic d'habitatges
- Impulsar la rehabilitació i millora del parc d'habitatges i dels seus residents
- Dotar les polítiques d'habitatge de recursos humans i econòmics

Estratègies

- Incrementar el parc públic d'habitatges de lloguer i assegurar una oferta futura de sòl per a habitatge protegit i dotacional
- Promoure nous habitatges protegits i noves formes d'accés i de tinença
- Promoure la millora i la qualitat dels habitatges i l'eficiència energètica
- Dotar d'eines de gestió i coordinació per desenvolupar una política d'habitatge proactiva i eficient



7.2. Proposta d'actuacions


Es proposen un total de 29 actuacions que suposen ampliar el parc d'habitatge assequible amb uns 446 habitatges més als actuals ja existents, especialment a través del desenvolupament d'àmbits de planejament derivat, que signifiquen incrementar tres vegades per sobre les necessitats previstes en l'escenari demogràfic proposat.

Aquestes accions permetran cobrir la demanda total d'habitatge social segons els objectius orientatius que proposa el Pla territorial sectorial de l'habitatge, actualment en redacció, que assigna una demanda per al primer quinquenni (2023-2029) de 168 habitatges pel municipi de demanda forta i acreditada de tipus 1 de Sant Joan Despí.

Pel que fa la demanda exclosa, és a dir, aquella que no pot accedir al mercat lliure prevista en el PLH segons l'escenari de les projeccions demogràfiques, les actuacions del Pla permetran cobrir la totalitat de la demanda (154 llars) ja que el Pla quantifica fins a 398 els possibles futurs nous habitatges protegits en diferents règims de tinença, més 48 habitatges assequibles procedents mitjançant altres mecanismes.

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

Les actuacions es detallen a continuació en les fitxes, les quals contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors d'avaluació de resultat. Les actuacions que apareixen amb negreta al llistat són noves accions que incorpora al Pla a les ja existents.

També s'incorpora una icona  que permet identificar aquelles actuacions que han sorgit a partir del procés de participació ciutadana. En aquest sentit, cal mencionar que un 53% de les actuacions han sorgit i/o referendat en el procés de participació ciutadana.

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

1. Prestació dels serveis d'Oficina Local d'Habitatge
2. **Foment de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars**
3. **Explorar acords amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament**
4. Actualització de l'ordenança pel recàrrec de l'IBI per habitatges buits
5. Ajuts relatius a l'impost de l'IBI per a persones en situació de vulnerabilitat social
6. Ajuts municipals per cobrir les necessitats més urgents en habitatge i subministraments

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

1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica des de l'Oficina Local d'Habitatge
2. **Impuls a la rehabilitació, especialment al Centre i Les Planes**
3. Programa d'arranjament d'habitatges
4. Programa d'auditories i pobresa energètica
5. Consolidació del projecte puja i baixa
6. **Estudi per a la viabilitat d'implantació d'ascensors en blocs de PB+3**
7. Campanya informativa i subvenció per a la redacció de les inspeccions tècniques dels edificis
8. **Estudi per a la creació de comunitats energètiques en el parc públic existent**
9. **Acompanyament a les comunitats en l'obtenció d'ajuts per a la millora dels habitatges**

H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE

1. **Promoció d'habitatges mitjançant dret de superfície de compra o lloguer**
2. **Promoció d'habitatges protegits de venda**
3. **Promoció d'habitatges dotacionals mitjançant concessió**
4. **Impuls de les noves formes d'accés i tinença**

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

1. Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

1. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació
2. **Modificacions de planejament per obtenció d'HPO, accessibilitat, eficiència energètica**
3. **Modificació de planejament per als habitatges d'ús turístic**

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

1. **Consolidació dels recursos humans destinats a polítiques d'habitatge**
2. **Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge, i pedagogia entorn l'habitatge**

3. **Anàlisi dels locals buits susceptibles de transformació en habitatges per a polítiques socials**
4. **Iniciatives per a disposar d'habitatges per a l'emergència residencial**
5. **Gestió i sistematització de la informació**
6. **Seguiment pel desenvolupament del Pla local d'habitatge**

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació A1. PRESTACIÓ DELS SERVEIS D'OFICINA LOCAL D'HABITATGE



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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Formalitzar la renovació de l'encàrrec de gestió per part de l'Ajuntament a ADSA amb l'objecte de la gestió i la prestació dels següents serveis en el marc dels convenis i acords que l'Ajuntament té subscrits a escala supramunicipal per al seu desenvolupament:

- Oficina Local d'Habitatge (OLH)
- Borsa de Mediació (BM)
- Servei d'Intermediació pels Deutes de l'Habitatge (SIDH)
- Foment del lloguer i gestió d'habitatge assequible (FLA)

El desenvolupament de les tasques d'atenció i gestió derivades d'aquest encàrrec les realitzarà a l'oficina local d'habitatge ubicada a l'avinguda de Barcelona.

ADSA s'encarrega també de la gestió del parc públic.

Objectius:

- Aproximar informació, gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania
- Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge

Marc normatiu:

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic
- Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'AHC i l'Ajuntament de Sant Joan Despí relatiu a l'oficina local d'habitatge i al Programa de Mediació per al lloguer social Programa i marc regulador del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona
Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

50.000€ anuals a càrrec de l'AHC

Gestió:

ADSA

Indicadors de resultat:

- Signatura de l'encàrrec
- Indicadors de les persones ateses per l'OLH, BM, SIDH i FLA

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació	A2. FOMENT DE LA BORSA DE LLOGUER PER LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES VACANTS DE PARTICULARS	
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El municipi disposa de la borsa de mediació per al lloguer social d'acord amb el conveni signat amb la Generalitat. Aquesta consisteix en un conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats, normalment articulades en una iniciativa de mediació entre particulars pel foment del lloguer social.

Es reforçarà el foment d'aquesta borsa, actualment amb pocs habitatges, fins a 18 habitatges més al llarg del Pla. També es reforçarà la difusió del programa i la informació sobre les prestacions i avantatges vigents que ofereix (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.).

Es podrà estudiar la possibilitat d'incorporar a les ordenances fiscals la bonificació de l'IBI com a ajut municipal complementari.

Objectius:

- Incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible
- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial

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 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendaments urbans.

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i l'AHC
Programes d'ocupació

Estimació econòmica:

12.100€ a càrrec de l'AHC

Gestió:

ADSA

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'habitatges vacants captats incorporats a la borsa

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació A3. EXPLORAR ACORDS AMB GRANS TENIDORS PER A LA CESSIÓ D'HABITATGES BUITS A L'AJUNTAMENT

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Buscar mesures de regularització sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge digne i assequible.

El procediment s'iniciarà amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys o ocupats irregularment i es prioritzarà una mediació entre l'Ajuntament i el gran tenidor d'edificis i habitatges buits per afavorir mitjançant acord l'adequació del preu a les rendes disponibles o bé la cessió gratuïta dels habitatges a la borsa de lloguer social o assequible.

Objectius:

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

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 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendaments urbans.

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Fons de prestació Foment del lloguer i la gestió d'habitatge assequible de la Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Negociacions iniciades
- Acords signats
- Nombre d'habitatges incorporats al lloguer assequible

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació	A4. ACTUALITZACIÓ DE L'ORDENANÇA PEL RECÀRREC DE L'IBI PER HABITATGES BUITS
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Actualitzar l'ordenança per determinar el recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.

Aquest recàrrec respon a la necessitat de protegir la funció social de la propietat afavorint el dret d'accés a l'habitatge de la ciutadania i s'exigirà a raó dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent que estiguin situats en el terme municipal.

Actualment la definició i criteris d'immoble desocupat es descriu a la mateixa ordenança, d'acord amb el programa d'inspecció d'habitatges buits, i el recàrrec consistirà en l'aplicació d'un percentatge sobre la quota líquida de l'impost.

Objectius:

- Estimular el mercat de lloguer i 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. 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:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Aprovació de l'actualització de l'ordenança
- Nombre de recàrrecs cobrats / emesos

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació	A5. AJUTS RELATIUS A L'IMPOST DE L'IBI PER A PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT SOCIAL
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donar continuïtat als ajuts a l'impost de l'impost de béns immobles per a persones en situació de vulnerabilitat d'acord amb l'ordenança fiscal de bonificacions de l'IBI que estableix que des d'acció social, aproximadament el mes de març de cada any, s'aproven les bases reguladores d'aquest ajut que consisteix en el 50% de l'import del rebut.

L'any 2023 l'ajut concedit fou a 44 interessats, amb un import total de 7.635,50€.

Objectius:

- Facilitar l'accés a l'habitatge a les llars més vulnerables
- Garantir el manteniment de l'habitatge de lloguer de les llars més vulnerables

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:

- Ciutadania en situació de vulnerabilitat social

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

10.000€ anuals

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Nombre d'ajuts atorgats
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació	A6. AJUTS MUNICIPALS PER COBRIR LES NECESSITATS MÉS URGENTS EN HABITATGE I SUBMINISTRAMENTS
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donar continuïtat als ajuts municipals de caràcter econòmic que es presten des del Consistori per cobrir les necessitats més urgents de la ciutadania i, també, per aquelles necessitats que no són previstes per altres administracions i que contribueixen a millorar la inclusió social de les persones.

Són les prestacions econòmiques d'urgència social relacionades amb l'habitatge per a situacions de desnonament, de dificultats per fer front al pagament de la mensualitat de l'habitatge o d'allotjaments temporals per a casos d'extrema necessitat i situacions d'emergència social; i també prestacions econòmiques relacionades amb el pagament dels subministraments bàsics (aigua, llum, gas).

Objectius:

- Donar suport a les persones i/o famílies que han perdut un habitatge
- Garantir el manteniment de l'habitatge i contribuir a evitar l'acumulació d'impagaments de la quota mensual de l'habitatge
- Oferir un allotjament alternatiu de forma puntual per a persones en situació d'extrema necessitat.

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:

- Ciutadania en situació de vulnerabilitat social

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

60.000€ anuals

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Nombre d'ajuts atorgats
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació	R1. INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS A LA REHABILITACIÓ I A L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DES DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE	
camp	R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Informar i tramitar els ajuts procedents de la Generalitat i de la Unió Europea per a les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació i eficiència energètica en els edificis i habitatges. Les línies de subvencions a la rehabilitació per part de la Generalitat són les següents:

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

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

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

Objectius:

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

Marc normatiu:

- 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
- 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.
- 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.

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí i Generalitat de Catalunya, sempre que els programes siguin vigents

Estimació econòmica:

Contemplada dins l'actuació A1.

Gestió:

ADSA

Indicadors de resultat:

-
- Nombre d'ajuts atorgats
 - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
 - Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació	R2. IMPULS A LA REHABILITACIÓ I A L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, ESPECIALMENT AL CENTRE I LES PLANES	
camp	R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El barri de Les Planes així com també El Centre són els que presenten un parc d'habitatges més antic i amb més necessitat de rehabilitació.

Des del Consistori es té la voluntat de donar impuls a la millora i rehabilitació dels edificis així com també la millora de l'eficiència energètica en aquests barris, i s'estarà al corrent de les diferents convocatòries i subvencions externes que sorgeixin.

Objectius:

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi.
- 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.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- 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:

- Persones propietàries i/o llogateres d'immobles amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Agents externs

Estimació econòmica:

En funció de les subvencions i finançament extern

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Import econòmic total de finançament extern aconseguit
- Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats

actuació

R3. PROGRAMA D'ARRANJAMENT D'HABITATGES



camp

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donar continuïtat al programa d'arranjament d'habitatges, dins el catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, per tal de promoure l'autonomia personal i millorar la qualitat de vida al domicili de persones grans i d'altres amb necessitats especials. Inclou obres bàsiques d'adaptació funcional i instal·lació d'ajudes tècniques per garantir l'accessibilitat, la seguretat i l'habitabilitat dels habitatges de les persones beneficiàries.

Objectius:

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

Marc normatiu:

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge (art. 36.2 i 62.2).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la regulació de contractes del sector públic, l'adopció de criteris ambientals.

Beneficiaris:

- Persones grans i persones amb necessitats especials

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Programa d'arranjament d'habitatges de la Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg.

Estimació econòmica:

Les despeses de la subvenció són assumides per la Diputació de Barcelona

Gestió:

Acció Social

Indicadors de resultat:

- Nombre de sol·licituds rebudes
- Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació R4. PROGRAMA D'AUDITORIES I POBRESA ENERGÈTICA

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

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

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

Objectius:

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

Marc normatiu:

- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (art.6)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.26.f)
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions de transparència i protecció dels consumidors.

Beneficiaris:

- Població amb problemes per pagar els subministraments bàsics de l'habitatge.

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg

Estimació econòmica:

Finançament del programa i contractació de les empreses per part de la Diputació.

Gestió:

Acció Social

Indicadors de resultat:

- Nombre d'auditories realitzades
- % reducció de despeses i consums de subministraments bàsics

actuació

R5. CONSOLIDACIÓ DEL PROJECTE PUJA I BAIXA



camp

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Consolidar el projecte "Puja i baixa" adreçat a afavorir la mobilitat de les persones que viuen a un habitatge sense ascensor. Aquest té la finalitat promoure l'autonomia funcional i millorar la qualitat de vida al domicili de les persones amb importants problemes de mobilitat, afavorint l'accessibilitat a l'hora de sortir de casa i accedir a la comunitat.

S'adreça a persones amb discapacitat i/o dependència reconeguda amb problemes de mobilitat i que visquin en edificis sense ascensor i/o amb barreres arquitectòniques, i poden fer-ne ús de forma puntual o regular.

Objectius:

- Promoure l'autonomia funcional de les persones amb problemes de mobilitat
- Millorar la qualitat de vida de les persones amb problemes de mobilitat

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 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- 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:

- Persones residents en edificis amb necessitats d'instal·lació d'ascensor

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

12.000€ anuals

Gestió:

Acció Social

Indicadors de resultat:

- Nombre de persones usuàries del servei
- Accions de pujar i baixar realitzades

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació R6. ESTUDI PER A LA VIABILITAT D'IMPLANTACIÓ D'ASCENSORS EN BLOCS DE PB+3



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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Realitzar un estudi de les condicions d'accessibilitat als edificis de PB3 o més per tal de determinar l'abast de la problemàtica, les característiques de la població que hi resideix, la capacitat adquisitiva de les llars, les condicions urbanístiques i possibilitats d'instal·lar un ascensor, etc. i d'aquesta manera suprimir les barreres arquitectòniques i millorar les condicions de vida dels seus residents.

Posteriorment, es valorarà l'opció d'establir una línia d'ajuts municipals que permeti complementar els existents de la Generalitat.

Objectius:

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

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- 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 o llogateres residents en blocs de PB+3 sense ascensor

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

20.000€

Gestió:

ADSA

Indicadors de resultat:

- Redacció de l'estudi

actuació R7. CAMPANYA INFORMATIVA I SUBVENCIÓ PER A LA REDACCIÓ DE LES INSPECCIONS TÈCNiques DELS EDIFICIS



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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

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

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

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

Objectius:

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

Marc normatiu:

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Propietaris d'edificis

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

10.000€ anuals

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de campanyes realitzades
- Nombre d'ITEs realitzades
- % d'edificis amb ITE respecte al total del municipi

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació R8. ESTUDI PER A LA CREACIÓ DE COMUNITATS ENERGÈTIQUES EN EL PARC EXISTENT

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Impulsar un estudi de viabilitat per a la creació de comunitats energètiques amb la finalitat de la descentralització i la democratització del sector de l'energia.

Informar i assessorar a la ciutadania interessada sobre què és una comunitat energètica, els tipus existents, el marc jurídic i la vehiculació jurídica de les comunitats energètiques.

Objectius:

- Apoderar la ciutadania respecte al sector energètic
- Afavorir l'ús adequat dels habitatges i l'eficiència energètica
- Fomentar l'organització de les comunitats

Marc normatiu:

- Reial decret 477/2021
- Reial decret 23/2020

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí i Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg.

Estimació econòmica:

15.000€

Gestió:

Àrea d'espai públic i convivència

Indicadors de resultat:

- Realització de l'estudi

actuació **R9. ACOMPANYAMENT A LES COMUNITATS EN L'OBTENCIÓ D'AJUTS PER A LA MILLORA DELS HABITATGES**



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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Realitzar un acompanyament als veïns i veïnes que vulguin rehabilitar el seu edifici i donar a conèixer a les comunitats de propietaris o persones propietàries individuals que vulguin portar a terme obres de millora en els seus edificis, quines eines públiques hi ha a la seva disposició.

Al mateix temps es farà un assessorament i acompanyament actiu a les persones interessades en l'àmbit de les ajudes a la rehabilitació d'habitatges existents, i de forma activa a aquelles comunitats amb majors necessitats de rehabilitació i major dificultats.

També es farà una revisió prèvia de les sol·licituds presentades, informant de les mancances detectades.

Objectius:

- Impulsar la revisió de l'estat del parc d'habitatges i evitar-ne la degradació
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis
- Fomentar l'organització de les comunitats

Marc normatiu:

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Propietaris d'edificis

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa una despesa addicional

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de comunitats ateses

actuació H1. PROMOCIÓ D'HABITATGES MITJANÇANT DRET DE SUPERFÍCIE DE COMPRA O DE LLOGUER



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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Promoure la construcció de nous habitatges protegits, els quals poden ser executats directament per l'ajuntament o principalment mitjançant concert amb un altre agent públic o privat sobre terrenys públics a través del dret de superfície o altres.

