

PLA LOCAL D'HABITATGE DE MANRESA 2017-2022

Redacció

GMG

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Gestió

Lena Vidal i Corsa

GSHUA

Juny 2017



**Diputació
Barcelona**

**Àrea de Territori
i Sostenibilitat**

PLA LOCAL D'HABITATGE DE MANRESA 2017-2022

Redacció



GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Gestió

Lena Vidal i Corsa

GSHUA

Juny 2017

EQUIP REDACTOR



GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte

Mònica Garriga, arquitecta

Montserrat Mercadé, geògrafa

Mario Blasco Sanz, economista

AJUNTAMENT DE MANRESA

Equip de govern

Serveis tècnics municipals

FORUM, SA

CONTRACTACIÓ I SEGUIMENT

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA)- Diputació de Barcelona

Marina Pons Garcia, Tècnica de l'Oficina d'Habitatge

Lena Vidal Corsa, Tècnica de l'Oficina d'Habitatge.

ÍNDEX

0.	INTRODUCCIÓ.....	6
0.1.	Antecedents.....	6
0.2.	Marc legal	6
0.3.	Naturalesa.....	6
0.4.	Contingut i determinacions	7
0.5.	Procés de redacció, tramitació i participació	8
0.6.	Vigència i revisió del PLH.	10
1.	L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL.....	1
1.1.	Situació i estructura territorials.....	1
1.2.	Estructura urbana residencial.....	3
1.3.	Rol del municipi en el model territorial residencial existent	5
2.	LES PERSONES.....	9
2.1.	Dinàmica demogràfica i residencial.....	9
2.1.1.	Els components de creixement	11
2.1.2.	Principals procedències segons el padró.....	14
2.1.3.	Estructura d'edats	15
2.1.4.	Nacionalitat	16
2.2.	Les llars	18
2.3.	Projeccions de població i llars	21
2.4.	Oferta i accessibilitat al mercat.....	22
2.4.1.	Dinàmiques constructives i l'oferta d'habitatge	22
2.4.2.	Tipologia dels habitatges construïts en els darrers 15 anys.....	23
2.4.3.	El mercat de l'habitatge.....	25
2.4.4.	Els preus de l'obra nova segons dades de Secretaria.....	31
2.4.5.	Compravendes registrades.....	33
2.4.6.	El preu de lloguer mitjà segons les fiances dipositades a l'INCASOL	35
2.4.7.	Els preus màxims de venda i de lloguer de l'habitatge amb protecció....	37
2.4.8.	Oferta d'habitatges destinats a persones amb necessitats socials.....	39
2.5.	Aproximació a les possibilitats de la població potencialment demandant....	40
2.5.1.	L'evolució de l'atur i dels beneficiaris de les prestacions per desocupació.	40

2.5.2.	La situació dels joves de les Comarques Centrals segons l'Enquesta de la Joventut de Catalunya	46
2.6.	Problemàtiques en relació l'habitatge	47
2.6.1.	Les problemàtiques en relació l'habitatge identificades pels Serveis Socials	47
2.6.2.	El primer accés a l'habitatge.....	48
2.6.3.	Els inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, a les borses d'habitatge de lloguer social i la demanda del parc públic de FORUM, SA.	52
2.6.4.	Caracterització dels sol·licitants d'habitatge de parc públic	54
2.6.5.	Els ajuts al lloguer	56
2.6.6.	Altres ajuts econòmics.....	57
2.6.7.	El Servei d'Intermediació Hipotecària	58
2.6.8.	Ajuts a les plusvàlues	58
2.6.9.	Altres agents que intervenen en relació les problemàtiques socials.....	58
2.7.	Necessitats d'habitatge assequible i social	60
3.	EL PARC D'HABITATGES	63
3.1.	Característiques generals del teixit residencial	63
3.2.	Característiques dels habitatges i immobles.....	72
3.3.	Règim de tinença	77
3.4.	Els habitatges buits o habitatges amb indicis de desocupació	78
3.5.	La sobreocupació dels habitatges	81
4.	EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	82
4.1.	Planejament urbanístic municipal	82
4.2.	Estat d'execució del sòl residencial	95
4.3.	Potencial i previsions de creixement residencial	96
5.	ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	97
5.1.	Recursos relacionats amb l'habitatge	97
5.2.	Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge	104
5.3.	Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi	106
6.	DIAGNOSI.....	110
6.1.	Resum: la situació de l'habitatge al municipi	110
6.1.1.	El paper del municipi en el context territorial residencial	110
6.1.2.	Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge.....	111

6.1.3.	Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial.....	113
6.1.4.	Condicionants i perspectives del planejament i sòl residencial.....	115
6.2.	Interpretació relacionada: debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats.	116
6.3.	Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge.....	118
6.4.	Conclusions de la Diagnosi	119
7.	DIRECTRIUS.....	121
7.1.	Objectius generals	121
7.2.	Estratègies	121
8.	DESPLEGAMENT	123
8.1.	Objectius específics	123
8.2.	Programes i actuacions.....	123
8.3.	Calendari i finançament.....	126
9.	EXECUCIÓ.....	127
9.1.	Agents de l'habitatge al municipi	127
9.2.	Gestió del Pla	127
9.3.	Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació	129
10.	ANNEXOS	132
10.1.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	133
10.2.	FITXES DE LES ACTUACIONS	156
10.3.	QUADRES RESUM	217
10.4.	GLOSSARI	219

0. INTRODUCCIÓ

0.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Manresa, en aplicació de l'acord del Ple de data 23/07/2015, 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.

El 02/09/2015 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 del tècnic gestor de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA Marina Pons, en fase d'Anàlisi i Diagnosi, i de Lena Vidal, en fase del Pla d'acció -objectius, estratègies i propostes-.

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 la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

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

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

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

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran entendre's com a compromisos municipals en quant el seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les 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 contingut del Pla Local d'Habitatge de Manresa 2017 - 2022 es concreta en la present Memòria i els seus annexos de Quadres, Fitxes i Plànols.

El treball, tot i centrar-se en el municipi de Manresa, s'ha desenvolupat a partir d'una anàlisi més àmplia del territori, utilitzant dades de tot Catalunya publicades per l'Institut d'Estadística de Catalunya i altres fonts d'informació.

0.5. Procés de redacció, tramitació i participació

L'elaboració del Pla local de Manresa ha suposat un procés llarg, incorporant en totes les fases la participació ciutadana dins la metodologia de treball.

Els primers contactes entre l'Ajuntament de Manresa, la Diputació i l'empresa redactora, GMG Plans i Projectes, SLP, s'inicien el gener de 2016, després del compromís polític de facilitar el suport tècnic necessari per realitzar aquesta feina. Es fa un primer esforç de recollir informació interna sobre el que s'està treballant des de l'Ajuntament, alhora que es comença a recollir informació de diferents administracions i altres fonts sobre la situació del municipi.

Durant la redacció del document s'han realitzat reunions periòdiques entre l'equip redactor i una Comissió redactora del Pla, constituïda amb aquesta finalitat i formada per tècnics i polítics de l'Ajuntament (Habitatge, Territori, Serveis Socials, etc.) i de l'Empresa municipal FORUM, SA. Aquestes reunions s'han dut a terme sota la supervisió i direcció de Montserrat Mestres, Cap de Servei de Sanitat, Serveis Socials i Programes, i les tècniques gestores de la Diputació de Barcelona Marina Pons, en fase d'anàlisi i diagnosi, i Lena Vidal, en fase d'objectius i propostes.

Per tal de buscar una acció coordinada entre les diferents entitats i col·lectius amb interessos similars a la ciutat, prèviament a l'inici dels treballs de redacció del PLH, l'Ajuntament de Manresa va crear la **Taula d'Habitatge**, on conflueixen el conjunt d'actors socials amb més estreta vinculació amb el tema. Integren la Taula representants d'entitats del tercer sector com Càritas, Creu Roja o la Fundació Rosa Oriol; el Col·legi d'Advocats, la Cambra de la Propietat, representants de tots els grups polítics amb representació municipal, la Plataforma d'Afectades per la Hipoteca i el Capitalisme (PAHC), i la Federació d'Associacions de veïns de Manresa.

A l'abril de 2016 es presenta a la Taula d'Habitatge la proposta de calendari per l'aprovació del Pla de treball.

Durant el maig de 2016, i amb l'ànim de que l'anàlisi de la situació sigui feta de forma compartida, l'equip redactor realitza una sèrie d'entrevistes a les entitats i institucions integrants de la Taula d'Habitatge, entenent que són els actors més coneixedors, preocupats i actius davant la situació de l'habitatge a la ciutat i les necessitats de la població en el seu accés i conservació. L'objectiu és detectar la seva percepció i prioritats d'actuació al respecte.

Durant el mes de juliol de 2016 es realitzen entrevistes a diferents immobiliàries amb llarga experiència en el municipi per obtenir més informació sobre l'estat del parc immobiliari, l'evolució de l'oferta i la demanda d'habitatge en els darrers anys i una orientació sobre preus de venda i lloguer en diferents barris de la ciutat.

Un cop avançada la redacció de l'anàlisi i la diagnosi, l'equip redactor posa a disposició de la Comissió redactora el document d'Avanç de Pla. La comissió va introduint esmenes o precisions abans no és validat. Durant el més d'octubre es presenta l'Avanç de Pla a la Taula d'Habitatge, document descriptiu de 141 pàgines que analitza la situació global de la situació d'habitatge públic i privat, els problemes i les necessitats de la població en relació al tema, els planejament urbanístic i els recursos existents, per acabar en una diagnosi de la situació. Després d'introduir algunes esmenes proposades per part dels integrants de la taula, a desembre de 2016 es dona per tancat el document d'Avanç.

En paral·lel, i a partir de la diagnosi, es comencen a treballar les propostes d'actuació, basades en el catàleg d'actuacions en matèria d'habitatge elaborat per la Diputació de Barcelona. En el procés durant el mes de novembre de 2016 es convoca una sessió de treball en format de Tallers que s'adreça als membres de la Taula d'Habitatge, obert a altres interlocutors del sector (Col·legis professionals, Partits polítics amb representació municipal i sense representació municipal, Federació Associacions de veïns, etc.). Amb la seva aportació s'elabora una proposta d'actuacions a desenvolupar per part de l'Ajuntament.

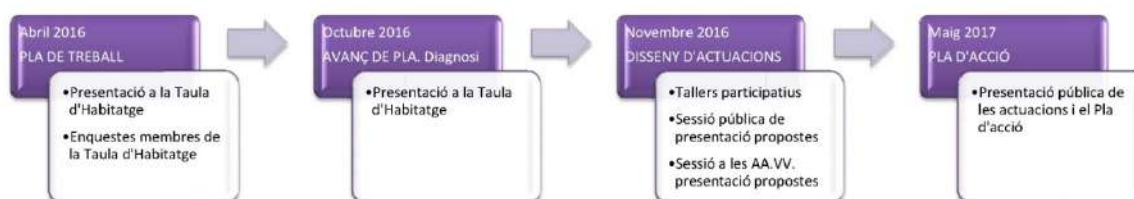
La proposta d'actuacions es presenta públicament a gener de 2017 en una sessió oberta, en la que hi participen totes les entitats que varen participar en els Tallers, i es recullen suggeriments. A primers de febrer es realitza una altra sessió de presentació i recollida de suggeriments amb les Associacions de veïns de la ciutat.

Un cop definides les actuacions s'inicien els treballs per la concreció específica de cada una d'elles i del Pla d'acció per desenvolupar-les, concretant-les amb calendari i compromisos pressupostaris durant els primers dos anys. Aquesta fase suposa una feina laboriosa, ja que implica un treball transversal de tot l'Ajuntament, establint responsabilitats i compromisos de diferents departaments. Després de que el document sigui validat tècnicament es posa a consideració política per la seva validació i aprovació.

PROCÉS D'ELABORACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE MANRESA



PROCÉS PARTICIPATIU



0.6. Vigència i revisió del PLH.

El Pla Local d'Habitatge de Manresa 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.

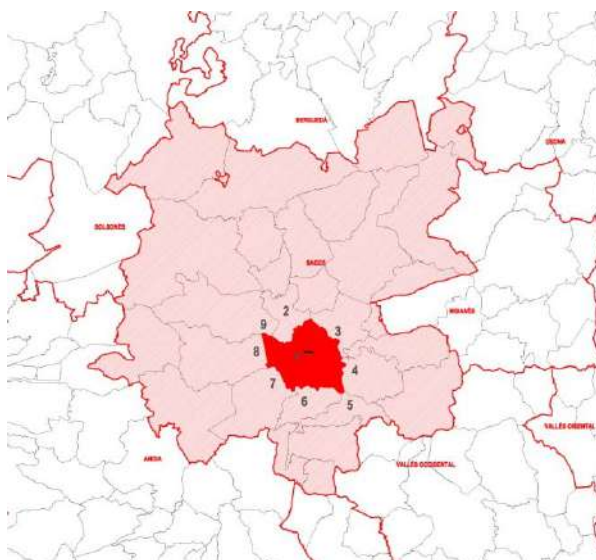
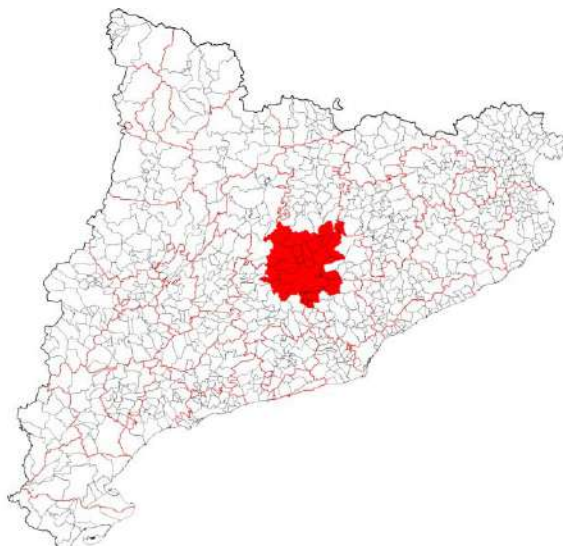
Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- 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. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

1.1. Situació i estructura territorials

Manresa, capital de la comarca del Bages, té un terme municipal de 41,6 km², i limita amb els municipis de Sant Joan de Vilatorrada (2) i Sant Fruitós de Bages (3) al nord; el Pont de Vilomara i Rocafort (4) a l'est; Sant Vicenç de Castellet (5), Castellsalí (6) i Sant Salvador de Guardiola (7) al sud, i Rajadell (8) i Fonollosa (9) a l'oest.



La topografia del municipi és força complexa: els diferents cursos fluvials, principalment el curs del Cardener, que creua el municipi de nord a sud, i els turons i plataformes elevades han condicionat notablement la forma de la ciutat.

Manresa està ubicada prop de la confluència dels corredors fluvials del Cardener i el Llobregat i és el principal municipi del pla de Bages, la plana de la Catalunya central que conforma el nucli de la comarca del Bages.

Manresa, situada a 238 metres d'altitud sobre el nivell del mar, té una orografia marcada per la presència de cinc turons:

- El Puigcardener en el qual es troba la Seu de Manresa i va ser el primer lloc de la ciutat en ser poblat;
- el Puigmercadal, on està ubicada l'església del Carme;
- el Puigterrà que queda encerclat pel carrer Circumval·lació i la pujada del Castell;
- el Puigberenguer, al nord-oest del municipi;
- i el Tossal dels Cigalons, al costat de la Plaça Catalunya.

Malgrat que l'àrea urbana de la capital del Bages ha crescut al llarg dels primers anys del segle XXI, la ciutat es manté cohesionada, amb un centre urbà que concentra l'oferta comercial de la ciutat i uns pocs nuclis perifèrics relativament isolats del centre. A la perifèria del municipi es troben onze polígons d'activitat econòmica, en els quals s'ubica el gruix del teixit industrial de la ciutat, i entre els que destaca el de Bufalvent. El sector serveis, cada cop més present, té una important presència al centre de la ciutat i al polígon comercial dels Trullols. Manresa juga el paper de capital d'un sistema urbà que va més enllà dels límits del municipi tant a nivell de serveis com a nivell econòmic, administratiu o educatiu.

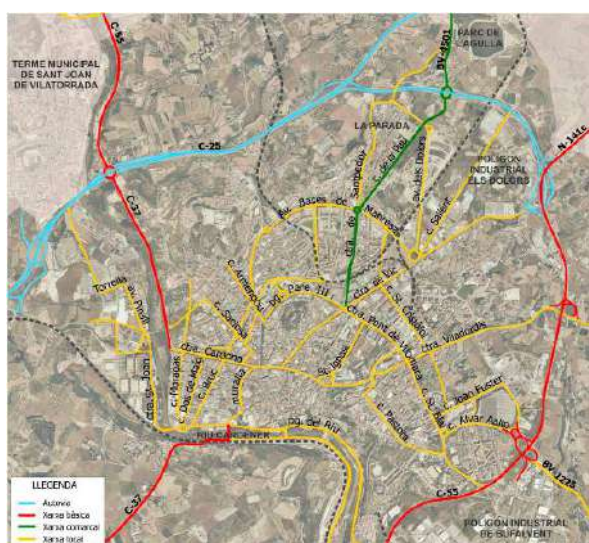
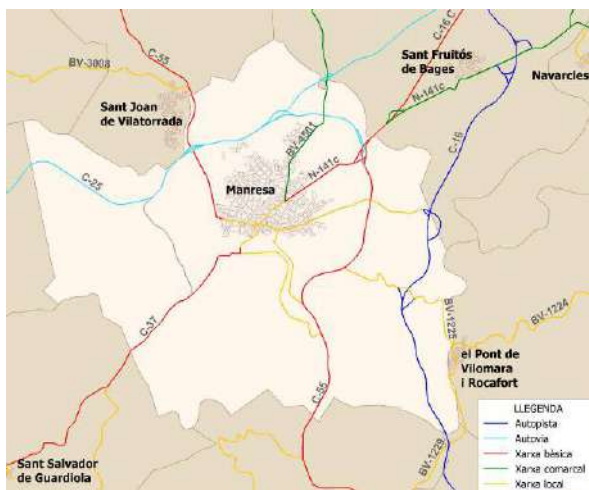
El riu Llobregat, més allunyat del nucli urbà, fa de frontera amb el terme del Pont de Vilomara i Rocafort i abasteix d'aigua la ciutat mitjançant el canal de la Sèquia, una infraestructura del s. XIV que possibilita l'aprofitament de les zones més planeres del Pla del Bages, des de Balsareny fins a Manresa.

La comarca del Bages disposa d'una economia fortament industrialitzada. Tan el sector primari, com la construcció i la indústria aporten un major pes al PIB que en la mitjana catalana, mentre que la presència del sector serveis és inferior, si bé aquest es concentra sobretot a la ciutat de Manresa.

El centre urbà concentra l'oferta comercial de la ciutat juntament amb el polígon comercial dels Trullols. Tant l'oferta comercial com els serveis (educatius, administratius, sanitaris) sobrepassen les necessitats del municipi i abasten la demanda d'un àmbit supramunicipal.

Xarxa de comunicacions i mobilitat

La ciutat és avui dia el nus de comunicacions més important de l'interior de Catalunya: disposa d'una molt bona connexió amb el centre de la regió metropolitana de Barcelona mitjançant l'autopista C-16 i la carretera C-55, que segueixen paral·leles el curs del riu Llobregat, i també amb les capitals de Girona i Lleida mitjançant l'eix Transversal (C-25). La comunicació amb Tarragona es resol a través de l'anomenat eix Diagonal, que uneix Manresa amb Igualada, Vilafranca del Penedès i Vilanova i la Geltrú.



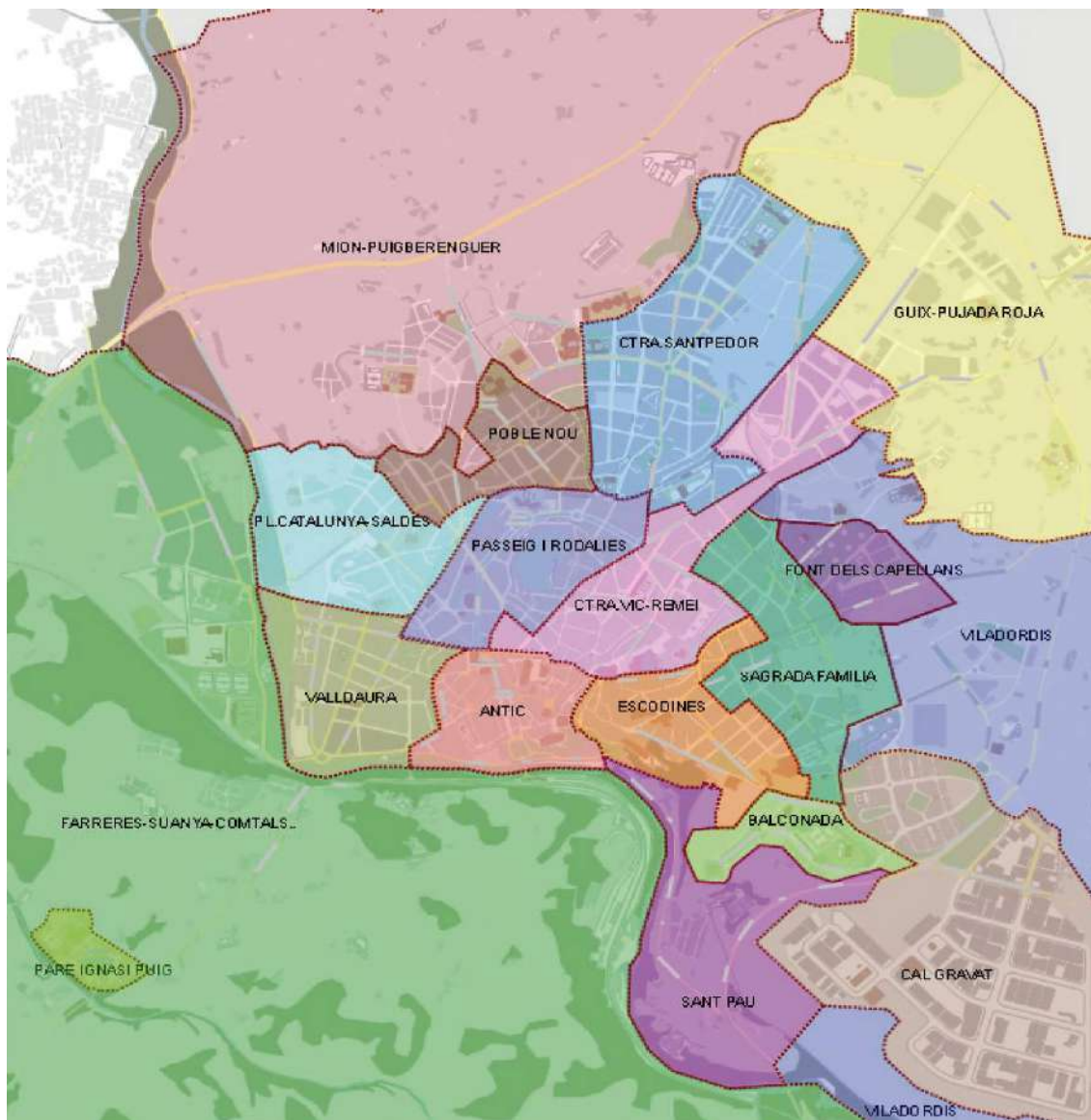
Font: Pla de mobilitat de Manresa

A nivell intern la ciutat s'organitza amb una ronda exterior de circumval·lació que voreja Manresa per la banda Nord, i una xarxa bàsica formada per vies interurbanes de primer nivell que creuen la ciutat, com la carretera de Vic- Cardona, la de Pont de Vilomara, Santpedor, etc. Pràcticament tot el Barri Antic és actualment zona de vianants, amb accés restringit als vehicles rodats.

Pel que fa la xarxa de transport públic, Manresa disposa de xarxa de tren (RENFE i FGC), xarxa de transport públic urbà i interurbà i servei de taxi.

1.2. Estructura urbana residencial

El municipi es divideix en 18 barris, que s'organitzen en 6 districtes i 53 seccions censals.

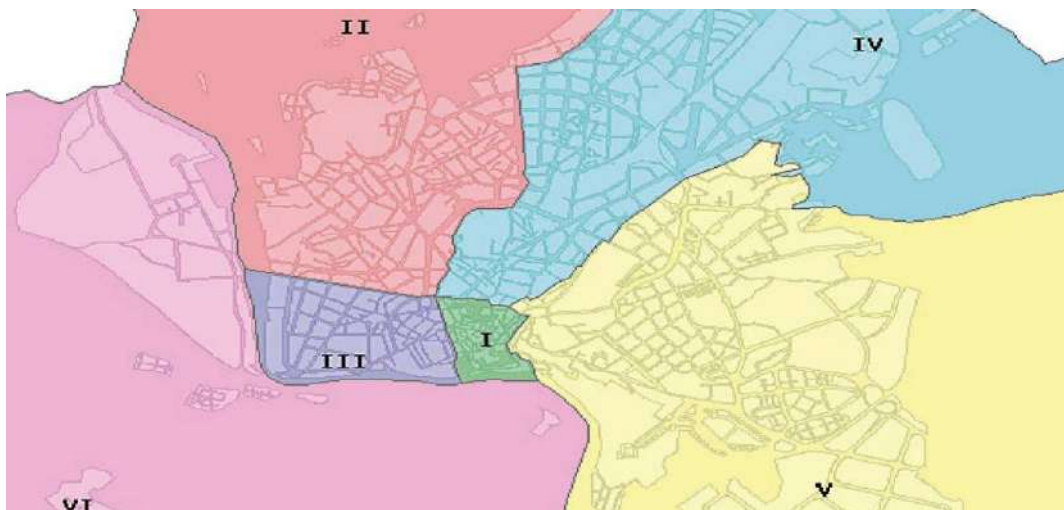


Barris de Manresa

Font: Ajuntament de Manresa

Els barris més cèntrics són els que concentren major població, i concretament els barris de Sagrada Família, Plaça Catalunya i Poble Nou són els que presenten una densitat de població més elevada, ja que contenen els edificis més alts de la ciutat.

Els barris més antics (Valldaura, Escodines i Barri Antic) també destaquen per una alta densitat fruit de les seves característiques històriques. Aquests tres barris, juntament amb Vic-Remei, presenten un elevat percentatge de població immigrada.



Districtes de Manresa

Font: Ajuntament de Manresa

1.3. Rol del municipi en el model territorial residencial existent

Com a capital de comarca, Manresa té una influència supramunicipal i està considerada àrea de demanda residencial forta i acreditada, segons el D 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

El document de planejament territorial parcial d'incidència al municipi de Manresa és el **Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals**, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2008.

Al marc de les Comarques Centrals, Manresa és un dels tres nodes estructurants, juntament amb Vic i Igualada. El paper atorgat a aquests nodes, tenint en compte el conjunt del territori català, és garantir que el desenvolupament econòmic del país es produeixi de manera equilibrada. A l'entorn de Manresa, s'estructuren les continuïtats d'assentaments i implantacions industrials de l'àmbit del Pla de Bages.

El pla estableix l'ordenació territorial a partir de tres aspectes: el sistema d'espais oberts, les infraestructures de mobilitat i els assentaments.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, gran part del sòl no urbanitzable del terme municipal de Manresa és de protecció especial. Aquest tipus de sòl limita amb el propi nucli urbà a bona part del seu perímetre, i per tant n'impossibilita el creixement. Concretament, aquesta situació es dona al costat est del nucli, a sud (a l'entorn del riu Cardener), i a nord, on també hi ha dues peces de sòl de protecció preventiva.

Des del punt de vista de les infraestructures viàries el pla preveu algunes intervencions de millora de les connexions a l'entorn del municipi, vinculades a la C-55, fora del nucli. A nivell d'infraestructures ferroviàries, es preveuen canvis importants pel Pla de Bages; destaca la previsió de l'eix transversal ferroviari de Catalunya, que reforçarà el seu paper de cruïlla de comunicacions, com a pas alternatiu o complementari al corredor prelitoral i com a vertebrador del sistema de ciutats no costaneres (Lleida-Girona).

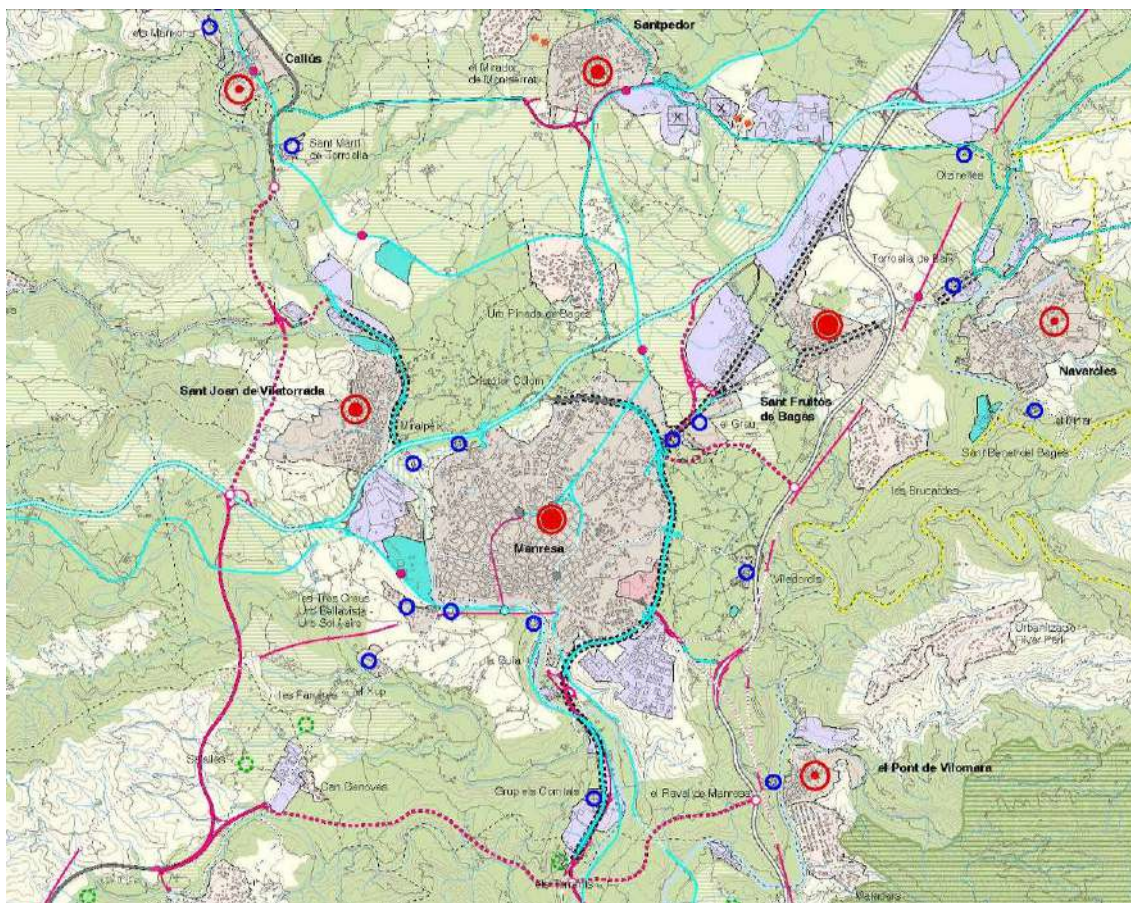


Figura 1. Extracte del plànol 0.6 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Bages. Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (AD 2008)

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS		SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS	ÀREES ESPECIALITZADES	NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS	ÀREES ESPECIALITZADES
	- Ús residencial - Ús industrial i/o logístic - Ús comercial i altres terciaris - Ús d'equipaments - Ús d'equipaments esportius - Espais lliures interns d'àrees especialitzades	- Creixement potenciat - Creixement mitjà - Creixement moderat - Canvi d'ús i reforma - Millora i completació - Manteniment del caràcter rural	- Edifici d'equipament - Esportiu - Reducció o extinció - Extensió
		ALTRES DETERMINACIONS	
		- Límit del creixement urbà - Depositor urbà - Límit d'àmbit de pla director urbanístic	

L'estructura dels assentaments senyala Manresa com a polaritat territorial i comarcal, amb una sèrie de petits nuclis de població al seu entorn immediat, i una segona corona amb nuclis de polaritat subcomarcal, com Sant Fruitós de Bages, amb un creixement també potenciat, Sant Joan de Vilatorrada i Santpedor amb un creixement mitjà, i El Pont de Vilomara, Navarclés o el Callús, amb un creixement moderat.

El pla estableix un creixement potenciat pel nucli de Manresa, que implica augmentar equilibradament la capacitat de creixement de població i activitat. Caldria, doncs, que el municipi fes una major previsió de creixement que la requerida per les pròpies necessitats.

SISTEMA URBÀ	MUNICIPI	SUPERFÍCIE (km2)	POBLACIÓ 06	LTL	LTL/POR	TOE	HABITATGES	HABITATGES / Ha de teixit històric i residencial	% HTO PRINCIPALS	NIMC 01: Població/Habitatges	ASSENTAMENT / TIPUS TEIXIT / Arees entitats singulars de població	SUPERFÍCIE (Ha)	Entitat població: POBLACIÓ 91	Entitat població: POBLACIÓ 96	Entitat població: POBLACIÓ 01	Entitat població: POBLACIÓ 06	POBLACIÓ 06 / Superfície (Ha)	ESTRATÈGIA
	Manresa	41,6	71.772	29.544	1,04	0,68	32.657	36	74	2,6	Manresa	798,01	64.029	62.167	62.008	69.226	87	●
											el Guix (continua urbs sector al Grau - Sant Fruitós)	3,62	841	320	368	304	84	○
											el Raval de Manresa (Pont de Vilomara)	0,66	54	49	47	41	62	○
											el Xup	10,16	266	232	201	217	21	○
											Sector la Guàrdia	1,12						○
											les Tres Creus - Urb. Bellavista - Urb. Sol i Aire	17,55						○
											Camí de les Pedreres	0,78						○
											Viladordis	4,67	185	184	179	203	45	○
											Barriada de Miralpeix	0,39						○
											sector carrer de Cristòfor Colom	0,66						○
											els Comtals	4,69	86	102	129	192	41	○
											el Congost	31,41						○
											sector santuari de la Salut - Camp de futbol	1,11						○
											els Trullols	20,49						○
											sector terciari carretera de Solsona	0,74						○
											Buñavert	83,13						○
											Sector industrial Pont Nou - Pirelli	52,85						○
											els Comtals	38,44						○
											Polígon la Farinera	1,73						○
											Polígon Fàbrica blanca i vermella	2,86						○
											Can Poc Oli (antiga discoteca)	2,76						○
											les Ferreres	-	105	114	115	98		○

TIPOLOGIES DE TEIXITS:

Nuclis històrics i les seves extensions:



Àrees especialitzades:

- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments

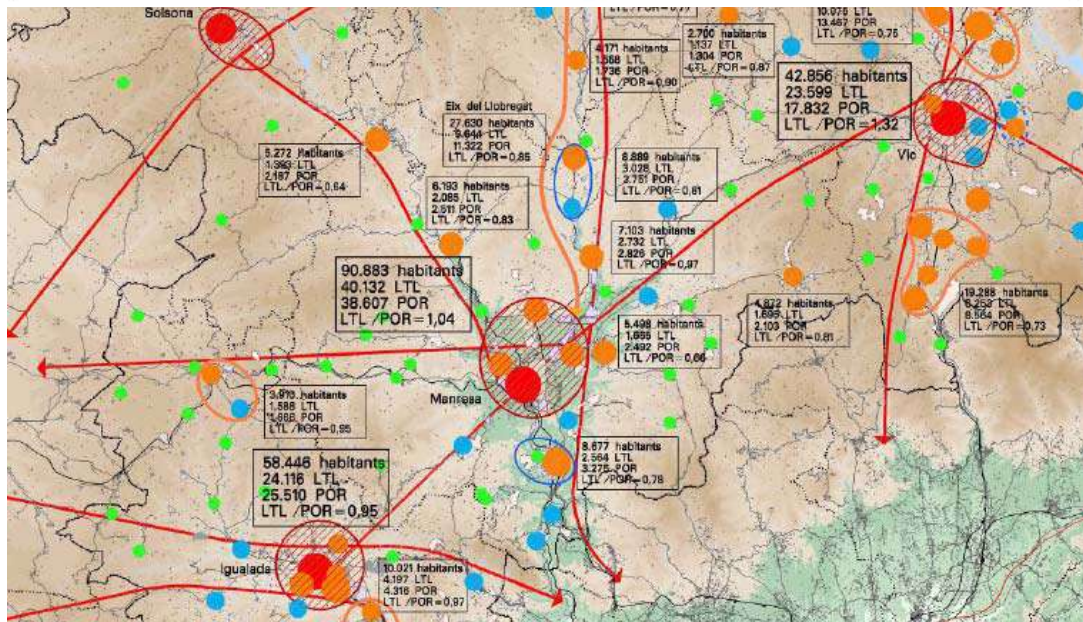
ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT:

Nuclis històrics i les seves extensions:

- Creixement potenciat
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Canvi d'ús i reforma
- Millora i completació
- Manteniment del caràcter rural

Àrees especialitzades:

- Dotació d'equipaments
- Estratègia específica
- Reducció o extinció
- Extensió



NODES

- Capital comarcal població > 35.000 habitants
- Capital comarcal població < 35.000 habitants
- Subcentre comarcal: població > 10.000 habitants
- Subcentre comarcal: població de 5.000 a 10.000 habitants
- Subcentre comarcal: població < 5.000 habitants
- Polaritat municipal estructurant
- Polaritat municipal

NODES CONURBATS

- Polaritat comarcal
- Polaritat de 1r ordre
- Polaritat de 2n ordre
- Polaritat de 2n ordre - especialització residencial
- Petits nodes plurimunicipals

D'altra banda, a Manresa també hi té incidència el **Pla Director del Pla del Bages**, que va ser aprovat definitivament en data 10 d'octubre de 2006 i es va publicar el 7 de desembre de 2006.

A nivell d'assentaments, el pla identifica una sèrie de projectes territorials estratègics:

- Projectes públics d'eixamples residencials: Entre Manresa i Sant Joan de Vilatorrada; i al sud, a l'altiplà del Xup.
- Rehabilitació/renovació de barris degradats: Intervenció al Centre Històric, Sant Pau, i el Tossal del Coro.
- Reequipament i reurbanització de les urbanitzacions residencials
- Establiment de reserves per a equipaments d'abast supramunicipal
- Pla local d'habitatge: En desenvolupament a Manresa (referit al PLH 2006)
- Àrees de creixement econòmic (parcs empresarials, polítiques comarcals de sòl)
- Parc Tecnològic del Bages

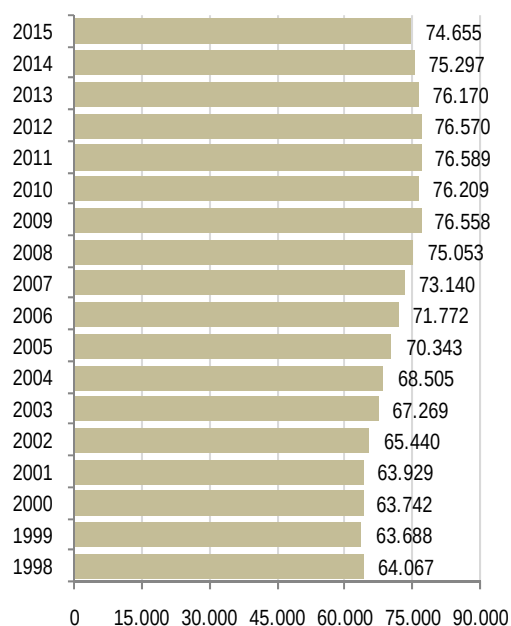
Cal mencionar un darrer Pla director d'interès: el **Pla Director de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Centrals**, per al quadrienni 2008-2011. A Manresa, el pla delimitava el Sector Est, amb una superfície de 282.519,95 m² computables, que completaria el creixement est de la ciutat entre el sòl urbà i el límit físic de la carretera C-55, però una resolució del 06/02/2015 el va deixar sense efecte.

2. LES PERSONES

2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

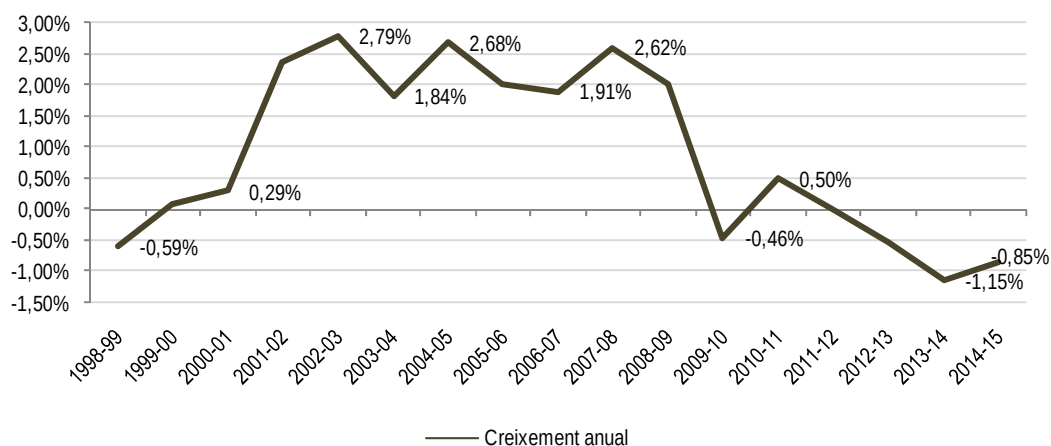
Manresa, amb 74.655 habitants l'1 de gener de 2015, finalitzava el segle XX amb pèrdua de població i encetava el següent amb creixements molt minsos, propers al creixement 0, segons dades de l'IDESCAT.

No obstant, a partir del 2002 es capgira completament la tendència i inicia un període, que es perllonga durant 8 anys, de creixement expansiu de població, de més del 2% anual de mitjana: passa dels 63.929 habitants el 2001 als 76.589 el 2011, any que assolix el seu màxim de població.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

A partir de l'any 2010 es torna a iniciar un cicle regressiu en el creixement de població, probablement molt vinculat a la crisi econòmica. En sis anys té una pèrdua de 1.903 efectius. Només entre el 2010 i el 2011 presenta un guany. Les pitjors pèrdues es produeixen entre els anys 2013 a 2015.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Segons el padró d'habitants de Manresa, el municipi tindria a 18 de febrer del 2016 75.936 habitants, dada que indicaria un nou i important creixement, de l'1.7%. Tot amb tot, aquesta xifra no ha estat encara depurada i és possible que les dades oficials mostrin una minva, cosa que no ha de significar una nova pèrdua de població però probablement sí un menor creixement.

Els barris de Manresa

La distribució de població per barris (Manresa en té 18) indica que el de la Carretera de Santpedor és el que concentra un major volum de població, amb el 17% de la població manresana, seguit pel de Sagrada Família i Plaça Catalunya – Barriada Saldes, aquests ja amb una mica menys del 10% de la població del municipi.

Nom Barri	Població	Pes
Antic	4.221	5,6%
Balconada	2.013	2,7%
Cal Gravat	1.635	2,2%
Carretera de Santpedor	12.982	17,1%
Escodines	5.391	7,1%
Farreres - Suanya - Comtals - Santa Caterina - l'Oller - Guia	998	1,3%
Font dels Capellans	2.365	3,1%
Guix - Pujada Roja	640	0,8%
Mion - Pugiberenguer - Miralpeix	4.778	6,3%
Pare Ignasi Puig	914	1,2%
Passeig i rodalies	5.767	7,6%
Plaça Catalunya - Barriada Saldes	7.117	9,4%
Poble Nou	6.219	8,2%
Sagrada Família	7.359	9,7%
Sant Pau	477	0,6%
Valldaura	6.107	8,0%
Vic - Remei	5.865	7,7%
Viladordis	1.088	1,4%
Manresa	75.936	100,0%

Font. Padró municipal d'habitants, 18 de febrer de 2016. Ajuntament de Manresa

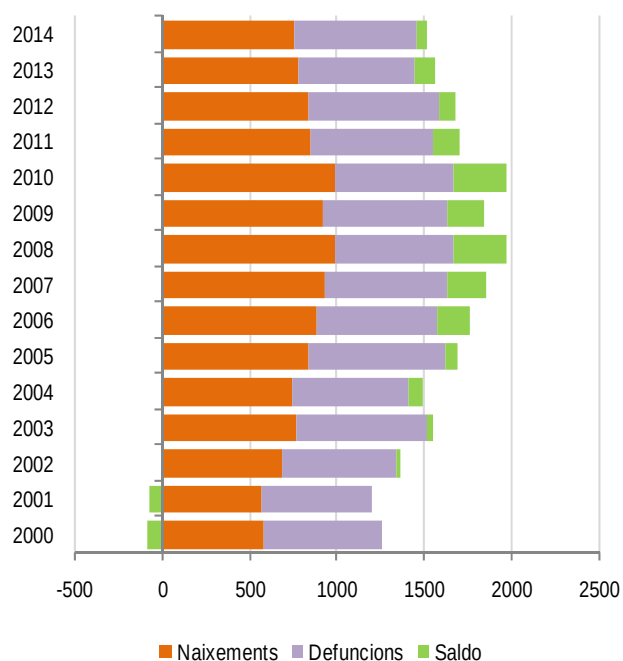
Sant Pau, Guix - Pujada Roja, Pare Ignasi Puig, Farreres - Suanya - Comtals - Santa Caterina - l'Oller - Guia i Viladordis, són els barris 5 més petits de Manresa. El primer no arriba a tenir 500 habitants mentre que el darrer just supera el miler.

2.1.1. Els components de creixement

El creixement natural

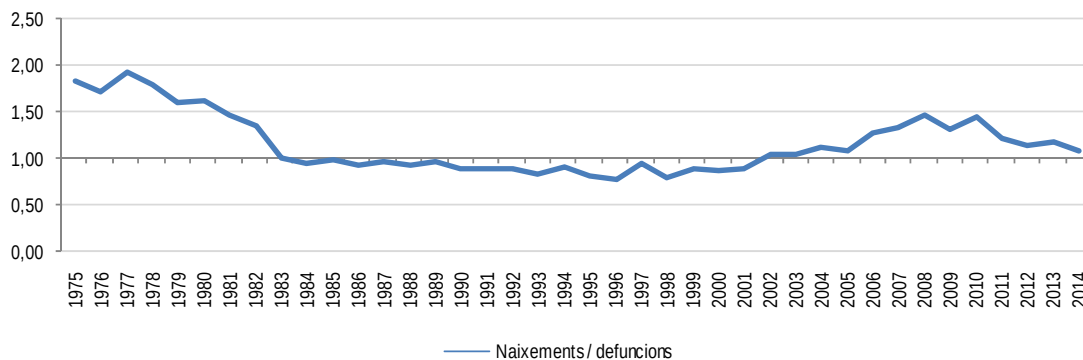
A principis dels anys 80 del segle passat, igual que passava a molts municipis catalans, a Manresa s'inicia un període de creixement natural negatiu, no tant degut a un augment rellevant de la mortalitat com a una reducció quasi dràstica de la natalitat: al 1975, per cada 1'85 naixements hi havia 1 defunció, al 1982 la relació és 1 a 1 i al 2001 per cada naixement es produïa 1'2 defuncions. En valors absoluts: al 1975 van haver 1.123 naixements i 615 defuncions, al 1982 els naixements s'havien reduït a 646 i les defuncions havien augmentat molt poc, en 32 (643 defuncions); al 2001 la relació era de 565 naixements i 631 defuncions.

A partir del 2002 la natalitat comença a recuperar-se; ara la mortalitat experimenta un augment també, de manera que el creixement natural tot i ser ja positiu presenta uns valors baixos que es mantenen fins el 2005. A partir del 2006 i fins l'any 2010 el saldo s'amplia: la mortalitat s'ha estabilitzat a l'alça però la natalitat ha augmentat el suficient com per a donar un saldo positiu relativament significatiu. A partir del 2012 la natalitat es comença a reduir però el creixement continua sent positiu ja que la mortalitat segueix sent relativament estable.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Malgrat la recuperació de la natalitat i certa estabilització de la mortalitat, la relació naixements – defuncions no assoleix en cap any l'amplitud que havia tingut fins els mateix 1980, els canvis en el comportament de la població són profunds.



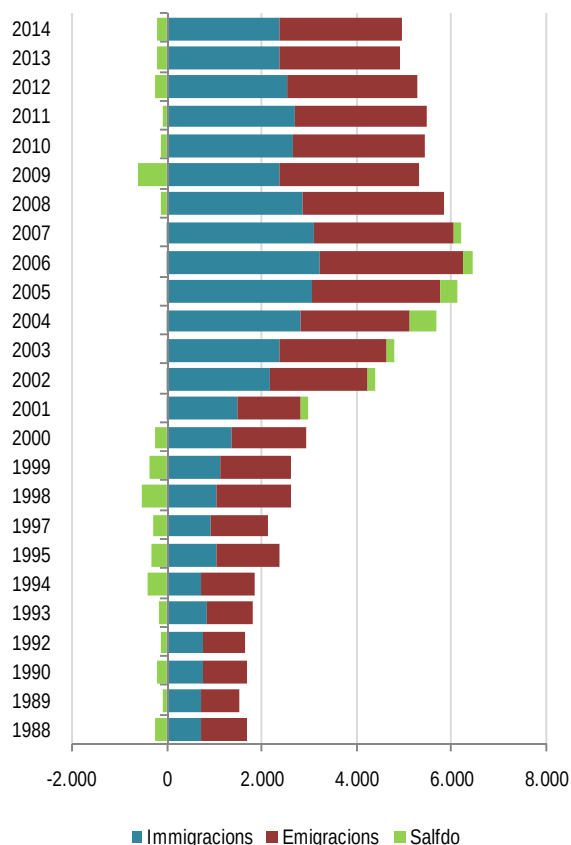
Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Migracions

Així doncs, la reactivació del creixement de població de Manresa, i en conseqüència també del creixement natural, bé motivat per les migracions (internes i externes).

Les **migracions internes** mostren que només entre el 2001 i el 2007 el saldo va ser favorable a Manresa; en els anys anteriors i posterior a aquest període, va marxar més persones de Manresa que no en van entrar: en 25 anys Manresa va perdre 2.383 persones per emigració interna, malgrat que en els anys 2001 a 2007 n'havia guanyat 1.743.

És ressenyable que, indistintament del signe del saldo, el volum total de població que es mou (els que entren i els que surten) va experimentar un gran augment en aquest període: al 1988 les migracions internes totalitzaven 1.695 persones, al 2001 2.835 i al 2002 4.268. Al 2006 assoleix el màxim amb 6.273 persones, i al 2014 tot i que s'ha reduït va ser de 4.977 persones.



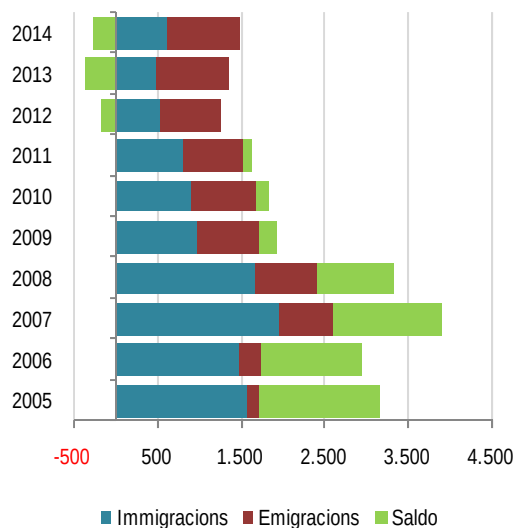
Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

El breu període de creixement per migracions internes coincideix amb l'inici de la recuperació de la natalitat, i si bé és cert que el saldo torna a ser negatiu a partir del 2008, el creixement natural segueix mantenint-se positiu tot i que cada cop és més feble. Tot amb tot, aquest saldo, juntament al del creixement natural, no són suficients per a explicar el guany en més de 12.600 persones del període 2002-2009.

Les **migracions externes** és el tercer element que intervé en la recuperació de població de Manresa. Es té informació sobre la immigració externa des de l'any 1988, però sobre emigracions la informació disponible és a partir del 2005, amb la qual cosa es treballarà sobre el període 2005-2014.

Cal indicar que Manresa enregistra un important flux de població que immigra des de l'estranger (aquest matís és important ja que en molts municipis la població que prové de fora ho fa majoritàriament des d'un municipi de l'estat espanyol amb el que computen com a migracions internes) des de l'any 2000, en que hi van arribar més de 650 persones; a l'any següent ja n'eren un miler i aquesta xifra segueix augmentant fins arribar al màxim el 2007 amb quasi 1.950 persones.

Entre els anys 2005 i 2007, el saldo resultant superava el miler de persones, al 2008 disminueix fins les 900 persones i a partir d'aquell any, segueix disminuint fins arribar al 2012 en què el saldo ja és negatiu (pèrdua de més de 180 persones). Les emigracions a l'exterior comencen a augmentar a partir del 2007 i al 2014 el seu volum és de quasi 870 persones.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Al 2005, per cada 11 immigrants extern hi havia 1 emigrant; al 2007 la relació era de 3 a 1, al 2012 s'inverteixen les proporcions i per cada immigrant hi havia 1'3 emigrants (al 2013 la relació és d'1 a 7).

En definitiva, al 2014 Manresa es troba amb un creixement natural positiu però afeblit i unes migracions interiors i exterior negatives, d'aquí la important pèrdua de població dels darrers anys. El padró del 2016 sembla indicar un augment de població, però encara és massa aviat per veure si aquest es pot mantenir o no: recordar que entre el 2010 i 2011 hi va haver un creixement positiu però que en els 2 anys següents va tornar a ser negatiu.

2.1.2. Principals procedències segons el padró

Entre el 2010 i el 2014 a Manresa es van produir 16.005 altes per canvi de residència, fossin per migració interior o exterior. En aquest mateix període es van produir 14.416 baixes, dada que donaria un saldo positiu al municipi.

	Altes	Baixes	Saldo
2010	3.572	2974	598
2011	3.527	2971	556
2012	3.059	2989	70
2013	2.877	2730	147
2014	2.970	2752	218
	16.005	14.416	1.589

Font. Padró municipal d'habitants, 18 de febrer de 2016. Ajuntament de Manresa i elaboració pròpia

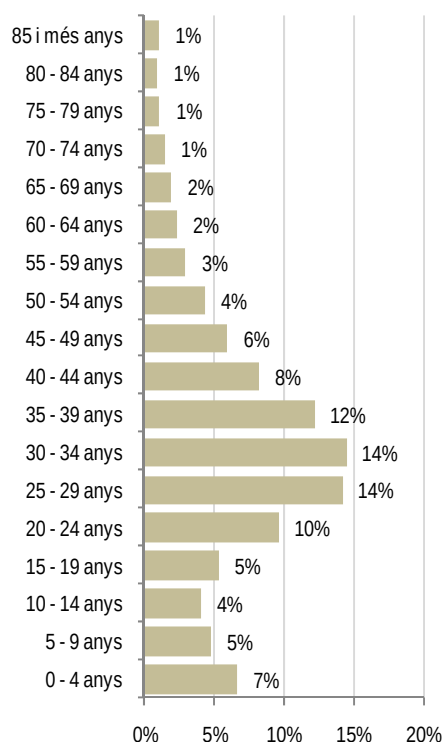
En relació a les altes destaca la important dispersió dels orígens (1.177 en 5 anys), de manera que 19 orígens acumulen més del 43% de les entrades. Per assolir el 50% de les entrades caldria afegir 8 orígens més, però el seu pes és menor de l'1%, i per això no han estat inclosos en la taula.

Municipi / país d'origen	Volum	% total
Barcelona	1.336	8,3%
Sant Joan de Vilatorrada	728	4,5%
Sant Fruitós de Bages	644	4,0%
Marroc	498	3,1%
Sant Vicenç de Castellet	466	2,9%
Santpedor	403	2,5%
Terrassa	344	2,1%
Navarcles	293	1,8%
Hospitalet de Llobregat, l'	259	1,6%
Romania	245	1,5%
Sant Salvador de Guardiola	232	1,4%
Artés	227	1,4%
Sabadell	227	1,4%
Sallent	211	1,3%
Badalona	197	1,2%
Berga	181	1,1%
Pont de Vilomara i Rocafort, el	176	1,1%
Navàs	163	1,0%
Súria	159	1,0%
19 orígens de 1.177 suposen el:	6.989	43,7%
Total Manresa	16.005	100,0%

Font. Padró municipal d'habitants, 18 de febrer de 2016. Ajuntament de Manresa i elaboració pròpia

Per provenença destaquen els municipis de la mateixa comarca, que en conjunt aglutinen gairebé una quarta part dels orígens, però cal destacar el major pes de Barcelona (tot i que val a dir que no assoleix el 10%) i l'efecte de Terrassa, Sabadell i Berga, juntament amb altres poblacions de l'àrea metropolitana com l'Hospitalet de Llobregat i Badalona. Marroc i Romania destaquen com a països estrangers que aporten població a Manresa.

Manresa, en aquests 5 anys ha atret persones joves i joves-adultes, el que ha suposat un augment també de la població infantil (o a 9 anys) i en menor grau, d'adolescent. El volum d'altres va disminuint en la mateixa mesura que augmenta l'edat, tot i que el cert és que ha atret població de totes les edats.

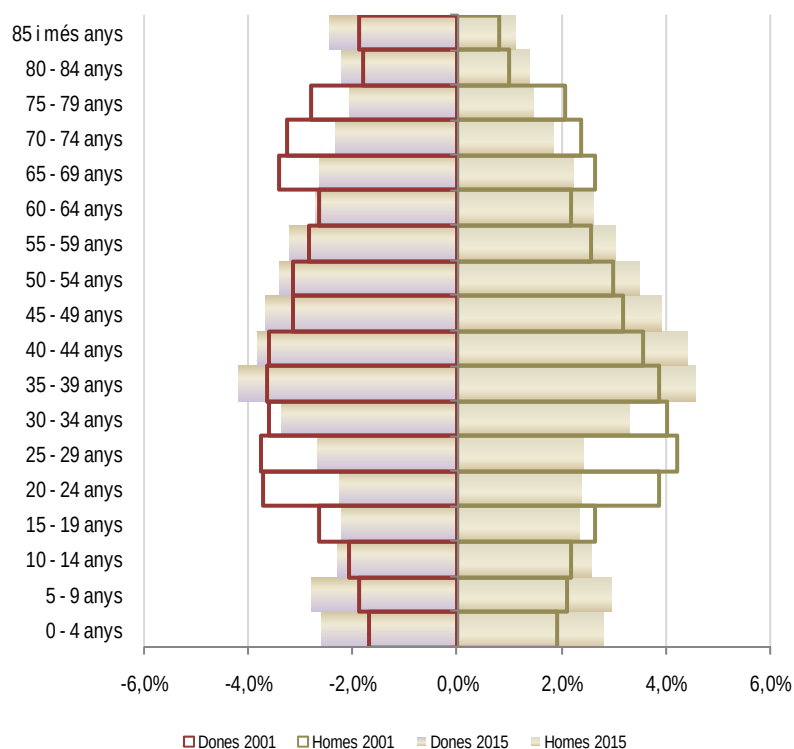


Font. Padró municipal d'habitants, 18 de febrer de 2016. Ajuntament de Manresa i elaboració pròpia

2.1.3. Estructura d'edats

L'entrada de nova població i la reactivació de la natalitat poden haver suposat un rejueniment de la seva estructura d'edats, sense oblidar però que Manresa provenia d'un període relativament llarg de pèrdua i estancament, amb el que es pot pressuposar que la població adulta i gran poden tenir també un bon pes.

La superposició de les piràmides dels anys 2001 i 2015 així ho mostra: guany en població infantil i pre-adolescent, pèrdua de joves (és necessari no oblidar que la caiguda de la natalitat va afectar la major part dels municipis catalans, amb el que la pèrdua de joves no es produeix per emigració sinó per caiguda forta de la natalitat), augment dels joves-adults, adults i grans. Si que és ressenyable en el cas de Manresa la pèrdua de població d'entre 30 i 34 anys, un grup de població que atreia, però que alhora perdia.

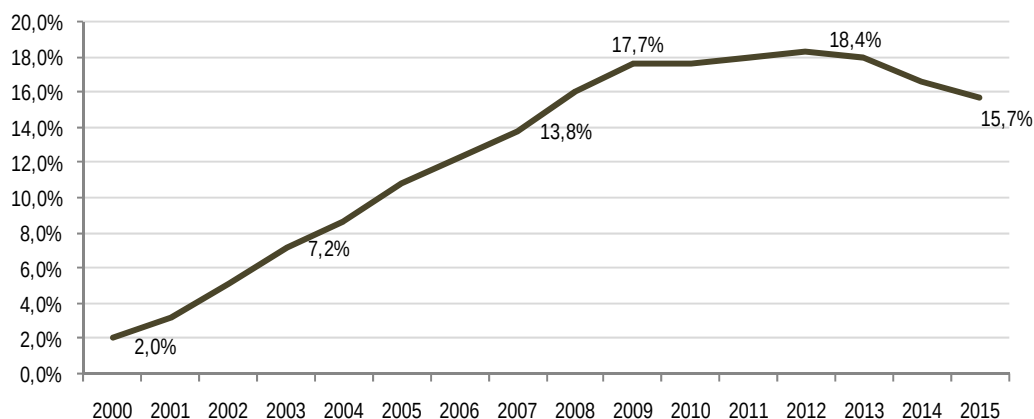


Font: pàgina web de l'IDECAT i elaboració pròpia

Al 2015, les persones de 35 a 44 anys suposaven el 17% de la població manresana i els grups de 45 a 54 anys tenien major pes cadascun d'ells que el grup de 30 a 34 anys. Si les tendències de pèrdua o de baix creixement no es revertissin, en el curt-mitjà termini Manresa experimentarà un inici de maduració de la població i en el mitjà d'envelliment, índex d'envelliment que al 2015 ja era elevat (més persones grans que població infantil i adolescent), amb un índex d'1,23, tot i haver-se reduït en relació el 2001, en què hi havia 1'87 persones grans per cada infant.

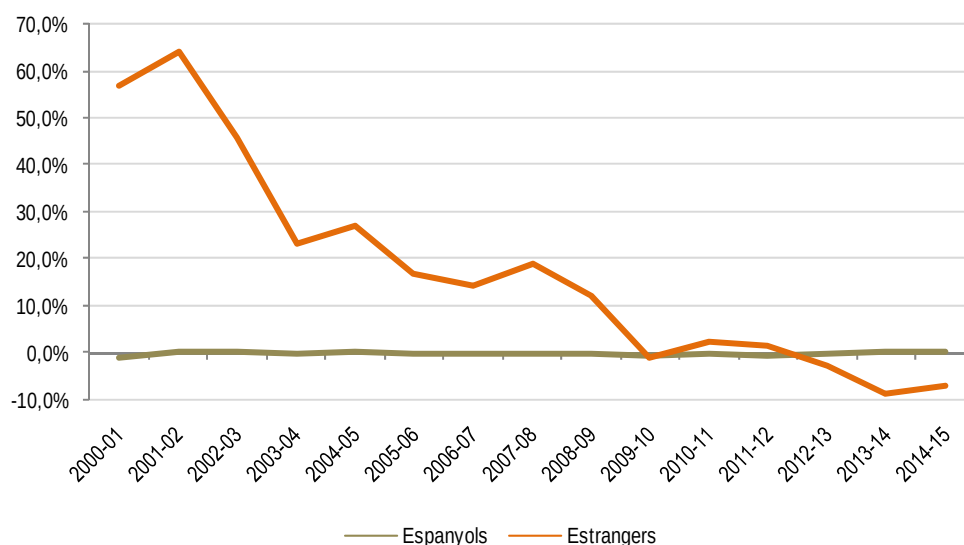
2.1.4. Nacionalitat

La població d'origen estranger al 2015 suposava quasi el 16% de la població de Manresa. Tal i com ha estat indicat en el punt 2.1.1, el creixement del municipi bé donat, en bona mesura, per la seva aportació. Al 2002 suposava un 2% de població i en 9 anys ja era el 17'7%. Al 2012 arriba a suposar el 18'4% però a partir d'aquell any comença a reduir efectius, sent la pèrdua major en els anys 2013 i 2014.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Si es compara l'índex de creixement anual entre les persones d'origen estranger i les espanyoles, les dinàmiques han estat molt diferents, tant pel que es refereix a l'augment com en relació la pèrdua. La població espanyola ha presentat creixement propers a 0, amb algun any amb petites pèrdues mentre que la d'origen estranger va tenir increments de més del 60%, increments que anualment s'anaven reduint, però que fins el 2008 van ser rellevants. Amb l'inici de la crisi tant la població d'origen estranger com l'espanyola registren pèrdues d'efectius, però són menors en l'espanyola. Als anys 2014 i 2015, mentre la població espanyola experimenta un nou creixement (0'5%), la regressió de l'estrangera se situa entre el -7 i -9%.

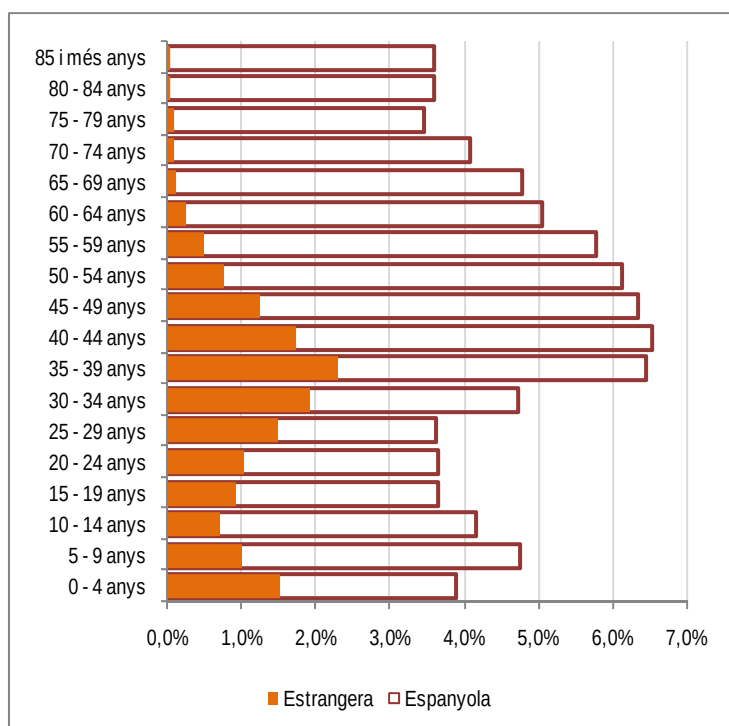


Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Per orígens, la que prové de l'Àfrica és la que té més pes, amb un 56% de la població d'origen estranger. Els que provenen de la resta de la UE, són el segon principal origen tot i que amb molta diferència en relació els primers (16%) i d'Amèrica del Sud el tercer (12%).

L'índex de masculinitat canvia segons l'origen de la població: en l'espanyola, les dones tenen una mica més d'efectius, en els que provenen de la resta d'Europa i Amèrica del Nord i Central, la proporció de dones és més elevada. Contràriament, en els que provenen de la resta de l'UE, Àfrica i Àsia i Oceania, els homes tenen més efectius.

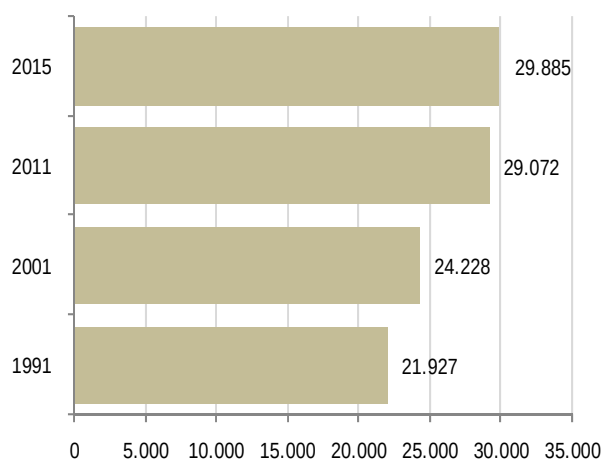
Per edats, la d'origen estranger és més jove, tot i que hi ha indicis de maduració. Els més petits aporten més d'una quarta part del seu grup d'edat igual que els grups de 25 a 39 anys. La proporció en els adolescents i joves es redueix una mica i suposen a l'entorn d'una cinquena part dels seus respectius grups. Aquesta proporció és també similar en el grup de 40 a 44 anys. La proporció va disminuint a mesura que augmenta l'edat però són presents en tots els grups, fins i tot en els de més de 85 anys tot i no arribar a la desena d'efectius.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

2.2. Les llars

El nombre de llars¹ a Manresa ha tingut un important augment en 25 anys passant de les 21.927 de l'any 1991 a les 29.885 del 2015.



