

DILIGÈNCIA: El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada en data 27 de gener de 2021 ha acordat aprovar el present document que incorpora les esmenes efectuades durant el transcurs de la sessió.

**ANÀLISI I ORIENTACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE SOCIAL A
CORNELLÀ DE LLOBREGAT**
GENER 2021

INDEX

1.	SITUACIÓ ACTUAL I DESENVOLUPAMENT DE L'HABITATGE	1
1.1.	La consolidació històrica de la ciutat en matèria d'habitatge social.....	3
1.2.	La situació actual.....	6
1.3.	Marc Jurídic	10
1.4.	Tipologies d'habitatges i règim de tinença	12
1.5.	La rehabilitació del parc immobiliari	13
1.6.	Solars vacants i infraedificats.....	14
2.	ACTUACIONS MUNICIPALS REALITZADES PER A PAL·LIAR ELS PROBLEMES D'HABITATGE GENERATS PER LA CRISI.....	15
3.	ANÀLISI D'ASPECTES RELACIONATS AMB LA GESTIÓ DE L'HABITATGE	16
4.	PLANEJAMENT VIGENT. RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT SECTORS I POLÍGONS.....	17
4.1.	Quadres generals de sostre i nombre d'habitatges.....	20
4.2.	Quadres generals d'execució. Sostre i nombre d'habitatges.....	22
5.	PROJECCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT	24
5.1.	Previsions de desenvolupament 2020-2030.....	22
5.2.	Àmbits d'Actuació	23
6.	CONCLUSIONS.....	30
6.1.	Aspectes rellevants de l'anàlisi.....	30
6.2.	Linies d'actuació	32

A la nostra ciutat en la darrera dècada hem anat adoptant i executant programes per incrementar el parc d'habitatge públic i social, així mateix s'han generat altres actuacions destinades a reduir les tensions socials de les persones més vulnerables, per exemple la constitució de la borsa de lloguer municipal, i altres accions per donar resposta a la crisi habitacional. Som conscients, que a banda d'aquestes actuacions, sempre insuficients, cal un nou plantejament estable i sòlid que permeti millorar els resultats.

Encara que la competència en matèria d'habitatge és exclusiva de la Generalitat, el món local i en concret a la nostra ciutat la política d'habitatge sempre ha format part de l'acció del govern municipal. Cal insistir, fruit de la nostra experiència dilatada en el temps, que els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques, i seria una bona notícia si aquesta es pogués concertar entre l'administració competent i l'administració actuant. El document d'anàlisi i orientació de la política d'habitatge social a Cornellà de Llobregat, analitza l'actual legislació general i sectorial, contempla el desenvolupament dels diferents instruments urbanístics aprovats, planteja la necessitat de noves modificacions jurídiques i fiscals, diagnostica la situació social i la trasllada a la demanda d'habitatge protegit, defineix un model de col·laboració públic-privat per gestionar la construcció d'aquest nou parc d'habitatges, i obre nous àmbits d'actuació en el parc actual d'habitatge per configurar-lo com oferta social i protegida en els propers anys.

L'impuls d'aquestes noves actuacions està previst en el planejament urbanístic actual, d'acord amb la nostra realitat de creixement territorial i amb la garantia dels principis de sostenibilitat ambiental i social. D'aquesta manera es formula una actuació d'equilibri entre aquests dos factors essencials pel progrés social de la ciutat.

Amb l'actual proposta, obrim una nova etapa de convivència entre la construcció d'habitatge de propietat i la de lloguer. Més enllà de la voluntat municipal, necessitem que en altres àmbits institucionals es prenguin mesures d'increment de recursos destinats fonamentalment a la creació de lloguer social i la rehabilitació energètica, i un nou tractament fiscal de l'habitatge sobretot pel que fa a l'IVA per a la construcció d'habitatge de lloguer.

Aquest document contempla una sèrie de finalitats concretes, però també creiem necessari establir altres vies de treball per actuar contra les causes que dificulten el dret a l'habitatge. Així mateix, cal explorar i avançar en les mesures planificades d'actuació, promoció i construcció ja previstes.

Aquestes línies d'actuació han de tenir present l'actual context urbà i social, formant part d'un pla d'actuació d'integració de les directrius que a continuació es relacionen:

- Ampliar la resposta a la crisi habitacional, impulsant el fons social de la borsa de lloguer municipal.
- Desenvolupar el projecte d'actuació singular definit en el Pla Director Comunitari Sant Ildefons de rehabilitació extensiva del parc d'habitatges del barri.
- Analitzar la possibilitat de transformació de locals comercials en habitatge en el conjunt de la ciutat.
- Incentivar la capacitat d'edificabilitat encara no esgotada dels barris de la ciutat.
- Analitzar la creació i viabilitat d'un programa d'aportació d'habitatges privats, consistent en l'adquisició d'habitatges privats provinents del parc de segona mà que es quedin buits per motius fiscals, embargaments, no execució d'herència, a partir de l'anàlisi tècnic i estudi de la viabilitat econòmica, i promoure l'actuació en el parc d'habitatge privat proposant als propietaris atendre amb recursos públics la reforma del seu

pis, amb el compromís de realitzar allotjament social, i amb l'ofertament d'opció de compra a l'ajuntament.

1. SITUACIÓ ACTUAL I DESENVOLUPAMENT DE L'HABITATGE

El present informe estructura l'estudi sobre la situació actual i desenvolupament de l'habitatge lliure i amb protecció a Cornellà mitjançant tres línies d'anàlisi:

- la consolidació històrica de la ciutat en matèria d'habitatge social.
- la situació actual.
- les línies d'actuació dins del marc legal actual.

1.1. La consolidació històrica de la ciutat en matèria d'habitatge social

Cornellà neix a partir de la transformació agrària dels terrenys més aptes al voltant del riu, primer estructurat amb un rosari de masies disperses i posteriorment mitjançant petits creixements al llarg dels camins rústics.

Posteriorment l'activitat industrial és el motor del seu desenvolupament, i el creixement urbanístic es produeix en petits eixamples sobre els teixits històrics.

La implantació del barri de Sant Ildefons suposa un canvi radical en el desenvolupament de la ciutat. La introducció d'un model d'habitatge social suposa un canvi de paradigma en el model de l'habitatge, en tant que l'habitatge social passa a ser majoritari en la ciutat.

De fet, els habitatges de Font Santa, Grup Llobregat o Siemens són versions del mateix model d'implantació d'habitatge de caràcter massiu. Això ens porta a dir que a finals dels anys 70 Cornellà disposa de més del 50% del parc d'habitatges destinat a alguns tipus d'habitatge social.

	anterior a 1978			
	POBLACIÓ	hab/habitatge	Parc habitatges	Habitatge Social
	91.739	4 (*)	22.935 100%	12.453 54%
BARRI				
ALMEDA				0
MILLÀS				0
CENTRE				0
FATJÓ-FONTSANTA				790
EL PEDRÓ				190
GAVARRA				1.873
SANT ILDEFONS				9.600

font: elaboració pròpia a partir de dades extretes de la publicació "La Ciutat Satèl·lit de Sant Ildefons (Cornellà de Llobregat)" d'Enric Bertran González i Montserrat Cuxart i Tremps.

(*) Es pren com a mitjana 4 habitants per habitatge, en coherència amb l'època i població.

La implantació del barri de Sant Ildefons i dels habitatges de Font Santa i Grup Llobregat tenen com a origen el moviment migratori derivat dels “planes de desarrollo” i de la manca de perspectives de millora de la qualitat de vida a les regions d'origen, situació molt diferent de l'actual en la qual encavalquem dues grans crisis econòmiques (2008 i 2020) i estem en recessió econòmica com a resultat.

La implantació d'aquests habitatges en forma de grans polígons va generar el que s'anomena el “barraquisme vertical” i el greu dèficit d'equipaments derivat de les formes d'actuació basades en la cessió en mans privades de projectes públics.

Les actuacions públiques dels ajuntaments democràtics porta el desenvolupament urbanístic de sectors degradats o en transformació com el Fatjó, Camp de l'Empedrat, Millàs, etc.

Aquest fet comporta:

- La integració urbana dels sectors.
- La creació de parcs i equipaments públics.
- La reserva d'habitatge amb algun tipus de protecció pública.

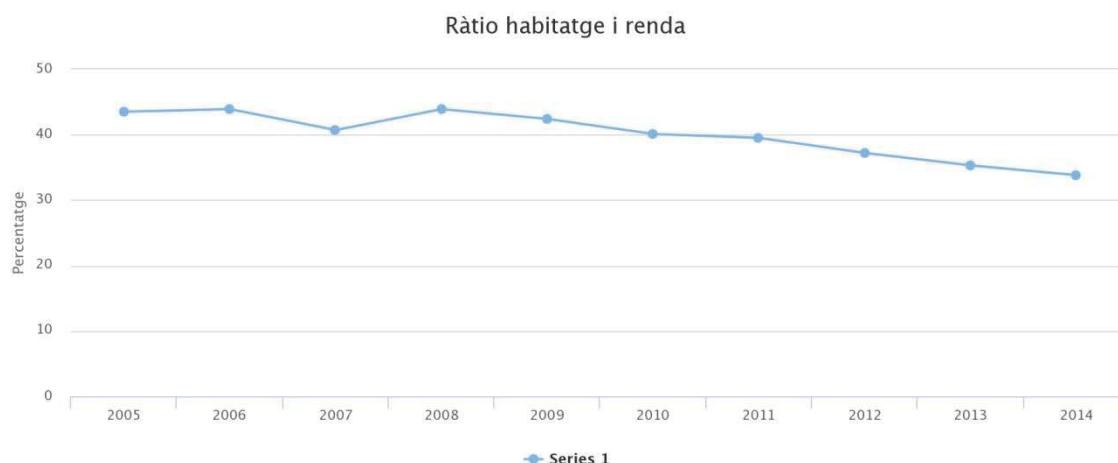
En el marc de les millores per a la ciutat efectuades per l'Ajuntament de Cornellà, el destí a habitatge protegit en venda i els habitatges de renda lliure de preu reduït –Preu Cornellà- ha suposat la possibilitat d'influir en el mercat de l'habitatge lliure i, en definitiva, en el creixement econòmic-social de la ciutat, en tant ha modulats en la mesura de lo possible, el preu de mercat de l'habitatge.

Cal recordar que la dècada dels 90 és un període on les famílies disposen d'ajudes hipotecàries altes i on el lloguer és força alt. En efecte, la quota hipotecària és força més competitiva que el cost del lloguer.

Si es consulten les dades de L'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona sobre Cornellà de l'any 2005, el percentatge dels ingressos per llar declarats destinats al lloguer de l'habitatge era del 43,5%.

El càlcul d'aquest indicador es realitza a partir del preu de lloguer mitjà contractual dividit per la base de l'IRPF declarat de cada municipi de l'AMB.

La següent taula mostra, segons dades de l'Institut, l'evolució d'aquest indicador.



Font: L'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

El gràfic mostra la davallada d'aquest indicador des del 43,5% de l'any 2005 fins al 33,8 del 2014, una davallada de 10 punts percentuals.

Aquestes dades corroboren la dinàmica de l'època on, com a conseqüència dels preus de lloguer, les famílies optaven per la compra de l'habitatge.

D'altra banda, cal assenyalar l'evolució de la construcció d'habitatge amb alguns tipus de protecció, a tal efecte s'ha elaborat el quadre següent que diferencia l'habitatge social construït abans de 1978 i el realitzat posteriorment en el període de 1978-2015. Es pren l'any 2015 com a inici de les noves previsions en relació a l'habitatge protegit en tant és la data d'aprovació del Programa d'Actuació Urbanística Municipal i per tant l'establiment de les polítiques urbanístiques en matèria d'habitatge.

	estat actual (2015)				Anteior 1978	Període 1978-2015	
	POBLACIÓ	hab/habitatge	Parc habitatges		Habitatge Protegit	Habitatge Protegit	
	88.619	2,58	34.348	100%	12.453	1.283	13.736 40%
BARRI							
ALMEDA					0	408	
MILLÀS					0	62	
CENTRE					0	35	
FATJÓ-FONTSANTA					790	281	
EL PEDRÓ					190	245	
GAVARRA					1.873	132	
SANT ILDEFONS					9.600	120	

font: elaboració pròpia

El resultat d'aquestes operacions situa a Cornellà, amb un estàndard al voltant del 40% d'habitatge sobre el qual al llarg del temps hi ha hagut algun tipus de protecció pública, tal i com recull el quadre anterior. Aquest il·lustra amb claredat el pes de l'habitatge protegit, al llarg del temps, en relació al parc d'habitatges total.

Aquest pes, però, com a conseqüència de la legislació sectorial de l'habitatge protegit –que fixa un termini màxim per a la protecció de l'habitatge- decau indefectiblement amb el pas dels anys i per la desprotecció dels habitatges en aplicació de la legislació en matèria d'habitatge.

1.2. La situació actual

L'esclat de la bombolla immobiliària i la nova crisi associada a la covid19 suposa la davallada del valor dels pisos consegüentment devaluació del valor del sòl.