Els àmbits i habitatges previstos per desenvolupar nous habitatges durant el termini del PLH són:

- PA9: 35 habitatges
- PA2: 48 habitatges
- SURIS-ITV: 53 habitatges
- Bellavista: 77 habitatges

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:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula e Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de a Llei del Dret a l'Habitatge.
- 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.
- Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i/o Entitats promotora
Fons d'altres administracions segons convocatòria d'ajuts.

Estimació econòmica:

A càrrec de l'adjudicatària

Gestió:

Àrea d'espai públic i convivència

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges protegits acabats
- Increment del parc destinat a polítiques socials

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació H2. PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DE VENDA

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Promoure la construcció de nous habitatges protegits públics de venda, els quals poden ser executats directament per l'ajuntament o principalment mitjançant concert amb un altre agent públic o privat sobre terrenys públics a través del dret de superfície o altres.

Actualment s'està finalitzant l'obra de l'àmbit de l'UA4 on es generaran 105 habitatges protegits, els quals es preveu que es puguin lliurar les claus aquest mateix any 2024.

Objectius:

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

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula e Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de a Llei del Dret a l'Habitatge.
- 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.
- Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Entitats promotores

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Àrea d'espai públic i convivència

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges protegits acabats
- Increment del parc destinat a polítiques socials

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació H3. PROMOCIÓ D'HABITATGES DOTACIONALS MITJANÇANT CONCESSION

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



DESCRIPCIÓ

Contingut:

S'ha iniciat la promoció per a la construcció de nous habitatges dotacionals mitjançant concessió a un tercer agent. L'àmbit previst per desenvolupar nous habitatges durant el termini del PLH és en el sector Torreblanca on es generaran 80 habitatges.

Aquest sectors es va iniciar prèviament a l'aprovació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en el qual a l'article 4.1, substitueix la definició d'habitatge dotacional públic de la lletra j de la Llei del dret a l'habitatge, per referir-se a "l'allotjament dotacional" el qual, d'acord amb les modificacions introduïdes en la legislació urbanística, s'integra en una nova tipologia d'equipaments comunitaris Decret Llei 50/2020.

Objectius:

- Incrementar el parc destinat a polítiques socials
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Garantir la propietat pública del sòl.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula e Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de a Llei del Dret a l'Habitatge.
- 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.
- Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Entitat promotora

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Àrea d'espai públic i convivència

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges dotacionals acabats
- Increment del parc destinat a polítiques socials

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024-2029

actuació H4. IMPULS DE NOVES FORMES DE GESTIÓ I TINENÇA



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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Incentivar la generació i ampliació del parc assequible d'habitatges a través de l'impuls de nous models de promoció, gestió i convivència, donant resposta a nous col·lectius que serveixin com a experiències pilot i puguin ser aplicades posteriorment a la resta de parc públic i/o en el municipi.

Es realitzarà informació i difusió del cohabitatge, habitatge compartit, cooperatives, allotjaments dotacionals i habitatges amb serveis per a la gent gran i, paral·lelament, si s'escau, fer un estudi de viabilitat econòmica de possibles solars per la implantació d'aquestes noves formes d'accés a l'habitatge.

Objectius:

- Impulsar noves fórmules d'habitatge col·laboratiu i models alternatius de gestió i convivència
- Incidir a la baixa en els preus de mercat lliure d'habitatge
- Donar resposta a les iniciatives col·laboratives existents i facilitar la gestió de projectes col·laboratius.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge
- 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.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

Cooperatives d'habitatges o col·lectius interessats

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

Contemplada a l'actuació O.2.

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'accions de difusió de nous models
- Nombre de reunions amb cooperatives i altres agents
- Nombre d'habitatges construïts sota nous tipus de tinença

actuació **P1. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE****camp** P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Gestió i seguiment dels béns inscrits en el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament.

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

Les tasques associades a aquesta actuació són:

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

El PMSH disposa actualment de 3 solars residencials i un de terciari, amb un potencial de 7.000m2 sostre per a HPO.

Objectius:

- Facilitar la posada en valor el patrimoni immobiliari existent de titularitat pública susceptible de destinar-se a polítiques socials.
- Oferir una visió completa i integrada de la realitat actual del parc públic d'habitatges.
- Incrementar els béns integrats al PMSH.
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Afavorir la promoció d'habitatges 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.
- Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

Beneficiaris:

- Conjunt de la ciutadania
-

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Àrea de governança

Indicadors de resultat:

- Increment del fons del PMSH
 - Accions dutes a terme amb el PMSH
 - Ingressos invertits en polítiques d'habitatge
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació U1. 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 depenen del desenvolupament de sectors urbanístics, 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.

Els àmbits amb reserva d'habitatge protegit que es proposa fer el seguiment i establir prioritats són: PA2, PA9, SURIS-ITV, UA4 i Bellavista.

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:

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

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Planejament

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

actuació **U2. MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER OBTENCIÓ D'HPO, ACCESSIBILITAT I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA****camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Estudiar els diferents mecanismes que contempla la legislació actual vinculades principalment a obtenir habitatge assequible, per tal de poder incorporar aquestes qüestions a la normativa del futur planejament. Entre d'altres es poden plantejar:

- Anàlisi dels usos de les plantes baixes de blocs existents en determinats eixos viaris per possibilitar l'ús d'habitatge protegit i accessible.
- Actuacions puntuals en sòl urbà consolidat per aconseguir reserves d'HPO o actuacions de dotació que generin una part d'habitatge assequible.
- Definició del sistema d'allotjament dotacional i ubicació de possibles reserves
- Anàlisi de la possibilitat de modificació de tipologies en determinats àmbits per incrementar densitat i generar espais amb un major rol urbà.
- Viabilitat dels sectors o polígons que no han pogut iniciar el seu desenvolupament, de cara a facilitar que iniciïn la seva execució i que puguin generar reserves d'habitatge protegit i/o dotacional a mig-llarg termini.
- Anàlisi de les reserves mínimes d'aparcament en promocions d'habitatge protegit.
- Anàlisi de la viabilitat i possibilitats d'instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 amb els diferents mecanismes que contempla la llei vigent.

Objectius:

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o assequible
- Incrementar el parc públic protegit de lloguer
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania
- Millora de l'entorn urbà i la qualitat de vida

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
- 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.
- 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:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Planejament

Indicadors de resultat:

- Nombre d'estudis realitzats
- Nombre de modificacions de normes de planejament aprovades

actuació U3. MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT PER ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

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

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Redacció d'una modificació del PGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic d'acord amb el Decret Llei 3/2023 per tal d'adoptar mesures per fer front a l'impacte que aquest increment dels habitatges d'ús turístic suposa en l'oferta del parc d'habitatges residencial habitual i que va en detriment per cobrir les necessitats habitacionals del municipi.

La modificació regularà el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el sentit d'establir que tenen l'obligació de disposar de la corresponent llicència urbanística, independentment d'altres llicències o autoritzacions que siguin necessàries.

El planejament urbanístic haurà de permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent, i serà el propi Ajuntament qui determinarà com. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti.

Objectius:

- Incrementar el mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual
- Establir una ordenació urbanística que permeti conciliar la satisfacció del dret a l'habitatge de la ciutadania amb el destí d'alguns habitatges a l'ús turístic

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
- Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Aprovació de la modificació

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació O1. CONSOLIDACIÓ DELS RECURSOS HUMANS DESTINATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

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

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

ADSA és l'encarregada de gestionar l'OLH, amb 5 persones dedicades, d'acord amb el conveni de col·laboració i encàrrec entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Joan Despí. A més a més, des de diferents departaments dels Consistori es dona suport a polítiques d'habitatges, concretament des d'urbanisme i des de serveis socials amb els ajuts a subministraments i exclusió residencial, i es reforçarà la transversalitat entre aquests i l'OLH.

Objectius:

- Potenciar el desenvolupament de polítiques d'habitatge al municipi
- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge

Marc normatiu:

- Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'agència de l'habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Joan Despí relatiu a l'oficina local d'habitatge situada en aquest municipi (OLH).
- Programa i marc regulador del servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH) de la gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats.
- Conveni de col·laboració entre l'agència de l'habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Joan Despí relatiu al programa de mediació per al lloguer social d'habitatges.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

77.567€ anuals. A més a més, es comptarà amb la contractació puntual de personal per a programes específics.

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

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

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació O2. PROGRAMA DE COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ DELS DIFERENTS SERVEIS I PROGRAMES D'HABITATGE, I PEDAGOGIA ENTORN L'HABITATGE



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Definir una proposta amb material divers per a la difusió i comunicació dels diferents serveis i ajuts que ofereix l'ajuntament i altres administracions en matèria d'habitatge.

Es pot optar per la creació d'una imatge corporativa així com la definició d'una i/o diverses campanyes, anuncis a la web i les xarxes socials de l'ajuntament, anuncis al butlletí municipal, així com a la ràdio, la realització de sessions informatives, plafons divulgatius situats a l'OLH, etc.

D'aquesta manera es pretén donar més visibilitat i coneixement de l'OLH i els serveis ja existents així com les noves actuacions derivades del PLH.

Objectius:

- Donar a conèixer tots els recursos municipals destinats als ajuts en matèria d'habitatge
- Incrementar en nombre de beneficiaris dels ajuts i serveis d'habitatge

Marc normatiu:

- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

ADSA

Estimació econòmica:

10.000€ anuals

Gestió:

ADSA

Indicadors de resultat:

- Campanyes realitzades
- % consultes ateses respecte a les consultes anteriors a la campanya

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació O3. ANÀLISI DELS LOCALS BUITS SUSCEPTIBLES DE TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES PER A POLÍTIQUES SOCIALS

camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Realitzar un estudi específic que permeti fer una anàlisi dels locals comercials buits, sovint objecte d'ocupacions irregulars i que comporten una degradació important del paisatge urbà, per tal de determinar si poden ser susceptibles de transformació en habitatge per polítiques socials i d'aquesta manera ampliar el parc assequible del municipi.

L'estudi haurà de permetre valorar la redacció i tramitació d'una modificació puntual de planejament per a la regulació normativa sobre la transformació de l'ús.

Objectius:

- Erradicar situacions d'ocupació irregular
- Impulsar la regeneració i renovació urbana
- Ampliar el parc assequible del municipi

Marc normatiu:

- Article 36 de la Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 4.4)
- Igualment cal tenir en compte la normativa vigent referida a la regulació de 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:

- Població resident en situació irregular i/o amb dificultat d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí i Diputació de Barcelona, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg

Estimació econòmica:

20.000€

Gestió:

Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Realització de l'estudi

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació O4. INICIATIVES PER A DISPOSAR D'HABITATGES PER A L'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL

camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Desplegar els diferents mecanismes existents per a disposar d'habitatges per a l'emergència residencial com la Mesa d'emergència, el Programa Reallotgem i/o la revisió i valoració del finançament i criteris d'accés als habitatges protegits, per fer front i donar resposta als casos de vulnerabilitat i de pèrdua imminent de l'habitatge.

Objectius:

- Evitar l'exclusió social residencial de les unitats de convivència que es troben en situacions d'emergència econòmica i social
- Allotjar a unitats de convivència que acaben de perdre el seu habitatge o que es troben en altres situacions d'estat o risc d'exclusió residencial
- Optimitzar l'ús del parc residencial municipal

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. 73-75)
- Llei 26/2010, de 3 d'agost de règim jurídic i procediment de les administracions públiques a Catalunya
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. (art 5.10)

Beneficiaris:

- Població en risc o situació d'exclusió social-residencial
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Generalitat i Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

ADSA, Ajuntament i Generalitat

Indicadors de resultat:

- Nombre de famílies ateses
- Increment del nombre d'habitatges destinats a polítiques socials

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació 05. GESTIÓ I SISTEMATITZACIÓ DE LA INFORMACIÓ

camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Estudiar la integració, en les eines de gestió de la informació actuals que disposa el Consistori, de les dades vinculades amb habitatge (derivades de fonts estadístiques, registres administratius municipals, d'elaboració pròpia a partir d'enquestes i estudis, etc.) per tal de millorar-ne la gestió, la utilització i la visualització.

D'aquesta manera s'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 i la definició de les polítiques d'habitatge.

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 dels recursos existents en matèria 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

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No genera despesa addicional

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament del sistema

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ 2024 - 2029

actuació O6. SEGUIMENT PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es crearà una comissió d'habitatge integrada per responsables polítics i el personal tècnic municipal de les àrees implicades en matèria d'habitatge. La comissió vetllarà per al compliment de les previsions del PLH i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi. Aquesta informarà a govern, oposició i ciutadania dels principals assumptes municipals que tinguin a veure amb l'àmbit de l'habitatge.

El PLH és un document viu i, per tant, s'anirà revisant periòdicament per efectuar, si s'escau, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes així com de les polítiques d'habitatge en general. Es disposarà d'un gestor de projectes com a eina de seguiment d'execució de les actuacions del PLH.

Objectius:

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

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
- Conjunt de la ciutadania

EXECUCIÓ

Calendari:

2024	2025	2026	2027	2028	2029

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Sant Joan Despí

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Ajuntament de Sant Joan Despí

Indicadors de resultat:

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

8. Avaluació econòmica i financera

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 condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans).

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

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

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a ajuts municipals per a llars amb situació vulnerable (IBI, pagament del lloguer, pagament del subministraments), a estudis que permetin tenir un coneixement més profund de les situacions de rehabilitació, ascensors i infrahabitatge, així com la informació i difusió dels serveis i programes i les ITE.

Pel que fa als ingressos, només s'ha contemplat en el quadre econòmic els ingressos provinents dels convenis amb la Generalitat per l'OLH i la borsa de mediació per al lloguer social, però no s'ha tingut en consideració aquells ingressos que puguin procedir d'altres administracions ni els possibles ingressos procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH).

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a una inversió en polítiques d'habitatge del voltant de 250.800 euros anuals, això és un total estimat d'1.505.002€ al llarg del període 2024-2029. Pel que fa a la inversió per part de les altres administracions com la Generalitat i la Diputació de Barcelona, aquesta s'anirà definint en funció de les convocatòries de subvencions i ajuts i la resolució d'aquestes.

camp	Tipus d'actuació	habitatges destinats a polítiques socials	pressupost total			Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar					
			TOTAL	Ajuntament	Altres administracions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE											
01	Prestació dels serveis d'Oficina Local d'Habitatge		300.000,00 €		300.000,00 €						
02	Foment de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars	18	72.600,00 €		72.600,00 €						
03	Explorar acords amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament	30	- €								
04	Actualització de l'ordenança pel recàrrec de l'IBI per habitatges buits		- €								
05	Ajuts relatius a l'impost de l'IBI per a persones en situació de vulnerabilitat social		60.000,00 €	60.000,00 €							
06	Ajuts municipals per cobrir les necessitats més urgents en habitatge i subministraments		360.000,00 €	360.000,00 €							
R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL											
01	Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica des de l'Oficina Local d'Habitatge			dins actuació A1							
02	Impuls a la rehabilitació i a l'eficiència energètica, especialment al Centre i Les Planes		- €								
03	Programa d'arranjament d'habitatges		-		Diputació Bcn						
04	Programa d'auditories i pobresa energètica		-		Diputació Bcn						
05	Consolidació del projecte puja i baixa		72.000,00 €	72.000,00 €							
06	Estudi per a la viabilitat d'implantació d'ascensors en blocs de PB+3		20.000,00 €	20.000,00 €							
07	Campanya informativa i subvenció per la redacció de les inspeccions tècniques dels edificis		60.000,00 €	60.000,00 €							
08	Estudi per a la creació de comunitats energètiques en el parc públic existent		15.000,00 €	15.000,00 €							
09	Acompanyament a les comunitats en l'obtenció d'ajuts per a la millora dels habitatges		- €								
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINEÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE											
01	Promoció d'habitatges amb dret de superfície de compra o de lloguer	213									
02	Promoció d'habitatges protegits de venda	105									
03	Promoció d'habitatges dotacionals mitjançant concessió	80									
04	Impuls de les noves formes d'accés i tinença			dins actuació O2							
P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE											
01	Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge										
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE											
01	Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació										
02	Modificacions de planejament per obtenció d'HPQ, accessibilitat, eficiència energètica										
03	Modificació de planejament per als habitatges d'ús turístic										
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ											
01	Consolidació dels recursos humans destinats a polítiques d'habitatge		465.402,00 €	465.402,00 €							
02	Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge, i pedagogia entorn l'habitatge		60.000,00 €	60.000,00 €							
03	Anàlisi dels locals buits susceptibles de transformació en habitatges per a polítiques socials		20.000,00 €	20.000,00 €	Diputació Bcn						
04	Iniciatives per a disposar d'habitatges per a l'emergència residencial										
05	Gestió i sistematització de la informació										
06	Seguiment pel desenvolupament del Pla local d'habitatge										
TOTAL		446	1.505.002,00 €	1.132.402,00 €	372.600,00 €						

* Pressupost orientatiu, a concretar amb els pressupostos anuals i convocatoris de cada administració
Amb cursiva, actuacions noves que es proposen amb el PLH

9. Indicadors de gestió i avaluació

9.1. Mecanismes de gestió

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

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

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

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

9.2. 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 dels circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i a la persona directora del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

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 avaluïn l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m² de sostre (indicadors d'eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris d'economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en el fet 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.