Font: 1991 a 2011 pàgina web de l'IDESCAT, 2015 Ajuntament de Manresa i elaboració pròpia

¹ Veure definicions en el Capítol 11. Glossari

La taula següent mostra la comparació entre els ritmes de creixement de població, de formació de llars i de creixement del parc d'habitatges, tot segons dades censals.

	Creixement								
	1991	2001	2011	total		relatiu		anual	
				91-01	01-11	91-01	01-11	91-01	01-11
població	66.320	63.981	76.311	-2.339	12.330	-3,5%	19,3%	-0,4%	1,8%
llars	21.927	24.228	29.072	2.301	4.844	10,5%	20,0%	1,0%	1,8%
habitatges	27.475	32.657	39.605	5.182	6.948	18,9%	21,3%	1,7%	1,9%
Habitatges principals	21.905	24.228	29.072	2.323	4.844	10,6%	20,0%	1,0%	1,8%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Si bé en termes relatius el major increment es dona entre el 2001 i el 2011 en la dècada anterior, mentre hi hagué pèrdua de població les llars van augmentar en un 10%, posant-se de manifest que, igual que passa a la majoria dels municipis catalans, el creixement de població, la formació de noves llars i la producció d'habitatge van perdre el vincle, tot i que Manresa en la dècada següent manté una relació entre creixement de població i formació de llars. Tot i que en termes relatius la producció d'habitatge manté la mateixa dinàmica que el creixement de població i la formació de llars, la comparació entre els habitatges totals i els habitatges principals condueixen a creure que hi ha hagut una producció d'habitatges amb d'altres usos diferents al principal.

L'augment de llars ha anat acompanyat d'una disminució de la dimensió mitjana de la llar: de les 3'02 persones / llar l'any 1991 a les 2'62 al 2011; el padró del 2015 indica una nova reducció, situant-se en 2'54 persones llar (dimensió mitjana de la llar catalana al 2011).

Nombre llars	1	2	3	4	5 i més	Total
1991	3.206	6.195	5.143	4.593	2.790	21.927
2001	5.284	7.348	5.514	4.377	1.705	24.228
2011	6.203	9.336	6.489	4.649	2.395	29.072
Pes	1	2	3	4	5 i més	Total
1991	14,6%	28,3%	23,5%	20,9%	12,7%	100,0%
2001	21,8%	30,3%	22,8%	18,1%	7,0%	100,0%
2011	21,3%	32,1%	22,3%	16,0%	8,2%	100,0%
Variació						
1991-2001	64,8%	18,6%	7,2%	-4,7%	-38,9%	10,5%
2001-2011	17,4%	27,1%	17,7%	6,2%	40,5%	20,0%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

La reducció del nombre de persones llar ha suposat un augment de les llars unipersonals, que al 2011 era del 21% i de les llars de dues persones, quasi un terç de les llars manresanes al 2011.

Les llars de 3 i més persones han reduït el seu pes però les de 3 i 4 persones han augmentat el seu volum. Les diferències entre les dues dècades són força rellevants: al 2011 es consoliden les llars de dues persones però contràriament al que va passar en la dècada anterior, les llars de 3 i més persones augmenten en volum. És possible que aquests canvis vinguin donats tant per la major presència de població d'origen estranger, que manté les estructures familiars més intactes que les occidentals en cas que hagi pogut fer el reagrupament familiar o hagi format família a Manresa, com conseqüència de la crisi econòmica, que per algunes persones ha suposat haver de tornar bé a la llar familiar, o a compartir habitatge.

La distribució per barris és proporcional a la distribució de la població. Ara, sí que hi ha diferències entre barris: els que tenen una dimensió mitjana de la llar propera a 3, com Cal Gravat, amb el que es pot suposar que l'estructura familiar (tradicional o no) tindrà un major pes, als que la tenen inferior a la mitjana municipal, com Pare Ignasi Puig o Passeig i rodalies, en què es pot suposar que les llars de dues persones i també les unipersonals tenen una major presència. Caldrà veure si això és degut a un major envelliment d'aquests barris mentre que Cal Gravat pot ser que sigui un barri més jove.

Nom Barri	Llars	Pes	Dimensió mitjana
Antic	1.774	5,9%	2,38
Balconada	788	2,6%	2,55
Cal Gravat	552	1,8%	2,96
Carretera de Santpedor	4.985	16,7%	2,60
Escodines	2.016	6,7%	2,67
Farreres - Suanya - Comtals - Santa Caterina - l'Oller - Guia	364	1,2%	2,74
Font dels Capellans	993	3,3%	2,38
Guix - Pujada Roja	252	0,8%	2,54
Mion - Pugiberenguer - Miralpeix	1.910	6,4%	2,50
Pare Ignasi Puig	390	1,3%	2,34
Passeig i rodalies	2.446	8,2%	2,36
Plaça Catalunya - Barriada Saldes	2.791	9,3%	2,55
Poble Nou	2.474	8,3%	2,51
Sagrada Família	2.836	9,5%	2,59
Sant Pau	178	0,6%	2,68
Valldaura	2.400	8,0%	2,54
Vic - Remei	2.349	7,9%	2,50
Viladordis	387	1,3%	2,81
Manresa	29.885	100,0%	2,54

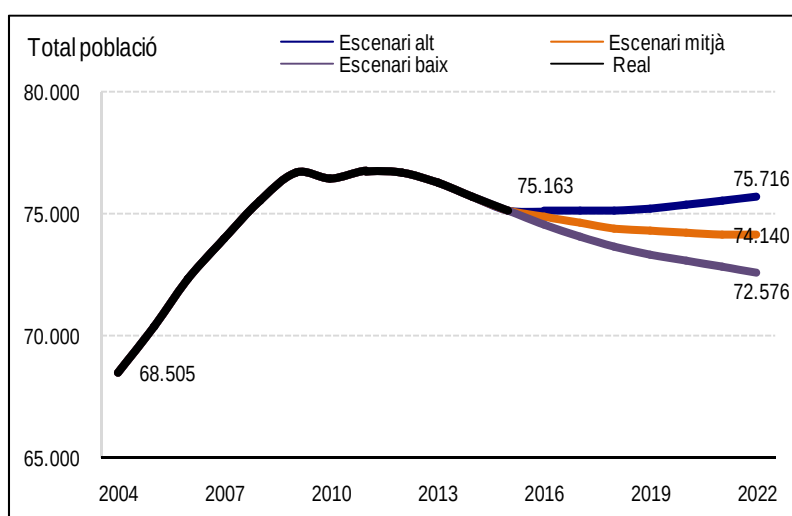
Font. Padró municipal d'habitants, 18 de febrer de 2016. Ajuntament de Manresa

2.3. Projeccions de població i llars

L'Ajuntament de Manresa ha fet les projeccions del seu municipi emprant el mètode de components de creixement. En base les següents premisses:

- Les dades històriques s'obtenen del Padró d'habitants de l'Ajuntament de Manresa.
- Les dades de partida s'obtenen del Padró d'habitants a u de gener de 2015.
- La matriu de les taxes de mortalitat utilitzada va ser calculada per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Es tracta d'una matriu de taxes de mortalitat estimada per la comarca del Bages.
- La matriu de les taxes de fecunditat utilitzada va ser calculada per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Es tracta d'una matriu de taxes de fecunditat estimada per la comarca del Bages.
- Les matrius utilitzades de repartiment dels immigrants i dels emigrants va ser calculada per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Es tracta d'unes matrius estimades per la comarca del Bages.
- El contingent de població immigrant i el contingent de població emigrant ha estat calculat per proporcionalitat a partir de les estimacions de l'Institut d'Estadística de Catalunya pel Bages.
- L'escenari mitjà resulta de multiplicar la fecunditat per 1; la mortalitat, per 1; la immigració, per 1; i l'emigració, per 1.
- L'escenari baix resulta de multiplicar la fecunditat per 0,95; la mortalitat, per 1,05; la immigració, per 0,95; i l'emigració, per 1,05.
- L'escenari alt resulta de multiplicar la fecunditat per 1,05; la mortalitat, per 0,95; la immigració, per 1,05; i l'emigració, per 0,95.

Les projeccions les presenten en tres escenaris, un de baix en què es preveu una regressió en el creixement, el mitjà, en què la previsió de creixement és moderadament regressiva, i l'alt, en què es preveu un creixement de població positiu.



Font: Ajuntament de Manresa i l'Institut d'Estadística de Catalunya

Pel que fa les llars, l'estimació es fa a partir de la dimensió mitjana de la llar i es prenen dues hipòtesis: les llars seguiran la tendència de disminució en el nombre dels seus membres, tal i com el padró del 2015 posa de manifest, amb el que al 2022 la dimensió mitjana podria ser de 2'53 persones/llar.

No es pot descartar la situació contrària: la crisi no ha remès encara i no hi ha previsió que en el curt termini ho faci, i més persones es veuran obligades a conviure en llars amb d'altres persones, com posa en evidència l'augment del volum de les llars de 3 i més persones en el cens del 2011 en relació la dècada anterior. En aquest cas no es pot descartar llars de 2'6 persones.

Amb aquests dos extrems, a Manresa al 2022 hi podria haver entre 29.927 llars (escenari alt de població i llars) i 27.701 (escenari baix de població i llars). L'escenari mitjà de població situaria les llars entorn les 28.298 – 29.304.

2.4. Oferta i accessibilitat al mercat

2.4.1. Dinàmiques constructives i l'oferta d'habitatge

En el capítol 2.2 s'ha vist que a Manresa s'ha construït habitatges a un ritme més alt que el de formació de llars i el cens del 2011 posa de manifest l'important pes dels habitatges amb d'altres usos.

Les dinàmiques constructives indiquen que a finals dels anys noranta del passat segle els habitatges iniciats es van començar a activar doblant el nombre entre el 1997 i 1998. En els habitatges acabats, aquest increment no es nota fins a l'any 2000 i en volum són inferiors als iniciats dins l'any 2005.

	Habitatges iniciats		Habitatges acabats		
	HPO	Totals	HPO	Cèdules	CFO
1992	51	329	50	264	311
1993	73	411	20	300	426
1994	8	428	10	263	290
1995	33	452	0	451	421
1996	0	562	93	470	494
1997	139	600	12	425	468
1998	0	1.201	56	449	423
1999	107	1.338	16	402	444
2000	31	871	67	710	659
2001	78	904	69	710	734
2002	93	517	40	754	595
2003	20	1.500	84	781	786
2004	448	1.248	5	628	654
2005	98	878	160	877	1.052
2006	27	1.777	212	883	1.004
2007	168	971	128	683	827

2008	37	260	15	727	750
2009	12	112	14	624	604
2010	176	118	73	281	319
2011	0	29	149	361	237
2012	1	13	55	95	134
2013	0	0	0	29	62
2014	5	2	5	13	24
2015	0	2	0	38	13
Total	1.605	14.523	1.333	11.218	11.731

Font: pàgina web de l'IDESCAT (1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge i 2010-2015: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana) i elaboració pròpia

Entre el 1998 i el 2007 s'inicien 11.205 habitatges, mentre que per al mateix període, tot i que desplaçat 2 anys 2000-2009 (decalatge teòric entre inici i certificació final) se'n finalitzen 7.765, un nombre força inferior.

De fet, la relació entre habitatges iniciats i habitatges acabats és 1'23 iniciats per a 1 d'acabat entre el 1992 i 2015; pel període de major intensitat constructiva passa a ser d'1,5 habitatges iniciats per 1 habitatge acabat.

A partir del 2008 es redueix el nombre d'habitatges iniciats molt per sota dels de principis dels anys 90, al 2011 la caiguda és dràstica i a partir del 2013 quasi no s'inicia cap habitatge. Aquesta caiguda es reproduïx en els habitatges acabats, però la més dràstica es produeix a partir del 2014.

S'ha construït habitatge amb protecció oficial, sent un 11% dels habitatges iniciats i acabats, al llarg dels anys, però en 5 anys es van fer promocions més nombroses. De la mateixa manera que els habitatges lliures, a partir del 2011 la seva promoció quasi desapareix.

2.4.2. Tipologia dels habitatges construïts en els darrers 15 anys

L'estadística elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors aporta més informació sobre quin tipus d'habitatge s'ha construït en els darrers 15 anys.

	unifamiliars		plurifamiliars	Total
	aïllats	adossats	en bloc	
2001	2	32	700	734
2002	1	81	513	595
2003	15	158	613	786
2004	3	106	545	654
2005	1	30	1.021	1.052
2006	1	43	960	1.004
2007	0	10	817	827
2008	0	22	728	750
2009	0	5	599	604
2010	1	10	308	319

2011	1	4	232	237
2012	0	1	133	134
2013	0	1	61	62
2014	0	2	22	24
2015	1	0	12	13
1T/2016	0	0	0	0
Total	26	505	7.264	7.795
%	0,3%	6,5%	93,2%	

Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

Nota: el 2016 abasta fins el primer trimestre

Segons aquesta l'habitatge acabat ha estat majoritàriament habitatge en edifici plurifamiliar, amb el 93% del total construït, i l'habitatge unifamiliar no ha tingut quasi presència -tot i que l'unifamiliar adossat suposa el 6'5% de l'habitatge produït a Manresa-. De la mateixa manera que el nombre d'habitatges acabats en edifici plurifamiliar ha disminuït, molt especialment a partir del 2013, el dels unifamiliars també ho ha fet.

Aquesta mateixa estadística proporciona informació per trams de superfície construïda. A Manresa sembla que hagin destacat dos tipus d'habitatge: el de grans dimensions, de més de 150 m² construïts amb el 29% de l'habitatge acabat, i el de dimensions mitjanes, d'entre 76 i 100 m² construïts, amb el 26% de l'habitatge acabat.

	Menys de 50 m ²	de 51 a 75 m ²	de 76 a 100 m ²	de 101 a 125 m ²	de 126 a 150 m ²	més de 150 m ²	Total
2001	21	69	15	161	105	363	734
2002	0	25	62	137	112	259	595
2003	0	0	105	30	329	322	786
2004	0	0	37	49	96	472	654
2005	0	104	488	182	137	141	1.052
2006	15	185	291	206	65	242	1.004
2007	35	141	279	121	38	213	827
2008	0	141	356	72	108	73	750
2009	0	107	183	158	83	73	604
2010	0	40	112	40	122	5	319
2011	0	81	52	39	24	41	237
2012	6	45	36	3	15	29	134
2013	0	44	0	0	0	18	62
2014	0	0	7	0	15	2	24
2015	0	0	0	0	0	13	13
1T/2016	0	0	0	0	0	0	0
Total	77	982	2.023	1.198	1.249	2.266	7.795
%	1,0%	12,6%	26,0%	15,4%	16,0%	29,1%	

Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

Nota: el 2016 abasta fins el primer trimestre

Els habitatges de més reduïdes dimensions, tipus apartaments o estudis, no han format part de les promocions que s'han tirat endavant, sent quasi testimonials (1%). Els de petites dimensions, de 51 a 75 m² construïts, ja tenen una menor presència, però si es mira el volum total construït, a Manresa a predominat l'habitatge de grans dimensions: quasi el 61% de l'habitatge construït tenia una superfície major de 101 m².

2.4.3. El mercat de l'habitatge

Per l'anàlisi de l'oferta del mercat s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris a juliol del 2016. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut un conjunt de 630 habitatges (521 en venda i 109 de lloguer), el que representa quasi un 2% dels habitatges totals de Manresa.

	Oferta 2016	% total habitatges (2015)	% habitatges buits (2011)
Compravenda	521	1,3%	5,5%
Lloguer	109	0,3%	1,2%
Total	630	1,6%	6,7%

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

L'habitatge en venda és dominant, suposant gairebé el 83% de la mostra analitzada: de cada sis habitatges ofertats només un és de lloguer.

En relació a l'habitatge de compravenda, domina l'habitatge de segona mà, amb un 85% del total dels habitatges ofertats. Si es té en consideració que en els darrers 3 anys només s'han acabat 99 habitatges, la mostra d'obra nova obtinguda (76 unitats) es considera prou vàlida. De tots els habitatges publicitats una mica més de la meitat té més de 5 anys (de la resta es desconeix la data de construcció).

	Mostra	Superfície		Preu		
		Construïda	Útil	Total	€/m ² c	€/m ² u
Compravenda						
Obra nova	76	85,59	75,32	105.842,85	1.285,91	1.461,26
2a mà	445	92,82	81,10	93.494,19	1.010,69	1.153,92
Total / mitjana	521	92,10	80,53	94.726,68	1.038,16	1.184,60

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

El preu d'oferta mitjà de l'obra nova és inferior al preu proporcionat per la Secretaria d'habitatge per a l'obra nova a l'any 2014, amb el que es podria apuntar que ha seguit la tendència a la baixa. Igualment, la superfície construïda mitjana és inferior. El preu mitjà de l'habitatge de segona mà és un 12% inferior al d'obra nova, malgrat ser una mica més gran.

Analitzant per tipologies, el pis és la dominant, amb el 88% de la mostra. La superfície mitjana és de 88 m² i el preu m² construït està just per sota els 1.000 €. Els dúplex són l'oferta més cara de mitjana. L'única casa unifamiliar adossada i els 3 edificis introdueixen algunes distorsions al conjunt.

Total compravenda			Superfície construïda mitjana	Preu	
	Nombre	Pes		Total	m²c
Estudi / loft	49	9,4%	56	63.001	1.246
Pis	416	79,8%	88	88.709	996
Planta Baixa	7	1,3%	82	84.000	973
Dúplex	35	6,7%	142	210.143	1.438
Adossada	1	0,2%	90	72.000	800
Entre mitgeres	10	1,9%	163	97.060	658
Edifici	3	0,6%	472	125.667	274
Total / mitjana	521	100,0%	92	94.727	1.038

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Un terç dels habitatges en venda anuncien reduccions dels preus, tot i que els preus ofertats no necessàriament reflecteixen els preus finals de venda, que sovint es tanquen a la baixa. Les rebaixes proposades oscil·len entre el 5 i el 15% i més de la meitat dels habitatges amb ofertes de disminució de preu corresponen a entitats financeres.

Reducció de preus

< 5%	25	14,5%
5-10%	55	31,8%
10-15%	44	25,4%
15-25%	18	10,4%
25-35%	13	7,5%
35-50%	15	8,7%
> 50%	3	1,7%
Total	173	

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

En relació al preu d'oferta, el 43% se situa en la franja baixa: un 20% d'entre 25.000 i 50.000 € i un 23% entre els 50.000 i 75.000 €, per sota el preu mitjà del conjunt de la mostra. A partir d'aquests intervals, l'oferta es va reduint tot i que els habitatges d'entre 75.000 i 125.000 € suposen una mica més d'una quarta part del la mostra.

Preu total

< 25.000 €	17	3,3%
25.000-50.000 €	107	20,5%
50.000-75.000 €	120	23,0%
75.000-100.000 €	74	14,2%
100.000-125.000 €	68	13,1%
125.000-150.000 €	66	12,7%
150.000-175.000 €	32	6,1%

175.000-200.000 €	15	2,9%
200.000-250.000 €	12	2,3%
250.000-300.000 €	3	0,6%
> 300.000 €	7	1,3%
Total	521	

Cal esmentar que un 52% de la mostra pertany a entitats financeres.

Aquests valors tan reduïts dels habitatges en oferta, tant d'obra nova com de segona mà, fa pensar que és conjuntural, derivat de l'elevat nombre d'habitatges en mans d'entitats financeres, que marquen els preus del mercat.

L'obra nova

Els 52 habitatges de compravenda trobats d'obra nova es concentren tots en 7 promocions, 6 d'elles en mans d'entitats financeres.

En l'obra nova la tipologia es redueix a dues modalitats: estudi/apartament i pis, sent majoritari el segon. El preu mitjà del pis és força superior al mitjà del conjunt de la mostra mentre que el de l'estudi és lleument inferior.

	Nombre	Pes	Superfície construïda mitjana	Preu	
				Total	m²c
Estudi	10	19,2%	40,8	62.970,0	1.547,4
Pis	42	80,8%	96,2	116.050,7	1.223,6
Total / mitjana	52		85,6	105.842,8	1.285,9

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Per superfície construïda la distribució és una mica més homogènia: gairebé un terç té més de 110 m²; un 29% oscil·la entre els 81 i 110 m² -tot i que la mitjana és de 100 m²-; una mica menys d'un quart està entre els 51 i 80 m² i quasi un 20% de petites (estudis o apartaments).

De mitjana, els pisos d'entre 81 i 110 m² són els més cars, inclús més que els de major superfície. Per metre quadrat construït, els estudis resulten els més cars, seguits dels pisos de 81 a 110 m².

	Nombre	Pes	Superfície construïda mitjana	Preu	
				Total	m²c
Fins 50 m²c	10	19,2%	40,8	62.970,0	1.547,4
51 - 80 m²c	11	21,2%	62,0	78.200,0	1.268,8
81 - 110 m²c	15	28,8%	99,9	133.035,2	1.337,1
111 - 120 m²c	13	25,0%	113,2	125.521,7	1.108,9
> 120 m²c	3	5,8%	130,4	128.872,7	988,1
Total	52		85,6	105.842,8	1.285,9

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

La segona mà

Els pisos són la tipologia que domina en l'oferta del mercat de l'habitatge i representa un 72% de la mostra de segona mà, en coherència amb les tipologies d'habitatges construïdes en els darrers quinze anys (vegeu apartat 2.4.2). Els preus i dimensions mitjanes dels pisos de segona mà són força inferiors als d'obra nova. Contràriament, els estudis en oferta de segona mà són una mica més cars en valor de venda absolut que els d'obra nova, i les dimensions mitjanes són més grans.

	Nombre	Pes	Superfície construïda mitjana	Preu	
				Total	m²c
Estudi / loft	39	7,5%	60	63.009	1.169
Pis	374	71,8%	87	85.639	971
Planta Baixa	7	1,3%	82	84.000	973
Dúplex	35	6,7%	142	210.143	1.438
Adossada	1	0,2%	90	72.000	800
Entre mitgeres	10	1,9%	163	97.060	658
Edifici	3	0,6%	472	125.667	274
Total / mitjana	469	90,0%	93	93.494	1.011

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Com a tipologia "edifici" s'ha trobat 3 mostres -dues en mans d'entitats financeres-, que requereixen actuacions de rehabilitació integral, de manera que la repercussió de preu/m² és molt baixa i fa baixar la mitjana.

Una part important dels habitatges de segona mà tenen dimensions petites-mitjanes (entre 51 i 70 m² construïts) i un preu mitjà de 55.000 € (23% de la mostra). Els habitatges dels següents trams de superfície (entre els 71 m² fins els 110 m²) es distribueixen una part important de l'oferta amb uns volums relativament similars. Destaca que només els habitatges de més de 120 m² superen el preu mitjà de 150.000 € i la resta són inferiors (cal tenir en compte que parlem de preus mitjans i en alguns casos puntuals sí que es poden assolir els 200.000 €).

	Nombre	Pes	Superfície construïda mitjana	Preu	
				Total	m²c
Fins 50 m²c	29	6,2%	42	50.021	1.179
51 - 70 m²c	108	23,0%	64	55.390	869
71 - 80 m²c	83	17,7%	76	73.848	964
81 - 90 m²c	81	17,3%	86	89.775	1.040
91 - 110 m²c	87	18,6%	99	112.311	1.131
111 - 120 m²c	25	5,3%	116	118.192	1.020
> 120 m²c	56	11,9%	189	183.732	1.033
Total	469		93	93.494	1.011

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

La síntesi aquí presentada sobre el mercat de l'habitatge es correspon amb un estudi específic per a Manresa. Per a poder comparar els preus d'oferta d'obra nova i segona mà a Manresa amb altres àmbits, en els dos següents apartats (2.4.4 i 2.4.5) es disposa d'informació oficial que permet relacionar-los.

Els habitatges en lloguer

S'ha obtingut una mostra de 109 habitatges en lloguer, el 17% de la mostra total. D'aquests, el 22% pertanyen a entitats financeres i quasi el 16% ofereixen rebaixes de preu.

En relació als preus de lloguer, gairebé una quarta part se situa entre els 450 i 500 €/mes, un 16,5% es mou en una forquilla de 350-400 €/mes i un notable 15,5% oferta un preu de lloguer inferior als 350€. El preu mitjà de l'oferta global és inferior als 500€.

Preu de lloguer	Preu mitjà		
< 250 €	2	190	1,8%
250-300 €	7	272	6,4%
300-350 €	8	329	7,3%
350-400 €	18	372	16,5%
400-450 €	16	412	14,7%
450-500 €	26	463	23,9%
500-550 €	14	509	12,8%
550-650 €	12	613	11,0%
> 650 €	6	822	5,5%
Total	109	456	

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Analitzant per tipologies, els pisos dominen l'oferta amb el 88%, una superfície mitjana de 87 m²c (igual que la mitjana dels pisos al mercat de compravenda de segona mà) i un preu mitjà de 455 €/mes.

	Nombre	Pes	Superfície construïda mitjana	Preu mitjà
Estudi / loft	12	11,0%	50	416
Pis	96	88,1%	87	455
Dúplex	1	0,9%	110	960
	109		83	456

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Pel que fa a les ofertes de reducció de preu, aquestes es mouen indistintament entre el 5 i el 15%. A diferència dels habitatges en venda, les entitats financeres no proposen reducció de preus i d'aquests n'hi ha poca oferta en els trams més barats.

Reducció de preus

< 5%	4	23,5%
5-10%	5	29,4%
10-15%	5	29,4%
15-20%	2	11,8%
> 20%	1	5,9%
Total	17	

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Les dimensions dels habitatges en lloguer es mouen entre els 51 – 70 m² construïts i els 91 – 110 m²c, és a dir habitatges de dimensions mitjanes i grans. El preu de lloguer per m² construït és en tots els casos inferior a 10 €, sent els més baixos en els de majors dimensions, tot i que el preu total és superior i, per tant, possiblement menys assequible.

	Nombre	Pes	Superfície construïda mitjana	Preu	
				mitjà	€/m ² c
Fins 50 m ² c	7	1,5%	46	419	9
51 - 70 m ² c	29	6,2%	62	391	6
71 - 80 m ² c	13	2,8%	78	433	6
81 - 90 m ² c	23	4,9%	88	473	5
91 - 110 m ² c	31	6,6%	99	486	5
> 110 m ² c	6	1,3%	136	633	5
Total	109		83	456	6

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Cal tenir en compte que als preus de lloguer caldria afegir-hi els de fiança i despeses associades (IBI, taxes d'escombraries, despeses de comunitat, etc.) i en molt pocs immobles se'n dona indicació, però acabaran repercutint en el preu mensual final.

Finalment, en 21 habitatges s'indica que es lloguen moblats i alguns d'aquests, pocs, equipats.

Anàlisi de l'oferta per barris

Els valors mitjos tant de venda com de lloguer de les mostres obtingudes dels portals immobiliaris s'han agrupat per barris en el plànol *I.12 de Valors de mercat segons l'oferta*. Analitzant els valors de compravenda podem establir tres franges:

- Els barris que en conjunt aglutinen els valors de venda més alts són els situats al nord i oest del municipi: Passeig i Rodalies, Carretera de Santpedor, Poble Nou i Plaça Catalunya- Barriada de Saldes, amb valors de venda absolut per sobre dels 100.000 € i els 1.200 €/m².

- En una segona franja de preus entre els 80.000 i els 100.000 € i un valor per m² construït entre els 900 i els 1.200 €/m² trobem els baris de Valldaura, Sagrada Família, Font dels Capellans, Mion-Puigberenguer-Miralpeix i Escodines.
- Els barris que acumulen més ofertes de la franja baixa de preus (per sota dels 80.000 € i per sota dels 900 €/m²) trobem els barris de Carretera de Vic-Remei, Nucli Antic, Sant Pau, Viladordis, Farreres-Suanya-Comtals, la Balconada i Pare Ignasi Puig.

Els barris que acumulen major nombre d'ofertes de compravenda són el Nucli antic (65), seguit de Plaça Catalunya (63), Valldaura (61) i Carretera de Santpedor (59). En l'extrem oposat trobem el barri del Guix-Pujada Roja, on no s'ha trobat cap oferta i els barris de Cal Gravat, Balconada, Sant Pau o Viladordis, on les ofertes trobades, per sota de les 5 unitats, no es poden considerar suficients per ser representatives dels valors de mercat del barri.

Analitzant els valors de lloguer la distribució dels barris és força similar a les franges trobades per compravendes:

- Els barris de Poble Nou, Passeig- Rodalies i Plaça Catalunya ofereixen lloguers per sobre dels 6€/m² mensuals. Per mensualitats absolutes destaquen també barris amb habitatges més grans o obra nova, com Carretera de Santpedor, Viladordis o Valldaura, però en tots els casos els lloguers mensuals estan just per sota dels 500 €/mes de mitjana.
- Entre els 5 i els 6€/m² trobem les mostres concentrades en els barris de Font dels Capellans i Nucli antic, a banda de Carretera de Santpedor, Viladordis i Valldaura que ofereixen habitatges més grans -i per tant menor repercussió per m²-.
- Per sota dels 5€/m² trobem mostres majoritàriament a Escodines, Vic-Remei i Pare Ignasi Puig, amb lloguers mensuals mitjos per sota dels 340 €/mes.

Cal dir que no s'ha trobat cap mostra de lloguer en quatre barris (Cal Gravat, Guix-Pujada Roja, Balconada o Sant Pau) i només 5 o menys mostres a Escodines, Sagrada Família, Font dels Capellans, Mion-Puigberenguer, Pare Ignasi Puig, Farreres-Suanya.

2.4.4. Els preus de l'obra nova segons dades de Secretaria

La sèrie que proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana abasta des del 1987 al 2014 per a les variables de preu total, superfície construïda i preu m² construït; la informació en relació la superfície útil es proporciona a partir de l'any 2008. Aquí no s'inclourà tota la sèrie (28 anys), però sí informació dels preus abans de la crisi.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Preu total (miler d'euros)	268,77	234,73	242,69	210,65	200,27	201,38	189,48	181,33	132,77	128,48
Superfície construïda	119,07	86,78	89,98	86,51	97,84	104,85	96,80	98,31	94,78	91,32
Preu mitjà m ² construït	2.343,00	2.837,00	2.824,00	2.498,40	2.091,62	1.953,72	1.980,27	1.837,37	1.425,85	1.443,23
Superfície útil				68,06	77,31	82,67	76,75	78,42	74,57	71,15

Preu mitjà m² útil	3.180,57	2.651,40	2.475,24	2.500,65	2.303,06	1.824,90	1.869,51
--------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 a 2014. i elaboració pròpia

El preu de l'habitatge havia experimentat un increment constant des de l'any 1997 fins el 2005, any que assoleix el seu màxim (en la dècada anterior es van combinar anys d'augment amb anys de disminució). A partir d'aquell any els preus comencen a baixar, malgrat algun ocasional increment (2006-2007, 2009-2010). Al 2014 el preu total era inferior al preu de l'any 2001. La reducció en 10 anys ha estat del 52%.

En relació la superfície construïda de la mostra, aquesta indica que els habitatges eren de mitjanes dimensions al final de la sèrie. Fins al 2005 van dominar els habitatges amb una superfície mitjana construïda de més de 110 m². Del 2006 al 2008 la superfície es redueix just per sota els 90 m² tot i que a partir del 2009 augmenta les dimensions. En tot cas, les dades corresponents al període 2011-2014 entren en contradicció amb les corresponents de l'explotació dels Certificats Finals d'Obra per als mateixos anys atès que es va produir sobretot habitatges de més de 100 m², a no ser que la mostra inclogui habitatges acabats en anys anteriors i que encara no havien estat venuts.

Comparant els preus totals de Manresa amb d'altres àmbits, es pot veure si el preu de l'obra nova a Manresa és més o menys cara. Es mostren dues comparatives: una primera amb els municipis de la seva comarca de 5.000 i més habitants, i una segona en relació Barcelona, l'àmbit metropolità i la resta de Catalunya (214 municipis), per a poder tenir uns referents més amplis.

Respecte els municipis de la seva comarca, a Manresa el preu de l'habitatge d'obra nova ha estat en conjunt més elevat, si més no fins l'any 2011, darrer any que es tenen dades per a molts municipis. Només Santpedor, Súria, Navàs i Navarcles haurien tingut uns preus més cars, molt especialment Súria.

Preu total (miler d'euros)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Artés	188,35	182,53	173,69	153,21	--	--	--
Manresa	210,65	210,65	201,38	189,48	181,33	132,77	128,48
Navarcles	259,08	207,38	158,00	194,35	--	--	--
Navàs	168,79	218,78	212,11	128,29	--	--	--
Sallent	193,22	160,16	160,83	109,21	--	--	--
Sant Fruitós de Bages	185,30	183,53	172,72	189,50	--	--	--
Sant Joan de Vilatorrada	189,53	204,75	197,00	--	--	--	--
Sant Vicenç de Castellet	169,58	166,82	162,50	148,34	133,94	106,86	118,73
Santpedor	257,22	234,25	235,33	--	--	--	--
Súria	403,63	297,75	322,50	--	--	--	--
Diferència preus de Manresa en relació altres àmbits							
Artés	11,8%	15,4%	15,9%	23,7%	--	--	--
Navarcles	-18,7%	1,6%	27,5%	-2,5%	--	--	--
Navàs	24,8%	-3,7%	-5,1%	47,7%	--	--	--
Sallent	9,0%	31,5%	25,2%	73,5%	--	--	--
Sant Fruitós de Bages	13,7%	14,8%	16,6%	--	--	--	--
Sant Joan de Vilatorrada	11,1%	2,9%	2,2%	--	--	--	--
Sant Vicenç de Castellet	24,2%	26,3%	23,9%	27,7%	35,4%	24,2%	8,2%
Santpedor	-18,1%	-10,1%	-14,4%	--	--	--	--
Súria	-47,8%	-29,3%	-37,6%	--	--	--	--

Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 a 2014. i elaboració pròpia

Nota: en vermell es destaquen els preus més cars en relació Manresa. Per exemple, al 2008 el preu d'habitatge d'obra nova a Súria era un 47'8% més car en relació Manresa.

Mentre el preu en relació els municipis de la seva comarca va ser, en general, més car a Manresa, si es compara amb altres àmbits és força més baix, no només respecte Barcelona, sinó també en relació a Catalunya (excloses Barcelona i l'àmbit metropolità).

Preu total (miler d'euros)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Barcelona (BCN)	566,42	523,99	508,79	474,56	447,58	448,53	440,22
Àmbit Metropolità (menys BCN)	342,01	339,50	324,94	303,33	274,46	266,86	257,95
Resta de Catalunya	246,72	236,57	224,38	190,56	187,26	178,87	174,00
Total municipis estudiats (sense BCN)	291,35	281,18	264,82	261,88	241,15	224,86	217,20
Total municipis estudiats (214)	315,51	304,68	289,44	293,52	276,37	261,54	253,10
Manresa	210,65	210,65	201,38	189,48	181,33	132,77	128,48
Diferència preus de Manresa en relació altres àmbits							
Barcelona (BCN)	-62,8%	-59,8%	-60,4%	-60,1%	-59,5%	-70,4%	-70,8%
Àmbit Metropolità (menys BCN)	-38,4%	-38,0%	-38,0%	-37,5%	-33,9%	-50,2%	-50,2%
Resta de Catalunya	-14,6%	-11,0%	-10,3%	-0,6%	-3,2%	-25,8%	-26,2%
Total municipis estudiats (sense BCN)	-27,7%	-25,1%	-24,0%	-27,6%	-24,8%	-41,0%	-40,8%
Total municipis estudiats (214)	-33,2%	-30,9%	-30,4%	-35,4%	-34,4%	-49,2%	-49,2%

Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 a 2014. i elaboració pròpia

Nota: en vermell es destaquen els preus més cars en relació Manresa. Per exemple, al 2014 el preu d'habitatge d'obra nova a la resta de Catalunya era un 26'2% més car en relació Manresa.

Així doncs, es pot apuntar que els preus a Manresa són relativament més cars respecte la seva comarca i més barats en relació a diversos àmbits supramunicipals. Tot amb tot, aquests són preus d'oferta, no preus de venda. A l'apartat 2.4.5 es podrà tornar a avaluar en relació els municipis de la seva comarca, la seva comarca, l'àmbit territorial al qual pertany i el Metropolità, la demarcació de Barcelona i Catalunya.

2.4.5. Compravendes registrades

En els anteriors apartats s'ha exposat l'oferta del mercat. Hi ha poca informació sobre els preus de compravenda reals mentre que sobre els lloguers se'n coneix alguna cosa més.

“L'abril de 2015 es va signar un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles de Catalunya, pel qual es facilitarà a l'Agència, periòdicament, la informació dipositada en els registres relacionada amb el mercat immobiliari de l'àmbit de Catalunya, per a la seva explotació estadística” Extret de la nota metodològica presentada en el web del Departament de Territori i Sostenibilitat.

La sèrie disponible és encara curta i abasta un període caracteritzat per la regressió de vendes i preus. Tot amb tot, és un punt de partida.

Entre el 2013 i el 2015 s'ha reduït molt notablement el nombre de compravendes d'habitatges nous lliures mentre que els de segona mà han augmentat. La compravenda d'habitatges amb protecció oficial, que ja era molt baixa al 2013, al 2015 és residual.

Entre el 2013 i el 2014 es va produir una reducció de vendes (-28'6%) i en l'any següent es va recuperar tot i que no amb la mateixa intensitat que la pèrdua (+10'9%).

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total
2013	521	13	4	538	84,31	88,13	66,67	84,25
2014	272	8	104	384	94,57	89,00	96,26	94,95
2015	155	4	267	426	94,16	67,50	94,62	94,17

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

El preu total ha experimentat una reducció en l'habitatge d'obra nova (-12'8% entre el 2013 i 2015) mentre que en el de segona mà ha anat experimentat petits augments (+2'3% entre el 2013 i 2015). Atès que la superfície construïda ha augmentat entre el 2013 i el 2015, el preu per m² construït ha experimentat una reducció en els habitatges d'obra nova i de segona mà. Només en els habitatges amb protecció oficial venuts la superfície construïda ha tingut una important reducció passant dels 88 m² del 2013 (89 al 2014) als 67'5 m²c del 2015.

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2013	83,67	83,33	83,66	984,19	1.250,39	986,34
2014	87,86	83,79	86,66	934,48	813,67	899,10
2015	72,93	85,24	80,85	860,71	851,48	854,77

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

La comparació dels preus de compravenda d'habitatge d'obra nova i segona mà en relació als municipis de la seva comarca mostra algunes diferències respecte als preus d'oferta mostrats en l'apartat 2.4.4: Manresa té uns preus relativament més barats que molts dels municipis de la seva comarca, sobretot en obra nova però també de segona mà, malgrat que els habitatges de segona mà presenten menors diferències.

Sallent i Navàs serien els dos municipis amb uns preus inferiors a Manresa a partir del 2014 (en obra nova al 2015). Respecte al Bages, Manresa només a l'any 2014 hauria tingut uns preus lleugerament superiors (+1.600 i +2.500 €).

Preu mitjà (milers d'€)	2013		2014		2015	
	Obra nova	Segona mà	Obra nova	Segona mà	Obra nova	Segona mà
Artés	96,3	86,4	104,9	96,6	86,4	72,1
Manresa	83,7	83,3	87,9	96,3	76,5	90,8
Navarcles	111,9	73,5	115,2	79,4	109,7	110,1
Navàs	129,6	94,6	48,2	106,5	44,2	87,9
Sallent	186,9	92,9	66,1	93,6	38,8	84,1
Sant Fruitós de Bages	128,7	84,0	173,2	104,5	148,1	95,8
Sant Joan de Vilatorrada	96,1	106,2	63,2	85,5	74,0	82,1
Sant Vicenç de Castellet	76,6	70,6	56,4	62,3	86,0	77,2
Santpedor	100,8	102,0	78,4	81,7	87,8	152,9
Súria	42,5	75,4	77,0	83,2	126,1	75,7
Municipis < 5.000 hab	84,0	83,9	83,1	100,9	83,4	102,7
Bages	90,2	88,2	86,3	93,7	89,3	94,3
Comarques centrals	106,0	86,9	100,9	86,2	103,8	96,1
Metropolità	190,7	181,6	193,3	187,1	200,8	192,1
Demarcació de Barcelona	177,7	175,0	177,3	180,1	183,8	184,5
Catalunya	156,0	160,4	158,8	164,0	164,6	165,8

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

Nota: La comarca del Bages inclou els municipis que han passat a constituir la comarca del Moianès en els anys 2013 i 2014

Respecte el seu àmbit de pla territorial, les Comarques Centrals, els preus de l'habitatge de segona mà al 2014 han estat més cars. En la resta, Manresa té uns preus inferiors, més acusats en l'obra nova que en la segona mà. Finalment, en comparació els altres àmbits territorials, els preus d'obra nova i segona mà han estat notablement inferiors a Manresa en els tres anys de la sèrie.

2.4.6. El preu de lloguer mitjà segons les fiances dipositades a l'INCASOL

Hi ha informació disponible sobre el lloguer elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL disponibles al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

El preu de lloguer al 2005 s'acostava als 360 €/mes i el nombre de contractes no assolía el miler. Contractes i preus van anar pujant en paral·lel, més el nombre de contractes que el de preu de lloguer fins l'any 2008.

Lloguer mitjà contractual (€/mes)			Lloguer mitjà contractual (€/mes)		
Nombre de contractes			Variació	Nombre de contractes	
2005	978	359,26	2005-2006	21,88%	15,40%
2006	1.192	414,57	2006-2007	10,57%	8,34%
2007	1.318	449,13	2007-2008	5,54%	7,49%
2008	1.391	482,79	2008-2009	17,76%	-6,69%

2009	1.638	450,52	2009-2010	6,11%	-6,85%
2010	1.738	419,66	2010-2011	6,96%	-6,69%
2011	1.859	391,59	2011-2012	8,39%	-4,08%
2012	2.015	375,61	2012-2013	0,50%	-6,14%
2013	2.025	352,57	2013-2014	-1,28%	-2,75%
2014	1.999	342,88	2014-2015	-0,60%	0,59%
2015	1.987	344,90	2005-2008	42,23%	34,38%
			2009-2015	21,31%	-23,44%
			2005-2015	103,17%	-4,00%

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

A partir del 2009, el preu de lloguer experimenta una reducció mentre que el nombre de contractes experimenta el segon augment més important de tot el període. A partir d'aquella data i fins el 2013, el nombre de contractes segueixen augmentant mentre que el preu es va reduint. A partir del 2014 s'identifica un nou canvi: lleu reducció dels contractes i menor reducció del preu del lloguer; al 2015 el nombre de contractes segueix disminuint, tot i que lleument però el preu de lloguer experimenta després de 6 anys un lleu augment.

Aquestes dinàmiques són relativament paral·leles al que esdevé a la comarca i a Catalunya en el seu conjunt, si bé és cert que hi ha lleus variacions en els diferents àmbits territorials.

Una diferència destacable és que a Manresa el preu de lloguer contractual és més barat que en relació la comarca (a destacar que no es coneix ni la tipologia de l'habitatge llogat ni les seves dimensions ni el seu estat de conservació).

Nombre de contractes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Manresa	978	1.192	1.318	1.391	1.638	1.738	1.859	2.015	2.025	1.999	1.987
Bages	1.582	1.750	1.959	2.434	2.738	3.042	3.452	3.642	3.561	3.397	3.360
Catalunya	52.941	56.812	62.671	80.126	97.818	116.188	127.813	138.621	150.200	149.733	141.767
Variació	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	
Manresa	21,9%	10,6%	5,5%	17,8%	6,1%	7,0%	8,4%	0,5%	-1,3%	-0,6%	
Bages	10,6%	11,9%	24,2%	12,5%	11,1%	13,5%	5,5%	-2,2%	-4,6%	-1,1%	
Catalunya	7,3%	10,3%	27,9%	22,1%	18,8%	10,0%	8,5%	8,4%	-0,3%	-5,3%	
Lloguer mitjà contractual (€/mes)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Manresa	359,26	414,57	449,13	482,79	450,52	419,66	391,59	375,61	352,57	342,88	344,90
Bages	336,55	392,84	444,30	480,60	455,62	416,71	397,03	378,06	355,91	348,28	350,94
Catalunya	552,01	602,76	645,36	677,99	650,33	614,55	599,16	571,22	542,18	539,54	557,50
Variació	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	
Manresa	15,4%	8,3%	7,5%	-6,7%	-6,8%	-6,7%	-4,1%	-6,1%	-2,7%	0,6%	

Bages	16,7%	13,1%	8,2%	-5,2%	-8,5%	-4,7%	-4,8%	-5,9%	-2,1%	0,8%
Catalunya	9,2%	7,1%	5,1%	-4,1%	-5,5%	-2,5%	-4,7%	-5,1%	-0,5%	3,3%

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

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

Manresa pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims de venda i lloguer de protecció oficial, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Si es comparen els preus de venda de lliure mercat, d'obra nova i segona mà, per un habitatge de màxim 90 m² útils, amb els preus màxims de venda de l'habitatge amb protecció oficial, resulta que en relació l'habitatge de segona mà, l'HPO no és competitiu ni tant sols amb el de règim especial. Només l'habitatge d'obra nova del lliure mercat té un preu lleugerament superior al preu màxim del de règim general i el marge s'amplia una mica més amb el de règim especial.

Zona B	€/m ² útils	Relació 2a ma	Relació obra nova	Relació Secretaria
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.478,10	1,2989	0,9258	0,7906
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.576,64	1,3855	0,9875	0,8433
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat Zona B	2.183,04	1,9184	1,3673	1,1677
Habitatge lliure mercat segona mà 2016 (preu mitjà fins 90 m ² útils)	1.137,97	1,0000	0,7127	0,6087
Habitatge lliure mercat obra nova 2016 (preu mitjà fins 90 m ² útils)	1.596,59	1,4030	1,0000	0,8540
Habitatge obra nova 2014 Secretaria Habitatge i Millora Urbana	1.869,51	1,6429	1,1709	1,0000

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i dels portals immobiliaris. Elaboració pròpia

Nota: els preus mitjans de la Secretaria d'Habitatge inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície.

Per a poder fer una posterior avaluació de les dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer es prenen com a referència els preus màxims de lloguer dels habitatges amb protecció oficial i de preu concertat a 10 i 25 anys, amb una estimació del preu de lloguer per a un pis de 72,9 m² útils (dimensió mitjana al lliure mercat de lloguer), la informació obtinguda dels portals immobiliaris, també per a un pis de fins a 72,9 m² de segona mà i obra nova, els preus mitjans de les fiances dipositades a l'Incasòl a l'any 2015, les quals no discriminen segons tipologia i superfície, els preus mitjans de lloguer dels habitatges de l'Ajuntament, del lloguer social de l'empresa FORUM, SA, de la borsa de lloguer de l'AHC gestionada per FORUM, SA i de la borsa de lloguer de l'AHC (no gestionada per FORUM, SA).

Preus arrendaments d'habitatges	10 anys	25 anys
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	494	404
Habitatge amb protecció oficial de règim general	527	431
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	730	
Habitatge lliure mercat segona mà (2016)	406	
Habitatge lliure mercat obra nova (2016)	420	
Preu mitjà lloguer habitatges Ajuntament	146	

Preu mitjà lloguer habitatges HPO FORUM, SA (2015)	280
Preu mitjà lloguer habitatges privats gestionats per FORUM, SA (borsa mediació)	303
Preu mitjà fiances dipositades a l'Incasol (2015)	345

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat, de l'Ajuntament de Manresa, FORUM, SA i dels portals immobiliaris. Elaboració pròpia

Nota: per a l'estimació del preu mitjà de lloguer s'empra com a referència la superfície mitjana dels habitatges en lloguer de lliure mercat, de 72,9 m² útils

Com es pot veure en la taula, els preus màxims dels habitatges amb protecció oficial resulten més cars que els de lliure mercat. No obstant, els preus de lliure mercat són més elevats que els preus mitjans de les diferents modalitats de lloguer social que actualment es produeixen a Manresa i, també, que el preu mitjà de les fiances dipositades a Incasol (que deuen incloure els dels lloguers socials).

Aquesta comparació, però, s'ha de matisar, ja que en alguns casos el preu inclou despeses repercutibles (IBI, comunitat, escombraries...) i en altres casos no. Els preus dels habitatges de lloguer social municipal, per exemple, no inclouen despeses repercutibles, però sí que ho fan la borsa gestionada per FORUM, SA. Pel que fa a l'habitatge de lliure mercat, pocs proporcionen informació (vegeu 2.4.3) i dels que en proporcionen la majoria inclouen IBI i comunitat però no taxes d'escombraries.

Si es mira el preu per m² útil, l'habitatge de segona mà resulta més car que els HPO de règim especial i general, però l'explicació rau en què la mostra del lliure mercat inclou habitatges de fins a 72,9 m² amb el que inclou també habitatges de menors dimensions però de lloguer més elevat en relació la superfície de l'habitatge.

D'acord amb les Disposicions transitòries sisena i setena del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, les zones geogràfiques en les que s'adscriuen els municipis i els preus i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial, continuen sent els que preveu el Decret 13/2010 del Pla pel dret a l'Habitatge 2009-2012, mentre no s'aprovi nova ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge que els modifiqui. En el moment en que es faci, aquests s'actualitzaran a la baixa, d'acord amb els articles 49 i 50 del D 75/2014, que estableix que caldrà determinar-los aplicant uns coeficients reductors en relació als preus de venda i rendes de lloguer de mercat.

€/mes/m ² útil	10 anys	25 anys
Règim especial	6,77	5,54
Règim general	7,23	5,91
Preu concertat (només a 10 anys i amb opció de compra)	10,01	
Habitatge lliure mercat segona mà (2016)	7,48	
Habitatge lliure mercat obra nova (2016)	5,56	
Preu mitjà lloguer habitatges Ajuntament	2,00	
Preu mitjà lloguer habitatges HPO FORUM, SA	3,84	
Preu mitjà lloguer habitatges borsa gestionats FORUM, SA	4,15	

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat, de l'Ajuntament de Manresa, FORUM, SA i dels portals immobiliaris. Elaboració pròpia

2.4.8. Oferta d'habitatges destinats a persones amb necessitats socials

Segons consta a les estadístiques oficials, a Manresa, el nombre d'habitatges llogats per la borsa de lloguer social va créixer fins l'any 2012 però a partir del 2013 registra una reducció, situant-se al 2014 en el nombre més baix. Si es compara amb la seva comarca, el Bages s'observa que aquesta és una dinàmica coincident al 2013 però diferent a la de l'any següent en què al Bages es torna a enregistrar un augment. Contràriament a Catalunya, la disminució del nombre d'habitatges llogats ha anat disminuint cada any.

Nombre	2010	2011	2012	2013	2014
Manresa	26	39	40	21	20
Bages	34	51	52	28	34
Catalunya	3 514	3 017	2 999	2 584	2 104
Augment	10-11	11-12	12-13	13-14	
Manresa	50,0%	2,6%	-47,5%	-4,8%	
Bages	50,0%	2,0%	-46,2%	21,4%	
Catalunya	-14,1%	-0,6%	-13,8%	-18,6%	

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Agència Catalana de la Joventut.

Des de l'empresa FORUM, SA s'observa que el volum de la demanda ha anat disminuint com conseqüència de la baixada de preu de lloguer de lliure mercat (vegeu apartat 2.4.6), que els ha acabat equiparant al preu de protecció oficial, i situant-se inclús per sota d'aquests.

A setembre de 2016 el nombre d'habitatges gestionats pel sector públic a Manresa és de 666, segons dades facilitades pel propi Ajuntament, FORUM, SA, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i Càrites:

	Titularitat pública			Titularitat privada	
	Municipal		AHC	De petits propietaris	D'entitats financeres
	Ajuntament	FORUM, SA			
Preu assequible	-	HPO 174	HPO 225	Borsa (mediació i cessió) 67	53
Lloguer social per a persones derivades de Serveis Socials	46	24	Taula d'emergència 30	Habitatges d'emergència 4	A disposició 23
				Conveni amb Ajuntament 10	-
				Masoveria urbana 4	++
				Pisos de pas (Càrites) 6	
Total	499			167	

Nota: el nombre d'habitatges de titularitat privada va variant al llarg dels mesos donat que se'n van incorporant de nous alhora que es poden alliberar alguns que estaven en la borsa. Les dades d'aquesta taula queden referides al mes de setembre.

A aquests s'ha d'afegir els 23 habitatges de lliure mercat que són gestionats per FORUM, SA, amb el que s'assoleixen els 689 habitatges gestionats pel sector públic.

Cal esmentar que Càritas està gestionant la incorporació de 5 nous habitatges destinats a masoveria urbana, amb el que a finals del 2016 se superarien els 694 habitatges.

Hi ha un darrer grup d'habitatges que malgrat no ser massa voluminosos, ha de ser tingut en consideració a l'hora d'avaluar l'oferta d'habitatge social:

Altra oferta social d'habitatge

Habitatges Fundació Rosa Oriol. Compartit	1
Habitatges Fundació Rosa Oriol. Cedit	9
Total	14
Residència Fundació Rosa Oriol (places)	15

Font. Serveis Socials Ajuntament de Manresa, Càritas i Fundació Rosa Oriol. Juliol 2016

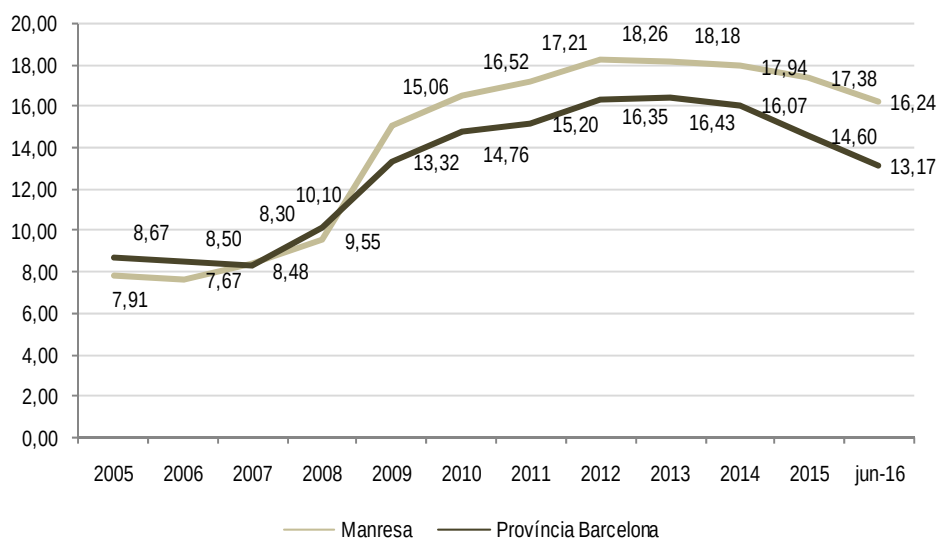
A aquests cal afegir-hi els allotjaments temporals per a persones sense sostre i amb necessitats d'allotjament temporal (Serveis Socials). Aquest es fa allotjant temporalment aquestes persones en fondes i és variable en el temps. Malgrat que en volum són pocs casos, entre el 2012 i el 2014 ha augmentat el nombre de persones i famílies receptores.

- 2012: 12 persones (9 famílies)
- 2013: 17 persones (9 famílies)
- 2014: 19 persones (12 famílies)
- 2015: 13 persones (3 famílies)

2.5. Aproximació a les possibilitats de la població potencialment demandant

2.5.1. L'evolució de l'atur i dels beneficiaris de les prestacions per desocupació

Manresa partia al 2005 d'una taxa d'atur força baixa, del 7'9%, i se situava per sota la mitjana de la Demarcació de Barcelona. Al 2007 es produeix un primer augment que l'igualava a la mitjana de la demarcació, la qual en tres anys havia experimentat una lleu reducció. La taxa segueix augmentant i l'increment més fort es produeix entre el 2008 i el 2009 (més de 5 punts) i per primera vegada se situa per damunt la mitjana de la Demarcació de Barcelona.

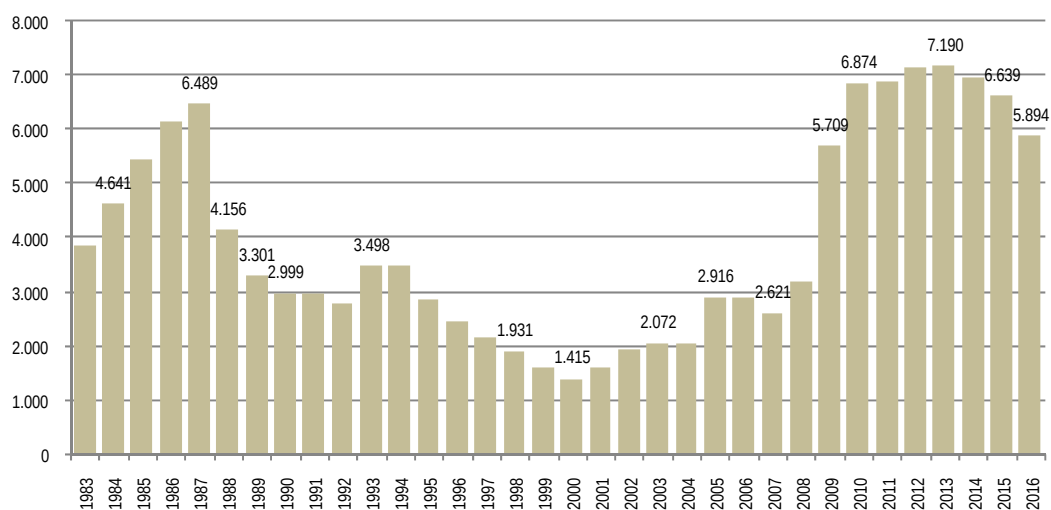


Font: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de l'elaboració de les dades del SOC i la EPA

Nota: Taxa d'atur calculada en base a la població activa local estimada.

El màxim l'assoleix al 2012 amb un 18% d'atur i un diferencial amb la Demarcació de Barcelona d'1,7 punts. A partir del 2014 es produeix una lleu reducció de la taxa en els dos àmbits, que es manté fins al juny del 2016. No obstant, la reducció a Manresa és molt menor que en el conjunt de la demarcació, amb el que la diferència entre els 2 àmbits es va eixamplant i al juny del 2016 és de 3 punts, el màxim en tot el període.

L'atur registrat a 31 de març dona una imatge més ajustada del volum de persones que es veuen afectades per l'atur. Manresa va tenir el nombre mínim de persones a l'atur entre els anys 1999 i 2001, per sota les 1.700 persones, venint d'un període en que l'atur havia afectat quasi 6.500 persones (entre 1985 i 1987) tot i que la recuperació havia estat lenta.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: mitjanes anuals

Malgrat que el nombre de persones en atur va en augment a partir del 2001, no és fins l'any 2009 que es produeix un increment extraordinari, de més de 2.500 persones més a l'atur (volum total de 5.709); a l'any següent es torna a produir un important increment (+1.165 noves persones inscrites a l'atur). A partir del 2011 els augments de nous aturats és molt menor però en conjunt al 2013 ja s'acosten als 7.200. A partir del 2014 comença a haver-hi reduccions en el nombre de persones en atur, que es manté fins al 2016.

Si es mira per grups d'edat es pot veure que la crisi els afecta a tots de forma indistinta tot i que els majors volums es donen als grups de 30 a 39 anys (grups d'edat amb major pes al municipi) i a partir del 2009 s'estén als grups majors de 40 anys. La pitjor època per als grups d'edat de 30 i més anys és a partir del 2010. Ara bé, el grup de 30 a 34 anys comença a reduir el nombre de persones a l'atur a partir del 2010, però cal tenir en compte que entre el 2009 i el 2015 aquest grup que ha perdut quasi 2.300 persones (emigracions).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
16-19	90,1	90,1	70,8	100,8	144,7	130,1	124,5	101,7	92,3	109,9	99,4
20-24	201,1	201,1	184,5	299,8	488,5	447,5	403,8	374,9	333,1	327,1	286,5
25-29	352,3	352,3	312,0	484,1	755,9	760,0	696,6	655,8	582,3	529,0	443,5
30-34	395,0	395,0	373,3	585,4	982,7	1.062,2	1.010,3	958,5	823,7	706,6	611,3
35-39	312,4	312,4	308,5	460,1	821,9	975,7	1.055,8	1.086,3	1.096,3	994,1	834,6
40-44	256,1	256,1	252,8	373,8	654,5	793,2	914,4	974,0	994,4	939,0	841,6
45-49	268,2	268,2	237,0	345,6	586,6	667,4	769,9	900,3	952,9	932,3	880,6
50-54	292,2	292,2	282,1	357,8	535,7	651,9	758,8	828,1	885,8	894,6	830,6
55-59	392,8	392,8	383,8	400,6	542,3	620,5	664,6	763,8	820,7	874,7	869,7
60 i més	215,1	215,1	241,8	306,6	342,3	385,6	405,8	454,8	485,8	505,0	553,6
Total	2.775,2	2.775,2	2.646,6	3.714,7	5.855,0	6.494,0	6.804,6	7.098,1	7.067,3	6.812,3	6.251,3

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: mitjanes anuals

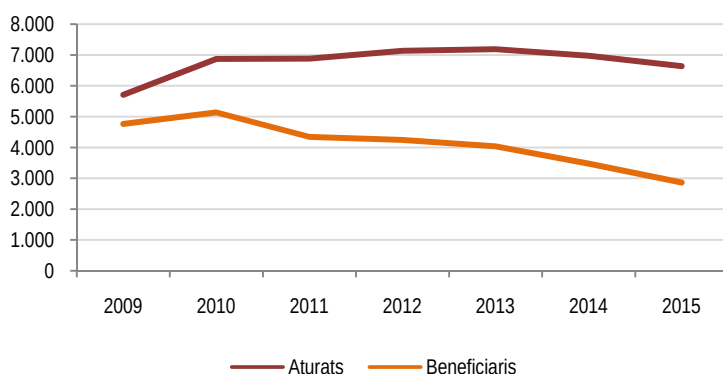
En el grup de 35 a 39 anys no és fins a partir del 2014 que es comença a reduir el nombre d'aturats (entre el 2013 i 2015 perd quasi 300 persones), igual que els de 40 a 49 anys (mantenen estable el seu volum d'efectius, amb guanys i pèrdues de molt poc volum).

Els més joves van arribar al màxim a l'any 2009 i a partir d'aquí comencen a produir-se petites reduccions. Val a dir que són uns grups d'edat que han vist reduïts els seus efectius entre el 2009 i el 2015, molt especialment el grup entre 20 a 24 anys, que entre el 2009 i el 2015 va perdre 630 persones (-100 els més joves), tot i que aquesta reducció es produeix a nivell global per tots els grups d'edat.

Finalment, en el grup de més de 60 anys segueix augmentant el nombre de persones en atur, i tot i que és un grup d'edat que augmenta en volum entre el 2009 i el 2015, no ho fa en la mateixa proporció que els que estan a l'atur (les diferències no són molt grans, +116 i +211, però hi són).

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2009-2015 resulta

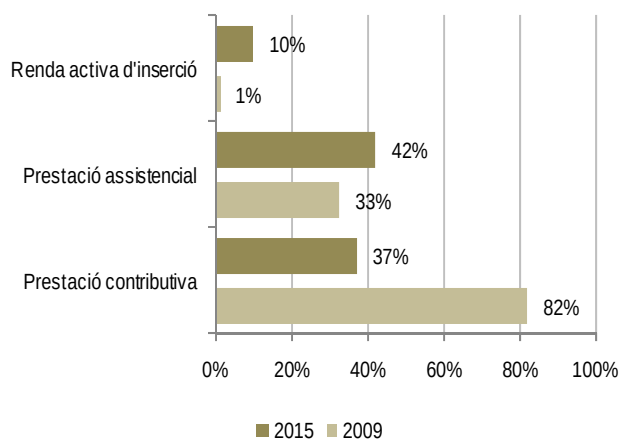
qualificadora: la dada més rellevant, com més persones es van inscrivint a l'atur, més persones esgoten les prestacions. Al 2009, la relació entre beneficiaris de prestacions per desocupació i persones a l'atur era del 83% i al 2015 del 43%.



Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa de relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada: es redueix la prestació contributiva, augmenten l'assistencial i la renda activa d'inserció. Malgrat que al 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial Decret Llei 16/2014), aquest abasta molt poques persones (34 de mitjana).



Font. Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones- Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.²

Nota: mitjanes anuals

Si s'analitza l'evolució anual, els resultats resulten il·lustratius: la disminució de beneficiaris de prestacions contributives no és constant, cosa que pot indicar la incorporació de noves persones a l'atur, la prestació assistencial no augmenta en tots els anys, però el que és indiscutible és que la renda activa d'inserció experimenta increments anuals, molt significativament entre els anys 2010 i 2012, ara al 2015 també es redueix.

² Veure definicions al Glossari

	2009- 2010	2010- 2011	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2009-- 2015
Contributiva	-15,2%	-18,6%	-7,5%	-6,6%	-22,5%	-25,1%	-65,4%
Assistencial	63,3%	-9,5%	-8,9%	-4,6%	-9,1%	-15,2%	-1,0%
Renda activa	67,8%	126,2%	39,2%	6,7%	16,4%	-11,3%	482,1%
Total	7,8%	-15,4%	-2,4%	-4,9%	-13,9%	-17,6%	18,6%

Font. Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals

Si es posa en relació el nombre d'aturats i els beneficiaris de prestacions en cada any, es veu com la proporció es va reduint: al 2009 el 83% dels aturats eren beneficiaris d'alguna prestació mentre que al 2015 la proporció es redueix al 43%. Així doncs, la capacitat econòmica de les famílies amb persones a l'atur es veu molt empitjorada en els darrers anys.

La capacitat econòmica de la població (la renda familiar disponible bruta)

Per la renda familiar disponible bruta³ (RFDB en endavant) es disposa de dues sèries, la primera la proporciona IDESCAT mentre que la segona prové de la base de dades Hermes, de la Diputació de Barcelona. La publicada per l'IDECAT, comprèn el període 2000 a 2008 amb base 2000, 2008 a 2010 base el 2008 i una tercera, del 2011 al 2013 base 2010. Per a aquest treball s'utilitzen les dues darreres. La publicada per la Diputació de Barcelona comprèn del 2000 al 2015 i al presentar-se com una sèrie continua, s'agafa tot el període.

Si es pren la informació proporcionada per l'IDECAT, es veu que la capacitat econòmica bruta mitjana dels habitants de Manresa en relació la mitjana catalana, va ser menor en tots 3 anys, amb una major diferència a l'any 2011. A partir del 2012 la RFDB va en augment i es comença a reduir la diferència amb la mitjana catalana.

Any	Per habitant		
	milers €	milers €	Índex
2011	1.128.460	15,0	92,8
2012	1.170.442	15,4	94,6
2013	1.223.291	16,0	95,9
Variació			
2011-2012	41.982	0,4	1,8
2012-2013	52.849	0,6	1,3
2011-2013	94.831	1,0	3,1

Font. Web de l'IDECAT

Nota: Anys 2012 i 2013. Dades provisionals.