La conjunció de la davallada dels preus amb la falta de recursos en les famílies per poder suportar els cost hipotecari ha deixat un paisatge desolador i, com a conseqüència, ens trobem amb:

- Persones fora dels habitatges.
- Habitatges **buits** o ocupats.
- **Habitatges secundaris infrautilitzats en àrees específiques de segona residència.**
- Inviabilitat econòmica en les operacions de promoció d'habitatges.

Aquests aspectes han suposat que als darrers anys s'hagi produït un desert absolut pel que fa a la promoció del sòl urbanitzat perquè el cost de fer ciutat era més alt que el valor del pis.

Davant d'aquesta situació l'administració, per tal de cobrir la necessitat de dotació d'habitatge assequible a la ciutadania, s'ha vist abocada a actuacions públiques en pèrdua d'ingressos pel canvi de valor del mercat immobiliari.

Com a clar exemple d'aquest fet cal assenyalar la promoció del bloc B7 a Millàs on es destina a lloguer protegit un sostre previst per a mercat lliure, amb la corresponent pèrdua del valor del sòl per part de l'administració pública.

La situació de l'habitatge hores d'ara, és difícil atès que aquesta problemàtica escapa a les polítiques urbanístiques, en tant incideix directament en la vida quotidiana de les famílies i de la ciutat.

La taula següent il·lustra la relació de la població de Cornellà amb l'activitat, segons dades de l'any 2020.

Dades població de Cornellà de Llobregat actualitzades fins l'any 2020				
Total Població	Homes	Dones	Total	
	44.123	46.800	90.923	
%	48,53%	51,47%	100,00%	
Ocupada			Total	%
Regimen General			36.485	88,47 €
Règim Autònom			4.209	11,54 €
Total			40.694	100,00 €
Població Activa per sectors	R. General	R. Aut+onóm	Total	%
Agricultura	18	6	24	0,06%
Indústria	5.149	267	5.416	13,31%
Construcció	4.788	603	5.391	13,25%
Serveis	23.489	2.735	26.224	64,44%
Comerç detall	3.041	598	3.639	8,94%
Total	36.485	4.209	40.694	100,00%
Personal aturat	Homes	Dones	Total	%
Personal aturat	2.147	2.339	4.486	
Sobre el nombre d'aturats	47,86%	52,14%		100,00%
Sobre la població activa	9,54%	11,11%	10,30%	20,65%
Total			4.486	
Situació en prestacions			Total	%
Renta activa d'inserció			136	3,03%
Subsidi d'atur			1.156	25,77%
Prestacions contributives - Atur			1.611	35,91%
Sense prestacions			1.583	35,29%
Total			4.486	100,00%
Pensionistes i menors	Homes	Dones	Total	
Persones majors de 65 anys	9.350	9.141	18.491	
Menors de 16 anys	6.912	7.143	14.055	
Total			32.299	
Resum			Total	
Població activa			40.694	
Personal aturat			45.180	4.486
Persones pensionistes			63.671	18.491
Menors de 16 anys			77.726	14.055
Persones majors 65 anys sense pensió			82.287	4.561
Estudiants				8.636
Total				90.923

Al marge d'altres sistemes per analitzar el volum de famílies que està en una situació precària des del punt de vista habitacional, l'Oficina Local d'Habitatge disposa de les dades del registre de sol·licitant d'habitatge protegit.

Aquest instrument permet relacionar el nombre de sol·licitants i la seva capacitat d'ingressos i la part d'aquests ingressos que pot destinar a l'habitatge.

Reformulació i actualització dades RSHPO

Capacitat d'aportació a l'habitatge

Ingressos	%	Cost	Nombre sol·licitants	%
0-7.000	10-20%	60 €-120/mes	420	14%
7.000-14.000	20-30%	120€-350 €/mes	810	27%
14.000-20.000	30%	350 €-500€/mes	720	24%
20.000-25.000	30%	500€-625€/mes	480	16%
>25.000	30%	>625 €/mes	600	20%
Mostra (*)			3.000	

(*) La mostra per extreure les dades és de 3.000 sol·licitants, per ser aquesta la mitjana aproximada anual de sol·licitants actius.

Tal i com es desprèn d'aquestes dades, la part més baixa d'ingressos dels sol·licitants únicament pot aspirar a lloguer social subvencionat per l'administració. La resta poden ser adquirents d'habitatges protegits o llogaters de protegits o, fins i tot, amb ajuts, llogaters de pisos de renda lliure.

Atès que les sol·licituds són registrades per unitats de convivència (siguin unipersonals o de més membres), les dades es poden traslladar per trams per establir el nombre d'habitatges necessaris per a cada tipus.

Si partim de la necessitat de 3.000 habitatges, s'observa que mínim un a l'entorn dels 420-480 habitatges s'han de garantir en la modalitat de lloguer social subvencionat.

Davant la necessitat d'implementar al voltant de 3.000 habitatges per satisfer la demanda estimada derivada del nombre de sol·licituds del registre HPO:

a) 420-480 habitatges d'aquesta demanda s'hauria de resoldre necessàriament amb habitatges de lloguer social (on les rendes de lloguer estan subvencionades per l'administració en gran part).

b) 2/3 dels sol·licitants se situen en rangs d'ingressos que podrien arribar a fer front a lloguers HPO o, fins i tot, adquirir habitatge protegit.

c) Els usuaris de la franja més alta de sol·licitants del registre quant a capacitat econòmica es poden plantejar solucions d'habitatge protegit de compra o, de manera transitòria, de lloguer.

II.- De fet, s'observa un gran grup d'usuaris que, per capacitat econòmica, pot arribar a pagar preus de mòdul encara vigent de règim general HPO de lloguer (7,28 m²) o superior. Tanmateix, per tal que aquest grup d'unitats de convivència pugui fer un salt social i no establir-se indefinidament en solucions habitacionals de lloguer HPO o similar, cal fomentar l'habitatge dotacional, on el valor del sòl és 0 i, en conseqüència, el preu de renda mensual es pot ajustar i, fins i tot, es pot complementar amb ajuts específics. Durant la durada del lloguer en l'habitatge dotacional (limitada temporalment legalment) es pot potenciar la capacitat d'estalvi i, per tant, donar l'opció de fer aquest salt social en el futur proper.

III.- En el cas del lloguer social, és a dir, aquell en què la major part del lloguer ha de ser assumida directa o indirectament per l'administració, és **problemàtic econòmicament** plantejar-lo a partir de la construcció d'habitatges per a aquest destí. Això s'explica pels alts costos constructius (al voltant dels 1.200 €/m² de sostre construït), a la necessitat de mantenir i renovar els habitatges amb una periodicitat superior a la mitjana, i, altrament, a la impossibilitat dels destinataris de fer front a les despeses de lloguer més enllà del 10-20% dels seus ingressos anuals. Per tant, es pot comprovar que en aquest cas el valor del sòl no és l'element fonamental i, fins i tot estipulant-ne un valor 0, l'actuació continuaria essent ineficient pels motius expressats.

Tot i això, tractant-se del segment poblacional més perjudicat econòmicament i amb menys possibilitats de fer efectiu el seu dret a l'habitatge cal establir des de l'administració municipal línies prioritàries d'actuació per aquest sector.

En aquest sentit cal plantejar el lloguer social mitjançant la gestió i intervenció sobre el patrimoni construït ja existent, específicament a partir de les borses de lloguer, convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o amb promotors d'habitatges. En aquest supòsit, les despeses de manteniment sobre elements estructurals i d'estanquitat correspon als propietaris dels immobles i, per tant, tota la inversió es pot destinar a subvencionar directament les rendes de lloguer, fet que permet arribar a un gran nombre de beneficiaris a curt i mig termini.

Complementàriament, cal ampliar les reserves de sòl urbà consolidat mitjançant actuacions normatives, a banda d'actuacions com la borsa de lloguer o convenis amb l'AHC, capaç de mobilitzar habitatges en el parc actual.

IV.-La rehabilitació en el patrimoni edificat, tant per la seva modernització com per garantir l'accessibilitat i sostenibilitat, és la forma d'actuació clau per a la realització de les intervencions plantejades, especialment, en matèria de lloguer social i en l'assoliment progressiu d'un **fons d'habitatge públic que ens aproximi als objectius de solidaritat urbana europeus**. Cal fer inversió pública en el patrimoni edificat. En aquest sentit, es pot afirmar que existeix un desplaçament del producte immobiliari rendibilitzar per a

aquests supòsits: on abans era el sol ara seran els habitatges ja construïts. Per tant, cal avançar amb programes d'actuació amb d'altres administracions amb competències específiques sobre habitatge amb l'objectiu de mobilitzar els patrimonis públics de sòl i habitatge i així concretar les polítiques d'adquisició de sòl, promoció d'allotjaments dotacionals, intervenció en pisos buits, renovació i rehabilitació urbana, establert en el Decret Llei 17/2019.

La rehabilitació en el patrimoni edificat, tant per la seva modernització com per garantir l'accessibilitat i sostenibilitat, és una actuació que coadjuva a disposar de més habitatges per a la realització de les intervencions plantejades, especialment, en matèria de lloguer social. En aquest sentit, es pot afirmar que existeix un desplaçament del producte immobiliari a rendibilitzar per a aquests supòsits: on abans era el sol ara seran els habitatges ja construïts.

V.- Quant l'habitatge protegit, cal diferenciar entre modalitat de lloguer o de compra. En el cas de lloguer, amb l'objectiu d'aconseguir habitatges per sota dels 7,28 €/m² (mòdul encara vigent de règim general HPO), el principal focus s'ha de situar sobre el sòl; perquè el valor del sòl repercuteix sobre el cost de l'habitatge i, en definitiva, sobre la renda mensual de lloguer de l'habitatge protegit. Per aconseguir que aquestes rendes de lloguer se situïn al voltant dels 7 €/m², cal reduir el valor del sòl o promoure l'aportació d'ajuts específics (des de plans estatals a reducció de les taxes).

En el cas de compra, els paràmetres legals vigents fixen el valor del sòl en un 20% del mòdul legal. Això implica que, des del punt de vista de viabilitat econòmica de la promoció, la necessitat de construcció HPO se situï en promocions de dimensió superior als 40 habitatges. En tot cas, la disponibilitat de sòl urbanitzat és bàsica per a les actuacions sobre l'habitatge protegit.

VI.- En relació amb el patrimoni d'habitatge públic, cal garantir un percentatge mínim d'habitatges en les promocions, per tal que sempre tinguin un caràcter públic, amb la finalitat de poder destinar-los a situacions de borsa de lloguer social, situacions de realotjaments o anàlogues.

1.3. Marc Jurídic

L'estructura legal per al desenvolupament de l'habitatge protegit es basa en:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

- LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

El nou Decret Llei 17/2019, introdueix un seguit d'aspectes a tenir en compte en les noves propostes sobre habitatge protegit:

- 1) Vigència indefinida de l'habitatge protegit.
- 2) Reserva especial per a l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a les noves modificacions de planejament.

"Sisena. Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.

1. Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:

a) El 40% en sòl urbanitzable delimitat.

b) El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial.

Aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

3. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, que s'aprovin inicialment en el termini de quaranta cinc dies hàbils comptadors des de l'entrada en vigor del Decret Llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

D'altra banda, el Decret Llei estableix altres línies d'actuació en matèria d'habitatge protegit com:

- L'establiment d'un programa d'actuació concertada per a municipis de més de 50.000 habitants que ha de ser capaç de mobilitzar els patrimonis públics de sòl i habitatge i així com concreta les polítiques d'adquisició de sòl, promoció d'allotjaments dotacionals, intervenció en pisos buits, renovació i rehabilitació urbana.

- La inscripció dels béns i drets inclosos en els Patrimonis Municipal del Sòl i Habitatge (PMSH) en el Registre Urbanístic de Catalunya.
- La identificació dels sistema urbanístic dotacional públic per al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional. A tal efecte, mitjançant un Pla Especial es pot desenvolupar el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris en desenvolupament de sòls qualificats de sistema urbanístic d'equipament.
- El foment de les àrees de tanteig i retracte i el registre d'habitatges buits.
- L'establiment d'una nova estructura en el preu dels habitatges protegits basats en l'índex de referència de preus de lloguer.

1.4. Tipologies d'habitatges i règim de finança

Els diversos tipus d'habitatge suposen actuacions públiques diferenciades. Per tal que el model d'habitatge sigui sostenible econòmicament i social, amb condicions òptimes i sobretot asseguri el destí social de les inversions públiques, cal un anàlisi precís de cadascuna de les tipologies d'habitatges i el règim de tinença.

1.4.1. Habitatges socials

Correspon a habitatges de titularitat privada o pública en què la major part del lloguer resta subvencionada per l'administració mitjançant polítiques socials.

Atès que l'administració ha de finançar entre el 50-80% del valor del lloguer de l'habitatge, cal estudiar quin procediment és més eficient: si la construcció d'habitatges a aquest destí o la intervenció sobre el parc d'habitatges existents.

En aquest sentit, els anàlisis econòmics de les promocions de lloguer porten a la conclusió que, a idèntica inversió-despesa, les subvencions públiques arriben a més sol·licitants d'habitatge social que les promocions públiques de construcció d'habitatge amb aquest destí.