Adicionalment, caldrà també procedir a l'avaluació periòdica de 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, l'eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

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

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

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

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

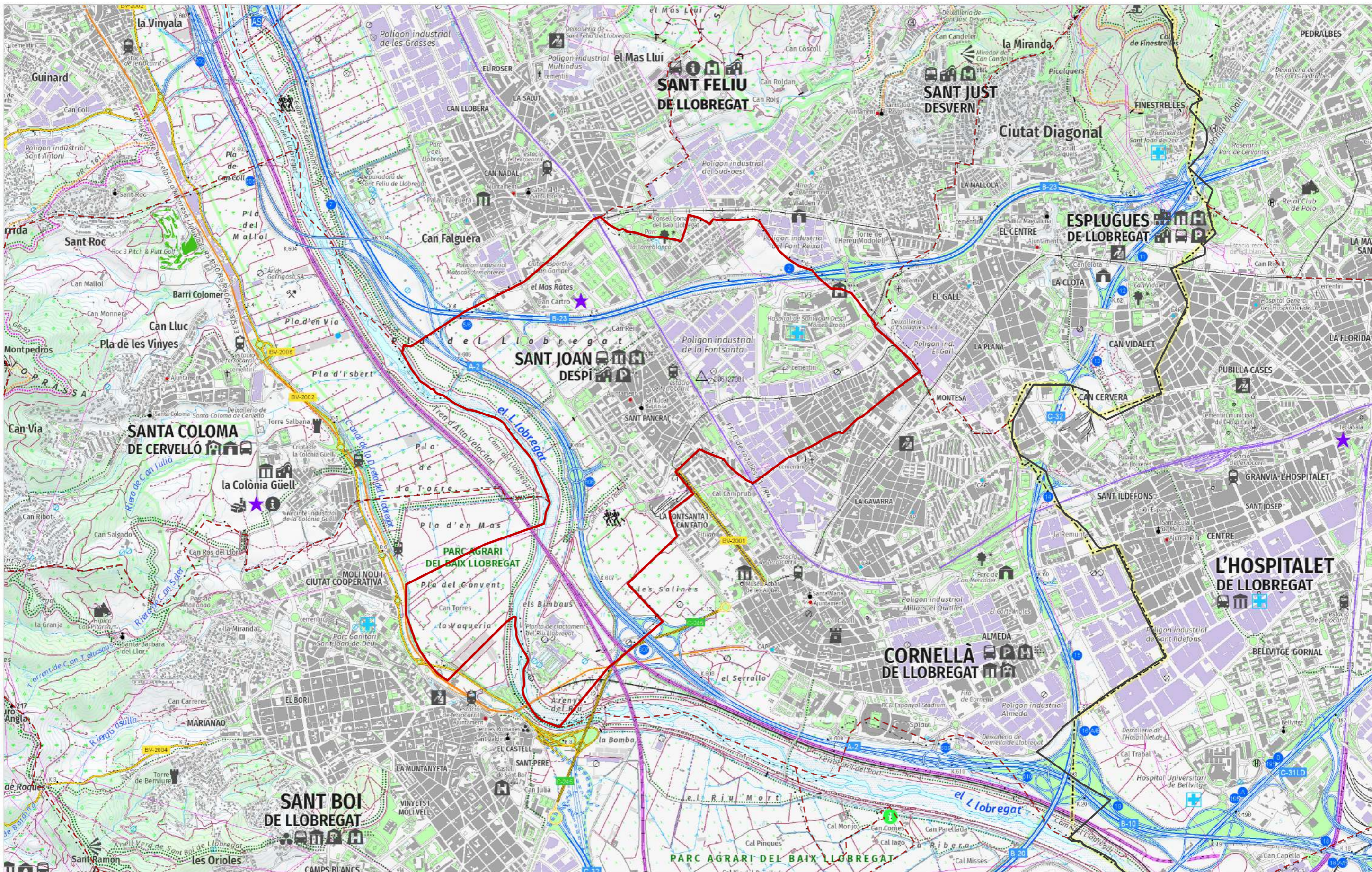
- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els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

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

10. Annex

10.1. Plànols

- I.01 Situació
- I.02 Ortofotomapa
- I.03 Planejament supramunicipal
- I.04 Classificació del sòl
- I.05 Delimitació dels barris
- I.06 Qualificació del sòl
- I.07 Sòl de sistemes
- I.08 Trames residencials
- I.09 Planejament derivat
- I.10 Patrimoni municipal del sòl i habitatge
- I.11 Llicències sol·licitades 2017-2022
- I.12 Ordres d'execució 2017-2022
- I.13 Ajudes a la rehabilitació
- I.14 Habitatges de protecció
- I.15 Any de construcció
- I.16 Certificats energètics
- I.17 Solars buits



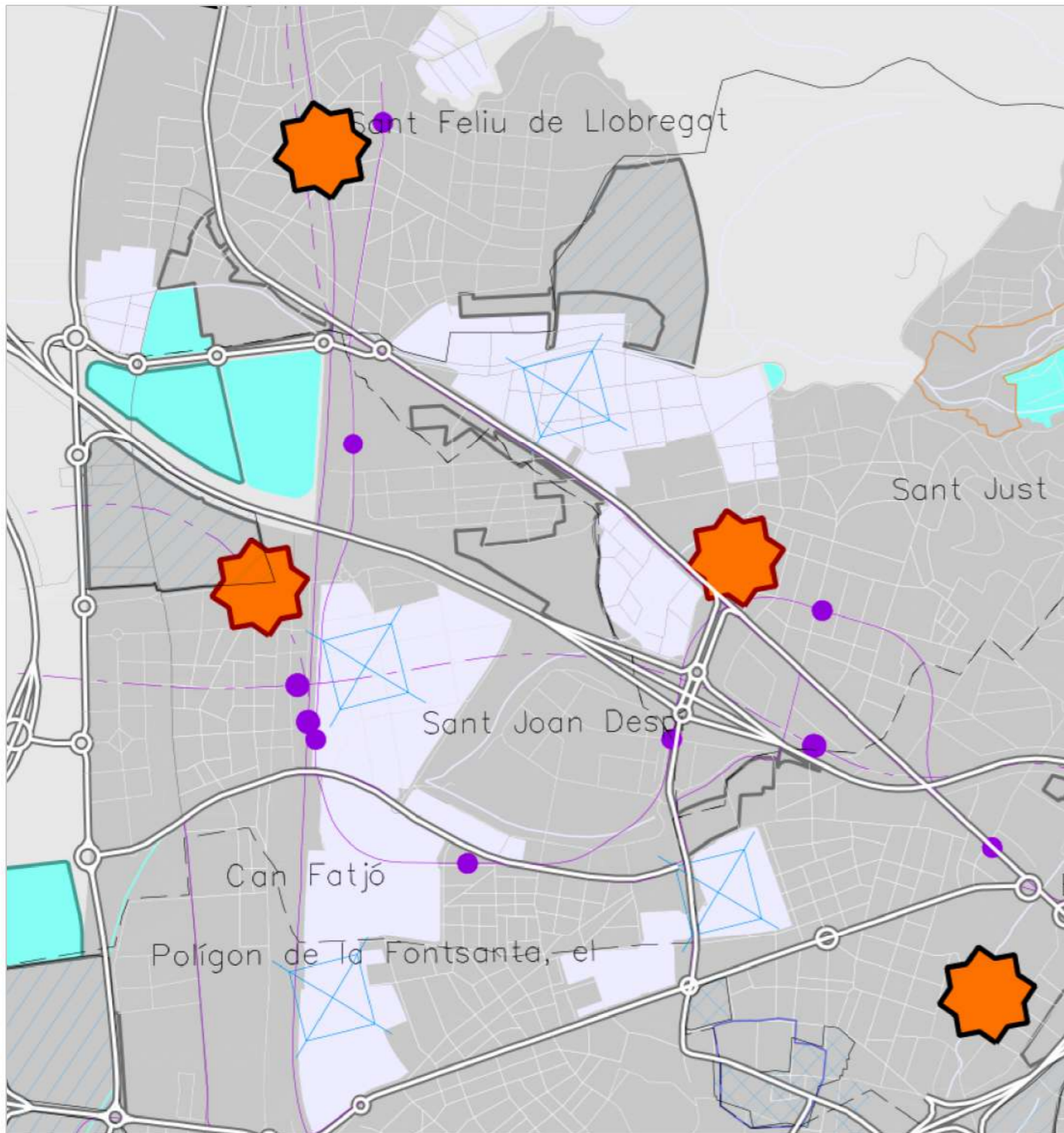
--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

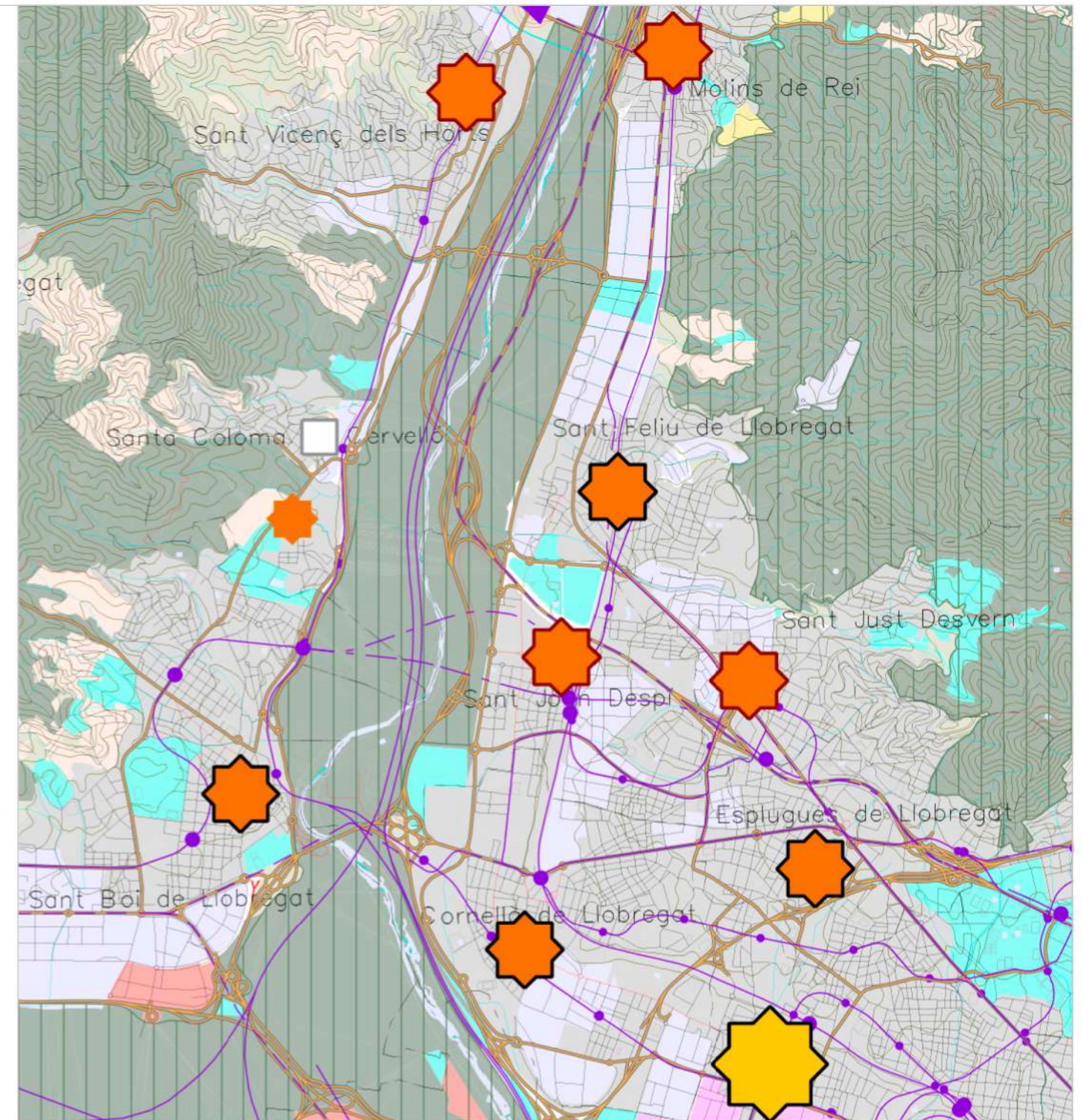


--- LÍMIT MUNICIPAL
— LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
Juny de 2023
Anàlisi i diagnosi



Escala 1/250



Escala 1/500

PLA ESTRATÈGIES URBANES

INFORMACIÓ DE BASE

- Tipologies de teixits**
- Núcle urbans i les seves extensions
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades residencials
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades industrials
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades terciàries
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades d'infraestructures
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades d'equipaments extenses
Amb capacitat de desenvolupament
 - Àrees especialitzades d'ús mixt
Amb capacitat de desenvolupament

- Sectors en sol urbà (AMB)**
- Residencial en desenvolupament
 - de caràcter mixt en desenvolupament
 - sectors d'activitat en desenvolupament
 - plànols sense desenvolupament
 - altres propostes de sectors

ESTRATÈGIES URBANES

- Continus urbans intermunicipals**
- Centres urbans
 - Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
 - Àrees d'interès urbans 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
 - Elles urbanes de desenvolupament nodal
 - Àrees urbanes de polarització
- Estratègies per àrees especialitzades**
- Reducció/estímul
 - Localització equipaments
- Infraestructures**
- Infraestructura viària
 - Infraestructura ferroviària
 - (Traçats i enllaços indicats)
- Estratègies per nuclis urbans**
- Creixement mitjà
 - Creixement moderat
 - Millora urbana i complexa
 - Manteniment de caràcter rural

PLA SISTEMA URBÀ ESTRUCTURA NODAL DEL TERRITORI

INFORMACIÓ DE BASE

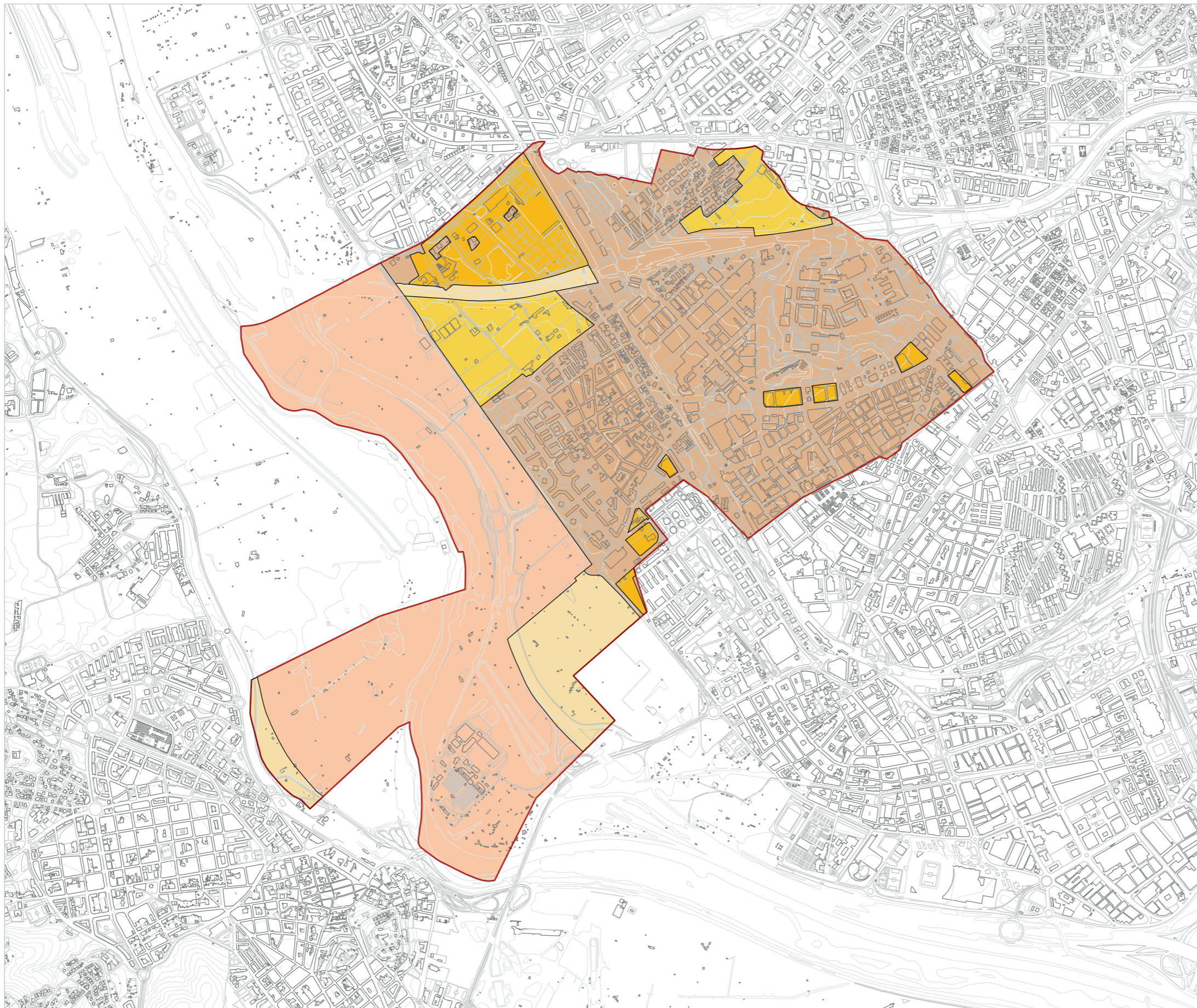
- Tipologies de teixits**
- Núcle urbans i les seves extensions
 - Àrees especialitzades residencials
 - Àrees especialitzades industrials
 - Àrees especialitzades terciàries
 - Àrees especialitzades d'infraestructures
 - Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
 - Àrees especialitzades d'equipaments extenses
 - Àrees especialitzades d'ús mixt
- MODEL TERRITORIAL**
- Centres de continus urbans metropolitans
 - Barcelona
 - Subcentres principals del continu urbà >100.000 hab.
 - Subcentres principals dels continus urbans intermunicipals
 - Subcentres del continu urbà 10.000 - 40.000 hab.
 - Subcentres del continu urbà <10.000 hab.