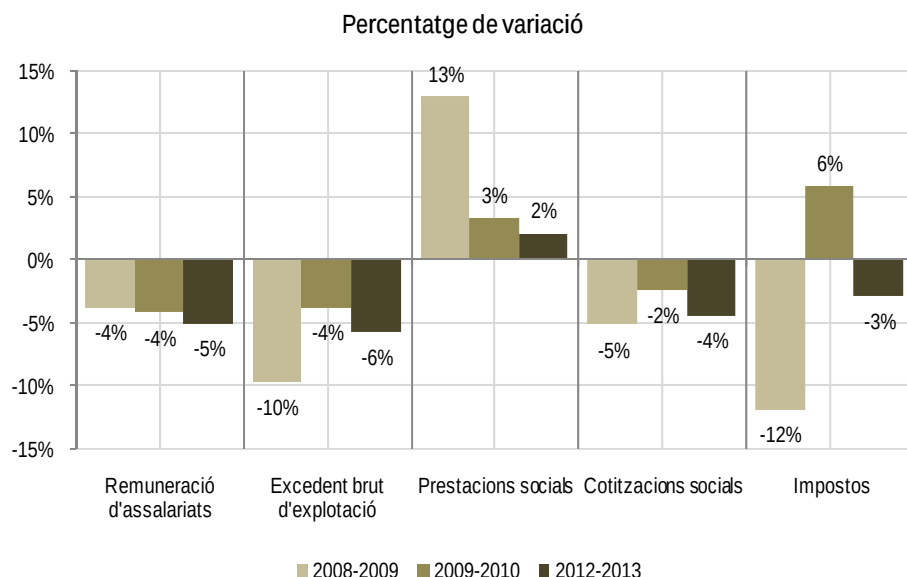
³ Veure definicions al Glossari

Si es mira al detall dels recursos, els que provenien de les remuneracions salarials i els dels excedents bruts d'exploació⁴ són els que experimenten una major regressió mentre que, contràriament, els que provenien de les prestacions socials augmenten i tot i que en volum no ho fan en la mateixa proporció dels altres recursos, en termes relatius el seu increment és important. La reducció d'ingressos es produeix de manera més rellevant amb l'inici de la crisi. A la pèrdua d'ingressos (i de treball) queda associat una reducció de les cotitzacions socials i dels impostos, llevat per aquests darrers que es produeix un increment entre el 2009 i 2012, fruit d'una reforma impositiva. Al 2013 tornen a reduir-se

	Recursos			Usos	
	Remuneració d'assalariats	Excedent brut d'exploació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
2008	1.007.882	329.486	357.370	307.090	165.128
2009	970.050	297.647	403.440	291.360	145.640
2010	929.612	286.474	416.655	284.383	154.087
2012	869.751	233.113	385.968	248.443	156.864
2013	826.021	219.756	393.988	237.537	152.403

Font. Web de l'IDECAT

Nota: Anys 2009, 2010, 2012 i 2013. Dades provisionals. Per a l'any 2011 no hi ha informació donat que les dades disponibles només són en percentatge.

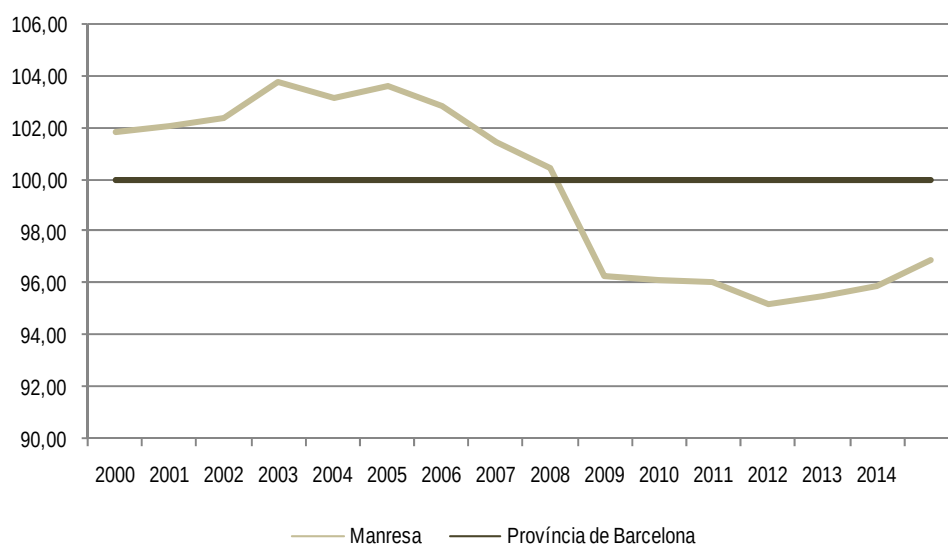


Font. Web de l'IDECAT

Nota: Anys 2009, 2010, 2012 i 2013. Dades provisionals. Per a l'any 2011 no hi ha informació donat que les dades disponibles només són en percentatge.

⁴ Veure definicions al Glossari

La sèrie proporcionada per la Diputació de Barcelona⁵ mostra diversos fets. El primer, Manresa té una capacitat econòmica inferior a la mitjana de la Demarcació de Barcelona a partir de l'inici de la crisi. Segon, a mesura que passen els anys aquest diferencial s'eixampla, llevat dels 2 darrers anys en què presenta una lleu millora. Tercer, la població augmenta els seus ingressos mitjans fins l'any 2007 però no en la mateixa proporció que la mitjana de la Demarcació donat que si bé Manresa partia d'una millor situació, a partir del 2006 els increments són menors en relació la mitjana de la Demarcació.



Font.
Pàgina
web del

Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades elaborades pel: Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM), Diputació de Barcelona i elaboració pròpia

2.5.2. La situació dels joves de les Comarques Centrals segons l'Enquesta de la Joventut de Catalunya

L'EJC-2012, que és la sisena des que al 1985 se'n fes la primera, treball exhaustiu que va néixer amb la voluntat de conèixer la situació i les seves necessitats, se centra, des del 2002, en les transicions juvenils. Els resultats tenen la màxima desagregació per àmbit de pla territorial parcial. Aquí es transcriuran alguns dels principals resultats per a emmarcar el procés al municipi.

Segons l'EJC al 2011 el 56'5% dels joves de l'àmbit territorial de les Comarques Centrals estarien emancipats, una mica per sota de la mitjana catalana (57'5), el 35'2% seguien residint a la llar familiar, força per damunt de la mitjana catalana (27%) mentre que un 4'7% haurien tornat a residir a la llar familiar (4% mitjana catalana) i un 3'7% només hi anaven els caps de setmana (possiblement estudiants).

Quasi el 13% dels joves tenien sempre problemes per arribar al final de mes (igual a la mitjana de Catalunya), el 17'9% sovint (16'5% Catalunya) i el 23% de tant en tant (24'6% Catalunya) mentre que el 46'2% deia no tenir-ne mai (45'7% Catalunya).

Els ingressos regulars provenien en un 66'9% del treball (59% Catalunya); la segona font d'ingressos era la setmanada, amb un 9% (9'4% a Catalunya) i en un 8'3% provenien d'altres prestacions o subsidis de l'administració (9'7% a Catalunya), mentre que l'ajut familiar regular afectava un 7% dels joves (9'5% Catalunya).

⁵ Veure definicions al Glossari

La situació dels joves en relació al treball no era dels pitjors de Catalunya, ja que era el segon àmbit territorial en què era la principal font d'ingrés, per darrere de les Comarques Gironines.

Finalment, tot i que no es té informació per àmbits territorials sinó per al conjunt català, es vol destacar que només el 43'7% dels joves no emancipats obtenien els seus ingressos regulars del treball, percentatge que assolía el 69'1% en els joves emancipats.

En relació als ingressos mensuals nets individuals, els que provenien del treball eren de 1.397'2€; a la resta d'àmbits territorials eren inferiors. Si es miraven els de les llars, aquests eren de 2.0232'4 € nets/mes i quedaven superats pels de l'àmbit metropolità (2.301'7€) i el Penedès (2.148'1€).

2.6. Problemàtiques en relació l'habitatge

En aquest apartat es fa una breu caracterització de les problemàtiques en relació l'habitatge a partir de les diferents línies d'ajut ofertes.

2.6.1. Les problemàtiques en relació l'habitatge identificades pels Serveis Socials

Les principals problemàtiques que s'identifiquen des dels Serveis socials són les relacionades amb els ingressos, d'autonomia personal i econòmiques, però que en prou casos acaben tenint incidència en l'habitatge.

Entre el 2012 i el 2015 les problemàtiques associades a l'habitatge han anat en augment, sent l'increment més significatiu al 2013, amb un 76%.

Els desnonaments (tant de lloguer com de préstec hipotecari) van ser els que van experimentar un major augment, molt especialment el 2013, seguit dels habitatges deficientes i la manca d'habitatge, el qual presenta el seu major increment el 2014.

	2012	2013	2014	2015	Variació 2012-2015
Amuntegament	20	39	19	24	20%
Desnonament	36	128	142	149	314%
Habitatge deficient	47	80	92	114	143%
Manca de serveis	12	22	28	24	100%
Manca d'habitatge	54	43	110	109	102%
Manca d'higiene	16	13	28	5	-69%

Font. Memòries dels Serveis Socials del 2012 al 2015

Nota: Serveis Socials registra problemàtiques i una família pot presentar-ne més d'una. Per tant, la taula és orientativa per saber el pes dels problemes.

Al 2015 es van enregistrar 1.528 problemàtiques relacionades amb l'habitatge que van afectar a 3.403 persones, el 38% dels quals menors d'edat. En aquell any, la problemàtica més important va estar relacionada amb els deutes de lloguer i de subministraments seguida per l'ocupació de pisos o cases sense contracte. El relloguer, l'acolliment a casa de coneguts o familiars també van destacar.

En aquell any van resoldre 231 expedients, podent proporcionar els següents recursos:

Recursos	Nombre
Programa de Masoveria Urbana	3
Pis lloguer social municipal	35
Pis lloguer social conveni FORUM, SA	13
Residència temporal Rosa Oriol	9
Ajuda pública per mantenir habitatge	3
Mesa emergència de la Generalitat	17
Parc de lloguer privat	119
Pis lloguer social privat	28
Pis de protecció oficial	4
Total general	231

Font. Memòria dels Serveis Socials 2015

El parc de lloguer privat, els pisos de lloguer social municipal i els de lloguer social privat van poder oferir una cobertura del 79% dels casos.

En relació la detecció de les persones sense llar van anar en augment fins l'any 2014. A partir de l'any 2015 les memòries de Serveis socials desglossen en categories diferents les situacions d'okupació, acolliment i infrahabitatge, mentre que fins aleshores quedaven recollides en la mateixa categoria que les situacions de sense llar.

- 2012: 154
- 2013: 151
- 2014: 173
- 2015: 38

Així mateix, al 2015 es tenia constància de l'existència de 100 blocs amb algun habitatge ocupat, però al no poder discernir el nombre d'habitatges per blocs es fa difícil poder avaluar el nombre de famílies que afectava. Des de Serveis Socials es van atendre 274 casos, però se sap que en van ser més els que es van produir.

Del registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant donats d'alta des del 2015 (AHC), a setembre de 2016 constarien que durant aquest temps un total de 148 habitatges han estat ocupats sense consentiment, 14 amb consentiment i 5 han estat ocupats amb títol habilitant. En el registre, però, no consta els que es desallotgen o deixen d'estar ocupats voluntàriament.

Per altra banda, la PAHC indica que al 2016 hi havia ocupats 5 blocs amb 40 habitatges i una masia.

L'any 2015 des de Serveis socials es van emetre 666 informes d'exclusió social destinats a famílies que es trobaven en risc de desnonament o de tallament del subministrament dels serveis.

2.6.2. El primer accés a l'habitatge

Per l'estimació del potencial dels joves en edat d'emancipar-se s'aprofita que es disposa d'informació que prové del padró d'habitants, què permet conèixer quants joves estaven emancipats, quants joves residien encara en la llar familiar i, a partir d'aquí establir unes hipòtesis del potencial de població jove en edat d'emancipar-se i les possibilitats reals.

A partir del padró es pot conèixer quants joves estan emancipats, quants resideixen en les llars familiars i en quins grups d'edats predominen ambdues situacions. En l'estimació de llars joves ja formades no s'ha cenyit estrictament als 34 anys sinó que s'ha considerat també com a joves emancipats aquells que conviuen amb una persona fins a 10 anys més gran que ell (per exemple, no és gens estrany trobar parelles formades per 1 persona de 34 anys i una altra de 36 o 44). No tenir-los en consideració hauria suposat subestimar el nombre de llars joves.

En l'estimació de les llars joves que es podrien formar es pot treballar amb dos índexs de referència, que van des del mínim, de l'1,43 que s'extreu del mínim de l'explotació del padró i que pressuposa que no només totes les llars joves es formaran en parella sinó que les unipersonals poden tenir un bon pes, al màxim de l'2,41, que pressuposa que la formació de la llar en parella és la majoritària i que, a més, tindran descendència (aquest màxim també s'obté de l'explotació del padró). En el cas de Manresa s'ha trobat que la dimensió mitjana de les llars joves és de l'1,95 superior al llindar mínim de treball proposat, però menor al màxim identificat.

Per grups d'edats, els joves emancipats i els que no es distribueixen com segueix:

	18-23	24-28	29-32	33-34	Total
Emancipats	422	1.288	2.162	1.457	5.329
no emancipats	3.700	2.430	1.559	739	8.428
Total	4.122	3.718	3.721	2.196	13.757
% emancipats	10,2%	34,6%	58,1%	66,3%	38,7%

Font. Elaboració pròpia a partir del padró d'habitants, 2016

Els més joves, de 18 a 23 anys, tenen una taxa d'emancipació molt baixa, del 10'2% (s'ha de dir que és més elevada que en altres municipis) mentre que els joves de 33 a 34 anys s'han emancipat en més de dues terceres parts del seu grup d'edat. Els grups de 24 a 28 anys assoleixen una taxa d'una mica més d'un terç i en els de 29 a 32 anys en més de la meitat ja estan emancipats. Així doncs, les majors dificultats d'emancipació es donen en els més joves, de 18 a 23 anys, i els de 24 a 28 anys els segueixen.

Treballant amb els llindars de mínim i màxim per a poder fer una estimació del nombre de llars joves que es podrien formar i emprant també el llindar que la informació del mateix municipi proporciona, es podria concloure que a Manresa en els propers 6 anys es podrien formar entre 5.900 llars joves (llindar d'1,43) i 3.500 (llindar 2'41), o 4.300 llars (llindar 1,95, mitjana del propi municipi).

ratis	18-34 anys
1,43	5.894
1,95	4.314
2,41	3.498

Font. Elaboració pròpia a partir del padró municipal habitants 2016 de l'Ajuntament de Manresa

No obstant, s'ha de dir que s'han detectat processos contraris: joves que possiblement s'havien emancipat en anys anteriors (previs a la crisi) i que actualment han tornat a les llars familiars, d'aquí la contracció de llars identificada a l'apartat 2.2). L'anàlisi de les llars del padró de 2016 ha permès identificar joves amb fills que actualment

conviuen amb persones que, per edat, podrien ser els seus pares i inclús els seus avis (no ha estat possible avaluar la seva magnitud a causa de la disponibilitat de la informació). Igualment, s'han identificat diverses llars que en principi són joves però que en realitat agrupen més de dues persones majors de 18 anys i menors de 35 anys, o també majors de 50 anys. La complexitat de les llars a Manresa és fora de qualsevol dubte.

En tot cas, recuperant el que es pot saber de les llars joves, en l'estimació de les llars joves potencials per emancipació s'ha proposat una forquilla que aniria de les 3.500 a les 5.900 noves llars per emancipació (s'han exclòs les que ja estan emancipades segons el padró del 2016 i que comprèn dels 18 als 34 anys).

De totes maneres, és irreal plantejar-se que en els propers 6 anys tots els joves s'emanciparan, i a més cal recordar que les estimacions de noves llars per al proper sexenni es mourien entre una major reducció del nombre de llars sigui per pèrdua de població (escenaris baix i mitjà), sigui per una accentuació de la reagrupació de llars que el padró del 2016 ja identifica (augmenta el nombre de persones però disminueix el nombre de llars) o bé per un augment positiu de la població, però contràriament al que ha succeït en la dècada expansiva, una major contenció en la formació de llars, amb el que inclús en l'escenari expansiu de població es podria reproduir l'actual retracció o contenció de formació de llars.

Així doncs, una cosa és el potencial d'emancipació i una altra molt diferent són les possibilitats reals de creixement que es produiran en els propers anys a causa de la crisi econòmica que està afectant molt les dinàmiques demogràfiques. Igualment, cal no oblidar que ni tots els joves s'emancipen al propi municipi com ha estat vist a l'apartat 2.1.2, i s'ha de considerar que és possible que els més joves allarguin la seva formació a causa de les menors expectatives laborals i amb l'esperança d'accedir a un mercat més especialitzat, aquí o a fora. Finalment, també s'ha d'acceptar que no tots els joves s'emanciparan.

Per tant, s'opta per treballar amb uns altres supòsits:

- A l'hora de decidir sobre quins grups d'edat s'hauria de posar un major accent, caldrà tenir en compte en quin tipus de pla s'està treballant atès que objectius i terminis són diferents. Si s'està parlant d'un POUM, el fet que aquest prevegi reserves de sòl residencial destinat a habitatge amb protecció apunta l'oportunitat per al jove a mitjà termini però no al curt; per contra, si es tracta d'un Pla local d'habitatge, es pot oferir una aposta de solució a un menor termini sense que aquesta hagi de passar únicament o necessàriament per la construcció o qualificació d'HPO.

Altrament dit, per als joves de 26 a 34 anys, que són els que necessitarien una resposta a curt termini, el PLH pot proposar el foment de mesures per la creació d'habitatge assequible que no passin exclusivament per la creació d'HPO o habitatge dotacional a partir del desenvolupament urbanístic (mobilització de parc vacant pel lloguer social, optimització parc públic municipal, cessió temporal de parc privat per al seu ús social, etc.).

- Contràriament, els més joves són els que tenen una menor taxa d'emancipació, que just assoleix una mica més del 10% del seu grup. En el termini de vigència d'un PLH no es creu que se'ls pugui donar resposta ja que el seu principal problema és el treball o l'obtenció d'uns recursos econòmics estables i suficients que els permeti accedir a un lloguer, inclús de preu social.
- Els joves de 33 i 34 anys tenen un major índex d'emancipació, però també s'ha pogut identificar (malgrat que no avaluar) que inclús havent format família alguns d'ells han hagut de retornar a la llar familiar (de fet, aquest retrocés en el procés d'emancipació ha estat identificat en joves de 28 i menys anys). En tot cas, l'anàlisi dels moviments padronals indiquen que no necessàriament s'emancipen al propi municipi (malgrat que també atrau població d'aquests grups d'edat), amb el que es podria acotar als grups de 29 a 34 anys els que podrien requerir propostes de solucions residencials en condicions assequibles.

En conclusió, tenir en consideració, que: no tots els joves requeriran d'habitatge protegit, no tots els joves s'emanciparan en el propi municipi (recordar que és un grup d'edat en que la mobilitat residencial és especialment elevada) i a més que no tots els joves s'emanciparan, amb el que la proposta de necessitats d'habitatge en condicions assequibles ho ha de tenir en consideració.

Les llars que es podrien crear per a aquest grup estarien entre les 950 i les 1.600 segons quina ràtio de formació se'ls apliqui. Si a aquest potencial se'ls computa el percentatge d'emancipació mitjà dels grups (del 61'2%) per intentar ajustar-lo a un escenari més realista, el potencial es redueix entre les 525 i les 890 noves llars joves.

29-34 anys	Potencial total	% possible d'emancipació	Vigència PLH
1,43	1.607	884	295
1,95	1.176	647	216
2,41	954	524	175

Font. Elaboració pròpia a partir padró municipal habitants 2016 de l'Ajuntament de Manresa

A aquestes necessitats identificades, totes segurament assequibles, no es considera possible que se'ls pugui donar una cobertura del 100% en els propers 6 anys, atenent les possibilitats municipals i de la població, i els mateixos objectius d'un PLH, que abasta no només les necessitats dels joves sinó també d'altres col·lectius i també la intervenció en d'altres camps en relació l'habitatge (per exemple, rehabilitació).

Així doncs, es considera que durant el període de vigència del present PLH es podrien arribar a crear entre 175 i 295 noves llars joves.

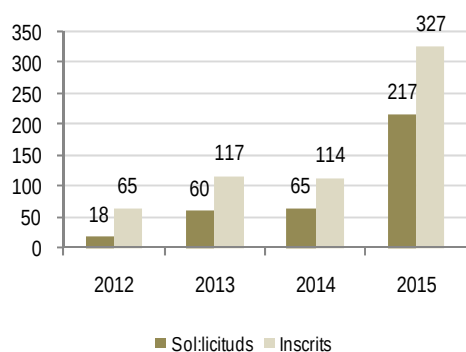
Amb això no es descarta que no es puguin crear més llars joves però possiblement intentaran accedir a l'habitatge lliure ni que sigui per canvi residencial.

Afegir finalment, que el potencial possible d'emancipació estimat no està en conflicte amb les estimacions de llars fetes per al 2022. Cal tenir en compte que hi hauran extincions de llars (defuncions), noves contraccions de llar, etc. cosa la qual no suposa que part de la població del grup de 29 a 34 anys no s'emancipin en el propi municipi durant la vigència del PLH.

2.6.3. Els inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, a les borses d'habitatge de lloguer social i la demanda del parc públic de FORUM, SA.

Al web del Departament de Territori i Sostenibilitat hi ha disponible l'estadística dels sol·licitants d'habitatge protegit i els inscrits al registre per municipis des de l'any 2012. Tot i saber que el valor d'aquesta informació és relatiu, donat que les condicions de registre s'han anat modificant-se al llarg dels anys, s'empra ja que pot posar de manifest tant un major coneixement de la població d'aquesta opció com d'un augment de les necessitats reals de la població per accedir a habitatge assequible.

A Manresa s'observa un augment notable al 2013 en relació l'any anterior, però l'augment més notable es produeix al 2015: de 65 sol·licituds es passa a 217 i de 114 inscrits a 327.



Font. Pàgina web del Departament de territori i Sostenibilitat a partir d'informació provinent de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Notes Sol·licituds: nombre de sol·licituds donades d'alta com a vàlides en el Registre. La sol·licitud es computa en el municipi on resideix en sol·licitant.

Inscripcions vigents: nombre total d'unitats de convivència⁶ que es troben inscrites en el Registre amb independència de l'any en què han estat donats d'alta al Registre, i no han estat donats de baixa per cap motiu.

Una actualització del nombre d'inscrits a setembre de 2016 indica un nou augment i xifra en 578 persones inscrites, un 77% més en relació l'any anterior.

Aquest augment tant important podria venir donat pels canvis en les regulacions. Fa uns anys les sol·licituds es presentaven únicament si hi havia convocatòria de promoció d'HPO i les sol·licituds no s'incorporaven al registre de sol·licitants donat que la normativa no ho requeria.

Actualment ja no es fan noves promocions i el que hi ha és el relleu dels habitatges que queden desocupats. A més, ara és necessària la inscripció al registre per a poder accedir-hi. Igualment, és necessària la inscripció per ser adjudicatari d'un habitatge del Programa de la borsa social. Així doncs, aquest augment pot ser degut a la combinació dels canvis normatius, un millor coneixement de la població i un augment de les necessitats.

⁶ Veure definicions al Glossari

Borsa d'Habitatge de Lloguer Social

La Borsa d'habitatge de lloguer social assigna els habitatges que s'hi ha adscrit als inscrits al registre sol·licitant habitatge en lloguer. L'assignació es realitza tenint en consideració el preu de lloguer pactat amb el propietari, els ingressos de la unitat de convivència i la relació de la superfície de l'habitatge o el nombre d'habitacions en funció de la seva composició familiar.

En relació als habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social privat s'identifica un increment dels contractes signats entre els anys 2010 i 2012 i una reducció a partir del 2013 a Manresa, i també al Bages i Catalunya. És força possible que la reducció hagi estat deguda a una disminució de l'entrada d'habitatges al programa, si més no a Manresa, tot i que aquesta situació s'ha identificat també en altres municipis catalans.

Nombre	2010	2011	2012	2013	2014
Manresa	26	39	40	21	20
Bages	34	51	52	28	34
Catalunya	3 514	3 017	2 999	2 584	2 104
Variació	10-11	11-12	12-13	13-14	
Manresa	50,0%	2,6%	-47,5%	-4,8%	
Bages	50,0%	2,0%	-46,2%	21,4%	
Catalunya	-14,1%	-0,6%	-13,8%	-18,6%	

Font. Pàgina web del Departament de territori i Sostenibilitat a partir d'informació provinent de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Agència Catalana de la Joventut.

No obstant, en la memòria de FORUM, SA de l'any 2013 s'identifica un agreujament de la situació econòmica en relació al 2011 (recordar que al 2013 s'arriba al màxim de nombre de persones en atur mentre que els beneficiaris de prestacions per l'atur s'ha reduït a un 56%).

En aquell any FORUM, SA va mediar entre els propietaris i arrendataris proposant una revisió del preu de lloguer per a tots els llogaters que havien comunicat que s'havien quedat a l'atur i acreditaven que s'havien modificat els ingressos de la unitat de convivència. Aquesta mediació va conduir a una reducció dels preus de lloguer. No obstant, també van detectar propietaris que la seva situació econòmica també havia empitjorat i no sempre es va poder modificar el preu de lloguer.

No obstant, al 2014 es van signar 17 contractes d'arrendament i 3 al 2015. Així doncs, la tendència a la baixa apuntada a la taula anterior s'accentua. Al 2014 hi havia 72 habitatges amb contracte d'arrendament mentre que al 2015 n'hi ha 62. Les causes de la disminució poden ser diverses i entre elles s'ha de tenir en compte la reducció dels preus de lloguer del lliure mercat.

La demanda d'habitatge del parc públic de FORUM, SA ha presentat la següent evolució:

2012	439
2013	369
2014	206
2015	257

Font. FORUM, SA

L'important nombre de sol·licituds que hi hagueren al 2012 van venir motivades perquè en aquell any hi va haver convocatòries de promocions d'habitatges, mentre que els següents ja no hi ha hagut. D'aquí la reducció que es dona a partir del 2013, tot i que a l'any 2015 hi va haver un petit augment en relació l'any anterior.

2.6.4. Caracterització dels sol·licitants d'habitatge de parc públic

Els inscrits al registre de sol·licitants (AHC)

Dels inscrits al registre de sol·licitants a setembre de 2016, quasi una quarta part (22%) tenia menys de 35 anys, tot i que el gruix dels inscrits tenien edats compreses entre els 35 i 64 anys (69%), situant-se l'edat mitjana en 45,5 anys.

El 29% tenia uns ingressos anuals d'entre 5.000 i 10.000 € (aproximadament entre 415 i 830 €/mes i un 28% no arribaven als 2.000 €/any (aproximadament 166 €/mes). Només un 6% superava els 20.000 €/any i un 7% tenia ingressos d'entre 15.000 i 20.000 €/any. Resumidament, quasi tres quartes parts dels sol·licitants (71%) tenia uns ingressos mensuals inferiors als 900 €.

En una mica més d'un terç (36%) eren persones soles tot i que quasi un terç més (31%) estaven en el pol oposat: unitats de convivència de 4 o més persones.

Majoritàriament sol·liciten habitatge de lloguer (92%). Entre els joves aproximadament la meitat sol·licita lloguer jove (11% del tipus d'habitatge sol·licitat) i entre els grans aproximadament tres quartes parts dels sol·licitants demana habitatge per a persones grans (7% de l'habitatge sol·licitat).

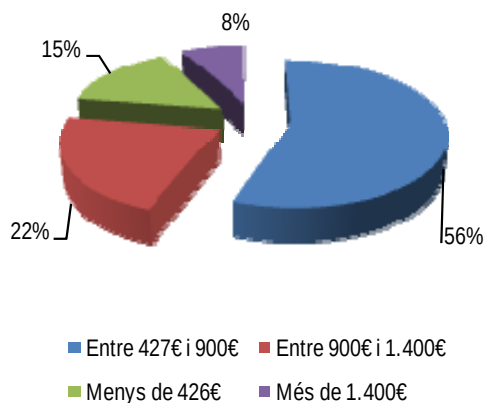
El 68% dels inscrits estan empadronats a Manresa mentre que un 21% ho estan en altres municipis del Bages i l'11% restant són de municipis d'altres comarques. Un 6% tot i no estar-hi empadronats hi tenen relació, ja sigui perquè hi treballen (3%) o hi havia residit anteriorment (3%).

El perfil seria el de persona d'edat mitjana amb capacitat econòmica molt limitada en què les persones soles i les unitats de convivència de 4 o més tenen un pes similar i dominant entre els inscrits i que majoritàriament cerquen habitatge en lloguer.

Els sol·licitants d'habitatge de FORUM, SA

Per al 2015 es disposa d'una caracterització dels sol·licitants d'habitatge de FORUM, SA. Les dades les proporcionen els sol·licitants i només són contrastades en cas de ser adjudicatari d'un habitatge. Així doncs, el seu valor és orientatiu.

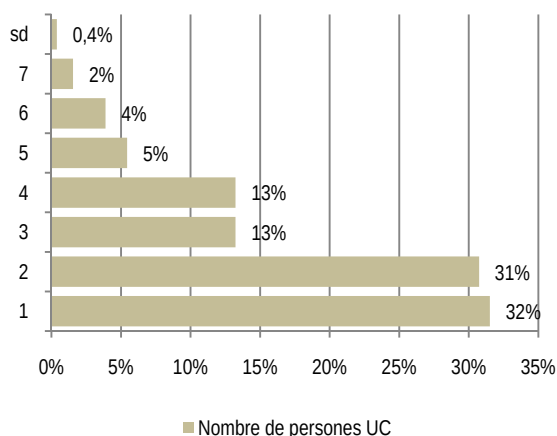
Dels sol·licitants, més de la meitat tenia uns ingressos mensuals d'entre 427 i 900 €, d'aquest grup el 27% tenien uns ingressos inferiors als 500 €.



Font. FORUM, SA i elaboració pròpia

En el 17% dels casos la demanda venia motivada per la dificultat de pagar l'arrendament actual, en un 12% de no disposar d'habitatge i en un 10% per canvis en la unitat de convivència, emancipació, per estar en un habitatge en mal estat o fins i tot infrahabitatge i un 9% per la no renovació del contracte o la pèrdua d'habitatge. Van haver-hi sol·licituds motivades per amuntegament, per estar acollits a casa d'altres, per necessitat de mobilitat (laboral, familiar o d'estudis) o barreres arquitectòniques, no obstant en volum van ser menors als primers grups identificats.

Entre els sol·licitants dominaven les llars unipersonals amb quasi bé un terç dels inscrits i les de dues persones, amb una proporció molt similar. Les llars de 3 i 4 persones van suposar una quarta part dels sol·licitants.



Font. FORUM, SA i elaboració pròpia

En relació el tipus d'habitatge majoritàriament (més d'un 95%), es van decantar pel lloguer, malgrat que en pocs casos van escollir més d'una opció (en 3 casos van optar per lloguer i compra i en 2 més també van afegir lloguer amb opció de compra; en 8 casos van escollir lloguer i lloguer amb opció de compra, etc.).

2.6.5. Els ajuts al lloguer

En els darrers anys s'estabilitza la demanda d'habitatge en lloguer social, tot i un nou repunt al 2015, però augmenta la demanda d'ajuts al lloguer.

Des de l'Oficina Local d'Habitatge a FORUM, SA, s'han tramitat els ajuts al lloguer. Al 2013 van haver 759 sol·licituds resoltes favorablement; a l'any següent es redueixen lleugerament, 681, però al 2015 quasi es dupliquen: 1.171.

En els tres anys domina el nombre de sol·licitants amb uns ingressos mensuals inferiors als 500€, afectant entre el 42 i 45% dels sol·licitants.

Per ingressos mensuals	2013		2014		2015	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
< 500€	345	45%	300	44%	497	42%
500 - 600	100	13%	73	11%	147	13%
600 - 700	83	11%	89	13%	171	15%
700 - 800	86	11%	80	12%	131	11%
800 - 900	47	6%	33	5%	47	4%
900 - 1.000	38	5%	37	5%	41	4%
> 1.000	61	8%	64	9%	129	11%
sd	0	0%	5	1%	8	1%
	760	100%	681	100%	1171	100%

Font. FORUM, SA i elaboració pròpia

Segons els membres de la unitat de convivència, malgrat que les unipersonals augmenten en volum, disminueixen en pes a causa de l'augment de les llars de dues i més persones necessitades d'ajut.

Membres UC	2013		2014		2015	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1	154	20%	138	20%	223	19%
2	90	12%	96	14%	195	17%
3	120	16%	92	14%	176	15%
4	155	20%	148	22%	258	22%
5	145	19%	122	18%	202	17%
6 i més	95	13%	85	12%	117	10%
Total	759	100%	681	100%	1.171	100%

Font. FORUM, SA i elaboració pròpia

Al 2013 les peticions d'ajuts al lloguer van afectar a 2.609 persones, al 2014 a 2.360 persones i al 2015 a 3.904 persones. L'empitjorament de la capacitat econòmica de part de la població és indiscutible.

Una altra característica és que la dimensió mitjana de les llars que van sol·licitar ajut era superior a la mitjana del municipi: segons el cens del 2011 era de 2'62 persones/llar i segons el padró, a principi del 2016 2'54 persones/llars. Són les llars amb persones dependents les que més estan patint.

	Llars	Persones	Dimensió mitjana
2013	729	2.609	3,58
2014	681	2.360	3,47
2015	1171	3.940	3,36

Font. FORUM, SA i elaboració pròpia

Igualment, les bases mostren com l'import de lloguer mitjà dels receptors d'ajut s'ha anat reduint en el transcurs dels darrers 3 anys:

2013	310,48 €
2014	294,41 €
2015	288,46 €

Font. FORUM, SA i elaboració pròpia

2.6.6. Altres ajuts econòmics

Als ajuts al lloguer cal afegir-hi altres tipus d'ajuts vinculats a l'habitatge i les seves despeses. En els 3 anys, del 2013 al 2015, el gruix dels ajuts es van destinar a l'accés a la instal·lació del nou habitatge (fiances, alta serveis, etc.), el qual va afectar entre el 30% i 35% de les famílies que van rebre l'ajut.

En volum, els deutes pels pagaments dels serveis van ser els més sol·licitats, destacant els deutes de llum: increment del 78% entre el 2013 i 2014 però disminució del 8% al 2015; en termes relatius el que va experimentar un major augment va ser el del gas: increment del 117% entre el 2013 i el 2014 i increment del 13% entre el 2014 i 2015.

	2013			2014			2015		
	Ajuts	Famílies	Import	Ajuts	Famílies	Import	Ajuts	Famílies	Import
Instal·lació nou habitatge	139	127	57.152,9	175	148	66.358,8	160	152	61.243,9
Deutes habitatge	31	28	11.240,1	44	38	15.452,5	73	59	32.356,6
Deutes aigua	48	46	3.606,4	64	60	5.407,0	24	21	2.894,0
Deutes gas	20	18	1.715,6	42	39	16.491,0	46	44	6.567,8
Deutes llum	85	76	8.261,6	153	135	4.268,1	147	124	22.689,7
Altres conceptes habitatge	79	73	11.702,7	89	76	12.821,7	96	85	16.115,5
Total	402		93.679,3	567		120.799,0	546		141.867,6

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Manresa

Nota: Serveis Socials registra problemàtiques i una família pot presentar-ne més d'una. Per tant, la taula és orientativa per saber el pes dels problemes i cada un d'ells a quantes famílies afecta.

Entre el 2014 i el 2015 s'observen dues diferències prou remarcables: augment en un 55% dels ajuts relacionats amb el deure de l'habitatge (lloguer) i reducció d'un 65% en els ajuts als deutes d'aigua. També es produeix un augment del 12% en els ajuts a altres conceptes (equipament de la llar i reparacions bàsiques).

2.6.7. El Servei d'Intermediació Hipotecària

El 2012 es va crear l'Oficina d'intermediació hipotecària per l'habitatge, amb conveni amb el Col·legi d'Advocats de Manresa, per tal de garantir assessorament i suport jurídic en cas de risc de pèrdua de l'habitatge.

Al juliol del 2014 es va posar en marxa el Servei d'Intermediació Hipotecària (SIDH) de Manresa derivat de la signatura d'un conveni amb la Diputació de Barcelona per tal d'obrir un punt SIDH i atendre a la ciutadania al propi municipi. Fins el 2013, les sol·licituds es derivaven a Ofideute, de l'AHC. L'Ajuntament manté el conveni amb el Col·legi d'Advocats pels casos de risc de pèrdua d'habitatge de lloguer.

Al 2013 es van atendre 71 casos, mentre que al 2014 es van iniciar 47 expedients (inclou 23 casos atesos des de la signatura del conveni amb la Diputació de Barcelona) i al 2015 se'n van iniciar 30.

Per als anys 2014-2015, el 56% dels expedients tancats es corresponien a assessorament, el 36% a intermediació i el 7% informació. De les propostes acceptades, 1 es corresponia a dació, 2 a reestructuració del deute i un quart a reestructuració del deute derivat del Reial Decret 6/2012.

En conjunt, fins a al juliol del 2016 aquest Servei ha atès uns 194 casos.

2.6.8. Ajuts a les plusvàlues

El 2013 es va aprovar el Programa d'ajuts a les plusvàlues per tal de mitigar les conseqüències econòmiques que comporta la pèrdua de l'habitatge per execució hipotecària o per acord extrajudicial de dació en pagament d'un deute hipotecari. Durant l'any 2014 se'n van donar 11 i l'any 2015 un total de 30.

2.6.9. Altres agents que intervenen en relació les problemàtiques socials

A més dels Serveis Socials de l'Ajuntament, l'empresa FORUM, SA i els convenis que manté l'Ajuntament de Manresa amb d'altres administracions, a la ciutat hi ha un seguit d'organismes que de manera directa o indirecta actuen o intervenen en relació les problemàtiques socials i que amb l'Ajuntament han format la Taula d'habitatge.

Des de Càritas han endegat, amb col·laboració de l'Ajuntament, un programa de masoveria urbana que actualment suposa 4 habitatges. Les despeses s'han distribuït entre Càritas, l'Ajuntament i els propietaris, llevat del cost de mà d'obra que ha anat a càrrec dels masovers. Aquests darrers costos no es compensen econòmicament, sinó mitjançant el contracte de masoveria, el qual suposa entre 20 i 30 mesos de carència mitjana en el pagament de lloguer i a partir d'aquests i fins la finalització del contracte, que es va convenir amb la propietat que seria d'entre 36 i 60 mesos, el preu del lloguer serà social, de 2 €/m². Caldria afegir-hi uns 20-30 € de despeses de comunitat. Al 2016 ja han signat 5 nous contractes de masoveria.

En relació el serveis d'acollida, entre el 2011 es va produir un increment de persones ateses, estabilitzant-se a partir d'aquell any. Amb tot, les persones derivades cap a altres serveis van ser més elevades al 2014 que al 2013 (153 al 2013 i 191 al 2014).

Les persones ateses pel servei d'atenció social al 2014 van ser de 303 i al 2015 de 307, presentant una certa estabilització a l'alça.

En relació el seu perfil es pot destacar:

- el 42% eren originaris del Magrib, el 25% de la resta d'Àfrica i un 20% de la UE.
- El tram d'edat més nombrós era dels 30 als 39 anys.
- El 52% es trobaven en una situació d'irregularitat administrativa.
- El 47% eren persones soles i per tant sense xarxa de suport a la ciutat.
- El 62% d'aquests eren persones ateses des d'atenció social i seguiment i no tenien cap tipus d'ingrés.
- El 38% tenia habitatge en règim de lloguer, el 30% es trobava en situació d'acollida en d'altres habitatges, un 10% vivia en una habitació rellogada i un 10% a un habitatge abandonat o en rotació per diversos pisos.

En relació al servei de recursos bàsics, els principals ajuts econòmics es destinaven a aliments, habitatge (lloguers i subministraments).

Finalment, en el projecte "pisos de pas", al 2014 es va oferir allotjament a 27 persones (12 famílies), 12 dels quals eren menors. La meitat d'aquestes famílies eren monoparentals.

D'altra banda, des de la **Fundació Rosa Oriol** es gestiona el Banc d'Aliments. Les accions en relació l'habitatge o l'allotjament són més limitades però són de destacar la disposició d'1 pis compartit, 9 pisos cedits 1 residència de 15 places (es va posar en funcionament el 2014) i han gestionat el contracte directe entre una entitat i una família. Dels pisos cedits, 5 són d'una entitat financera per a 10 anys, que han estat rehabilitats i des de fa 5 anys tenen cèdula d'habitabilitat (estan pendents de 2 cessions més), un altre també és cessió d'una entitat financera, reformat i preu de lloguer de 150€, 1 pis llogat directament per la fundació i 1 casa cedida fora el municipi per allotjament en cas de violència de gènere.

Els contractes de lloguer intenten que siguin baixos, de 100 € més serveis i a un termini de 2 anys però prorrogables.

A la residència arriben moltes persones soles, sobretot provinents d'Amèrica del Sud i funciona com a centre d'acollida.

La **Creu Roja** no disposa d'habitatges en propietat, només gestionen ajuts al lloguer i problemes de serveis (gas i electricitat bàsicament, ja que l'aigua depèn de l'empresa municipal). Disposen d'un pis cedit a Càritas per masoveria urbana. Els seus usuaris venen adreçats des dels Serveis socials municipals.

Per a les famílies desnonades els proporcionen estades provisionals a un hostal. També acullen gent en unes dependències municipals, sobretot passavolants o casos puntuals.

Identifiquen l'existència dels "invisibles", que són persones que no accedeixen als Serveis socials perquè no disposen de documentació o per vergonya. Sovint aquest perfil d'usuaris són els que arriben a la Creu Roja i possiblement també a Càritas.

Per altra banda els representants de la **Plataforma de les Afectades per la Hipoteca (PAHC)**, opinen que Manresa és una ciutat amb molt habitatge buit on molta gent no té accés a l'habitatge. La seva aposta ha estat ocupar pisos de la SAREB de manera irregular. Actualment han ocupat 5 blocs amb 40 habitatges i una masia.

Problemàtiques més freqüents amb què es troben la PAHC:

- Els problemes en relació les hipoteques han anat disminuint des del 2008 al 2016.
- Ara la gent està afectada per problemes amb el lloguer, la finalització del subsidi d'atur.
- Les ordres de desnonaments per impagament de lloguer han augmentat.
- Destaquen també els casos de lloguers en infrahabitatge, on el propietari no fa front a l'obligació de manteniment de l'edifici.
- Persones sense papers que es troben en permanent clandestinitat ja que sovint no acudeixen a la PACH perquè actuen al límit de la legalitat.

Des de la PAHC fan un acompanyament a les famílies i, juntament amb Serveis socials, han aturat moltes situacions.

2.7. Necessitats d'habitatge assequible i social

Abans d'entrar a l'avaluació de quines podrien ser les necessitats d'habitatge assequible i social, s'agrupen les problemàtiques identificades en relació la tinença de l'habitatge, amb el ben entès que no totes acabaran derivant en la necessitat d'habitatge social o assequible. Val a dir que hi ha un tipus de problemàtiques que han hagut de ser agrupades atès que no es té informació desagregada per aquestes.

Problemes de pagament	Llars	%	
		Grup	Total
Ajuts a l'accés a un nou habitatge	175	11,8%	9,9%
Ajuts al lloguer	1.171	78,8%	66,2%
Pèrdua de l'habitatge	140	9,4%	7,9%
Subtotal	1.486	100,0%	84,0%
En situació d'exclusió social-residencial			
Sense habitatge propi, infrahabitatge i sense sostre	283	100,0%	16,0%
Subtotal	283	100,0%	16,0%
Total	1.769		

Font. Dades any 2015 que provenen dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Manresa, de FORUM, SA complementades amb informació de Càritas i Creu Roja. Elaboració pròpia

A finals de 2015, unes 1.769 llars (que suposarien el 5'9% de les llars actuals de Manresa segons el Padró municipal d'habitants), tenien problemes en relació la tinença i el manteniment de l'habitatge (excloent els problemes de pagament dels serveis bàsics).

El 79% dels problemes en relació la tinença de l'habitatge són deguts a problemes de pagament del lloguer. Per a fer una avaluació de possible pèrdua en els propers 6 anys, es pot utilitzar l'increment dels desnonaments identificats pels Serveis Socials entre els anys 2013 i 2014, que va ser de l'11%. No s'empren com a referència les produïdes entre els anys 2012 i 2013 ja que va ser molt forta fruit d'un nou empitjorament de la situació econòmica de moltes famílies (vegeu apartat 2.6.5) i entre el 2014 i 2015, que va ser menor, del 5% i que podria indicar una estabilització de la problemàtica que possiblement no es produirà en el curt termini.

Aplicant aquest increment podria ser que a l'entorn de 130 llars que actualment reben ajuts de lloguer es poguessin trobar en un risc real de pèrdua d'habitatge.

El principal factor de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés i/o manteniment del treball: taxes de desocupació elevades, i que es redueixen però per pèrdua de població activa (apartat 2.5.1).

A l'augment de la pèrdua de la feina s'afegeix l'augment de la pèrdua de les prestacions de desocupació: així, a l'any 2009 el 83% dels aturats eren beneficiaris d'alguna prestació mentre que al 2015 la proporció es redueix al 43%, situació que parla tant d'un volum relativament elevat de persones que fa temps que no troben feina (atur de llarga durada) com de l'empitjorament de la seva situació econòmica (apartat 2.5.1).

Igualment, està emergint una nova situació de pobresa, la d'aquells que tot i tenir feina, la seva capacitat econòmica disminueix, sigui a causa de la reducció dels salaris, sigui a causa de la precarització de les condicions de contractació (contractes de curta durada i amb remuneracions baixes o molt baixes). Un indicador indirecte d'aquest empobriment el proporciona l'estimació de la renda familiar disponible bruta, que en el cas de Manresa mostra una evolució cap a la baixa malgrat partir d'una situació molt millor a la mitjana de la Demarcació de Barcelona (apartat 2.5.1).

Actualment costa molt fer una previsió mínimament raonable sobre quina pot ser l'evolució a curt termini: sembla que l'augment de l'atur s'hagi més o menys estabilitzat ni que sigui per emigració de la població en edat activa, sembla que l'empobriment de les persones amb una situació d'atur de llarga durada pot seguir en augment en els propers anys, no es pot descartar que el nombre de persones en situació d'atur de llarga durada augmenti, etc.

En aquestes condicions, es proposa fer un encaix de quin podria ser el volum total de les llars amb problemes pel pagament, en risc de pèrdua de l'habitatge i en risc o situació d'exclusió social-residencial emprant com a referència la relació entre augment de l'atur i disminució del nombre de beneficiaris. El diferencial va del màxim del 11'6% entre els anys 2009 i 2012 i el mínim del 3% entre el 2012 i 2013, amb una mitjana en aquest període de 6 anys del 6'7%.

Com a mínim s'emprarà el 3%, ja que mostra una mínima tendència d'estabilització; com a màxim s'empra el 6'7% de mitjana d'un període de 6 anys que inclou la sobtada caiguda entre el nombre d'aturats i els perceptors de prestacions i un cert assuaviment d'aquesta tendència. Tot amb tot, es recomana prendre aquestes dades com a orientatives.

En relació la distribució segons col·lectius es proposa l'agregació en 2 col·lectius, els que podran tenir problemes de pagament i els que poden perdre l'habitatge donat que ara mateix resulta difícil afinar més segons les diferents problemàtiques (a l'apartat 6 s'ha pogut veure les variacions que es produeixen any a any).

	Mínim	Màxim
Problemes de pagament	740	950
Llars sense habitatge propi	119	152
Total	859	1.102

Al 2022, entre el 2'9 i 3'8% de les llars de Manresa podrien requerir habitatge assequible i social, als qual caldrà afegir-hi els que actualment ja tenen problemes i que al curt termini no sembla probable que es puguin resoldre, si més no de manera majoritària. Així doncs, aproximadament entre un 8'9% i un 9'7% de les llars de Manresa tindran problemes en relació l'habitatge.

A aquests caldrà afegir-hi les necessitats d'habitatge assequible o social per al primer accés o, el que és pitjor, per a recuperar el que ja va ser en el seu moment una emancipació però que es va perdre a conseqüència de la pèrdua de feina o a la seva precarització.

	Mínim	Màxim
Problemes de pagament	740	950
Llars sense habitatge propi	119	120
Primer accés o recuperació d'aquest	215	295
Total	1.074	1.365

Així doncs, al 2022 és possible que entre el 3'7% i 4'7% de les llars puguin requerir habitatge social i assequible. Si s'afegeixen les problemàtiques actualment identificades, entre el 9'6% i 10'6% de les llars de Manresa poden requerir d'habitatge social o assequible o de l'ajut dels Serveis Socials per al seu accés i/o manteniment.

3. EL PARC D'HABITATGES

Segons el cens del 2011 Manresa tenia 39.605 habitatges, dels quals 29.072 eren d'ús principal. En dues dècades, si bé el nombre d'habitatges principals ha augmentat (un 33%), el seu pes s'ha reduït en un 7%. Així, al 1991 l'habitatge principal suposava el 80% de l'habitatge total del municipi i al 2011 es va reduir a una mica menys de les $\frac{3}{4}$ parts.

Són els habitatges amb d'altres usos els que proporcionalment augmenten més en nombre, destacant el notable augment dels habitatges vacants en les dues dècades segons els censos.

Nombre	Principals	Secundaris	Buits	Altres	Total	Col·lectius
1991	21.905	759	4.662	149	27.475	35
2001	24.228	1.385	6.830	214	32.657	35
2011	29.072	1.099	9.434	0	39.605	31

Pes	Principals	Secundaris	Buits
1991	80%	3%	17%
2001	74%	4%	21%
2011	73%	3%	24%

Variació	Principals	Secundaris	Buits	Total
1991-2001	11%	82%	47%	19%
2001-2011	20%	-21%	38%	21%
1991-2011	33%	45%	102%	44%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

La propietat és el règim de tinença dominant i, igual que ha passat a la resta del país, l'habitatge en lloguer ha perdut pes entre les dues dècades. Tot amb tot, Manresa té les seves característiques: l'habitatge en lloguer és aproximadament encara una quarta part de l'habitatge del municipi, malgrat la regressió en relació el 1991 que era més d'un terç del parc.

De la mateixa manera que s'està identificant en d'altres indrets, al 2011 l'habitatge en lloguer havia augmentat en relació el 2001. És força possible que la crisi sigui el factor determinant. Igualment, les altres formes de tinença duplica el seu volum.

3.1. Característiques generals del teixit residencial

El teixit urbà de Manresa es pot classificar, a grans trets, en 7 tipologies, de morfologia diferenciada en base a les qualificacions del POUM en redacció⁷:

⁷ El document de planejament considerat per la redacció del present document és el POUM en procés de redacció, tal com s'exposa al punt 4. El planejament urbanístic / 4.1 Planejament d'aplicació o referència / Planejament urbanístic municipal

- **Nucli antic**

Inclou el teixit localitzat a l'àrea més antiga de la ciutat, dins les muralles històriques i part dels barris de Ctra Vic-Remei i Escodines. Es caracteritza per illes irregulars, carrers estrets i adaptats a la topografia, i parcel·lari molt fragmentat; moltes de les edificacions de l'àmbit són anteriors al segle XX.

El POUM qualifica les zones d'aquest àmbit de 1.1 Centre històric, per establir la seva regulació, que respecta la qualitat ambiental del teixit i estableix mesures de protecció i foment de la rehabilitació.

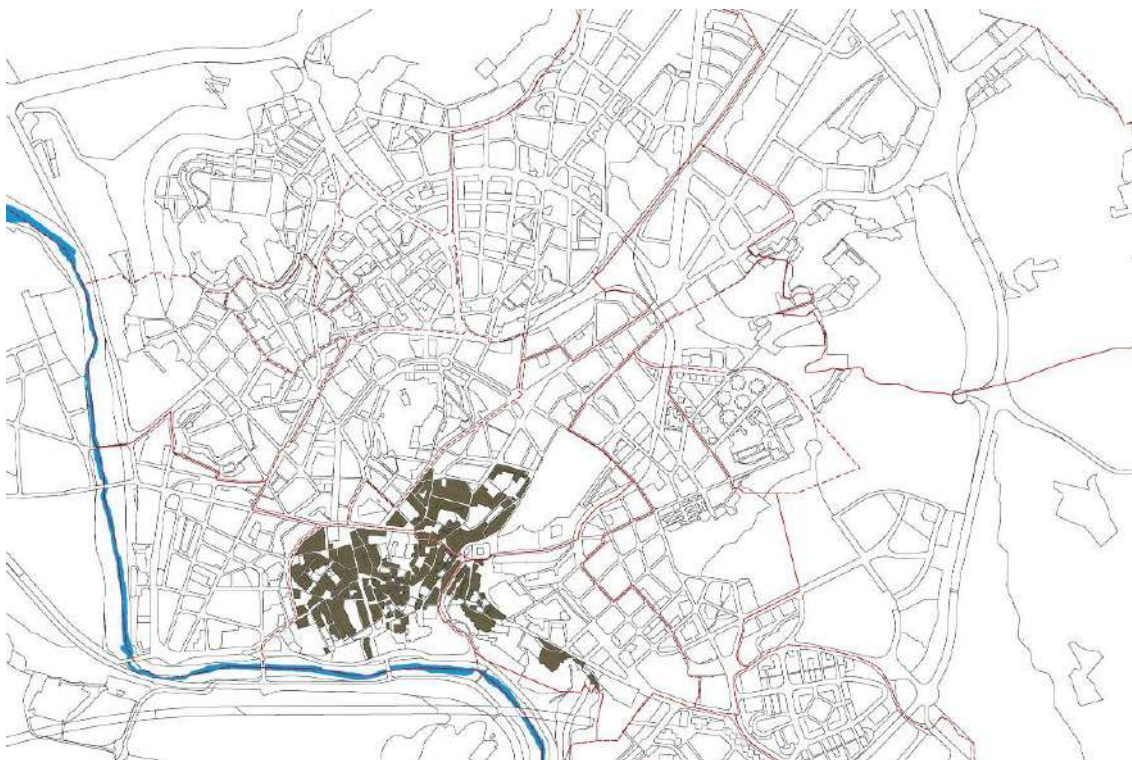


Figura 2. Localització del teixit qualificat de 1.1 Centre històric. Planejament (POUM).

Font: Elaboració pròpia segons documentació del POUM

La tipologia edificatòria és d'ordenació a vial amb illa tancada, amb una alineació irregular heretada de l'origen dels cossos edificats que componen aquest teixit. L'alçada de les edificacions és força elevada, amb un nombre de plantes majoritari de PB+3 i PB+4 que, en relació a l'amplada dels carrers, conformen una secció de carrer de proporció vertical accentuada. Les cobertes són, generalment, inclinades i a dues vessants.

La densitat de població d'aquest teixit, oscil·la entre els 15.000 i els 47.000 habitants/km², concentrant la major densitat a la zona nord del nucli antic.



Figura 3. Teixit urbà del nucli antic. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

- **Àrea central**

Correspon al conjunt d'edificacions desenvolupades al costat nord de l'antic recinte emmurallat de Manresa a finals del segle XIX i principis del XX, al barri de Passeig i rodalies. El teixit característic de l'àrea central té una localització molt acotada, a l'entorn del passeig Pere III i el carrer de Guimerà. El defineixen les seves edificacions plurifamiliars de valor arquitectònic, amb front a un vial d'amplada important.

La qualificació que el POUM assigna a aquest àmbit és de zona 1.2 Àrea central, amb una regulació que vetlla per la preservació del caràcter urbà del sector, mitjançant la ordenació i potenciació de les seves activitats centrals.

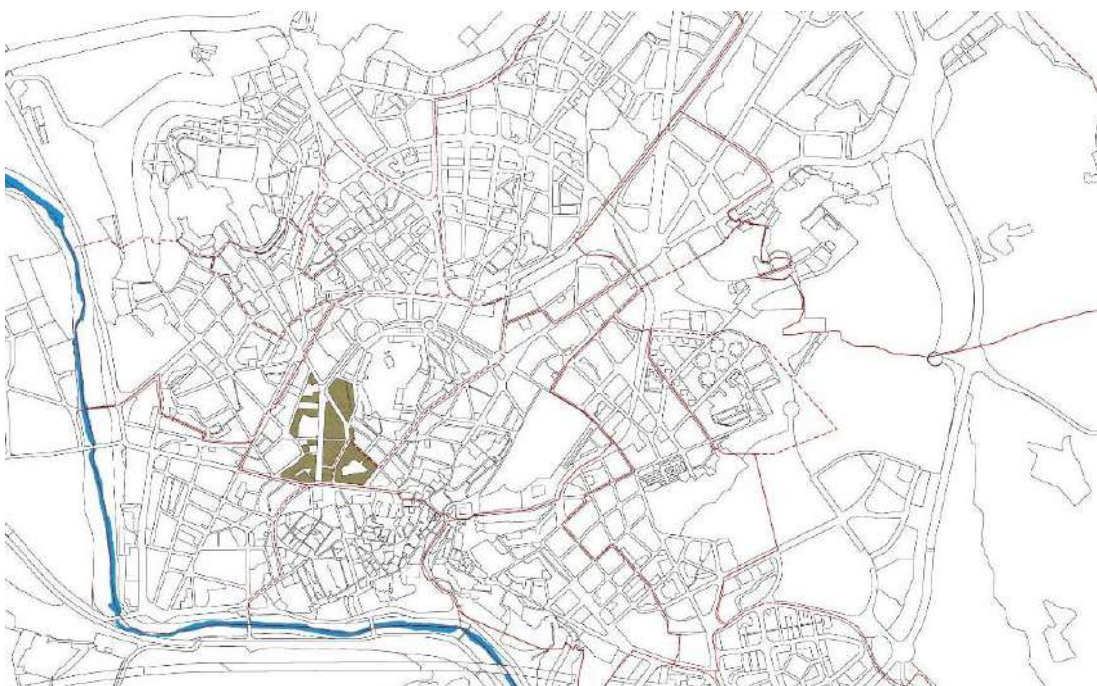


Figura 4. Localització del teixit qualificat de 1.2 Àrea central. Planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia segons documentació del POUM

L'ordenació del teixit és d'alineació a vial amb illes tancades amb cantonades aixamfranades. Les edificacions són d'ús residencial plurifamiliar amb plantes baixes comercials i tenen una profunditat edificada a l'entorn dels 15m i un nombre de plantes que en la majoria dels casos és de PB+3 o PB+4.

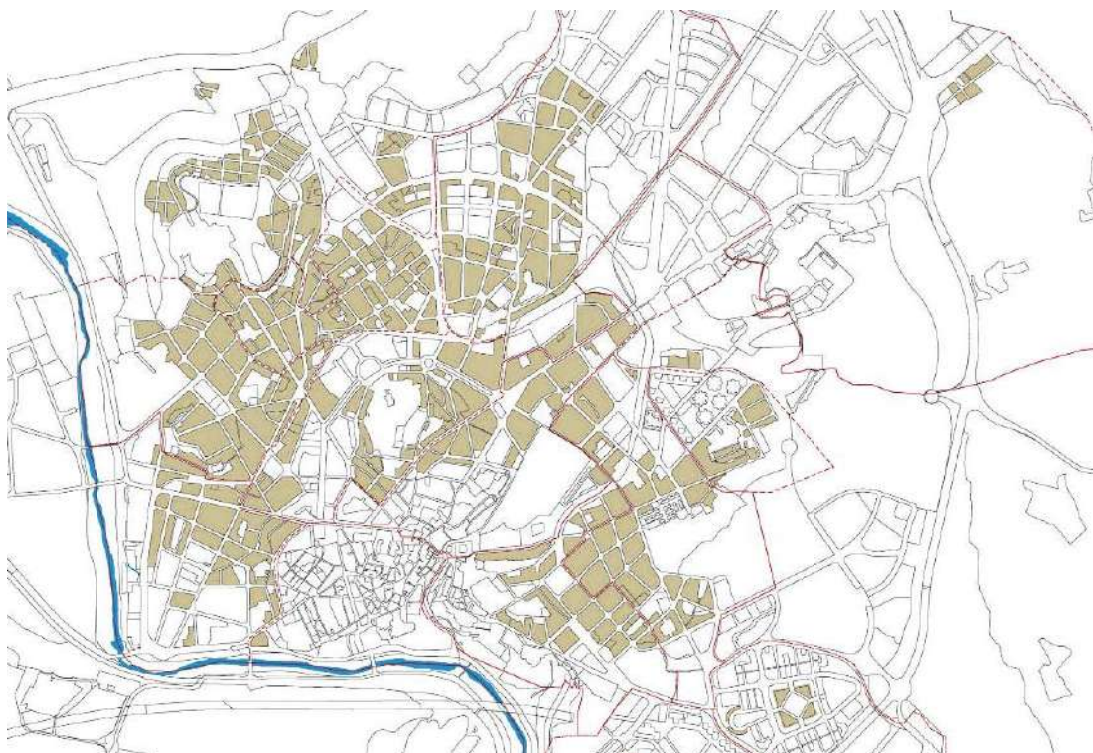


Figura 5. Teixit urbà de l'àrea central. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

- **Eixample**

El teixit d'eixample caracteritza una extensió important del conjunt de sòl urbà del municipi, a tot l'entorn del nucli antic i en connexió amb els altres teixits urbans, presents de manera més localitzada. L'origen d'aquests creixements es remunta fonamentalment als segles XIX i XX, quan s'edificaren els terrenys enmig dels conjunts d'edificacions entre mitgeres alineades resseguint les principals vies d'accés al recinte emmurallat. Les edificacions s'organitzen seguint l'esquema ordenat de la vialitat, conformant carrers en línia recta, o amb lleugeres desviacions.

La regulació d'aquesta tipologia és la que s'estableix per la zona 1.3 del POUM, amb paràmetres que s'ajusten a les característiques formals concretes de les diferents àrees existents amb aquesta qualificació.



L'ordenació del teixit és d'alineació a vial amb illes tancades en carrers rectilinis d'entre 10 i 12m d'amplada; en la majoria dels casos són illes regulars que s'ajusten al traçat dels carrers i tenen unes dimensions a l'entorn dels 80m per costat. Les edificacions són d'ús residencial plurifamiliar i tenen una profunditat edificada que en la majoria dels casos oscil·la entre els 12 i els 20 metres, i un nombre de plantes variable en funció de la zona, amb un màxim de PB+E+5PP. La densitat d'aquest tipus de teixit, tant d'habitatges com de població, és elevada; no obstant, ho és en menor mesura que el nucli antic.



Figura 7. Teixit urbà d'eixample. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

- **Ordenació oberta**

Els teixits d'ordenació oberta es localitzen en punts concrets del municipi. Hi ha una sèrie de conjunts unitaris desenvolupats a la segona meitat del segle XX i d'altres més moderns que es localitzen als barris de Ctra de Santpedor, Font dels Capellans, Sagrada Família, la Balconada; d'altra banda, de manera més puntual es troben algunes illes amb aquest tipus d'ordenació a Mion - Puigberenguer, Poblenou, Ctra. Vic – Remei i Cal Gravat.

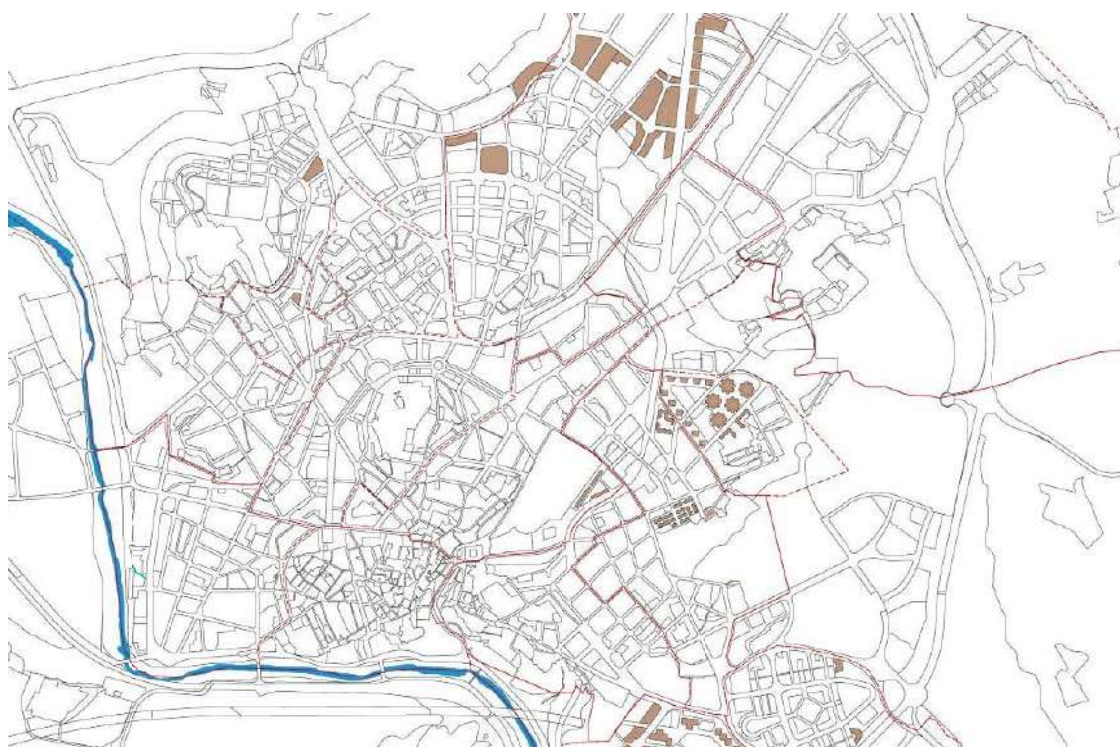


Figura 8. Localització del teixit qualificat de 1.4 Ordenació oberta. Planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia segons documentació del POUM

Aquesta ordenació correspon principalment als polígons d'habitatges socials construïts unitàriament per absorbir l'allau immigratori dels anys 60-70 (Font dels Capellans, la Balconada, el Xup –fora plànol-), però en determinats casos el desenvolupament és més recent, de principis del segle XXI (la Parada, Concòrdia).

La qualificació a través de la qual el POUM regularà les zones d'aquest teixit és la 1.4 Ordenació oberta, que inclou edificacions amb la característica comuna de ser edificis d'habitatge plurifamiliar aïllats, que en molts casos disposen d'espais lliures enjardinats entremig.

El teixit d'ordenació oberta inclou àrees amb diverses configuracions de l'espai, és per això que el propi POUM estableix diverses subzones per regular-ne els paràmetres de manera diferenciada.



Figura 9. Teixit urbà d'ordenació oberta. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

Els conjunts d'edificacions que pertanyen a finals del segle XX, en la majoria dels casos tenen una alçada de PB+4, amb volumetries específiques que no s'alineen al vial, i l'espai lliure del seu voltant és de titularitat pública.

En els desenvolupaments més recents, situats al nord de l'àrea urbana, hi ha edificacions que arriben a l'alçada de PB+5, en combinació amb els de PB+3 i la seva ordenació, malgrat conformen illes obertes, segueix l'alineació de les edificacions al vial. En aquest cas, gran part dels espais lliures d'edificació entre volums, són privats.

- **Ordenació de volums**

La tipologia edificatòria per ordenació de volums es localitza de manera molt puntual al municipi i en diversos barris, sense conformar grans extensions de sòl. Correspon a àrees de desenvolupament recent o que es preveu desenvolupar a partir del planejament derivat o d'una concreció d'ordenació de volums.

La qualificació dels àmbits amb aquest tipus d'ordenació és de 1.5 Ordenació de volums.

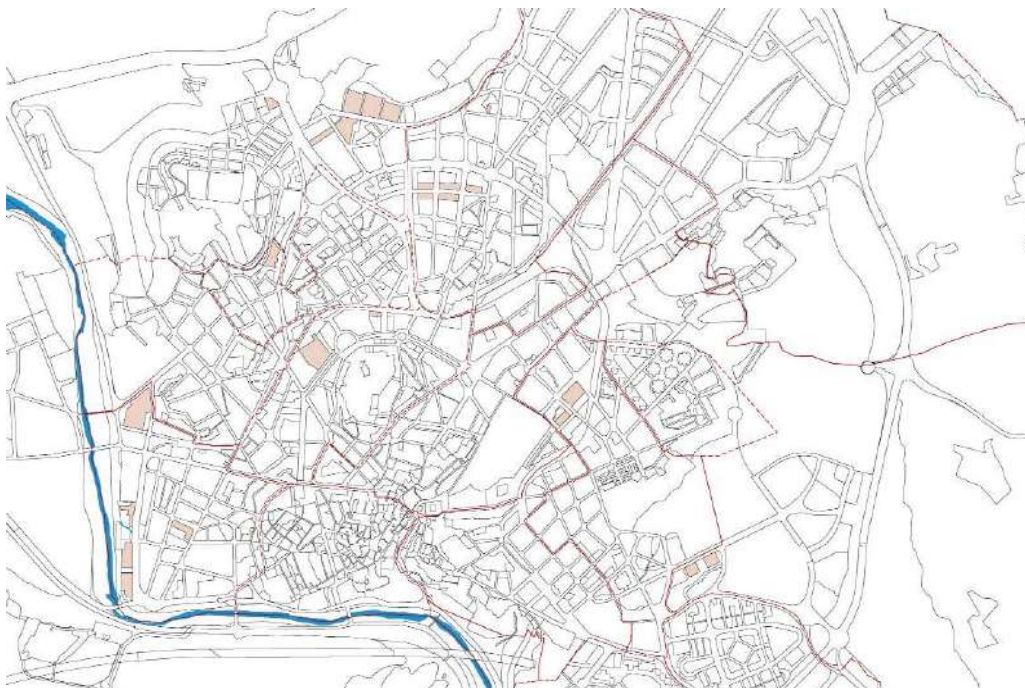


Figura 10. Localització del teixit qualificat de 1.5 Ordenació de volums. Planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia segons documentació del POUM

Les zones d'ordenació de volums poden contenir edificacions amb conjunts d'habitatges unifamiliars o edificis plurifamiliars; en tot cas, la seva morfologia es determina específicament als plànols d'ordenació del POUM, a les fitxes dels corresponents àmbits, o queda subjecta al desenvolupament del planejament derivat.