1.4.2. Habitatge protegit de lloguer

El cost de l'habitatge, el valor del sòl i el cost mensual de l'habitatge van extremadament lligats. Per aconseguir habitatges de lloguer protegit a un preu de 7€/m²/mes cal reduir el valor del sòl o l'aportació d'ajudes específiques que poden anar des de plans estatals a ajudes en el cost de les taxes.

1.4.3. Habitatge protegit de venda

Els paràmetres definits per la legislació vigent fixen el valor del sòl en un 20% del mòdul legal. Aquests preus impliquen, des d'un punt de vista de viabilitat econòmica de la promoció, la necessitat de construcció d'habitatge protegit en promocions de dimensió superior als 40 habitatges. Per sota d'aquesta dimensió, també és difícil la promoció.

En qualsevol cas, la disponibilitat de sòl urbanitzat és bàsica, per a les actuacions sobre l'habitatge protegit.

A tal efecte s'han redactat figures de planejament urbanístic a fi de delimitar àmbits de desenvolupament on la reserva de sòl per a habitatge social sigui la més alta possible.

El següent capítol, "Planejament vigent, reserves d'habitatge protegit" desenvolupa i explica abastament les reserves de l'habitatge protegit a Cornellà.

1.5. La rehabilitació del parc immobiliari

Cal tenir en compte la necessitat d'incloure polítiques de rehabilitació del patrimoni edificat a fi i efecte de garantir l'accessibilitat i sostenibilitat d'una bona part del parc d'habitatges. Aquestes actuacions han de comportar la millora integral tant dels espais comuns com la dels habitatges, millorant enèrgicament i funcionalment l'eficiència dels edificis i de les llars.

El següent quadre recull els edificis destinats principalment a habitatge, i el seu any de construcció, a Cornellà de Llobregat:

Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus i any de construcció

Any	Principals	%	No principals	%	Total	
Abans de 1900	606	2%	..		736	2%
1900 a 1920	896	3%	..		967	3%
1921 a 1940	779	2%	..		843	2%
1941 a 1950	636	2%	..		770	2%
1951 a 1960	3.246	10%	..		3.448	9%
1961 a 1970	11.024	33%	1.504	46%	12.528	34%
1971 a 1980	8.790	26%	624	19%	9.414	26%
1981 a 1990	1.248	4%	..		1.334	4%
1991 a 2001	3.175	9%	..		3.270	9%
2002 a 2011	1.836	5%	284	9%	2.121	6%
No hi consta	1.187	4%	..		1.229	3%
Total	33.424	100%	3.238	100%	36.662	100%

Font: Elaboració pròpia amb dades d'Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.

De l'anàlisi de l'estat del parc d'habitatges, amb dades de 2011 –últimes disponibles-, s'observa que el 69% del parc d'habitatges de Cornellà està construït entre els anys 50 i 80 del segle passat, és a dir que, té una edat d'entre 70 i 40 anys. La major proporció s'observa entre els anys 70 i 80.

Aquesta proporció és manté entre els habitatges No Principals si bé baixa quatre punts, fins al 65% del nombre d'habitatges.

Si es comprova l'estat de conservació del parc d'edificis destinat principalment a habitatge, les dades resultants són les següents:

Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i any de construcció

	Anterior a 1900	1900- 1920	1921- 1940	1941- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2001	2002- 2011	Total	%
Ruïnós	6	4	5	3	10	6	9	1	0	0	44	1%
Dolent	13	22	10	5	21	8	17	2	5	0	103	3%
Deficient	38	31	39	27	107	79	48	12	12	1	394	10%
Bo	79	67	160	148	526	869	749	203	393	191	3.385	86%
Total	136	124	214	183	664	962	823	218	410	192	3.926	100%

Font: Elaboració pròpia amb dades d'Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Es desprèn de les anterior dades que, tot i que el parc d'habitatges actual té una edat de construcció elevada, l'estat de conservació és majoritàriament bo.

D'acord amb la metodologia de l'IDECAT, la variable d'estat de conservació permet establir la situació de conservació de l'edifici, complementant la informació proporcionada per la variable anys de construcció. La definició que es pren per al diversos estats és la següent: es considera ruïnós, si l'edifici es troba apuntalat o s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o existeix declaració oficial de ruïna; es considera dolent, si a l'edifici 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; es considera deficient, si a l'edifici 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 i, finalment, es considera bo, si l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades per als estats ruïnós, dolent i deficient.

No cal confondre, doncs, aquestes definicions amb la necessitat que el parc d'habitatges pot tenir en relació a la rehabilitació per tal de millorar les condicions d'habitabilitat i d'accessibilitat en edificacions antigues, així com actuacions per millorar la seva eficiència energètica.

En aquest sentit, a partir de les dades anteriors, es pot afirmar que el camp de la rehabilitació és, sen dubte, una de les línies a seguir en la política d'habitatge a Cornellà, tant en el lliure com en protegit.

Actuacions com el Pla d'Actuació Integral de Sant Ildefons tenen com a objectiu, entre d'altres, la intervenció municipal en la rehabilitació integral dels edificis i la creació de nous habitatges socials.

1.6. Solars vacants i infraedificats

A banda del patrimoni municipal de sòl i, talcomindical'estudi del barri Centre, elaborat per Procornellà i actualitzat el 2016, hi ha un important sostre residencial no materialitzat apte per a ser edificat.

El quadre següent recull el resultat d'aquest potencial de sostre residencial en sòl urbà consolidat que podria ajudar a incrementar les reserves d'habitatge protegit.

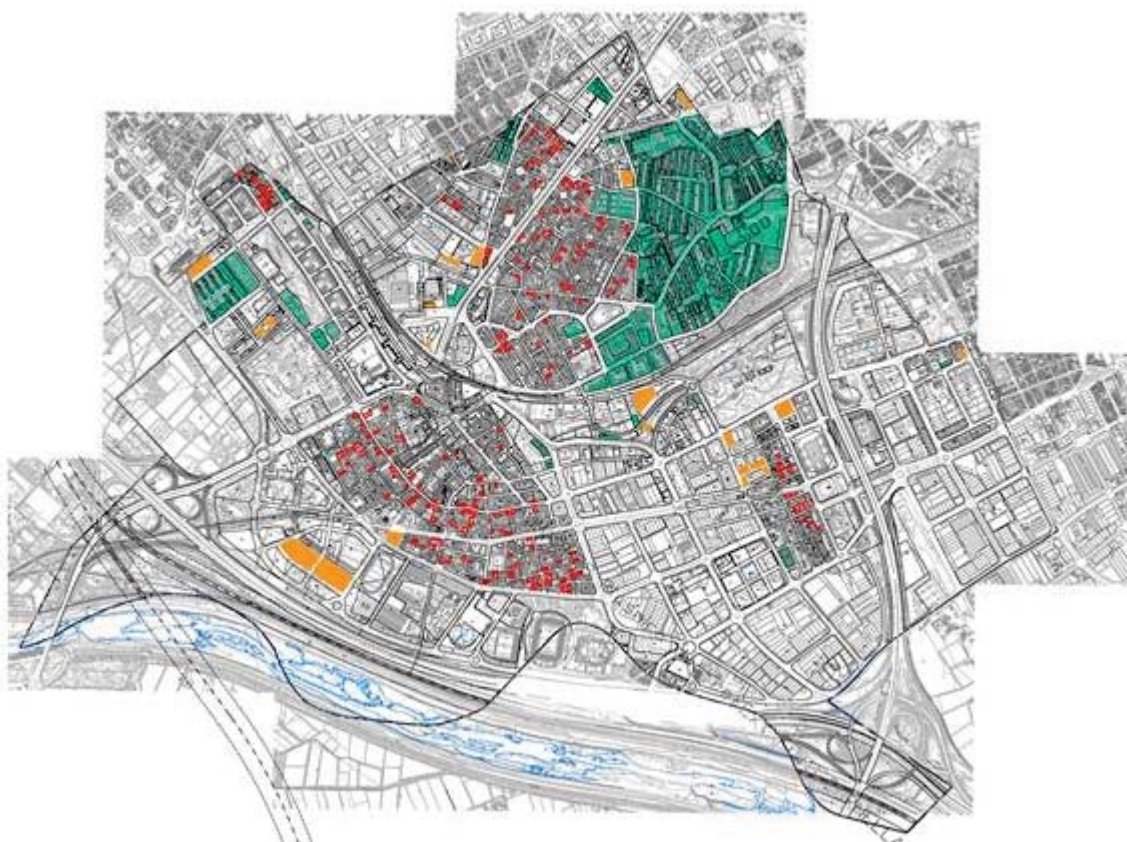
Estimació del potencial del sostre residencial a Cornellà de Llobregat

Període de transformació	Superfície (m ²) Habitatges (N)
--------------------------	---

Potencialdesolarsvacants	6.941,50	173hab
Potencialenedificisanticsasubstituir	18.866,50	471hab
Total	25.808,00	644hab

Font: Elaboració Empresa Municipal ProCornellà a partir de l'estudi del potencial urbanístic de sostre residencial al sòl urbà consolidat als barris Centre i Gabarra. A raó de 250hab/ha.

Cal plantejar-se la possibilitat d'endegar mesures per tal mobilitzar l'edificació d'aquests sòls edificables vacants i si cal o no implementar-hi mesures per tal que part d'aquest possible parc sigui protegit. A tal efecte, el plànol següent analitza els solars infraedificats que representen a l'entorn de 25.900m² de sòl i consegüentment un nombre aproximat de 644 habitatges, ampliant la densitat neta fixada pel Pla General Metropolità.



1.7 Ús d'habitatge en locals de negoci

El desenvolupament al llarg del temps de locals comercials en qualsevol àrea urbana ha suposat un desenvolupament força desordenat de les activitats de negoci. A tal efecte, i fora dels eixos urbans d'activitat econòmica, cal analitzar la possibilitat de reconvertir el sostre destinat a local a noves àrees d'habitatge protegit que pugui ajudar, en la mesura de lo possible, a ampliar les reserves d'habitatge protegit de la ciutat.

2. ACTUACIONS MUNICIPALS REALITZADES PER A PAL·LIAR ELS PROBLEMES D'HABITATGE GENERATS PER LA CRISI

La greu crisi econòmica dels darrers anys lligada amb la restricció del crèdit ha produït una davallada de la construcció d'habitatges protegits. Aquesta situació ha impossibilitat l'accés a habitatges i, en alguns casos, situacions molt greus com la possibilitat de moltes famílies a perdre l'habitatge habitual en no poder respondre al seu pagament.

A la vista de les necessitats i possibilitats de les famílies descrites anteriorment, les actuacions municipals realitzades per a pal·liar els problemes d'habitatge generats per la crisi han estat:

- Crear una borsa de lloguer social basada en la captació de pisos del parc edificat de la ciutat per a destinar-los a lloguer en la qual, l'administració paga la diferència entre el valor del mercat de lloguer i el que les famílies poden satisfer.
Aquest programa s'ha completat amb la possibilitat d'incorporar pisos que han de ser rehabilitats o renovats.
- Seguir col·laborant amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en el manteniment, millora i gestió dels lloguers tant dels habitatges socials de què disposa la Generalitat com d'aquells aportats mitjançant conveni amb els grans tenidors.
- Impulsar la construcció d'habitatges de lloguer en blocs previstos per a renda lliure.
- Preparar urbanísticament sòl per a la implantació d'habitatge protegit en el centre de la ciutat.
- Desenvolupar i urbanitzar sectors on implantar reserves d'habitatges protegit, com a Can Bagaria (30% hp) i Pisa (100%hp).
- Proposar solucions d'habitatges mixtes dotacional-protegit a fi de minimitzar el valor de lloguer de l'habitatge protegit.
- Potenciar les polítiques de rehabilitació integral dels barris amb dèficits urbanístics procedents de desenvolupament de mitjans de segle passat.

3. ANÀLISI D'ASPECTES RELACIONATS AMB LA GESTIÓ DE L'HABITATGE

L'aprovació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millora l'accés a l'habitatge, ha introduït o reforçat una sèrie d'aspectes relacionats amb la gestió d'habitatge que han de tenir-se presents a l'hora d'analitzar la situació i poder establir posteriorment conclusions adequades:

- La delimitació d'àrees dins del municipi per exercir el dret de tanteig i retracte, podent-se establir que aquesta delimitació afecti a tot el terme municipal o a una classe o categoria de sòl.
- L'aprovació de mesures que reforcen la mobilització del parc d'habitatge buit o ocupat il·legalment ha de permetre donar impuls a polítiques municipals adreçades a la detecció d'aquestes habitatges i a establir estratègies de gestió.
- El fet que properament correspongui a l'administració que qualifiqui els habitatges amb protecció la determinació dels preus o la renda màxima a aplicar en funció de certs criteris objectius, no hauria d'entrar amb col·lisió amb el fet que la normativa aplicada fins el moment, en la qual es diferencia preus entre règim especial, règim general i règim concertat, ja dona una resposta adequada a les necessitats d'habitatge expressades al llarg del present informe, atès els diferents col·lectius diagnosticats.
- Davant la major protecció dels lloguers socials que han d'aplicar els propietaris definits per llei (bancs, fons voltors, altres grans tenidors, etc.) l'administració local ha de trobar fórmules per coadjuvar a que s'apliquin les renovacions contractuals corresponents i garantir els drets dels arrendataris que hi tenen dret.
- Els ingressos destinats a patrimoni municipal de sòl haurien de gestionar-se amb l'objectiu de comptar amb una dotació econòmica necessària per tal de mantenir les polítiques que fomenten l'habitatge assequible i social necessari a la ciutat, especialment mentre no hi hagi ajuts econòmics per part d'altres administracions. D'aquesta manera, aquests ingressos haurien de poder destinar-se a adquisició d'habitatge social, però també a lloguer o mecanismes de masoveria urbana, així com despeses de gestió en polítiques d'habitatge, independentment de la seva execució per part de l'ajuntament o l'empresa municipal, per tal de garantir una destinació eficient dels recursos a l'habitatge social.