- Nodalitat**
- Polaritat territorial de l'àrea metropolitana
 - Àrea de polaritat
 - Polaritat comarcal
 - Polaritat comarcal complementària
 - Polaritat municipal estructurant
 - Polí meti urbana
 - Polí meti rural

--- LÍMIT MUNICIPAL
— LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
Juny de 2023
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/500
0 5 10 20



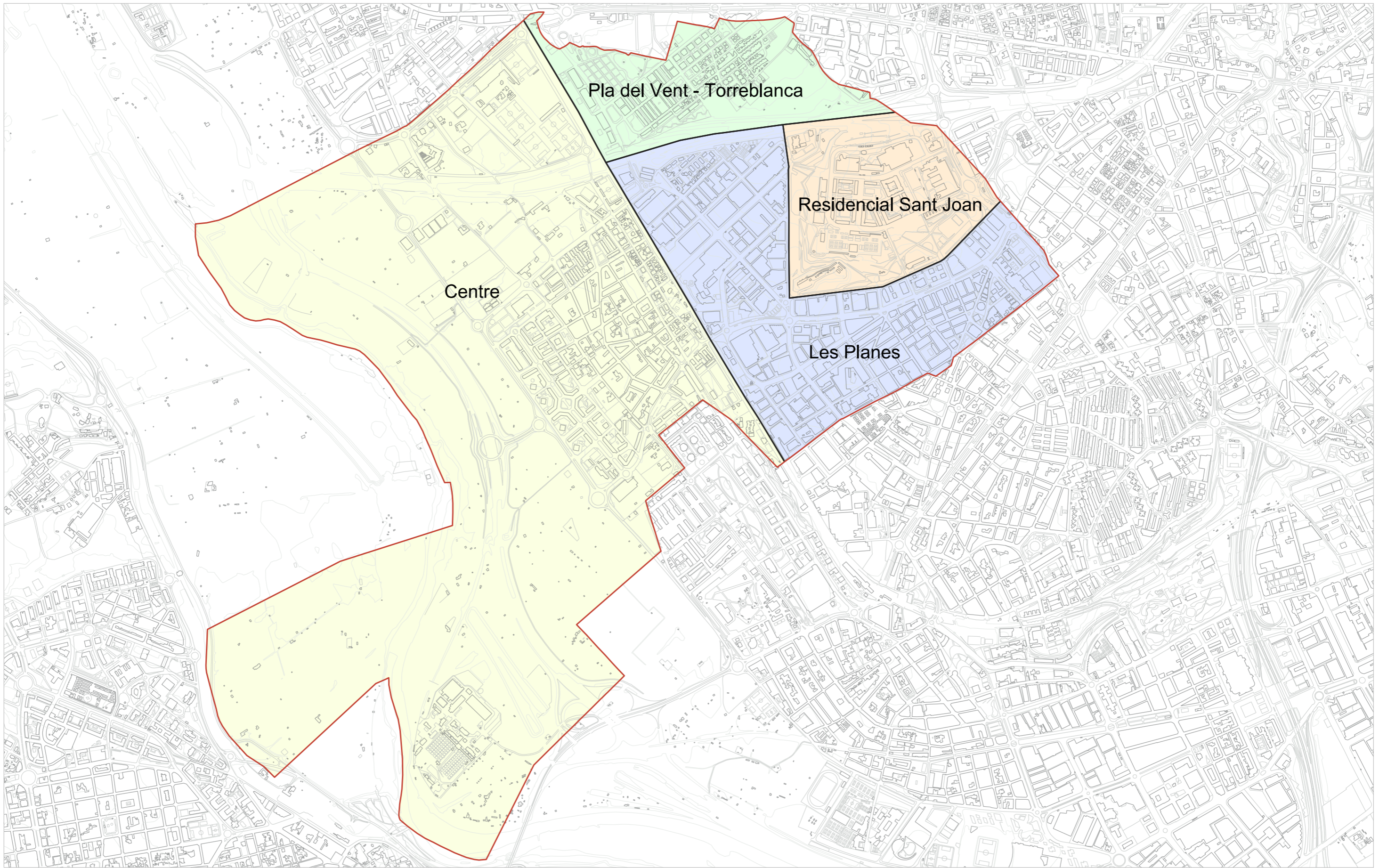
- Sòl urbà (SUC)
- Sòl urbà no consolidat (SNC)
- Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- Sòl urbanitzable no delimitat (SUND)
- Sòl no urbanitzable (SNU)

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/20.000
 0 250 500 1000





--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/15.000
 0 100 200 500





SISTEMES		
	Sistema ferroviari	[3]
	Sistema de serveis tècnics	[4]
	Sistema viari bàsic	[5] [5b]
	Parcs i jardins urbans	[6a] [6b]
	Equipaments	[7a] [7b] [7c]
	Sistema d'habitatge dotacional	[7hd]
	Protecció de sistemes general	[9]
	Sistema hidrogràfic	[SH]
ZONES		
	Verd privat protegit	[8a]
	Nucli antic	[12]
	Densificació urbana	[13b]
	Remodelació física	[14b]
	Conservació de l'estructura	[15]
	Ordenació volumètrica específica	[18]
	Ordenació en edificació aïllada	[20a/8] [20a/9] [20a/10]
	Industrial	[22a]
	Rústic protegit de valor agrícola	[24]
	Cases unifamiliars en filera	[F]
	Terciari	[T]

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/15.000
 0 100 200 500













SISTEMES		
	Sistema ferroviari	[3]
	Sistema de serveis tècnics	[4]
	Sistema viari bàsic	[5] [5b]
	Parcs i jardins urbans	[6a] [6b]
	Equipaments	[7a] [7b] [7c]
	Sistema d'habitatge dotacional	[7hd]
	Protecció de sistemes general	[9]
	Sistema hidrogràfic	[SH]
ZONES		
	Verd privat protegit	[8a]
	Nucli antic	[12]
	Densificació urbana	[13b]
	Remodelació física	[14b]
	Conservació de l'estructura	[15]
	Ordenació volumètrica específica	[18]
	Ordenació en edificació aïllada	[20a/8] [20a/9] [20a/10]
	Industrial	[22a]
	Rústic protegit de valor agrícola	[24]
	Cases unifamiliars en filera	[F]
	Terciari	[T]

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000
 0 100 200 500



SISTEMES		
	Sistema ferroviari	[3]
	Sistema de serveis tècnics	[4]
	Sistema viari bàsic	[5] [5b]
	Parcs i jardins urbans	[6a] [6b]
	Equipaments	[7a] [7b] [7c]
	Sistema d'habitatge dotacional	[7hd]
	Protecció de sistemes general	[9]
	Sistema hidrogràfic	[SH]

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/15.000
 0 100 200 500





TRAMES RESIDENCIALS

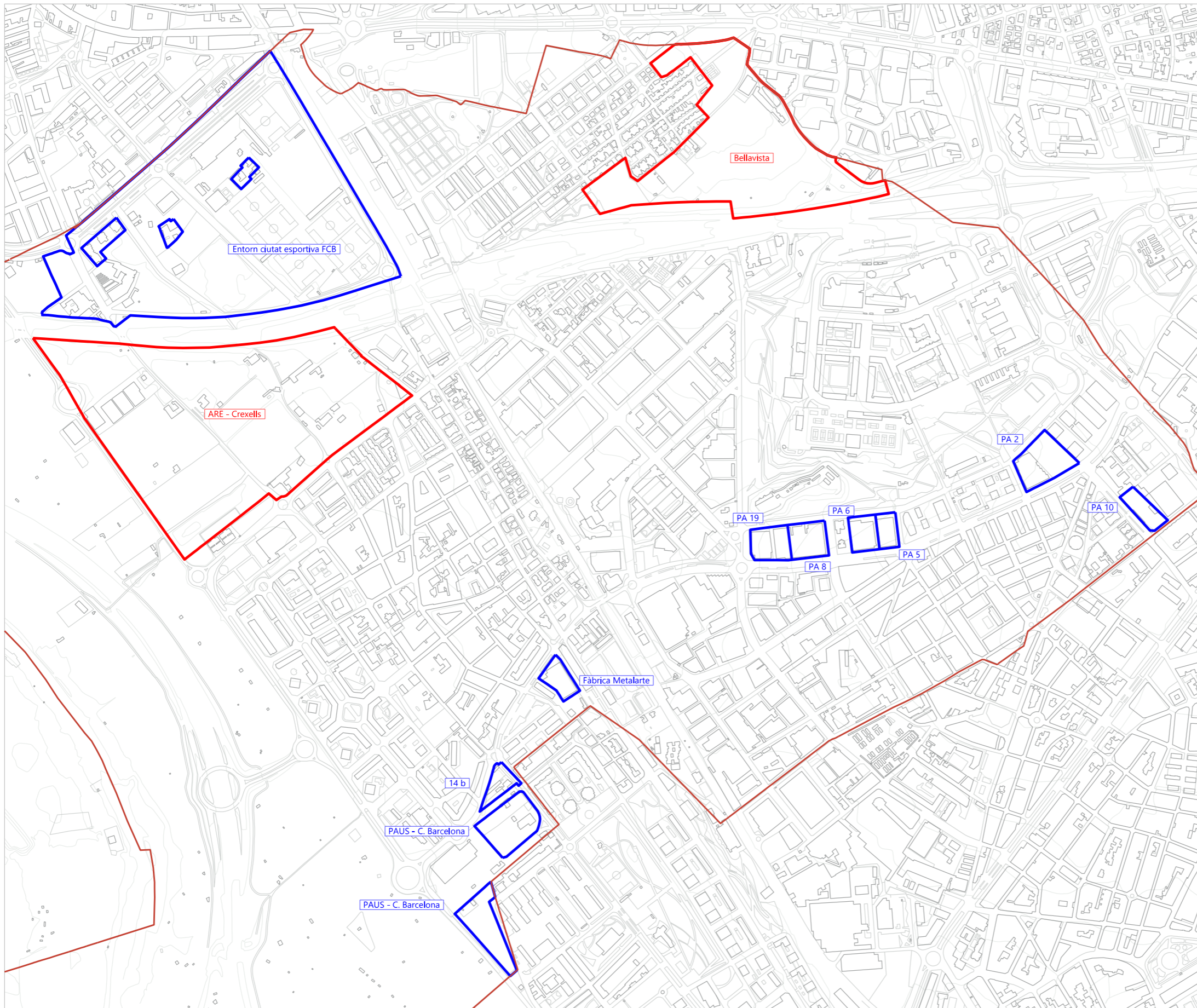
	Nucli antic	[12]
	Densificació urbana	[13b]
	Conservació de l'estructura	[15]
	Ordenació volumètrica específica	[18]
	Ordenació en edificació aïllada	[20a/8] [20a/9] [20a/10]
	Cases unifamiliars en filera	[F]

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

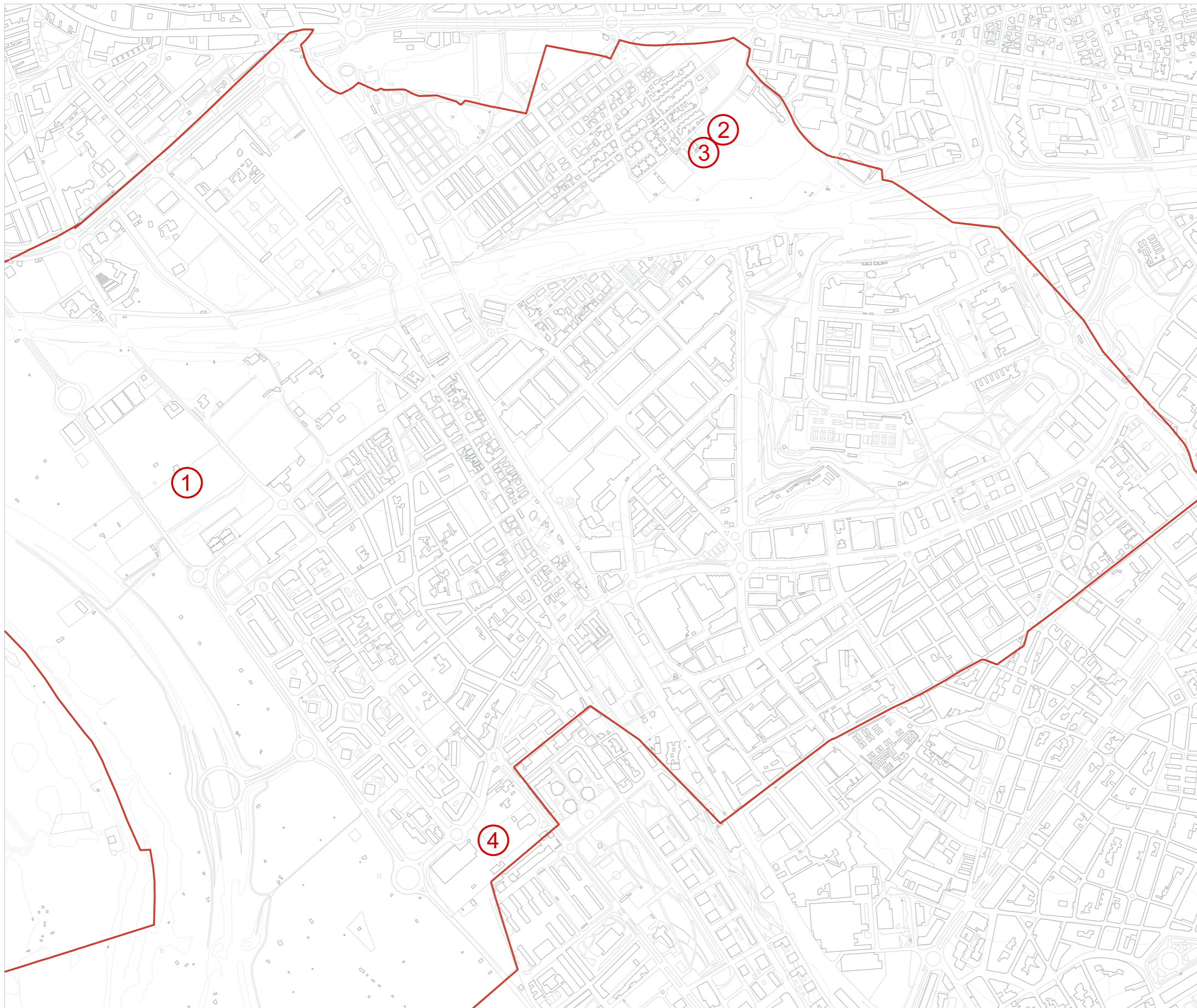
- Poligons d'actuació (PA)
- Pla parcial (PP)

- LÍMIT MUNICIPAL
- LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





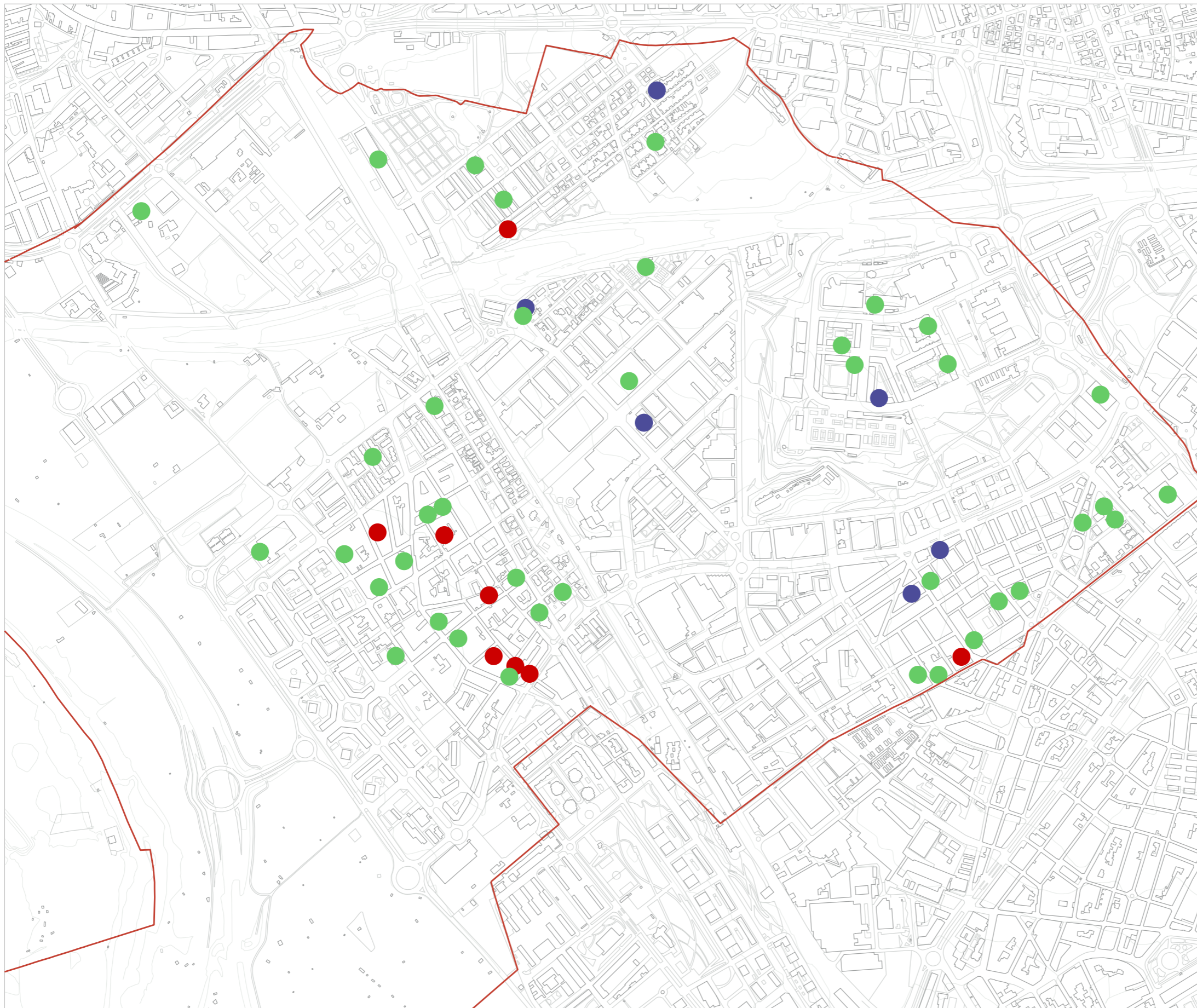
- 1. Solar "Camp del Roure"
- 2. Solar Finca H3a1
- 3. Solar Finca H3c
- 4. ITV Parcel·la P3