El tret característic d'aquesta zona, és que la situació dels volums genera un espai lliure en continuïtat amb l'espai públic conformat per la trama urbana de l'entorn on s'insereix.



Figura 11. Teixit urbà d'ordenació de volums. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

- **Cases agrupades**

El teixit de cases agrupades es localitza en determinats punts del municipi, conformant conjunts amb aquesta tipologia, o de manera més puntual, però en gran part dels casos es troben a la perifèria de l'àrea urbana. Alguns conjunts corresponen a creixements periurbans que es van generar de forma espontània, per les onades migratòries, durant el segle XX (Sant Pau,

Miralpeix), d'altres són de desenvolupament més recent, com és el teixit residencial del barri de Cal Gravat.

Les àrees amb aquesta tipologia es qualifiquen de zona 1.6 Cases agrupades, pel POUM.



Figura 12. Localització del teixit qualificat de 1.6 Cases agrupades. Planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia segons documentació del POUM

El teixit es caracteritza per les edificacions d'habitatges entre mitgeres, disposats de manera contínua, formant unitats edificatòries en filera, alineats a vial. La façana dels habitatges és, en general, d'uns 4 o 5m i la seva alçada no supera la PB+3m.

Aquest tipus de teixit va associat a una densitat de població i d'habitatges de valors inferiors als teixits que s'han analitzat anteriorment.



Figura 13. Teixit urbà de cases agrupades. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

- **Cases aïllades**

Teixit que es troba de manera molt puntual al municipi de Manresa. Els petits àmbits amb aquesta tipologia estan allunyats del nucli antic, n'hi ha un al barri de Guix – Pujada Roja, a Cal Gravat i a Poblenou.



Figura 14. Localització del teixit qualificat de 1.7 Cases aïllades. Planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia segons documentació del POUM

La tipologia es caracteritza per contenir edificació residencial en forma d'habitatges aïllats en parcel·les d'una superfície al voltant dels 400m², amb façanes a vial de 7m, i alçades que no superen la PB+2. En general, les edificacions es separen 3m respecte el carrer i 2m a la resta de lindars.



Figura 15. Teixit urbà de cases aïllades. Ortofotomapa i planejament (POUM).
Font: Elaboració pròpia

La densitat residencial del municipi, en general, és força elevada, donat que el teixit urbà dominant és compacte. A nivell de població, la densitat mitjana és de 18.000 hab/km²; en determinats àrees del sòl urbà, sense una pauta de localització clara, aquestes densitats superen els 25.000hab/km². Entre les diferents densitats de població, destaca la del centre de la ciutat, que arriba als 40.000 hab/km²; d'altra banda, les àrees que presenten densitats més baixes es troben als barris perifèrics.

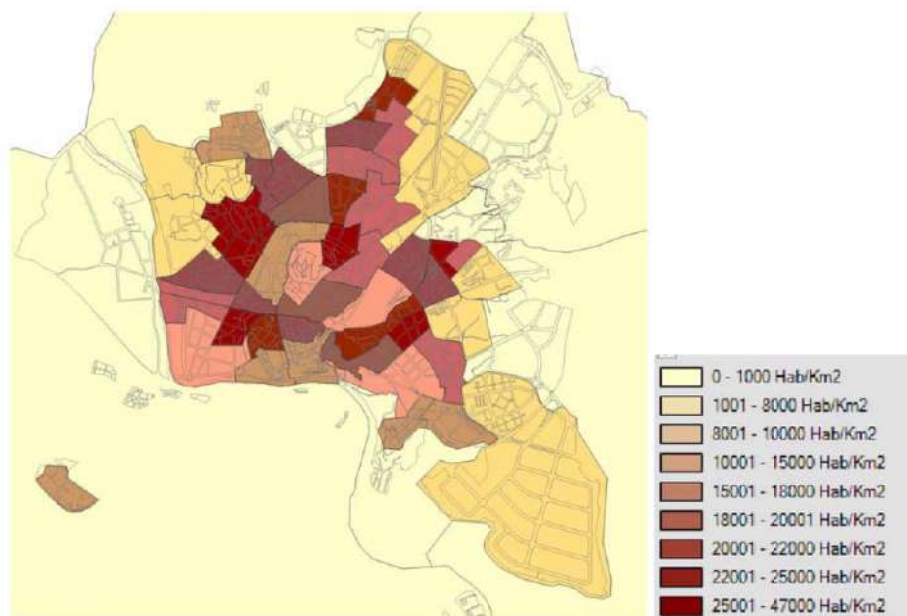


Figura 16. Densitats habitants/km².

Font: Memòria del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

La densitat mitjana d'habitatges en sòl urbà és de 59,47 habitatges/ha; no obstant, gran part dels barris consolidats supera els 70 habitatges/ha. Els barris amb una densitat més elevada (a l'entorn de 110 habitatges/ha) són el Barri antic i el de Poble Nou. Les densitats d'habitatge més baixes es localitzen als barris de la perifèria, amb excepció del de Carretera de Vic – Remei, que també presenta una densitat moderada.

3.2. Característiques dels habitatges i immobles

Tipus d'edifici

Segons el cens del 2011, els edificis destinats principalment a habitatge a Manresa eren de 7.591. D'aquests, els unifamiliars i plurifamiliars tenien un volum i pes similar, del 46%.

	Edificis		Immobles	
	Nombre	%	Nombre	%
Unifamiliars	3.523	46,4%	3.523	8,9%
Bifamiliars	557	7,3%	1.114	2,8%
Plurifamiliars	3.511	46,3%	33.269	87,8%
	7.591	100,0%	37.906	100,0%

Font: pàgina web de l'IDESCAT a partir del cens d'edificis del 2011 (INE) i elaboració pròpia

Fent una translació en el nombre d'habitatges segons el cens del 2011, resulta que l'habitatge en edifici plurifamiliar és la tipologia dominant al municipi. L'habitatge unifamiliar, i encara més el bifamiliar, tenen molt poca presència a Manresa.

Un 40% dels edificis tenen 4 i més plantes⁸, i en aquests s'hi emplacen el 80% dels immobles. Segons el cens del 2011, el 75% dels edificis de Manresa de més de 4 plantes (PB+3) no serien accessibles per a persones que vagin en cadires de roda sense haver de dependre de ningú⁹.

Edificis de més de 3 plantes amb problemes d'accessibilitat

Nre plantes	No accessible	Total edificis	%
4	987	1.238	80%
5	783	1.015	77%
6	340	517	66%
7	94	166	57%
8	50	61	82%
9	5	11	45%
10 i més	10	21	48%
Total	2.269	3.029	75%

Immables en edificis de més de 3 plantes amb problemes d'accessibilitat

Nre plantes	No accessible	Total immables	%
4	5.677	8.118	70%
5	6.987	10.005	70%
6	4.020	7.064	57%
7	1.389	2.784	50%
8	1.136	1.322	86%
9	124	314	39%
10 i més	358	871	41%
Total	19.691	30.478	65%

Font: pàgina web de l'IDESCAT a partir del cens d'edificis del 2011 (INE) i elaboració pròpia

El 48% dels edificis de més de 4 plantes tindrien ascensor segons el Cens 2011, el que suposaria que el 67% dels immables en disposarien. Els edificis de 9 i més plantes serien tots accessibles.

Edificis de més de 3 plantes amb ascensor

Nre plantes	Amb ascensor	Total edificis	%
4	379	1.238	31%
5	479	1.015	47%
6	358	517	69%
7	147	166	89%
8	57	61	93%
9	11	11	100%
10 i més	21	21	100%
Total	1.452	3.029	48%

Immables en edificis de més de 3 plantes amb ascensor

Nre plantes	Amb ascensor	Total immables	%
4	3.765	8.118	46%
5	5.985	10.005	60%
6	5.651	7.064	80%
7	2.577	2.784	93%
8	1.244	1.322	94%
9	314	314	100%
10 i més	871	871	100%
Total	20.407	30.478	67%

Font: pàgina web de l'IDESCAT a partir del cens d'edificis del 2011 (INE) i elaboració pròpia

Fent la lectura inversa veiem que la meitat dels edificis de més de PB+3 no disposen d'ascensor, el que repercuteix sobre un terç del total d'immables del municipi de més de 4 plantes.

⁸ Vegeu glossari.

⁹ Vegeu glossari.

Edificis de més de 3 plantes sense ascensor

Nre plantes	Sense ascensor	Total edificis	%
4	859	1.238	69%
5	536	1.015	53%
6	159	517	31%
7	19	166	11%
8	4	61	7%
9	0	11	0%
10 i més	0	21	0%
Total	1.577	3.029	52%

Immobles en edificis de més de 3 plantes sense ascensor

Nre plantes	Sense ascensor	Total immobles	%
4	4.353	8.118	54%
5	4.020	10.005	40%
6	1.413	7.064	20%
7	207	2.784	7%
8	78	1.322	6%
9	0	314	0%
10 i més	0	871	0%
Total	10.071	30.478	33%

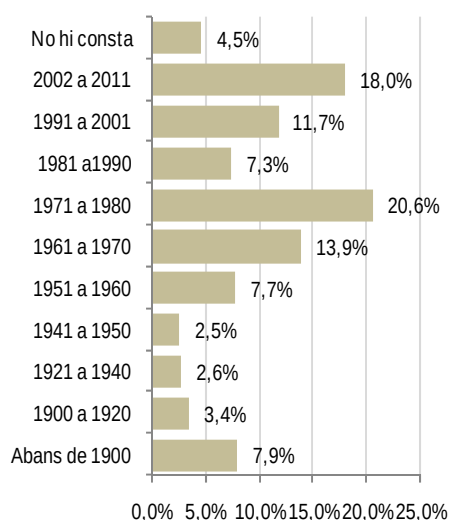
Font: pàgina web de l'IDESCAT a partir del cens d'edificis del 2011 (INE) i elaboració pròpia

Els edificis més mal dotats serien els de 4 i 5 plantes, ja que entre els edificis de més plantes n'hi ha menys que no disposin d'ascensor. El problema es concentra en edificis antics o, anteriors als anys 80, quan la instal·lació de l'ascensor no era obligatòria.

Antiguitat dels habitatges

El gruix d'habitatges de Manresa s'han construït entre el 1970 i el 2011, amb dos terços del parc; la dècada anterior també va ser dinàmica, amb un 14% del parc actualment construït.

Malgrat el dinamisme constructiu de la darrera dècada, amb un 18% dels habitatges, és en la dècada dels anys 70 quan es va edificar més habitatges, un 20%.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

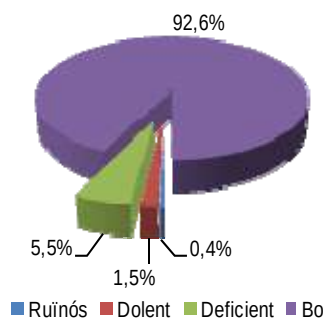
Els habitatges construïts entre el 2002 i el 2011 estarien distribuïts quasi a meitats entre habitatges principals i habitatges amb d'altres usos.

	Principals	Altres
Abans de 1900	4,6%	3,3%
1900 a 1920	1,9%	1,5%
1921 a 1940	1,2%	1,4%
1941 a 1950	1,4%	1,1%
1951 a 1960	5,4%	2,2%
1961 a 1970	11,1%	2,8%
1971 a 1980	17,9%	2,6%
1981 a 1990	6,4%	0,9%
1991 a 2001	9,5%	2,2%
2002 a 2011	9,7%	8,3%
No hi consta	4,2%	0,3%
Total	73,4%	26,6%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Estat de conservació¹⁰

Segons dades del Cens 2011, l'estat de conservació dels immobles és majoritàriament bo amb quasi el 93% dels immobles¹¹ se situen en edificis en bon estat de conservació. Segons la mateixa font, els immobles en estat ruïnós serien poc nombrosos, una mica més de 130 unitats, mentre que els que estan en estat deficient, si bé percentualment tindrien poc pes, suposarien quasi 2.100 unitats.



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Donat que l'estat de conservació queda referit a problemes de conservació de l'edifici bàsicament detectats visualment, s'ha de cercar una altra aproximació.

Basant-se en el Decret 67/2015 per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) i el llibre de l'edifici, del creuament de cadastre, padró i activitats realitzat per l'Ajuntament (2016), s'extreu que a Manresa:

¹⁰ Veure definició al glossari

¹¹ Veure definició al glossari

- 7.117 habitatges que ja haurien d'haver passat la ITE (70% dels habitatges construïts fins el 1960);
- 5.754 que l'hauran d'haver realitzat màxim el 31 de desembre de 2016 (99% dels habitatges construïts entre el 1961 i 1971);
- 4.198 habitatges que l'hauran de fer durant la vigència del PLH (edificats entre el 1972 i 1977).

	Habitatges	Pendent ITE	
		nombre	%
Ja haurien d'haver passat l'ITE	10.194	7.117	69,8%
Fins el 31 de desembre de 2016	5.821	5.754	98,8%
Durant la vigència del PLH	4.278	4.198	98,1%
Total 2022	20.293	17.069	84,1%

Font. Ajuntament de Manresa, maig 2016 i elaboració pròpia

Que tinguin la ITE pendent no significa que els edificis hagin de tenir deficiències importants o rellevants. Tot amb tot, les ITE han posat de relleu que molts tenen algunes deficiències sobre les quals si no s'intervé poden acabar sent greus.

En relació els habitatges, el desconeixement és encara més gran. Les cèdules d'habitabilitat podrien servir com a dada orientativa, però d'aquestes només es té coneixement de les de primera transmissió. Entre el 1992 i el 2015 se'n van concedir 11.218 (vegeu apartat 2.4.1), que equivaldria a un 28% dels habitatges al 2015. No obstant, no es té coneixement del nombre de cèdules concedides en transmissions posteriors, no podent-se així avaluar l'estat dels habitatges de Manresa.

Tot i així es pot fer una primera aproximació a partir del creuament de cadastre, padró i activitats realitzat per l'Ajuntament (2016). D'aquest s'obté que hi ha 657 habitatges en estat ruïnós i estat deficient amb persones empadronades. Les dades dels Serveis Socials per als anys 2012 a 2015 indiquen que el nombre de casos de persones residint en d'habitatge deficient atesos han anat en augment, passant dels 47 de l'any 2012 als 114 del 2015.

Superfície útil

Un terç dels habitatges principals tenen una dimensió mitjana, d'entre 76 i 80 m² útils. Quasi una quarta part serien de dimensions menors, 61 a 75 m² útils i habitatges de reduïdes dimensions tenen quasi un 12%, dada prou notable.

Superfície útil	Nombre	%
Fins a a 29 m2	82	0,3%
De 30 a 45 m2	560	1,9%
De 46 a 60 m2	2.778	9,6%
De 61 a 75 m2	6.122	21,1%
De 76 a 90 m2	10.335	35,5%
De 91 a 105 m2	4.773	16,4%

De 106 a 120 m2	2.008	6,9%
De 121 a 150 m2	1.321	4,5%
De 151 a 180 m2	631	2,2%
Més de a 180 m2	462	1,6%
Total	29.072	100,0%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

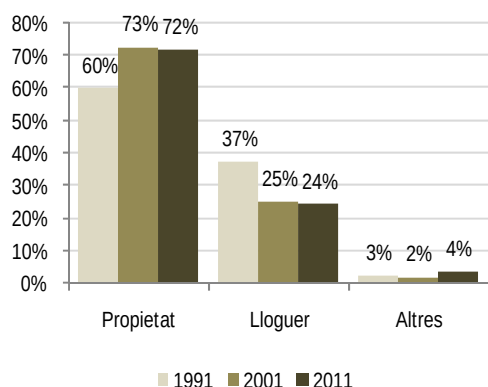
Els habitatges grans, d'entre 91 i 105 m²u) ja tenen un menor pes i els habitatges molt grans (a partir de 106 m²u), tindrien una proporció similar, del 15%.

3.3. Règim de tinença

Segons el Cens 2011, l'habitatge en propietat és el règim de tinença principal, amb el 72% de l'habitatge principal total, però cal destacar l'important pes de l'habitatge en lloguer (una mica menys d'una quarta part de l'habitatge principal el 2011), malgrat que al 2011 en percentatge era inferior que al 1991. L'increment que es produeix entre el 2001 i el 2011 pot ser interpretat com una conseqüència de la crisi i que el cens del 2011 ja recull. És possible que si millora el context econòmic el nombre d'habitatges en lloguer torni a disminuir.

	Propietat	Lloguer	Altres	Total
1991	13.147	8.209	549	21.905
2001	17.621	6.105	502	24.228
2011	20.921	7.079	1.073	29.073
	Propietat	Lloguer	Altres	Total
1991-2001	34%	-26%	-9%	11%
2001-2011	19%	16%	114%	20%
1991-2011	59%	-14%	95%	33%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Els habitatges principals de propietat ja pagada presenten increments entre els 3 talls d'any (això no succeeix en gaires municipis), però proporcionalment augmenta més el nombre d'habitatges amb pagaments pendents.

	Nombre habitatges			1991-2001		2001-2011		1991-2011	
	1991	2001	2011	Volum	%	Volum	%	Volum	%
Propietat ja pagada	8.651	10.098	10.374	1.447	17%	276	3%	1.723	20%
Propietat amb pagaments pendents	3.677	6.474	8.686	2.797	76%	2.212	34%	5.009	136%
Propietat per herència o donació	819	1.049	1.861	230	28%	812	77%	1.042	127%
Total en propietat	13.147	17.621	20.921	-9.684	-74%	1.515	44%	-8.169	-62%

Font: pàgina web de l'IDECAT i elaboració pròpia

3.4. Els habitatges buits o habitatges amb indicis de desocupació

Segons el cens del 2011, els habitatges buits eren el 24% del parc total dels habitatges. Tot i les dificultats per determinar el nombre exacte dels habitatges buits des de l'Ajuntament s'ha generat una base de dades a partir del creuament del cens d'habitatges, cadastre, padró i activitats, i que s'ha creuat amb els consums d'aigua.

Aquesta base, tancada el maig de 2016 però en constant procés de depuració, ha permès aproximar el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació en 7.914 unitats, que suposarien un 20,9% dels habitatges de Manresa. Aquesta dada, que corregeix a la baixa l'oferta pel cens, segueix sent molt elevada.

La distribució per barris segons antiguitat de l'habitatge seria:

Barris de Manresa	Antiguitat										
	Anterior 1900	1900-1939	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2007	2008-2012	Total	
01 - VALLDAURA	85	177	89	49	63	22	50	98	139	772	9,8%
02 - ANTIC	671	196	34	21	17	12	32	109	23	1.115	14,1%
03 - PASSEIG I RODALIES	104	237	52	85	170	72	46	84	11	861	10,9%
04 - VIC - REMEI	200	112	79	51	83	38	49	70	90	772	9,8%
05 - PLAÇA CATALUNYA - BARRIADA SALDES	6	51	60	156	158	33	55	67	36	622	7,9%
06 - MION - PUIGBERENGUER - MIRALPEIX	3	53	145	97	36	7	40	129	75	585	7,4%
07 - POBLE NOU	17	55	86	93	103	39	47	71	105	616	7,8%
08 - CARRETERA DE SANTPEDOR	5	47	94	111	96	33	69	276	89	820	10,4%
09 - SAGRADA FAMÍLIA	1	7	71	162	107	15	14	92	20	489	6,2%
10 - FONT DELS CAPELLANS	0	1	18	25	82	4	5	13	9	157	2,0%
11 - ESCODINES	163	70	28	90	68	20	11	47	35	532	6,7%
12 - BALCONADA	0	0	0	0	20	8	6	0	20	54	0,7%
13 - VILADORDIS	16	17	14	2	1	0	2	45	4	101	1,3%
14 - SANT PAU	3	5	39	9	1	3	0	2	0	62	0,8%
15 - PARE IGNASI PUIG	0	0	0	88	0	0	0	0	0	88	1,1%
16 - GUIX - PUJADA ROJA	3	20	12	16	5	0	0	1	0	57	0,7%
17 - FARRERES-SUANYA-COMTALS-ST.A.CATERINA-L'OLLER-GUIA	2	8	93	20	10	2	0	8	0	143	1,8%
18 - CAL GRAVAT	0	0	0	0	0	3	27	1	0	31	0,4%
-99 - Disseminats indeterminats	12	10	1	13	1	0	0	0	0	37	0,5%
Manresa	1.291	1.066	915	1.088	1.021	311	453	1.113	656	7.914	100,0%
	16,3%	13,5%	11,6%	13,7%	12,9%	3,9%	5,7%	14,1%	8,3%		

El barri Antic concentraria el 14% dels habitatges desocupats, amb un total de 1.115 unitats, dels quals el 80% foren construïts abans del 1940. Destaca també un 12% d'habitatges buits construïts a partir del 2000.

El Passeig i Rodalies seria el segon barri amb més habitatge buit (gairebé un 11% del total), però en aquest cas repartit de forma força uniforme entre totes les edats constructives. Destaca també el barri de la Carretera de Santpedor, amb un 10,4% del parc buit i un conjunt de 365 habitatges construïts a partir del 2000. Amb quasi un 10% més seguiria el barri de Vic-Remei, amb important nombre d'habitatges força antics però també de totes les edats.

Analitzant per antiguitat, el major nombre d'habitatges buits són anteriors al 1900, dels quals una mica més de la meitat se situen al barri Antic. Són igualment destacables el quasi 23% d'habitatges edificats a partir del 2000 que estarien buits.

D'aquesta base de dades es desprèn que majoritàriament es troben en un correcte estat de conservació; només un 5% estaria degradat (413 unitats) i un 1,1% en estat ruïnós, amb una gran concentració al Barri Antic i Escodines. Cal matisar però que la informació sobre l'estat de conservació, provinent del Cadastre, és força optimista i basada principalment en inspeccions visuals des de l'exterior dels habitatges.

L'anàlisi de la distribució del parc buit per barris s'ha grafiat en el plànol 11.

Una altra informació que es pot extreure d'aquesta base de dades és la referida als habitatges en mans de grans tenidors i que afecta el 9% dels habitatges desocupats o amb indicis de desocupació.

Barris de Manresa	Grans tenidors														Total	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
01 - VALLDAURA	9	5	3	63	3		17		1	12		1			114	15,9%
02 - ANTIC	13	8	20	10	11		14		3	43			1		123	17,2%
03 - PASSEIG I RODALIES	2	3	1	10	2		13		1						32	4,5%
04 - VIC - REMEI	1	10	5	1	3	2	6	1		29					58	8,1%
05 - PLAÇA CATALUNYA - BARRIADA SALDES	6	5	2		1	1	5		6	15		1			42	5,9%
06 - MION - PUIGBERENGUER - MIRALPEIX	2	23	3	1	5		14			3					51	7,1%
07 - POBLE NOU	1	12	2		1		4	1		9					30	4,2%
08 - CARRETERA DE SANTPEDOR	4	4	2		2	1	7			27					47	6,6%
09 - SAGRADA FAMÍLIA	2	9	3	3	5		2		1	13					38	5,3%
10 - FONT DELS CAPELLANS	1	2	3				1			5					12	1,7%
11 - ESCODINES	17	5	9	2	9		17	2	2	14	2	4		1	84	11,7%
12 - BALCONADA						1				17					18	2,5%
13 - VILADORDIS	26	1	2												29	4,1%
14 - SANT PAU	2		2		1		1								6	0,8%
15 - PARE IGNASI PUIG	1	1	7	1	8		4								22	3,1%
16 - GUIX - PUJADA ROJA															0	0,0%

17 - FARRERES-SUANYA-COMTALS-STA.CATERINA-L'OLLER-GUIA							4								4	0,6%
18 - CAL GRAVAT							1								1	0,1%
-99 - Diseminats indeterminats			2	1		1				1					5	0,7%
Manresa	88	88	66	92	51	6	109	4	14	188	2	6	1	1	716	
	12,3%	12,3%	9,2%	12,8%	7,1%	0,8%	15,2%	0,6%	2,0%	26,3%	0,3%	0,8%	0,1%	0,1%		

Font. Ajuntament de Manresa i elaboració pròpia. Maig 2016

Nota

1. BANCO DE SABADELL, S.A.
2. CAIXABANK, S.A.
3. BANKIA SA
4. BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.
5. BANCO SANTANDER, SA
6. UNION CREDITOS INMOBILIARIOS,SA
7. BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
8. ABANCA CORPORACION BANCARIA SA
9. BANCO MARE NOSTRUM, SA
10. SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCAR
11. KUTXABANK SA
12. CAJAMAR CAJA RURAL SDAD COOP DE CREDITO
13. CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE
14. FONDO PRIVADO DE TITULACION ACTIVOS REALES 1 BV

Es desprèn d'aquest quadre que la SAREB seria la titular del 26% dels habitatges en mans de grans tenidors, seguit pel BBVA amb el 15% (recordar que aquest banc es va quedar amb Catalunya Caixa, la qual s'havia fusionat amb la Caixa Manresa).

Per barris, el 17% estan al barri Antic i quasi el 16% al de Valldaura. El barri d'Escodines és el tercer en què els grans tenidors tenen més habitatge desocupat.

Per antiguitat, els habitatges buits en mans de grans tenidors són sobretot de construcció recent: el 47,8% van ser acabats a partir del 2000. Ara bé, donat que aquests són força presents al barri Antic, els anteriors al 1900 tenen també un pes considerable (14,4%).

GRUP	Anterior 1900	1900- 1939	1940- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2007	2008- 2012	Total
1. BANCO DE SABADELL, S.A.	18	6	5	5	2	0	1	46	5	88
2. CAIXABANK, S.A.	8	9	10	9	6	2	1	21	22	88
3. BANKIA SA	23	9	9	12	6	1	2	4	0	66
4. BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	1	11	0	3	2	0	0	12	63	92
5. BANCO SANTANDER, SA	10	12	9	13	2	1	1	3	0	51
6. UNION CREDITOS INMOBILIARIOS,SA	0	0	0	2	2	1	1	0	0	6
7. BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	16	20	9	20	10	1	3	17	13	109
8. ABANCA CORPORACION BANCARIA SA	1	1	0	0	2	0	0	0	0	4
9. BANCO MARE NOSTRUM, SA	4	2	1	0	0	0	0	7	0	14
10. SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA	18	13	3	12	11	2	2	33	94	188
11. KUTXABANK SA	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
12. CAJAMAR CAJA RURAL SDAD COOP DE CREDITO	4	1	0	0	0	0	0	1	0	6
13. CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
14. FONDO PRIVADO DE TITULACION ACTIVOS REALES 1 BV	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Total	103	84	46	77	45	8	11	145	197	716
	14,4%	11,7%	6,4%	10,8%	6,3%	1,1%	1,5%	20,3%	27,5%	

Font. Ajuntament de Manresa i elaboració pròpia. Maig 2016

Cal prendre aquests quadres amb moltes reserves ja que la base de dades no està totalment depurada i un nombre significatiu d'habitatges estan sotmesos a processos de gestió de diversa casuística que podria fer variar la xifra total (disponibilitat per lloguer social, convenis amb l'AHC, processos de tanteig i retracte, etc.), o inclús en més d'un centenar consta l'observació que estan afectats per àmbits de desenvolupament urbanístic.

3.5. La sobreocupació dels habitatges

La única aproximació que s'ha pogut fer sobre els habitatges sobreocupats resulta del creuament de dades del cadastre, padró i activitats, juntament amb els consums d'aigua realitzat per l'Ajuntament de Manresa (maig 2016).

D'aquest s'extreu que hi podrien haver 201 habitatges amb indicis de sobreocupació. Ara bé, l'article 4 del Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat explícita que queden exceptuades les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn. Ambdues condicions es desconeixen.

Als Serveis Socials els va arribant un degoteig de casos que podrien indicar una problemàtica latent.

4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4.1. Planejament urbanístic municipal

El planejament urbanístic vigent actualment al municipi de Manresa és la revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística (en endavant PGOU-97), aprovat definitivament a 23 de maig de 1997 i publicat en data 9 de juny de 1997, i posteriors modificacions.

La capacitat prevista pel PGOU-97 per desenvolupar àmbits de sòl residencial, industrial i terciari, amb sostre de nova implantació i creació d'habitatges és la que es reflecteix als quadres següents, ordenada en funció de les classes de sòl i del grau de desenvolupament d'aquests àmbits.

Pel tipus de sòl a desenvolupar:

CAPACITAT PLANEJAMENT VIGENT	ÀMBITS	SÒL RESIDENCIAL	SÒL INDUSTRIAL	SÒL Terciari	SOSTRE	HABITATGES
total sòl urbà no consolidat	952.780	162.770	280.670	11.563	732.567	4.550
total sòl urbanitzable delimitat	776.588	187.947	48.937	77.783	525.992	4.334
total sòl urbanitzable no delimitat	744.045	348.520			310.103	2.396
	2.473.412	699.237	329.608	89.346	1.568.662	11.280

Pel seu grau de desenvolupament:

CAPACITAT PLANEJAMENT VIGENT	ÀMBITS	SÒL RESIDENCIAL	SÒL INDUSTRIAL	SÒL Terciari	SOSTRE	HABITATGES
àmbits pendents d'execució	736.581	71.660	246.593	11.563	489.683	2.083
àmbits pendents de gestió	531.170	157.797	21.466	19.394	454.154	4.685
àmbits pendents de planejament	1.205.662	469.779	48.937	58.389	624.825	4.511
	2.473.412	699.237	316.997	89.346	1.568.662	11.280

Figura 17. Quadres de la capacitat del PGOU-97. Font: Memòria del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

Des del punt de vista de l'habitatge, la capacitat del planejament vigent és doncs de 11.280 nous habitatges, que podrien acollir un total de 28.538 habitants (considerant una ràtio de 2,5 habitants per habitatge)

No obstant, el planejament urbanístic de partida pel desenvolupament del Pla Local d'Habitatge de Manresa, no serà el PGOU-97; el present document partirà de les previsions del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) en procés de redacció, donat que es preveu que a curt termini serà executiu.

El document de planejament que restablirà la regulació del municipi va ser aprovat inicialment al ple de 19 de març de 2015, i es preveu que l'aprovació provisional s'acordi a finals de 2016.

Al quadre següent es pot establir la comparativa de la classificació del sòl segons el planejament vigent (PGOU-97) i la que proposa el POUM en redacció.

COMPARATIVA POUM - PLA GENERAL 1997

RÈGIM DE SÒL	POUM			PGOU97		
TERME MUNICIPAL	41.613.654 m2	4.161,37 Ha	100%	41.420.000 m2	4.142,00 Ha	100%
SÒL URBÀ	8.722.952 m2	872,30 Ha	21,0%	6.429.253 m2	642,93 Ha	15,5%
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	6.925.357 m2					
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	1.797.595 m2					
SÒL URBANITZABLE	1.311.796 m2	131,18 Ha	3,2%	3.877.629 m2	387,76 Ha	9,4%
SNU	31.581.331 m2	3.158,13 Ha	75,9%	31.113.118 m2	3.111,31 Ha	75,1%
		46,82 Ha				
URBANITZABLE	10.032.323 m2	1.003,23 Ha	24,1%	10.306.882 m2	1.030,69 Ha	24,9%

Figura 18. Quadre de comparativa de la classificació del sòl PGOU-97 / proposta POUM.

Font: Memòria del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

El POUM classifica un conjunt de 1.003 Ha de sòl urbà i urbanitzable, 27 Ha menys que el planejament vigent. Aquesta superfície inclou també 71Ha de SUND (de reserva).

Els objectius principals proposats pel POUM, s'ordenen en cinc línies estratègiques:

- **Capitalitat** - una Manresa amb reconeixement de capital d'un territori a través de la definició de la connexió amb l'entorn, amb diferents jerarquies i modalitats, i de la dotació d'oferta de serveis supramunicipals.
- **Entorn** - una Manresa que defineix i integri els valors ambientals de l'Anella Verda, entorn d'interès paisatgístic i productiu d'aliments de proximitat.
- **Desenvolupament** - una Manresa que mantingui el seu llegat industrial prioritant i atraient l'activitat productiva, per tal que creixi, si cal, de manera ordenada.
- **Centre històric** - una Manresa amb un centre històric atractiu, rehabilitat i amb dinàmiques pròpies de barri; caldrà recuperar-lo a partir d'una estructura urbana clara i de la intervenció de l'administració, sempre acompanyada per la ciutadania.
- **Estructura urbana** - una Manresa clara i endreçada, per facilitar la vida diària dels ciutadans; objectiu a llarg termini a compatibilitzar amb operacions clau a curt termini.

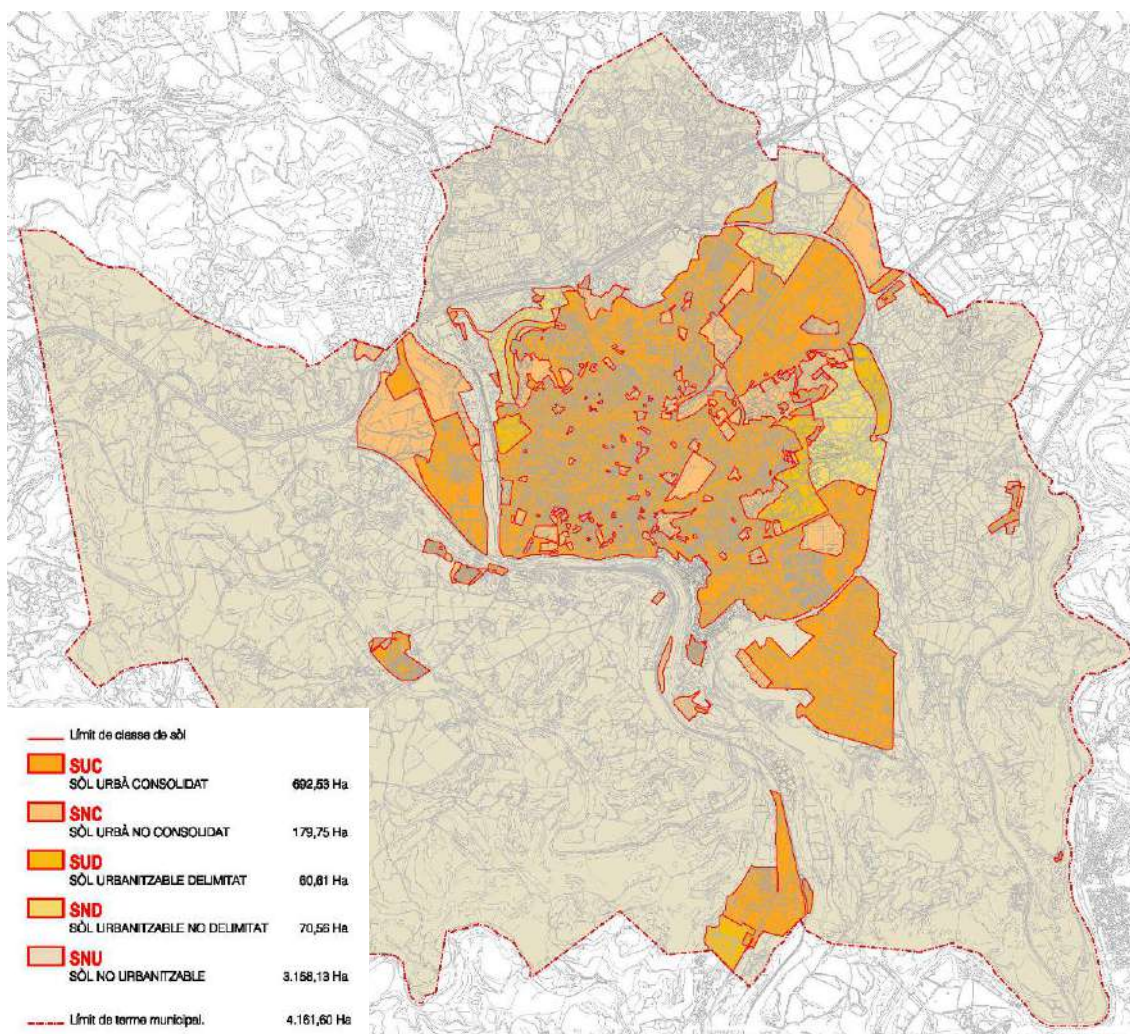


Figura 19. Extracte del plànol O.1.1 Règim del sòl. Classificació del sòl. Aprovació Inicial POUM Manresa

El POUM es desplegarà a través dels següents àmbits de desenvolupament i gestió al municipi, amb objectius i característiques pròpies:

- **Sòl urbà**

Els àmbits delimitats en sòl urbà tenen per objectiu reordenar-lo de manera puntual, per tal d'integrar parts del teixit urbà que han quedat obsoletes, sobretot a través de la reordenació dels sistemes.

S'utilitzaran tres instruments principals de desenvolupament:

Plans de Millora Urbana, que completaran el teixit urbà (6 PMUm, que inclouen 194 habitatges) o acompliran operacions de rehabilitació, reforma interior o transformació d'usos (64 PMUt, que inclouen 4.381 habitatges, 1.243 protegits).

Polígons d'Actuació Urbanística, àmbits de gestió que distribuïran els beneficis i càrregues derivades de les determinacions del planejament. Es classifiquen en 5 tipus, en funció del seu abast i objectius; en sòl urbà consolidat hi ha els de millora de la urbanització (13 PAUu) i els de dotació, amb l'objectiu d'incrementar les dotacions públiques (3 PAUd, que inclouen 117 habitatges, 36 protegits); en sòl urbà no consolidat es delimiten els que preveuen una millora urbana puntual, sense suposar la transformació del teixit urbà i dels usos existents (36 PAUm, que inclouen 939 habitatges), així com els que preveuen una

transformació urbana (34 PAUt, que inclouen 1.375 habitatges, 393 protegits), i els àmbits que ja tenen un projecte de reparcel·lació aprovat (10 PAUp, que inclouen 1.717 habitatges, 308 protegits).

Cessions de sistema viari, parcel·les individuals on només resta pendent la urbanització i cessió del sistema viari.

- **Sòl urbanitzable**

El sòl urbanitzable inclou les reserves de terrenys que el POUM considera necessàries per permetre el creixement de població i de l'activitat econòmica, en base a les previsions.

Es distingeixen dos tipus de sòl urbanitzable:

Sòl urbanitzable delimitat, que permetrà el creixement urbà, la compleció del sistema d'espais lliures i equipaments existents i el desplegament dels programes de sòl i habitatge. Es delimiten 8 Plans Parciais Urbanístics, situats en quatre punts diferents a l'entorn del sòl urbà; 6 d'aquests preveuen sostre residencial.

Sòl urbanitzable no delimitat, com a sòl de reserva que es podrà desenvolupar un cop ho hagin fet els sectors de sòl urbanitzable delimitat. Es defineixen 3 àmbits situats als costats nord, est i oest del sòl urbà, i en continuïtat amb aquest.

Les superfícies que el POUM preveu per cada classe de sòl, són les que apareixen al quadre següent:

TERME MUNICIPAL		41.613.654 m²	4.161,37 Ha	100%
SÒL URBÀ		8.722.952 m²	872,30 Ha	21,0%
SÒL URBÀ CONSOLIDAT		6.925.357 m ²		
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT		1.797.595 m ²		
PAU	940.468 m ²			
PMU	839.867 m ²			
PEU	3.865 m ²			
AFECTACIONS VIALITAT	13.395 m ²			
SÒL URBANITZABLE		1.311.796 m²	131,18 Ha	3,2%
SÒL URBANITZ. DELIMITAT	606.164 m ²			
SÒL URB. NO DELIMITAT	705.632 m ²			
SNU		31.581.331 m²	3.158,13 Ha	75,9%
SÒL URBÀ + SÒL URBANITZABLE		10.032.323 m²	1.003,23 Ha	24,1%

Figura 20. Quadre de classificació del sòl del POUM. Font: Memòria del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

El sòl urbà consolidat de Manresa, segons la memòria del POUM, té capacitat per disposar de 40.886 habitatges segons la regulació prevista, amb un sostre total de 4.639.378 m². A banda del parc d'habitatge existent, entre aquests habitatges es comptabilitza el creixement potencial dels habitatges actuals, amb una quantitat de 1.564 habitatges, i els que es podrien desenvolupar en solars buits, 3.190 habitatges.

L'ordenació proposada pel POUM aprovada inicialment disposa de 3.734 m² de sòl qualificat de sistema d'habitatges dotacionals distribuïts en tres punts del municipi: a

la residència de la zona universitària (nord-oest del nucli urbà); a l'edifici d'habitatges socials situat al carrer de la Sèquia, contigu a l'escola Bages, de titularitat pública; i finalment al sòl que acull els edificis municipals del carrer de Vallfonollosa, que es qualifica amb doble clau E.13/F, de reserva d'equipament i habitatges dotacionals, possibilitant la combinació dels dos usos en funció de les necessitats.

Des del punt de vista de l'habitatge dotacional, el POUM preveu suficientment sòl de reserva d'equipament (E.13) perquè el PLH pugui programar-ne la construcció en funció de les necessitats detectades. La superfície de reserves en sòl urbà consolidat és de 28.245 m² de sòl; al conjunt del municipi, 112.107 m² de sòl.

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – Polígons d'Actuació Urbanística

El desenvolupament dels PAU previstos suposarà la creació de 3.725 habitatges nous, entre els quals hi ha una reserva potencial de 662 habitatges de protecció. Alguns dels PAU delimitats inclouen habitatges però no en desenvolupen de nous; això passa en determinats polígons delimitats per la millora de la urbanització (PAUu) i en alguns que preveuen una millora urbana puntual (PAUm).



Codi àmbit	Tipus	Subtipus	Nom abreviat	Denominació	Nombre habitatges	Habitatges de nova creació	Habitatges lliures	Reserva potencial d'habitatge de protecció		
								N habitatges protegits	% Hab Prot Concertat	% Hab Prot General
PAU										
1 PAU	p	PAR2	parada	polígon 2	359	359	359,00	0,00		
2 PAU	p	ROS	rosselló		86	86	86,00	0,00		
3 PAU	p	PIQ	piques		30	30	30,00	0,00		
5 PAU	p	PTE	parc tecnològic		0	0	0,00	0,00		
6 PAU	p	ATE	auxiliar tèxtil		172	172	172,00	0,00		
7 PAU	p	MAI	dos de maig		85	85	59,00	25,00	10	20
8 PAU	p	FNV	fàbrica nova		500	500	350,00	150,00	10	20
9 PAU	p	PNO	pont nou		0	0	0,00	0,00		
10 PAU	p	SFA1	sagrada família 1		358	358	251,00	107,00	10	20
13 PAU	p	CCO	camí del colomer		127	127	127,00	0,00		
41 PAU	u	BIS	bisbe perelló		103	103	103,00	0,00		
42 PAU	u	FCO	fàbrica comtals		0	0	0,00	0,00		
44 PAU	u	HAB	habitatges		26	0	26,00	0,00		
80 PAU	u	PUG	puig		14	14	14,00	0,00		
90 PAU	u	SOA1	sol i aire 1		119	0	119,00	0,00		
93 PAU	u	TCR	tres creus		66	0	66,00	0,00		
95 PAU	u	SBT	sol i aire-bellavista-tres		473	0	473,00	0,00		
119 PAU	u	AMO1	arquitecte Montagut 1		75	75	75,00	0,00		
162 PAU	u	AMO3	arquitecte Montagut 3		66	66	66,00	0,00		
165 PAU	u	FOC	font dels capellans		21	21	21,00	0,00		
169 PAU	u	CAL	callús		0	0	0,00	0,00		
171 PAU	u	CGU	creu guixera		96	0	96,00	0,00		
174 PAU	u	COM1	comtals 1		0	0	0,00	0,00		
187 PAU	u	PUI2	puigterrà 2		109	0	109,00	0,00		
19 PAU	m	LLA	lladó		15	15	15,00	0,00		
49 PAU	m	SEF	mossèn serapi farré		5	5	5,00	0,00		
51 PAU	m	SAN	sansa		7	7	7,00	0,00		
54 PAU	m	ABA	abat oliba		27	27	27,00	0,00		
58 PAU	m	JCO1	sant joan d'en coll 1		24	24	24,00	0,00		
62 PAU	m	PUI1	puigterrà 1		5	5	5,00	0,00		
67 PAU	m	BAM	bambylor		6	6	6,00	0,00		
68 PAU	m	MOR	francesc moragas		39	39	39,00	0,00		
74 PAU	m	TRT	drets-trullols		0	0	0,00	0,00		
78 PAU	m	SAL2	saleses 2		5	5	5,00	0,00		
86 PAU	m	PRO1	pujada roja 1		13	13	13,00	0,00		
87 PAU	m	TDO	tossalet dels dolors		49	49	49,00	0,00		
121 PAU	m	PON	pont de vilomara		17	17	17,00	0,00		
157 PAU	m	STE	torre santa teresa		0	0	0,00	0,00		
161 PAU	m	GCA2	guillem de catà 2		21	21	21,00	0,00		
163 PAU	m	SFA2	sagrada família 2		10	10	10,00	0,00		
164 PAU	m	SFA3	sagrada família 3		6	0	6,00	0,00		
166 PAU	m	GIN1	ginjoler 1		9	9	9,00	0,00		
167 PAU	m	GIN2	ginjoler 2		7	7	7,00	0,00		
172 PAU	m	TCO	tossal del coro		38	38	38,00	0,00		
175 PAU	m	SRA	sant rafael		111	0	111,00	0,00		
186 PAU	m	PGB4	puigberenguer 4		19	19	19,00	0,00		
188 PAU	m	PUI3	puigterrà 3		1	1	1,00	0,00		
190 PAU	m	SAC4	sant cristòfol 4		94	0	94,00	0,00		
196 PAU	m	AVE	avecrem		282	0	282,00	0,00		
197 PAU	m	HFC	francesc cots		86	0	86,00	0,00		
205 PAU	m	GUI	la guia		0	0	0,00	0,00		
208 PAU	m	REM	remei de baix		2	2	2,00	0,00		

Codi àmbit	Tipus	Subtipus	Nom abreviat	Denominació	Nombre habitatges	Habitatges de nova creació	Habitatges lliures	Reserva potencial d'habitatge de protecció		
								N habitatges protegits	% Hab Prot Concertat	% Hab Prot General
PAU										
14 PAU	t	FGA	font del gat		31	31	22,00	9,00	10	20
15 PAU	t	GCA1	guillem de catà 1		35	35	24,00	10,00	10	20
17 PAU	t	CER	cerdanya		145	145	101,00	43,00	10	20
20 PAU	t	DOC1	docs 1		89	89	62,00	27,00	10	20
21 PAU	t	DOC2	docs 2		39	39	27,00	12,00	10	20
22 PAU	t	MON	montcau		62	62	43,00	18,00	10	20
24 PAU	t	HOS	plaça hospital		16	16	11,00	5,00	10	20
25 PAU	t	MOS	mossèn vall		258	258	180,00	77,00	10	20
26 PAU	t	BAR1	barreres UA2		38	38	26,00	11,00	10	20
27 PAU	t	MEL	mel		16	16	11,00	5,00	10	20
31 PAU	t	DPA	divina pastora		47	47	33,00	14,00	10	20
32 PAU	t	FAR	farinera		16	16	16,00	0,00		
33 PAU	t	FAB	fàbriques		2	2	2,00	0,00		
34 PAU	t	PAR3	parada polígon 3		102	102	72,00	31,00	10	20
36 PAU	t	BAR2	barreres UA4		46	46	32,00	14,00	10	20
37 PAU	t	COV	camí de la cova		28	28	20,00	8,00	10	20
38 PAU	t	AIG	aiguader		10	10	7,00	3,00	10	20
40 PAU	t	APO	apotecari		33	33	23,00	10,00	10	20
48 PAU	t	BCN	barcelona		35	35	25,00	11,00	10	20
50 PAU	t	COL	colomer		57	57	40,00	17,00	10	20
70 PAU	t	MUN	muntanya		5	5	5,00	0,00		
84 PAU	t	PAC	passatge de la cova		26	26	18,00	8,00	10	20
91 PAU	t	SOA2	sol i aire 2		15	15	15,00	0,00		
92 PAU	t	BEL	bellavista		98	98	98,00	0,00		
160 PAU	t	BCA	berenguer canet		12	12	8,00	4,00	10	20
179 PAU	t	RAJ	rajadell		0	0	0,00	0,00		
184 PAU	t	PEI	peix		14	14	10,00	4,00	10	20
189 PAU	t	PUI4	puigterrà 4		2	2	2,00	0,00		
193 PAU	t	COM2	comtals 2		0	0	0,00	0,00		
198 PAU	t	FON	fontanet		23	23	16,00	7,00	10	20
199 PAU	t	SCL	saclosa		18	18	13,00	5,00	10	20
207 PAU	t	EMO	enric morera		41	41	29,00	12,00	10	20
11 PAU	t	MIO1	mion 1		51	51	36,00	15,00	10	20
209 PAU	t	BUF1	bufalvent 1		0	0	0,00	0,00		
210 PAU	t	BUF2	bufalvent 2		0	0	0,00	0,00		
PAU TOTAL					5.193	3.725	4.527	662	17,8%	

Figura 21. Quadre d'habitatges previstos als PAU del POUM. Font: Memòria Social del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

Els PAU que desenvolupen un nombre d'habitatges més important són:

PAUp MAR2. parada polígon 2 – 359 habitatges nous (0 habitatges protegits)

L'àmbit discontinu amb projecte de reparcel·lació aprovat, té una extensió de 52.830,64m² i es localitza al nord del nucli urbà. El seu principal objectiu és de compleció de l'ordenació dels terrenys situats entre els carrer de la Pau i l'avinguda dels Dolors, i obtenir les cessions de sòl pertinents per habilitar zones verdes i l'espai de l'escola Sèquia.

PAUp FNV. fàbrica nova – 500 habitatges nous (150 habitatges protegits)

L'àmbit amb projecte de reparcel·lació aprovat, té una extensió de 69.077,00m² i es troba al centre del nucli urbà, al barri de Carretera de Vic-Remei. El desenvolupament d'aquest polígon suposarà l'ordenació d'uns terrenys amb una importància cabdal a l'assentament urbà, amb la disposició d'un gran parc de referència i també una àrea d'atractivitat comercial.

PAUp SFA1. sagrada família 1 – 358 habitatges nous (107 habitatges protegits)

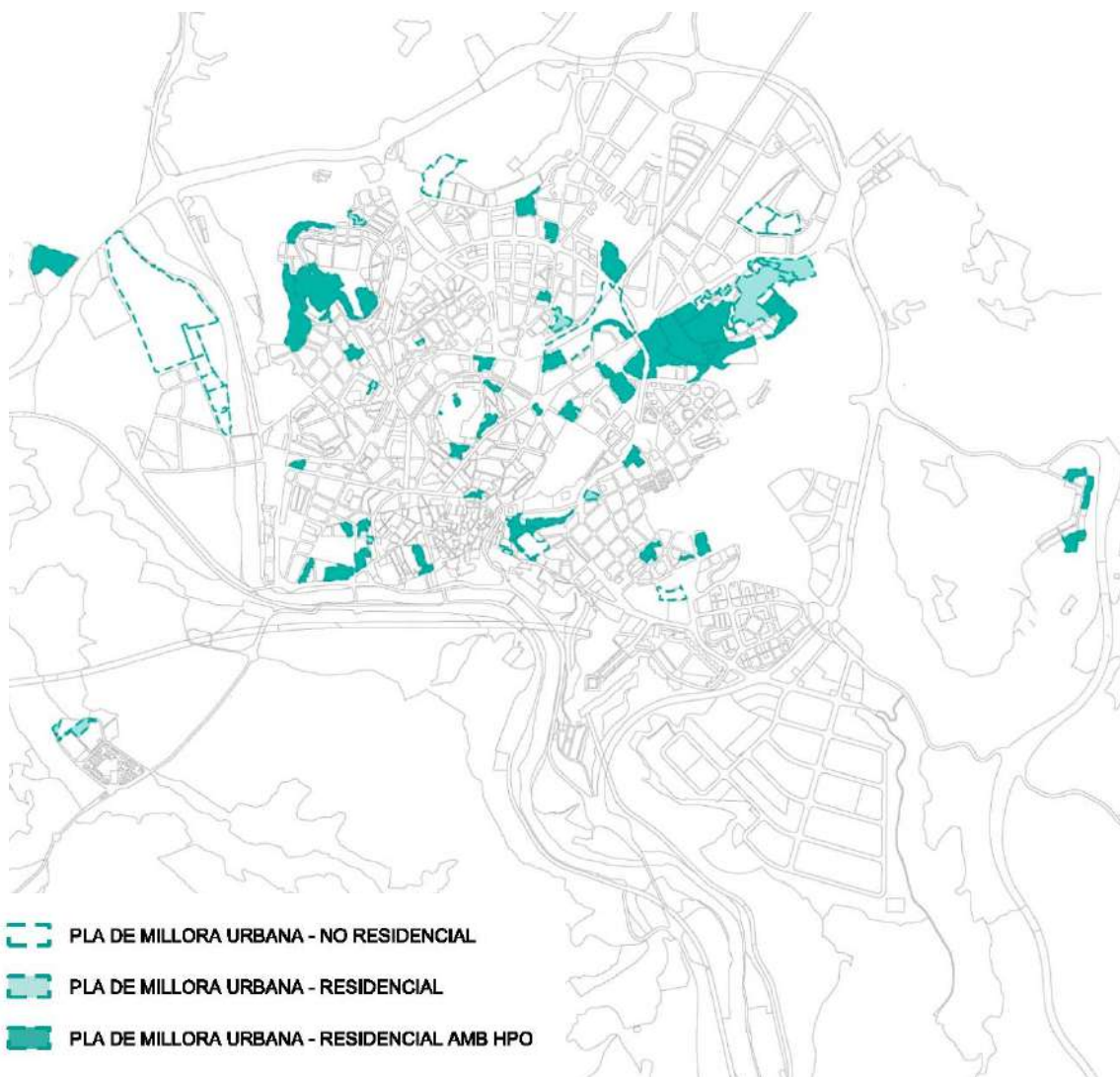
L'àmbit amb projecte de reparcel·lació aprovat, té una extensió de 46.988,90m² i se situa a un punt proper al centre del municipi, al barri de Sagrada Família, entre el teixit urbà consolidat o el canal de la sèquia. Amb el seu desenvolupament es possibilitarà la creació del parc lineal de la Sèquia, en connexió amb el teixit residencial existent i els nous creixements. També es preveu la implantació d'un nou equipament educatiu.

PAUt MOS. mossèn vall – 258 habitatges nous (77 habitatges protegits)

L'àmbit té una extensió de 19.536,52m², i inclou una illa sencera del costat sud-oest del nucli urbà. La transformació preveu el canvi de destí del sòl, de l'ús industrial actual al residencial i d'equipament docent.

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – Plans de Millora Urbana

Pel que fa als PMU, el conjunt d'àmbits previstos incorporen 4.563 habitatges de nova creació, dels quals 1.230 es reserven per habitatges de protecció; el que suposa una proporció del 27%.



							Reserva potencial d'habitatge de protecció		
Codi àmbit	Tipus Subtipus	Nom abreujat	Denominació	Nombre habitatges	Habitatges de nova creació	Habitatges lliures	N habitatges protegits	% Heb Prot Concertat	% Heb Prot General
PMU									
53 PMU	m	MIG	migdia	9	9	9,00	0,00		
69 PMU	m	JOR	jorbetes	14	14	14,00	0,00		
102 PMU	m	XTN	xemeneia tints	58	58	58,00	0,00		
103 PMU	m	GPO	germanetes dels pobres	0	0	0,00	0,00		
133 PMU	m	PFO	passatge del forn	67	67	67,00	0,00		
155 PMU	m	MIO3	mion 3	18	18	18,00	0,00		
173 PMU	m	PUJ	pujolet	18	18	18,00	0,00		
4 PMU	t	DAM	dama	20	20	14,00	6,00	10	20
12 PMU	t	CPI	pirineu	75	75	53,00	23,00	10	20
16 PMU	t	LEP	lepant	70	70	49,00	21,00	10	20
28 PMU	t	ARB	arbonés	50	50	35,00	15,00	10	20
30 PMU	t	AMA	joan amades	35	35	25,00	11,00	10	20
35 PMU	t	PAR4	parada poligon 4	170	170	119,00	51,00	10	20
45 PMU	t	VIL1	viladordis 1	35	35	25,00	11,00	10	20
55 PMU	t	BAL	balmes	7	7	7,00	0,00		
56 PMU	t	PTO	passatge torras	70	70	49,00	21,00	10	20
57 PMU	t	MAT	maternitat d'elna	44	44	31,00	13,00	10	20
63 PMU	t	SEQ	sèquia	43	43	30,00	13,00	10	20
64 PMU	t	PLL	passatge lladó	51	51	36,00	15,00	10	20
71 PMU	t	TAL	talamanca	17	17	12,00	5,00	10	20
77 PMU	t	SAL1	saleses 1	116	116	81,00	35,00	10	20
79 PMU	t	SAL3	saleses 3	24	24	17,00	7,00	10	20
85 PMU	t	SAC3	sant cristòfol 3	72	72	50,00	22,00	10	20
89 PMU	t	LCU	la culla	0	0	0,00	0,00		
96 PMU	t	PIR5	pirelli 5	0	0	0,00	0,00		
97 PMU	t	PIR6	pirelli 6	0	0	0,00	0,00		
106 PMU	t	ONZ	onze de setembre	69	69	48,00	21,00	10	20
107 PMU	t	ALC	alcoholera	63	63	44,00	19,00	10	20
108 PMU	t	SOL	sol	21	21	15,00	6,00	10	20
109 PMU	t	MUR	muralla sant francisc	56	56	39,00	17,00	10	20
110 PMU	t	CON1	concordia 1	92	92	65,00	28,00	10	20
111 PMU	t	PGB1	puigberenguer 1	52	52	36,00	16,00	10	20
112 PMU	t	GRA	gravera	208	208	146,00	62,00	10	20
113 PMU	t	PGB2	puigberenguer 2	142	142	100,00	43,00	10	20
114 PMU	t	SUR	súria	62	62	43,00	19,00	10	20
115 PMU	t	FCU	fàbrica cura	45	45	31,00	13,00	10	20
116 PMU	t	SAC1	sant cristòfol 1	47	47	33,00	14,00	10	20
117 PMU	t	SAC2	sant cristòfol 2	155	155	109,00	47,00	10	20
118 PMU	t	JCO2	sant joan d'en coll 2	145	145	101,00	43,00	10	20
120 PMU	t	AMO2	arquitecte Montagut 2	86	86	61,00	26,00	10	20
122 PMU	t	CCA	cardona	42	42	29,00	13,00	10	20
123 PMU	t	BEA	beat pagès	37	37	26,00	11,00	10	20
124 PMU	t	PAS1	passeig del riu 1	186	186	130,00	56,00	10	20
125 PMU	t	PIR1	pirelli 1	0	0	0,00	0,00		
126 PMU	t	PIR2	pirelli 2	0	0	0,00	0,00		
127 PMU	t	PIR3	pirelli 3	0	0	0,00	0,00		
128 PMU	t	PRI	prat de la riba	241	241	169,00	72,00	10	20
129 PMU	t	SJO1	sant joan 1	303	303	176,00	127,00	14	28
130 PMU	t	SJO2	sant joan 2	373	373	261,00	112,00	10	20
131 PMU	t	CAD1	calders 1	125	125	87,00	37,00	10	20
132 PMU	t	PRO2	pujada roja 2	109	109	109,00	0,00		
134 PMU	t	COT1	les cots 1	226	226	226,00	0,00		
135 PMU	t	SJO3	sant joan 3	141	141	99,00	42,00	10	20
136 PMU	t	RSE	rosa sensat	136	136	96,00	41,00	10	20
138 PMU	t	FAV	fàbrica vinyes	0	0	0,00	0,00		
139 PMU	t	CAR	torre carreres	0	0	0,00	0,00		
154 PMU	t	BON	bonavista	24	24	16,00	7,00	10	20
158 PMU	t	PCR	plaça de la creu	71	71	49,00	21,00	10	20
180 PMU	t	PIR4	pirelli 4	0	0	0,00	0,00		
181 PMU	t	VIL3	viladordis 3	39	39	28,00	12,00	10	20
183 PMU	t	VIL2	viladordis 2	23	23	16,00	7,00	10	20
185 PMU	t	PAS2	passeig del riu 2	39	39	27,00	12,00	10	20
191 PMU	t	ACL	antoni maria claret	0	0	0,00	0,00		
192 PMU	t	SBA	sant bartomeu	28	28	28,00	0,00		
194 PMU	t	NVA	nou de valldaura	26	26	18,00	8,00	10	20
195 PMU	t	CLI	clínica	0	0	0,00	0,00		
201 PMU	t	CAD2	calders 2	0	0	0,00	0,00		
202 PMU	t	XUP	xup	38	38	38,00	0,00		
203 PMU	t	PAL	el palillo	30	30	21,00	9,00	10	20
204 PMU	t	CAS	castellat	0	0	0,00	0,00		
PMU TOTAL				4.363	4.363	3.357	1.250	27,0%	

Figura 22. Quadre d'habitatges previstos als PMU del POUM. Font: Memòria Social del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

Els PMU que incorporen una quantitat més important d'habitatges són:

PMUt GRA. gravera – 208 habitatges nous (62 habitatges protegits)

L'àmbit té una extensió de 27.407,44m² i es situa al costat oest del nucli urbà, als terrenys vinculats al camí de la Gravera. Més enllà dels objectius de cessió d'espais lliures, equipaments, i vials per donar continuïtat a la xarxa existent, el pla preveu un desenvolupament amb ús global residencial.

PMUt PRI. prat de la riba – 241 habitatges nous (72 habitatges protegits)

L'àmbit del pla té una extensió de 30.524,54m² i es troba inclòs al barri de Carretera de Vic-Remei, al costat nord-est del nucli antic. Amb una important proporció de sòl públic, sobretot destinat a viari, el pla preveu la ubicació de l'estació de ferrocarril i àrees destinades a aparcament; l'espai de desenvolupament residencial es localitza a l'illa sud de l'àmbit.

PMUt SJO1. sant joan 1 – 303 habitatges nous (127 habitatges protegits)

L'àmbit té una superfície de 33.296,45m² i es situa al costat est del nucli urbà, entre els carrers Pujada Roja i Sant Joan. L'ordenació preveu un ús global residencial, mantenint les preexistències però possibilitant la connexió a l'estructura viària existent, la implantació d'una peça d'equipament i d'espais d'aparcament.

PMUt SJO2. sant joan 2 – 373 habitatges nous (112 habitatges protegits)

L'àmbit té una extensió de 27.182,26m² i es situa al costat est del nucli urbà, als terrenys en continuïtat a l'avinguda dels Països Catalans, caracteritzats per l'existència de les instal·lacions d'abastament elèctric. L'ús del sostre previst al pla és bàsicament residencial, tot i que també incorpora terciari, generant un front representatiu a la carretera de Vic.

PMUt COT1. les cots 1 – 226 habitatges nous (0 habitatges protegits)

L'àmbit té una extensió de 40.674,86m² i es situa al nord-est del nucli urbà, al voltant del camí de les Cots. L'ordenació incorporarà bàsicament usos residencials, i té per objectiu la compleció de l'estructura viària i la disposició d'un gran espai lliure públic.

SÒL URBANITZABLE – Plans Parciais Urbanístics

En sòl urbanitzable es delimiten una total de 8 PPU amb els quals es preveu la construcció de 2.218 habitatges, 803 dels quals són reserves per habitatge de protecció (reserva del 36,2%).

							Reserva potencial d'habitatge de protecció		
Codi àmbit	Tipus Subtipus	Nom abreujat	Denominació	Nombre habitatges	Habitatges de nova creació	Habitatges lliures	N'habitatges protegits	% Hab Prot Concertat	% Hab Prot General
PPU									
137 PPU	CAI		camí de les aigües	13	13	13,00	0,00		
140 PPU	CAT		països catalans	447	447	300,00	148,00	11	22
141 PPU	CTR		camí dels trullols	1058	1058	614,00	444,00	14	28
142 PPU	JON		el joncar	0	0	0,00	0,00		
143 PPU	TCI		tossal dels cigalons	249	249	174,00	75,00	10	20
144 PPU	TUD		tudela	365	365	256,00	110,00	10	20
145 PPU	CON2		concordia 2	86	86	60,00	26,00	10	20
146 PPU	COM3		comtals 3	0	0	0,00	0,00		
PPU TOTAL				2.218	2.218	1.417	803	36,2%	

Figura 23. Quadre d'habitatges previstos als PPU del POUM. Font: Memòria Social del POUM, document aprovat inicialment, març 2015.

Hi ha quatre sectors que destaquen per la seva extensió i el nombre d'habitatges que preveuen:

PPU CAT. països catalans – 447 habitatges nous (148 habitatges protegits)

El sector té una superfície de 72.282,33m² i es situa a l'est del nucli urbà, en continuïtat amb l'avinguda dels Països Catalans, incloent les línies elèctriques existents. L'ordenació ha de preveure l'adequat enllaç de la xarxa viària i la infraestructura elèctrica; d'altra banda, es determina que les edificacions residencials previstes es disposaran de forma singular a l'enllaç de l'avinguda dels Països Catalans amb el carrer Fra Jacint Coma i Galí.

PPU CTR. camí dels trullols – 1.058 habitatges nous (444 habitatges protegits)

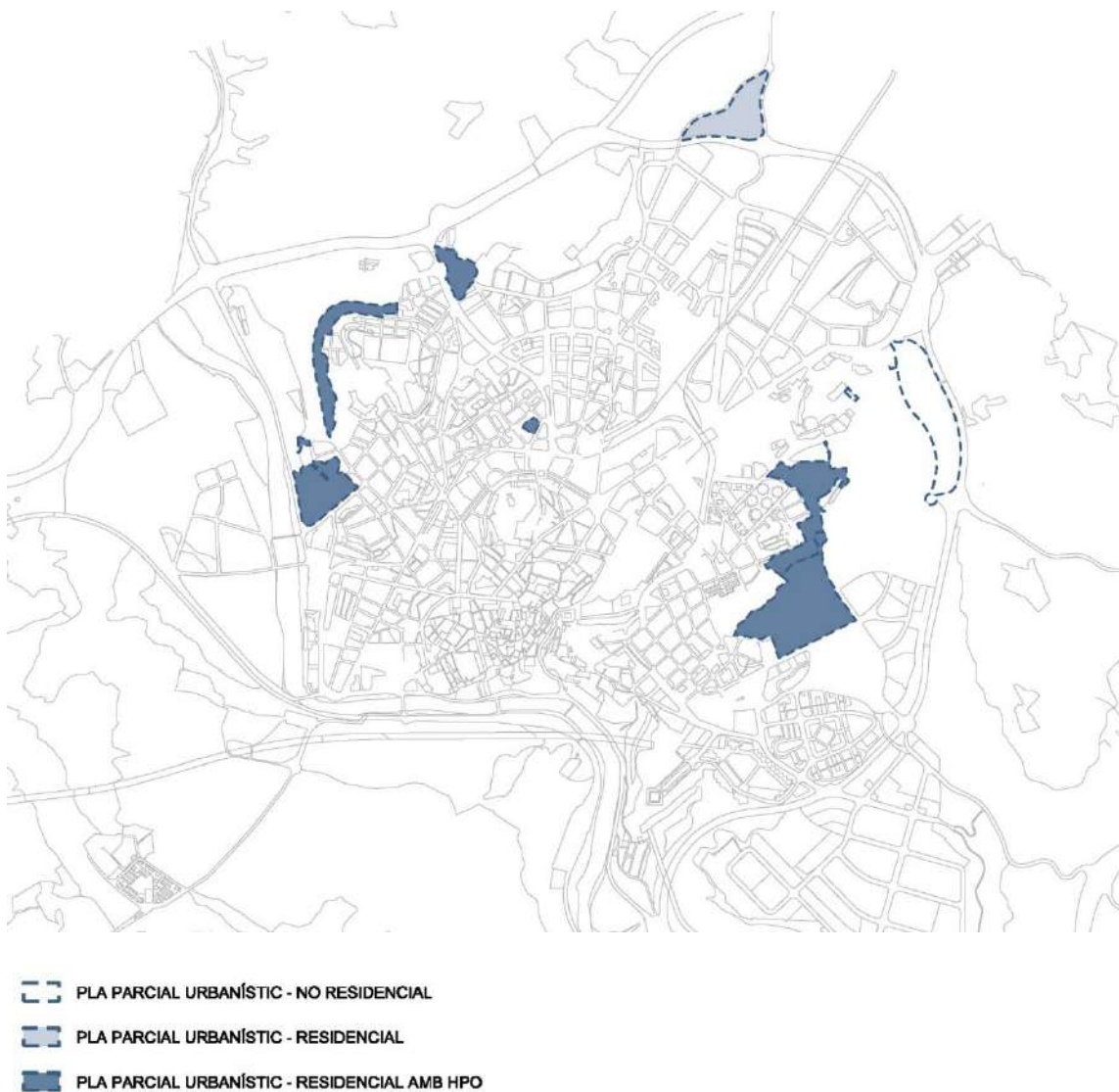
El sector té una extensió de 136.351,66m² i es situa a l'est del nucli urbà, entre el carrer de Joan Fuster, l'avinguda dels Països Catalans i el traçat de la sèquia. La seva ordenació ha de preveure la continuïtat del parc lineal de la sèquia i prolongar l'avinguda dels Països Catalans; d'altra banda, l'ordenació dels espais privats es recolzarà als dos vials principals amb usos preferentment terciaris. El nou sostre residencials s'ubicarà principalment al carrer Joan Fuster, en sòl per edificacions de baixa densitat.