4. PLANEJAMENT VIGENT. RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT SECTORS IPOLÍGONS

El PAUM de Cornellà de Llobregat, aprovat en data de 27 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 25 de març del mateix any, estableix per proximitat temporal, el marc general on s'aglutinen tots els sòls amb potencial residencial d'algun tipus de protecció. Amb posterioritat al PAUM, i a tenir en compte als nostres efectes, s'ha aprovat:

- Pla de Millora Urbana de la plaça dels Enamorats – plaça Catalunya (PMU8), aprovat el 10 de desembre de 2015.
- Pla de Millora Urbana Almeda illa número 35.883, aprovat el 17 de febrer de 2017.
- Pla de Millora Urbana del sector Tints Especials (PMU 7)

Actualment també s'estan tramitant tres expedients amb incidència en l'habitatge de protecció del municipi i que s'han tingut en compte per als càlculs:

- Modificació puntual del PGM a la zona 14b del Sector Almeda.
- Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU 1)
- Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU 2)
- MPGM PAU4 Priorat-Grup Llobregat
- MPGM entorn Montesa-Revolt Negre

El planejament en redacció i tramitació suposa increments en les reserves d'habitatge protegit i dotacional rellevants.

En concret:

- Modificació Pla General Metropolità unitats edificatòries 10hp i BRM 1-3 preveu l'establiment de 4.017m² i 57 habitatges destinats a habitatge protegit dotacional.
- Modificació Pla General Metropolità PA4 Priorat-Grup Llobregat, preveu l'assignació de 5.440m² dotacional i 6.859m² i un màxim de 98 habitatges destinats a habitatge protegit.
- Pla de Millora Urbana Elsa-Siemens (PMU1) preveu dos blocs destinats a habitatge protegit. El document preveu aprovar-se definitivament el primer semestre de 2020.
- Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU2) preveu dos blocs destinats a habitatge protegit. El document preveu aprovar-se definitivament el primer semestre de 2020.
- Projecte de Reparcel·lació i Urbanització del PAU Avda de les Flors preveu ser executiu el segon semestre de 2021.
- Modificació Pla General Metropolità entorn Montesa – Revolt Negre, preveu una nova parcel·la destinada a habitatge protegit de lloguer. El document preveu aprovar-se definitivament el segon semestre de 2020.
- Modificació Pla General Metropolità Can Roses per a la implantació d'un Centre Assistencial. El document preveu aprovar-se definitivament el primer semestre de 2021.
- Modificació Pla General Metropolità entorn sector Remonta previsió de residència estudiants i habitatge tutelats, a l'entorn d'uns 50 habitatges protegit. El document preveu aprovar-se definitivament el segon semestre de 2021.

Com a criteri normatiu general, per al càlcul de densitats dels habitatges lliures i protegits, s'han pres els valors mínims que definia el planejament. En concret per a Habitatges lliures 1 hab/110 m²st de venda i 1 hab/90 m²st de lloguer. Pel que fa als Habitatges protegits 1 hab/90 m²st de venda i 1 hab/70 m²st de lloguer.

No obstant això, les promocions fixaran el nombre d'habitatges final en funció de les necessitats de la població.

El quadre corresponent a **PLANEJAMENT** recull totes les dades corresponents al sostre i nombre d'habitatges total, destriant a més els corresponents a l'habitatge lliure i protegit. En aquest còmput també s'inclou el sostre i nombre d'habitatges destinat a l'habitatge dotacional, que atesa la seva condició de domini públic s'ha de destinar al lloguer.

L'estudi s'estructura per barris i recull per a cadascun tots els sectors a considerar.

En l'estudi corresponent al planejament també s'han incorporat en taula independent les instal·lacions corresponents a les Residències Geriàtriques per tal de poder avaluar també la quantitat de places tutelades, de caràcter social, amb què compta el municipi.

La legislació urbanística vigent impossibilita la qualificació urbanística del sòl amb limitacions de tinença. A tal efecte no es pot obligar des del planejament el destí d'habitatge de lloguer.

Únicament la reserva d'habitatge dotacional té aquesta limitació, el planejament preveu mecanismes com l'establiment d'una densitat major i la impossibilitat de la divisió horitzontal per a propiciar la implantació de parc d'habitatges destinat a lloguer.

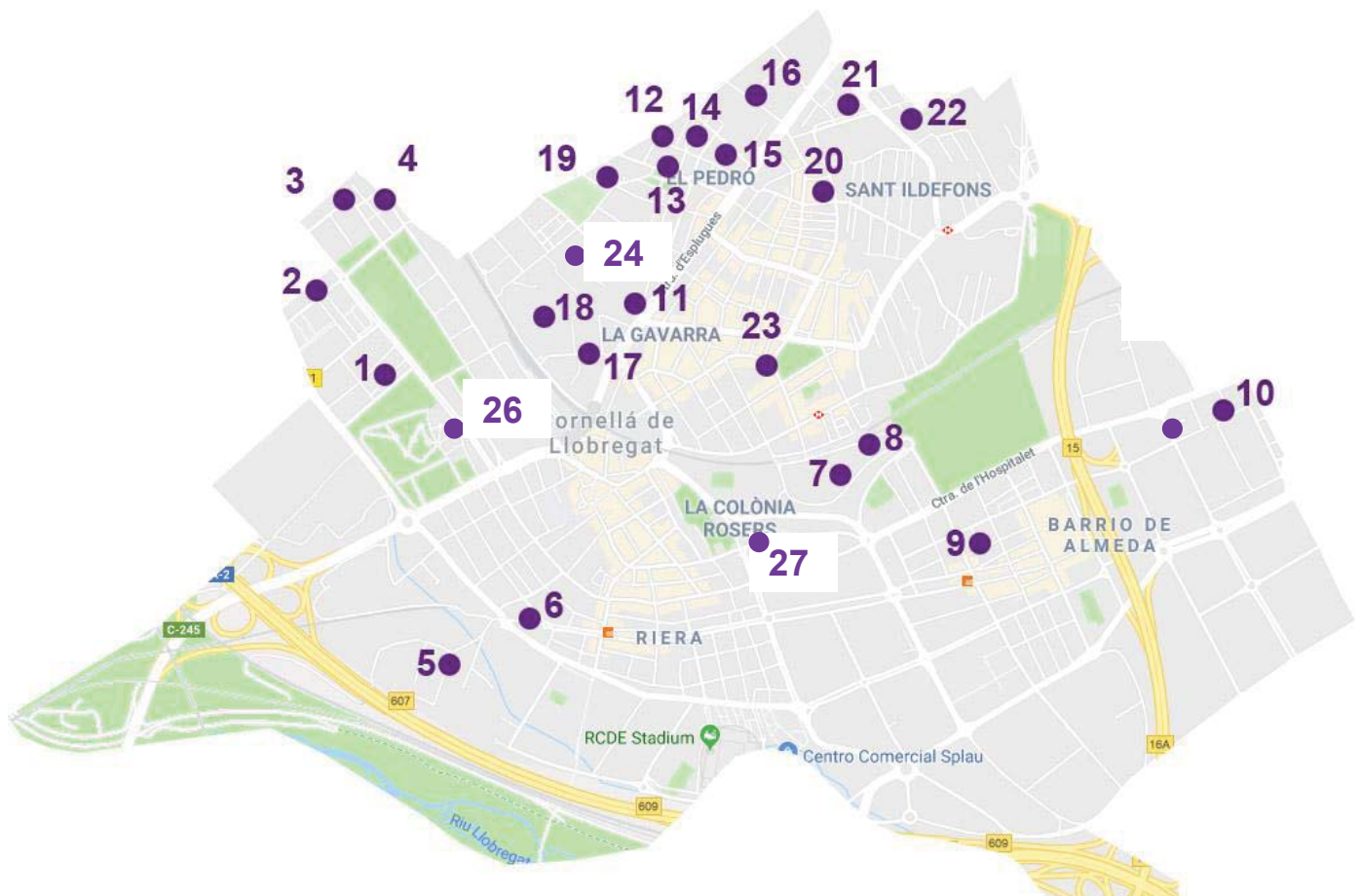
4.1. Quadres generals de sostre i nombre d'habitatges.

Quadre per sectors residencials amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector

PLANEJAMENT													
PREVISIONS HABITATGES			SOSTRE	Activitat	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ
			Total	econòmica	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st % hab %
			m2st	m2st									
SURÍS-FONSANTA													
			48.770	2.000	46.770	574	23.440	254	16.089	223	7.242	97	23.331 50% 320 56%
1	Soler i Cortada		12.766		12.766	144	8.749	87			4.017	57	4.017 31% 57 40%
2	Priorat		18.458	2.000	16.458	202	6.374	64	6.859	98	3.225	40	10.084 61% 138 68%
3	Masia Fatjó 1		6.047		6.047	75	4.233	52	1.814	23			1.814 30% 23 31%
4	Masia Fatjó 2		5.834		5.834	73	4.083	51	1.750	22			1.750 30% 22 30%
26	Revolt Negre		5.666		5.666	80			5.666	80			5.666 100% 80 100%
RIBERA-SALINES													
			332.051	102.926	229.125	2497	50.728	497	178.397	2.000			178.397 78% 2.000 80%
*5	ARE-Ribera-Salines		332.051	102.926	229.125	2497	50.728	497	178.397	2.000			178.397 78% 2.000 80%
CENTRE													
			36.873	2.246	34.627	380	21.867	198	8.500	122	4.260	60	12.760 37% 182 48%
6	Tintes		36.873	2.246	34.627	380	21.867	198	8.500	122	4.260	60	12.760 37% 182 48%
	PAU 1		30.674		30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760 42% 182 53%
	PAU 2		3.953		3.953	36	3.953	36					0 0% 0 0%
ALMEDA													
			76.491	1.010	75.481	790	49.591	474	21.890	259	4.000	57	25.890 34% 316 40%
7	Millàs		46.536	1.010	45.526	458	30.306	283	11.220	118	4.000	57	15.220 33% 175 38%
	B1		6.480		6.480	56	6.480	56					
	B2		5.620		5.620	57	4.720	44	900	13			900 13
	B3		6.701		6.701	65	6.701	65					
	B4		6.750		6.750	62	6.750	62					
	B5		4.700		4.230	43	3.055	31	1.175	12			1.175 12
	B6		5.400	470	4.860	50			4.860	50			4.860 50
	B7		3.600		3.600	35	2.600	25	1.000	10			1.000 10
	B8		3.285		3.285	33			3.285	33			3.285 33
	Bloc dotacional		4.000		4.000	57					4.000	57	4.000 57
9	Sectors transformació Almeda (14b)		29.955		29.955	332	19.285	191	10.670	141			10.670 36% 141 42%
	IIlla 1		13.116		13.116	136	9.181	91	3.935	45			3.935 45
	IIlla 2		5.356		5.356	62	3.214	32	2.142	30			2.142 30
	IIlla 3		3.756		3.756	43	2.254	22	1.502	21			1.502 21
	IIlla 4		5.297		5.297	62	3.178	32	2.119	30			2.119 30
	IIlla 5		2.430		2.430	28	1.458	14	972	14			972 14
FAMADES-EST													
			3.000		3.000	43					3.000	43	3.000 100% 43 100%
10	Famades		3.000		3.000	43					3.000	43	3.000 100% 43 100%
EL PEDRÓ													
			157.516	41.712	115.804	1412	74.279	822	36.885	524	4.640	66	41.525 36% 590 42%
12	Grup Llobregat 1		855		855	12			855	12			855 100% 12 100%
13	Grup Llobregat 2		2.200		2.200	31			2.200	31			2.200 100% 31 100%
14	Joan Fernández Illa Est PAU3		1.780		1.780	21	1.246	13	534	8			534 30% 8 37%
24	Marià Thomas		4.180		4.180	41	4.180	41					0 0% 0 0%
15	Bagaria Sud		1.085		1.085	12	760	8	325	4			325 30% 4 33%
16	Bagaria		40.333		40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	17.591 44% 250 47%
	UE1		6.782		6.782	85	6.782	85					
	UE2		5.498		5.498	72	3.295	41	2.203	31			2.203 31
	UE3		5.343		5.343	67	5.343	67					
	UE4		4.406		4.406	63			4.406	63			4.406 63
	UE5		7.927		7.457	97	5.048	63	2.408	34			2.408 34
	UE6		6.208		6.208	84	2.274	28	3.934	56			3.934 56
	UE7		4.640		4.640	66					4.640	66	4.640 66
17	Siemens-Elsa (PMU 1)		39.518	8.449	31.069	379	20.548	229	10.520	150			10.520 34% 150 40%
18	Plàsmica (PMU 2)		65.355	33.263	32.092	356	23.363	231	8.729	125			8.729 27% 125 35%
19	Avinguda de les Flors		2.210		2.210	26	1.440	16	770	10			770 35% 10 39%
LA GAVARRA													
			25.277	4.737	20.540	223	4.884	63	15.656	160			15.656 76% 160 72%
20	Cinema Pisa		9.800	600	9.200	85			9.200	85			9.200 100% 85 100%
21	Cinema Sandor		4.937	1.737	3.200	42			3.200	42			3.200 100% 42 100%
22	Barri Palou		10.540	2.400	8.140	96	4.884	63	3.256	33			3.256 40% 33 34%
TOTAL			679.978	154.631	525.347	5.918	224.789	2.308	277.416	3.287	23.142	323	300.558 57% 3.610 61%
													525.347 100% 5.918 100%
INCREMENT RESERVES EN RECEPCIÓ DEL PLANEJAMENT													94
BORSA DE LLOGUER SOCIAL													100
CONVENI AHC													50
habitatges totals													3.854

RESIDÈNCIES GERIÀTRIQUES		TOTAL		LLIURES	TUTELADES	TOTAL PROTECCIÓ	
		m2st	llits	llits	llits	m2st	llits
ALMEDA							
27	Can Rosers	7.982	170	119	51	51	30%
EL PEDRÓ							
11	Joan Fernández	5.740	100	70	30	30	30%
18	PMU2 Plàsmica	6.000	110	77	33	33	30%
LA GAVARRA							
23	Plaça Catalunya	7.820	142	99	43	43	30%
TOTAL			522	365	157	157	30%

La numeració de cada àmbit el situa en el plànol guia resum.