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





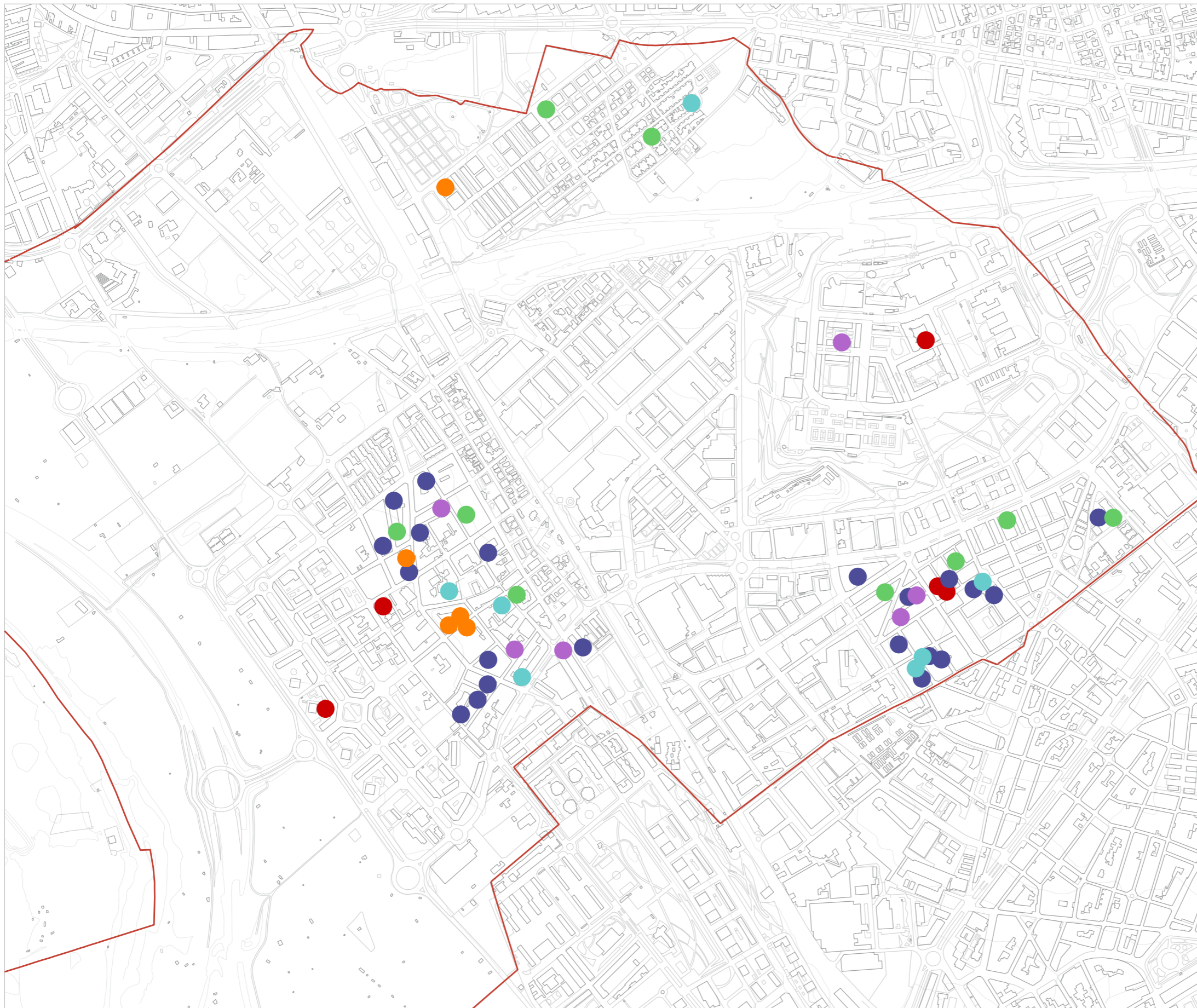
- ANY 2022 OMJ
- ANY 2022 OMJ REHABILITACIÓ
- ANY 2022 OM

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





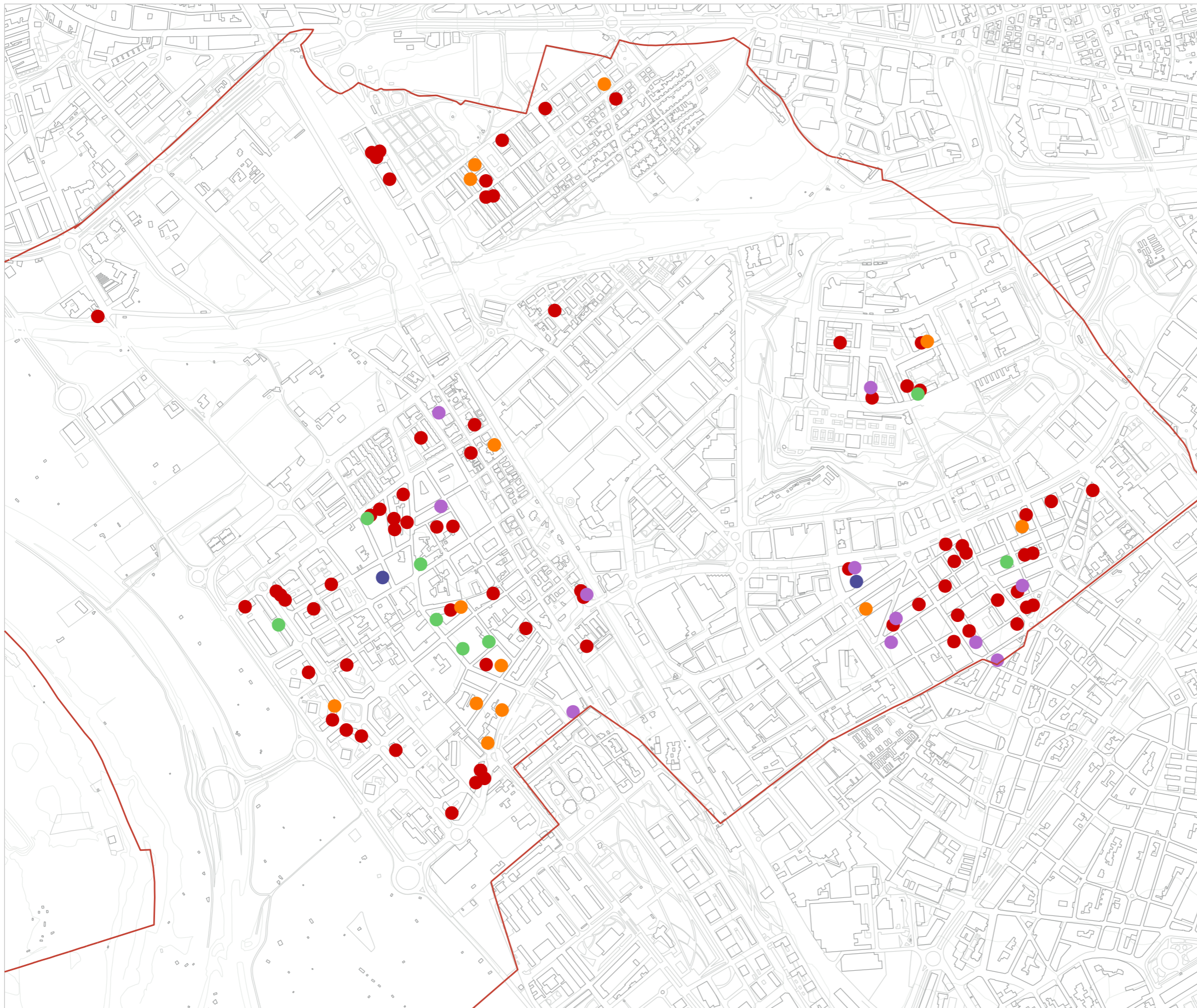
- ANY
- 2017
 - 2018
 - 2019
 - 2020
 - 2021
 - 2022

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023
Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





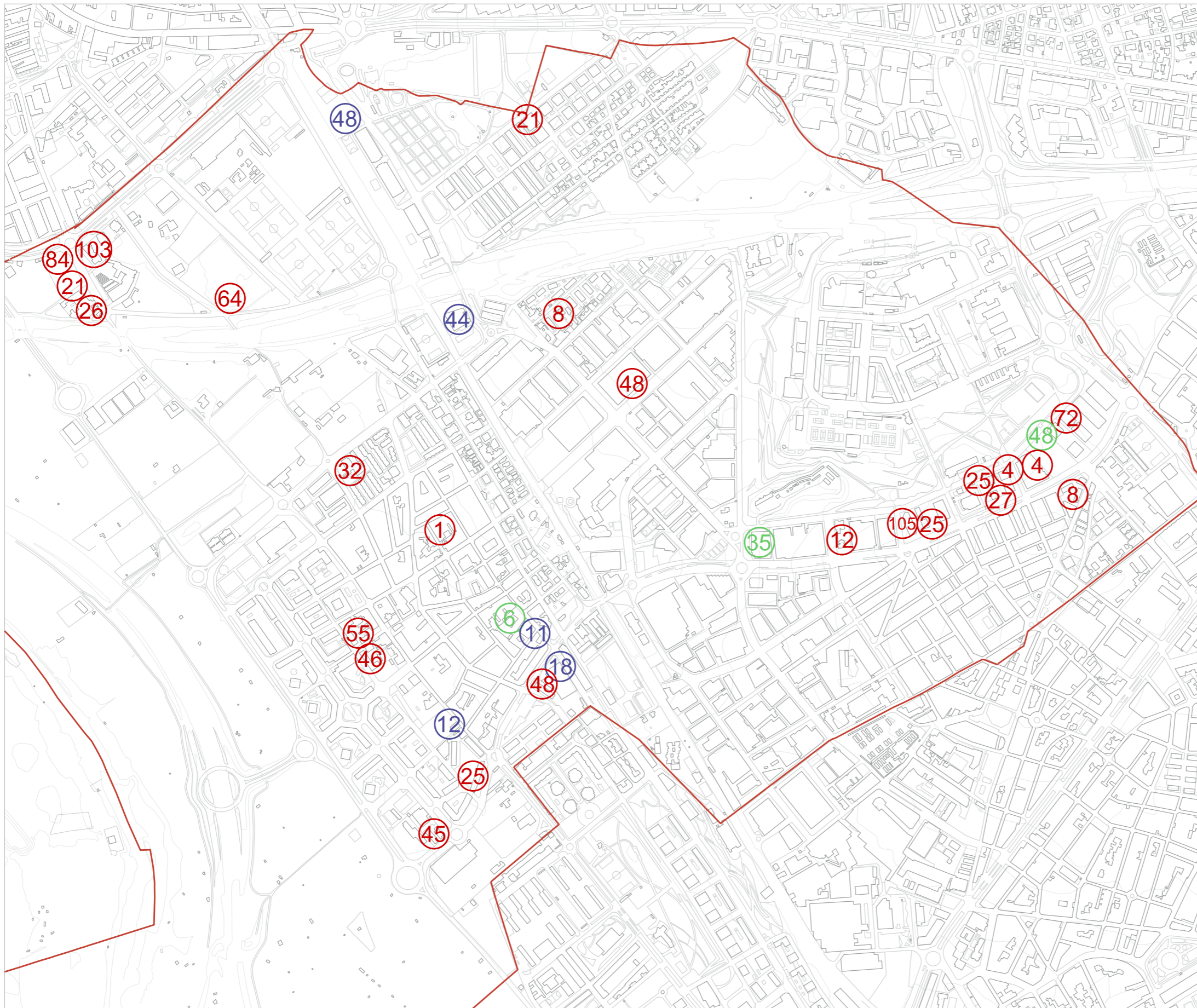
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2018 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS 2018 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2019 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2021 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2022 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





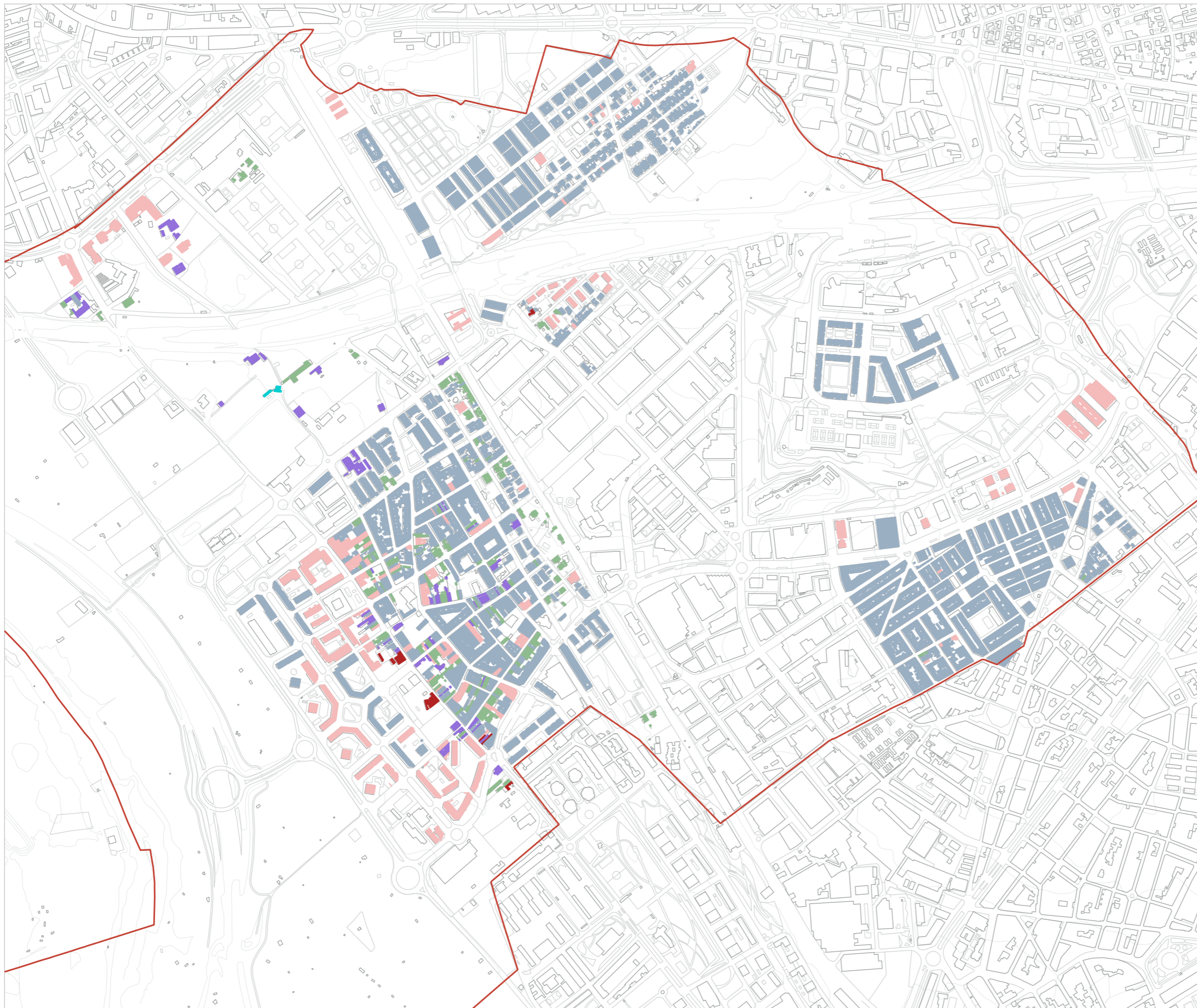
- NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN VENDA
- NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER
- NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN VENDA EN DRET DE SUPERFÍCIE