PPU TCI. tossal dels cigalons – 249 habitatges nous (75 habitatges protegits)

El PPU té un àmbit discontinu, amb una extensió de 58.146,43m² i es situa al costat oest del nucli urbà, a l'entorn del carrer Miquel Martí i Pol, de complexa topografia. La finalitat de l'ordenació de l'àmbit és al creació d'una estructura d'espais públics que s'ajusti a la topografia de l'àmbit. El sòl d'aprofitament privat, que només suposa un 16% de l'àmbit, se situa al costat est de l'àmbit, en continuïtat amb el teixit existent.

PPU TUD. tudela – 365 habitatges nous (110 habitatges protegits)

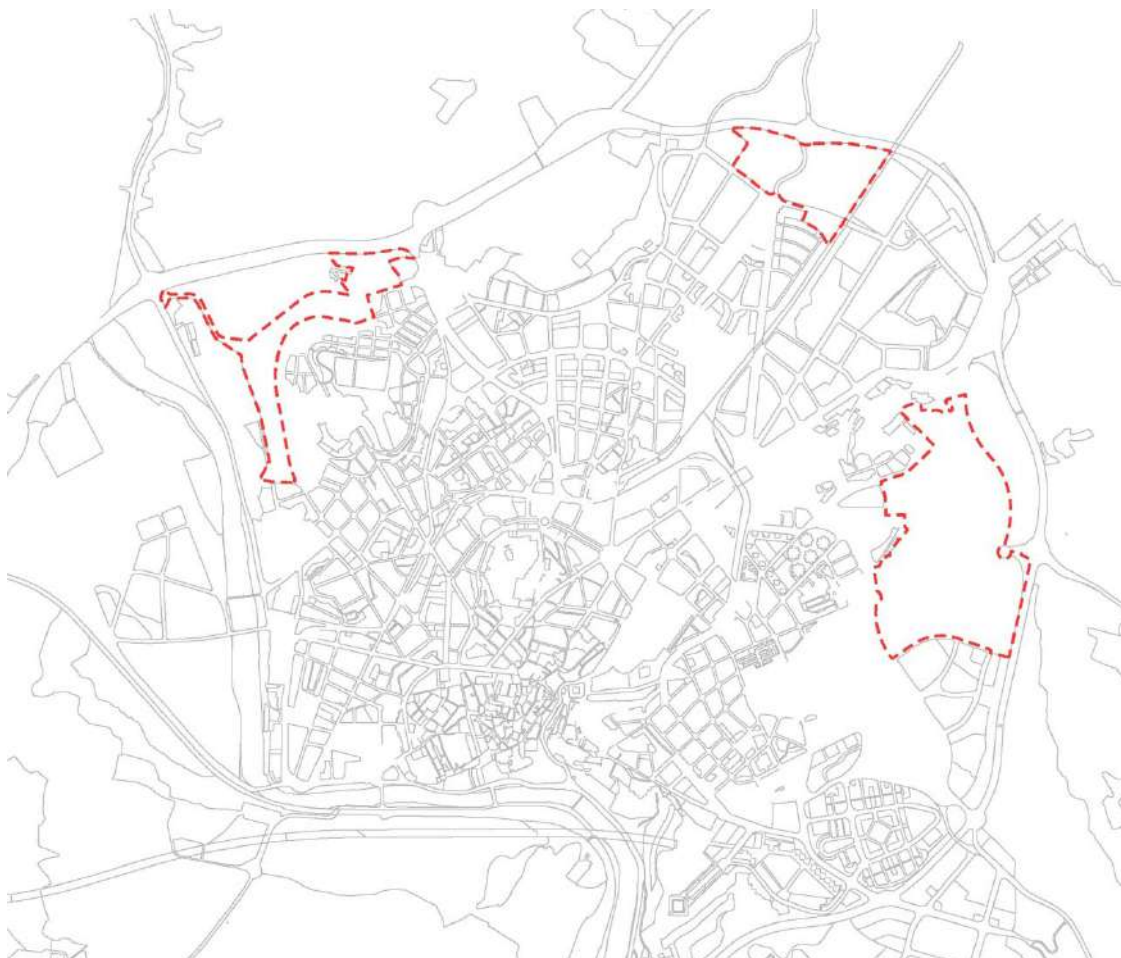
L'àmbit del sector té una extensió de 48.317,65m² i voreja el límit oest del sòl urbà, en prolongació de l'avinguda Tudela i el carrer Tarragona. L'ús global previst per l'àmbit és residencial, per la consolidació del teixit existent, i amb la previsió de connexió dels nous vials a la xarxa existent.



SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

El POUM defineix tres àmbits de sòl urbanitzable no delimitat, com a reserva per al creixement a més llarg termini de la ciutat, un cop desenvolupats els àmbits de sòl urbanitzable delimitat.

Aquests sectors podrien arribar a generar un potencial de 337.810 m² de sostre residencial, corresponent a 3.754 habitatges.



El sumatori d'**habitatges de nova creació** programats al conjunt dels àmbits descrits (PAU, PMU i PPU), segons les previsions del document del POUM aprovat inicialment, és de **10.508**; d'aquests, 2.695 tindrien algun règim de protecció.

	existents	nova creació			totals		
	lliures	lliures	HPO	totals	lliures	HPO	totals
PAU	1.468	3.063	662	3.725	4.531	662	5.193
PMU	0	3.333	1.230	4.563	3.333	1.230	4.563
Total SUNC	1.468	6.396	1.892	8.288	7.864	1.892	9.756
SUD	0	1.417	803	2.220	1.417	803	2.220
Total SUD	0	1.417	803	2.220	1.417	803	2.220
	existents	nova creació			totals		
Total SUNC+SUD	1.468	7.813	2.695	10.508	9.281	2.695	11.976
Previsions SUND	nd	nd	nd	3.754	nd	nd	3754
Potencial àmbits desenvolupament nou POUM	1.468	7.813	2.695	14.262			15.730

Considerant també els habitatges potencials en sòl urbanitzable no delimitat i els habitatges ja existents dins dels polígons d'actuació, el total d'habitatges que admetria el nou POUM en sectors de desenvolupament seria de **15.730 habitatges** (14.262 de nova creació).

Caldria afegir el potencial d'habitatges que encara admetria el sòl urbà consolidat, a base de la colmatació dels teixits existents i la construcció en solars buits per obtenir el potencial total del nou POUM.

Per altra banda el POUM disposa sòl qualificat d'equipaments de reserva (E13) per a poder construir **habitatges dotacionals** – a programar pel PLH-, per donar resposta als requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social o de l'anàlisi de la demanda exclosa.

En el document d'aprovació inicial, no definitiu ni executiu, es qualifiquen com a habitatges dotacionals en sòl urbà consolidat:

- la residència de la zona universitària
- l'edifici d'habitatges socials de titularitat pública situats al carrer de la Sèquia, contigus a l'escola Bages.
- En els edificis municipals del carrer Vallfonollosa, combinats amb equipament.

4.2. Estat d'execució del sòl residencial

Prenent com a referència el POUM aprovat inicialment, tots els sectors i polígons estan pendents de desenvolupament.

A nivell estratègic el POUM programa pel primer sexenni aquells àmbits amb planejament i gestió aprovades i també el de sectors amb incidència sobre l'estructura urbana o que permetin consolidar i renovar els teixits centrals de la ciutat. El conjunt de sectors i polígons previstos pel primer sexenni són els següents:

PAU	m	024	SAC4	sant cristòfol 4	1er sexenni
PAU	P	001	PAR2	parada polígon 2	1er sexenni
PAU	P	002	ROS	rosselló	1er sexenni
PAU	P	003	PIQ	piques	1er sexenni
PAU	P	004	PTE	parc tecnològic	1er sexenni
PAU	P	005	ATE	auxiliar tèxtil	1er sexenni
PAU	P	006	MAI	dos de maig	1er sexenni
PAU	P	007	FNV	fàbrica nova	1er sexenni
PAU	P	008	PNO	pont nou	1er sexenni
PAU	P	009	SFA1	sagrada família 1	1er sexenni
PAU	P	010	CCO	camí del colomer	1er sexenni
PAU	T	008	HOS	plaça hospital	1er sexenni
PAU	T	009	MOS	mossèn vall	1er sexenni
PAU	T	010	BAR1	barreres UA2	1er sexenni
PAU	T	015	PAR3	parada polígon 3	1er sexenni
PAU	T	016	BAR2	barreres UA4	1er sexenni
PAU	T	022	COL	colomer	1er sexenni
PAU	T	031	COM ²	comtals 2	1er sexenni
PAU	T	034	EMO	enric morera	1er sexenni
PAU	U	001	BIS	bisbe perelló	1er sexenni
PAU	U	002	FCO	fàbrica comtals	1er sexenni
PAU	U	008	AMO1	arquitecte Montagut 1	1er sexenni
PAU	U	009	AMO3	arquitecte Montagut 3	1er sexenni
PAU	U	013	COM1	comtals 1	1er sexenni
PEU		001	AGU	agulla	1er sexenni
PEU		002	ADM	centre serveis administratius	1er sexenni
PMU	m	001	JOR	jorbetes	1er sexenni
PMU	T	001	DAM	dama	1er sexenni
PMU	T	011	SEQ	sèquia	1er sexenni
PMU	T	017	LCU	la culla	1er sexenni
PMU	T	020	ONZ	onze de setembre	1er sexenni
PMU	T	033	AMO2	arquitecte Montagut 2	1er sexenni

La major part d'aquests sectors o polígons està previst que es desenvolupin mitjançant un sistema de cooperació, de manera que l'Ajuntament tindrà la iniciativa per garantir que es puguin desenvolupar dins d'aquest període.

Sistema d'actuació	nº àmbits	sostre residencial (m ²)				nº habitatges
		total	lliure	protegit règim general	protegit règim concertat	
Iniciativa pública (PEU)	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Cooperació (PAU/PMU)	14	108.315,89	87.654,65	13.774,17	6.887,07	1.204
Compensació bàsica (PAU/PMU)	9	114.474,95	89.006,26	16.979,13	8.489,56	1.314
Cooperació o compensació bàsica (PAU/PEU/PMU)	8	22.278,99	15.595,32	4.455,79	2.227,88	247
Total àmbits 1r sexenni	32	245.069,83	192.256,23	35.209,09	17.604,51	2.765

En total el POUM agenda pel primer sexenni un total de 32 àmbits en sòl urbà no consolidat, que podrien suposar un potencial de 2.765 habitatges a desenvolupar en un termini coincident amb el de vigència del present Pla local d'habitatge. Evidentment hi ha molts factors que poden fer modificar aquestes previsions, entre ells l'evolució del mercat de l'habitatge i de la situació econòmica en general.

4.3. Potencial i previsions de creixement residencial

En la memòria social del POUM en fase de redacció s'inclou un recompte del sostre potencial en sòl urbà consolidat, obtingut a base d'aplicar els paràmetres màxims que admet el planejament per cada illa cadastral en funció de la clau urbanística en que es troba. Segons aquest càlcul en les zones residencials cabria un potencial teòric de 4.639.378 m² de sostre, que donaria capacitat per 40.886 habitatges.

Segons les estimacions d'habitatges buits detallades en el capítol 3.4 aquests es podrien quantificar actualment sobre les 7.900 unitats a Manresa, el que suposa un 21% del parc total, i el POUM es proposa com a objectiu reduir-lo fins al 15%, concentrant les polítiques d'habitatge en la mobilització del parc d'habitatges vacants: en la rehabilitació i millora del parc, i en els esforços de comercialització i difusió de l'oferta d'habitatges nous existents. La reducció d'aquest 6% implica recuperar un total de 2.260 habitatges desocupats en sòl urbà consolidat al llarg dels 20 anys de vigència del POUM, el que suposaria recuperar 678 habitatges dins del proper sexenni.

Per altra banda s'estima que en solars buits encara hi ha sòl disponible per a encabir 3.190 nous habitatges. El POUM preveu que se'n podrien arribar a desenvolupar un 50% dins els propers 20 anys. Extrapolant l'hipòtesi a 6 anys suposarem que en el proper sexenni se'n podrien construir 479.

Si afegim els habitatges potencials programats als àmbits de desenvolupament estratègics indicats en el punt anterior, estimant que només es desenvolupessin els sectors o polígons previstos per cooperació (1.204 nous habitatges) obtindríem un total de **2.361 unitats**.

Habitatges buits (objectiu recuperar 6%)	678
Solars buits	479
Àmbits de planejament estratègic	1.204
Total potencial POUM	2.361

5. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

5.1. Recursos relacionats amb l'habitatge

Actualment l'Ajuntament de Manresa disposa dels següents recursos dedicats a polítiques d'urbanisme i d'habitatge:

- Serveis d'Acció i Cohesió social i de Serveis al Territori, amb la nova secció transversal d'Habitatge.
- FORUM, SA (societat mercantil de capital municipal)
- Oficina Local d'Habitatge (incorporada a FORUM, SA)

En concret, les principals seccions relacionades amb l'habitatge dins d'aquests serveis de l'Ajuntament de Manresa són els següents:

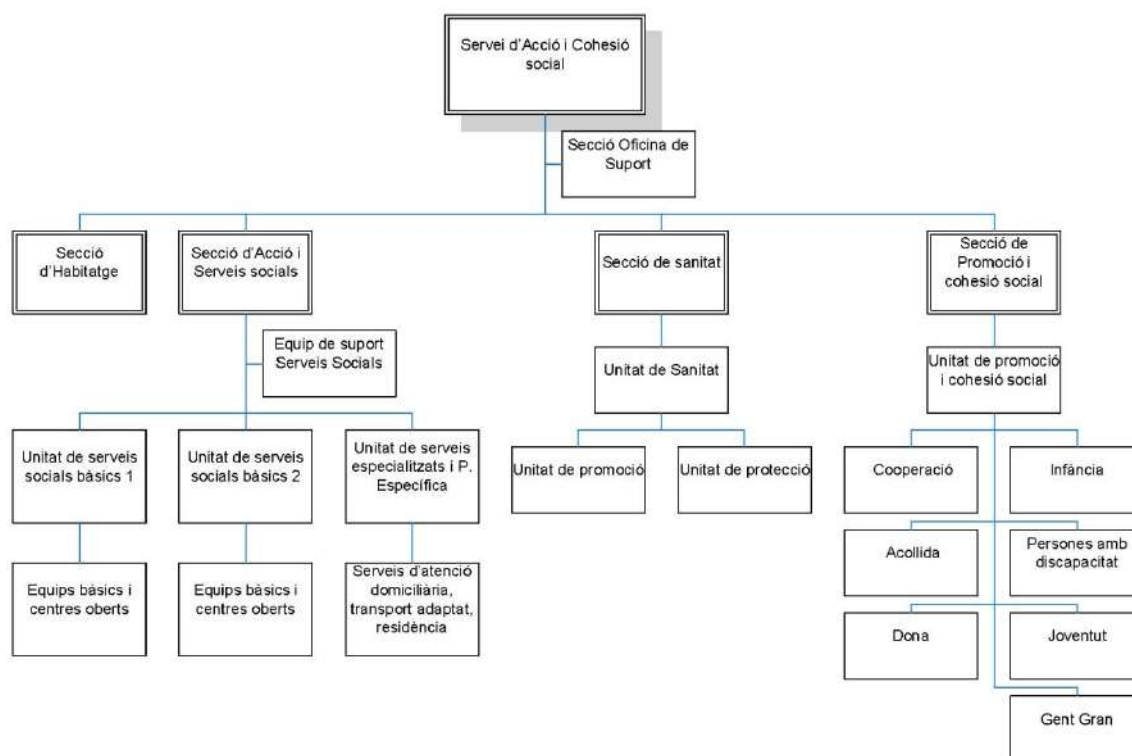
- Servei d'Acció i Cohesió social
 - Secció de Serveis socials
 - Secció d'Habitatge
- Servei de Serveis al Territori
 - Servei d'Urbanisme: Seccions de Gestió urbanística, Habitatge i Obres, principalment.
- Servei de Contractació, Patrimoni i Inversions
 - Secció de Patrimoni i Inversions

El Servei d'Acció i Cohesió social té les funcions d'exercir les competències exclusives del municipi en matèria de Serveis socials, la gestió de programes i/o serveis de caire polivalent o d'atenció a col·lectius específics per a la prevenció i intervenció social en persones, famílies o grups socials.

També té encomanades les funcions de tràmit dels expedients derivats de les actuacions en matèria d'habitatge amb finalitat social.

Gestiona els programes i activitats derivades de la política de salut de l'Ajuntament, així com també assumeix el lideratge de Programes Específics.

Per al desenvolupament d'aquestes funcions, el servei s'estructura de les seccions i unitats següents:



A la **secció de Serveis socials** li correspon exercir les competències exclusives del municipi en matèria de serveis socials com Àrea Bàsica de Serveis Socials:

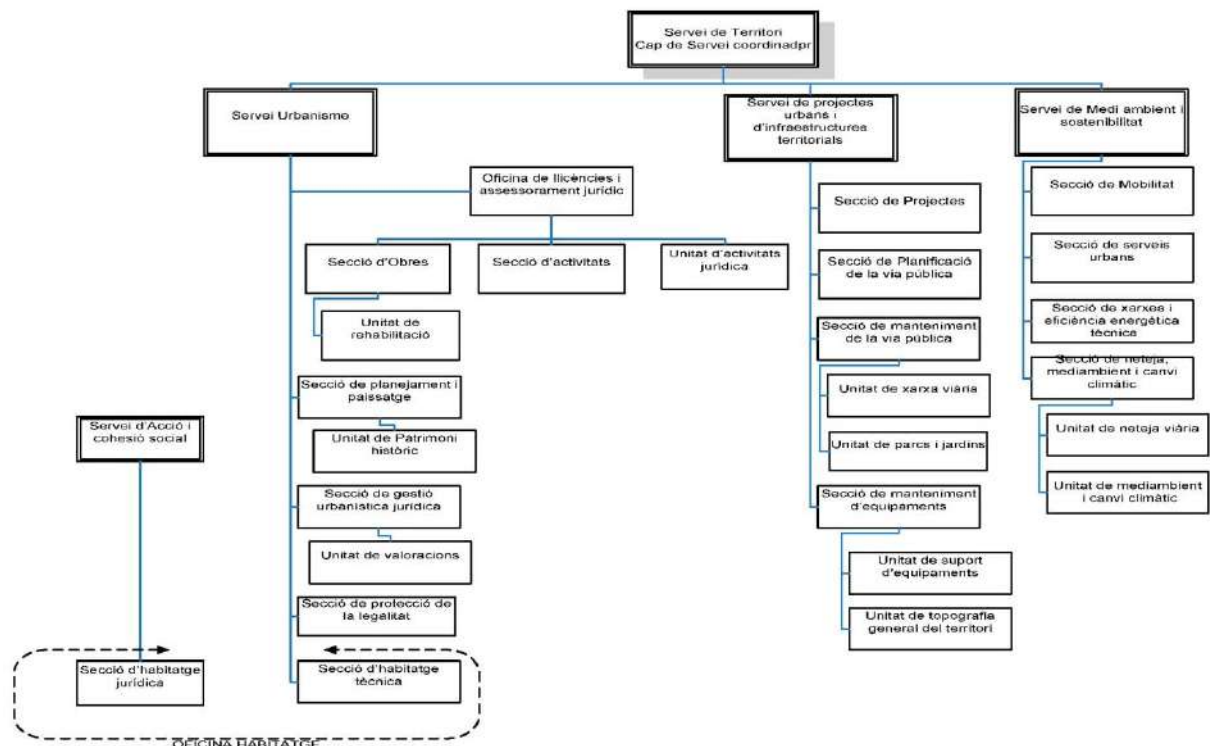
- Programar els serveis socials bàsics i proposar-ne la zonificació per la seva ubicació.
- Prestar els serveis de la seva competència mitjançant els equips de professionals corresponents: equips bàsics d'atenció social, serveis d'atenció domiciliària, serveis residencials d'estada limitada, servei de menjador social, serveis de centres oberts i servei d'assessorament tècnic d'atenció social, així com altres serveis o programes específics que es creïn per millorar el servei.
- Coordinar els serveis bàsics amb d'altres de similars que gestionin entitats d'iniciativa social, privada o mercantil.
- Seguiment de la gestió d'aquells serveis socials especialitzats de titularitat municipal: transport adaptat i residència de gent gran.
- Impuls i gestió del Programa d'inclusió social i aquells projectes o actuacions que se'n derivin.

La **secció d'Habitatge** té encomanades les funcions d'impuls, redacció, tramitació, gestió i control jurídic dels expedients i actuacions derivades de les polítiques municipals d'habitatge que tenen com objectiu la planificació i gestió d'habitatge amb finalitat social. En el marc d'aquestes actuacions també s'inclouen els procediments de foment, d'inspecció, d'ordres d'execució i sancionadors en relació a les condicions d'habitabilitat dels habitatges. Actua amb la col·laboració i en coordinació de la secció de Rehabilitació Urbana adscrita a Territori, a qui se li encomanen funcions de control tècnic de l'habitatge a la ciutat per a la millora de la seva habitabilitat, per tal d'assegurar un actuació municipal coherent i unificada.

La secció d'habitatge és l'encarregada de l'elaboració i gestió del Pla local d'habitatge, l'execució del Programa d'inspecció i intervenció sobre habitatges desocupats en situació anòmla, els convenis de mediació o cessió voluntària o forçosa per a l'obtenció d'habitatges de lloguer social per atendre persones en situació de risc d'exclusió residencial, el seguiment de la gestió dels pisos municipals de lloguer social i quants altres programes es determini, en coordinació amb serveis socials i FORUM, SA.

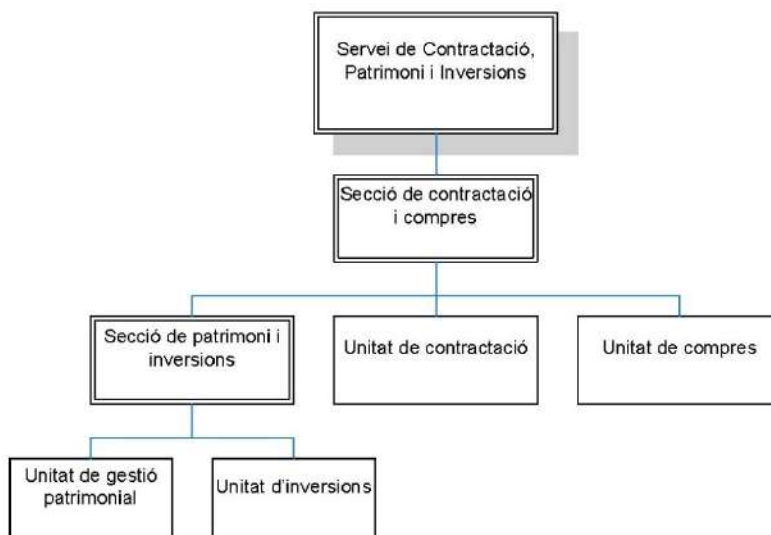
El Servei de Serveis al Territori agrupa totes les funcions relacionades amb les competències municipals en matèria d'ordenació del territori, política de sòl, planejament i gestió urbanística, infraestructures territorials, intervenció administrativa en l'activitat dels particulars en obres i activitats i la protecció de la legalitat urbanística: habitatge i rehabilitació; redacció i execució de projectes, urbanització de l'espai urbà, conservació i manteniment d'edificis públics municipals, política derivada de les relacions amb els barris de la ciutat i el seu manteniment; instal·lacions i xarxes de serveis, parcs i jardins; prestació, seguiment i control dels serveis municipals de transports, recollida d'escombraries, neteja viària, enllumenat públic, i cementiri; polítiques de mobilitat i serveis que se'n deriven: policia sanitària mortuòria; polítiques ambientals i de sostenibilitat, implantació i seguiment de serveis que es dissenyen amb el nom de "ciutat intel·ligent".

Per assolir una millor organització i eficiència, el Servei dels Serveis al Territori s'estructura en tres serveis, dividits en les respectives seccions i unitats:



La **Secció tècnica d'Habitatge**, dins del Servei d'Urbanisme, té les funcions tècniques de redacció de projectes de rehabilitació d'edificis destinats a habitatge social, direcció i seguiment de les obres, estudi i inspecció prèvia d'edificis susceptibles de destinació social i gestió tècnica posterior.

Relacionada en alguns punts també amb l'habitatge, l'**Unitat de Gestió Patrimonial**, dins la Secció de Patrimoni i inversions del Servei de Contractació, Patrimoni i inversions, té entre les seves funcions la formalització, comprovació i actualització de l'inventari general consolidat de béns, drets i obligacions de l'Ajuntament. Cal destacar la funció d'adquisició i alienació de tot tipus de béns, la tramitació d'expedients de cessió gratuïta de béns municipals a altres Administracions públiques o entitats; vetllar per l'aprofitament de béns de domini públic i patrimonials, la resolució de procediments de desnonament de béns del patrimoni municipal, etc.



L'empresa municipal FORUM, SA.

L'empresa municipal FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, SA és una empresa de capital públic que es va constituir l'any 1994 com a resultat de la iniciativa pública municipal d'establir un servei públic de rehabilitació urbana.

L'objecte social de l'empresa, que no ha variat des de la seva constitució, és la promoció, programació, ordenació i gestió urbanística del sòl i de la rehabilitació urbana al terme municipal de Manresa.

Si bé l'objectiu d'exercir de motor en el procés de revitalització del Nucli Antic de la ciutat de Manresa no ha variat, sí que és cert que des de la seva constitució ha anat ampliant les accions i serveis adaptant els seus objectius a fi de respondre a noves preocupacions i problemàtiques socials, com són l'accés a l'habitatge digne i la preservació del medi ambient en les seves accions urbanístiques.

FORUM, SA desenvolupa la seva activitat a través de 4 línies d'acció:

1. Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació, com a eina de gestió indirecta orientada a donar un servei al ciutadà
2. Gestió Urbanística, com a sistema de gestió directa actuant com a promotor urbanístic i immobiliari
3. Programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges
4. Gestió d'aparcaments

L'empresa està formada per tres òrgans de govern:

- La Junta General d'Accionistes: Està constituïda per tots els regidors de l'Ajuntament de Manresa i l'Alcalde n'és el seu President. Es reuneix en una sessió ordinària anual per aprovar els comptes anuals.
- El Consell d'Administració: L'integren un màxim de 12 consellers, incloent un representant de les Associacions de Veïns i un de les associacions de comerciants del Nucli Antic.
- La Gerència: dirigeix i coordina les tres àrees en què s'organitza l'empresa, amb un equip de 13 persones a finals de 2015.

Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació

L'any 2005 FORUM, SA va constituir l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació, que ofereix nombrosos serveis, agrupats en 3 programes:

1. Programes d'informació general en matèria d'habitatge

- Atenció a l'usuari
- Programa de demanda d'HPO (Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i del parc públic de FORUM, SA)
- Col·laboració amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya (sol·licituds habitatges AHC, tràmits pels llogaters de l'AHC, comunicacions diverses, etc.)
- Derivació del Servei d'Intermediació per Deutes Hipotecaris (SIDH), en col·laboració amb la Diputació de Barcelona, l'AHC i el Col·legi d'Advocats.

2. Programes de rehabilitació

- Programes d'ajuts a la rehabilitació
- Programa de control de l'habitabilitat

3. Programes de la Xarxa de mediació per al Lloguer social.

- Programa de lloguer d'habitatges desocupats
- Programa de cessió
- Programes de les Borses d'habitatge per al lloguer social
- Prestacions econòmiques d'urgència especial
- Programa de prestacions permanents per al pagament del lloguer
- Renda Bàsica d'Emancipació

Descripció del pressupost de les estructures tècniques relacionades amb habitatge

La inversió en polítiques d'habitatge prevista en el pressupostos de l'exercici 2016 de l'Ajuntament de Manresa es concreten sobretot en les partides de l'àrea d'Habitatge i l'àrea de Serveis Socials (ajuts econòmics i emergències socials). En el quadre de la pàgina següent s'ha fet un resum les partides pressupostàries que es poden considerar relacionades amb temes d'habitatge, sense considerar les destinades a despeses de

personal de les diferents àrees. Cal tenir en compte que hi ha imports elevats compromesos amb FORUM, SA que potser no repercuteixen directament a Habitatge però tenen a veure amb la rehabilitació o adquisició patrimonial.

La inversió total compromesa per l'esmentat exercici en matèries relacionades amb l'habitatge és de 1.740.370€, de la que:

- 957.575€ corresponen a transferències a FORUM, SA (443.289€ d'aportació anual i 514.286€ com aportació anual de l'execució de l'actuació d'Escodines, segons Ple de 21 de setembre de 2009). És a dir, un 55,02% del pressupost correspon a transferències a l'esmentada societat municipal.
- Es destinen 99.126€ a gestió a través de FORUM, SA dels habitatges socials propietat de l'Ajuntament, ajuts a propietaris privats per cedir pisos de lloguer social, foment de la rehabilitació d'habitatges i edificis catalogats.
- 140.000€ es destinen a ajuts econòmics relacionats amb l'habitatge (8%).
- I la resta, 31.269€ (1,8%), es destinen a diferents accions de política d'habitatge que tenen un efecte immediat en aquelles persones del municipi amb diferents necessitats entorn l'habitatge: arrendament social, ajuts per atendre emergències socials, ajuts per atendre les obligacions a titulars d'habitatges o a titulars de contractes de lloguer, ...

Cal ser cautelós a l'hora de fer la lectura del pressupost, ja que conté algunes transferències a FORUM, SA, força significatives dins del conjunt, i que van més enllà de les destinades a habitatge, com per exemple l'actuació d'Escodines, que a més no està previst que es repeteixin en la propera anualitat.

Pressupost municipal 2016

1520	Habitatge		90,2%	1.569.101 €	
1520	22799	Habitatge - altres treballs realitzats per alt.emp.	58.526 €	3,4%	
1520	44900	Habitatge - a ens públics i soc.mercant. de l'entitat local aportació a FORUM	443.289 €	25,5%	
1520	48004	Habitatge - ajuts per cedir pisos de lloguer social ajuts per cedir pisos de lloguer social	25.000 €	1,4%	acords amb particulars amb destí a habitatge social
1520	48900	Habitatge - altres transferències Foment rehabilitació edificis catalogats	8.000 €	0,5%	
1520	63200	Habitatge - edificis i altres construccions rehabilitació habitatges	7.600 €	0,4%	rehabilitació de pisos
1520	74000	Habitatge - aport.a societats merc.mun.o prov aportació a FORUM ple 21-9-09 (anualitat 16) adquisició finques aportació rehabilitació habitatges	514.286 € 500.000 € 12.400 €	59,0%	rehabilitació de pisos
23111	Ajuts econòmics		8,0%	140.000 €	
23111	48002	ajuts econòmics - ajudes a l'habitatge	120.000 €	6,9%	ajuts a l'habitatge
23111	48003	ajuts econòmics - ajudes pagament plusvàlues i IBI	20.000 €	1,1%	
23112	Emergències socials		1,8%	31.269 €	
23112	20200	Emergències socials - edificis i altres construccions lloguer vivenda per emergències socials c.Era Firmat 26 2n. previsió revisió preus (4t16) lloguer vivenda per emergències socials c.Tarragona 32 2-2 previsió revisió preus (set-des16)	3.672 € 51 € 4.896 € 30 €	0,5%	habitatges d'emergència (dotació: 12.735€)
23112	21200	Emergències socials - edificis i altres construccions	420 €	0,0%	
23112	22604	ajuts econòmics - ajudes a l'habitatge ajudes a l'habitatge -intermediació- detall finançament: conveni intermediació deutes de l'habitatge SIDH	7.200 €	0,4%	oficina de mediació
23112	44900	emèrgències socials - a ens públics i soc.merc. aportació FORUM (prog.de préstec per lloguer)	15.000 €	0,9%	prèstecs per pagar els lloguers socials

Si revisem les despeses previstes per FORUM, SA segons el pressupost per l'exercici 2016 en relació a habitatge, la totalitat d'aquesta part del pressupost es destina a la Gestió del Parc Públic d'Habitatges i per tant les despeses consignades estan relacionades amb els costos típics d'aquesta activitat: manteniment i conservació dels edificis, tributs, liquidació d'interessos del finançament rebut i de l'amortització econòmica dels edificis en explotació.

5.2. Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

El **Patrimoni Municipal de Sòl i habitatge de Manresa** es va constituir formalment pel Ple de la Corporació el 16 de gener de 2006 i està format per un total de 23 elements, provinents de la cessió de l'aprofitament urbanístic de sectors de planejament derivat. Es tracta en tots els casos de terrenys pendents de desenvolupar i urbanitzar.

Codi	núm.	Concepte: Patrimoni municipal del sòl i habitatge
8.	1	Parcel·la V32 del Subsector 1 del PP Condals
		Escriptura de permuta amb Serveis i Dipòsits Intercomarcals SA
		del 22/07/2004 protocol 1541 Notari: Conesa Martínez
	2	Parcel·la V33 del Subsector 1 del PP Condals
		Escriptura de permuta amb Serveis i Dipòsits Intercomarcals SA
		del 22/07/2004 protocol 1541 Notari: Conesa Martínez
	4	Parcel·la 4 en indivís del PR Fàbrica Nova (Ajuntament: 76,84% per la cessió del 10% de l'aprofitament mig)
	5	Parcel·la 9 del PR Tossal dels Cigalons 2, per cessió 10% AM
	6	Porció 100% parcel·la 18 del PP Pont Nou
		Dues (o tres) parcel·les sota Torre Santa Caterina
	7	Terreny Lluís Catllà a Miralpeix
	8	Terreny germans Padró a Sant Pau-Ribera del Cardener
	9	Terrenys (2) Manuela Casadó sota la Torre Santa Caterina
	10	Terreny Regino Medina a Sant Pau- Ribera del Cardener
	11	Parcel·la 1 del 32,787% del Parc Tecnològic del Bages
	12	Parcel·la 2 del Parc Tecnològic del Bages
	13	Parcel·la 14 del 10% del Parc Tecnològic del Bages
	14	Terreny Guia-Sta Caterina (Ubagues) comprat germans Miralles Via
	15	Parcel·la resultant 1 del P1 de Cerdanya
	16	Parcel·la R2 PE Dos de Maig
	17	Parcel·la 10 resultant PR del P2 del PP Parada
	21	Parcel·la rústica a Miralpeix cedida pels Germans Soler Palau
	22	Edifici Espai Motor del Parc Tecnològic de Manresa
	23	Finca resultant nº 3 del Polígon d'actuació Urbanística UA14 Segre

El potencial d'aquests terrenys, un cop desenvolupats a llarg termini, podrien suposar un sostre edificable residencial total de 8.818 m² en sòl urbà no consolidat, corresponent a uns 118 habitatges, dels quals 100 serien amb algun règim de protecció oficial, i 3.167 m² en sòl urbanitzable delimitat, corresponents a 30 habitatges lliures.

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

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

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

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

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

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

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

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

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

L'ajuntament disposa d'un inventari de béns, amb el llistat de promocions d'habitatge protegit pels propers anys, mitjançant l'empresa municipal FORUM, SA.

Caldrà preveure el sòl que l'Ajuntament podria rebre en els propers 6 anys derivat de cessions d'aprofitament urbanístic (i el seu potencial d'habitatges totals i socials).

S'identificaran i caracteritzaran els béns (inclosos els diners) que formen el PMSH.

Es detallarà el tipus de bé immoble, tipologia, destinació, adreça, estat d'ocupació i de conservació, etc.

5.3. Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi

Si bé fa uns anys la principal problemàtica en aquesta matèria era la manca d'habitatges de protecció oficial o, en general, manca d'habitatges a preus accessibles o destinats a polítiques socials, en la segona dècada d'aquest segle i com a conseqüència de la crisi econòmica derivada de la bombolla immobiliària generada en la dècada anterior, la principal problemàtica és la falta de recursos per poder accedir o mantenir els habitatges degut a la disminució del poder adquisitiu de les famílies, la manca de feina i inclús l'esgotament de la prestació contributiva.

Els preus de l'habitatge del mercat lliure s'han equiparat o inclús rebaixat per sota dels barems establerts per als habitatges protegits, tant en venda com en lloguer. Els preus dels serveis bàsics i subministrament energètics, per contra, s'han incrementat.

En aquest escenari l'Ajuntament de Manresa ha ampliat el seu camp d'actuació buscant una acció coordinada entre les diferents entitats i col·lectius amb interessos similars a la ciutat, creant la Taula d'Habitatge, on conflueixen el conjunt d'actors socials amb més estreta vinculació amb el tema. Integren la Taula representants d'entitats del tercer sector com Càritas, Creu Roja o la Fundació Rosa Oriol; el Col·legi d'Advocats, la Cambra de la Propietat, representants de tots els grups polítics amb representació municipal i la Plataforma d'Afectades per la Hipoteca i el Capitalisme (PAHC), entitat provinent dels moviments socials i amb un pes reivindicatiu i de mobilització a la ciutat especialment significatiu. L'Ajuntament, alhora, manté diàleg obert i col·laboració amb els Jutjats de la Ciutat i amb l'Agència Catalana d'Habitatge dependent de la Generalitat de Catalunya.

Entre els camps d'acció de l'Ajuntament, a juliol de 2016 destaquen:

- **Accés a l'habitatge:**

- L'Ajuntament disposa d'un parc de 46 habitatges de lloguer gestionats per FORUM, SA però amb accés a través de Serveis socials. El mòdul de preu de lloguer és de 2 €/m² útil (despeses excloses), mentre que el preu mig és de 116 €.
- FORUM, SA gestiona una borsa de 288 habitatges de lloguer, amb un mòdul de preu de lloguer mig de 3,77 €/m² útil (despeses excloses) i un preu mig de 197 €. D'aquests 67 són privats -amb un mòdul de preu de lloguer mig de 4,66 €/m² útil (despeses incloses), i un preu mig de 323 €, i 24 deriven del Conveni 2014 pel qual l'Ajuntament fa una cessió i comanda de gestió a FORUM, SA del seu parc a preu de lloguer social (2 €/m²).
- L'Agència Catalana de l'Habitatge gestiona un total de 308 habitatges de lloguer, dels quals 53 corresponen a habitatges propietat d'Entitats Financeres que n'han cedit la gestió a la Generalitat, mitjançant convenis.
- Des del 2013 l'Ajuntament està treballant amb les diferents entitats bancàries de la ciutat per a que ofereixin pisos de lloguer social. Durant els últims anys i fins el moment s'ha aconseguit un total de 23 habitatges de lloguer social a disposició d'usuaris de serveis socials.

- **Programes d'ajudes relacionades amb l'Habitatge:**

- L'any 2012 es va crear el **Programa d'ajuts al lloguer social** -acord amb FORUM, SA- amb la finalitat d'atorgar préstecs, a retornar fraccionadament, a famílies que transitòriament no poden fer front al lloguer i tenen un deute acumulat, per evitar l'inici de processos judicials de desnonament. S'han aollit a aquest programa 52 famílies des d'aleshores.

- **Programa d'ajudes individualitzades** (2013-2014). Des de fa anys Serveis socials disposa d'un programa d'ajuts com a eina de suport econòmic al treball social. El programa inclou conceptes d'ajuts a deutes d'habitatge, noves instal·lacions i també per els subministraments de llum, aigua, gas, telèfon, equipaments a la llar, etc.

- Com a ampliació al Programa d'ajuts es va aprovar durant el 2014 es va aprovar un nou **programa específic d'ajudes d'Habitatge**, amb un caràcter no únicament econòmic (per accés o manteniment de la tinença de l'habitatge, subministraments d'aigua, llum i gas i despeses per millorar l'eficiència energètica), sinó també per accions orientades a la inclusió social i/o participació activa de les persones implicades en la solució de les seves necessitats (formació, contractes socials i auditories energètiques). Durant l'any van acollir-se al Programa 189 famílies.

- **Prevenió dels desnonaments i deutes per hipoteca**

- El 2012 es va crear l'**Oficina d'intermediació hipotecària per l'habitatge**, amb conveni amb el Col·legi d'Advocats de Manresa, per tal de garantir als ciutadans assessorament i suport jurídic en cas de risc de pèrdua de l'habitatge. Des del 2014 aquest servei s'ha conveniat amb la Diputació de Barcelona, i l'Ajuntament manté el conveni amb el Col·legi d'Advocats pels casos de risc de pèrdua d'habitatge de lloguer. Fins a data d'avui s'han atès uns 194 casos.

- El 2013 es va aprovar el **Programa d'ajuts a les plusvàlues** per tal de mitigar les conseqüències econòmiques que comporta la pèrdua de l'habitatge per execució hipotecària o per acord extrajudicial de dació en pagament d'un deute hipotecari. Durant l'any 2014 se'n van atorgar 11 i l'any 2015 un total de 30.

- **Emergències**

L'Ajuntament disposa de quatre pisos llogats per emergències socials, que s'utilitzen sols en casos de desallotjaments urgents per risc a l'habitatge, en famílies que no tenen provisionalment on anar.

- **Coordinació de les intervencions amb altres administracions**

L'Ajuntament s'ha adherit als dos protocols interadministratius existents:

- *Fondo Social de Vivienda* (FSV) amb el Ministeri de Foment, les entitats municipalistes i la majoria d'entitats financeres. Aquest és un fons que les entitats s'han reservat per als seus propis desnonats i, per tant, ha donat molt poc joc als municipis.

- Protocol de desnonaments, signat amb el Departament de Justícia i el Tribunal Superior de Justícia: notifiquen casos de desnonaments a Serveis socials i es pot intervenir en actes de llançament.

- **Programa d'inspecció i intervenció de l'Ajuntament sobre els habitatges desocupats en situació anòmla (Imposició de sancions a grans propietaris d'habitatges buits).**

- El gener de 2014 es va aprovar una moció per la qual l'Ajuntament de Manresa es comprometia a fer ús de la facultat prevista a la Llei del Dret a l'habitatge, on s'estableix que mantenir la desocupació de pisos quan l'administració s'ha ofert a col·laborar amb els propietaris a buscar usuaris o a gestionar-ne l'ocupació és considerat una infracció de caràcter molt greu.

- El 23 de juliol de 2015 el Ple de l'Ajuntament de Manresa va aprovar el Programa d'inspecció i intervenció sobre els habitatges desocupats en situació anòmla.

El programa té per objectiu recuperar l'ús dels habitatges desocupats permanentment per poder atendre la necessitat bàsica d'habitatge amb proporcionalitat a les economies familiars disponibles, recuperant la seva funció social i garantint el dret a l'habitatge, especialment de les famílies en situació de risc d'exclusió residencial.

Mitjançant actuacions prèvies d'inspecció i diagnosi el programa identifica i prioritza les intervencions i les opcions de regularització de la desocupació anòmla; informa sobre l'existència de les mesures de foment i determina la quantia de les sancions en el supòsit de no regularització.

També descriu el procediment administratiu per al requeriment de regularització, amb la possibilitat d'imposar multes coercitives com a mitjà per aconseguir forçosament la regularització i informa sobre el procediment sancionador en cas de mantenir-se la desocupació anòmla.

Els Serveis tècnics municipals, en el marc de les actuacions prèvies previstes en el Programa d'intervenció, han elaborat el Cens d'habitatges desocupats, obtenint la verificació dels habitatges desocupats en situació anòmla a partir de l'aplicació dels següents paràmetres bàsics de diagnosi:

- *no empadronament durant més de dos anys*
- *no consum mínim d'aigua durant més de dos anys*
- *indicis de desocupació permanent per comprovació exterior visual i veïnal per part del tècnic municipal a l'edifici de l'habitatge.*
- *no declaració municipal de situació de ruïna de l'edifici.*
- *no ocupació il·legal*

- **Programa de cessió d'ús temporal obligatòria d'habitatges buits amb destí a polítiques de lloguer social (art. 7 Llei 24/2015)**

Es va crear un arxiu obert d'unitats familiars en risc d'exclusió residencial i sense solució d'habitatge per poder iniciar el procediment de cessió d'ús temporal obligatori d'habitatges buits a incorporar al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, d'acord amb l'article 7 de la Llei 25/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Per resolució del regidor d'Habitatge de l'Ajuntament de 3 de maig de 2016 es va iniciar el procediment per a l'obtenció inicial de la cessió d'ús temporal obligatòria de 10 habitatges buits amb condicions mínimes d'habitabilitat, ubicats al municipi de Manresa, per part de les persones jurídiques propietàries que a 31 de desembre de 2015 reuneixen els requisits per a ser subjectes passius de l'Impost d'habitatges buits regulat per la Llei catalana 14/2015, vigent a la data de meritació; obrint la fase d'instrucció i fixant com a data de meritació i còmput dels requisits del procediment el dia 31 de desembre de 2015.

Iniciada la instrucció del procediment, s'han suspès les actuacions a causa de la suspensió de l'art. 7 de la Llei 24/2015 per part del Tribunal Constitucional.

- **Programa de cooperació amb agents privats per al proveïment d'habitatges de lloguer social**

L'Ajuntament ha obert una línia de cooperació amb propietaris privats per a que destinin habitatges a lloguer social a proposta dels Serveis socials, de manera que la propietat assumeix l'administració directa de l'arrendament i el manteniment de l'habitatge i l'Ajuntament assumeix el seguiment social assistit al programa de cada unitat familiar arrendatària i s'obliga a una aportació econòmica anual a favor del propietari (inicialment l'aportació és equivalent a l'IBI de l'habitatge). Fins el moment s'han obtingut 10 habitatges.

- **Programa de masoveria urbana.**

L'Ajuntament coopera amb Càritas Manresa en el desenvolupament del seu programa de masoveria urbana (veure apartat d'actuacions de Càritas).

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 Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament el setembre de 2008, senyala Manresa com a polaritat territorial i comarcal, a banda de petits nuclis de població al seu entorn immediat, i una segona corona amb nuclis de polaritat de diferent ordre, com Sant Fruitós de Bages, amb un creixement també potenciat, Sant Joan de Vilatorrada i Santpedor amb un creixement mitjà, i El Pont de Vilomara, Navarces o el Callús, amb un creixement moderat.

Aquest creixement potenciat pel nucli de Manresa implica augmentar equilibradament la capacitat de creixement de població i activitat, fent una major previsió de creixement que la requerida per les pròpies necessitats.

El PTPCC es va aprovar en plena expansió demogràfica del municipi, que va assolir el seu màxim de població el 2011 abans d'iniciar el cicle regressiu en el creixement, vinculat a la crisi econòmica.

El PGOU de 1997 preveia un potencial del planejament de 11.280 nous habitatges, que suposarien una capacitat per a 28.538 nous habitants.

El POUM aprovat inicialment defineix tres escenaris per al creixement demogràfic de Manresa en un horitzó fins el 2031. Aquests abasten una forquilla que va des dels 73.270 habitants de l'escenari baix fins als 92.042 habitants en l'escenari alt. També estableix un quart escenari alt de reserva, que dimensiona en 100.000 habitants.

A nivell urbanístic classifica una superfície de sòl urbà lleugerament superior al PGOU (872,30 Ha contra les 642,93 Ha inicials) degut a la consolidació d'àmbits de transformació, però per contra redueix notablement el sòl urbanitzable (de 387,76 Ha a 131,18 Ha). El conjunt el sòl urbà i urbanitzable pràcticament queda igual, disminuint només en 27,46 Ha en el nou planejament.

Traduït a habitatges, el nou POUM admetria un màxim de 14.262 nous habitatges, considerant els potencials en sòl urbanitzable no delimitat. Per tant, si bé no es creen noves àrees de creixement sí que es delimiten sectors de transformació que permeten colmar el teixit urbà existent.

El canvi de conjuntura econòmica des de la que es realitzen les noves projeccions demogràfiques, molt més conservadores pel que fa a les necessitats de noves llars al municipi en relació a les que es preveien en el PTPCC, desaconsellen plantejar nous creixements i tot apunta a que amb, una major contenció de sòl i mitjançant la recuperació del parc desocupat o amb necessitats de rehabilitació, es poden aconseguir també els habitatges estimats pels propers anys, dins el termini de vigència del PLH i també del POUM en procés de revisió.

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

D'acord amb les projeccions demogràfiques analitzades en l'apartat 2.3 del present document, en el termini de 6 anys del Pla local d'habitatge la població de Manresa podria oscil·lar entre els 72.576 i els 75.716 habitants, el que suposaria una pèrdua de 2.587 habitants en l'escenari més baix o un lleuger increment de 553 habitants, segons l'escenari més alt.

	Població 2015	Població 202	diferència
Escenari baix	75.163	72.576	-2.587
Escenari mig	75.163	74.140	-1.023
Escenari alt	75.163	75.716	553

	Llars 2015	Llars 2022	diferència
Escenari baix	29.885	27.701	-2.184
Escenari mig	29.885	28.298	-1.587
Escenari alt	29.885	29.927	42

Pel que fa a la projecció de llars, prenent com a punt de partida la dimensió mitjana actual de les llars (2,54 membres/llar el 2015) s'analitzen dos escenaris:

- manteniment de la tendència de disminució del nombre de membres fins a 2,53 membres/llar
- augment del nombre de membres/llar fins a 2,6

El resultat ofereix una forquilla que aniria des de la destrucció de 2.184 llars els propers 6 anys en l'escenari baix fins a la creació de 42 noves llars en l'escenari més alt.

En termes absoluts podria semblar que la creació de nous habitatges en els propers anys no ha de ser un objectiu prioritari, ja que les projeccions de població i de llars estimen que les necessitats d'habitatge baixaran els propers anys mentre que hi ha immobles buits disponibles, però justament aquest fenomen és un reflex del conjunt de problemàtiques que s'han detectat en el capítol d'anàlisi:

- Manresa perd població des de l'any 2010.
- Els grups d'edat que presenten majors pèrdues són els joves (16 a 24 anys), però molt especialment els grups de 25 a 34 anys (-4.385 efectius entre el 2009 i el 2015).
- La taxa d'atur comença a reduir-se a partir del 2013 però coincideix amb la pèrdua d'efectius en edat activa (població activa).
- Mentre el nombre de persones inscrites a l'atur va en augment entre els anys 2009 i 2013 el nombre de beneficiaris de prestacions per desocupació comença a reduir-se a partir de l'any 2010. Al 2009 la relació entre inscrits a l'atur i beneficiaris és del 83%, al 2015 del 43%.
- A mesura que passen els anys disminueix el nombre de persones que cobren la prestació contributiva (82% al 2009 a 37% al 2015) mentre augmenten la prestació assistencial (del 33% al 42%) i la renda activa d'inserció (de l'1% al 10%), però aquest

augment no es produeix en la mateixa proporció al nombre de persones que han deixat de percebre la prestació contributiva.

- La Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) mostra que Manresa té una menor capacitat econòmica en relació la mitjana catalana (95'9 al 2013) i en relació la mitjana de la demarcació de Barcelona (95'7 al 2013 i 96'9 al 2015).
- Disminueixen els ingressos provinents de remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació i augmenten els que provenen de prestacions socials.
- Les principals problemàtiques identificades des dels Serveis socials municipals són de tipus econòmic i laboral però que tenen incidència en el manteniment de l'habitatge.
- Entre el 2012 i el 2015 les problemàtiques en relació l'habitatge detectades pels Serveis socials han anat en augment (+130%), sent especialment significatiu l'augment que es va produir al 2013 (+76%).
- Una primera classificació indica que els desnonaments són la principal problemàtica (36 al 2012 i 149 al 2015), seguida per la manca d'habitatge i habitatge deficient. Una classificació més acurada indica que al 2015 els problemes associats amb el pagament del lloguer i dels serveis són els que van afectar més població seguit dels d'ocupació (es viu en un habitatge sense contracte) i desnonament previst. Val a dir que les persones acollides en cases de familiars o coneguts i els que viuen en infrahabitatge s'apunten com a problemàtiques importants.
- L'empitjorament de la capacitat econòmica de part de la població es reflexa també en l'augment dels ajuts al pagament del lloguer concedits entre el 2013 i 2015: de 760 a 1.171. Igualment s'ha produït un augment dels ajuts concedits per la instal·lació en nou habitatge (fiança, comptadors, etc.), deutes de lloguer i de serveis.

De la combinació dels diferents factors analitzats en l'apartat 2.6. es fa una estimació de necessitats de futur d'habitatge social i assequible. Aquestes podrien anar d'un mínim de 860 a un màxim de 1.100 dins del termini del present PLH, que es fixa un horitzó a 6 anys (apartat 2.7). Tot amb tot, es consideren aquestes xifres com orientatives.

	Mínim	Màxim
Problemes de pagament	740	950
Llars sense habitatge propi	119	152
Total	859	1.102

Ara, si a més s'inclouen les necessitats que podrien sorgir del primer accés a l'habitatge (o el que és pitjor, de recuperació de l'emancipació) analitzat a l'apartat 2.6.2, les necessitats d'habitatge social i assequible seran:

	Mínim	Màxim
Problemes de pagament	740	950
Llars sense habitatge propi	119	120
Primer accés o recuperació d'aquest	215	295
Total	1.074	1.365

Arribats a aquest punt, indicar que malgrat que les estimacions de població i llars preveuen dos escenaris de pèrdua de llars (per destrucció -defuncions-, per contracció –llars amb 2 nuclis familiars, persones compartint pis, etc.- i per emigració) i un escenari de creació de noves llars més que moderat, el potencial dels joves de 26 a 34 anys existeix i poden ajudar a compensar que les pèrdues no siguin majors.

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

Segons el Cens 2011, el parc d'habitatges de Manresa es compon en gairebé un 90% d'habitatges plurifamiliars, i més de la meitat se situa en edificis de 5 o més plantes (59%). L'època més prolífica va ser la dels anys 70, quan es va construir gairebé el 21% del parc d'habitatges actual, seguida de la recent etapa de la bombolla immobiliària, entre els anys 2002 a 2011, que suposa el 18% del parc actual.

La tipologia dominant és d'habitatges entre 76 i 90 m², amb més d'un terç del parc, i el règim de tinença dominant és l'habitatge en propietat, amb el 72% del parc, tot i que destaca l'important pes de l'habitatge de lloguer, amb un 24% i una tendència creixent.

Segons el mateix cens el 93% del parc es troba en bon estat de conservació mentre que els habitatges en pitjors condicions - dolent i ruïnós- no arriben al 2% en conjunt. Amb tot, donat que l'estat de conservació queda referit a problemes de conservació de l'edifici bàsicament detectats visualment, s'ha de cercar una altra aproximació.

Basant-se en el Decret 67/2015 per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) i el llibre de l'edifici, del creuament de cadastre, padró i activitats realitzat per l'Ajuntament (2016), s'extreu que a Manresa:

- 7.117 habitatges que ja haurien d'haver passat la ITE (70% dels habitatges construïts fins el 1960);
- 5.754 que l'hauran d'haver realitzat màxim el 31 de desembre de 2016 (99% dels habitatges construïts entre el 1961 i 1971);
- 4.198 habitatges que l'hauran de fer durant la vigència del PLH (edificats entre el 1972 i 1977).

En resum, el 84% dels habitatges tenen pendent realitzar la ITE, la qual permetria detectar deficiències que no es detecten a ull nu-

Cal tenir en compte però que la metodologia per establir l'estat de conservació en l'elaboració del cens 2011 no permet discernir dins dels habitatges en bon estat de conservació si algun no reuneix condicions d'habitabilitat.

Les cèdules d'habitabilitat podrien servir com a dada orientativa, però d'aquestes només es té coneixement de les de primera transmissió. Entre el 1992 i el 2015 se'n van concedir 11.218 (apartat 2.4.1), que equivaldria a un 28% dels habitatges al 2015. No obstant, no es té coneixement del nombre de cèdules concedides en transmissions posteriors, no podent-se així avaluar l'estat dels habitatges de Manresa.

De totes maneres es pot fer una primera aproximació a partir del creuament de cadastre, padró i activitats realitzat per l'Ajuntament (2016). D'aquest s'obté que hi ha 657 habitatges en estat ruïnós i estat deficient amb persones empadronades. Les dades dels Serveis Socials per als anys 2012 a 2015 indiquen que el nombre de casos

de persones residint en d'habitatge deficient atesos han anat en augment, passant dels 47 de l'any 2012 als 114 del 2015.

En relació l'accessibilitat vertical, segons el Cens d'Edificis del 2011, hi havia 3.029 edificis situats en edificis de 4 i més plantes sobre rasant que no disposarien d'ascensor, corresponents al 33% dels immobles.

Edificis sense ascensor de més de 3 plantes				Immobles en edificis sense ascensor de més de 3 plantes			
Nre plantes	Sense ascensor	Total edificis	%	Nre plantes	Sense ascensor	Total immobles	%
4	859	1.238	69%	4	4.353	8.118	54%
5	536	1.015	53%	5	4.020	10.005	40%
6	159	517	31%	6	1.413	7.064	20%
7	19	166	11%	7	207	2.784	7%
8	4	61	7%	8	78	1.322	6%
9	0	11	0%	9	0	314	0%
10 i més	0	21	0%	10 i més	0	871	0%
Total	1.577	3.029	52%	Total	10.071	37.906	33%

Font: pàgina web de l'IDESCAT a partir del cens d'edificis del 2011 (INE) i elaboració pròpia

Els edificis més mal dotats serien els de 4 i 5 plantes, ja que entre els edificis de més plantes n'hi ha menys que no disposin d'ascensor. El problema es concentra en edificis antics o, anteriors als anys 80, quan la instal·lació de l'ascensor no era obligatòria.

La problemàtica es concentra sobretot en els edificis de 4 i 5 plantes, en els que la dificultat de la seva implantació es veu agreujada pel fet que menys immobles hauran d'afrontar els costos d'instal·lació i manteniment.

Del creuament de dades del cadastre, padró i activitats, juntament amb els consums d'aigua s'extreu que hi podrien haver 201 habitatges amb indicis de sobreocupació. Ara bé, l'article 4 del Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat explicita que queden exceptuades les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn. Si bé ambdues condicions es desconeixen, als Serveis Socials els va arribant un degoteig de casos que podrien indicar una problemàtica latent.

De l'explotació de la mateixa base de dades es detecten uns 8.000 habitatges amb indicis de desocupació, el que suposa gairebé un 21% del parc total. En l'anàlisi dels habitatges buits per antiguitat es detecta que a Manresa hi ha dues situacions ben diverses:

- D'una banda gairebé el 30% dels habitatges buits foren construïts abans del 1940 i requeririen grans rehabilitacions per a poder sortir de nou al mercat. D'aquests més de la meitat es concentra al Nucli Antic però també és destacable la presència d'habitatges buits d'aquesta època en el Passeig i Rodalies o al barri de Vic-Remei.
- Per altra banda el 23% dels habitatges buits van ser construïts a partir de l'any 2000, amb l'època del boom immobiliari i aquests es troben distribuïts més homogèniament pel municipi, destacant el barri de Carretera de Santpedor, Poble Nou, Vic-Remei, Valldaura, etc.

Analitzant el parc buit concentrat en mans de grans tenidors es pot observar que es distribueix homogèniament per tots els barris i en totes les èpoques, ja que prové de situacions diverses: en alguns casos es tracta de promocions senceres de recent construcció que es van adjudicar en fer fallida els constructors/promotors, però també es detecten nombrosos casos provinents de dacions en pagaments o execucions hipotecàries de particulars, en aquest cas de pot ser de qualsevol edat.

Les possibles actuacions encaminades a revertir totes aquestes situacions de desocupació segurament seran ben diferent en cada cas, i caldrà analitzar-les i desenvolupar-les en la fase de proposta d'aquest treball.

6.1.4. Condicionants i perspectives del planejament i sòl residencial

Tal com s'ha analitzat al capítol 4 d'anàlisi del planejament urbanístic, el sumatori d'habitatges de nova creació programats al conjunt dels àmbits de desenvolupament previstos pel POUM aprovat inicialment és de 14.262. Sense considerar els previstos en sòl urbanitzable no delimitat, entesos com a reserves a molt llarg termini, el potencial seria de 10.508, dels quals 2.695 tindrien algun règim de protecció.

A nivell estratègic el POUM programa pel primer sexenni aquells àmbits amb planejament i gestió avançats i/o estratègics per la ciutat, que previsiblement es desenvoluparan abans que els que han d'iniciar tota la tramitació urbanística o que interessa programar-los amb caràcter previ a altres actuacions. Per això gran part d'aquests se'ls assigna un sistema d'actuació per cooperació.

Considerant només els 14 sectors o polígons previstos per cooperació es podrien obtenir un total de **1.204 habitatges de sectors de desenvolupament en els propers sis anys**.

Per altra banda, dins del sòl urbà consolidat hi ha **solars buits** disponibles que, tot i que a ritme molt més lent que en èpoques de bonança econòmica, podrien fer aflorar nous habitatges, ja sigui a nivell particular o en petites promocions. Extrapolant les hipòtesis de càlcul que el POUM fa pel seu període de vigència es calcula que es podrien arribar a crear **479 nous habitatges** dins dels sis anys de programació del PLH.

També dins del sòl urbà hi ha **immobles buits** que, si bé no s'haurien de comptabilitzar com de nova creació cal considerar-los com a potencials habitatges que podrien acollir part de la demanda actual. En aquest cas podem trobar moltes casuístiques diferents però bàsicament caldria distingir entre:

- aquells que serien disponibles a curt termini.
- els que es poden recuperar després d'actuacions de rehabilitació.
- els que no són recuperables, ja sigui perquè estan afectats urbanísticament, pel seu mal estat de conservació (ruïna) o perquè es tracta d'infrahabitatge que no disposa ni pot disposar de cèdula d'habitabilitat, ni inclús amb actuacions de rehabilitació.

Tot i que les actuacions a realitzar en cada cas són diferents, el POUM es proposa com a objectiu global rebaixar el parc buit des del 21% actual fins al 15% en 20 anys. Això implicaria mobilitzar 113 habitatges per any, és a dir, un total de 678 habitatges dins del període de vigència del PLH, ja sigui mitjançant la rehabilitació i millora dels

habitatges en mal estat, comercialitzant els de nova planta pendents de vendre, o enderrocant els obsolets en perill d'enderroc per alliberar sòl per a noves promocions.

En conjunt doncs, el potencial que ofereix el nou POUM, tant en sòl urbà consolidat com en sectors de desenvolupament, ajustat als terminis del PLH seria el següent:

Habitatges buits (objectiu recuperar 6%)	678
Solars buits	479
<u>Àmbits de planejament estratègic</u>	<u>1.204</u>
Total potencial POUM	2.361

És evident que en global el POUM ofereix suficient sòl i sostre d'habitatges per satisfer la demanda dels propers anys, si bé caldrà analitzar quines tipologies d'habitatge serien necessàries per ajustar-se a les necessitats i possibilitats de la població demandant, i quines actuacions caldrà emprendre per garantir l'accés a les franges de població més desafavorides.

Es desprèn del capítol d'anàlisi que els habitatges de protecció oficial, en qualsevol dels règims establerts, i d'acord amb el barem de preus màxims establerts pel Decret 13/2010, en aquests moments estarien per sobre del preu del mercat lliure a Manresa i, per tant, no sembla prioritari desenvolupar promocions d'obra nova d'aquestes tipologies. En canvi sembla oportú continuar treballant en altres línies, moltes ja iniciades, per obtenir habitatges i ajuts a disposició dels Serveis socials per donar cobertura a part de la població més fràgil (borses de cessió i mediació, tant d'habitatges de particulars com de parc públic, mesures per recuperar l'ús del parc buit en mans d'entitats financeres, programes de masoveria urbana, qualificació d'habitatges dotacionals, etc.).

6.2. Interpretació relacionada: debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats

A continuació s'ha sintetitzat els anteriors apartats de la diagnosi en una matriu DAFO, tenint en compte els següents criteris:

- Les **fortaleeses o punts forts** són els factors, situacions, capacitats o recursos interns que constitueixen elements positius per assolir els objectius proposats a l'inici del PLH sobre els quals l'ajuntament té, o pot tenir, una incidència clara.
- Les **debilitats o punts febles** són els elements, situacions, capacitats o recursos interns que representen una problemàtica, limitació o obstacle per assolir els objectius plantejats en l'àmbit de l'habitatge sobre els quals l'ajuntament té, o pot tenir, una incidència clara.
- Les **oportunitats** són els elements, situacions, tendències o condicionaments de l'entorn que poden ser potencialment favorables per impulsar polítiques d'habitatge. Són situacions no generades per l'ajuntament, però que poden ser aprofitades per a la millora o modificació d'una necessitat o problemàtica.

- Les **amenaces** són els elements, situacions, tendències o condicionaments de l'entorn que poden significar una dificultat o un obstacle. Són situacions sobre les quals l'ajuntament no té control i que poden ser un entrebanc a la consecució dels objectius perseguits pel pla.

La diferenciació entre els factors interns i externs vinculats a l'habitatge s'ha fet en funció, no de la disposició física dels factors identificats, sinó del control que es té sobre ells. Així, els factors en què l'ajuntament pot incidir d'alguna manera són interns (punts forts o febles) i, per contra, les que afecten però estan fora del seu control són externs (amenaces o oportunitats).

A vegades un mateix factor es pot interpretar simultàniament com una amenaça o com una oportunitat, en funció de l'estratègia d'actuació que es vulgui potenciar.

Fortaleses	Oportunitats
• Ciutat compacta, continuïtat del teixit urbà (model sostenible). • El POUM en revisió permet dimensionar reserves d'HPO i HD. • Pes creixent de l'habitatge de lloguer. • Experiència de FORUM, SA i altres entitats en matèria d'habitatge. • Programes ja iniciats amb altres agents públics i entitats del tercer sector (convenis, borses cessió, masoveria urbana, etc.). • Oportunitats per millorar el parc, fomentar la formació i generar ocupació: rehabilitació i masoveria.	• Efecte capital de comarca, atracció municipis de l'entorn i de l'AMB de joves i joves/adults. • Preu de l'habitatge lliure molt assequible (tant de venda com de lloguer). • Predomini absolut de la tipologia plurifamiliar (més assequible i sostenible). • Existència de pisos buits que permet cobrir necessitats sense haver de recórrer a la nova construcció. • Pisos buits en mans de grans tenidors en un mercat a la baixa.
Debilitats	Amenaces
• Important nombre d'habitatges desocupats on caldrà intervenir. • Àmbits densos on es concentra major proporció de pisos buits, en mal estat, i nivells de renda més baixos. • Futur empitjorament de l'estat del parc si no s'actua. • Oferta de lloguer per sota de la demanda real. • Recursos municipals limitats.	• Conjuntura econòmica general. • Pèrdua de població des del 2010, risc de que es cronifiqui. • Atur superior a la mitja provincial, incrementant-se la diferència. • Grup de població exclosa de l'HPO (nivell de renda inferior al necessari per accedir al règim especial). • Parc del nucli antic en mal estat de conservació i materials de poca qualitat.