Quadre resum

Reserves de sostre i habitatge per barris, amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit parcial –de cada sector- i total –en relació a la reserva total-.

PREVISIONS HABITATGES	PLANEJAMENT										PLANEJAMENT TEÒRIC								
	SOSTRE Total m2st	Activitat econòmica m2st	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ			sostre PRO' TOTAL		%	hab PROT TOTAL		%
SURÍS-FONSANTA	48.770	2.000	46.770	574	23.440	254	16.089	223	7.242	97	23.331	50%	320	56%	23.331	8%	320	9%	
RIBERA-SALINES	332.051	102.926	229.125	2497	50.728	497	178.397	2.000			178.397	78%	2.000	80%	178.397	59%	2.000	55%	
CENTRE	36.873	2.246	34.627	380	21.867	198	8.500	122	4.260	60	12.760	37%	182	48%	12.760	4%	182	5%	
ALMEDA	76.491	1.010	75.481	790	49.591	474	21.890	259	4.000	57	25.890	34%	316	40%	25.890	9%	316	9%	
FAMADES-EST	3.000		3.000	43							3.000	100%	43	100%	3.000	1%	43	1%	
EL PEDRÓ	157.516	41.712	115.804	1412	74.279	822	36.885	524	4.640	66	41.525	36%	590	42%	41.525	14%	590	16%	
	25.277	4.737	20.540	223	4.884	63	15.656	160			15.656	76%	160	72%	15.656	5%	160	4%	
TOTAL	679.978	154.631	525.347	5.918	224.789	2.308	277.416	3.287	23.142	323	300.558	57%	3.610	61%	300.558	100%	3.610	100%	
INCREMENT RESERVES EN RECEPCIÓ DEL PLANEJAMENT												94							
BORSA DE LLOGUER SOCIAL												100							
CONVENI AHC												50							
habitatges totals												3.854							
PLACES RESIDENCIES												522							
LLITS																			

Del total de 3.854 habitatges protegits màxims, una important reserva se situa a la **Ribera Salines -2.000 hab.** 55% del total, corresponents a l'ARE-. La resta es reparteix en: **320 habitatges a Surí-Fontsanta**, 9% del total – a Soler i Cortada; Priorat; Masia Fatjó 1 i 2-; **182 habitatges a Centre**, 5% del total – a Tintes-; **316 habitatges a Almeda**, 9% del total –a Millàs i als Sectors de transformació Almeda (14b)-; **43 habitatges a Famades Est**, 1% del total –a Famades-; **590 habitatges a Pedró**, 16% del total, -a Grup Llobregat 1 i 2, Camí Antic d'Esplugues, Iscle Soler, Bagaria, Siemens-Elsa, Plàsmica i Avinguda de les Flors-; i **160 habitatges a La Gavarra**, 4% dels totals –a Cinema Pisa; Cinema Sandor i Barri Palou.

El sostre total destinat a habitatge protegit és de 300.558 m²st, corresponent al 61% del total residencial.

Quadres generals d'execució. Sostre i nombre d'habitatges

Quadre per sectors amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector

Els quadres anteriors recull les dades anteriorment citades quant al PLANEJAMENT, si bé es corregeixen tenint en compte les operacions que s'ha proposat-executat on part del sostre destinat a habitatge lliure s'ha concretat en sostre protegit.

Aquests canvis s'han produït en 5.655m2 i 89 habitatges a Almeda i 500m2 i 5 habitatges a Suris-Fontsanta cosa que representa un increment de reserves en recepció del planejament de 94 habitatges.

Finalment, també s'ha incorporat les previsions en la relació a les borses de lloguer social municipal com de l'Agència Catalana d'Habitatge (ACH) a fi de preveure un parc destinat a borsa al voltant dels 150 habitatges, cosa que suposaria arribar als **3.854 habitatges** destinats a polítiques socials al marge dels llits reservats a residències geriàtriques o centres assistits.

El PAUM, aprovat en data 27 de gener de 2015, estableix si el desenvolupament de sector es públic (PU) o privat (PR) d'acord amb el quadres següent.

SURÍS-FONSANTA		
1	Soler i Cortada	PU
2	Piorat	PR
3	Masia Fatjó 1	PR
4	Masia Fatjó 2	PR
RIBERA-SALINES		
5	ARE-Ribera-Salines	PU
CENTRE		
6	Tintes	PU
ALMEDA		
7	Millàs	PR PU PR PR PU PR PU PU PU
	B1	
	B2	
	B3	
	B4	
	B5	
	B6	
	B7	
	B8	
	Bloc dotacional	
9	Sectors transformació Almeda (14b)	PR
FAMADES-EST		
10	Famades	PU
EL PEDRÓ		
12	Grup Llobregat 1	PU
13	Grup Llobregat 2	PU
14	Camí antic d'Esplugues	PR
15	Iscler Soler	PR
16	Bagaria	PR PR PU PU PU
	UE1	
	UE2	
	UE3	
	UE4	
	UE5	
	UE6	
	UE7	
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	PU
18	Plàsmica (PMU 2)	PU
19	Avinguda de les Flors	PU
LA GAVARRA		
20	Cinema Pisa	PU
21	Cinema Sandor	PU
22	Barri Palou	PR
BORSA DE LLOGUER SOCIAL		PU
CONVENI AHC		PU

5. PROJECCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT

El PAUM estableix el programa de desenvolupament dividit en un sexenni, és a dir en l'interval 2015-2021

Pel que fa al planejament derivat ens trobem en al situació següent.

- Aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana Tintes PMU 7 i Pla de Millora Urbana Siemens Elsa PMU1 en tràmit el Pla de Millora Urbana de la plàsmica PMU 2 Plàsmica, PMU1 Siemens Elsa i PMU7 Tintes Epseciales.
- Aprovació inicial del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa, PMU 1

A partir de l'anàlisi de les previsions i reserves del Planejament urbanístic i de les actuacions efectuades des de l'administració municipal en la gestió i/o urbanització dels diversos sectors, es pot establir el calendari-agenda següent:

1er sexenni: Soler i Cortada, Priorat, Masia Fatjó, Tint Especials, Millàs, Famades, Bagaria, PMU1 i Avda de les Flors i PMU2, Sandor i Palou.

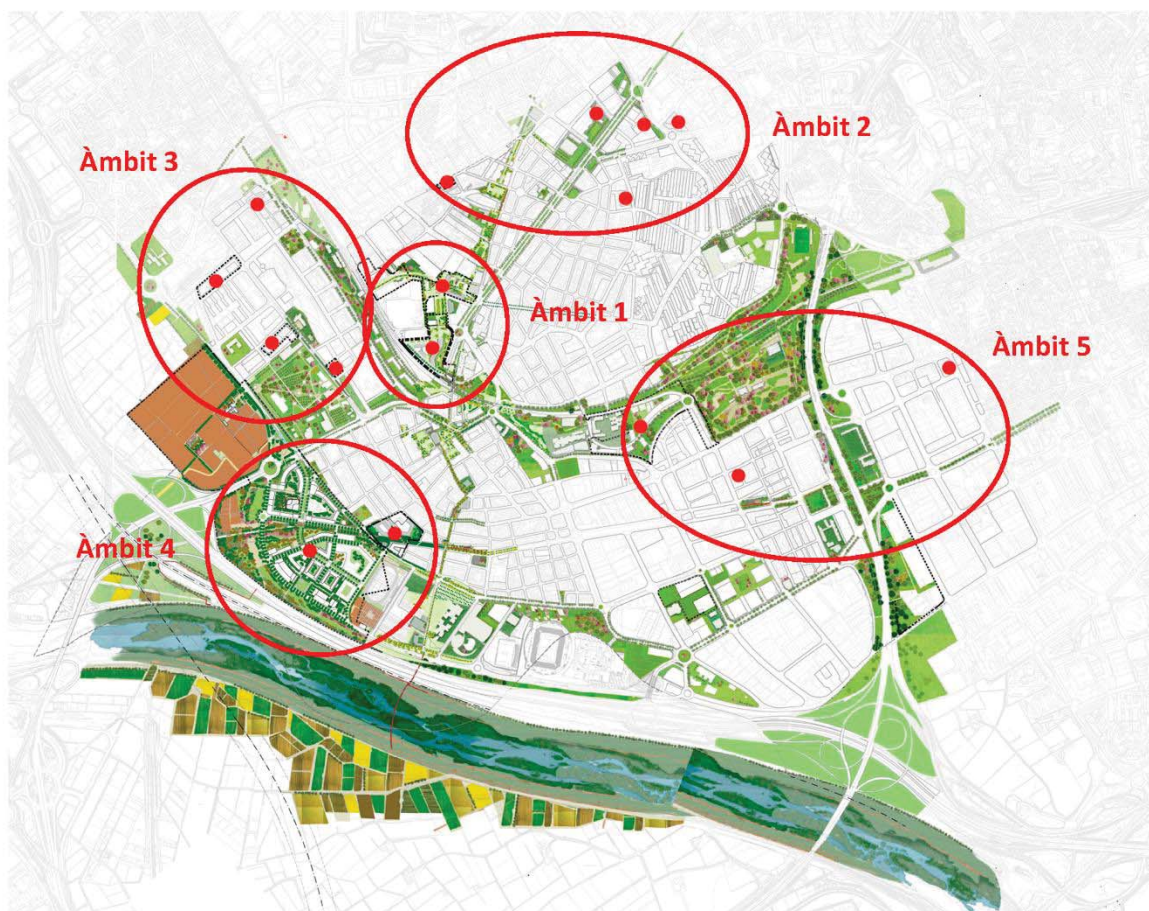
2n sexenni: Ribera Salines, Almeda i Group Llobregat,