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





ANY DE CONSTRUCCIÓ

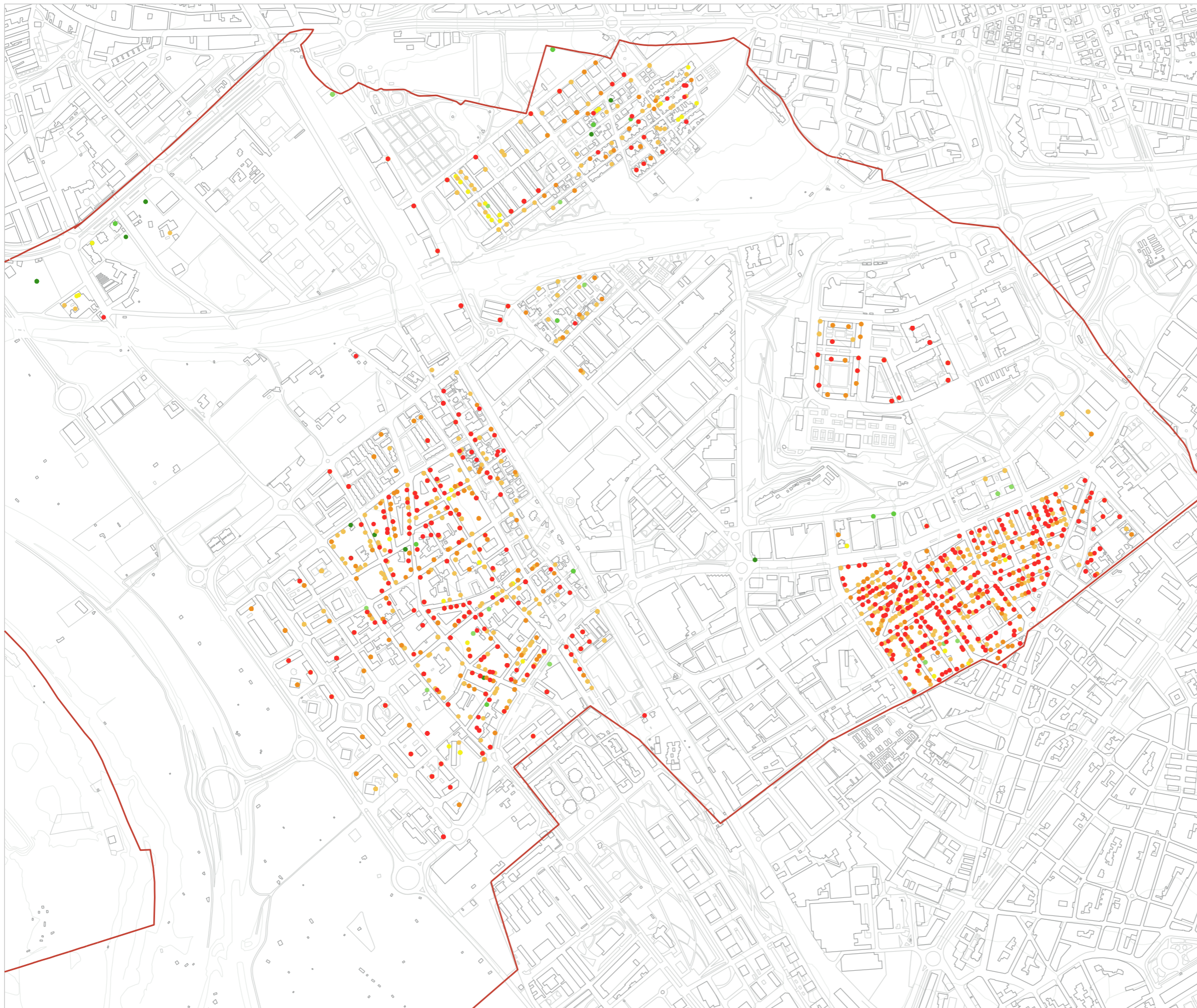
- 1746 - 1800
- 1801 - 1850
- 1851 - 1900
- 1901-1950
- 1951-2000
- 2001 - 2022

- LÍMIT MUNICIPAL
- LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





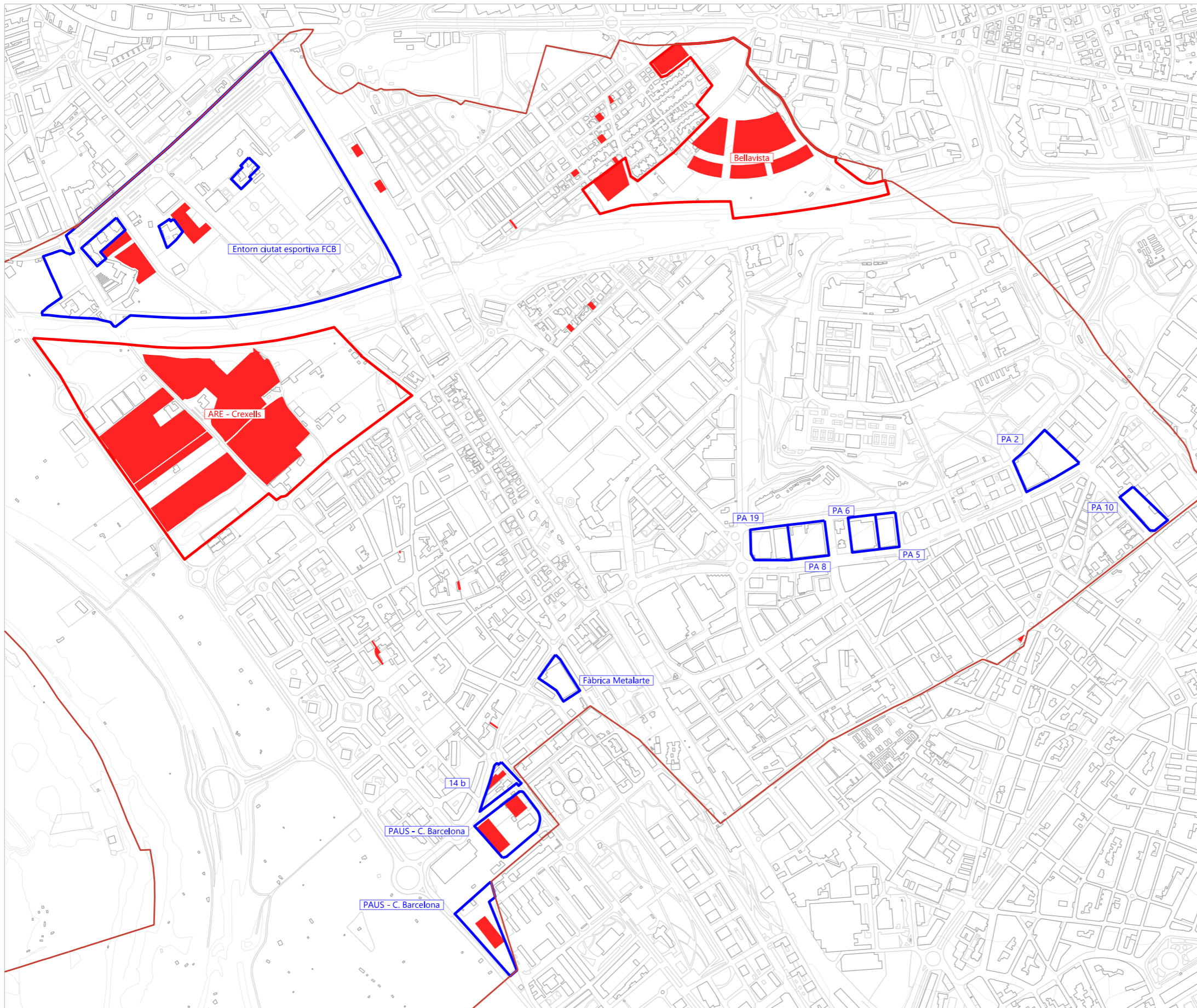
- CLASSE A
- CLASSE B
- CLASSE C
- CLASSE D
- CLASSE E
- CLASSE F
- CLASSE G

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500





- Solars buits
- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT
- Polígons d'actuació (PA)
- Pla parcial (PP)

--- LÍMIT MUNICIPAL
 — LÍMIT COMARCAL

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000
 0 100 200 500



11.1. Informe de participació ciutadana



Sant Joan Despí

Pla local d'habitatge

Informe de participació ciutadana

Gener 2024



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:

GMG

Joan Badia, arquitecte

Maria Bonet, geògrafa

OBJECTIUS

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



DESCRIPCIÓ DE LA METODOLOGIA

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

ESPAIS DE PARTICIPACIÓ

S'han establert els següents espais de participació:

1. Participació interna

Creació d'una comissió de seguiment per al procés de redacció del PLH. La seva funció rau en fer el seguiment dels documents que es van lliurant per part de l'equip redactor així com proporcionar la informació necessària per al bon desenvolupament del treball.

Aquesta està formada per:

- José Carlos García (1r tinent d'alcaldeia i president de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència)
- Judith Riera Román (Tinenta d'alcaldeia i presidenta de l'Àrea de Governança i Desenvolupament Local)
- Teresa Caveró Ramírez (Secretaria)
- Francesc Roldán Burgos (Interventor)
- Joan Anton Bruna Rosich (Coordinador general)
- Núria Garcia Seguer (Coordinadora de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència)
- Juan Manuel Bermúdez (Cap de planejament)
- Rosa Baixas Carcereny (Cap de Serveis Socials)
- Josep Perpinyà i Palau (Gerent ADSA)

2. Ciutadania en general

Es va habilitar un qüestionari sobre els principals punts d'interès de la diagnosi i també la prioritització de les necessitats en matèria d'habitatge. Aquest es va penjar al web municipal i es va difondre a través dels canals municipals.

A més a més, es van realitzar unes sessions de participació amb professionals, entitats i polítics amb convocatòria específica.

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

RESULTATS DELS ESPAIS DE PARTICIPACIÓ

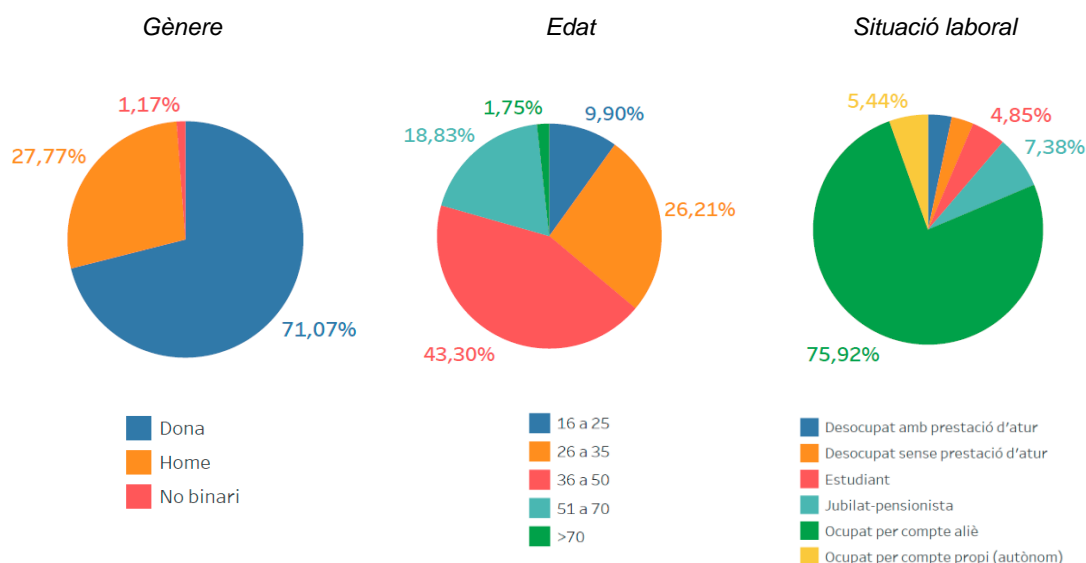
Enquesta

L'enquesta es desenvolupa amb l'objectiu de conèixer la impressió i la realitat dels ciutadans i ciutadanes de Sant Joan Despí sobre l'habitatge al municipi, i quins són els aspectes que els hi preocupen més de cara a definir les polítiques locals futures a desenvolupar.

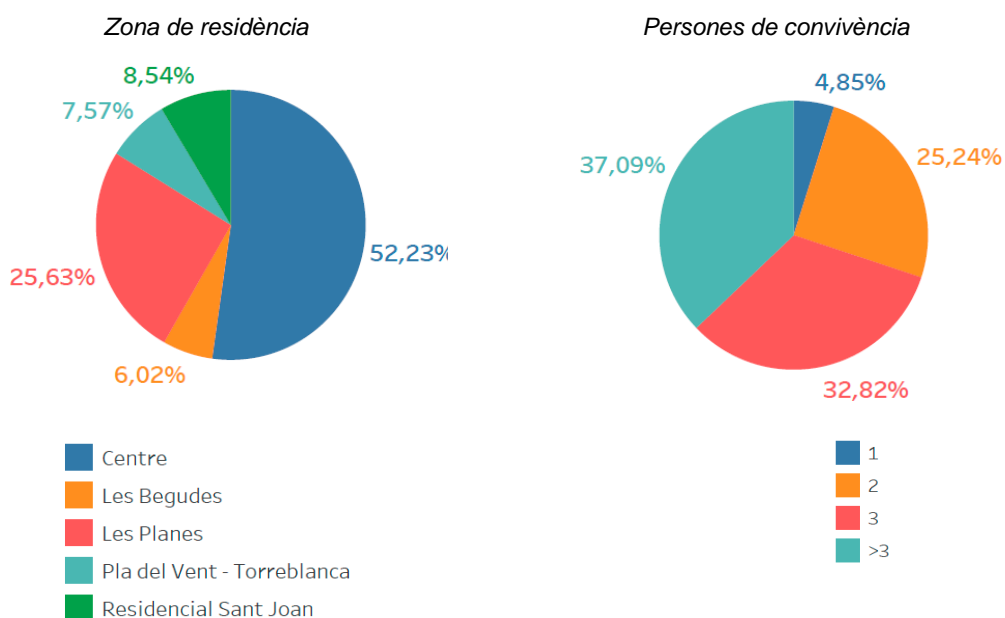
El següent estudi dels resultats de l'enquesta ens dona una imatge de l'opinió de les persones que viuen al municipi.

Perfil de la persona enquestada:

L'enquesta ha estat contestada per 515 persones, les quals el 43,3% es troben entre 36 i 50 anys, un 26,2% són persones d'entre 26 i 35 anys, un 18,8% persones d'entre 51 a 70 anys i un 9,9% entre 16 i 25 anys. Del total se'n destaca l'alta participació de les dones, amb un total del 71% dels enquestats, mentre que els homes són el 27,7%. Quant a la situació laboral de les enquestades un 81,36% es troba en situació laboral d'ocupació, el 7,4% jubilada-pensionista i el 4,8% són estudiants. De les persones ocupades, un 76% són per compte aliè.



La zona de residència majoritària de les persones enquestades són el barri del Centre (52%), seguit pel barri de Les Planes (25%). Un 37% de les enquestades viuen en habitatges de més de 3 persones de convivència, seguit per habitatges de 3 persones de convivència (amb un 32,8%), i un 25,2% en habitatges de 2 persones. Les unipersonals han estat el 4,8% de les respostes.

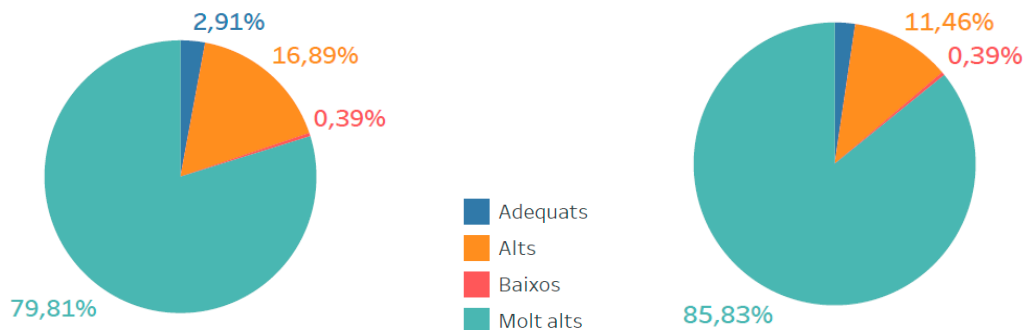


Consideracions del parc actual:

Aproximadament el 96,7% de les persones enquestades consideren que els preus actuals del lloguer són alts i molt alts, i el 97,2% considera el mateix dels preus actuals de compra del municipi, si bé els preus de compra es consideren molt més alts en comparació amb el lloguer.

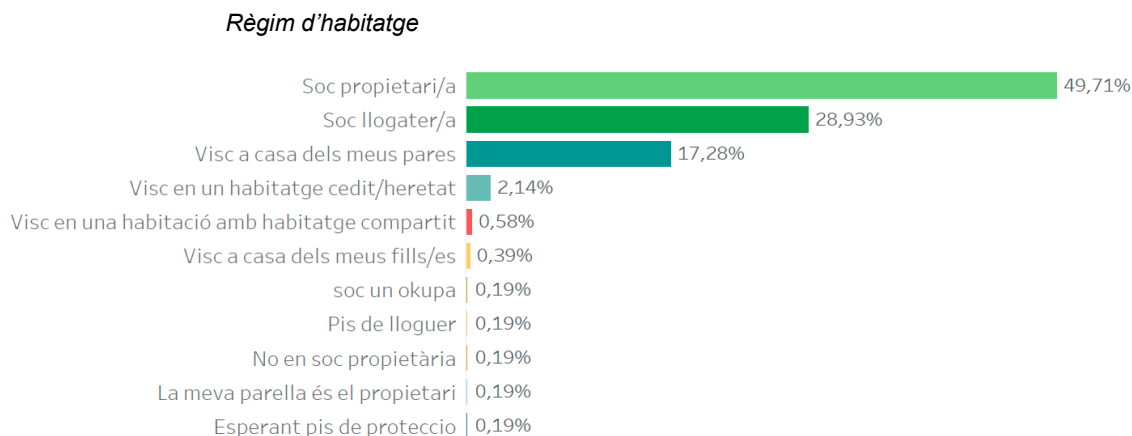
Com consideres els preus de lloguer al municipi?