6.3. Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge

Valorant de manera integrada la matriu DAFO del capítol anterior podem analitzar la interrelació entre els diferents blocs i continguts:

A nivell socioeconòmic l'actual crisi econòmica és qui ha marcat la tendència negativa a nivell conjuntural, no només a Manresa: la manca de recursos de la població en general, ja sigui des de la pèrdua del poder adquisitiu, dels llocs de treball, de les prestacions de subsidi d'atur o la manca de qualsevol altra font d'ingressos familiars ha comportat situacions d'emergència social i dissortadament cada vegada són més nombroses les famílies que no poden fer front a les despeses per mantenir els seus habitatges o fins i tot al pagament dels serveis bàsics. Aquests factors són difícilment reversibles des de l'òptica municipal i en un termini relativament curt com és un Pla local d'habitatge.

Per contra, l'efecte de capital de comarca, com a pol d'atracció dels municipis de l'entorn -ja sigui per motius laborals, d'estudi o per l'oferta lúdica i comercial- s'ha de llegir i potenciar com una oportunitat per atraure joves i també adults no només de la comarca, sinó fins i tot de l'Àrea metropolitana.

La creixent taxa d'atur superposada a la decreixent evolució de les prestacions per desocupació comporten un increment de la població amb pocs o gens recursos: aquest grup de població queda exclosa de l'accés a l'habitatge de protecció oficial, ja que tenen nivells de renda inferiors als necessaris per accedir al règim especial.

Per altra banda el preu de l'habitatge lliure és molt assequible, tant de venda com de lloguer, i se situa per sota de les mitjanes comarcals i catalanes. Juntament amb l'important i creixent pes que suposa actualment el lloguer (un terç del parc el 1991; una quarta part actualment), ofereixen un gran ventall d'habitatges a preus assequibles, donant cobertura a un gran segment de població que altrament també tindria dificultats per accedir a un habitatge.

S'ha detectat un important nombre d'habitatges desocupats al municipi: en alguns àmbits es concentren en major proporció, coincidint amb el parc més antic, en pitjor estat de conservació, i on també destaquen els nivells de renda més baixos. Si no s'actua en aquests edificis hi ha el risc de que en el futur vagin empitjorant. Petites actuacions per fomentar la formació en temes relacionats amb la rehabilitació poden ser oportunitats per millorar el parc d'habitatges a la vegada que es genera ocupació.

També s'ha detectat pisos buits en mans de grans tenidors: en aquest cas es reparteixen de manera homogènia per tot el municipi i un gran nombre són de recent construcció. Les possibles actuacions en aquest cas són d'un altre ordre però també anirien encaminades a obtenir habitatges a preus assequibles i reduir el parc vacant, com per exemple la cessió a través de les borses de lloguer, que a la vegada permetria ampliar l'oferta de lloguer, actualment per sota de la demanda creixent.

El nou POUM, en fase de revisió, permet dimensionar les reserves d'HPO i HD per evitar tensions en el mercat de l'habitatge si en un futur canvia el context econòmic. Juntament amb els habitatges vacants i els solars encara disponibles doten el municipi

amb capacitat suficient per absorbir futures demandes respectant un creixement sostenible, amb tipologies compactes en continuïtat amb els teixits existents. Precisament la tipologia dominant al municipi -habitatge plurifamiliar- és coherent amb la necessitat d'habitatges assequibles i sostenibles.

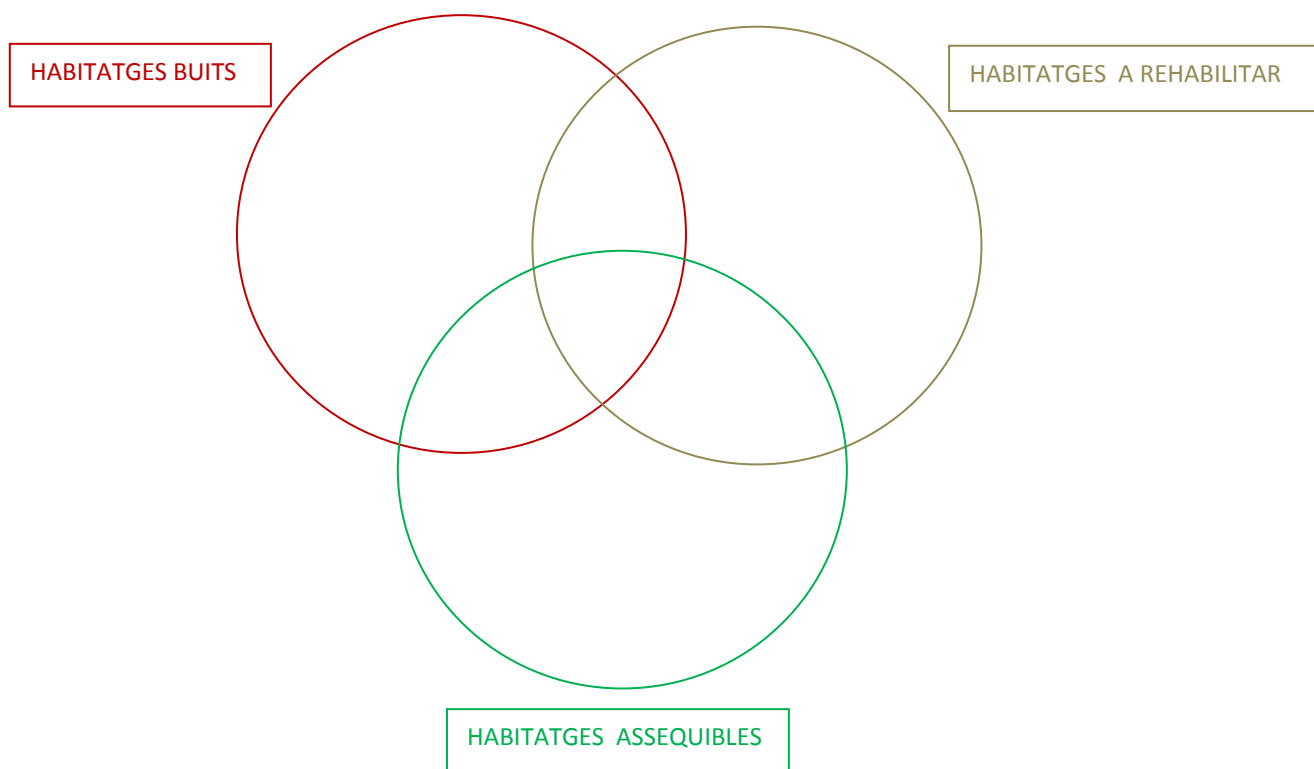
Per últim, els recursos municipals són limitats i el context econòmic actual podria comprometre les actuacions futures. De totes maneres tot apunta a que les actuacions en matèria d'habitatge al municipi no caldrà que se centrin tant en l'adquisició, construcció o promoció de nous habitatges sinó a recuperar els existents en situació de desocupació i també a garantir els drets més bàsics dels habitants de Manresa, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables.

Algunes possibles actuacions que caldrà valorar a partir d'ara podrien anar en la línia de les ja iniciades des del Consistori, com les borses de cessió i mediació per lloguer social, la masoveria, els ajuts directes a les persones, etc. i per això cal destacar molt positivament l'experiència de FORUM, SA, els Serveis socials municipals i altres entitats en aquests camps. Caldrà vetllar per la correcta coordinació entre els diferents departaments, on tindrà un paper clau el nou servei transversal d'Habitatge que s'està creant dins l'Ajuntament.

6.4. Conclusions de la Diagnosi

De la diagnosi es pot extraure que les problemàtiques de Manresa en matèria d'habitatge se centren sobretot en tres grans grups:

- L'existència de nombrosos **habitatges desocupats**, ja sigui en mans de grans tenidors o de propietaris petits, que es troben distribuïts per tot el municipi i són de diferents èpoques constructives.
- L'existència d'un parc envellit amb **necessitats de rehabilitació**, concentrat sobretot a la zona del Nucli Antic i Escodines, tot i que també altres barris presenten necessitats en matèria de manteniment, conservació i accessibilitat.
- L'existència de població exclosa del mercat de l'habitatge que requereix poder accedir a **habitatges de preus molt assequibles** o inclús a habitatges socials.



Les possibles actuacions han d'anar dirigides sobretot a incidir sobre aquests tres fronts, entenent que algunes poden incidir de manera transversal als tres a la vegada. El PLH s'ha de fixar un objectiu quantificable en cada camp per poder reduir les problemàtiques i ajustar la disponibilitat d'habitatges a la demanda específica dins del seu termini de vigència.

7. DIRECTRIUS

7.1. Objectius generals

A partir de la diagnosi realitzada i en coherència amb les prioritats municipals, s'estableixen els següents objectius generals dins del termini de vigència del present Pla local d'habitatge:

- Aconseguir un **treball en xarxa** entre les diferents administracions i les entitats, per tal d'avançar en la **unificació d'informació i de criteris d'accés a l'habitatge** per a aquelles persones en una situació de vulnerabilitat.
- Aconseguir **mobilitzar el parc d'habitatges buits** actual, a través de tots els instruments legals que l'administració local té a les seves mans per lluitar contra l'especulació i contra l'ús inadequat de l'habitatge.
- Aconseguir **ampliar el parc d'habitatges assequibles i socials en règim de lloguer** per poder donar resposta a les necessitats més urgents, amb prioritat a la població que presenta una situació clara d'exclusió residencial.
- Continuar desenvolupant mesures per atendre l'**emergència social**, acompanyat alhora de mesures per a la prevenció de situacions de risc d'exclusió residencial.
- **Fomentar la rehabilitació** i condicionament d'habitatges públics i privats, amb un doble objectiu, el de la mobilització del parc vacant i el de millora de condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges envellit.

7.2. Estratègies

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

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

- **Consolidació i gestió dels serveis relacionats amb l'habitatge, OLH i empresa municipal:** Dotar econòmicament els programes relacionats amb l'habitatge per garantir la seva continuïtat, coordinar els diferents departaments i organismes per a garantir l'accés a tota la ciutadania, establint prioritats per urgència i necessitats, i a la vegada evitar duplicitats que minvin la seva eficàcia o permetin burlar les prioritats en les assignacions.
- **Establir mecanismes de foment, mediació, negociació o pressió amb les entitats financeres** i altres grans tenidors, propietaris de grans quantitats d'habitatges buits, per a aconseguir la seva recuperació i posada al mercat a preus assequibles i socials.
- **Incrementar la borsa de lloguer assequible i social** a través de la mediació entre el mercat privat i la demanda de preus assequibles: aplicar mesures incentivadores, convenis amb promotors, entitats financeres, particulars, etc.

- **Gestionar i promoure el lloguer** entre els propietaris privats i també grans tenidors per poder ampliar l'oferta i a la vegada poder assessorar en la redacció dels contractes (evitar clàusules abusives sobre els inquilins, garantir els drets dels propietaris, supervisar els preus de lloguer, etc.).
- **Fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges** ja sigui mitjançant subvencions, ajuts al finançament, bonificacions en taxes i impostos, etc., però també intervenint en la mediació per a fer possible la seva materialització en comunitats conflictives.

8. DESPLEGAMENT

8.1. Objectius específics

Els objectius generals plantejats s'haurien de poder materialitzar en els següents objectius específics, com a fites concretes i mesurables dins del període de desenvolupament del Pla, previst per sis anys. Aquests es vincularan en l'apartat següent als programes i actuacions i es traduiran en indicadors per poder fer el seguiment del seu assoliment:

- **Gestionar un registre de sol·licitants integrat** entre els diferents organismes i entitats per a poder fer el seguiment de les necessitats de la població i vetllar pel correcte accés als ajuts i programes per ordre de prioritats.
- **Recuperar fins a 470 habitatges actualment desocupats** (ja sigui en mans d'entitats financeres o de particulars) per incorporar-los al mercat de lloguer a preu assequible dins del proper sexenni: aquest objectiu contribuirà en la reducció del parc vacant que es planteja el POUM i, juntament amb altres actuacions, hauran de permetre reduir el parc vacant del 21 al 15% en els propers 20 anys.
- **Ampliar fins a 200 unitats els habitatges de preu assequible i social** destinats a cobrir la demanda dels col·lectius més vulnerables amb pocs recursos.

Aquest objectiu es pot assolir a través de diverses iniciatives públiques o privades, i combinant mecanismes tradicionals amb règims de tinença alternatius: habitatges de lloguer social, habitatges dotacionals, allotjaments temporals, masoveria urbana, cooperatives d'habitatge, etc.

- **Fomentar el lloguer just** en l'oferta d'habitatges assequibles i socials per ampliar l'oferta d'habitatges amb aquest règim de tinença, destinats a la població amb menys recursos.
- **Rehabilitar fins a 200 habitatges** en els propers 6 anys per a eliminar situacions d'infrahabitatge, dèficits estructurals i obtenir habitatges confortables, sostenibles i accessibles (aquest objectiu suposa fer front un 10% dels habitatges que actualment en troben en estat dolent o deficient).

Dins del programa de rehabilitació, tot i que no lligat directament a l'obtenció de nous habitatges, el PLH es proposa millorar l'eficiència energètica del parc d'habitatges mitjançant rehabilitacions energètiques.

8.2. Programes i actuacions

Els objectius generals i específics definits en els punts anteriors s'han concretat en unes línies d'actuació, acompanyades d'un calendari i pressupost.

Les actuacions proposades s'han elaborat a partir del Catàleg d'instruments per a les polítiques locals d'habitatge, de la Diputació de Barcelona, i s'han agrupat en cinc camps d'actuació, lligats als objectius i estratègies definits. Les fitxes específiques s'adjunten en l'Annex 10.2.

A. Aconseguir un treball en xarxa entre les diferents administracions i les entitats, per tal d'avançar en la unificació d'informació i de criteris d'accés a l'habitatge per aquelles persones en una situació de vulnerabilitat

- A.01 Actualització periòdica del cens d'habitatges buits en mans de grans tenidors a la ciutat.
- A.02 Control i mediació en ocupacions il·legals.
- A.03 Servei de mediació i orientació a les comunitats veïnals.
- A.04 Centralització del registre de demandes d'habitatge
- A.05 Optimitzar l'activitat de l'Oficina local d'Habitatge (OLH) i l'Oficina municipal d'habitatge (OMH)
- A.06 Seguiment del Pla Local a través de la Taula d'habitatge
- A.07 Seguiment i memòria bianual del Pla d'habitatge

B. Continuar desenvolupant mesures per atendre l'emergència social, acompanyat alhora de mesures per a la prevenció de situacions de risc d'exclusió residencial

- B.08 Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer
- B.09 Programa d'ajuts municipals al pagament de l'habitatge.
- B.10 Programa d'ajuts municipals a les plusvàlues i l'IBI per a les persones que han perdut el seu habitatge.
- B.11 Programa de suport per pal·liar les situacions de pobresa energètica.
- B.12 Servei d'Intermediació en deutes d'habitatge.
- B.13 Estudi-diagnòstic específic dels col·lectius en risc d'exclusió social-residencial i pobresa energètica

C. Aconseguir mobilitzar el parc d'habitatges buits actual, a través de tots els instruments legals que l'administració local té a les seves mans per lluitar contra l'especulació i contra l'ús inadequat de l'habitatge

- C.14 Procediment sancionador a grans tenidors sobre habitatges desocupats.
- C.15 Implantació d'un programa d'Aval-lloguer municipal.
- C.16 Mediació amb grans tenidors per la cessió d'habitatges a disposició de lloguer social.
- C.17 Rehabilitació municipal d'edificis privats a canvi del seu destí social.
- C.18 Sensibilització ciutadana per fomentar la cessió d'habitatges per a la Borsa de Lloguer social.
- C.19 Impulsar i facilitar noves fórmules d'accés a l'habitatge.
- C.20 Control, seguiment i ajuts per a la millora de les condicions dels habitatges que es posen a lloguer.

- C.21 Implantar un sistema d'auditories energètiques als habitatges.
 - C.22 Control i gestió de situacions d'urgència derivades del mal estat de conservació dels edificis.
 - C.23 Eradicació dels subministres d'aigua per aforament.
- D. Aconseguir ampliar el parc d'habitatges assequibles i socials en règim de lloguer per poder donar resposta a les necessitats més urgents, amb prioritat a la població que presenta una situació clara d'exclusió residencial.**
- D.24 Parc municipal d'habitatges d'emergència.
 - D.25 Ajustar els preus dels lloguers dels pisos municipals destinats a necessitats socials a la Llei 24/2015.
 - D.26 Constitució del dret de superfície, transmissió o permuta de béns municipals vinculat a la política d'habitatge.
 - D.27 Exercici del dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant en el Nucli antic.
 - D.28 Establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.
- E. Fomentar la rehabilitació i condicionament d'habitatges públics i privats, amb un doble objectiu, el de la mobilització del parc vacant i el de millora de condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges envellit.**
- E.29 Rehabilitació del parc residencial públic municipal.
 - E.30 Millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges municipal.
 - E.31 Arranjament d'habitatges de persones grans i discapacitats sense recursos.
 - E.32 Microcrèdits a petits propietaris per a l'arranjament d'habitatges buits en el Nucli antic.
 - E.33 Tramitació i gestió d'ajuts a la rehabilitació d'administracions no municipals
 - E.34 Foment de la masoveria urbana en col·laboració amb entitats del tercer sector.
 - E.35 Estudi per a la delimitació d'àmbits d'intervenció i/o rehabilitació.
 - E.36 Redacció i tramitació de planejament derivat d'un sector residencial amb finalitat rehabilitadora.
 - E.37 Redacció i tramitació de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial o amb finalitat rehabilitadora.
 - E.38 Canvis en la Normativa del planejament municipal per facilitar el procés rehabilitador en la ciutat consolidada.

8.3. Calendari i finançament

Els dos quadres de programació que s'adjunten en l'Annex 10.3 permeten tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats.

El primer es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió temporal de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla (2017-2022).

El segon permet visualitzar les fonts i agents de finançament (intern de l'ajuntament o extern), que haurien de permetre l'execució dels programes i les actuacions inclosos en el PLH. D'acord amb la voluntat municipal s'ha detallat el resum del pressupost, incloent costos i ingressos estimats, de les actuacions que es preveu desenvolupar durant els dos primers anys de desplegament del PLH -el vigent 2017 i el primer any sencer, pendent de definició del pressupost municipal-.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a ampliació de personal dedicat directament al seguiment i execució d'algunes actuacions, i també noves dotacions destinades a inversió, ajuts, subvencions i honoraris per la redacció de treballs externs.

Cal tenir en compte que el cost de l'estructura actual de l'Oficina Municipal d'Habitatge, formada per un advocat, un arquitecte, un delineant i un administratiu, no està recollit en el resum de pressupost de les actuacions. Tampoc no hi està reflectit el cost del personal dels departaments d'urbanisme, serveis socials ni els altres costos indirectes de l'oficina de suport jurídic de l'àrea, donat que la seva dedicació no és exclusiva en matèria d'habitatge.

Tanmateix, aquestes estructures són fonamentals per al seguiment i execució de moltes de les actuacions i, fins i tot s'ha considerat que alguns dels nous programes es desenvoluparan directament per aquests departaments ampliant les seves tasques ordinàries. És per això que el sumatori resultant del conjunt d'actuacions no s'ha d'entendre com un total de les partides pressupostàries destinades a polítiques socials per part de l'Ajuntament de Manresa, sinó que aquestes serien més àmplies, tot i que difícils de desgranar dins del conjunt del pressupost.

9. EXECUCIÓ

El Programa d'Actuació (línies programàtiques, actuacions, calendari i avaluació econòmico-financera) inclòs en el document del Pla Local d'Habitatge és la proposta-guia que ha conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència de l'esmentat Pla.

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

Per fer possible aquesta seqüència, cal definir les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del Pla que permetran incidir i redefinir, si s'escau, en les estratègies d'actuació al llarg del període de vigència del Pla Local d'Habitatge si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

9.1. Agents de l'habitatge al municipi

Els agents responsables de la gestió del PLH són principalment l'Ajuntament de Manresa i FORUM, SA.

L'Ajuntament també determina el rol que vol donar a altres agents no municipals amb possible incidència o impacte en la política d'habitatge municipal durant l'execució del Pla. Concretament en relació a:

- Altres agents públics: Agència de l'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, Consell comarcal del Bages, etc.
- Agents privats: empreses promotores i rehabilitadores, agents immobiliaris, entitats financeres, etc.
- Agents socials: entitats del tercer sector, cooperatives, associacions, col·lectius, organitzacions no governamentals especialitzades o relacionades amb l'habitatge, etc.

9.2. Gestió del Pla

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

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon al regidor delegat d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.

No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió Municipal**

de seguiment del PLH, integrada pels regidors d'Habitatge, Urbanisme i Acció Social, el gerent de FORUM, SA, el Cap de Serveis al Territori, el Cap de servei d'Acció i Cohesió Social, el Cap de Servei d'Urbanisme i el Cap de la secció de Serveis Socials.

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

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

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

L'Oficina Municipal d'Habitatge té un paper vertebrador dins del procés de gestió i avaluació, exercint les funcions, d'una banda, d'interrelació entre els òrgans de coordinació interna existents, polític i tècnic i, d'altra banda, de representació i interlocució tant amb els òrgans de participació ciutadana com amb altres agents externs implicats en l'execució del Pla (Generalitat de Catalunya, Diputació de Barcelona i altres agents).

A efectes operatius es crearà un òrgan de caire tècnic gestor del PLH encapçalat per els responsables de l'Oficina Municipal d'Habitatge, els Caps de Servei d'Urbanisme i Acció i Cohesió Social i el gerent de FORUM, SA.

- **Nivell de participació o consulta:** Es proposa mantenir un espai de seguiment i consulta en què participin agents socials, econòmics, ciutadans o altres administracions.

Donat que ja es disposa de la **Taula d'Habitatge**, com a òrgan de participació, aquesta taula es constituirà formalment i serà l'espai de participació amb altres agents socials, entitats sense finalitat de lucre, representants veïnals, etc. en el seguiment del desenvolupament de les actuacions del PLH. Aquest òrgan es podrà ampliar per atribuir-li les noves funcions de seguiment del Pla i incorporar nous membres, si s'escau.

9.3. Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació

Eines de seguiment i avaluació del PLH:

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

Com a mínim la Comissió Municipal 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.

Cada actuació incorpora els seus propis indicadors, si bé està previst com una actuació específica establir un recull periòdic d'indicadors consensuat amb la Taula d'Habitatge que permeti l'avaluació de les polítiques d'habitatge definides en el present Pla en el seu conjunt.

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 de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la Gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la

seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

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

L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ANNEXOS

10.1 Documentació gràfica

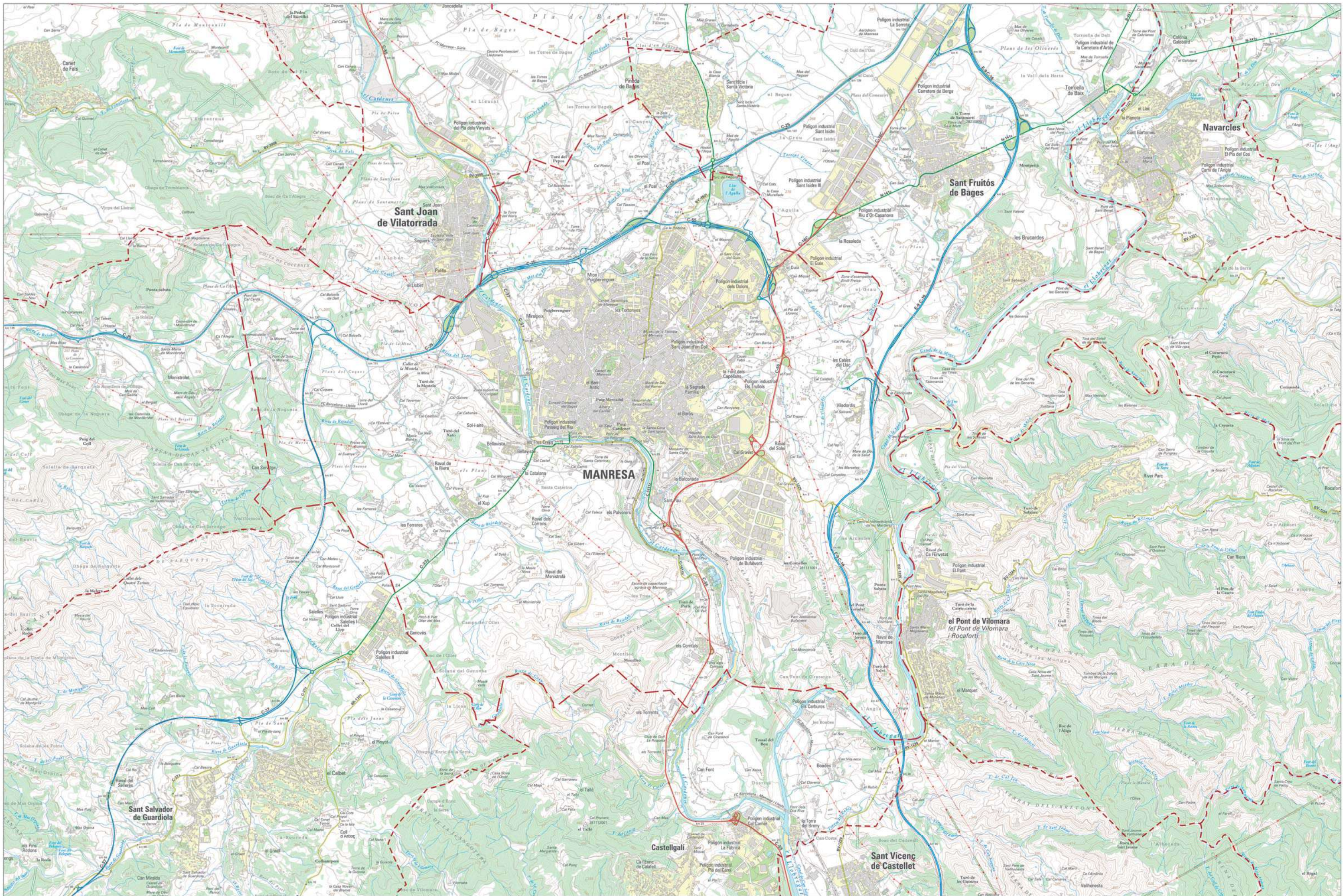
10.2 Fitxes de les actuacions

10.3 Quadres resum

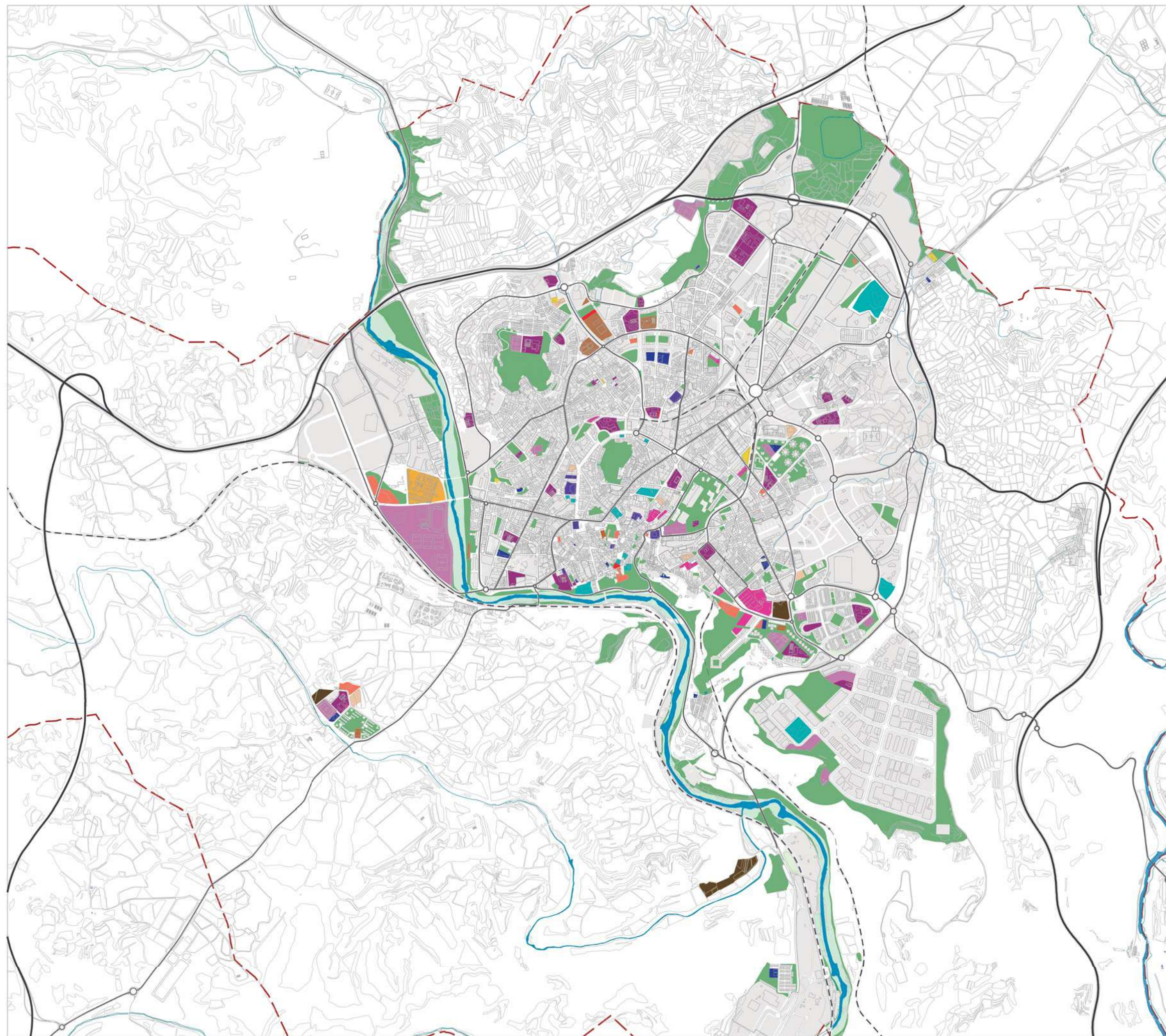
10.4 Glossari

10.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Encaix territorial
2. Ortofotomapa del terme municipal
3. Estructura general del territori i dotacions municipals
4. Delimitació dels àmbits territorials
 - 4a. Barris
 - 4b. Districtes
5. Pla territorial de les comarques centrals
6. Anàlisi del planejament de referència. Qualificacions del sòl urbà
7. Àmbits de planejament derivat residencials
8. Previsions d'execució del planejament derivat
9. Trames residencials
10. Parc públic d'habitatge
11. Distribució dels habitatges buits per barris i any de construcció
12. Valors d'oferta d'habitatges per barris / Venda i lloguer







SISTEMA D'ESPais LLIBRES

PARC TERRITORIAL I PARC URBÀ

SISTEMA D'EQUIPAMENTS ACTUALS

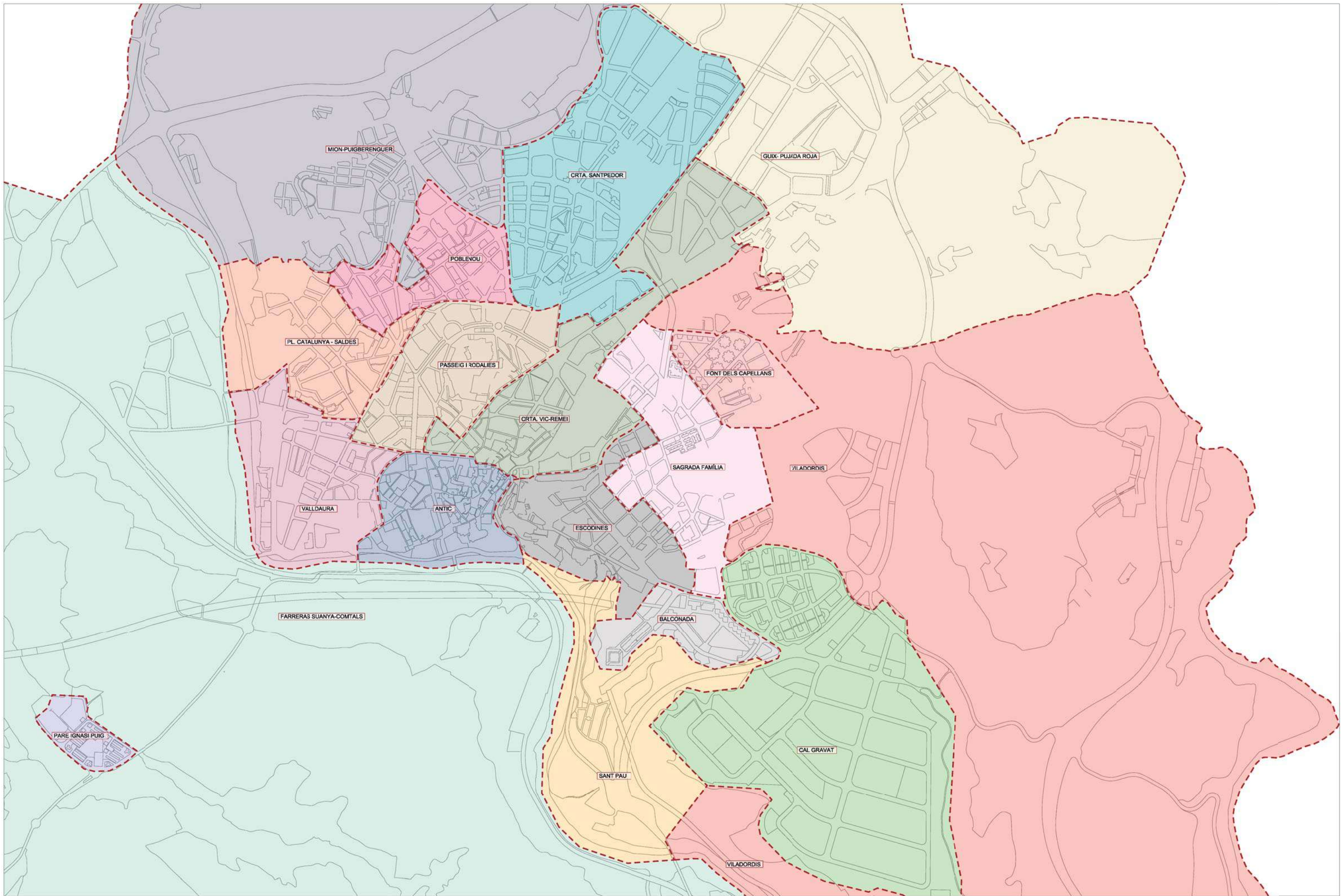
- E1 - EDUCATIU
- E2 - ESPORTIU
- E3 - SANITARI - ASSISTENCIAL
- E4 - CULTURAL
- E5 - DE PROXIMITAT
- E6 - ADMINISTRATIU
- E7 - ABASTAMENT I MERCATS
- E8 - AMBIENTALS I DE LLEURE
- E9 - UNIVERSITARI
- E10 - SOCIAL
- E12 - FUNERARIS
- E13 - DE RESERVA
- E14 - COMUNITARIS

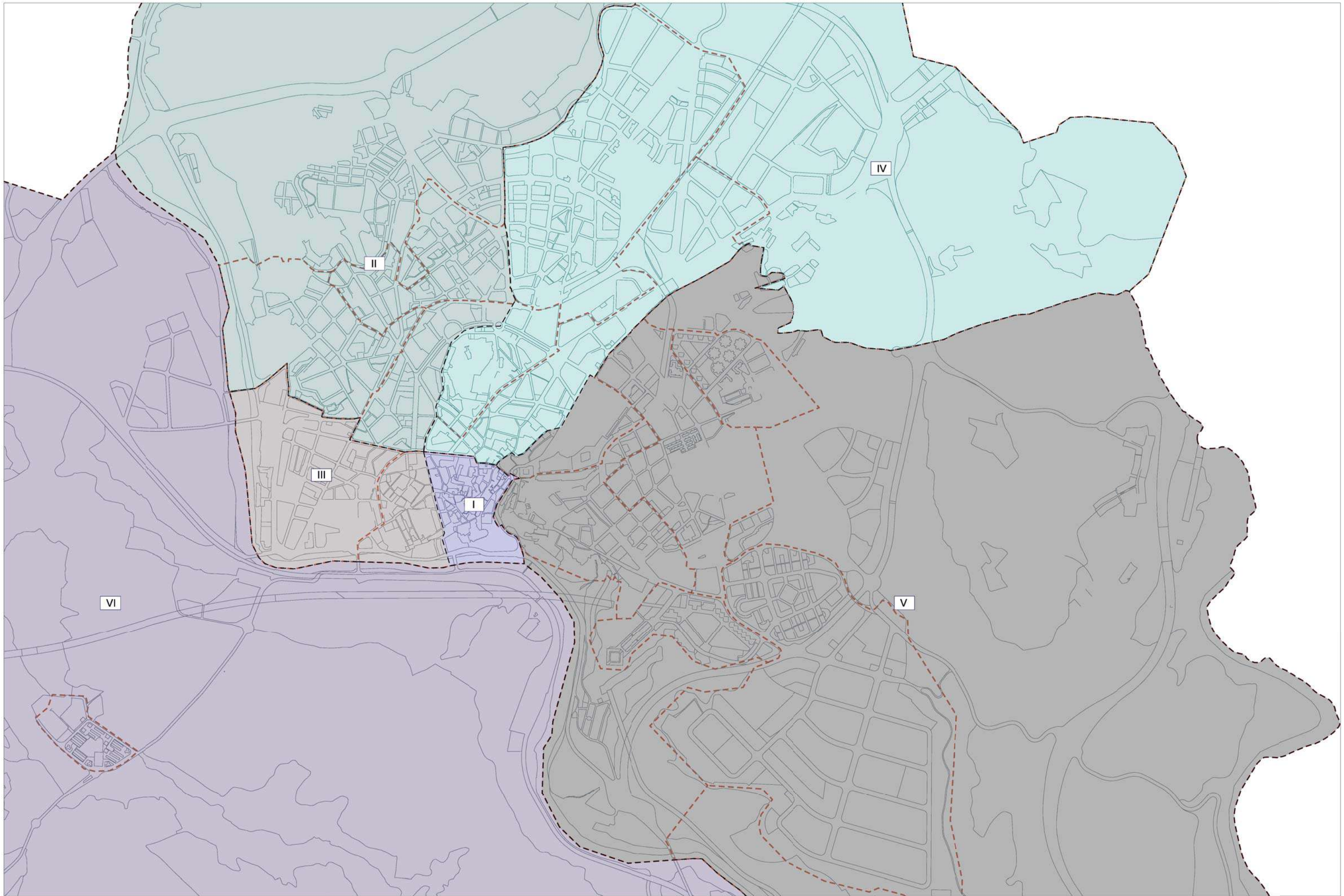
SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DOTACIONALS

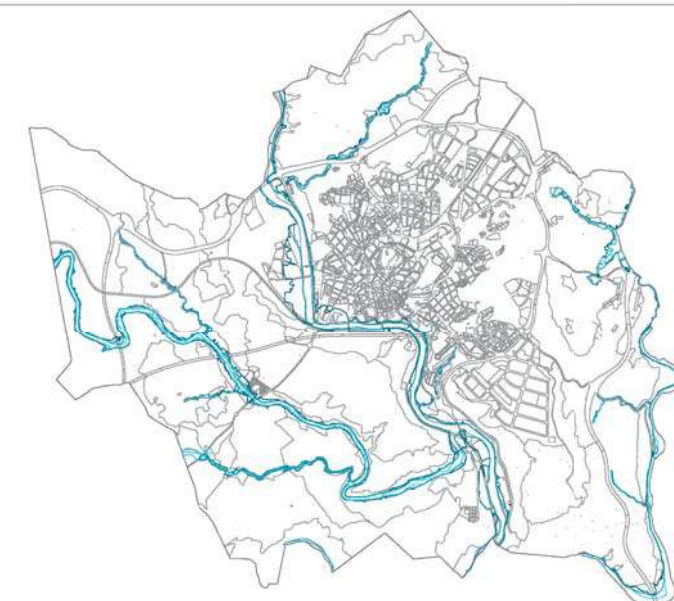
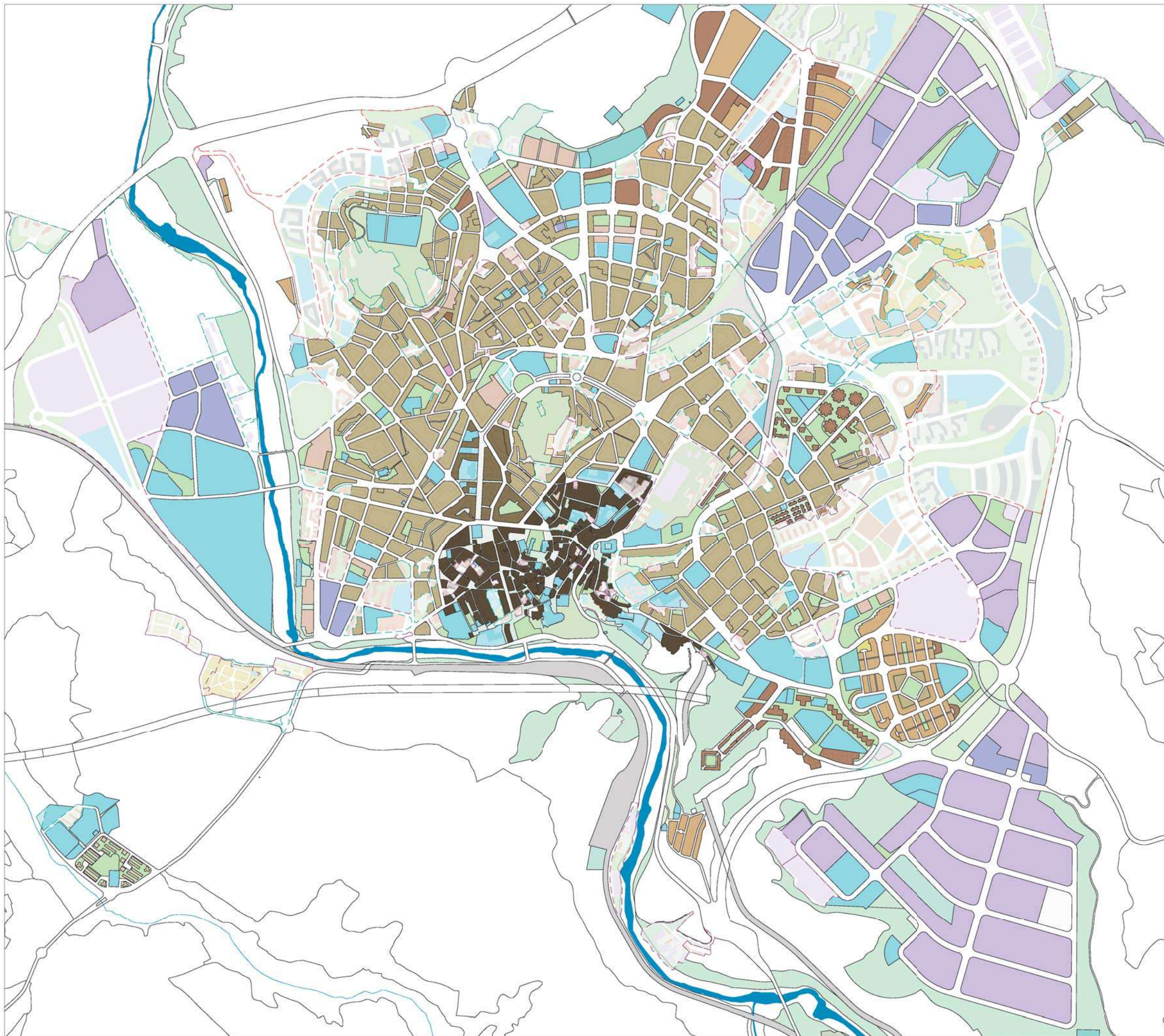
INFRASTRUCTURES

- SISTEMA VIARI
- SISTEMA FERROVIARI
- LÍMIT TERME MUNICIPAL









MUNICIPI MANRESA _ E: 1 / 70.000

ZONES

- 1.1 CENTRE HISTÒRIC
- 1.2 ÀREA CENTRAL
- 1.3 EIXAMPLE
- 1.4 ORDENACIÓ OBERTA
- 1.5 ORDENACIÓ DE VOLUMS
- 1.6 CASES AGRUPADES
- 1.7 CASES AÏLLADES

SISTEMES

SISTEMA D'ESPAYS LLIURES

- PARC TERRITORIAL
- PARC URBÀ

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

- EQUIPAMENT
- EQUIPAMENT EN PLANTA BAIXA

SISTEMA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES

- 2.1 INDUSTRIAL ORDENACIÓ TANCADA
- 2.2 INDUSTRIAL ORDENACIÓ AÏLLADA

SISTEMA DE SERVEIS COMUNITARIS

- 3.0 SERVEIS TÈCNICS

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

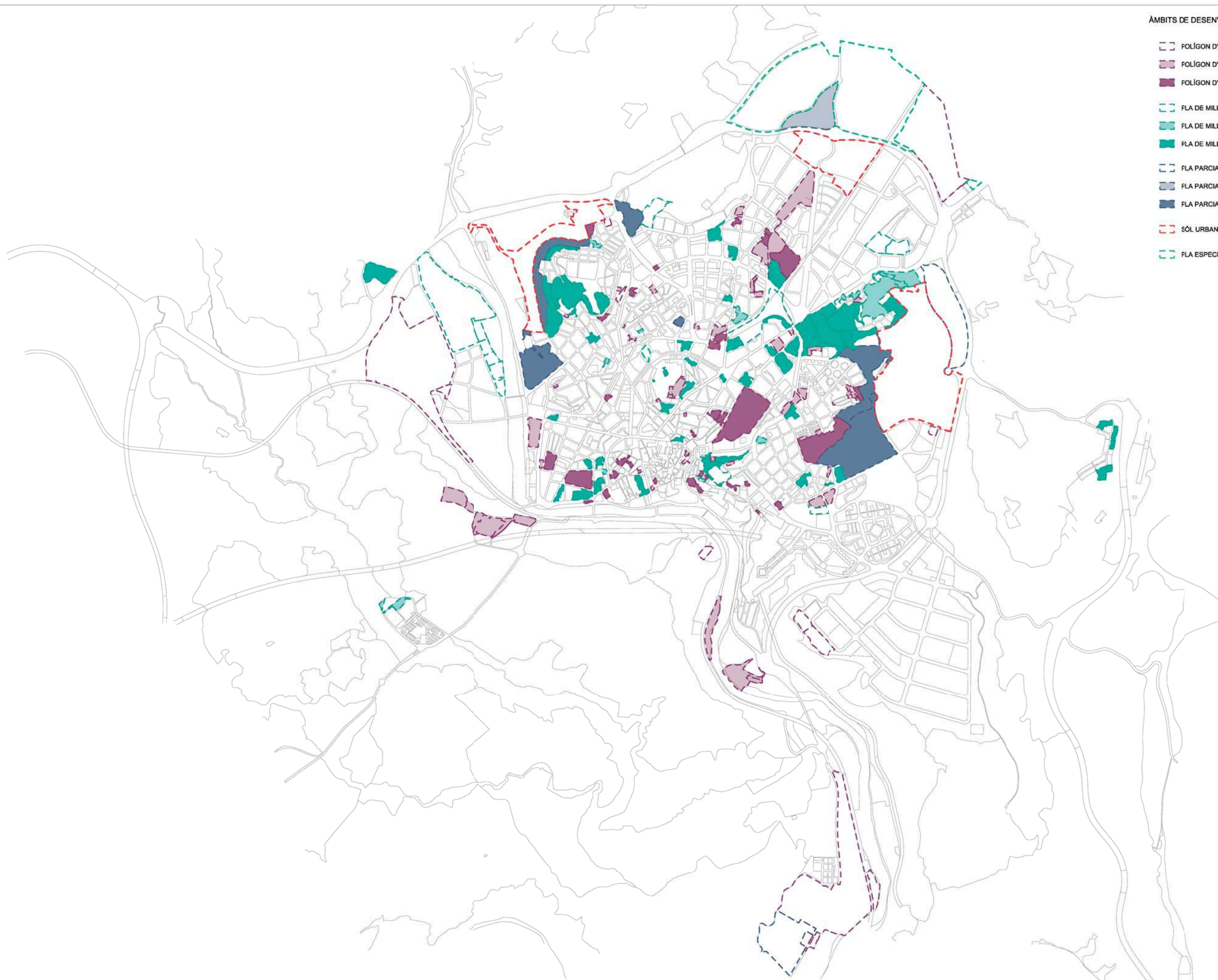
- SISTEMA VIARI
- SISTEMA FERROVIARI

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

- PAU - POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- PMU - PLA DE MILLORA URBANA
- PPU - PLA PARCIAL URBANÍSTIC
- SND - SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- PEU - PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

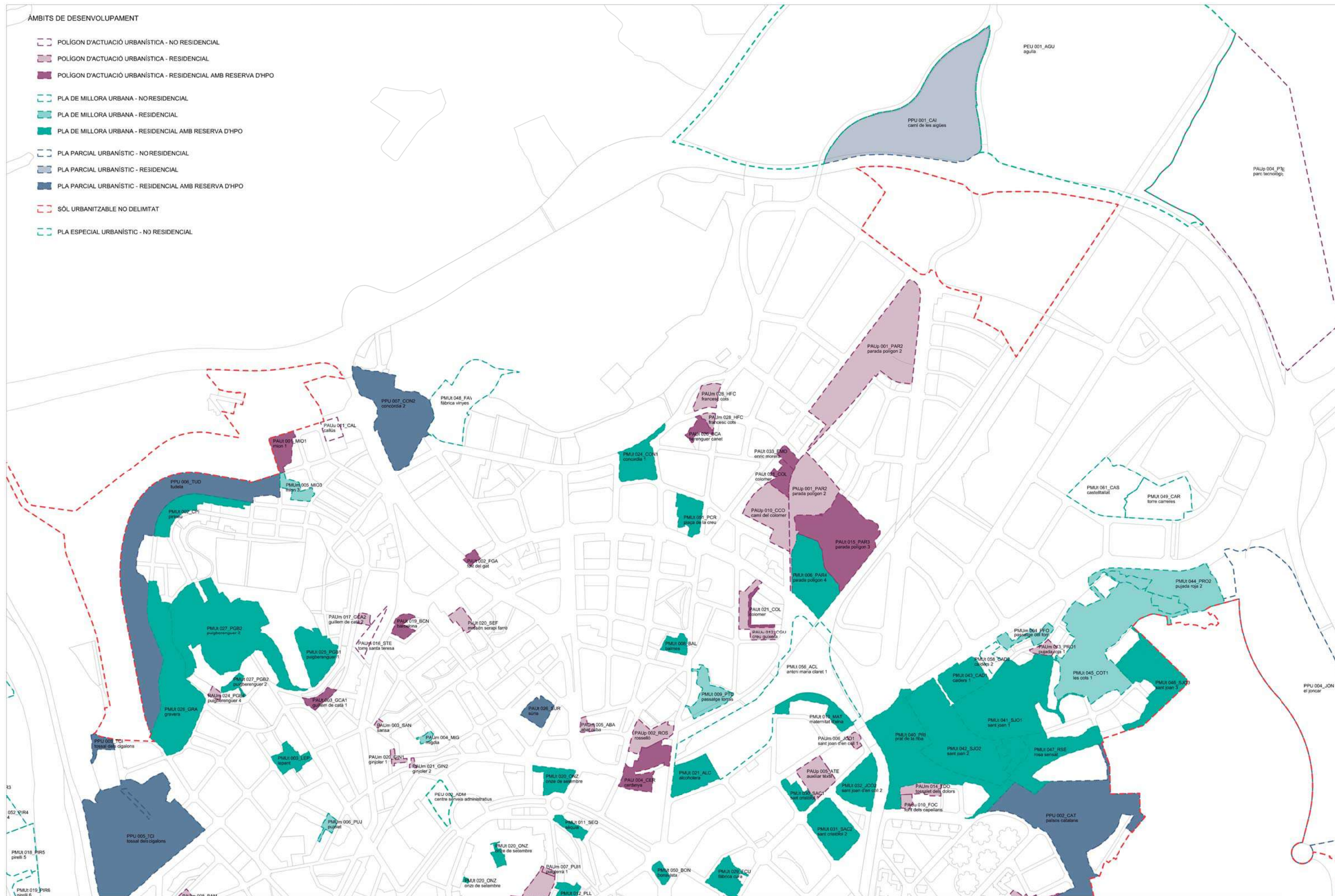
ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA - NO RESIDENCIAL
- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA - RESIDENCIAL
- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA - RESIDENCIAL AMB RESERVA D'HPO
- PLA DE MILLORA URBANA - NO RESIDENCIAL
- PLA DE MILLORA URBANA - RESIDENCIAL
- PLA DE MILLORA URBANA - RESIDENCIAL AMB RESERVA D'HPO
- PLA PARCIAL URBANÍSTIC - NO RESIDENCIAL
- PLA PARCIAL URBANÍSTIC - RESIDENCIAL
- PLA PARCIAL URBANÍSTIC - RESIDENCIAL AMB RESERVA D'HPO
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - NO RESIDENCIAL

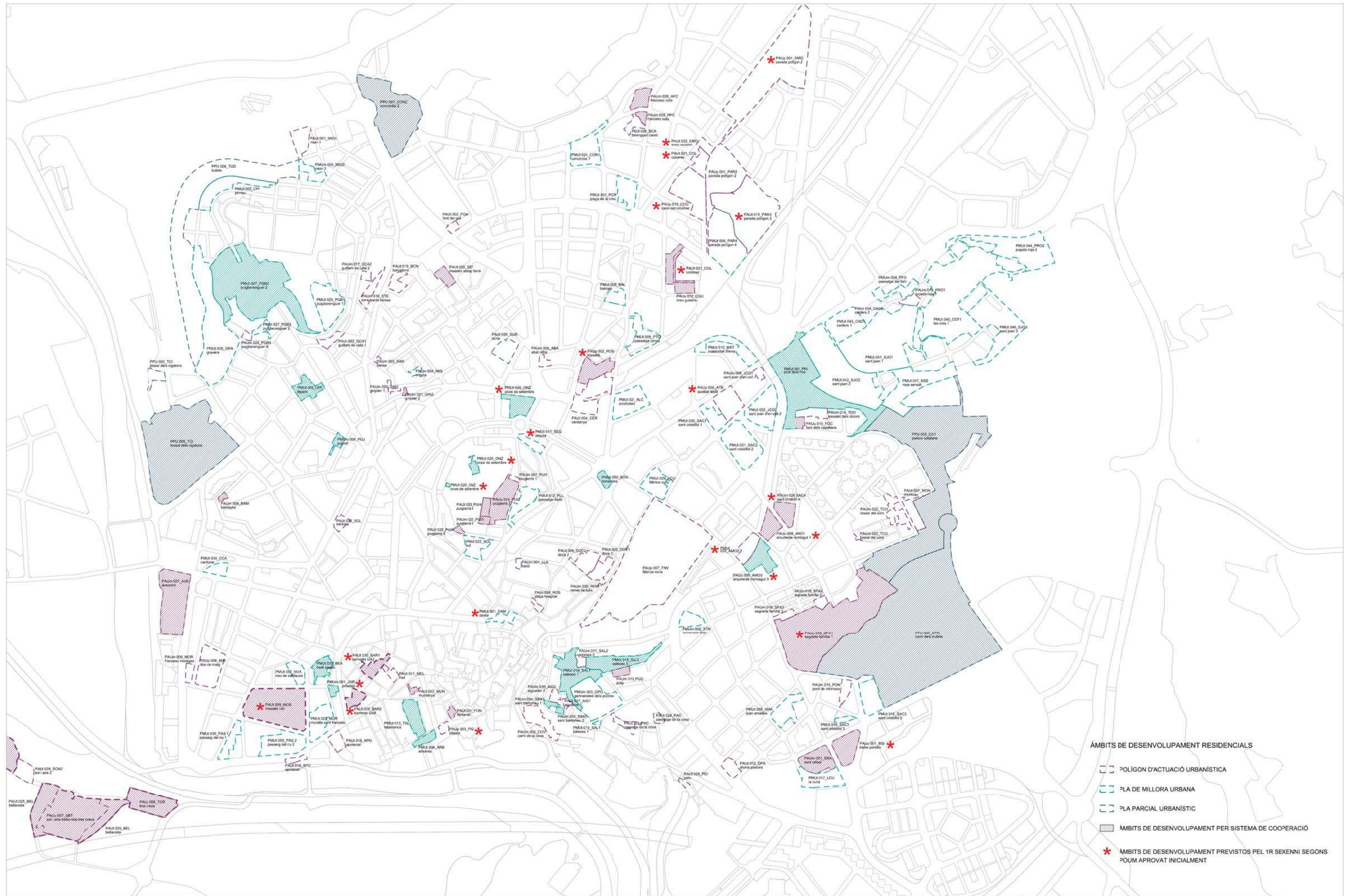


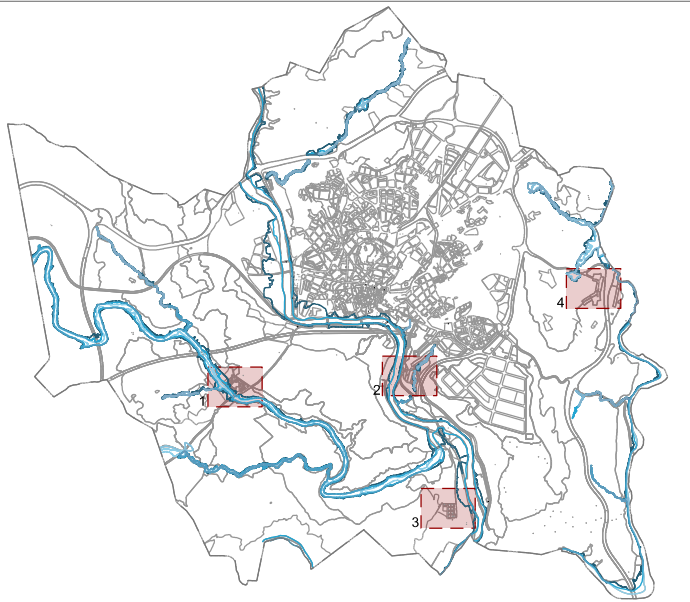
ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA - NO RESIDENCIAL
- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA - RESIDENCIAL
- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA - RESIDENCIAL AMB RESERVA D'HPO
- PLA DE MILLORA URBANA - NO RESIDENCIAL
- PLA DE MILLORA URBANA - RESIDENCIAL
- PLA DE MILLORA URBANA - RESIDENCIAL AMB RESERVA D'HPO
- PLA PARCIAL URBANÍSTIC - NO RESIDENCIAL
- PLA PARCIAL URBANÍSTIC - RESIDENCIAL
- PLA PARCIAL URBANÍSTIC - RESIDENCIAL AMB RESERVA D'HPO
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - NO RESIDENCIAL

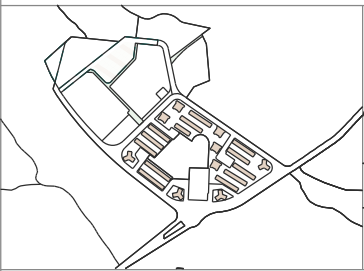




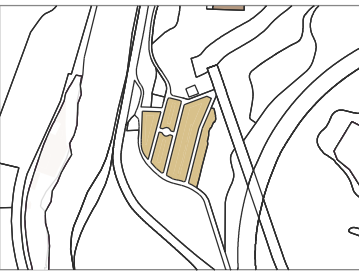




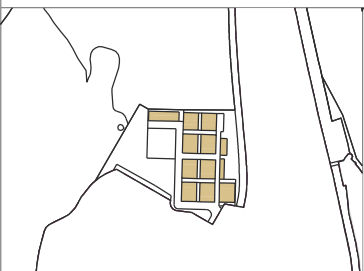
MUNICIPI MANRESA _ E: 1 / 70.000



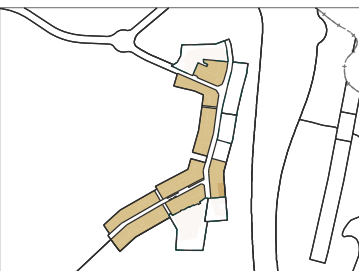
1_BARRI PARE IGNASI PUIG



2_SANT PAU



3_FARRERES-SUANYES-COMTALS



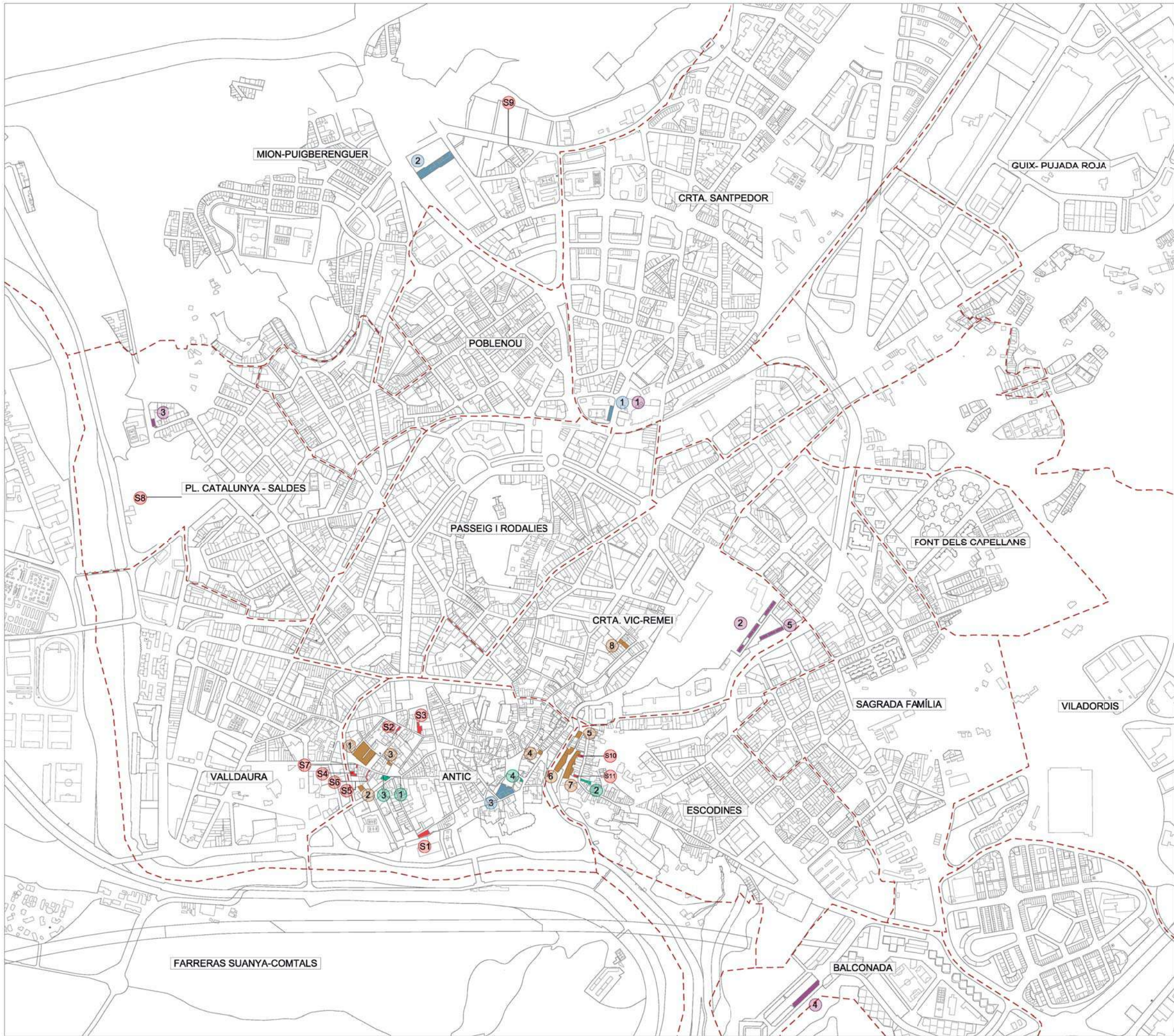
4_VILADORDIS

ZONES

- 1.1 CENTRE HISTÒRIC
- 1.2 ÀREA CENTRAL
- 1.3 EIXAMPLE
- 1.4 ORDENACIÓ OBERTA
- 1.5 ORDENACIÓ DE VOLUMS
- 1.6 CASES AGRUPADES
- 1.7 CASES AÏLLADES

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

- PAU - POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- PMU - PLA DE MILLORA URBANA
- PPU - PLA PARCIAL URBANÍSTIC
- SND - SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- PEU - PLA ESPECIAL URBANÍSTIC



SITUACIÓ DELS HABITATGES

HPO LLOGUER FORUM, SA



1- PTGE. QUATRE CANTONS



2- C/ D'EN TAHONAS



3- C/ DEL CAMP D'URGELL



4- C/ DE STA. LLÚCIA



5- MONTSERRAT 33-39



6- MONTSERRAT 1'-23



7- PTGE. DE LES CODINES



8- C/ DEL REMEI DE DALT

HABITATGES SOCIALS AJUNTAMENT

- 1- C/ Sèquia
- 2- C/ Lluís Argemí i Martí
- 3- C/ Mestre Albagès
- 4- C/ Oleguer Miró
- 5- C/ Pl. del Sol

ALTRES HAB. FORUM, SA DISPONIBLES

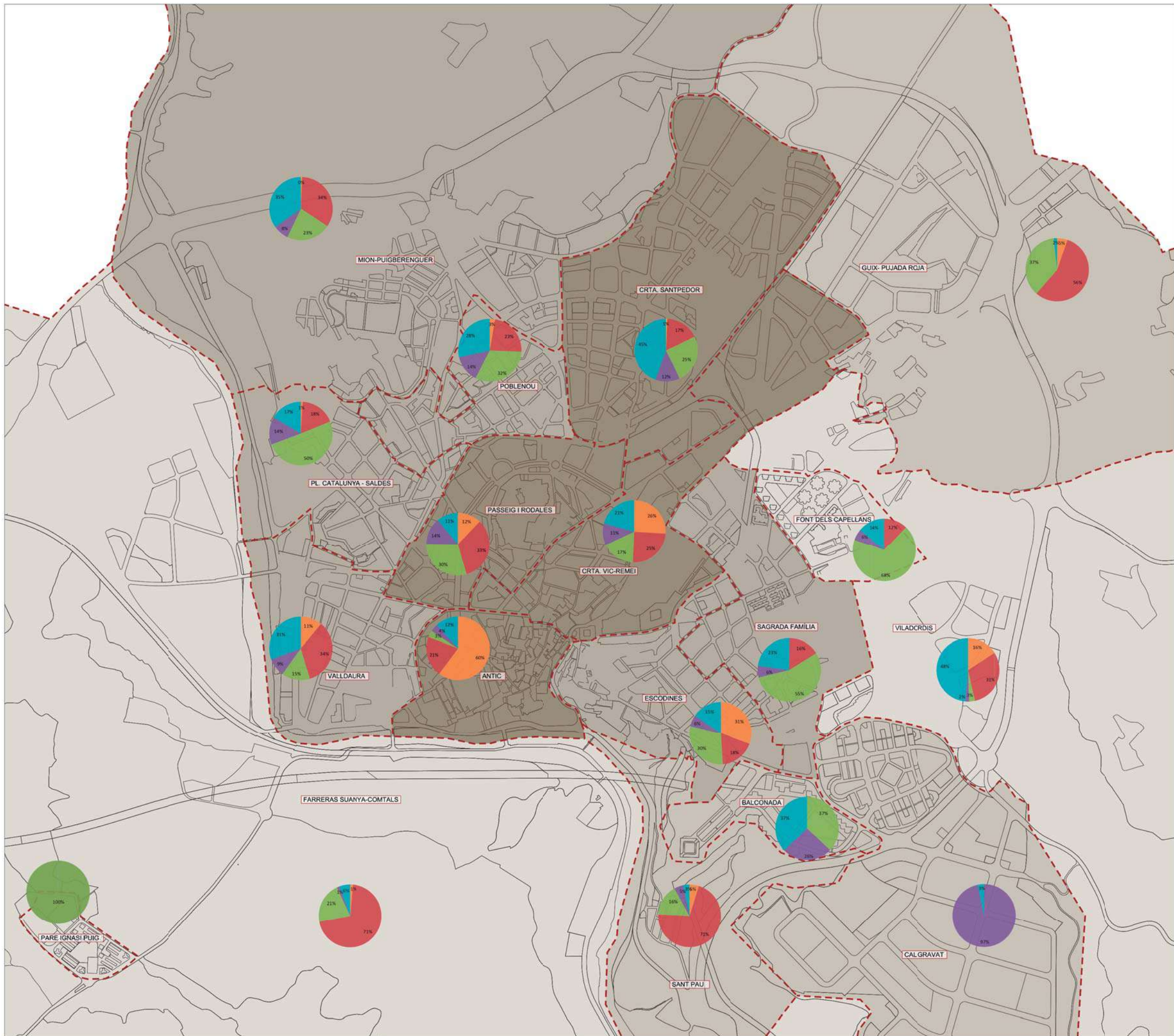
- 1- C/ Sant Francesc, 2
- 2- C/ Sant Bartomeu, 1
- 3- C/ Barreres, 1
- 4- C/ Baixada del Pòpül, 4

HABITATGES DOTACIONALS

- 1- C/ Sèquia
- 2- Residència universitària
- 3- C/ Vallfollolosa (clau E.13/F)

SOLARS FORUM, SA

- S1- C/ Arbonés
- S2- C/ Mel
- S3- C/ Camp d'Urgel
- S4- C/ Muralla de Sant Francesc
- S5- C/ Tahones
- S6- C/ Barreres
- S7- C/ Pou
- S8- C/ Sector Concòrdia
- S9- Tossal dels Cigalons
- S10- C/ Escodines, 16
- S11- C/ Escodines, 32



Disseminats:



HABITATGES BUITS PER BARRIS

Percentatge d'habitatges buits per barris, respecte el total del municipi (7.914)

- del 10 al 15% dels habitatges buits
- del 5 al 10% dels habitatges buits
- del 0 al 5% dels habitatges buits

HABITATGES BUITS PER EDAT DE CONSTRUCCIÓ

Percentatge d'habitatges buits per edat de construcció i per barris, respecte el total del municipi (7.914)

- anterior al 1900
- 1900 - 1959
- 1960 - 1979
- 1980 - 1999

Barris de Manresa	Total hab. Buits	% buits/total buits	% buits/total hab barri
01 - VALDAURA	772	10%	24%
02 - ANTIC	1.115	14%	39%
03 - PASSEIG I RODALES	861	11%	26%
04 - VIC - REMEI	772	10%	24%
05 - PLAÇA CATALUNYA - BARRIADA SALDES	622	8%	18%
06 - MION - PUIGBERENGUER - MIRALPEIX	585	7%	24%
07 - POBLENOU	616	8%	20%
08 - CARRETERA DE SANTPEDOR	820	10%	14%
09 - SAGRADA FAMILIA	489	6%	15%
10 - FONT DELS CAPELLANS	157	2%	14%
11 - ESCODINES	532	7%	21%
12 - BALCONADA	54	1%	6%
13 - VILADORDIS	101	1%	21%
14 - SANT PAU	62	1%	26%
15 - PARE IGNAZI PUIG	88	1%	18%
16 - GUIX - PUJADA ROJA	57	1%	21%
17 - FARRERES SUANYA-COMTALS-STA GITERINA	143	2%	32%
18 - CAL GRAVAT	31	0%	5%
89 - Desemparats indefinits	37	0%	31%
Manresa	7.914	100%	21%

VENDA

Valor de venda:	> 100.000 €
Preu / m ² construït:	1.200 €/m ²
Valor de venda:	> 80.000 - 100.000 €
Preu / m ² construït:	900 - 1.200 €/m ²
Valor de venda:	< 80.000 €
Preu / m ² construït:	< 900 €/m ²

LLOGUER

Preu / m ² construït / mes:	6 €/m ² al mes
Preu / m ² construït / mes:	5 - 6 €/m ² al mes
Preu / m ² construït / mes:	< 5 €/m ² al mes

06 - MION - PUIGBERENGUER	
Valors de venda	
Vv mig:	80.904 €
Preu / m ² :	1.042 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	mostres no repr.
Preu / m ² :	mostres no repr.