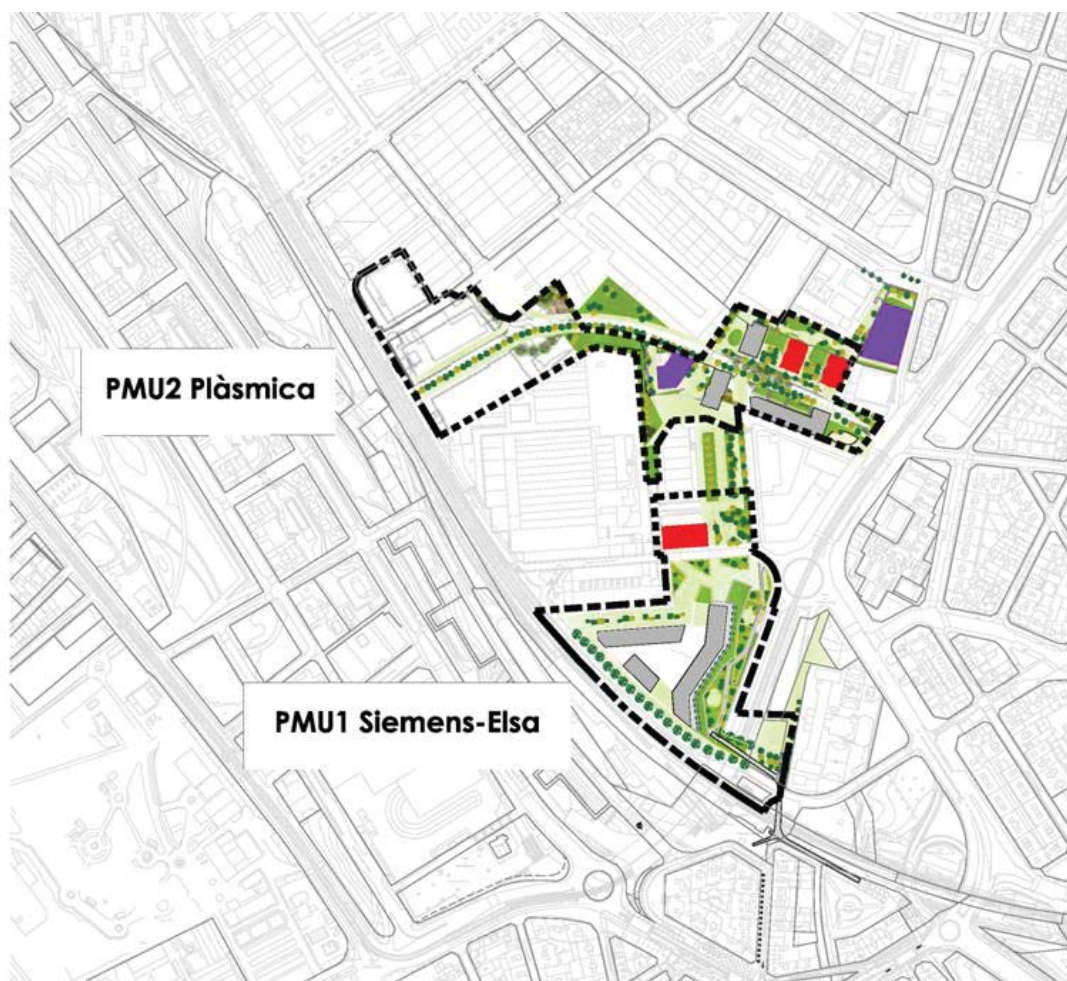
5.1. Previsions de desenvolupament 2020-2030

PLANEJAMENT 2020-2030																
PREVISIONS HABITATGES		SOSTRE Total m2st	Activitat econòmica m2st	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ				
		m2st		m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	%	hab	%	
SURÍS-FONSANTA																
		48.770	2.000	46.770	574	23.439	254	16.089	223	7.242	97	23.331	50%	320	56%	
1	Soler i Cortada	12.766		12.766	144	8.749	87			4.017	57	4.017	31%	57	40%	
2	Priorat	18.458	2.000	16.458	202	6.374	64	6.859	98	3.225	40	10.084	61%	138	68%	
3	Masia Fatjó 1	6.047		6.047	75	4.233	52	1.814	23			1.814	30%	23	31%	
4	Masia Fatjó 2	5.833		5.833	73	4.083	51	1.750	22			1.750	30%	22	30%	
26	Revolt Negre	5.666		5.666	80			5.666	80			5.666	100%	80	100%	
RIBERA-SALINES																
		265.796	102.926	162.870	1587	21.940	200	140.930	1387			140.930	87%	1387	87%	
5	ARE-Ribera-Salines. 1era Fase	265.796	102.926	162.870	1587	21.940	200	140.930	1387			140.930	87%	1.387	87%	
CENTRE																
		32.920	2.246	30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760	42%	182	53%	
6	Tintes	32.920	2.246	30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760	42%	182	53%	
	PAU 1	30.674		30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760	42%	182	53%	
ALMEDA																
		76.491	1.010	75.481	790	49.591	474	21.890	259	4.000	57	25.890	34%	316	40%	
7	Millàs	46.536	1.010	45.526	458	30.306	283	11.220	118	4.000	57	15.220	33%	175	38%	
	B1	6.480	470 540	6.480	56	6.480	56	900	13			900		13		
	B2	5.620		57	4.720	44										
	B3	6.701		65	6.701	65										
	B4	6.750		62	6.750	62										
	B5	4.700		43	3.055	31	1.175									12
	B6	5.400		50			4.860									50
	B7	3.600		35	2.600	25	1.000									10
	B8	3.285		33			3.285									33
	Bloc dotacional	4.000		4.000	57					4.000	57	4.000		57		
9	Sectors transformació Almeda (14b)	29.955		29.955	332	19.285	191	10.670	141			10.670	36%	141	42%	
	Illà 1	13.116		13.116	136	9.181	91	3.935	45			3.935		45		
	Illà 2	5.356		5.356	62	3.214	32	2.142	30			2.142		30		
	Illà 3	3.756		3.756	43	2.254	22	1.502	21			1.502		21		
	Illà 4	5.297		5.297	62	3.178	32	2.119	30			2.119		30		
	Illà 5	2.430		2.430	28	1.458	14	972	14			972		14		
FAMADES-EST																
		3.000		3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%	
10	Famades	3.000		3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%	
EL PEDRÓ																
		147.414	41.712	105.702	1295	68.093	760	32.970	469	4.640	66	37.610	36%	535	41%	
16	Bagaria	40.333		40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	17.591	44%	250	47%	
	UE1	6.782		6.782	85	6.782	85	2.203	31			2.203		31		
	UE2	5.498		72	3.295	41										
	UE3	5.343		67	5.343	67										
	UE4	4.406		63			4.406									63
	UE5	7.927		97	5.048	63	2.408									34
	UE6	6.208		84	2.274	28	3.934									56
	UE7	4.640		66												
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	39.517	8.449	31.068	379	20.548	229	10.520	150			10.520	34%	150	40%	
18	Plàsmica (PMU 2)	65.355	33.263	32.092	356	23.363	231	8.729	125			8.729	27%	125	35%	
19	Àvinguda de les Flors	2.210		2.210	26	1.440	16	770	10			770	35%	10	39%	
LA GAVARRA																
		25.277	4.737	20.540	223	4.884	63	15.656	160			15.656	76%	160	72%	
20	Cinema Pisa	9.800	600	9.200	85			9.200	85			9.200	100%	85	100%	
21	Cinema Sandor	4.937	1.737	3.200	42			3.200	42			3.200	100%	42	100%	
22	Barri Palou	10.540	2.400	8.140	96	4.884	63	3.256	33			3.256	40%	33	34%	
TOTAL		599.668	154.631	445.037	4.855	185.860	1.913	236.035	2.620	23.142	323	259.177	58%	2.943	61%	
												445.037	100%	4.855	100%	
INCREMENT RESERVES EN RECEPCIÓ DEL PLANEJAMENT														94		
BORSA DE LLOGUER SOCIAL														100		
CONVENI AHC														50		
habitatges totals												3.187				

5.2. Àmbits d'actuació

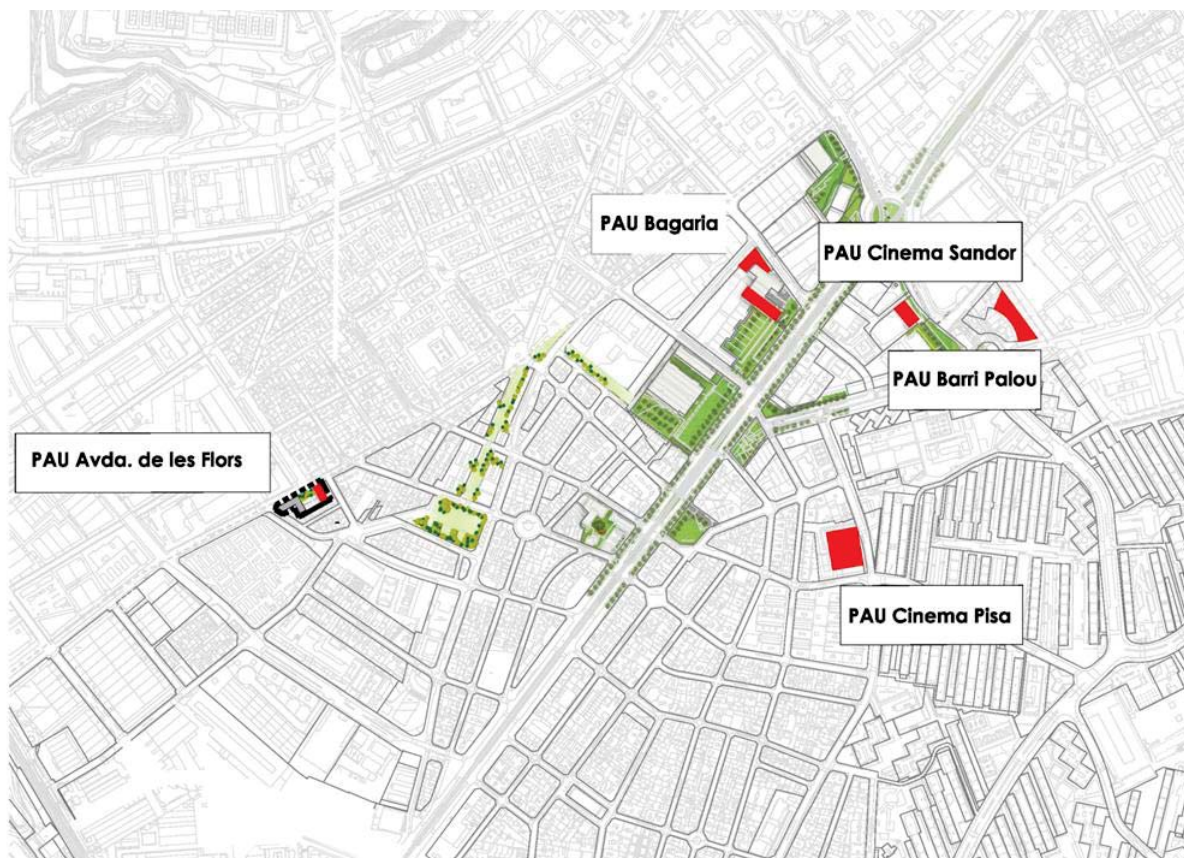
La distribució de les operacions en matèria d'habitatge del període 2020-2030 s'estructuren a partir dels nous eixos urbans que ordenen la ciutat a fi de garantir la integració de l'habitatge en el projecte Cornellà Natura. A tal efecte la posició de les noves àrees destinades a habitatge s'integren amb els nous espais lliures i àrees d'esbarjo. Consegüentment, les noves àrees d'habitatge s'integren en els 5 eixos del projecte Cornellà Natura, i en 5 àmbits territorials, d'acord amb els plànols següents:



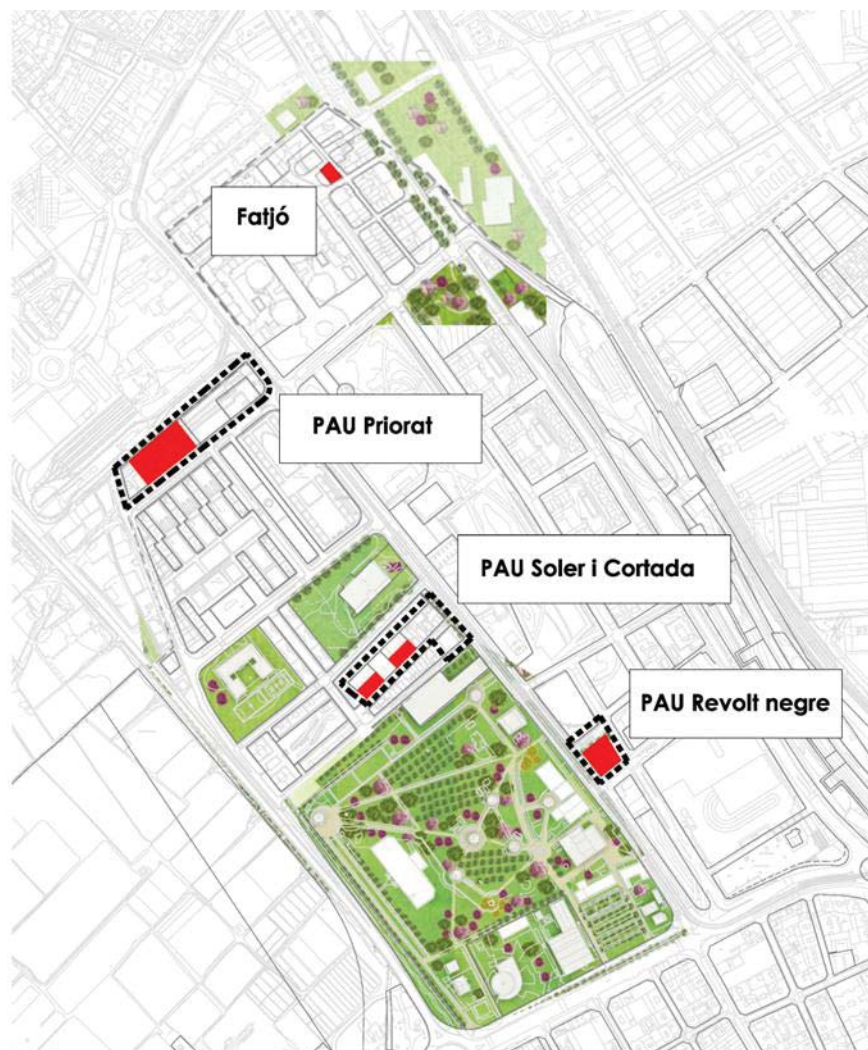
Àmbit 1. Carretera d'Esplugues Sud

ÀMBIT 1	SOSTRE Total	Activitat econòmica	Habitatge Total		Habitatge Lliure		Habitatge Protegit		%	
	m2st	m2st	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab
Siemens-Elsa (PMU 1)	39.517	8.449	31.068	379	20.548	229	10.520	150	34%	40%
Plàsmica (PMU 2)	65.355	33.263	32.092	356	23.363	231	8.729	125	27%	35%
TOTAL	104.872	41.712	63.160	735	43.911	460	19.249	275	30%	37%