Com consideres els preus de compra al municipi?

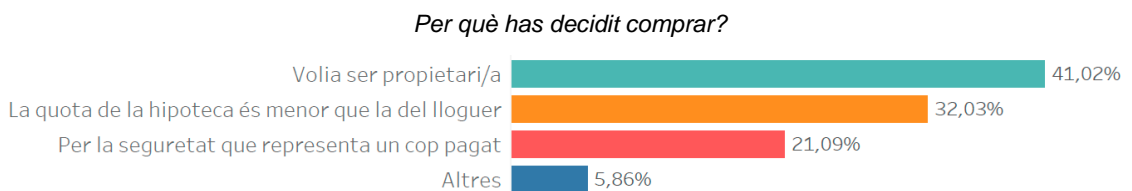


Característiques del règim d'habitatge:

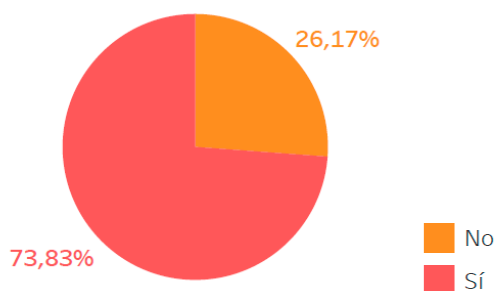
Un total del 49,7% de les persones enquestades viu en règim de propietat, un 28,9% viuen en règim de lloguer i el 17,3% de les enquestades viuen a casa els pares, mares o representants legals.



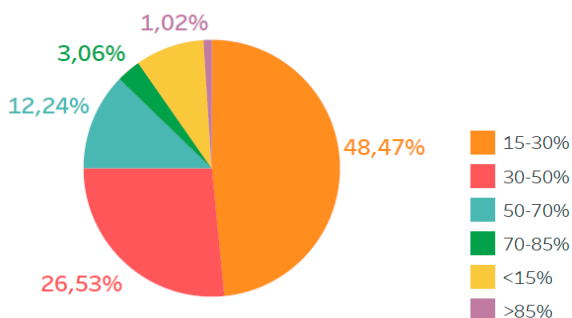
Les decisions que més destaquen de les persones propietàries per comprar són les següents: pel fet de voler ser propietària, perquè la quota de la hipoteca és menor que la del lloguer i per la seguretat que representa tenir la propietat un cop pagada. Gairebé un 74% declara encara estar pagant hipoteca, dels quals el 48% declara destinar entre un 15 i un 30% dels ingressos de la llar a pagar-la i un 26,5% hi destina entre un 30 i un 50% dels ingressos de la llar. Hi ha un 12,2% que destina entre el 50 i el 70% i un altre 12,6% que destina menys del 15% dels seus ingressos a pagar la hipoteca. Un 3% destina més del 70% dels ingressos a pagar l'hipoteca.



Estàs pagant hipoteca?

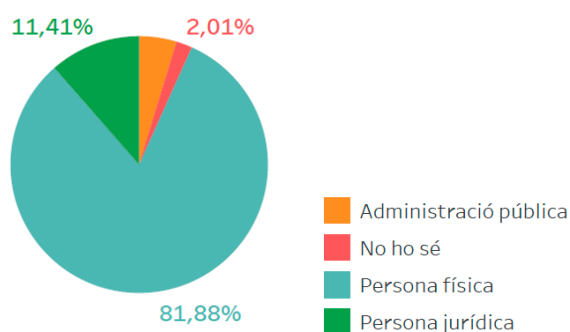


En cas de tenir-la, quin percentatge dels ingressos de la llar destineu a la hipoteca?

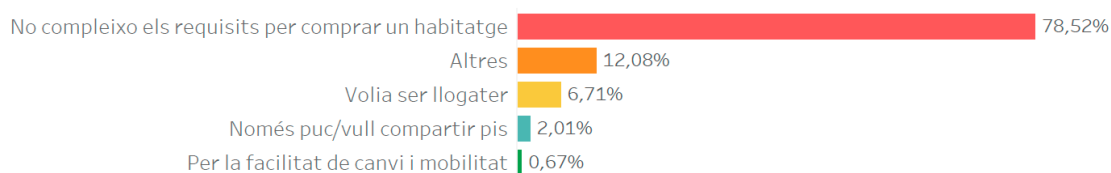


En les persones llogateres, un 82% viuen en habitatges on la propietària és una persona física, i un 11,4% afirma viure en habitatges on la propietària és una persona jurídica. En més d'un 78% de les persones llogateres la causa del lloguer ve donada perquè no compleixen els requisits per accedir a la compra d'un habitatge. El 42% declara destinar entre un 30 i un 50% dels ingressos de la llar a pagar el lloguer, un 28% hi destina entre un 50 i un 70% dels ingressos de la llar i un 12,7% entre 15 i 30%. Un 16% dels enquestats declaren destinar més del 70% dels seus ingressos a pagar el lloguer, i viuen al barri Centre i a Les Planes.

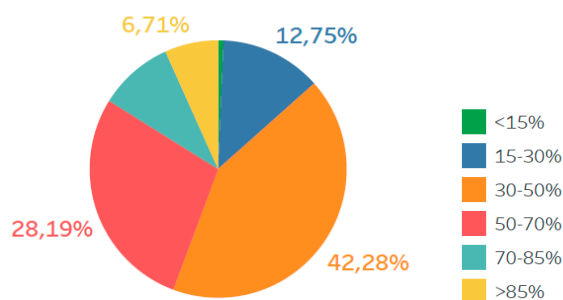
Propietat dels habitatges de lloguer



Per què has decidit llogar?



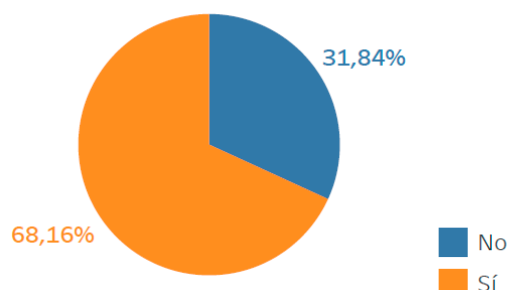
Quin percentatge dels ingressos de la llar destineu al lloguer?



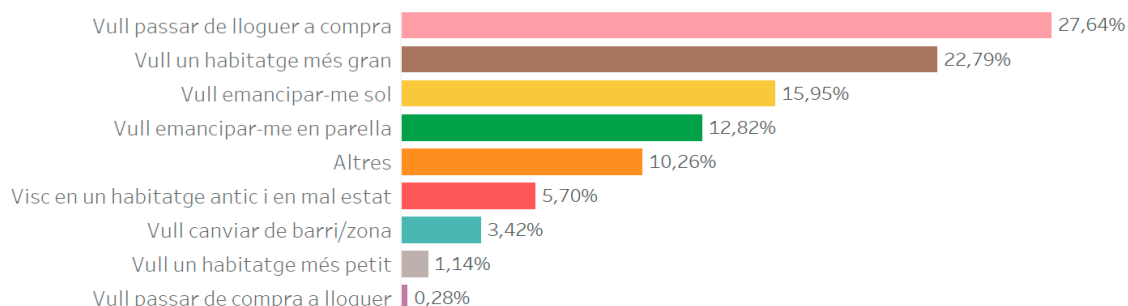
De les persones enquestades, més del 68% declara tenir intensió de canviar d'habitatge en els pròxims 10 anys. D'aquestes, el 28,7% és per voluntat d'emancipació (ja sigui sol o en parella), el 27,6% per passar de lloguer a compra i un 22,7% per tenir un habitatge més gran.

Del 31,8% que ha dit que no tenen voluntat de canviar d'habitatge en els pròxims 10 anys, més del 48% justifica que està bé on viu ara, si bé el 39,6% no té la voluntat de canviar d'habitatge donat que no s'ho pot permetre econòmicament.

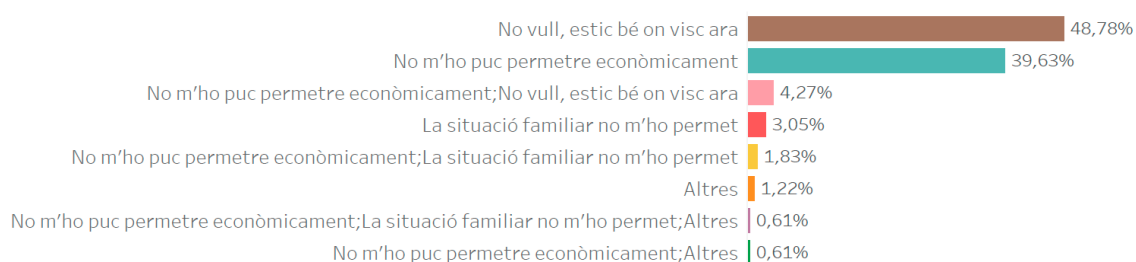
Tens pensat canviar d'habitatge en els propers 10 anys?



Per què tens pensat accedir o canviar d'habitatge en els pròxims 10 anys?



Per què no tens pensat accedir o canviar d'habitatge en els pròxims 10 anys?



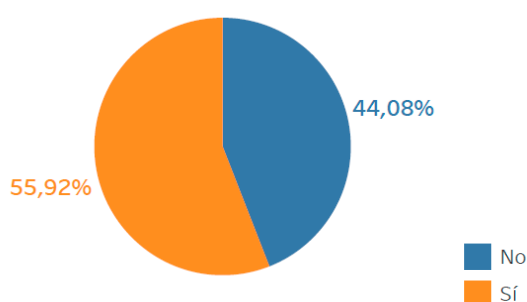
D'aquelles persones amb voluntat d'emancipació els pròxims 10 anys, una mica més de la meitat declaren voler-ho fer per anar a viure en parella i el 45% restant per anar a viure sola. Posar en relleu que aquestes persones amb afany d'emancipació busquen, principalment quedar-se en el mateix municipi de Sant Joan Despí.

De les persones amb voluntat de canviar d'habitatge, aquelles que són propietàries de l'habitatge declaren en majoria que el seu habitatge antic el destinaran a la venda (44,1%), un 23,3% declara que el destinarà a llogar-lo i un 20% que el farà servir un familiar. Un 8% declara tant que el vendrà com el llogarà.

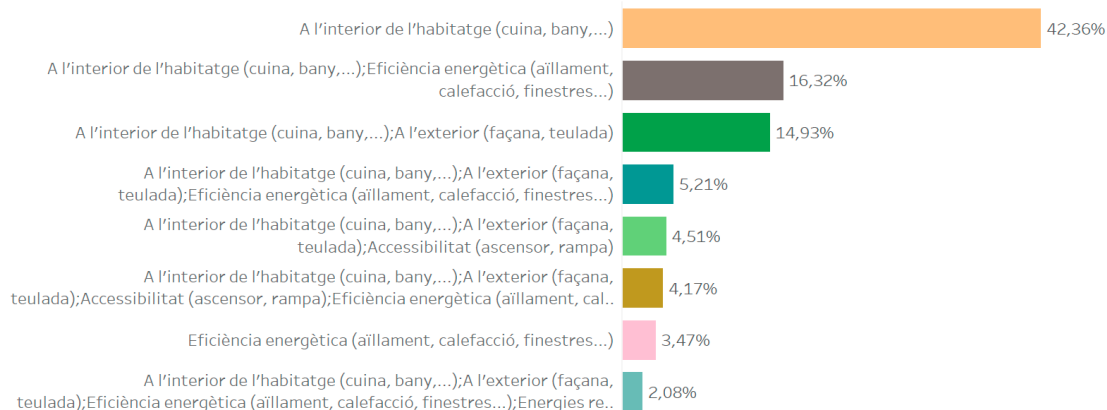
Millores en l'habitatge:

Gairebé un 56% afirma que en els darrers 15 anys ha efectuat millores a casa seva. Les persones han fet millores han actuat principalment a l'interior de l'habitatge (94%). Un 42% només han actuat en la cuina, bany, etc mentre que un 16% ho ha fet a l'interior i també en la millora de l'eficiència energètica i un 15% en l'interior de l'habitatge i també en l'exterior. Hi ha una part important que ha fet reformes vinculades a l'eficiència energètica, doncs en conjunt un 35% dels habitatges que han fet millores els darrers 15 anys han estat vinculades a l'eficiència energètica i/o les energies renovables. De la mateixa manera també són rellevants les millores en l'exterior dels habitatges (façana, teulada,...) ja que un 31% dels habitatges rehabilitats hi ha actuat. En quant a l'accessibilitat, un percentatge més menor manifesta haver fet millores (11%).

Has fet millores a casa teva els darrers 15 anys?



A on has actuat?

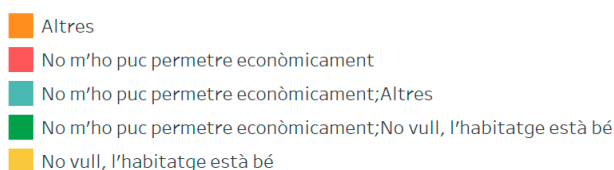
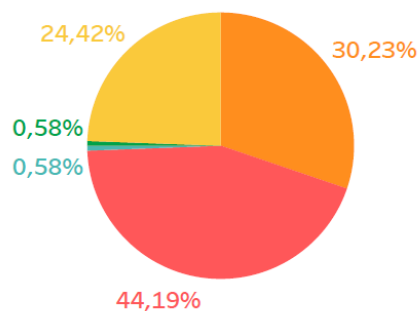
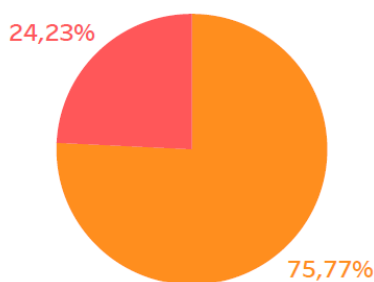


En els propers anys, el 75,7% no preveu fer obres de millora a l'habitatge, donat que gran part d'aquesta població no s'ho pot permetre econòmicament o bé troba que les condicions actuals de l'habitatge estan correctes.

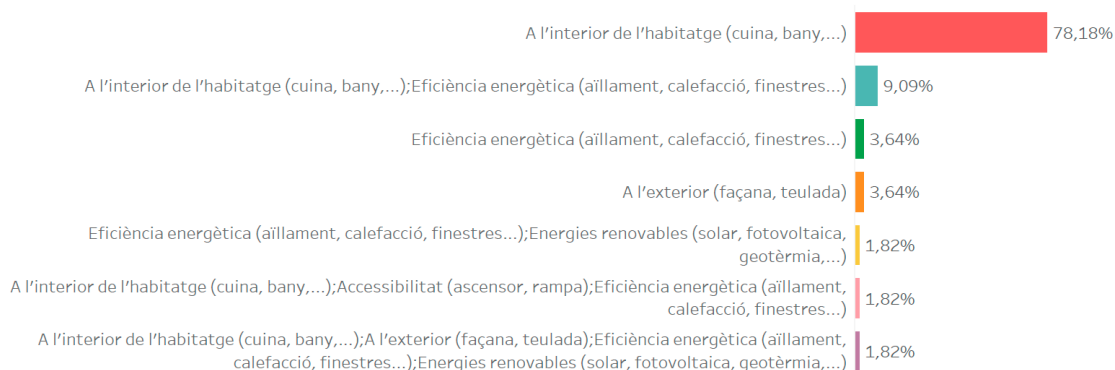
Dels que sí que preveuen fer obres properament (24%), tres quartes parts de les enquestades tenen la voluntat d'actuar a l'interior de l'habitatge (cuina, bany,...), i en menor mesura també es vol fer millores quant a eficiència energètica i també algunes actuacions a l'exterior de l'habitatge.

Preveus fer millores a l'habitatge properament?

Per què no preveus fer millores properament?



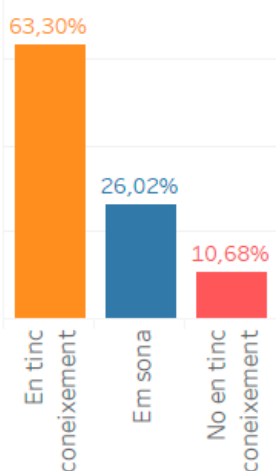
A on voldries actuar?



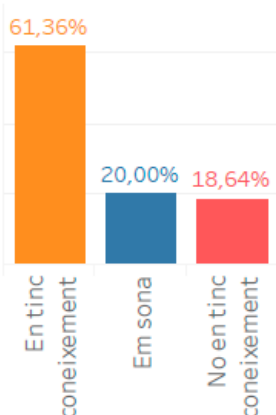
Serveis d'habitatge

Per tal de saber el grau de coneixement dels serveis i iniciatives existents en el municipi en matèria d'habitatge es va preguntar sobre diferents aspectes. Destaca en general el desconeixement dels serveis com per exemple el servei d'intermediació de deutes, la borsa de lloguer social o informació d'ajuts a la rehabilitació i al lloguer. El registre de sol·licitants d'habitatge protegit i la pròpia oficina d'habitatge són els serveis que els enquestats afirmen tenir coneixement de la seva existència i haver-los utilitzat alguna vegada.