08 - CRTA. SANTPEDOR	
Valors de venda	
Vv mig:	119.600 €
Preu / m ² :	1.305 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	469 €/mes
Preu / m ² :	5,67 €/m ²

16 - GUIX - PUJADA ROJA	
Valors de venda	
Vv mig:	-
Preu / m ² :	-
Valors de lloguer	
Vll mig:	-
Preu / m ² :	-

10 - FONT DELS CAPELLANS	
Valors de venda	
Vv mig:	80.934 €
Preu / m ² :	920 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	mostres no repr.
Preu / m ² :	mostres no repr.

04 - VIC - REMEI	
Valors de venda	
Vv mig:	76.267 €
Preu / m ² :	829 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	325 €/mes
Preu / m ² :	4,64 €/m ²

09 - SAGRADA FAMILIA	
Valors de venda	
Vv mig:	95.484 €
Preu / m ² :	1.004 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	mostres no repr.
Preu / m ² :	mostres no repr.

13 - VILADORDIS	
Valors de venda	
Vv mig:	68.660 €
Preu / m ² :	809 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	497 €/mes
Preu / m ² :	5,01 €/m ²

12 - LA BALCONADA	
Valors de venda	
Vv mig:	52.000 €
Preu / m ² :	733 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	-
Preu / m ² :	-

18 - CAL GRAVAT	
Valors de venda	
Vv mig:	mostres insuficients
Preu / m ² :	mostres insuficients
Valors de lloguer	
Vll mig:	-
Preu / m ² :	-

07 - POBLENOU	
Valors de venda	
Vv mig:	150.588 €
Preu / m ² :	1.244 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	479 €/mes
Preu / m ² :	6,63 €/m ²

05 - PL. CATALUNYA - SALDES	
Valors de venda	
Vv mig:	105.996 €
Preu / m ² :	1.206 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	422 €/mes
Preu / m ² :	6,32 €/m ²

03 - PASSEIG I RODALIES	
Valors de venda	
Vv mig:	144.539 €
Preu / m ² :	1.397 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	496 €/mes
Preu / m ² :	6,46 €/m ²

01 - VALLDAURA	
Valors de venda	
Vv mig:	96.230 €
Preu / m ² :	1.011 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	501 €/mes
Preu / m ² :	5,95 €/m ²

02 - ANTIC	
Valors de venda	
Vv mig:	66.329 €
Preu / m ² :	851 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	339 €/mes
Preu / m ² :	5,10 €/m ²

11 - ESCODINES	
Valors de venda	
Vv mig:	78.675 €
Preu / m ² :	947 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	mostres no repr.
Preu / m ² :	mostres no repr.

14 - SANT PAU	
Valors de venda	
Vv mig:	55.175 €
Preu / m ² :	812 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	-
Preu / m ² :	-

15 - PARE IGNASI PUIG	
Valors de venda	
Vv mig:	39.895 €
Preu / m ² :	569 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	mostres no repr.
Preu / m ² :	mostres no repr.

17 - FARRERES I SUANYA	
Valors de venda	
Vv mig:	72.890 €
Preu / m ² :	762 €/m ²
Valors de lloguer	
Vll mig:	mostres no repr.
Preu / m ² :	mostres no repr.

10.2. FITXES DE LES ACTUACIONS

ÍNDEX DE LES ACTUACIONS

A.01 ACTUALITZACIÓ PERIÒDICA DEL CENS D'HABITATGES BUI TS EN MANS DE GRANS TENIDORS A LA CIUTAT	159
A.02 CONTROL I MEDIACIÓ EN OCUPACIONS IL·LEGAL S	161
A.03 SERVEI DE MEDIACIÓ I ORIENTACIÓ A LES COMUNITATS VEÏNALS	163
A.04 CENTRALITZACIÓ DEL REGISTRE DE DEMANDES D'HABITATGE.....	164
A.05 OPTIMITZAR L'ACTIVITAT DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE MUNICIPAL (OLH) I L'OFICINA MUNICIPAL D'HABITATGE (OMH)	166
A.06 SEGUIMENT DEL PLH A TRAVÉS DE LA TAULA D'HABITATGE.....	168
A.07 SEGUIMENT I MEMÒRIA BIANUAL DEL PLA D'HABITATGE	169
B.08 TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER	170
B.09 PROGRAMA D'AJUTS MUNICIPALS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE.....	171
B.10 PROGRAMA D'AJUTS MUNICIPALS A LES PLUSVÀLUES I L'IMPOST DE BÉNS IMMOBLES PER A LES PERSONES QUE HAN PERDUT L'HABITATGE.....	172
B.11 PROGRAMA DE SUPORT PER PAL·LIAR LES SITUACIONS DE POBRESA ENERGÈTICA	173
B.12 SERVEI D'INTERMEDIACIÓ EN DEUTES D'HABITATGE.....	175
B.13 ESTUDI-DIAGNÒSTIC ESPECÍFIC DELS COL·LECTIUS EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL-RESIDENCIAL I POBRESA ENERGÈTICA.....	176
C.14 PROCÉS SANCIONADOR A GRANS TENIDORS SOBRE HABITATGES DESCOCUPATS	177
C.15 IMPLANTACIÓ D'UN PROGRAMA D'AVAL LLOGUER MUNICIPAL.....	179
C.16 MEDIACIÓ AMB GRANS TENIDORS PER LA CESSIÓ D'HABITATGES A DISPOSICIÓ DE LLOGUER SOCIAL	181
C.17 REHABILITACIÓ MUNICIPAL D'EDIFICIS PRIVATS A CANVI DEL SEU DESTÍ SOCIAL	183
C.18 SENSIBILITZACIÓ CIUTADANA PER FOMENTAR LA CESSIÓ D'HABITATGES PER A LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL	184
C.19 IMPULSAR I FACILITAR NOVES FÓRMULES D'ACCÉS A L'HABITATGE	185
C.20 CONTROL, SEGUIMENT I AJUTS PER LA MILLORA DE LES CONDICIONS DELS HABITATGES QUE ES POSEN A LLOGUER	187
C.21 IMPLANTAR UN SISTEMA D'AUDITORIES ENERGÈTIQUES ALS HABITATGES	189
C.22 CONTROL I GESTIÓ DE SITUACIONS D'URGÈNCIA DERIVADES DEL MAL ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI.....	191
C.23 ERADICACIÓ DELS SUBMINISTRES D'AIGUA PER AFORAMENT	193
D.24 PARC MUNICIPAL D'HABITATGES D'EMERGÈNCIA	194
D.25 AJUSTAR ELS PREUS DELS LLOGUERS DELS PISOS MUNICIPALS DESTINATS A NECESSITATS SOCIALS A LA LLEI 24/2015.....	195
D.26 CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE, TRANSMISSIÓ O PERMUTA DE BÉNS MUNICIPALS VINCULAT A LA POLÍTICA D'HABITATGE	196
D.27 EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE EL PARC VACANT EN EL NUCLI ANTIC	198
D.28 ESTABLIMENT DE RESERVES DE TERRENYS PER AL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS.....	200
E.29 REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL PÚBLIC MUNICIPAL.....	202
E.30 MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGES MUNICIPAL	203
E.31 ARRANJAMENT D'HABITATGES DE PERSONES GRANS I DISCAPACITADES SENSE RECURSOS	204

E.32 MICROCRÈDITS A PETITS PROPIETARIS PER A L'ARRANJAMENT D'HABITATGES BUI TS EN EL NUCLI ANTIC	206
E.33 TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS A LA REHABILITACIÓ D'ADMINISTRACIONS NO MUNICIPALS	207
E.34 FOMENT DE LA MASOVERIA URBANA EN COL·LABORACIÓ AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR.....	209
E.35 ESTUDI PER A LA DELIMITACIÓ D'ÀMBITS D'INTERVENCIÓ I/O REHABILITACIÓ	211
E.36 REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE PLANEJAMENT DERIVAT D'UN SECTOR RESIDENCIAL AMB FINALITAT REHABILITADORA	213
E.37 REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA D'UN ÀMBIT D'ALT CONTINGUT RESIDENCIAL O AMB FINALITAT REHABILITADORA	215
E.38 CANVIS EN LA NORMATIVA DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL PER FACILITAR EL PROCÉS REHABILITADOR EN LA CIUTAT CONSOLIDADA.....	217

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE.
Instrument		A.01 ACTUALITZACIÓ PERIÒDICA DEL CENS D'HABITATGES BUI TS EN MANS DE GRANS TENIDORS A LA CIUTAT
DESCRIPCIÓ	Contingut	Elaboració d'un informe anual per avaluar l'evolució del parc vacant en mans de grans tenidors, principalment pel que fa a volum, situació en el municipi i distinció entre obra nova i 2a mà. En funció de les prioritats municipals i dels mitjans disponibles pot comprendre, entre d'altres, els següents aspectes: l'anàlisi descriptiva i l'estimació del volum d'habitatges buits al municipi organitzats en funció de les seves característiques, ja sigui a partir del tractament de dades de diverses fonts d'informació -cadastre, padró municipal, IBI, consums de subministraments, entre altres- o, si s'escau, ampliant-se amb un treball de camp; i la diagnosi (quantitativa i qualitativa) de les problemàtiques detectades.
	Objectius	- Aprofundir en el coneixement del volum, tipologia, característiques i, si s'escau potencial d'optimització del parc vacant del municipi en mans de grans tenidors. - Tenir la informació necessària per poder estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el de propietat de les entitats financeres. - Tenir la informació necessària per poder estimular el mercat del lloguer i particularment el lloguer social. - Poder iniciar actuacions vinculades (requeriment de regularització per evitar la sanció sobre els habitatges buits, procediment sancionador sobre els no regularitzats, mediació per a la cessió d'aquests habitatges amb destí a la xarxa de lloguer social, etc.).
	Beneficiaris	- Població en risc o estat d'exclusió social-residencial - Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. - Propietaris d'habitatges desocupats.
	Calendari	Caràcter indefinit, amb seguiment anual.
	Fonts de Finançament	Fons propis de l'ens local.
EXECUCIÓ	Estimació econòmica	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Oficina Municipal d'Habitatge. Previsió ampliació personal : 1 tècnic mig (40.500 € exercici 2018)
	Gestió	Gestió directa per part de l'Ajuntament, que haurà de definir el contingut i abast del treball. L'elaboració del treball exigeix la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals i no municipals (padró municipal, cadastre, registre de la propietat, consums d'aigua, etc.), sent recomanable el seu contrast i validació mitjançant treball de camp. Igualment, requereix tenir molta cura i garantir el compliment de la normativa de protecció de dades.
	Indicadors	Procés - Estructura: - Temps de dedicació al manteniment del cens i a la redacció de l'informe anual - Cost de redacció de l'informe i del personal destinat a la tasca de manteniment del cens.

	Resultat: • Informe anual • Grau d'utilització de les dades en les actuacions de desenvolupament del PLH
--	---

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE.
Instrument		A.02 CONTROL I MEDIACIÓ EN OCUPACIONS IL·LEGALS
DESCRIPCIÓ	Contingut	Aplicació de mesures i protocols per a la prevenció, detecció, gestió i mediació de les ocupacions il·legals d'habitatges. Continuïtat de les funcions de la Comissió Municipal de Seguiment dels Immobles Ocupats que garanteix la coordinació de les àrees municipals de presidència, acció social, habitatge, barris, territori (protecció de la seguretat, salubritat i habitabilitat dels edificis) i seguretat ciutadana en aquesta actuació. Periodicitat mínima de les reunions de treball ordinàries de la comissió: semestral. En el marc de la competència municipal, l'actuació comprendrà: • Millora i actualització permanent del registre, gestionat des de l'Oficina Municipal d'Habitatge, amb la col·laboració transversal de tots els altres departaments de l'Ajuntament i dels agents del sector, per obtenir una base de dades actualitzada dels habitatges ocupats il·legalment detectats que permeti tenir la informació necessària per a concretar en cada moment l'actuació municipal. • Atenció social a les persones que ocupin els habitatges il·legalment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat o per trobar-se en una situació social de vulnerabilitat. • Intervenció davant de les accions incíviques que es causin en l'ocupació il·legal, de forma cooperada amb l'actuació policial que es requereixi. • Mediació en els conflictes de convivència veïnal que causi l'ocupació il·legal. • Establiment d'un protocol de l'actuació d'intermediació que té per objecte intentar trobar una solució òptima a l'ocupació il·legal. • Emissió d'ordres d'execució o actuacions municipals d'emergència davant un risc imminent, amb la finalitat de restablir la seguretat i/o la salubritat de l'edifici i/o habitatge afectat per l'ocupació, amb la finalitat de protegir la integritat dels ocupants, amb desallotjament preventiu de ser necessari. D'igual manera es procedirà per aconseguir la seguretat i salubritat d'un edifici i el seu tancament, a fi d'evitar que s'hi pugui accedir amb risc per a les persones. • Estudis específics de la tipologia dels habitatges ocupats i del perfil social dels ocupants. • Mesures de prevenció de l'ocupació il·legal (foment d'obres d'habitabilitat i de la mobilització dels parc d'habitatges buits a lloguer assequible, foment del tancament segur de totes les obertures dels habitatges buits i de l'enderroc d'edificis en ruïna, implementació de serveis de seguretat, etc.). • Campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació il·legal.
	Objectius	• Prevenir l'ocupació il·legal • Regularitzar l'ocupació o aconseguir un reallotjament digne en els supòsits de vulnerabilitat social dels ocupants. • Garantir el compliment de la funció social de la propietat. • Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial.

EXECUCIÓ	Beneficiaris	- Ocupants il·legals amb necessitats socials contrastades - Ocupants il·legals d'habitatges que no compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat. - Propietaris d'habitatges ocupats sense el seu consentiment. - Comunitats de Veïns on es produeixin problemes de convivència o salubritat per l'ocupació il·legal d'algun dels habitatges de l'edifici.
	Calendari	Continuïtat de les actuacions que ja es porten a terme. Elaboració dels protocols d'actuació definits per a la millora de la intervenció municipal: en el curs dels primers dos anys del Pla. Prestació del servei de caràcter indefinit.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal..
	Estimació econòmica	Despeses internalitzables
	Gestió	Gestió transversal de les àrees tècniques amb funcions implicades en l'acció. Coordinació: Secció jurídica d'Habitatge.
	Indicadors	Procés – Estructura: - Nombre d'inspeccions realitzades - Cost econòmic de la implantació de les mesures Resultat: - Nombre d'habitatges ocupats il·legalment intervinguts - Nombre d'unitats de convivència regularitzades o reallotjades - Nombre i tipologia d'actuacions de protecció de la seguretat i salubritat dels edificis vinculades a habitatges ocupats.

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE.	
Instrument		A.03 SERVEI DE MEDIACIÓ I ORIENTACIÓ A LES COMUNITATS VEÏNALS	
DESCRIPCIÓ	Contingut	Conjunt de mesures de suport a les comunitats de propietaris dirigit a garantir el correcte ús dels habitatges i afavorir la bona convivència a la comunitat. En funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre l'assumpció per part de l'ajuntament, entre d'altres, de les següents tasques: suport a la creació i/o organització de les comunitats de propietaris d'edificis d'habitatges; mediació entre els propietaris i/o ocupants dels habitatges per a la resolució de conflictes i millora de la convivència dins de la comunitat; disseny i organització de mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) per fomentar l'ús adequat dels habitatges; recordar els drets i deures dels propietaris i els ocupants dels habitatges en relació a l'ús i la convivència en la comunitat; etc. Si les mesures es concreten en àmbits o àrees del municipi on es concentri la problemàtica socioeconòmica de la població, poden acollir-se a les convocatòries de projectes i actuacions previstes en àrees de rehabilitació per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.	
	Objectius	• Afavorir l'ús adequat dels habitatges i dels espais comuns de les comunitats. • Afavorir la convivència en comunitats de veïns o propietaris amb conflictes. • Fomentar l'organització de les comunitats de propietaris.	
	Beneficiaris	• Comunitats de propietaris. • Comunitats de veïns que habitin un mateix edifici.	
	Calendari	Definició i implantació, a mig termini (<2 anys). Gestió, seguiment i avaluació (si s'escau), permanent.	
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal. La Gerència de Serveis d'habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona posa a disposició de tots els municipis adscrits a la <i>Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge</i> de forma gratuïta, materials de sensibilització i comunicació.	
	Estimació econòmica	Despeses dirigides a assumir el cost dels professionals a temps parcial i de la implementació dels programes d'acompanyament i mediació amb les comunitats: 10.000 €.	
	Gestió	Gestió directa per part de l'Oficina Local d'Habitatge	
	Indicadors	Procés: • Nombre d'accions realitzades • Temps mitjà de realització de les accions Resultat: • Nombre de consultes ateses (per tipologia) • Nombre de conflictes en la comunitat resolts	

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE.
Instrument		A.04 CENTRALITZACIÓ DEL REGISTRE DE DEMANDES D'HABITATGE
DESCRIPCIÓ	Contingut	Creació d'un registre únic per les demandes d'habitatge que canalitzi i integri totes les demandes que puguin fer-se a través de tots els serveis i empreses municipals (Serveis socials, Oficina d'Habitatge, FORUM, SA, OLH, etc.) i també amb les entitats vinculades del sector (Càritas, Creu Roja, Fundació Rosa Oriol, etc.). Aquest sistema d'informació permetria gestionar, visualitzar i utilitzar les dades de forma vinculada i àmplia per disposar del coneixement de la demanda real (volum i característiques dels demandants, nivell de renda, situació laboral i familiar, ajudes i prestacions vinculades, tipologia d'habitatge demandat, etc.). A la vegada que permetria establir un protocol d'actuació, priorització de les sol·licituds de manera global, i poder oferir la resposta més adequada a cada situació. Prèviament caldria definir de forma unificada els ítems que es recolliran en les sol·licituds, d'acord amb les entitats vinculades del tercer sector, i el sistema de derivació que ha d'aplicar cada entitat, així com els acords necessaris per evitar duplicitats.
	Objectius	• Conèixer les necessitats específiques dels demandants d'habitatge en funció de les estructures familiars i nivells de renda, per poder acotar les tipologies d'habitatge necessàries, millorar els processos de disseny, implementació i avaluació. • Disposar d'un registre únic que permeti quantificar i prioritzar les necessitats reals. • Agilitar la tramitació, gestió i consulta de dades per part de l'Ajuntament. • Facilitar i simplificar les sol·licituds d'habitatge i prestació de serveis i ajuts per part dels usuaris. • Incrementar el nivell de coneixement necessari per quantificar la demanda exclosa del mercat de lloguer lliure. • Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.
	Beneficiaris	• Sol·licitants d'habitatge, particularment de lloguer social. • Ciutadania en general (particulars, propietaris, llogaters, promotors) que requereix informació sobre la situació i evolució de la demanda d'habitatge social i assequible. • Personal polític i tècnic de l'Ajuntament, FORUM, SA, OLH i entitats del tercer sector relacionades.
EXECUCIÓ	Calendari	Creació, consolidació o reestructuració: curt termini (<2 anys). Funcionament ordinari: indefinit.
	Fonts de Finançament	El finançament es du a terme mitjançant fons propis de l'ens local i/o es pot optar per cercar fonts de finançament complementàries d'altres administracions públiques o entitats privades.
	Estimació econòmica	Les despeses a càrrec de la despesa ordinària de l'Ajuntament i FORUM, SA.
	Gestió	Gestió directa per part de FORUM, SA, en col·laboració amb tots els agents implicats.
	Indicadors	Procés: • Desviació respecte el temps previst de posta en marxa.

	Resultat: • Nombre de consultes ateses (per tipologia) • Nombre de memòries o informes elaborats en relació al perfil i necessitats dels demandants. • Grau de satisfacció de les persones usuàries
--	--

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE
Instrument		A.05 OPTIMITZAR L'ACTIVITAT DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE MUNICIPAL (OLH) I L'OFICINA MUNICIPAL D'HABITATGE (OMH)
DESCRIPCIÓ	Contingut	Davant la demanda creixent de serveis vinculats amb habitatge i encara més amb les actuacions que es derivaran del present Pla local d'habitatge es preveu la necessitat d'ampliar els serveis oferts i coordinar totes les actuacions que s'impulsen des de l'Ajuntament, FORUM, SA i la pròpia Generalitat. Es tracta d'aconseguir una actuació coordinada i sense duplicitats de l'Oficina Municipal d'Habitatge, els serveis socials i l'actuació de FORUM en matèria d'habitatge (inclosa l'OLH), a través d'establir de forma clara competències i funcions de cada un, així com treballar en els protocols de coordinació i derivació necessaris per temes específics (per exemple adjudicació d'habitatges municipals de lloguer social i la seva posterior gestió). Alhora es tracta de dotar l'Oficina Municipal d'Habitatge, de recent creació, dels instruments materials, humans i econòmics suficients per poder assumir un bon lideratge en aquesta coordinació.
	Objectius	• Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa. • Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge. • Facilitar a la ciutadania uns referents clars en matèria d'habitatge.
	Beneficiaris	• Població amb necessitats d'habitatge, propietaris, inquilins, entitats socials sense ànim de lucre, promotors d'habitatge de protecció pública, usuaris d'habitatges municipals, comunitats de veïns i, en general, ciutadania. • Treballadors de FORUM, SA, Serveis socials i de l'Oficina Municipal d'Habitatge, per l'optimització del seu temps mitjançant la definició clara i especialització de les seves tasques, evitant duplicitats, i dels seus espais de treball.
EXECUCIÓ	Calendari	Creació, consolidació o reestructuració de l'Oficina Municipal d'Habitatge: curt termini (<1any); Funcionament ordinari, indefinit. Catàleg de serveis i funcions de cada departament integrant en matèria d'habitatge : < 2 anys
	Fonts de Finançament	El finançament és públic, a càrrec dels pressupostos municipals, però amb finançament d'altres administracions (l'OLH està finançada per la Generalitat). Es poden cercar altres subvencions i ajuts en cas d'inversions.
	Estimació econòmica	Els treballs de millora del local situat al Carrer Amigant s'estimen per un valor de 7.726 €. Cal fer una previsió d'ampliació de personal tècnic i administratiu que s'estima en un mínim de 30.000 € anuals. L'OLH, gestionada per FORUM, SA, rep una aportació en concepte de funcionament ordinari de l'OLH, pels seus serveis conveniats amb la Generalitat de Catalunya, que caldria mantenir.
	Gestió	Gestió compartida entre FORUM, SA, i els Serveis de l'Ajuntament, assumint la coordinació amb l'Oficina Municipal d'Habitatge.

Indicadors	Procés:	• Temps i cost de consolidació de l'Oficina Municipal d'Habitatge. • Temps en la definició de tasques, catàleg de serveis i funcions de l'Oficina Municipal d'Habitatge, FORUM, SA i Serveis socials. • Nombre de temes identificats a treballar i protocols establerts.
	Resultat:	• Catàleg de serveis i funcions definides de tots els departaments integrants • Grau de satisfacció de les persones usuàries • Valoració de la Taula d'habitatge

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE	
Instrument		A.06 SEGUIMENT DEL PLH A TRAVÉS DE LA TAULA D'HABITATGE	
DESCRIPCIÓ	Contingut	La Taula d'Habitatge és òrgan consultiu integrat per: responsables polítics de les àrees implicades, responsables polítics de tota la Corporació municipal, un representant de l'empresa municipal FORUM, SA, entitats del tercer sector (Càritas, Creu Roja, Fundació Rosa Oriol), representants de col·legis professionals, Federació d'Associacions de veïns, Cambra Oficial de la Propietat, representants de la Plataforma d'Afectades de la Hipoteca i el Capitalisme (PAHC), i tècnics municipals responsables de les actuacions. La Taula d'Habitatge ha seguit les sessions de treball en la redacció del PLH com a òrgan de participació ciutadana i assumirà la funció de vetllar per al compliment de les previsions del PLH i per l'encaix de les seves actuacions amb el desenvolupament urbanístic del municipi.	
	Objectius	- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge. - Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del Pla/ programes. - Fer un seguiment de la marxa de les actuacions previstes en el Pla. - Optimitzar els fluxes d'informació entre els agents implicats en el Pla. - Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge. - Valorar noves propostes d'actuació.	
	Beneficiaris	- Agents públics i privats implicats en les polítiques d'habitatge. - La ciutadania en general.	
	Calendari	Seguiment mínim anual programat del PLH. Desplegament: indefinit.	
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	No requereix cap despesa econòmica complementària a les ordinàries de funcionament dels serveis municipals d'habitatge.	
	Estimació econòmica	Despeses internalitzables dins de les funcions ordinàries que ja realitzen els serveis municipals.	
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament, amb la participació de tots els serveis implicats en el desenvolupament del Pla (Urbanisme, Habitatge, Serveis socials).	
	Indicadors	Procés: - Nombre de reunions realitzades - Nombre d'accions derivades de les reunions Resultat: - Millores en la coordinació i cooperació entre els agents participants. - Grau de satisfacció dels integrants. - Propostes i suggeriments per a la millora en l'execució del Pla.	

Objectiu A		TREBALL EN XARXA ENTRE ADMINISTRACIONS I ENTITATS I REGISTRE ÚNIC EN MATÈRIA D'HABITATGE
Instrument		A.07 SEGUIMENT I MEMÒRIA BIANUAL DEL PLA D'HABITATGE
DESCRIPCIÓ	Contingut	Recull periòdic d'indicadors rellevants en matèria d'habitatge a la ciutat i elaboració d'un informe bianual sobre l'estat de la situació al municipi que permeti una avaluació sobre la política local d'habitatge que s'està portant a terme. Per l'elaboració de l'informe es comptarà amb per sistemes d'informació propis i, alhora, la consulta a observatoris sobre habitatge ja existents (per exemple: l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona o de la Generalitat de Catalunya).
	Objectius	- Control, gestió d'informació vinculada a l'habitatge. - Elaborar una taula d'indicadors que permeti fer un seguiment periòdic de les necessitats socials en habitatge. - Afavorir la reflexió i els processos de disseny, implantació, seguiment i avaluació de les polítiques locals d'habitatge. - Posar a disposició dels agents implicats tota la informació i el coneixement necessari per a la presa de decisions informada en matèria de política d'habitatge. - Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.
	Beneficiaris	- Personal polític i tècnic de l'ens local. - Ciutadania en general (particulars, propietaris, llogaters, promotors) que requereix informació sobre la situació i evolució del mercat immobiliari en el municipi.
	Calendari	Creació de la taula d'indicadors : 1er. any Elaboració informe a partir del 3er any.
	Fonts de Finançament	El finançament es du a terme mitjançant fons propis de l'ens local i/o es pot optar per cercar fonts de finançament complementàries d'altres administracions públiques o entitats privades per finançar l'elaboració dels informes.
EXECUCIÓ	Estimació econòmica	Despeses internalitzables pel personal de l'Ajuntament. Pot suposar despesa addicional l'elaboració de l'informe i publicació (8.000-10.000 €), imputables a partir de 2019.
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament.
	Indicadors	Procés: - Sistema de recollida d'indicadors i periodicitat % de desviació respecte al previst (temps/cost econòmic) Resultat: - Taula d'indicadors consensuat - Informes elaborats i publicats

Objectiu B		MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL I PREVENIR LES SITUACIONS DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	
Instrument		B.08 TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER	
DESCRIPCIÓ	Contingut	Continuar oferint el servei dirigit a donar suport econòmic a persones i unitats de convivència amb ingressos baixos i moderats a les quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social, i al mateix temps continuar instant a la Generalitat a una major dotació i operativitat de la convocatòria. Mitjançant signatura de conveni d'Oficina Local d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya, es tramiten i gestionen les prestacions per al lloguer just, que són els ajuts econòmics procedents dels plans d'habitatge, anuals i prorrogables en funció de la dotació pressupostària de cada exercici. Els col·lectius amb risc d'exclusió social, les persones que viuen de lloguer en habitatges obtinguts mitjançant programes de mediació per al lloguer social, els joves, la gent gran i les persones que han patit un desnonament tenen prioritat en accedir a aquestes prestacions.	
	Objectius	- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge. - Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. - Complementàriament, estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant, i la millora i manteniment del parc residencial.	
	Beneficiaris	- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles. - Població amb problemes per pagar un habitatge. - Usuaris d'habitatges públics en règim de lloguer.	
EXECUCIÓ	Calendari	Mesura ja implantada. Prestació del servei de caràcter indefinit.	
	Fonts de Finançament	Cofinançament amb la Generalitat mitjançant conveni d'Oficina Local d'habitatge.	
	Estimació econòmica	Si es renova anualment el conveni d'Oficina Local d'habitatge amb la Generalitat, aquesta assumeix el cost íntegre de la prestació econòmica i fa una aportació a l'OLH per cofinançar la tramitació i gestió.	
	Gestió	La gestió es fa a través de l'Oficina Local d'habitatge.	
	Indicadors	Procés - Estructura: - Nombre d'expedients d'ajut iniciats (per tipologia) - Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut Resultat: - Nombre de consultes ateses (per tipologia) - Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)	

Objectiu B		MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL I PREVENIR LES SITUACIONS DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	
Instrument		B.09 PROGRAMA D'AJUTS MUNICIPALS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE	
DESCRIPCIÓ	Contingut	El programa estableix les condicions d'accés i ajuda social a les famílies que presenten una situació de dificultat acreditada en el pagament de l'habitatge que ocupen, així com de les despeses relacionades amb el seu manteniment i subministraments bàsics. S'entén per ajuts socials no solament aquells ajuts de caràcter econòmic, sinó també totes aquelles accions orientades a minorar una necessitat en un moment donat i afavorir alhora, sempre que sigui possible, situacions de canvi i millora. El programa s'aplica quan no existeix un ajut per part d'una altra administració o entitat per aquest concepte.	
	Objectius	- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge. - Ajudar a les unitats de convivència a evitar el tall dels subministrament elèctric, d'aigua o de gas en cas de deute amb les companyies corresponents. - Acompanyar les famílies en la millora de la seva situació en relació a les dificultats econòmiques, mitjançant accions formatives o orientades a la inclusió social.	
	Beneficiaris	- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles. - Població amb problemes per pagar un habitatge o en situació de pobresa energètica.	
EXECUCIÓ	Calendari	Ja s'està aplicant. Revisió del programa anualment. Prestació del servei de caràcter indefinit	
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal.	
	Estimació econòmica	Pressupost 2017: 120.000 €. Pressupost 2018: Es proposa ajustar el pressupost en funció de la demanda de l'any anterior. La partida hauria d'estar sempre oberta i no esgotar-se.	
	Gestió	La gestió es fa directament des del departament de serveis socials de l'Ajuntament.	
	Indicadors	Procés - Estructura: - Nombre d'ajuts mensuals (per tipologia i import) % de cofinançament extern (per agent) Resultat: - Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia d'ajut, nombre de beneficiaris i nombre de menors d'edat) - Import econòmic total atorgat (per tipologia d'ajut)	

Objectiu B		MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL I PREVENIR LES SITUACIONS DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL
Instrument		B.10 PROGRAMA D'AJUTS MUNICIPALS A LES PLUSVÀLUES I L'IMPOST DE BÉNS IMMOBLES PER A LES PERSONES QUE HAN PERDUT L'HABITATGE
DESCRIPCIÓ	Contingut	Donar continuïtat als ajuts del Consistori al pagament de les quotes de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana i a l'impost de béns immobles (IBI) en casos de pèrdua de l'habitatge, per aquelles persones que queden excloses de les excepcions previstes per la Llei.
	Objectius	• Reduir les càrregues de les persones desnonades • Pal·liar l'exclusió social-residencial
	Beneficiaris	• Persones desnonades i amb dificultats econòmiques, a l'atur i/o amb risc d'exclusió social-residencial • Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
	Calendari	Anual renovable. Prestació del servei de caràcter indefinit.
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament en detriment del pressupost municipal.
	Estimació econòmica	20.000€
	Gestió	La gestió dels ajuts es realitza des de la Regidoria d'Acció Social i tresoreria municipal. Es podrà sol·licitar a l'OAC i registres municipals descentralitzats
	Indicadors	Procés - Estructura: • Nombre de sol·licituds de bonificació iniciades • Cost del servei de bonificació
		Resultat: • Nombre de sol·licituds de bonificació ateses (per tipologia) • % de beneficiats respecte al total dels sol·licitants

Objectiu B		MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL I PREVENIR LES SITUACIONS DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL
Instrument		B.11 PROGRAMA DE SUPORT PER PAL·LIAR LES SITUACIONS DE POBRESA ENERGÈTICA
DESCRIPCIÓ	Contingut	Continuar desenvolupant les accions del programa de pobresa energètica, que es concreten en: - Establir acords amb les empreses subministradores de serveis, establint protocols i circuits d'atenció que millorin el suport a la ciutadania. - Informació i assessorament personalitzat sobre ajuts econòmics puntuals i mesures d'estalvi i reducció dels consums i de les despeses (canvi de tarifes, facturació, ajudes) als usuaris de Serveis socials. - Programa d'Auditories energètiques, en col·laboració amb la Diputació de Barcelona. - Coordinació amb les entitats socials i diferents agents de la ciutat mitjançant la Taula de pobresa energètica. - Realització d'informes d'exclusió residencial segons la Llei 24/2015. - Col·laboració amb el departament de medi ambient en l'acció de formació i informació a la ciutadania. - Realitzar un estudi-diagnòstic de les necessitats en pobresa energètica que hi ha a la ciutat.
	Objectius	• Garantir l'accés als subministraments bàsics a les famílies. • Ajudar a les famílies en situació de pobresa energètica. • Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels subministraments bàsics de l'habitatge. • Detectar i prevenir problemàtiques relacionades amb la pobresa energètica. • Intermediar per les famílies davant de les entitats subministradores. • Implicar a la ciutadania i les entitats en pal·liar aquesta problemàtica realitzant accions conjuntes .
	Beneficiaris	• Població amb problemes per pagar els subministraments bàsics de l'habitatge.
EXECUCIÓ	Calendari	Prestació del servei de caràcter indefinit
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal. Possibilitat de finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona, en el cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot aprovar convocatòries de subvencions per al desenvolupament de projectes i actuacions específiques per millorar els hàbits de consum per fomentar l'eficiència energètica i mitigar fenòmens com la pobresa energètica, en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana (art. 26.2f i 26.3 del Decret 75/2014), de les que poden ser beneficiàries les associacions de veïns o entitats sense ànim de lucre.
	Estimació econòmica	La majoria són despeses internalitzables pel personal de l'Ajuntament. - Increment d'un o una professional de treball social per a realitzar els informes d'exclusió residencial i gestionar el programa de pobresa energètica. 40.800 € - Programa auditories energètiques de la DIBA, no implica cap cost a l'Ajuntament.

	Gestió La gestió es podrà fer directament per l'ajuntament a través de Serveis Socials i l'Oficina Local d'Habitatge, en funció de les seves competències.
	Indicadors Procés - Estructura: • Nombre d'hores professionals dedicades al programa. • % de cofinançament extern
	Resultat: • Nombre de reunions de la taula de pobresa energètica • Nombre d'informes realitzats. • Nombre d'auditories realitzades

Objectiu B		MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL I PREVENIR LES SITUACIONS DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	
Instrument		B.12 SERVEI D'INTERMEDIACIÓ EN DEUTES D'HABITATGE	
DESCRIPCIÓ	Contingut	Continuar desenvolupant el Servei d'Intermediació en Deutes d'Habitatge consistent en la informació i l'assessorament personalitzat a les persones i famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o de la renda de lloguer, principalment amb la intermediació amb les entitats financeres per evitar la pèrdua del seu habitatge.	
	Objectius	- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge. - Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament de quotes del préstec hipotecari i/o la renda de lloguer - Intermediar per les famílies davant de les entitats financeres per tal d'acordar propostes viables de retorn dels deutes pendents. - Intermediar per les famílies davant els propietaris d'habitatge per tal d'acordar propostes viables en cas de dificultats de pagament del lloguer en el cas que el propietari sigui un gran tenidor.	
	Beneficiaris	Població amb problemes per pagar l'habitatge habitual	
	Calendari	Prestació del servei de caràcter indefinit	
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal, amb el suport de la Diputació de Barcelona, prèvia signatura de conveni de col·laboració per la implantació del servei SIDH (Sistema d'Intermediació del Deute de l'Habitatge), a revisar anualment segons dotació pressupostària.	
	Estimació econòmica	L'Ajuntament assumeix el cost del personal d'atenció ciutadana i coordinació del servei que presta. L'assessorament jurídic es dona a través del Col·legi d'advocats que mantenen el seu propi conveni amb el servei SIDH. 10.000€ anuals procedents de la Diputació de Barcelona.	
	Gestió	La gestió és municipal en conveni amb la Diputació de Barcelona	
	Indicadors	Procés - Estructura: - Nombre d'expedients d'intermediació iniciats - Cost econòmic del servei d'intermediació Resultat: - Nombre de consultes ateses (per tipologia) - Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres - Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei	

Objectiu B		MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL I PREVENIR LES SITUACIONS DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL
Instrument		B.13 ESTUDI-DIAGNÒSTIC ESPECÍFIC DELS COL·LECTIUS EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL-RESIDENCIAL I POBRESA ENERGÈTICA
DESCRIPCIÓ	Contingut	Redacció d'un treball dedicat a aprofundir en el coneixement de les característiques, possibilitats i necessitats de la població en situacions d'exclusió social residencial i pobresa energètica. Caldrà en primer lloc definir l'abast de l'estudi i els col·lectius de risc a estudiar (gent gran sense recursos que viu sola, gent jove, col·lectius vulnerables detectats per Serveis socials,...) En funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, els següents elements: l'anàlisi de l'exclusió social-residencial al municipi; la diagnosi (quantitativa i qualitativa) de les problemàtiques detectades segons els perfils socials afectats, els factors que la provoquen i les estratègies d'acció de les persones afectades; i, si s'escau, la formulació de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació.
	Objectius	- Aprofundir en el coneixement de les situacions d'exclusió social residencial del municipi. - Formular propostes per a la millora i gestió de les situacions d'exclusió social residencial del municipi.
	Beneficiaris	Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
	Calendari	Curt termini (<1any).
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal. Possibilitat de finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona en cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.
	Estimació econòmica	La inversió municipal dirigida a finançar l'elaboració dels estudis: 10.000 € - Personal propi de l'Ajuntament, despesa internalitzable en els serveis municipals. - Contractació externa (sigui cofinançada o no per altres operadors públics), que no hauria de superar els imports màxims establerts per a un contracte menor.
	Gestió	L'elaboració del treball exigeix la col·laboració i el treball conjunt dels serveis d'habitatge i serveis socials municipals, la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals i no municipals. Gestió directa per part de l'ajuntament que haurà de definir el contingut i abast del treball. Possibilitat de gestió per part d'una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.
	Indicadors	Procés - Estructura: - Temps de redacció de l'estudi - Cost de redacció de l'estudi
		Resultat: - Estudi aprofundit (sí/no) % d'implantació de les mesures proposades en l'estudi (per tipologia)

Objectiu C	MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUITS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument	C.14 PROCÉS SANCIONADOR A GRANS TENIDORS SOBRE HABITATGES DESOCUPATS
DESCRIPCIÓ	Contingut L'actuació té per objecte continuar desenvolupant i iniciar la segona fase de les mesures de regularització i sancionadores sobre grans tenidors en cas d'incompliment de la funció social de la propietat per la utilització anòmla dels habitatges, dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió social-residencial. El procés s'inicia amb la detecció per part dels serveis municipals d'un habitatge desocupat més de dos anys, a partir de les dades del cens municipal d'habitatges buits (fitxa A2). El procediment municipal d'intervenció sobre els habitatges buits detectats es regula pel PROGRAMA D'INSPECCIÓ I INTERVENCIÓ DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN SITUACIÓ ANÒMALA, aprovat pel Ple de la Corporació el 23 de juliol del 2015 i publicat al DOGC el 23 d'octubre del 2015. En execució del programa s'està desenvolupant una primera fase d'intervenció que recau sobre els habitatges buits propietat de les entitats financeres. Es planifica l'inici d'una segona fase que ampliarà el camp d'acció a tots els habitatges buits propietat de grans tenidors. Descripció de les actuacions d'intervenció: - La intervenció municipal s'inicia amb el procediment de requeriment de regularització mitjançant l'adequació del preu a les rendes disponibles o fent ús de les vies de concertació amb les administracions públiques i amb les entitats del tercer sector amb destí a lloguer assequible o social. De ser necessari, la regularització pot començar amb l'execució d'obres de rehabilitació de l'habitatge en un termini predeterminat. - El procediment de regularització confereix als propietaris l'oportunitat de reconduir la situació d'utilització anòmla de l'habitatge, evitant la sanció. Per a la regularització els propietaris poden acollir-se a les diferents línies públiques de foment de la rehabilitació i de l'ocupació dels habitatges. Indirectament també es beneficien dels ajuts públics al lloguer. - De no procedir-se a la regularització voluntària, s'inicia el procediment de la seva execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives que obren un nou termini de regularització. - La no regularització habilita a l'Ajuntament a iniciar el procediment sancionador, per aplicació directe del règim sancionador que estableix la llei catalana 18/2007, del dret a l'habitatge, amb subjecció a les determinacions del Programa municipal d'inspecció i intervenció.

EXECUCIÓ	Objectius	• Garantir la funció social de la propietat mitjançant l'ús adequat dels habitatges. • Estimular l'ocupació del parc vacant propietat de les entitats financeres. • 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 social-residencial. • Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer assequible i de lloguer social. • Estimular el mercat del lloguer.
	Beneficiaris	• Unitats familiars en estat o risc d'exclusió social-residencial. • Unitats familiars que han perdut l'habitatge per problemes de pagament. • Persones que necessiten trobar un habitatge a preu assequible.
	Calendari	1a Fase: en execució 2a Fase: Implementació a mitjà termini (2017/2018) Prestació del servei de caràcter indefinit
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal destinat a l'Oficina municipal d'Habitatge
	Estimació econòmica	Despeses internalitzables (previsió d'increment de la dotació de personal de l'oficina: previsió inscrita a la Fitxa A5)
	Gestió	Gestió directa per part de la secció jurídica de l'Oficina municipal d'Habitatge.
	Indicadors	Procés - Estructura: • Nombre d'expedients de regularització iniciats • Nombre d'expedients de sanció iniciats • Nombre d'al·legacions, recursos i contenciosos interposats Resultat: • Nombre d'habitatges mobilitzats (regularitzats) • Nombre de multes coercitives imposades • Nombre de sancions imposades

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.15 IMPLANTACIÓ D'UN PROGRAMA D'AVAL LLOGUER MUNICIPAL
DESCRIPCIÓ		Programa municipal d'aval al lloguer amb una assegurança a aquells petits propietaris que cedeixin pisos en règim de lloguer social, amb l'objectiu d'ampliar la cobertura actual de l'Avalloguer de la Generalitat, que per contractes d'arrendament d'habitatge celebrats a partir del 18/06/2014 cobreix només tres mensualitats des de l'inici de l'acció judicial. D'aquesta manera es pretén donar cobertura a les persones arrendadores d'habitatges en cas de retards en el pagament del lloguer, impagament d'aquest o possibles desperfectes que puguin ocasionar els llogaters i al mateix temps incrementar la borsa d'habitatges de lloguer social per facilitar l'accés a un habitatge assequible. La proposta podria passar per completar els 3 mesos de cobertura actual amb tres mesos addicionals, establint un cost mitjà a partir del valor de lloguer mitjà del municipi (359,05 € fins al 3r trimestre 2016, segons dades Incasòl). L'estudi hauria de definir el nombre de lloguers als que donar cobertura i decidir de quina forma hi donaria suport, si a partir de recursos propis (com un ajut al finançament recuperable, no a fons perdut), o a través de la signatura d'alguna assegurança a l'impagament (gestió externalitzada del cobrament de l'impagat). A la vegada caldria assegurar que els habitatges que s'acullin al programa compleixin els requisits mínims d'habitabilitat mitjançant la presentació de la corresponent cèdula que així ho acrediti, per evitar el lloguer d'habitatges que no compleixin uns requisits mínims de seguretat i habitabilitat, i fomentar la rehabilitació del parc. Aquesta actuació requereix una fase prèvia d'Estudi per avaluar la viabilitat econòmica de l'actuació i establir un protocol d'actuació amb els serveis jurídics, que vinculi l'actuació amb l'Avalloguer de la Generalitat i amb l'obertura i seguiment d'un procés judicial.
	Objectius	• Estimular l'ocupació del parc vacant • Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible. • Garantir la funció social de la propietat i l'ús adequat dels habitatges. • Prèviament a la seva implantació, estudiar la viabilitat d'aquest nou servei d'habitatge.
	Beneficiaris	• Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible. • Propietaris particulars d'habitatges desocupats.
	Calendari	Estudi previ a curt termini (2 any) Desplegament del servei i vigència permanent a partir del 2n any.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal .
EXECUCIÓ	Estimació econòmica	La inversió municipal dirigida a finançar l'elaboració de l'estudi de viabilitat per impulsar el programa d'aval lloguer es pot realitzar pel personal propi de l'Ajuntament i de FORUM, SA. Dotació per a cobertura complementària de l'avalloguer: 10.770€ (a càrrec de FORUM, SA)

	Gestió L'elaboració del treball exigeix la col·laboració i el treball conjunt dels serveis d'habitatge i tresoreria municipals, la recopilació, posada en comú i explotació de diversos sistemes d'informació i registres administratius municipals i no municipals. Gestió directa per part de l'Ajuntament o FORUM, SA que haurà de definir el contingut i abast del treball.				
	Indicadors <table> <tr> <td data-bbox="486 403 758 459">Procés - Estructura:</td><td data-bbox="758 403 1404 459"> • Redacció de l'estudi previ </td></tr> <tr> <td data-bbox="486 459 758 607">Resultat:</td><td data-bbox="758 459 1404 607"> • Nombre de contractes del nou servei d'Avalloguer municipal signats • Nombre i cost d'impagaments coberts </td></tr> </table>	Procés - Estructura:	• Redacció de l'estudi previ	Resultat:	• Nombre de contractes del nou servei d'Avalloguer municipal signats • Nombre i cost d'impagaments coberts
Procés - Estructura:	• Redacció de l'estudi previ				
Resultat:	• Nombre de contractes del nou servei d'Avalloguer municipal signats • Nombre i cost d'impagaments coberts				

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.16 MEDIACIÓ AMB GRANS TENIDORS PER LA CESSIÓ D'HABITATGES A DISPOSICIÓ DE LLOGUER SOCIAL
DESCRIPCIÓ	Contingut	Conjunt de mesures de mediació entre l'Ajuntament i els grans tenidors propietaris d'habitatges per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer social. Es tindrà especial atenció en els habitatges buits provinents dels blocs d'habitatge de promoció pública promoguts per l'INCASOL. L'actuació pot adoptar diferents modalitats de proveïment mediat d'habitatges de lloguer social. En concret s'identifiquen les següents: • Oferiment de lloguer social per part de l'entitat propietària a les unitats familiars que proposen els serveis socials, no sent necessari formalitzar cap conveni. • Cooperació, amb formalització de conveni, sense cessió d'us L'entitat propietària és qui arrenda i assumeix l'administració i manteniment de cada habitatge. Els serveis socials fan la proposta de la unitat familiar arrendatària i assumeixen fer un seguiment assistit programat. L'Ajuntament assumeix fer una aportació econòmica anual a percebre per l'entitat propietària d'una part del diferencial entre el lloguer mitjà a Manresa que publica l'IDECAT i el lloguer social que s'estableix. • Cessió d'ús temporal d'habitatges amb destí a lloguer social per part d'entitats financeres a l'Agència d'Habitatge de Catalunya, amb garantia d'un import mínim mensual en concepte de la cessió. El conveni regula les condicions particulars de la cessió i especialment el règim de participació en les despeses d'adequació i manteniment de l'habitatge. L'Agència és qui arrenda l'habitatge i assumeix la seva administració. Els serveis socials de l'Ajuntament hi participen mitjançant l'estudi social i l'informe-proposta de les unitats familiars arrendatàries. L'Ajuntament també intervé mediant amb les entitats financeres per obtenir noves cessions a l'Agència. • Conveni d'administració o de cessió d'us a formalitzar amb l'Ajuntament o directament amb l'empresa municipal FORUM, amb destí a la borsa de lloguer social que administra FORUM. • Cooperació amb la Cambra Oficial de la Propietat per a incentivar el lloguer social en el mercat lliure de lloguer. • La mediació amb grans tenidors també es pot vincular al Programa de Masoveria Urbana assistida. Es poden aplicar a la cooperació les línies públiques de foment de la rehabilitació d'habitatges a fi que reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat.
	Objectius	• Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer social • Estimular l'ocupació del parc vacant. • Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

EXECUCIÓ

	Beneficiaris	Unitats familiars que es troben en risc o en situació d'exclusió social-residencial.				
	Calendari	En execució				
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal i del pressupost de l'empresa municipal FORUM, SA. L'Agència assumeix la totalitat del cost econòmic dels convenis de cessió d'us que subscriu amb les entitats financeres. L'Ajuntament assumeix el mínim lloguer social que fixa la taula d'emergències de l'Agència en el supòsit que l'arrendatari no tingui recursos suficients. L'abast de la mediació podrà ampliar-se a mesura que es disposin línies de cooperació financera de la Generalitat de Catalunya amb destí al proveïment d'habitatges de lloguer social. Possibilitat de suport econòmic per part de la Diputació de Barcelona, en el marc del catàleg anual de recursos de la xarxa de governs locals.				
	Estimació econòmica	Despeses estructurals internalitzables dels serveis vinculats a l'actuació. Despeses estructurals de FORUM, SA. Despeses estructurals i aportació financera de l'Agència d'Habitatge de Catalunya a la gestió de cada cessió d'ús que concerta amb les entitats financeres. Finançament vinculat a la borsa d'habitatges de lloguer gestionada per FORUM, SA.				
	Gestió	La gestió és cooperada amb l'empresa municipal FORUM, SA i amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya. La gestió interna és compartida per part de la secció jurídica d'habitatge, de la secció de serveis socials i de FORUM, a raó de les respectives funcions.				
	Indicadors	<table><tr><td>Procés - Estructura:</td><td> - Nombre d'expedients d'intermediació treballats/ aconseguits - Cost mitjà de funcionament del servei d'intermediació </td></tr><tr><td>Resultat:</td><td> - Nombre d'habitatges vacants captats - Temps mitjà en el qual un habitatge s'ocupa des de la seva entrada al circuit de lloguer social. </td></tr></table>	Procés - Estructura:	- Nombre d'expedients d'intermediació treballats/ aconseguits - Cost mitjà de funcionament del servei d'intermediació	Resultat:	- Nombre d'habitatges vacants captats - Temps mitjà en el qual un habitatge s'ocupa des de la seva entrada al circuit de lloguer social.
Procés - Estructura:	- Nombre d'expedients d'intermediació treballats/ aconseguits - Cost mitjà de funcionament del servei d'intermediació					
Resultat:	- Nombre d'habitatges vacants captats - Temps mitjà en el qual un habitatge s'ocupa des de la seva entrada al circuit de lloguer social.					

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.17 REHABILITACIÓ MUNICIPAL D'EDIFICIS PRIVATS A CANVI DEL SEU DESTÍ SOCIAL
DESCRIPCIÓ	Contingut	Iniciativa de rehabilitació d'edificis d'habitatges privats per part de l'administració local a canvi del seu destí social (Borses de cessió de lloguer, etc.) d'una part o del total d'habitatges de l'edifici objecte de la intervenció. L'actuació vincula la rehabilitació dels habitatges buits i en mal estat amb la cessió temporal a l'ajuntament mitjançant la signatura d'un conveni, en virtut del qual l'Ajuntament o l'empresa municipal es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació - ja sigui per mitjà d'una contractació externa o mitjans propis-, a canvi de la cessió temporal amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers. Al conveni s'especificaran i es valoraran les obres a executar, la durada temporal de la cessió -proporcional a la inversió a realitzar-, les condicions i garanties de pagament i les clàusules de rescissió. El conveni de cessió amb el particular podrà anar lligat també a una assegurança per garantir el cobrament i el retorn de l'habitatge a les condicions inicials si es detecten desperfectes al finalitzar el contracte.
	Objectius	• Millorar la qualitat del parc • Nodrir el parc d'habitatge social del municipi
	Beneficiaris	• Propietaris d'immobles amb estat de conservació deficient els quals no poden fer-se càrrec de la rehabilitació. • Població demandant de lloguer social.
	Calendari	Curt-mig termini, depenent de l'abast de la intervenció.
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost de l'empresa FORUM, a recuperar en x anys a través de la cessió del lloguer social. Es podrà finançar també aprofitant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministerio de Fomento, d'acord amb les determinacions establertes al Pla per al dret a l'habitatge prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi entre ambdues administracions supralocals.
	Estimació econòmica	Partida pressupostària de 50.000€ anuals per part de FORUM, SA (de distribució variable en funció del nombre d'habitatges a que es vulgui donar cobertura i l'abast de les rehabilitacions).
	Gestió	Gestió directa per part de FORUM
	Indicadors	Procés: • Nombre d'expedients de rehabilitació municipal d'edificis privats iniciats • Temps mitjà de tramitació dels expedients de rehabilitació municipal d'edificis privats
		Resultat: • Nombre d'edificis rehabilitats • Nombre d'habitatges a disposició de l'ajuntament per un ús social generats

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.18 SENSIBILITZACIÓ CIUTADANA PER FOMENTAR LA CESSIÓ D'HABITATGES PER A LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL
DESCRIPCIÓ	Contingut	Disseny i organització de mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin informació als propietaris d'habitatges de l'existència i condicions de cedir els habitatges desocupats a la borsa de lloguer social.
	Objectius	- Difondre els serveis públics existents en matèria d'habitatges. - Fomentar l'accés assequible a l'habitatge, estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant i el manteniment del parc residencial.
	Beneficiaris	- Propietaris particulars d'habitatges desocupats. - Indirectament, població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
	Calendari	Implantació, curt termini (<2 anys).
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal, amb possibilitats de finançament per part de la Diputació de Barcelona.
	Estimació econòmica	10.000 €
	Gestió	La gestió, disseny i difusió de les campanyes de sensibilització i elaboració de materials es podrà fer directament per l'ajuntament a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge i/o de l'empresa municipal FORUM, SA.
	Indicadors	Procés - Estructura: - Nombre d'accions de comunicació programades (per tipologia) - Cost econòmic de la campanya de comunicació
		Resultat: % de persones entrevistades que reconeixen la campanya de sensibilització. % de persones entrevistades que recorden el missatge, el logotip, algunes accions concretes, etc.

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUITS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.19 IMPULSAR I FACILITAR NOVES FÓRMULES D'ACCÉS A L'HABITATGE
DESCRIPCIÓ	Contingut	Cessió o constitució d'un dret de superfície per a la promoció d'habitatge per cooperatives en règim de cessió d'ús, ja sigui mitjançant la construcció d'habitatges de nova planta o, la rehabilitació o adequació d'edificis d'habitatges o d'habitatges municipals buits i en mal estat. Les cooperatives de cessió d'ús, són una forma alternativa d'accés a l'habitatge, en les quals els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús a través de les mesures compensatòries que es fixin en el contracte de cessió d'aquest ús, vinculat al termini que es fixi. Els solars que es proposa cedir per aquest ús són: • Solars Pl. Hospital 10 i C. Hospital 1 i 3 –PMU Hospital- • Solar resultant del desenvolupament PMU Barreres 2 • Solar resultant PMU Barreres 4
	Objectius	• Fomentar la millora i manteniment del parc residencial. • Reactivar la intervenció en el teixit edificat existent • Obtindre unitats d'habitatge amb gestió municipal com a mesura compensatòria del Dret d'Ús del solar directament vinculades a polítiques social i/o d'emergència. • Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges. • Fomentar les intervencions del Dret d'ús en l'àmbit del Nucli Antic
	Beneficiaris	• Cooperatives d'habitatge amb perfil social • Nucli Antic en general
EXECUCIÓ	Calendari	• 12 mesos per gestionar un solar municipal amb cessió del dret d'ús, amb termini d'execució immediat, amb un màxim de 2 anys a partir de la concessió del dret d'ús. • 24 mesos per gestionar el segon i tercer solar municipal amb cessió del dret d'ús, amb termini d'execució immediat, amb un màxim de 2 anys a partir de la concessió del dret d'ús.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir de les aportacions dels cooperativistes. La Diputació de Barcelona realitza estudis de viabilitat econòmica per casos concrets i reals.
	Estimació econòmica	Despeses: • No genera cap despesa a l'Ajuntament, més enllà de les gestions jurídiques i administratives per formalitzar la cessió. Ingressos: • Cànon o producte immobiliari alternatiu per a la seva incorporació als habitatges socials i/o d'emergència gestionats per l'Ajuntament.

Gestió	• L'Ajuntament ha d'incoar el procediment administratiu per a la cessió o constitució del dret de superfície sobre el sòl dels solars de la Plaça Hospital, 10 i carrer Hospital 1 i 3. • Elaboració dels PMUs de Barreres 2 i 4. • Gestió del PMU Hospital a redactar per part de la cooperativa. La Llei de cooperatives de Catalunya preveu l'existència de cooperatives de cessió d'ús, però donat que no existeix un model ben establert, autònom i desenvolupat del seu funcionament, per tal de possibilitar la seva aplicació cal que la cooperativa tingui aprovats uns estatuts <i>ad hoc</i>.				
Indicadors	<table> <tr> <td data-bbox="512 533 727 562">Procés - Estructura:</td><td data-bbox="788 546 1382 611"> • Temps de construcció de la promoció d'habitatges socials cooperatius </td></tr> <tr> <td data-bbox="512 624 608 654">Resultat:</td><td data-bbox="788 638 1401 779"> • M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia) • Nombre d'habitatges assequibles construïts (per tipologia) • Núm. d'habitatges obtinguts per administració Ajuntament. </td></tr> </table>	Procés - Estructura:	• Temps de construcció de la promoció d'habitatges socials cooperatius	Resultat:	• M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia) • Nombre d'habitatges assequibles construïts (per tipologia) • Núm. d'habitatges obtinguts per administració Ajuntament.
Procés - Estructura:	• Temps de construcció de la promoció d'habitatges socials cooperatius				
Resultat:	• M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia) • Nombre d'habitatges assequibles construïts (per tipologia) • Núm. d'habitatges obtinguts per administració Ajuntament.				

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.20 CONTROL, SEGUIMENT I AJUTS PER LA MILLORA DE LES CONDICIONS DELS HABITATGES QUE ES POSEN A LLOGUER
DESCRIPCIÓ	Contingut	Establir mecanismes de control, seguiment i col·laboració amb els agents implicats per evitar posar al mercat de lloguer pisos que no tinguin les condicions mínimes de seguretat i habitabilitat. L'actuació consisteix en definir un protocol d'actuació així com diferents accions a coordinar entre els diferents agents que intervinguin (tècnics, agents de la propietat immobiliària, administradors de finques, Cambra de la Propietat, Ajuntament de Manresa, Generalitat de Catalunya, etc.), per garantir els drets dels llogaters i vetllar pel compliment de les obligacions dels propietaris en matèria de conservació dels immobles. El programa pretén incidir en aquells habitatges a lloguer que per les seves característiques no entren dins del mercat reglat i que, per tant, no es garanteixen les condicions mínimes d'habitabilitat atès que no se'ls exigeix la cèdula d'habitabilitat, i que pot tenir també incidència en els habitatges buits o obsolets, que per les seves mancances d'habitabilitat i condicions, no entren ni tan sols a formar part de l'oferta de lloguer. El programa estableix diferents línies de treball o subprogrames a desenvolupar-se en paral·lel o de forma alternada: 1. SENSIBILITZACIÓ I INFORMACIÓ • Campanya d'informació per sensibilitzar a propietaris de les condicions mínimes d'habitabilitat que ha de tenir un habitatge que es posi en règim de lloguer, en col·laboració amb els col·legis professionals d'arquitectes i aparelladors, així com altres agents implicats. • Campanya de control i sensibilització perquè els pisos que estan exposats en agències o pàgines web, acreditin les condicions mínimes d'habitabilitat. 2. AJUTS A L'ASSOLIMENT DE CONDICIONS D'HABITABILITAT DE PISOS BUI TS Disseny d'un programa d'ajuts per assolir les condicions d'habitabilitat de pisos, amb la finalitat de ser destinats pels seus propietaris al mercat de lloguer a preu assequible o social. Les condicions o requisits que hauran de tenir els pisos objecte dels ajuts es fixaran prèviament per garantir l'assoliment dels objectius fixats en aquest programa, com la seva situació en funció de l'àmbit de prioritació de rehabilitació que es pugui definir, el grau d'intervenció per assolir les condicions d'habitabilitat, etc...
	Objectius	• Proporcionar als usuaris informació que els permeti conèixer el marc legal, els seus drets i deures, i poder orientar i prioritzar les seves inversions. • Evitar preus abusius en el mercat de lloguer i l'arrendament d'habitatges que no compleixin les condicions mínimes de seguretat i habitabilitat. • Evitar situacions de risc i de degradació del parc d'habitatges. • Detectar infrahabitatge i utilització anòmala dels habitatges. • Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis. • Incentivar a la recuperació-rehabilitació de pisos buits

EXECUCIÓ	Beneficiaris	- Propietaris d'edificis i habitatges buits i/o en situació de mancances de condicions d'habitabilitat. - Població en general amb problemes d'accés al mercat de l'habitatge - Nucli Antic en particular	
	Calendari	2n any. Programa de sensibilització - A partir del 2n any, programa <i>Ajuts a l'assoliment de condicions d'habitabilitat de pisos buits</i>	
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal. Despeses internalitzables en gran mesura dins dels serveis d'urbanisme i/o jurídics municipals.	
	Estimació econòmica	Programa d'ajuts a partir del 2019: 60.000 €/any	
	Gestió	Gestió directa per part de l'Ajuntament (Servei d'habitatge) en coordinació amb la Cambra de la propietat, Col·legis professionals d'Arquitectes i Arquitectes tècnics i els altres agents implicats.	
	Indicadors	Procés: - Redacció i implantació del protocol d'actuació Resultat: - Nombre d'alertes activades per part dels diferents agents intervinents. - Nombre d'immobles sense cèdula d'habitabilitat registrats. - Núm. habitatges aollits als ajuts - Volum en € de crèdits concedits.	

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.21 IMPLANTAR UN SISTEMA D'AUDITORIES ENERGÈTIQUES ALS HABITATGES
DESCRIPCIÓ	Contingut	Implantació d'un sistema de seguiment i control municipal mitjançant auditories de la certificació energètica del parc residencial paral·lel al sistema de control establert per l'òrgan competent de Catalunya (l'Institut Català d'Energia / ICAEN). Aquest sistema es dirigeix a aconseguir el suficient coneixement de la realitat tant per la difusió de mesures d'estalvi adients a les característiques del parc, com pel disseny de campanyes que estimulin als ciutadans a transformar els edificis que rehabilitin en edificis de menor consum energètic. Dins del PAESC Pla d'Acció per la Energia Sostenible i el Clima hi una Acció de Mitigació del Canvi Climàtic que consisteix en la realització d'auditories energètiques en habitatges del municipi i que inclouran la certificació energètica del habitatge. Està previst realitzar auditories en un 10% dels habitatges del Municipi (aproximadament 350 auditories).
	Objectius	• Obtenir dades sobre el consum energètic els edificis del municipi. • Conscienciar la ciutadania en matèria d'eficiència energètica. • Augmentar l'eficiència energètica dels edificis d'habitatges existents • Fomentar la implementació de mesures d'optimització del comportament energètic dels edificis adients a les característiques tipològiques i constructives del parc.
	Beneficiaris	• Propietaris i llogaters dels habitatges.
EXECUCIÓ	Calendari	Disseny del pla i les campanyes de comunicació, curt termini (<1any); implementació i seguiment posteriorment.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal: 20.000 € Possibilitat de sol·licitar assistència a la Diputació de Barcelona, que realitza directament un nombre determinat d'auditories sense cost per part de l'Ajuntament. Es podrà finançar també aprofitant els ajuts dels plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministerio de Fomento.
	Estimació econòmica	Despeses dirigides a assumir el cost del pla i les campanyes de difusió així com del sistema de seguiment.
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament (OLH o departament municipal competent en la matèria)
	Indicadors	Procés: • Nombre d'accions programades • Cost econòmic d'implementació de les accions • % de desviació respecte al previst (recursos econòmics)

	Resultat: • Nombre de certificacions energètiques en l'edificació realitzades • % de certificacions energètiques en l'edificació respecte al total del municipi (per motiu de la certificació) • Increment del nombre de certificacions energètiques en l'edifici respecte a l'any anterior.
--	--

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.22 CONTROL I GESTIÓ DE SITUACIONS D'URGÈNCIA DERIVADES DEL MAL ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI
DESCRIPCIÓ	Contingut	En base a les ITE ja gestionades per l'Ajuntament, i en base a aquelles que en un futur es puguin gestionar des de l'Ajuntament o des de la mateixa Generalitat, es proposa dotar a l'Ajuntament amb la facultat pressupostària i tècnica per fer front a mesures d'actuació d'inspecció, anàlisi, valoració, gestió i acció subsidiària per garantir la seguretat de les edificacions. Establiment de mesures de resposta a les situacions greus provocades pel mal estat de les edificacions com mesures cautelars, desallotjaments, real·lotjaments immediats, etc. Aquestes mesures s'articulen en base al protocol d'actuacions en situacions d'emergència i urgència que disposa l'Ajuntament de Manresa, de coordinació amb els diferents agents implicats.
	Objectius	• Protegir la seguretat de les persones. • Evitar situacions de risc greu. • Fer complir el deure de conservació i rehabilitació dels propietaris
	Beneficiaris	• Residents en edificis amb deficiències greus que puguin ocasionar risc per les persones. • Població del municipi en general i del Nucli Antic en particular.
EXECUCIÓ	Calendari	Definició i aprovació del protocol de mesures a partir del 2n any; Implantació i seguiment permanent.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal, del PPSH i/o del pressupost de l'empresa o societat actuant (municipal, pública o privada) Es podrà finançar també aprofitant els ajuts de la Generalitat de Catalunya i/o del Ministerio de Fomento, prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi entre les diferents administracions.
	Estimació econòmica	• Partida pressupostària 2017: 100.000 € • Actuacions subsidiàries per garantir la seguretat i habitabilitat de les edificacions 2018: 200.000 € anuals • Personal tècnic de suport i seguiment del programa: tècnic mig obres, tècnic mig jurista i suport administratiu 2018: 100.000 € anuals
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament (serveis urbanístics i jurídics)
	Indicadors	Procés: • Nombre d'expedients d'incompliment iniciats • Temps mitjà d'elaboració del protocol d'actuació

	Resultat: • Revisió d'un protocol d'actuació en situació d'emergència (sí/no) • Nombre de mesures implementades (per tipologia) • Cost econòmic d'implementació de les mesures del protocol • Nombre d'unitats de convivència beneficiades per les mesures implementades
--	---

Objectiu C		MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUI TS PER LLUITAR CONTRA L'ESPECULACIÓ I L'ÚS INADEQUAT DE L'HABITATGE
Instrument		C.23 ERADICACIÓ DELS SUBMINISTRES D'AIGUA PER AFORAMENT
DESCRIPCIÓ	Contingut	Iniciar una campanya d'eliminació dels subministres d'aigua per aforament per poder transformar les instal·lacions obsoletes per subministrament per comptador. Redactar i aprovar el reglament/ordenança municipal que determini l'obligació o reguli les mesures d'ajuts i foment per als interessats que s'hi avinguin, si s'escau, en coherència amb el Reglament de serveis d'aigües de Manresa, i establir els terminis d'implantació dels nous subministres i extinció dels antics contractes. El servei de subministrament d'aigua per aforament consisteix en l'entrada d'un cabal constant d'aigua en un sistema de dipòsits situats a la part més alta de les instal·lacions interiors d'un immoble, o bé a la part baixa de l'immoble, si es disposa de grup de pressió. Aquest sistema no permet ajustar correctament l'aigua que necessita cada habitatge, que varia durant el dia, amb la que entra a l'edifici, que es manté constant. Això provoca malbarataments o carències d'aigua, i impossibilita garantir les condicions sanitàries en el consum d'aigua.
	Objectius	• Millorar la qualitat de l'aigua dels immobles afectats i garantir les condicions higiènico-sanitàries per al seu consum de boca. • Evitar el malbaratament d'aigua. • Disposar d'un mecanisme de control dels consums d'aigua dels diferents habitatges i del total del municipi, i, indirectament conèixer els habitatges desocupats del municipi. • Actualitzar els contractes de subministrament d'aigua del municipi i dels preus de mercat.
	Beneficiaris	• Població amb comptadors d'aigua antics.
EXECUCIÓ	Calendari	Redacció de propostes i campanya de sensibilització: 3r any. Implantació dels nous subministres i extinció dels antics contractes al llarg de la vigència del PLH (objectiu eliminar el 99% dels aforaments).
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal, del PPSH i/o del pressupost de l'empresa o societat actuant (municipal, pública o privada)
	Estimació econòmica	A valorar per part dels serveis tècnics municipals i l'empresa municipal d'Aigües
	Gestió	Gestió directa per part de la companyia Aigües de Manresa, SA.
	Indicadors	Procés: • Nombre d'antics contractes extingits / any • Pressupost invertit / Nombre d'antics contractes extingits
		Resultat: • Nombre d'antics contractes extingits • Nombre de nous contractes

Objectiu D		AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN RÈGIM DE LLOGUER
Instrument		D.24 PARC MUNICIPAL D'HABITATGES D'EMERGÈNCIA
DESCRIPCIÓ	Contingut	Disposar d'un fons municipal d'habitatges d'emergència social. Es tracta d'un servei bàsic de Serveis socials, que proporciona un acolliment residencial d'urgència, supleix temporalment la llar familiar en casos d'emergència social transitòria. S'entén emergència social tota aquella situació que fa que s'activi el Protocol d'emergència social (esfondraments, inundacions, incendis, desallotjaments preventius,...). De manera excepcional es podrà acollir aquelles famílies que temporalment necessiten d'un allotjament, sempre i quan en el moment d'anar al pis d'emergència ja disposin, en un període breu, màxim 2 mesos, d'un altre recurs residencial (casos de desnonaments amb una adjudicació d'habitatge en curs, violència domèstica amb el tràmit de casa d'acollida en curs, famílies sense sostre amb indicadors de risc social) Aquest servei cobrirà temporalment les necessitats bàsiques d'allotjament. És gratuït. En la mesura del possible, s'actuarà per anar ampliant el nombre d'habitatges d'emergència social d'acord amb les necessitats detectades.
	Objectius	Garantir l'allotjament provisional i cobertura de les necessitats bàsiques a les persones en situació d'emergència social.
	Beneficiaris	- Població en estat o risc d'exclusió social-residencial. - Població en situacions d'emergència econòmica i social. - Població que ha perdut l'habitatge per problemes de pagament.
	Calendari	Ja està en funcionament. Gestió permanent en el temps.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal.
EXECUCIÓ	Estimació econòmica	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament despeses de personal) i les associades a la gestió del registre d'habitatges. Despeses de gestió internalitzables dins de l'Oficina Local d'Habitatge o dels serveis socials municipals. Lloguer i altres despeses relacionades amb els pisos actualment llogats: 40.236 € anuals (ja pressupostats any 2017).
	Gestió	La gestió es podrà fer directament per l'ajuntament a través de l'Oficina Local d'Habitatge i/o l'Ajuntament, i de forma coordinada amb la Mesa local de Valoració de situacions d'emergència econòmiques i socials.
	Indicadors	Procés - Estructura: - Nombre d'altres/ baixes tramitades % de cofinançament extern (per agent) - Nombre de demanda no coberta. Resultat: - Nombre d'unitats de convivència acollides en els pisos d'emergència (per tipologia d'emergència) - Temps mitjà d'estada en el pis.

Objectiu D		AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN RÈGIM DE LLOGUER
Instrument		D.25 AJUSTAR ELS PREUS DELS LLOGUERS DELS PISOS MUNICIPALS DESTINATS A NECESSITATS SOCIALS A LA LLEI 24/2015
DESCRIPCIÓ	Contingut	Actualment l'Ajuntament de Manresa ofereix habitatges municipals de lloguer social a 150 € mensuals, i destina part dels recursos propis a complementar el diferencial de preu d'altres habitatges conveniats amb FORUM, SA amb destí social per tal de que el lloguer no superi els 2 €/ m². Tot i així aquest lloguer social és estàndard i no s'ajusta a la Llei 24/2015, en funció dels ingressos de la persona/família. Es pretén ajustar de manera progressiva els preus dels lloguers dels pisos municipals destinats a necessitats social a la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que en el seu article 5 estableix que <i>l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.</i> No obstant la mesura requereix d'un estudi previ de la seva aplicació, ja que actualment molts usuaris reben ajuts al lloguer de la Generalitat i, a la pràctica, acaben pagant el lloguer just que els pertocaria.
	Objectius	- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge. - Ajustar l'accés assequible a l'habitatge a les possibilitats reals dels usuaris.
	Beneficiaris	- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles. - Població amb problemes per pagar un habitatge. - Usuaris d'habitatges públics municipals en règim de lloguer.
	Calendari	Curt termini (<2 anys).
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal..
	Estimació econòmica	20.000€ anuals
	Gestió	Gestió municipal en conveni amb FORUM, SA.
	Indicadors	Procés - Estructura: - Nombre d'expedients d'ajut iniciats (per tipologia i col·lectiu) - Cost econòmic de tramitació dels ajuts % de cofinançament extern (per agent)
		Resultat: - Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu) - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut

Objectiu D		AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN RÈGIM DE LLOGUER
Instrument		D.26 CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE, TRANSMISSIÓ O PERMUTA DE BÉNS MUNICIPALS VINCULAT A LA POLÍTICA D'HABITATGE
DESCRIPCIÓ	Contingut	Constitució d'un dret real limitat sobre una finca (inclosa o no en el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge), que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'Ajuntament perdi la propietat dels terrenys. També inclou la constitució del dret sobre un edifici residencial amb necessitats de rehabilitació atribuïnt al superficiari (una cooperativa en règim de cessió d'ús, d'altres administracions i/o promotors sense ànim de lucre) la propietat temporal dels habitatges, sense perjudici de la propietat separada del sòl. El superficiari durà a terme la rehabilitació de l'immoble i l'Ajuntament mantindria la propietat. Alternativament es pot plantejar la venda o lloguer de sòl, edificis o habitatges del patrimoni municipal per obtenir liquiditat per invertir en favor de la política local d'habitatge, de forma obligatòria si són béns adscrits al PMSH degut a l'obligada "retroalimentació", o de caràcter voluntari si no ho estan. També es poden plantejar permutes o intercanvis de béns patrimonials poc aprofitables per la política d'habitatge per altres més adients a les necessitats residencials municipals, complint els requisits oportuns pel que fa a la tramitació de l'expedient de permuta. D'aquesta manera es permet a l'administració intervenir en el creixement del sòl urbà consolidat, obtenint béns (edificis o habitatges) en àmbits degradats i amb problemàtiques de rehabilitació o accessibilitat a canvi d'altres sòls i/o béns immobles en nous sectors. Per poder comptar amb nous habitatges assequibles dins del termini de vigència del PLH caldria programar la constitució del dret de superfície durant el primer any. Alguns béns, però, poden estar inclosos en àmbits de gestió, pendents de desenvolupament de la gestió urbanística i, per tant, caldrà programar-los pels últims anys de vigència del PLH.
	Objectius	• Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer social i/o assequible pel municipi, principalment en terrenys municipals. • Optimitzar la gestió del patrimoni municipal destinat a la política d'habitatge • Fer viable la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges socials quan l'ajuntament no té capacitat per fer-ho. • Obtenir ingressos econòmics per invertir en política local d'habitatge
	Beneficiaris	• Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles. • Població en estat o risc d'exclusió social-residencial. • Població en general.
EXECUCIÓ	Calendari	Constitució del dret de superfície sobre béns municipals a curt termini (<1any) Venda o permuta segons l'oportunitat.
	Fonts de Finançament	Finançament privat, a càrrec del superficiari (altres administracions, cooperatives, i/o promotors sense ànim de lucre. Ingressos procedents de la venda, lloguer o dret de superfície d'edificis de propietat municipal En cas de permuta, el mateix bé constitueix el finançament o producte de canvi.

Estimació econòmica	Pel Dret de superfície, l'Ajuntament obtindrà uns ingressos com a contraprestació de la constitució del dret per part del beneficiari. La constitució pot ser gratuïta o onerosa, i adjudicar-se de manera directa o per concurs, amb els condicionaments que estableix la normativa urbanística. En el cas de venda de béns patrimonials la gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament o l'empresa municipal. La documentació que reguli la transmissió o el contracte de lloguer ha de reflectir expressament que els ingressos obtinguts s'han de destinar a reforçar el finançament de la política local d'habitatge. Si es tracta de la venda o lloguer de béns del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, en funció del tipus de beneficiari, l'alienació pot ser per concurs o directa. En aquest darrer cas únicament està permesa si el beneficiari són entitats urbanístiques especials, entitats de caràcter benèfic i social, persones amb nivell d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent o qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.
Gestió	Caldrà concertació amb el superficiari.
Indicadors	Procés: • Temps de tramitació de la constitució del dret de superfície • Nombre d'expedients d'alineacions, lloguers i/o permuta iniciats/tramitats • Cost econòmic de tramitació dels expedients
	Resultat: • M2 de sòl que constitueixen el dret de superfície • Nombre de béns alienats, llogats i/o permutats (per tipologia) • Ingressos que provenen de les alienacions i/o lloguers • Ingressos invertits en polítiques d'habitatge (per tipologia)

Objectiu D		AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN RÈGIM DE LLOGUER
Instrument		D.27 EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE EL PARC VACANT EN EL NUCLI ANTIC
DESCRIPCIÓ	Contingut	Establiment d'un àmbit de tanteig i retracte en l'Àmbit del Nucli antic, on la memòria social del POUM ha determinat que per les seves particulars característiques, situació actual i d'oportunitat és d'interès públic adquirir habitatge. La delimitació de l'àmbit podria anar associat a la identificació del perfil d'immoble al qual es vol obtenir. Els béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per exercici del dret de tanteig i retracte formaran part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge i, per tant, s'hauran de destinar a les finalitats del mateix, ampliant d'aquesta manera el parc públic d'habitatges de lloguer assequible. Aquesta actuació implica preveure una dotació pressupostària que permeti fer front a les possibles oportunitats que es presentin. També cal disposar de personal a qui s'assigni les funcions de seguiment de les alertes rebudes, analitzi l'interès de l'oferta i valori la viabilitat de l'actuació. Alternativament, podria subrogar-se a l'adquisició els habitatges provinents per exercir el dret de tempteig de la Generalitat d'acord el què preveu la llei 1/2015.
	Objectius	- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat - Incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials. - Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i evitar situacions anòmales - Adquirir sòl dins de sectors o polígons estratègics dins del Nucli Antic.
	Beneficiaris	Població en general, i habitants del Nucli Antic en particular.
EXECUCIÓ	Calendari	- A partir del 2n any: anàlisi de la necessitat de la delimitació de l'àmbit de tanteig i retracte i establiment dels objectius concrets. - A partir del 2n any: redacció, tramitació, gestió administrativa i reglamentària de la delimitació de l'àmbit, inscripció al Registre de la Propietat, notificació als propietaris, etc...
	Fonts de Finançament	- Pressupost municipal per l'adquisició dels béns. - Despeses de personal pel seguiment i gestió de les alertes: internalitzables dins dels serveis d'urbanisme i/o jurídics municipals. - Pressupost municipal, fons del PMSH i ajuts de la Generalitat de Catalunya per finançar el cost dels honoraris del planejament que delimiti aquestes àrees (si s'escull aquesta via). - Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Govern Locals.
	Estimació econòmica	- Gestió i seguiment de les alertes: inclòs dins el funcionament ordinari dels Serveis tècnics municipals. - Possible adquisició de béns: 150.000 € anuals - Redacció del projecte tècnic de delimitació a redactar internament pels serveis tècnics municipals. - Costos d'inscripció dels drets al Registre de la Propietat recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.

Gestió	Gestió directa de l'Ajuntament. Aprovació directa per part de l'Ajuntament, per mitjà del procediment de delimitació de polígons. Caldrà concertar amb el Registre de la propietat la mecànica de la inscripció dels drets, ja que l'acord de delimitació s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat mitjançant la corresponent certificació emesa pel secretari o secretària de l'Ajuntament o de la Comissió Territorial d'Urbanisme competent.				
Indicadors	<table> <tr> <td data-bbox="496 443 762 589">Procés:</td><td data-bbox="762 443 1410 589"> • Temps de tramitació de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte • Cost econòmic de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte </td></tr> <tr> <td data-bbox="496 589 762 792">Resultat:</td><td data-bbox="762 589 1410 792"> • Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte (sí/no) • Nombre de transmissions oneroses comunicades • Cost econòmic de les adquisicions dels habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte </td></tr> </table>	Procés:	• Temps de tramitació de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte • Cost econòmic de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte	Resultat:	• Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte (sí/no) • Nombre de transmissions oneroses comunicades • Cost econòmic de les adquisicions dels habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte
Procés:	• Temps de tramitació de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte • Cost econòmic de la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte				
Resultat:	• Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte (sí/no) • Nombre de transmissions oneroses comunicades • Cost econòmic de les adquisicions dels habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte				

Objectiu D		AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN RÈGIM DE LLOGUER
Instrument		D.28 ESTABLIMENT DE RESERVES DE TERRENYS PER AL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS
DESCRIPCIÓ	Contingut	Previsió en el planejament general del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i concreció dels sòls als quals se'ls assigna aquest destí (SUHDP), amb l'objectiu de satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial. El POUM en procés de redacció preveu la qualificació de tres emplaçaments amb aquesta qualificació: la residència d'estudiants de la zona universitària, l'edifici de titularitat municipal situat al carrer de la Sèquia, i una reserva situada en el carrer Vallfonolleres, combinada amb equipament. Donat que en els dos primers es tracta d'edificacions existents, l'objectiu és garantir la titularitat i funció pública dels habitatges existents; en el tercer cas es podrà establir una concessió administrativa de sòl per tal que un concessionari (en aquest cas un promotor d'habitatges socials) pugui construir habitatges dotacionals en aquest solar. L'actuació B13 <i>d'estudi específic dels col·lectius en risc d'exclusió social</i>, determinarà la necessitat de qualificar nous àmbits com habitatge dotacional, que implicaria la modificació puntual del POUM.
	Objectius	- Garantir la titularitat pública d'aquests sòls qualificats de SUHDP i la seva inalienabilitat. - Satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial. - Augmentar l'oferta residencial de titularitat municipal dirigida a donar allotjament urgent i transitori a la població municipal en situació d'exclusió social-residencial. - Permetre la concessió administrativa de sòl a un tercer agent i poder disposar de nous habitatges dotacionals públics.
	Beneficiaris	Joves, gent gran, persones víctimes de la violència de gènere, persones immigrants, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, persones pendents de real·lotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o sense llar.
	Calendari	- Gestió de la finca del carrer Vallfonollera: anàlisi de viabilitat i concessió administrativa de sòl per al seu desenvolupament: a partir del 2n any. - Establiment de noves reserves: a partir del 2n any, en funció de les conclusions de l'actuació B13, que implicaria la Modificació puntual del POUM.
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Actuació sense cost, dins del marc de redacció del POUM
	Estimació econòmica	Actuació sense cost, dins del marc de redacció del POUM
	Gestió	La gestió es fa des de l'Àrea d'Urbanisme o Territori del municipi. Si amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM es volgués qualificar nous sòls amb aquest destí s'instrumentaria a través d'una modificació puntual del POUM, i el document requeriria l'aprovació definitiva del departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.
	Indicadors	Procés: Establiment de reserves per SUHDP (mitjançant el POUM).

	Resultat: • Realitzada la qualificació o l'establiment de reserves per SUHDP (sí/no) • M2 de sòl qualificat o reservat d'habitatge dotacional • Nombre d'habitatges dotacionals qualificats o reservats • Concessió administrativa de sòl a un promotor d'habitatges socials
--	--

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS	
Instrument		E.29 REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL PÚBLIC MUNICIPAL	
DESCRIPCIÓ	Contingut	Actuacions dirigides a la rehabilitació del parc residencial municipal que cal realitzar per motiu de la seva antiguitat o deteriorament amb l'objectiu que entrin a formar part de la borsa d'habitatges públics de lloguer social. Inclou també la rehabilitació i millora de tots els habitatges municipals per a mantenir-los en condicions.	
	Objectius	• Garantir un parc social residencial de qualitat • Obtenció d'habitatge social i/o potenciació de la regeneració urbana • Mantenir i conservar el patrimoni arquitectònic del municipi • Rehabilitar i mantenir el patrimoni residencial	
	Beneficiaris	• Població en general	
EXECUCIÓ	Calendari	Actuacions de rehabilitació dels 6 habitatges, a curt termini (<1any) Rehabilitació de la resta de parc municipal: a partir del 2n any	
	Fonts de Finançament	Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals. Es podrà finançar també aprofitant els ajuts a la rehabilitació del <i>Ministerio de Fomento</i>, d'acord amb les determinacions establertes al <i>Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016</i> i al Decret del Pla per al dret a l'habitatge de la Generalitat de Catalunya prèvia instrumentació mitjançant les bases reguladores i convocatòries públiques que s'aprovin periòdicament i el conveni que s'estableixi entre ambdues administracions supramunicipals.	
	Estimació econòmica	• Costos dels projectes de rehabilitació i de les posteriors obres d'execució: Poden redactar-se i executar-se internament pels propis mitjans municipals o a través de l'empresa FORUM, SA. • Cost de rehabilitació dels habitatges del parc municipal pendents: 107.000 € • Rehabilitació per manteniment de la resta del parc d'habitatges actual: 80.500 €	
	Gestió	La gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament o a través de l'empresa municipal FORUM, SA	
	Indicadors	Procés: • Nombre d'accions iniciades/tramitades • Temps mig de realització de les accions • Cost econòmic de realització de les accions Resultat: • Nombre d'habitatges/edificis rehabilitats • Grau de percepció de millora per part dels usuaris dels edificis/habitatges rehabilitats	

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.30 MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGES MUNICIPAL
DESCRIPCIÓ	Contingut	Actuacions dirigides a la millora del comportament energètic dels béns immobles residencials de propietat municipal (habitatges o edificis, adscrits al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge o no, qualificats d'habitatge amb protecció oficial o no), per aplicació de l'exigència de la Directiva europea 2010/31/CE en matèria de certificació energètica dels edificis. Comporta tant la realització de les gestions per elaborar la certificació energètica dels edificis d'habitatges municipals com l'execució de les obres que se'n derivin per a la seva millora, amb prèvia cerca del finançament per dur-les a terme. Aquestes tasques a més permetran a l'ajuntament conèixer millor les característiques dels habitatges de la seva propietat per tal de millorar i reduir el seu comportament i consum energètic.
	Objectius	- Promoure i garantir un parc social residencial de qualitat, sostenible i respectuós mediambientalment. - Rehabilitar i mantenir el patrimoni residencial, millorant el seu comportament energètic, reduint el consum d'energia i de recursos naturals.
	Beneficiaris	Usuaris del parc públic residencial de propietat municipal.
	Calendari	Actuacions de millora energètica: anys 2018-2019
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal. Es podrà finançar aprofitant els ajuts a la rehabilitació del <i>Ministerio de Fomento</i>, si s'escau. Es podrà finançar també aprofitant els ajuts del <i>Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía -IDAE</i>. Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.
	Estimació econòmica	Costos dels projectes i de les posteriors obres d'execució. Poden redactar-se i executar-se internament pels propis mitjans municipals. Pressupost municipal per 20 actuacions (màx 10.000€/habitatge) : 200.000€
	Gestió	La gestió es podrà fer directament per l'Ajuntament o l'empresa municipal FORUM, SA.
	Indicadors	Procés: - Nombre d'accions iniciades/tramitades - Cost econòmic de realització de les accions
		Resultat: - Nombre d'habitatges/edificis amb implementació de millores d'eficiència energètica - Grau de percepció de millora i estalvi energètic per part dels usuaris dels edificis/habitatges

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.31 ARRANJAMENT D'HABITATGES DE PERSONES GRANS I DISCAPACITADES SENSE RECURSOS
DESCRIPCIÓ	Contingut	Impulsar el programa d'arranjament d'habitatges per tal de garantir a les persones grans o discapacitades millorin les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat del seu domicili habitual. Consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones grans en el mateix domicili. Les tipologies d'intervenció d'arranjaments són: - Reformes en banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal - Reformes en cuines, per millorar les condicions de seguretat i ús - Intervencions de caràcter general, per facilitar la mobilitat al domicili. S'adreça a persones més grans de 65 anys en situació de discapacitat o dependència, o discapacitades en general amb dificultats per desenvolupar les activitats de la vida diària o amb insuficiència de recursos econòmics, i a persones més grans de 80 anys que viuen soles o amb una altra persona gran. El titular del programa és la Diputació de Barcelona, mitjançant el catàleg de serveis anual el posa a disposició del municipi.
	Objectius	• Millorar la qualitat de vida de la gent gran o discapacitada. • Millorar la qualitat del parc d'habitatges de la ciutat. • Garantir l'accessibilitat dins del propi habitatge als col·lectius amb més dificultats de mobilitats i manca d'autonomia personal.
	Beneficiaris	• Col·lectius vulnerables: persones grans i discapacitades.
EXECUCIÓ	Calendari	Desplegament permanent.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal i amb el suport de la Diputació de Barcelona (subvenció del 80%)
	Estimació econòmica	Despeses dirigides a assumir el cost de la reforma. 1.500€ per habitatge (300€ a càrrec de l'Ajuntament i la resta per part de la Diputació de Barcelona, condicionat a l'aprovació del programa). Actuació a 35 habitatges/any: 10.500€ cost municipal.
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament, preferentment a través de Serveis Socials.
	Indicadors	Procés: • Nombre d'expedients d'arranjament d'habitatges iniciats • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'arranjament d'habitatges • Cost econòmic del programa d'arranjament d'habitatges

	Resultat: • Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats (per tipologia d'actuació) • Grau de satisfacció de les persones participants en el programa
--	--

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.32 MICROCRÈDITS A PETITS PROPIETARIS PER A L'ARRANJAMENT D'HABITATGES BUITS EN EL NUCLI ANTIC
DESCRIPCIÓ	Contingut	Establiment d'una línia de microcrèdits municipals d'entre 3.000-6.000 € per a petits tenidors pel foment de la rehabilitació dels edificis i habitatges, en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera paral·lela, complementària, o en absència a les que estableix la Generalitat de Catalunya. Els ajuts aniran dirigits a àrees de rehabilitació delimitades. Alternativament es pot plantejar la cessió dels habitatges a la borsa de lloguer social (actuació C.17). Les bases poden establir les característiques dels habitatges beneficiats en funció dels objectius prioritaris als quals es pretén incidir (habitabilitat, eficiència energètica, salubritat...), i de les característiques del tenidor (de renda baixa, perfil social, etc...) i la relació entre cost-benefici de la rehabilitació.
	Objectius	- Fomentar el manteniment i la rehabilitació del parc residencial públic d'edificis i habitatges - Recuperar habitatges desocupats pel mercat de lloguer.
	Beneficiaris	Propietaris d'edificis d'habitatges i/o habitatges buits amb necessitats de rehabilitació
EXECUCIÓ	Calendari	Definició del programa, redacció i aprovació de l'ordenança, curt termini (2018) Gestió, implantació i seguiment del programa, permanent (si s'escau), a partir del 2018.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal i/o de FORUM, SA, que es podran compatibilitzar amb ajuts provinents d'altres administracions supralocals. Possibilitat de finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona, en el cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Govern Locals.
	Estimació econòmica	- Gestió del programa. Despeses internalitzables en dins dels serveis municipals. - Microcrèdits: màx. 6.000 € per habitatge (a establir el percentatge en relació al cost de l'obra o intervenció). Cost global del programa de la borsa d'ajut: 50.000 € anuals. Primer any d'execució: 30.000 €
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament i o FORUM, SA (OLH o departament municipal competent). Possibilitat de concertació amb entitats financeres (bancs caixes,...) per a establir condicions preferents pel finançament de les obres de rehabilitació.
	Indicadors	Procés: - Nombre d'expedients d'ajuts locals a la rehabilitació iniciats (per tipologia) Resultat: - Nombre de consultes ateses (per tipologia) - Nombre de microcrèdits concedits - Import total d'ajuts concedits - Grau de compliment del retorn del microcrèdit

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
INSTRUMENT		E.33 TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS A LA REHABILITACIÓ D'ADMINISTRACIONS NO MUNICIPALS
DESCRIPCIÓ	Contingut	Tramitació i gestió, prèvia signatura de conveni amb la Generalitat (<i>conveni d'informació ciutadana i encàrrec de gestions</i>, art. 62.2.a del PDH), dels ajuts procedents del Pla d'habitatge català i estatal. El Decret del Pla per al dret a l'habitatge, defineix els següents programes i ajuts: rehabilitació dels edificis d'habitatges (patologies estructurals dels elements comuns dels edificis, millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica i de les condicions d'accessibilitat), i rehabilitació de l'interior dels habitatges (adequació de l'interior dels habitatges als requeriments tècnics de la normativa d'habitabilitat). També s'han de considerar els programes i ajuts del Pla Estatal 2013-2016, o el que el substitueixi i, els del <i>Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme</i>, a través de l'<i>Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía</i> (IDAE). Les actuacions subvencionables seran les indicades en els plans vigents, com a exemple podem indicar: - Obres de rehabilitació de patologies: rehabilitació de la fonamentació, estructura i instal·lacions; rehabilitació de façanes, cobertes i mitgeres; i adequació a la normativa vigent de les instal·lacions comunitàries) - Obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica: millora de l'envoltant tèrmica, instal·lació de sistemes, incorporació d'energies renovables als edificis (biomassa i geotèrmia). - Obres per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. - Obres destinades a què els habitatges assoleixin les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent. - Adaptació dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda.
	Objectius	• Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbanes • Millorar la qualitat del parc residencial existent • Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials • Complementàriament, dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer
	Beneficiaris	• Comunitats de propietaris i comunitats de béns • Propietaris d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació • Inquilins en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació
	Calendari	Renovació anual del conveni amb la Generalitat, curt termini (<1any); gestió, seguiment i avaluació del programa (si s'escau), permanent
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	L'import de l'ajut prové de la Generalitat de Catalunya o del <i>Ministerio de Industria, Energía y Turismo</i> (ajuts IDAE).
	Estimació econòmica	Les despeses de personal i mitjans materials per la gestió i tramitació dels ajuts/subvencions són internalitzables en dins dels serveis municipals.

	Gestió	Gestió directa per part de l'Oficina Local d'Habitatge.	
	Indicadors	Procés:	• Nombre d'expedients d'ajuts supralocals a la rehabilitació iniciats (per tipologia) • Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajuts supralocals a la rehabilitació
		Resultat:	• Nombre de consultes ateses (per tipologia) • Nombre d'ajuts supralocals a la rehabilitació atorgats (per tipologia i col·lectiu)

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.34 FOMENT DE LA MASOVERIA URBANA EN COL·LABORACIÓ AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR
DESCRIPCIÓ	Contingut	Mediació entre propietaris d'immobles (edificis d'habitatges i habitatges) buits i amb necessitats de rehabilitació i població demandant d'habitatge, per tal de promoure els contractes de masoveria urbana per mitjà dels quals, el propietari en cedeix l'ús pel termini que s'acordi, i a canvi els cessionaris/masovers n'assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment. Aquesta figura de la rehabilitació per renda també està recollida en la Llei d'arrendaments urbans, que permet que les parts acordin en els contractes, durant un termini determinat, que es pugui substituir totalment o parcialment el pagament de la renda pel compromís de l'arrendatària de reformar o rehabilitar l'immoble en els terminis i condicions pactades. El funcionament del programa pot incloure els següents elements: informació dels objectius i avantatges del programa a propietaris i llars sol·licitants; assessorament jurídic i tècnic per la incorporació, seguiment i manteniment de l'habitatge i/o finca en el programa; comprovació de la situació dels sol·licitants; tramitació de la formalització dels contractes de cessió i/o masoveria urbana; seguiment de la bona utilització de l'habitatge, el seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge i el control dels pagaments; tramitació de les diferents ajudes al lloguer i rehabilitació. Per acollir-se al programa els habitatges hauran de ser susceptibles d'obtenir la cèdula d'habilitat amb la rehabilitació que dugui a terme. Aquest programa ja s'ha iniciat a Manresa en col·laboració amb Càritas i es disposa de l'experiència de 4 casos. Caldria impulsar conjuntament l'actuació per obtenir nous habitatges disponibles i propietaris i inquilins interessats i mediar en la formalització dels contractes. L'actuació podria impulsar-se també des d'edificis municipals que requereixin petites obres de reforma i manteniment.
	Objectius	• Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges dels municipis • Evitar la desocupació permanent dels habitatges. • Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge de la població
	Beneficiaris	• Propietaris d'immobles buits amb necessitats de rehabilitació. • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
EXECUCIÓ	Calendari	Definició i implantació del programa, curt termini (<1any); gestió, seguiment i avaluació del programa, permanent.
	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal, del PPSH i/o del pressupost d'una forma societària o empresa municipal.
	Estimació econòmica	Despeses dirigides a assumir el cost de la implementació i gestió del programa. El cost queda minimitzat en quedar inclòs en el funcionament de l'OLH.
	Gestió	Gestió directa per part de l'ajuntament (OLH o departament municipal competent).

Indicadors	Procés:	• Nombre d'expedients de masoveria urbana iniciats • Temps mitjà de tramitació dels expedients de masoveria urbana • Cost econòmic de la implantació del programa de masoveria urbana • % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)
	Resultat:	• Nombre de consultes ateses (per tipologia) • Nombre de contractes de masoveria urbana signats (per tipologia d'habitatge i de llogater) • Temps mitjà de vigència del contracte de masoveria urbana (per tipologia d'habitatge i de llogater) • Nombre d'unitats de convivència/propietaris beneficiats • Grau de satisfacció de les persones beneficiàries

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.35 ESTUDI PER A LA DELIMITACIÓ D'ÀMBITS D'INTERVENCIÓ I/O REHABILITACIÓ
DESCRIPCIÓ	Contingut	Elaboració de documents d'anàlisi, diagnosi i proposta dirigits a identificar i descriure l'existència d'una concentració espacial en àrees urbanes inframunicipals de problemàtiques relacionades amb la qualitat del parc residencial, de regeneració o de renovació urbana, socials i econòmiques. L'estudi pot comprendre, entre d'altres, els següents aspectes: l'anàlisi de l'origen i morfologia de l'àrea urbana, la descripció de les problemàtiques de l'edificació residencial existent i la caracterització dels grups socials predominants, a més de la dinàmica veïnal o comunitària; la diagnosi (quantitativa i qualitativa) de les problemàtiques detectades i la capacitat de l'Ajuntament en quant a la gestió i recursos d'intervenció per a la rehabilitació, regeneració i/o renovació urbana. En funció del resultat d'aquest treball previ es pot detectar la possibilitat de formular projectes d'àrees de rehabilitació, regeneració o renovació urbana amb l'objectiu d'aprofitar ajuts d'administracions supralocals o la delimitació i declaració d'una o diverses àrees de conservació i rehabilitació (ACR). Es consideren també ACR les àrees de rehabilitació integral (ARIs) i les àrees de rehabilitació de centres històrics (ARCHs). En cas de declarar-se àrees de rehabilitació i conservació se'n podria derivar la signatura de convenis de rehabilitació entre l'Ajuntament i els propietaris interessats.
	Objectius	• Impulsar la rehabilitació i manteniment dels edificis d'habitatges i els habitatges, i la regeneració i renovació urbana. • Eradicar situacions d'infrahabitatge. • Fomentar la sostenibilitat energètica dels habitatges.
	Beneficiaris	• Propietaris i llogaters d'edificis amb problemes de conservació o rehabilitació, i població en general. • Població resident en el barri i indirectament tota la població de Manresa.
	Calendari	A partir del 2n any.
EXECUCIÓ	Fonts de Finançament	Finançament a partir del pressupost municipal. Possibilitat de finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals.
	Estimació econòmica	A partir del 2019: 25.000 € per a la contractació dels treballs externs de diagnosi i document tècnic justificatiu, el qual també pot establir proposta de criteris per a l'atorgament d'ajuts d'altres programes.
	Gestió	Gestió directa per part de l'Ajuntament, que haurà de definir el contingut i abast del treball, o derivada a una administració supralocal que ofereixi suport en aquest tipus de treball.
	Indicadors	Procés: • Temps de redacció de l'estudi • Cost de redacció de l'estudi

	Resultat: • Estudi per a la rehabilitació, regeneració o renovació urbana (sí/no) • Actuacions derivades de l'estudi previ: delimitació d'ACR, campanya d'ajuts supramunicipals, convenis de rehabilitació, i finalment les rehabilitacions concretes executades.
--	---

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.36 REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE PLANEJAMENT DERIVAT D'UN SECTOR RESIDENCIAL AMB FINALITAT REHABILITADORA
EXECUCIÓ	Contingut	Redacció de Plans de millora urbana (PMU) amb l'objectiu de rehabilitar uns determinats àmbits residencials amb un objectiu públic, urbanístic i social. Per la seva estructura de la propietat -amb gran presència de sòl municipal-, pel sistema de gestió previst -cooperació, amb iniciativa municipal- i calendari establert pel POUM - programats pel primer sexenni-, tenen possibilitats de desenvolupar-se en un termini relativament curt els següents sectors en sòl urbà no consolidat: • PMUt BAR1. Barreres UA2 • PMUt BAR 2. Barreres UA4 • PMUm HOS. Hospital Els tres sectors estan situats al Nucli Antic i el seu desenvolupament contribuiria a la regeneració del barri.
	Objectius	• Impulsar la regeneració i renovació urbana. • Preparar sòl per permetre l'establiment de dret de superfície amb tercers agents i promoure nou habitatge al Nucli antic. • Desenvolupar sòl apte per a la construcció d'habitatge protegit i concertat: - 1.001 m² de sostre al PMUt BAR1. Barreres UA2 - 1.643 m² de sostre al PMUt BAR 2. Barreres UA4
	Beneficiaris	• Població de Manresa en general, i en particular del Nucli Antic
	Calendari	• 1r any: Planejament PMU Barreres 1 i PMU Hospital; 2 anys per la finalització dels projectes d'urbanització i gestió; 2 anys per l'inici de l'execució de les obres. • 2n any: Planejament Barreres 2; 3 anys per la finalització dels projectes d'urbanització i gestió; 2 anys per l'inici de l'execució de les obres.
	Fonts de Finançament	Despeses internalitzables si el document es realitza pel personal de l'Ajuntament.
	Estimació econòmica	El document es pot redactar internament pels serveis tècnics municipals o externament, en aquest cas s'ha de preveure el cost dels honoraris professionals de redacció del document a càrrec de fons propis de l'Ajuntament amb la possibilitat de cofinançament per altres administracions. El cost es pot repercutir sobre els propietaris de l'àmbit.
	Gestió	Gestió directa per part de l'Ajuntament.
	Indicadors	Procés: • Temps de redacció i tramitació del planejament derivat

	Resultat: • Redactat i tramitat el planejament derivat (sí/no) • Nombre d'habitatges previstos en el planejament
--	---

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS
Instrument		E.37 REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA D'UN ÀMBIT D'ALT CONTINGUT RESIDENCIAL O AMB FINALITAT REHABILITADORA
REDAD	Contingut	Execució del planejament urbanístic per polígons d'actuació urbanística previstos pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, on la iniciativa és municipal, o per compensació, i programats pel primer sexenni pel POUM. Els polígons d'actuació prioritaris, amb possibilitat de desenvolupar-se a curt termini, són els següents: • PAUt SEF. Mossèn Serapi Farré • PAUt ROS. Rosselló • PAUt ACL. Antoni Maria Claret (compensació, previst el seu desenvolupament en virtut del conveni signat) També, en una segona fase i després d'haver redactat i tramitat amb èxit els instruments de planejament derivat definits en l'actuació anterior (E37), caldria desenvolupar la gestió urbanística dels àmbits següents: • PMUt BAR1. Barreres UA2 • PMUt BAR 2. Barreres UA4 • PMUm HOS. Hospital
	Objectius	• Disposar de l'aprofitament mig per al patrimoni municipal de sòl per al finançament de polítiques públiques d'habitatge i de desenvolupament del PLH. • Finalitzar les actuacions urbanístiques • Repartir entre els propietaris les càrregues de l'actuació. • Creació de sostre residencial públic a disposició: - 1.087 m² de sostre al PAUt SEF. Mossèn Serapi Farré - 2.493 m² de sostre al PAUt ROS. Rosselló. - 2.696 m² PAUt ALC. Alcoholera
	Calendari	Gestió a partir del 2n any
EXECUCIÓ	Estimació econòmica	Despeses internalitzables si el document es realitza pel personal de l'ajuntament.
	Gestió	En el sistema de reparcel·lació per cooperació, l'Ajuntament és l'agent impulsor del procés girant quotes als propietaris inclosos a l'àmbit. L'aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament, que té per efecte, entre altres, la cessió de dret al municipi dels terrenys amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues i gravàmens, per a poder amb posterioritat incorporar-los al patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH), i si s'escau, fer promocions en aquest sòl.

Indicadors	Procés:	• Temps de redacció i tramitació de la gestió urbanística • Cost econòmic de la redacció i tramitació de la gestió urbanística
	Resultat:	• Redacció i tramitació la gestió urbanística (sí/no) • M2 de sostre d'HPO planificats (per tipologia) • Nombre d'habitatges d'HPO planificats (per tipologia)

Objectiu E		FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS		
Instrument		E.38 CANVIS EN LA NORMATIVA DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL PER FACILITAR EL PROCÉS REHABILITADOR EN LA CIUTAT CONSOLIDADA		
DESCRIPCIÓ	Contingut	Revisar el marc normatiu local per fomentar el procés rehabilitador en la ciutat consolidada, especialment en els nuclis més antics i perjudicats, i facilitar la implantació de nous usos i activitats en processos de transformació rehabilitadora. Adopció de mesures urbanístiques per resoldre problemàtiques relacionades amb les condicions físiques de l'edificació, com problemes estructurals, estat de conservació dels elements comuns, supressió de barreres arquitectòniques i rehabilitacions integrals. Depenent de la voluntat i les necessitats municipals pot concretar-se de diverses formes: major aprofitament urbanístic per actuacions de rehabilitació, com la recuperació dels espais sotacoberta; incorporació de mecanismes de compensació en cas d'edificis catalogats; delimitació d'unitats mínimes de rehabilitació en el planejament per facilitar l'execució i gestió del procés rehabilitador; ubicació d'ascensors mitjançant agregació de finques; intervenció o rehabilitació en volums disconformes, etc. El POUM en procés de redacció ja recull alguns canvis en la normativa en aquest sentit, i posteriorment a la seva aprovació caldrà modificar les ordenances d'edificació i les ordenances fiscals en coherència amb les mesures adoptades (bonificacions i/o exempcions de taxes, etc.).		
	Objectius	- Facilitar el procés rehabilitador en la ciutat consolidada - Resoldre problemàtiques de conservació del parc (i accessibilitat) - Desencallar situacions de fora d'ordenació i/o volum disconforme		
	Beneficiaris	Població dels barris amb més necessitats de rehabilitació i població de Manresa en general		
EXECUCIÓ	Calendari	A partir 1r any. Revisió anual del marc normatiu Anualment: Implementació de les ordenances d'edificació i fiscals.		
	Estimació econòmica	Fons propis de l'ens local. Despeses internalitzables si el document es realitza pel personal de l'ajuntament.		
	Gestió	Redacció de les ordenances i/o documents vinculants a partir dels serveis tècnics municipals		
	Indicadors	Procés:	Temps de tramitació del canvi normatiu	
		Resultat:	- Tramitació del canvi normatiu (sí/no) - Nombre d'edificis/habitatges rehabilitats com a conseqüència dels canvis normatius	

10.3. QUADRES RESUM

Actuació		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar					
camp	Tipus d'actuació	2017	2018	2019	2020	2021	2022

A. ACONSEGUIR UN TREBALL EN XARXA ENTRE LES DIFERENTS ADMINISTRACIONS I ENTITATS

01	Actualització periòdica del cens d'habitatges buits en mans de grans tenidors.						
02	Control i mediació en ocupacions il·legals						
03	Servei de mediació i orientació a comunitats veïnals						
04	Centralització del registre de demandes d'habitatge						
05	Optimitzar l'activitat de l'Oficina local d'habitatge (OLH) i l'Oficina municipal d'habitatge (OMH)						
06	Seguiment del Pla local a través de la Taula d'habitatge						
07	Seguiment i memòria bianual del Pla d'habitatge						

B. MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL

08	Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer						
09	Programa d'ajuts municipals al pagament de l'habitatge						
10	Programa d'ajuts municipals a les plusvàlues i IBI per a les persones que han perdut el seu habitatge						
11	Programa de suport per pal·liar les situacions de pobresa energètica						
12	Servei d'Intermediació en Deutes d'Habitatge						
13	Estudi-diagnòstic específic dels col·lectius en risc d'exclusió residencial i pobresa energètica						

C. MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUIT

14	Procediment sancionador a grans tenidors sobre habitatges desocupats						
15	Implantació d'un programa d'Aval-lloguer municipal						
16	Mediació amb grans tenidors per la cessió d'habitatges a disposició de lloguer social						
17	Rehabilitació municipal d'edificis privats a canvi del seu destí social						
18	Sensibilització ciutadana per fomentar la cessió d'habitatges per a la Borsa de lloguer social						
19	Impulsar i facilitar noves fórmules d'accés a l'habitatge						
20	Control, seguiment i ajuts per la millora de les condicions dels habitatges que es posen a lloguer						
21	Implantar un sistema d'auditories energètiques als habitatges						
22	Control i gestió de situacions d'urgència derivades del mal estat de conservació dels edificis						
23	Eradicació dels subministres d'aigua per aforament						

D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS EN RÈGIM DE LLOGUER

24	Parc municipal d'habitatges d'emergència						
25	Ajustar els preus dels lloguers dels pisos municipals destinats a necessitats socials a la Llei 24/2015						
26	Constitució del dret de superfície, transmissió o permuta de béns municipals vinculat a la política d'habitatge						
27	Exercici del dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant en Nucli Antic						
28	Establiment de reserves de terreny per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics						

E. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS

29	Rehabilitació del parc residencial públic municipal						
30	Millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges municipal						
31	Arranjament d'habitatges per a persones grans i discapacitades sense recursos						
32	Microcrèdits a petits propietaris per a l'arranjament de l'habitatge en el Nucli Antic						
33	Tramitació i gestió d'ajuts a la rehabilitació d'administracions no municipals						
34	Foment de la masoveria urbana en col·laboració amb entitats del tercer sector						
35	Estudi per a la delimitació d'àmbits d'intervenció i/o rehabilitació						
36	Redacció i tramitació de planejament derivat en un àmbit d'alt contingut residencial o amb finalitat rehabilitadora						
37	Redacció i tramitació de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial o amb finalitat rehabilitadora						
38	Canvis en la Normativa del planejament municipal per facilitar el procés rehabilitador en el ciutat consolidada						

Camp d'actuació		Programació										Observacions	
		2017. Any 1					2018. Any 2						
		Ajuntament	FORUM	Altres	TOTAL	Ajuntament	FORUM	Altres	TOTAL				
A. ACONSEGUIR UN TREBALL EN XARXA ENTRE LES DIFERENTS ADMINISTRACIONS I ENTITATS		Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	7.726	0	0	7.726	-	80.500	0	0	80.500	
		TOTAL		7.726	0	0	7.726		80.500	0	0	80.500	
01	Actualització periòdica del cens d'habitatges buits en mans de grans tenidors.	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	40.500	0	0	40.500	Ampliació personal (1 tècnic mig)
02	Control i mediació en ocupacions il·legals	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament
03	Servei de mediació i orientació a comunitats veïnals	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	10.000	0	0	10.000	Calculat només l'increment de personal
04	Centralització del registre de demandes d'habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Creació i manteniment d'aplicacions informàtiques, 1 persona a temps parcial
05	Optimitzar l'activitat de l'Oficina local d'habitatge (OLH) i l'Oficina municipal d'habitatge (OMH)	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de FORUM (i subvencions Generalitat)
		Despeses	-	7.726	0	0	7.726	-	30.000	0	0	30.000	Calculat només l'increment de personal
06	Seguiment del Pla local a través de la Taula d'habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Sense cost
07	Seguiment i memòria bianual del Pla d'habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Despeses associades a l'edifici i difusió de material
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament o l'OLH
B. MESURES PER ATENDRE L'EMERGÈNCIA SOCIAL		Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	140.000	0	10.000	150.000	-	185.800	0	15.000	200.800	
		TOTAL		140.000	0	-10.000	150.000		185.800	0	-15.000	200.800	
08	Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Dotació pressupostària actual Generalitat Catalunya no considerada (ja existent)
09	Programa d'ajuts municipals al pagament de l'habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Nova dotació pressupostària per complementar ajuts i ajustar a Llei 21/2015.
		Despeses	-	120.000	0	0	120.000	-	120.000	0	0	120.000	Dotació pressupostària actual, cofinançament amb Generalitat no considerada
10	Programa d'ajuts municipals a les plusvàlues i IBI per a les persones que han perdut el seu habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	20.000	0	0	20.000	-	20.000	0	0	20.000	S'ha mantingut la dotació pressupostària actual, que no s'esgota.
11	Programa de suport per pal·liar les situacions de pobresa energètica	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	40.800	0	0	40.800	Calculat només l'increment de personal (1 treballador Serveis socials per gestionar informes exclusió residencial)
12	Servei d'Intermediació en Deutes d'Habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	10.000	10.000	-	0	0	10.000	10.000	Pressupost actual. Finançat per la Diputació de Barcelona. Dotació a revisar anualment.
13	Estudi-diagnòstic específic dels col·lectius en risc d'exclusió residencial i pobresa energètica	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Honoraris redacció treball extern
		Despeses	-	0	0	0	0	-	5.000	0	5.000	10.000	Considerat treball extern cofinançat per la Diputació de Barcelona
C. MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUIT		Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	100.000	0	0	100.000	-	325.000	60.770	5.000	390.770	
		TOTAL		-100.000	0	0	100.000		-325.000	-60.770	-5.000	390.770	
14	Procediment sancionador a grans tenidors sobre habitatges desocupats	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament (mateix personal que actuació A01 i A05)
15	Implantació d'un programa d'Aval-lloguer municipal	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Estudi previ inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	10.770	0	10.770	Nombre d'avalis anuals a definir
16	Mediació amb grans tenidors per la cessió d'habitatges a disposició de lloguer social	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Previsió per sufragar petites contingències
17	Rehabilitació municipal d'edificis privats a canvi del seu destí social	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	50.000	0	50.000	Finançament de les obres per part de FORUM a canvi del lloguer social durant 6 anys. Nombre d'actuacions i pressupost a definir
18	Sensibilització ciutadana per fomentar la cessió d'habitatges per a la Borsa de lloguer social	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Possibles subvencions DIBA per facilitar la mobilització i foment de la borsa d'habitatges
		Despeses	-	0	0	0	0	-	5.000	0	5.000	10.000	Cost puntual campanya sensibilització

19	Impulsar i facilitar noves fórmules d'accés a l'habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	La Diputació de Barcelona realitza estudis de viabilitat per casos concrets i reals
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament o l'OLH
20	Control, seguiment i ajuts per la millora de les condicions dels habitatges que es posen a lloguer	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Vinculada a l'actuació 32
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Previsió 2019: 60.000 € en ajuts a la rehabilitació
21	Implantar un sistema d'auditories energètiques als habitatges	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	20.000	0	0	20.000	
22	Control i gestió de situacions d'urgència derivades del mal estat de conservació dels edificis	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	100.000€ per increment de personal
		Despeses	-	100.000	0	0	100.000	-	300.000	0	0	300.000	200.000€ previsió pressupostària per les mesures cautelars que calgui executar subsidiàriament i possibles reallojaments.
23	Eradicació dels subministres d'aigua per aforament	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	A valorar
D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS EN RÈGIM DE LLOGUER		Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	40.236	0	0	40.236	-	210.236	0	0	210.236	
		TOTAL		-40.236	0	0	40.236		-210.236	0	0	210.236	
24	Parc municipal d'habitatges d'emergència	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	40.236	0	0	40.236	-	40.236	0	0	40.236	Dotació pressupostària actual corresponent al manteniment dels habitatges. Considerar incrementar-la
25	Ajustar els preus dels lloguers dels pisos municipals destinats a necessitats socials a la Llei 24/2015	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	20.000	0	0	20.000	Nova dotació pressupostària per complementar ajuts i ajustar a Llei 21/2015?
26	Constitució del dret de superfície, transmissió o permuta de béns municipals vinculat a la política d'habitatge	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Ingressos en funció del bé a permutar, alienar o constituir el dret de superfície.
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Vinculada a l'actuació C19
27	Exercici del dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant en Nucli Antic	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	150.000	0	0	150.000	Nova partida pressupostària a definir en funció del nombre de possibles adquisicions estratègiques que es pretengui adquirir
28	Establiment de reserves de terreny per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Sense cost, dins del marc de redacció del POUM.
E. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I CONDICIONAMENT DELS HABITATGES PÚBLICS I PRIVATS		Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	32.500	0	142.000	174.500	-	320.500	0	62.500	383.000	
		TOTAL		-32.500	0	-142.000	174.500		-320.500	0	-62.500	383.000	
29	Rehabilitació del parc residencial públic municipal	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	7.000	100.000	107.000	-	60.000	0	20.500	80.500	Rehabilitació dels nous habitatges (107.000€) i rehabilitació resta parc municipal (80.500€)	
30	Millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges municipal	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	200.000	0	0	200.000	10.000€/hab. x 20 habitatges
31	Arranjament d'habitatges per a persones grans i discapacitades sense recursos	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	S'ha suposat 35 actuacions anuals
		Despeses	-	10.500	42.000	52.500	-	10.500	0	42.000	52.500	Actuació finançada en un 80% per la Diputació de Barcelona	
32	Microcrèdits a petits propietaris per a l'arranjament de l'habitatge en el Nucli Antic	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	30.000	0	0	30.000	Previsió 2019: 50.000€
33	Tramitació i gestió d'ajuts a la rehabilitació d'administracions no municipals	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'OLH (actuacions A05 i B08) Finançat per la Generalitat de Catalunya
34	Foment de la masoveria urbana en col·laboració amb entitats del tercer sector	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Nova partida pressupostària
		Despeses	-	15.000	0	0	15.000	-	20.000	0	0	20.000	La Diputació de Barcelona realitza estudis de viabilitat de casos concrets.
35	Estudi per a la delimitació d'àmbits d'intervenció i/o rehabilitació	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Previsió 2019: 25.000 €
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament
36	Redacció i tramitació de planejament derivat en un àmbit d'alt contingut residencial o amb finalitat rehabilitadora	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament si es redacten internament pels Serveis tècnics
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	La Diputació de Barcelona dóna suport a la redacció de figures de planejament derivat
37	Redacció i tramitació de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial o amb finalitat rehabilitadora	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament si es redacten internament pels Serveis tècnics
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	La Diputació de Barcelona dóna suport a la redacció de figures de planejament derivat
38	Canvis en la Normativa del planejament municipal per facilitar el procés rehabilitador en el ciutat consolidada	Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	Sense cost, dins del marc de redacció del POUM.
TOTAL		Ingressos	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0	
		Despeses	-	320.462	0	152.000	472.462	-	1.122.036	60.770	82.500	1.265.306	
		TOTAL		-320.462	0	-152.000	472.462		-1.122.036	-60.770	-82.500	1.265.306	

Cost inclòs en el funcionament ordinari de l'Ajuntament o l'OLH

Calculat només l'increment de personal

Possibilitat d'ajuts per entitats supramunicipals

Noves actuacions. Pressupost a revisar i consensuar

Partides pressupostàries ja consignades

10.4. GLOSSARI

Acol·lit: Persona o família sense allotjament propi que viu en l'habitatge d'una altra persona o família amb el seu consentiment, habitualment de forma temporal.

Cèdula d'habitabilitat: la cèdula d'habitabilitat és un document administratiu és necessària per a transmetre un habitatge en venda, lloguer o cessió d'ús, en primera transmissió o en posteriors (llevat dels supòsits d'exoneració que preveu la normativa vigent). També és necessària per a donar-se d'alta dels serveis d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis. Aquesta acredita que un habitatge compleix les condicions mínimes d'habitabilitat que preveu la normativa vigent i és apte per a ser destinat a residència de persones, sense perjudici que s'hi desenvolupin altres. *Font: Web de la Generalitat de Catalunya.*

Cohesió social, des de la perspectiva de l'habitatge: el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que evitin la segregació espacial. La cohesió social comporta la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges amb protecció oficial amb els altres habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge és en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tingui un entorn urbanitzat, accessible per a tothom, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorials i urbanístiques. Aquest entorn ha de fer possible la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per a garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletres n*

Edifici accessible. Edifici preparat perquè una persona en cadira de rodes pugui accedir des del carrer fins a dins de cadascun dels seus habitatges sense l'ajuda d'una altra persona. *Font: Institut d'Estadística de Catalunya.* Definicions del cens d'Edificis 2011 (INE).

Edifici amb algun habitatge: edificis del territori (amb independència del seu ús principal) que estiguin acabats i continguin algun habitatge, amb enumeració dels immobles que hi estan situats. No s'inclouen els edificis que no continguin habitatges ni en proporciona informació. *Font: Institut d'Estadística de Catalunya.* Definicions del cens d'Edificis 2011 (INE).

Edifici destinat principalment a habitatge: edificis en què l'ús predominant de l'immoble sigui el d'habitatge.

Estat de l'edifici: Aquesta variable permet establir la situació de conservació de l'edifici, complementant la informació proporcionada per la variable anys de construcció. Així prendrà el valor:

- Ruïnós, si l'edifici es troba en alguna de les següents situacions: es troba apuntalat, s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o existeix declaració oficial de ruïna.
- Dolent, si l'edifici es troba en una o diverses de les següents situacions: hi ha esquerdes acusades o bombaments en alguna de les seves façanes, hi ha enfonsaments o falta d'horitzontalitat en sostres o sòls o s'aprecia que ha cedit la sustentació de l'edifici (per exemple perquè els esglaons de l'escala presenten una inclinació sospitosa).
- Deficient, si l'edifici presenta alguna de les circumstàncies següents: les baixades de pluja o el sistema d'evacuació d'aigües residuals estan en mal estat, hi ha humitats a la part baixa de l'edifici o té filtracions a les teulades o cobertes.
- Bo, si l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades per als estats ruïnós, dolent i deficient.

Font: **Institut d'Estadística de Catalunya**. Definicions del cens d'Edificis 2011 (INE).

Excedent brut d'explotació i renda mixta de les famílies és l'excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productors de mercat. Font: **Institut d'Estadística de Catalunya**.

Família: grup de persones (dues o més) que, residint en el mateix habitatge, estan vinculades per llaços de parentiu, siguin de sang o polítics, i independentment del seu grau. Font: **Instituto Nacional de Estadística**.

Família monoparental: Segons la normativa aplicable, s'entén per família monoparental aquella que està formada per un o més fills menors de vint-i-un anys, o de vint-i-sis si estudien, que conviuen amb una sola persona i en depenen econòmicament. Les famílies monoparentals poden estar formades per: una persona progenitora i els seus fills o filles que conviuen amb altres persones amb les quals no tenen un vincle matrimonial ni formen una unió estable de parella; una persona vídua o en situació equiparada amb fills o filles a càrrec; una persona separada o divorciada que té la guarda dels seus fills o filles. Font: **Departament de Treball, Afers Socials i Famílies**

Gran rehabilitació: el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat. Font: **Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge**. Article 3. Definicions. Lletre g

Habitatge: tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions

d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra a*

Habitatge: recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en que va ser construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per a ser habitat per persones, o, encara que no s'hagués concebut així inicialment, constitueix la residència habitual d'una o varies persones en el període de referència de l'Operació estadística. Com a excepció, no es consideren habitatges els recintes que, malgrat haver estat concebuts inicialment per a habitació humana, en el període de referència de l'Operació estadística estan dedicats totalment a altres finalitats (per exemple, els que estiguin sent usats exclusivament com locals com una consulta mèdica o un despatx d'advocats). *Font: Instituto Nacional de Estadística.*

Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra d*

Habitatge buit o desocupat: Un habitatge familiar es considera desocupat o buit quan no és la residència habitual de cap persona ni és utilitzada de forma estacional, periòdica o esporàdica per ningú. Són habitatges deshabitats. **Llar (segons criteris de residència):** grup humà format per una o varies persones que resideixen habitualment en un habitatge familiar tot l'any o la major part del mateix, no havent d'existir necessàriament vincles familiars entre els membres del grup. *Font: Instituto Nacional de Estadística.*

Habitatge d'inserció: l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra h*

Habitatge d'ús turístic: l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra i*

Habitatge dotacional públic: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen l'acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de

gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra j*

Habitatges de lloguer assequible: habitatges que tenen un preu de lloguer per sota del preu de mercat. Formen part d'aquests els habitatges que provenen de les borses de mediació de l'habitatge privat i els habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer.

Habitatges de lloguer social: habitatges que s'ajustin, pel nombre d'habitacions o metres quadrats de superfície, a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència i que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència. Forma part dels programes socials d'habitatge. Un dels principals requisits és estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.

L'article 19 del Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge, regula la renda màxima a percebre. Els criteris a seguir seran:

Les administracions locals que impulsen les borses de mediació per al lloguer social convenen amb els propietaris les rendes a cobrar. La renda màxima anual inicial a percebre serà:

- a) Si es tracta d'un habitatge lliure destinat a la mediació per al lloguer social, una renda per sota del preu de mercat. Si es tracta d'un habitatge cedit a l'Administració, la reducció de la renda ha de ser superior.
- b) Si es tracta d'un habitatge protegit, la que correspon al seu règim de protecció en la data del contracte i en la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i sempre sota els estàndards del mercat.

Font: Decret 13/2010, Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, capítol 4, Decret 75/2014 Pla per al dret a l'habitatge, capítol 2 secció 3 i web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Habitatge principal: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra b*

Habitatge secundari o de segona residència: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra c*

Habitatge sobreocupat: l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions*

Immoble: Unitat operativa que correspon, segons el seu ús, a un habitatge o un local. Cada immoble es correspon amb una combinació diferent dels valors de planta i porta. *Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Definicions del cens d'Edificis 2011 (INE).*

Infrahabitatge: l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra e*

Llar (segons criteris de residència): grup humà format per una o varies persones que resideixen habitualment en un habitatge familiar tot l'any o la major part del mateix, no havent d'existir necessàriament vincles familiars entre els membres del grup. *Font: Instituto Nacional de Estadística.*

Llar (segons criteri comunament emprat): Persones o conjunt de persones que ocupen en comú un habitatge familiar principal o part d'aquesta, i consumeixen i/o comparteixen aliments o altres béns o serveis a càrrec del mateix pressupost. *Font: Instituto Nacional de Estadística.*

Lloguer social obligatori: El lloguer social obligatori s'ha d'oferir als llogaters en risc d'exclusió residencial, abans del desnonament per impagament de lloguer, sempre que el demandant sigui un gran tenidor d'habitatge, o una persona jurídica adquirent d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries després del 30 d'abril de 2008. És a dir, els demandants grans tenidors no poden efectuar cap desnonament per impagament de lloguer sense haver fet abans una oferta de lloguer social, sempre que compleixin els requisits establerts a la Llei. No obstant, l'article de la Llei 24/2015, que regula aquest concepte ha estat suspès pel Tribunal Constitucional. *Font: Web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya*

Masoveria urbana: el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletra k*

Nucli familiar: Unitat jeràrquica intermèdia entre la persona i la llar. Constitueixen un nucli familiar: un matrimoni o parella que conviu sense fills o amb algun fill, un pare o mare que conviu amb algun fill. Per a formar part del nucli familiar dels seus pares, els fills no han d'estar emparellats ni tenir fills. *Font: Instituto Nacional de Estadística.*

Okupa: persona o família sense allotjament propi que viu en un habitatge sense permís del propietari o propietària.

Planta: Divisió horitzontal segons la qual s'indica el nivell d'alçària dins de l'edifici. Pot ser sota rasant (soterranis) o sobre rasant. Font: ***Institut d'Estadística de Catalunya.*** Definicions del cens d'Edificis 2011 (INE).

Prestació assistencial: es pot percebre per diferents motius: haver esgotat la prestació contributiva no haver cobert el període mínim de cotització per accedir a la prestació contributiva ésser emigrant retornat haver estat empresari etc. Quantia màxima: 80 de l'IPREM (indicador públic de rendes d'efectes múltiples). Font: ***Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.***

Prestació contributiva: Persones que hagin perdut la feina involuntàriament i hagin cotitzat a la Seguretat Social al llarg d'un període de més de 360 dies. La quantia de la prestació d'atur es calcula a partir de la base reguladora del treballador. Font: ***Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.***

Programa d'Activació per a l'Ocupació: és un programa que es regula en el Reial Decret-Llei 16/2014, específic i extraordinari de caràcter temporal, dirigit a persones en situació d'atur de llarga durada. Comprèn polítiques actives d'ocupació i intermediació laboral gestionades pels Serveis Públics d'Ocupació. Quantia màxima: 80 de l'IPREM (indicador públic de rendes d'efectes múltiples). Font: ***Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.***

Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant: Es tracta d'un registre de caràcter administratiu on s'han d'inscriure els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant compensació o bé per pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació. Aquest registre depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Font. ***Web de la Generalitat de Catalunya.***

Rehabilitació: el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica. Font: ***Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge.*** Article 3. Definicions. Lletre f

Renda activa d'inserció: destinada a col·lectius amb ingressos inferiors al 75 del Salari Mínim Interprofessional, amb especial dificultat per trobar feina i en situació de necessitat econòmica. El programa inclou mesures per ajudar-los a incorporar-se al mercat laboral. La durada de la prestació és màxim d'onze mesos i la quantia el 80 de l'IPREM. Font: ***Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.***

Renda familiar disponible bruta (RFDB): és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament

vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. Per elaborar la renda familiar disponible bruta per habitant es prenen com a referència les estimacions de població a 1 de juliol realitzades per l'Idescat. Les magnituds de la renda familiar disponible bruta i els seus components per a Catalunya són coherents amb les estimacions del compte de renda del sector llars elaborades en el marc de la Comptabilitat Regional d'Espanya de l'INE (Base 2000 i Base 2008). *Font: Institut d'Estadística de Catalunya.*

Renda familiar disponible bruta (RFDB): Fonamentalment, es basa en els estudis "Estimació de l'indicador de Renda Familiar Disponible de les comarques i els municipis de Catalunya 2002" Generalitat de Catalunya, Departament d'Economia i Finances, Direcció General de Programació Econòmica. I també en "Anuari Econòmic Comarcal. Estimació del PIB comarcal 2005" de Caixa Catalunya. Del primer estudi utilitzen l'índex dels municipis (on Catalunya=100) del resultat de l'estimació de la renda familiar disponible per càpita per municipis per calcular la renda municipal i comarcal de l'any 2002. Per efectuar l'estimació dels anys posteriors, apliquen les taxes de creixement del PIB real per comarques publicades en el segon estudi per trobar la renda comarcal de l'any corresponent. Finalment, per estimar la renda municipal apliquen "l'índex de l'any 2002" i el resultat es pondera pel creixement de la població per cada municipi. Convé considerar que aquesta metodologia d'estimació no contempla el grau de rigorositat i exhaustivitat de l'estudi de la Generalitat de Catalunya. *Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.*

Sense llar: la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletres m*

Sostenibilitat: el conjunt de condicions que faciliten l'ús eficient de materials en l'edificació; l'estalvi; l'ús eficient de les energies i els recursos; la minimització i la gestió dels residus domèstics i de les emissions, i, en general, totes les mesures orientades a l'ecoeficiència dels habitatges, els edificis d'habitatges, les estances i els espais comuns que els integren i les seves instal·lacions. *Font: Llei 18/ 20017, del 28 de desembre del dret a l'habitatge. Article 3. Definicions. Lletres o*

Unitat de convivència: És una unitat de convivència aquell grup de persones físiques que acrediten conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometen a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles. *Font. Agència d'Habitatge de Catalunya.*

Xarxa de mediació per al lloguer social: La Xarxa de mediació per al lloguer social s'inclou en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne. La Xarxa és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats. S'adreça a persones i unitats de convivència amb ingressos de fins a 4 vegades l'IRSC (Indicador de renda de suficiència de Catalunya). Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estan buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge. Les borses gestionen els programes socials d'habitatge en el territori i depenen dels ajuntaments, els consells comarcals i les agrupacions de municipis. *Font: **Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge, capítol 2 secció 3 i web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.***



**Diputació
Barcelona**

**Àrea de Territori
i Sostenibilitat**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/