Residències Geriàtriques	TOTAL		LLIURES	TUTELARS	%
	m2st	llits	llits	llits	%
Joan Fernández	5.740	100	70	30	30%
PMU2 Plàsmica	6.000	110	77	33	30%
TOTAL	11.740	210	147	63	30%

Àmbit 2. Carretera d'Esplugues Nord

ÀMBIT 2	SO STRE Total	Activitat econòmica	Habitatge	Total	Habitatge	Lliure	Habitatge Protegit		Habitatge Dotacional		%	
	m 2st	m 2st	m 2st	hab	m 2st	hab	m 2st	hab	m 2st	hab	m 2st	hab
Bagaria	40.333	0	40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	44%	47%
Avinguda de les Flors	2.210	0	2.210	26	1.440	16	770	10			35%	38%
Cinema Pisa	9.800	600	9.200	85	0	0	9200	85			100%	100%
Cinema Sandor	4.937	1.737	3.200	42	0	0	3.200	42			100%	100%
Barri Palou	10.540	2.400	8.140	96	4.884	63	3.256	33			40%	34%
TOTAL	67.820	4.737	63.083	783	29.066	363	29.377	354	4.640	66	54%	54%

Àmbit 3 Fatjó – Font Santa

ÀMBIT 3	SOSTRE Total	Activitat econòmica	Habitatge	Total	Habitatge	Lliure	Habitatge Protegit		Habitatge Dotacional		%	
	m2st	m2st	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab
Soler i Cortada	12.766	0	12.766	144	8.749	87	0	0	4.017	57	31%	40%
Priorat	18.458	2.000	16.458	202	6.374	64	6.859	98	3.225	40	61%	68%
Masia Fatjó 1	6.047	0	6.047	75	4.233	52	1.814	23			30%	31%
Masia Fatjó 2	5.833	0	5.833	73	4.083	51	1.750	22			30%	30%
Revolt Negre	5.666	0	5.666	80	0	0	5.666	80			100%	100%
TOTAL	48.770	2.000	46.770	574	23.439	254	16.089	223	7.242	97	50%	56%

Àmbit 4. Ribera salines – Tints Especials

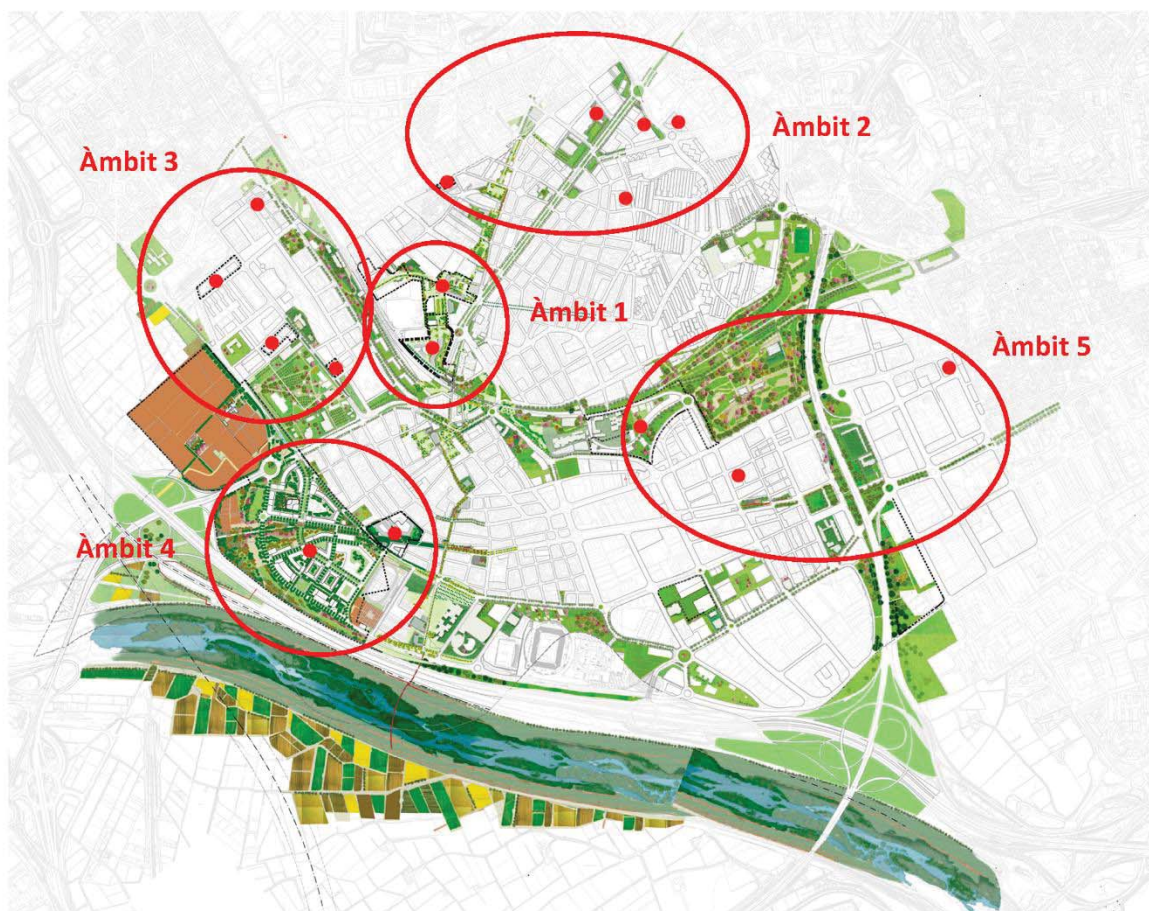
ÀMBIT 4	SOSTRE Total		Activitat econòmica		Habitatge Total		Habitatge Lliure		Habitatge Protegit		Habitatge Dotacional		%	
	m2st		m2st		m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab
ARE Ribera-Salines	265.796		102.926		162.870	1587	21.940	200	140.930	1387			87%	87%
Tintes PAU1	32.920		2.246		30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	42%	53%
TOTAL	298.716		105.172		193.544	1.931	39.854	362	149.430	1.509	4.260	60	79%	81%

Àmbit 5 Almeda – Famades

ÀMBIT 5	SOSTRE Total	Activitat econòmica	Habitatge	Total	Habitatge	Lliure	Habitatge Protegit		Habitatge Dotacional		%	
	m2st	m2st	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab
Millàs	46.536	1.010	45.526	458	30.306	283	11.220	118	4.000	57	33%	38%
Sector transformació Almeda (14b)	29.955		29.955	332	19.285	191	10.670	141			36%	42%
Famades	3.000	0	3.000	43	0	0	0	0	3.000	43	100%	100%
TOTAL	79.491	1.010	78.481	833	49.591	474	21.890	259	7.000	100	37%	43%

Residències Geriàtriques	TOTAL		LLIURES		TUTELARS	
	m2st	llits	llits	llits	%	%
Can Rosers	7.982	170	119	51	30%	
TOTAL	7.982	170	119	51	30%	

Aquestes previsions corresponen al període 2020-2030 amb el quadre resum següent:



HABITATGE PROTEGIT	m2st	hab	m2st	hab
ÀMBIT 1	19.249	275	30%	37%
ÀMBIT 2	34.017	420	54%	54%
ÀMBIT 3	23.331	320	50%	56%
ÀMBIT 4	153.690	1.569	79%	81%
ÀMBIT 5	28.890	359	37%	43%
TOTAL	259.177	2.943	58%	61%

6. CONCLUSIONS

6.1. Aspectes rellevants de l'anàlisi

6.1.1. Davant la necessitat d'implementar al voltant de 3.000 habitatges per satisfer la demanda estimada derivada del nombre de sol·licituds del registre HPO:

a) Les rendes més baixes que representen al voltant de 420-480 unitats de convivència inscrites a l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) no poden arribar a costejar ni el valor del sòl de les operacions immobiliàries de venda o lloguer d'habitatge protegit. Per tant, cal actuar sobre el parc d'habitatge existents a partir de les borses de lloguer social i produir habitatge dotacional. Les reserves del pla en aquesta matèria se situa en 483 habitatges en el període 2020-2030.

b) Les rendes més altes situades entre els 7.000€ - 2.500€, en la majoria dels casos, podrien arribar a fer front a lloguers HPO o, fins i tot, adquirir habitatge protegit.

c) Els usuaris de la franja més alta de sol·licitants del registre quant a capacitat econòmica es poden plantejar solucions d'habitatge protegit de compra o, de manera transitòria, de lloguer, les reserves dels punts b i c representen 2.603 habitatges molt superior al 67% (2010) de les unitats de convivència inscrites a l'OLH.

6.1.2. De fet, s'observa un gran grup d'usuaris que, per capacitat econòmica, pot arribar a pagar preus de l'encara vigent mòdul de règim general HPO de lloguer (7,28 m²) o superior. Tanmateix, per tal que aquest grup de persones pugui fer un salt social i no establir-se indefinidament en solucions habitacionals de lloguer HPO o similar, cal fomentar l'habitatge dotacional, on el valor del sòl és 0 i, en conseqüència, el preu de renda mensual es pot ajustar i, fins i tot, es pot complementar amb ajuts específics. Durant la durada del lloguer en l'habitatge dotacional (limitada temporalment legalment) es pot potenciar la capacitat d'estalvi i, per tant, donar l'opció de fer aquest salt social en el futur proper. Així mateix, cercar mecanismes com el dret de superfície per abaratir el màxim de lo possible el valor del sòl.

6.1.3. En el cas del lloguer social, és a dir, aquell en què la major part del lloguer ha de ser assumida directa o indirectament per l'administració, resulta ineficient plantejar-lo a partir de la construcció d'habitatges per a aquest destí. Això s'explica pels alts costos constructius (al voltant dels 1.200 € m² de superfície construïda), a la necessitat de mantenir i renovar els habitatges amb una periodicitat superior a la mitjana, i, altrament, a la impossibilitat dels destinataris de fer front a les despeses de lloguer més enllà del 10-20% dels seus ingressos anuals. Per tant, es pot comprovar que en aquest cas el valor del sòl no és l'element fonamental i, fins i tot estipulant-ne un valor 0, l'actuació continuaria essent ineficient pels motius expressats.

En canvi, resulta més eficient plantejar el lloguer social mitjançant la gestió i intervenció sobre el patrimoni construït ja existent, específicament a partir de les borses de lloguer, convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o amb promotors d'habitatges. En aquest

supòsit, les despeses de manteniment sobre elements estructurals i d'estanquitat correspon als propietaris dels immobles i, per tant, tota la inversió es pot destinar a subvencionar directament les rendes de lloguer, fet que permet arribar a un gran nombre de beneficiaris a curt i mig termini.

Complementàriament, cal ampliar les reserves de sòl urbà consolidat mitjançant actuacions normatives, a banda d'actuacions com la borsa de lloguer o convenis amb l'AHC, capaç de mobilitzar habitatges en el parc actual.

6.1.4. La rehabilitació en el patrimoni edificat, tant per la seva modernització com per garantir l'accessibilitat i sostenibilitat, és una actuació que coadjuva a disposar de més habitatges per a la realització de les intervencions plantejades, especialment, en matèria de lloguer social. En aquest sentit, es pot afirmar que existeix un desplaçament del producte immobiliari a rendibilitzar per a aquests supòsits modificant les polítiques d'adquisició de sòl per a polítiques d'adquisició d'habitatge construït.

6.1.5. Quant l'habitatge protegit, cal diferenciar entre modalitat de lloguer o de compra. En el cas de lloguer, amb l'objectiu d'aconseguir habitatges a 7,28 €/m² (mòdul encara vigent de règim general HPO), el principal focus s'ha de situar sobre el sòl; perquè el valor del sòl repercuteix sobre el cost de l'habitatge i, en definitiva, sobre la renda mensual de lloguer de l'habitatge protegit. Per aconseguir que aquestes rendes de lloguer se situïn al voltant dels 7 €/m², cal reduir el valor del sòl i promoure l'aportació d'ajuts específics com és el cas del Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel que es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021.

En el cas de compra, els paràmetres legals vigents fixen el valor del sòl en un 20% del mòdul legal. Això implica que, des del punt de vista de viabilitat econòmica de la promoció, la necessitat de construcció HPO se situï en promocions de dimensió superior als 40 habitatges. En tot cas, la disponibilitat de sòl urbanitzat és bàsica per a les actuacions sobre l'habitatge protegit.

6.1.6. En relació amb el patrimoni d'habitatge públic, cal garantir un percentatge mínim d'habitatges en les promocions, per tal que sempre tinguin un caràcter públic, amb la finalitat de poder destinar-los a situacions de borsa de lloguer social, situacions de realotjaments o anàlogues.

6.1.7. D'altra banda, tal i com s'ha destacat, es considera eficient que les polítiques que fomenten l'habitatge assequible i social es trobin també suportades econòmicament pels ingressos determinats de patrimoni municipal de sòl. D'aquesta manera, s'intentaria comptar amb una dotació econòmica anual estable destinada a donar resposta a les necessitats d'habitatge social, a partir de mecanismes com l'adquisició d'habitatges, però també el lloguer o el foment de la masoveria urbana, així com altres despeses de gestió en polítiques d'habitatge.

6.2. Línies d'actuació

6.2.1. Continuar promovent propostes de modificació de la legislació d'habitatge per facilitar l'accés a l'habitatge

Tot i la limitació de competències municipals, des del consistori es pot tractar d'influir en la legislació autonòmica i estatal, amb l'emissió de propostes que coadjuvin a l'accés a l'habitatge, prioritàriament basades en els següents punts:

En la darrera modificació legislativa (Decret Llei 17/2019), s'han inclòs aspectes importants la possibilitat de qualificació indefinida en el temps per a l'habitatge de protecció oficial o l'establiment d'una modalitat de qualificació urbanística d'habitatge de protecció oficial de lloguer.

Tanmateix, es pot seguir treballant amb aspectes com establir normativament reserves suficientment àmplies d'habitatges concertat de lloguer i venda en les àrees de transformació urbana, que ajudin a la regulació del mercat lliure d'habitatge; o bé en propostes adreçades a regular una nova legislació d'habitatge tendent a fixar topalls a l'habitatge lliure, tant de lloguer com de venda.

Finalment, es considera necessari valorar la possibilitat d'establir mesures de tipus coercitiu que evitin la retenció de solars, com l'establiment de reserves d'habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat o l'establiment d'un àrea de tanteig i retracte delimitant àrees de la ciutat. En aquest últim supòsit, es considera adient identificar les possibles àrees delimitades de tanteig amb les àrees de conservació i rehabilitació a barris concrets, com ara les que se'n derivaran del Pla Director Comunitari de Sant Ildefons.

6.2.2. Estudiar l'adquisició d'habitatges del parc actual

Amb l'objectiu específic de dotar d'habitatges les borses de lloguer municipals i, en conseqüència, fomentar programes de lloguer social, es considera necessari:

Cercar informació d'habitatges a partir dels recursos municipals en relació amb l'IBI, plusvàlues i altres impostos que puguin definir àrees de possible adquisició preferent, amb l'objectiu que les adquisicions es puguin també realitzar a particulars.

Cercar mecanismes destinats a definir la situació actual del parc d'habitatges de Cornellà a través dels instruments i programes establerts a tal efecte per altres administracions (com la Diputació de Barcelona)

Actualitzar les dades sobre els grans tenidors d'habitatge (partint de les dades obtingudes l'any 2016 amb l'implementació de l'ordenança per poder sancionar a tenidors de pisos buits). En aquest sentit, l'aprovació de mesures al darrer Decret Llei 17/2019 tendents a reforçar la mobilització d'habitatges buits, ha potenciat que des del consistori ja s'hagin començat actuacions d'identificació de la situació actual d'habitatges titularitat de grans tenidors.

6.2.3. Implementar projectes singulars d'habitatge a la ciutat

Es tracta de desenvolupar programes adreçats a col·lectius específics o a àmbits determinats de la ciutat, per tal d'incrementar la incidència del projecte de manera particular. En aquest sentit, alguns d'aquests continguts serien els següents:

Fomentar la masoveria urbana en els blocs residencials construïts amb més de 50 anys d'antiguitat, a fi i efecte de millorar les condicions habitacionals del parc construït actual.

Establir programes específics de col·lectius amb requeriments de mobilitat, tendents a real·lotjar persones amb aquestes característiques a habitatges del parc públic situats en edificis destinats a aquest aspecte o bé en plantes baixes rehabilitades.

Establir programes sobre la Llei de Dependència que assegurin la tutela de gent gran que encara no tenen la necessitat d'incorporar-se a una residència assistida però que tenen dificultats per viure sense cap tipus d'assistència.

Establir àmbits de renovació urbana en àrees que no han esgotat l'edificabilitat assignada pel planejament vigent (específicament, en barris consolidats com Gavarrà o Centre-Riera).

Establir programes d'habitatge assequible complementaris a la borsa de lloguer social dirigits a joves i altres col·lectius i que garanteixen l'ús temporal de l'habitatge, amb l'objectiu que durant la seva estada els beneficiaris puguin estalviar per a optar a altres alternatives d'habitatge en el futur.

6.2.4. Estudiar convenis amb operadors privats per a la borsa d'habitatge dotacional

Es proposa acordar amb operadors privats que actuen al municipi la destinació d'una part de les seves promocions a borses d'habitatge. Per a aconseguir-ho es podrien adoptar les següents mesures:

Formalitzar acords per a reservar un percentatge significatiu dels habitatges resultants a les promocions de lloguer per a destinar-los a les borses de lloguer municipals.

Fomentar l'adjudicació a favor de l'Ajuntament, per permuta o per altres mecanismes recollits a la llei de contractes d'habitatges, a partir d'operacions d'habitatge protegit en venda quan l'administració disposa de drets urbanístics.

6.2.5. Acompanyar iniciatives ciutadanes en matèria d'habitatge

En aquest sentit, es contempla reservar sòl destinat a habitatge protegit per operacions de cooperatives de cessió d'ús, en sòls gestionats mitjançant dret de superfície o altres mecanismes que garanteixin la viabilitat econòmica de les propostes.

6.2.6. Atès que s'ha reforçat el dret i ampliat els supòsits en què persones amb risc d'exclusió residencial tenen dret a la formalització de contractes de lloguer social i a la seva renovació en cas d'haver estat arrendataris d'un, es considera necessari incorporar serveis municipals d'assessorament per a les persones que hi tinguin dret a aquesta opció, atès que garantint

els seus drets, la demanda d'habitatge social a la ciutat es podrà reduir substancialment, de manera específica, durant els propers 5-7 anys.

6.2.7. Rehabilitació i reparació d'habitatges construïts

Es fomentaran actuacions de rehabilitació extensiva. En primer lloc, s'abordarà el barri de Sant Ildefons, on el parc d'habitatges és més envellit i, per les seves característiques constructives, requereix una major actualització. Aquesta actuació es portarà a terme mitjançant el Pla Director Comunitari de Sant Ildefons, el qual, en col·laboració amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge, oferirà solucions als veïns per rehabilitar façana i coberta, instal·lar ascensor o dur a terme reformes interiors per aconseguir una millor mobilitat. La finalitat del pla és millorar el confort dels habitatges, donar resposta a requeriments tècnics de manteniment de l'edifici, actualitzar instal·lacions i adequar-lo estèticament. A grans trets, per a la seva efectiva implementació del pla s'oferirà als beneficiaris:

Subvencions a fons perdut per cobrir una part substancial del cost de la rehabilitació i/o reforma.

Per a la part no subvencionada, es podrà oferir finançament a interès 0 amb un termini ampli d'amortització.

En situacions en què el beneficiari no pugui fer front al pagament de la quota de rehabilitació, l'administració podrà avançar els diners a condició de que la quantitat sigui retornada amb una futura transmissió de l'habitatge, situació que quedarà anotada registralment durant tot aquest període.

Assistència tècnica, mediació i assumpció per part de l'administració de tot el procés: estudis tècnics, projectes, obres, etc.

6.2.8. Integració de les noves àrees residencials en el eixos verds de la ciutat a fi d'estructurar l'habitatge social de forma conjunta de manera que el projecte Cornellà Natura esdevé també, un projecte social.

6.2.9. Estudiar urbanísticament, econòmica i social la transformació de locals de negocis en habitatges protegits en aquelles àrees urbanes de potenciació de l'activitat econòmica. I adoptar les mesures i/o disposicion que en resultin.

6.2.10. Fer un cens dels habitatges buits de Cornellà o utilitzats per a usos secundaris i de les seves condicions, a fi d'optimitzar les mesures d'actuació pública sobre el parc d'habitatges de la ciutat.

6.2.11. Fer un seguiment de tots els processos d'emergència habitacional a fi d'evitar desnonaments o cercar solucions dignes al problema habitacional.

6.2.12. Previsions de desenvolupament període 2020-2030

PLANEJAMENT 2020-2030																			
PREVISIONS HABITATGES		SOSTRE Total m2st	Activitat econòmica m2st	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ							
		m2st		m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	%	hab	%				
SURÍS-FONSANTA																			
		48.770	2.000	46.770	574	23.439	254	16.089	223	7.242	97	23.331	50%	320	56%				
1	Soler i Cortada	12.766		12.766	144	8.749	87			4.017	57	4.017	31%	57	40%				
2	Priorat	18.458	2.000	16.458	202	6.374	64	6.859	98	3.225	40	10.084	61%	138	68%				
3	Masia Fatjó 1	6.047		6.047	75	4.233	52	1.814	23			1.814	30%	23	31%				
4	Masia Fatjó 2	5.833		5.833	73	4.083	51	1.750	22			1.750	30%	22	30%				
26	Revolt Negre	5.666		5.666	80			5.666	80			5.666	100%	80	100%				
RIBERA-SALINES																			
		265.796	102.926	162.870	1587	21.940	200	140.930	1387			140.930	87%	1387	87%				
5	ARE-Ribera-Salines. 1era Fase	265.796	102.926	162.870	1587	21.940	200	140.930	1387			140.930	87%	1.387	87%				
CENTRE																			
		32.920	2.246	30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760	42%	182	53%				
6	Tintes	32.920	2.246	30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760	42%	182	53%				
	PAU 1	30.674		30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760	42%	182	53%				
ALMEDA																			
		76.491	1.010	75.481	790	49.591	474	21.890	259	4.000	57	25.890	34%	316	40%				
7	Millàs	46.536	1.010	45.526	458	30.306	283	11.220	118	4.000	57	15.220	33%	175	38%				
	B1	6.480	470 540	6.480	56	6.480	56	900 13				900	13						
	B2	5.620		57	4.720	44													
	B3	6.701		65	6.701	65													
	B4	6.750		62	6.750	62													
	B5	4.700		43	3.055	31	1.175									12			
	B6	5.400		50			4.860									50			
	B7	3.600		35	2.600	25	1.000									10			
	B8	3.285		33			3.285									33			
	Bloc dotacional	4.000		4.000	57					4.000	57	4.000	57						
9	Sectors transformació Almeda (14b)	29.955		29.955	332	19.285	191	10.670	141			10.670	36%	141	42%				
	IIa 1	13.116		13.116	136	9.181	91	3.935	45			3.935		45					
	IIa 2	5.356		5.356	62	3.214	32	2.142	30			2.142		30					
	IIa 3	3.756		3.756	43	2.254	22	1.502	21			1.502		21					
	IIa 4	5.297		5.297	62	3.178	32	2.119	30			2.119		30					
	IIa 5	2.430		2.430	28	1.458	14	972	14			972		14					
FAMADES-EST																			
		3.000		3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%				
10	Famades	3.000		3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%				
EL PEDRÓ																			
		147.414	41.712	105.702	1295	68.093	760	32.970	469	4.640	66	37.610	36%	535	41%				
16	Bagaria	40.333		40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	17.591	44%	250	47%				
	UE1	6.782		6.782	85	6.782	85	2.203 31				2.203	31						
	UE2	5.498		5.498	72	3.295	41												
	UE3	5.343		5.343	67	5.343	67												
	UE4	4.406		4.406	63											4.406	63		
	UE5	7.927		7.457	97	5.048	63									2.408	34		
	UE6	6.208		6.208	84	2.274	28									3.934	56		
	UE7	4.640		4.640	66													4.640	66
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	39.517	8.449	31.068	379	20.548	229	10.520	150			10.520	34%	150	40%				
18	Plàsmica (PMU 2)	65.355	33.263	32.092	356	23.363	231	8.729	125			8.729	27%	125	35%				
19	Avinguda de les Flors	2.210		2.210	26	1.440	16	770	10			770	35%	10	39%				
LA GAVARRA																			
		25.277	4.737	20.540	223	4.884	63	15.656	160			15.656	76%	160	72%				
20	Cinema Pisa	9.800	600	9.200	85			9.200	85			9.200	100%	85	100%				
21	Cinema Sandor	4.937	1.737	3.200	42			3.200	42			3.200	100%	42	100%				
22	Barri Palou	10.540	2.400	8.140	96	4.884	63	3.256	33			3.256	40%	33	34%				
TOTAL		599.668	154.631	445.037	4.855	185.860	1.913	236.035	2.620	23.142	323	259.177	58%	2.943	61%				
												445.037	100%	4.855	100%				
INCREMENT RESERVES EN RECEPCIÓ DEL PLANEJAMENT														94					
BORSA DE LLOGUER SOCIAL														100					
CONVENI AHC														50					
habitatges totals												3.187							

La reserva d'habitatges protegits en el planejament vigent que es preveuen mobilitzar en el període 2020-2030 és de 2.943 habitatges protegits que representa un 73% dels habitatges previstos totals.

Sgt. Sr. Ricard Antoni Casademont i Altimira

Gerent de Planificació i Gestió Urbanística

Cornellà de Llobregat, gener 2021