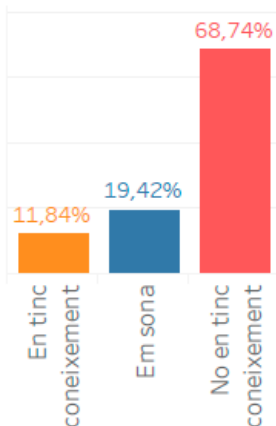
Oficina local d'habitatge



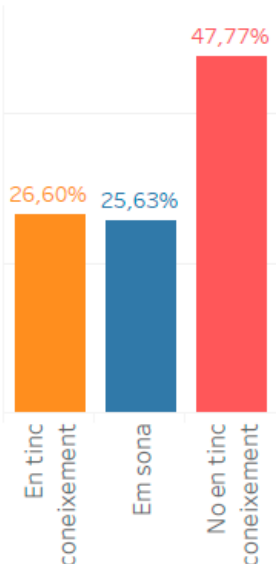
Registre desol·licitants d'habitatge protegit



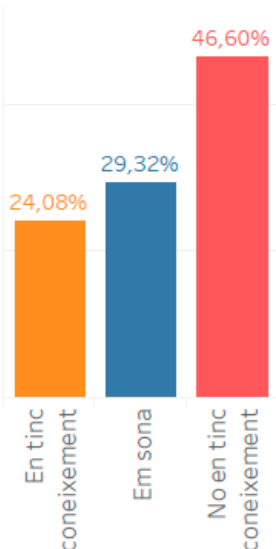
Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge (SIDH)



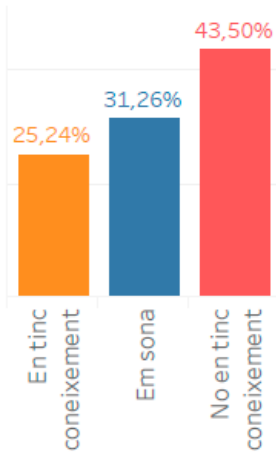
Programa borsa de lloguer



Informació i gestió d'ajuts al lloguer



Informació i gestió d'ajuts a la rehabilitació

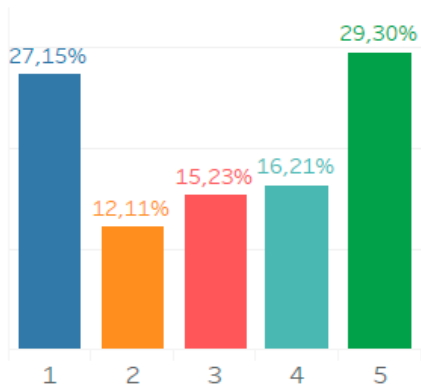


Propostes de futur

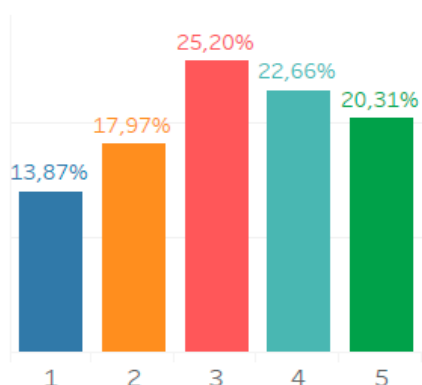
Les tres principals polítiques en matèria d'habitatge que caldria implementar segons les persones que han respost l'enquesta són la informació i gestió d'ajuts a la rehabilitació, la reutilització del parc d'habitatges buit i habilitar polítiques socials d'accés i permanència a l'habitatge, i en menor mesura al reutilització del parc vacant i la promoció de nou habitatge.

Marca l'ordre de prioritats, segons el teu parer, de les polítiques d'habitatges que caldria implementar a Sant Joan Despí

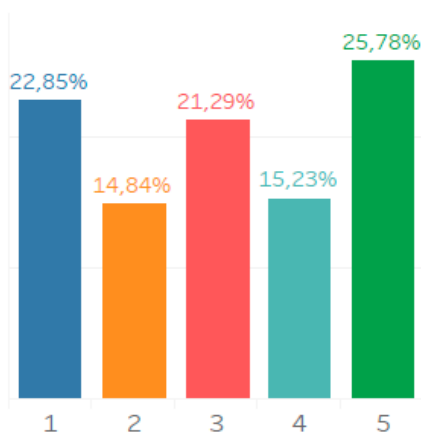
Habilitar polítiques socials d'accés i permanència a l'habitatge



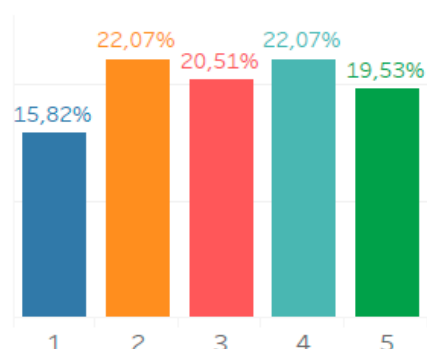
Habilitar polítiques de rehabilitació per a la millora del parc d'habitatges



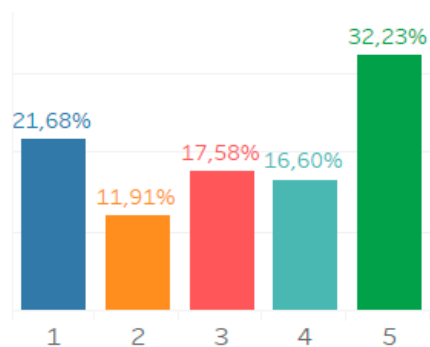
Habilitar polítiques de promoció de nou habitatge protegit



Habilitar polítiques de reutilització del parc d'habitatges buit



Informació i gestió d'ajuts a la rehabilitació



Finalment, a la pregunta oberta, un 32% de les persones que han respost a l'enquesta han deixat comentaris.

Les opinions més compartides són les referents a:

- La necessitat de regular els preus dels habitatges ja que aquests es troben molt per sobre la capacitat adquisitiva de les llars del municipi.
- La necessitat de promoure nous habitatges socials i sobretot a un preu més assequibles, especialment de lloguer per a joves.
- No promoure nous habitatges amb dret de superfície sinó de compra o lloguer.
- Revisar els criteris per accedir als habitatges amb protecció oficial: empadronament, tipologies de llar, ...

En menor mesura també s'ha comentat la necessitat de dotar de més ajuts al pagament del lloguer, a la rehabilitació del parc, la instal·lació d'ascensors, la reutilització del parc existent i no créixer tant.

Sessió amb els professionals

El dimecres 15 de novembre de 17 a 19h es va realitzar una sessió de participació telemàtica amb un grup de professionals mitjançant la plataforma teams.

Hi van participar els següents professionals: Mercedes Rodríguez i Jaume Angulo de Metropolitan House, Eva Fernández arquitecta, Jose Javier Garcia arquitecte, Manuel Delgado de Vopi4. Per part de l'Ajuntament hi van assistir : Núria Garcia, Miquel Guàrdia, Joan Manuel Bermúdez i Clara Carrazana.

La sessió es va estructurar en diversos moments: un primer amb una breu introducció per part de la Coordinadora de l'Àrea de Territori, Espai Públic i Medi Ambient de l'Ajuntament, Núria Garcia i de la tècnica de la Diputació de Barcelona, Ània Pluma; un segon en què des de l'equip redactor del PLH, Maria Bonet i Joan Badia, van fer una breu explicació de les principals conclusions de la diagnosi elaborada fins al moment així com del procés participatiu i temàtica a debatre; i un tercer moment de debat en plenari perquè els participants poguessin fer les seves aportacions en la corroboració i ampliació de la diagnosi (DAFO) i en les propostes i actuacions concretes.

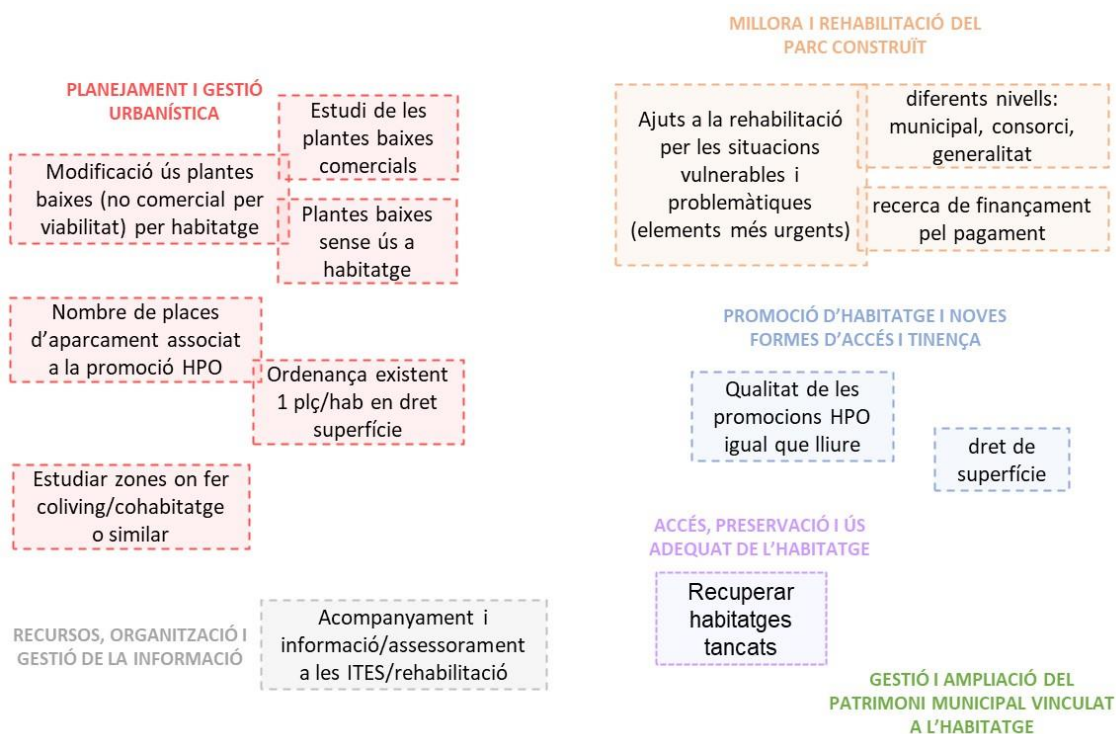
Aquest darrer espai, amb una hora de durada, es va estructurar a partir d'uns blocs principals:

- accés preservació i ús adequat dels habitatges
- rehabilitació i accessibilitat
- promoció i noves formes de tinença
- planejament i gestió urbanística i PMSH
- recursos, organització i gestió

DAFO:

Fortaleses	Oportunitats
<ul style="list-style-type: none"> Elevada demanda d'habitatge Actualment llicències subvencionades per la rehabilitació Interès per a la promoció d'HPO 	<ul style="list-style-type: none"> Next generation, però difícil complir amb l'eficiència energètica
Debilitats	Amenaces
<ul style="list-style-type: none"> Estat dels habitatges i manteniment. Antiguitat. Necessitat de rehabilitació, no només energètica Manca d'ascensors (Les Planes) Problema econòmic de les comunitats per a la rehabilitació Preu del mercat lliure per a l'accés a l'habitatge 	

Propostes:



Sessió amb les associacions de veïns

El dijous 16 de novembre de 18 a 20h es va realitzar una sessió de participació amb les associacions de veïns a la sala Camèlies al Centre Cívic Mercè Rodoreda.

Hi van participar representants de l'associació de veïns del barri Centre, de Les Planes, de l'Eixample, de Residencial Sant Joan i de El Pi. Per part de l'Ajuntament hi van assistir: Núria Garcia, Miquel Guàrdia, Joan Manuel Bermúdez i Clara Carrazana.

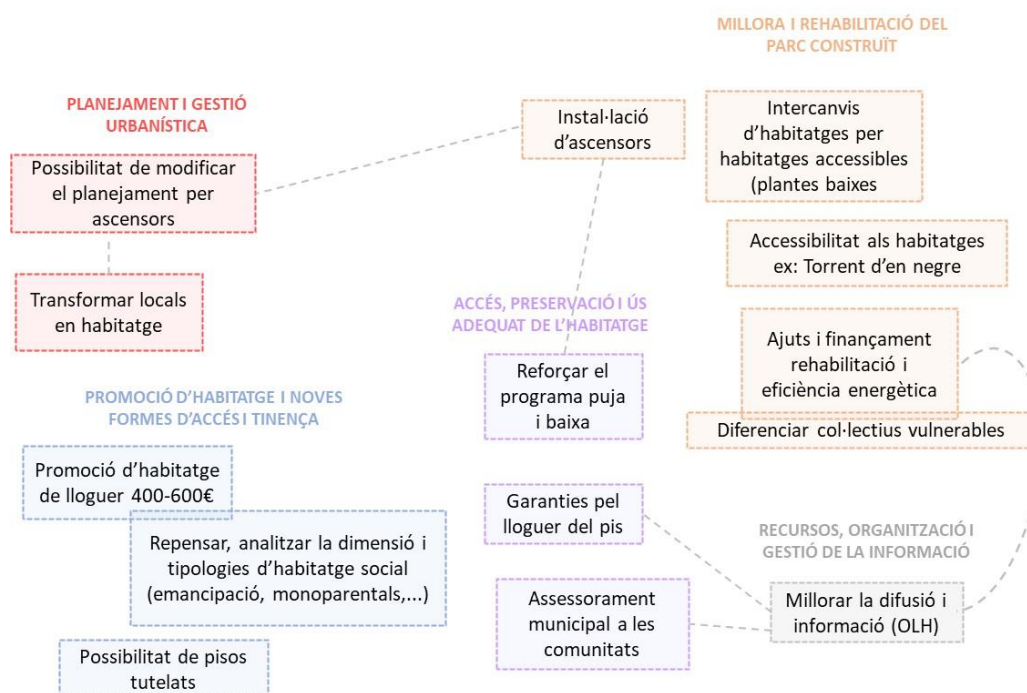
La sessió es va estructurar en diversos moments: un primer amb una breu introducció per part de la Coordinadora de l'Àrea de Territori, Espai Públic i Medi Ambient de l'Ajuntament, Núria Garcia; un segon en què des de l'equip redactor del PLH, Maria Bonet i Joan Badia, van fer una breu explicació de les principals conclusions de la diagnosi elaborada fins al moment així com del procés participatiu i temàtica a debatre; i un tercer moment de debat en plenari perquè els participants poguessin fer les seves aportacions en la corroboració i ampliació de la diagnosi i en les propostes i actuacions concretes.

Amb el suport de paperògrafs i postits es van organitzar les idees que van sorgir en el debat, centrades especialment en:

Diagnosi:

- Elevat preu de l'habitatge
- Poc habitatge de lloguer
- Poc habitatges social /HPO
- Nombre important de persones amb mobilitat reduïda que afecta especialment a la gent gran (barri Centre i Les Planes)
- Dificultat de tramitació dels ajuts, etc

Propostes:



Sessió amb els grups polítics municipals

El dimarts 23 de gener de 2024 de 17:30h a 19h es va realitzar a la sala de plens de l'Ajuntament la sessió de participació amb els grups polítics municipals.

Hi van participar la Sra. Belén García, la Sra. Judith Riera, el Sr. Marc Cabañas, La Sra. Margi Gual, el Sr. Jordi Elias, el Sr. Josep Bracons, el Sr. Francisco Javier Corbacho i el Sr. José Carlos Garcia Romero. També hi van assistir els tècnics municipals: Núria Garcia, Joan Anton Bruna, Francesc Roldán, Miquel Guàrdia, Joan Manuel Bermúdez.

La sessió es va estructurar en diversos moments: un primer amb una breu benvinguda per part de l'alcaldeessa Belén García i la tècnica de la Diputació Ània Pluma; un segon en què des de l'equip redactor del PLH, Maria Bonet i Joan Badia, van fer una breu explicació de les principals conclusions de la diagnosi elaborada fins al moment així com del procés participatiu i la proposta d'actuacions; i un tercer moment, paral·lel a l'exposició, de debat en plenari perquè els participants poguessin fer les seves aportacions en la corroboració i ampliació de la diagnosi i en les propostes i actuacions concretes.

Les idees que van sorgir en relació a la proposta d'actuacions van ser:

- Fer una oferta atractiva des de l'ajuntament pel que fa el foment de la borsa de lloguer per a la mobilització dels habitatges vacants de particulars.
- Baixa problemàtica d'habitatges buits de grans tenidors, i consegüentment no donar gaire importància a aquesta actuació.
- Ordenança per a la recuperació de l'aigua de la pluja en les rehabilitacions
- Procurar un retorn social de la plusvàlua per canvi d'ús de comercial a habitatges en la modificació de planejament a les plantes baixes.
- Modificació del planejament per a ús d'habitatge per a estudiants.
- Programa d'arranjament d'habitatges per a gent gran i fer-ho extensiu a persones amb mobilitat reduïda.
- Plantejar el tanteig i retracte, quan s'escaigui.
- Importància d'invertir en la instal·lació d'ascensors.
- Millora dels recursos humans i sobretot difusió i acompanyament

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Rellotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

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



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana