



IDAPA

Institut per al Desenvolupament
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran
*Institut entath Desvolopament
e era Promocion deth Naut Pireneu e Aran*



L'IMPULS DE L'HABITATGE PÚBLIC EN MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA

Línies d'actuació.
Experiències
pràctiques i recursos

SOMPirineu

Taula d'Habitatge
de l'Alt Pirineu i Aran



**Generalitat
de Catalunya**

Aquest material ha estat elaborat en el marc de la **Taula d'habitatge de l'Alt Pirineu i Aran**, coliderada per l'Institut de Desenvolupament i Promoció de l'Alt Pirineu i Aran i l'Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i Aran



**Taula d'Habitatge
de l'Alt Pirineu i Aran**



IDAPA

Institut per al Desenvolupament
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran
*Institut entath Desenvolopament
e era Promocion deth Naut Pirineu e Aran*



**economia
social**
Ateneu Cooperatiu
Alt Pirineu i Aran

Generalitat de Catalunya

Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran

Passatge de l'Alsina, núm. 3

25700 La Seu d'Urgell

Tel. 973 35 55 52

idapa@gencat.cat

www.idapa.cat

Coordinació i redacció

Sílvia Rodríguez i Busqué

Equip de redacció



Suport

Arnau Corberó Rifà, Júlia Leigh Capdevila i Eva Tarragona Negre

Disseny i maquetació

Anna Solans | www.creativadisseny.cat

Edició

Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran

Any publicació

2024

Índex

Introducció	5
Bloc 1. Vies per impulsar habitatge públic	7
1. Municipis que compten amb patrimoni de titularitat pública	9
1.1. Possibles vies per activar habitatge en un immoble públic en mal estat	9
a) Assumir la rehabilitació	9
b) Impulsar un projecte de masoveria urbana	11
c) Cedir l'immoble a un projecte d'habitatge cooperatiu	13
1.2. Opcions per gestionar l'habitatge públic	14
d) Oferir un contracte de lloguer social	14
e) Fer una cessió o lloguer a una entitat del 3r sector	15
f) Promoure la col·laboració publicoprivada	16
1.3. Oportunitats de generar habitatge si tenim disponibilitat de sòl	17
g) Activar sòl amb aprofitament	17
h) Promoure habitatges de protecció oficial (HPO)	18
i) Cedir sòl a una cooperativa d'habitatge	19
2. Municipis que no compten amb patrimoni públic i opten per adquirir-ne	20
a. Fer ús del dret a tanteig i retracte, i adquisició de blocs d'habitatge de grans tenidors	21
b. Expropiar sòl paralitzat o edificacions en ruïna	22
Bloc 2. Experiències municipals de mobilització d'habitatge públic	24
1. Cardona: Una aposta de govern per gestionar l'habitatge a nivell local	26
2. Cornellana: Un projecte d'alçada: fer realitat una adquisició pròpia dels "grans"	29
3. Gallifa: Obrint camí en polítiques de sòl	31
4. Maldà: Veure les oportunitats i facilitar-ne el desenvolupament amb els recursos locals	34
5. La Pobla de Segur: Perseverar per visibilitzar i donar resposta a la realitat local	36
6. Taradell: Crear aliances locals per anar més lluny	38
7. Tornafort: L'acció del veïnat	41
8. Vallcebre: Explorar les vies perquè el patrimoni de titularitat municipal esdevingui habitatge permanent	43
9. Vilada: Una travessa per adquirir habitatge de gestió municipal	46
Bibliografia	48
Annexos	49
Annex 1.1. Cardona: Imatges d'un habitatge de la Colònia Arquers	50
Annex 1.2. Cardona: Model de Bases per a l'adjudicació d'habitatges de lloguer	51
Annex 2.1. Cornellana: Imatges de l'Hortal de Cornellana i material de comunicació	65
Annex 2.2. Cornellana: Bases per a l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer	69
Annex 3. Gallifa: Bases reguladores per a l'adjudicació d'habitatge	82
Annex 4. Maldà: Model de contracte de masoveria urbana	87
Annex 5. Vilada: Imatges de l'habitatge 1, compra i rehabilitació	89

Introducció

La diversitat és un dels elements més enriquidors i diferenciadors dels entorns rurals i de muntanya. Amb tot, hi ha aspectes transversals compartits que generen una realitat diferencial i unes necessitats específiques a les quals només es pot donar resposta amb unes polítiques públiques adaptades.

La fragilitat demogràfica i la dispersió territorial són elements propis d'aquestes ruralitats. Sovint aquests factors van intrínsecament lligats a un menor desplegament de serveis i a una manca de múscul tècnic i econòmic de les administracions locals per fer front als reptes que es presenten.

Les polítiques locals i actuacions d'habitatge a les ruralitats i a muntanya es troben en una situació de "guerra de guerrilles", en què petits municipis despleguen estratègies pròpies i a petita escala, ajustades a les seves particularitats i a les seves possibilitats, per combatre i fer front a un repte major i comú, com el de l'accés a l'habitatge. És difícil determinar i sistematitzar línies d'actuació concretes ja que aquestes depenen de múltiples factors: l'existència o no de patrimoni públic susceptible de ser habitatge, l'estat d'aquest patrimoni, els recursos econòmics amb els quals es pot comptar, el perfil de població i la situació demogràfica, els/les potencials destinataris/es dels habitatges, la situació geogràfica del municipi, el suport de la població local, la capacitat emprenedora de l'equip de govern, etc.

És en aquest context de complexitat que ens plantejem quines opcions tenen els municipis petits i de muntanya per facilitar l'accés a l'habitatge als seus nuclis. Ho fem centrant-nos específicament en la creació d'habitatge de titularitat pública, ja que aquesta és la via que permet crear habitatge que romangui al marge de les dinàmiques del mercat privat de manera indefinida; i alhora permet que sigui l'administració pública (local) la que en gestiona el destí.

En molts territoris s'està treballant en línies d'activació del parc privat, i són estratègies viables, tenint en compte que pràcticament la totalitat del parc d'habitatges del nostre país és de propietat privada. Tot i això, cal una aposta ferma per acompanyar aquestes actuacions de polítiques de creació d'habitatge públic.

Els suports i les línies de finançament per part de les administracions supralocals són limitades, i més considerant que la major part de municipis rurals no es consideren ni encaixen amb els criteris que determinen les àrees prioritàries per desenvolupar-hi polítiques d'habitatge. Amb tot, cal que des del món local es vagin dissenyant estratègies i actuacions a mida i adaptades a cada realitat, compartir-ne els processos i difonent-ne els encerts i els errors, per tal de generar un efecte de taca d'oli. I alhora, cal seguir exposant i visibilitzant que aquest repte no es pot abordar de manera només local.

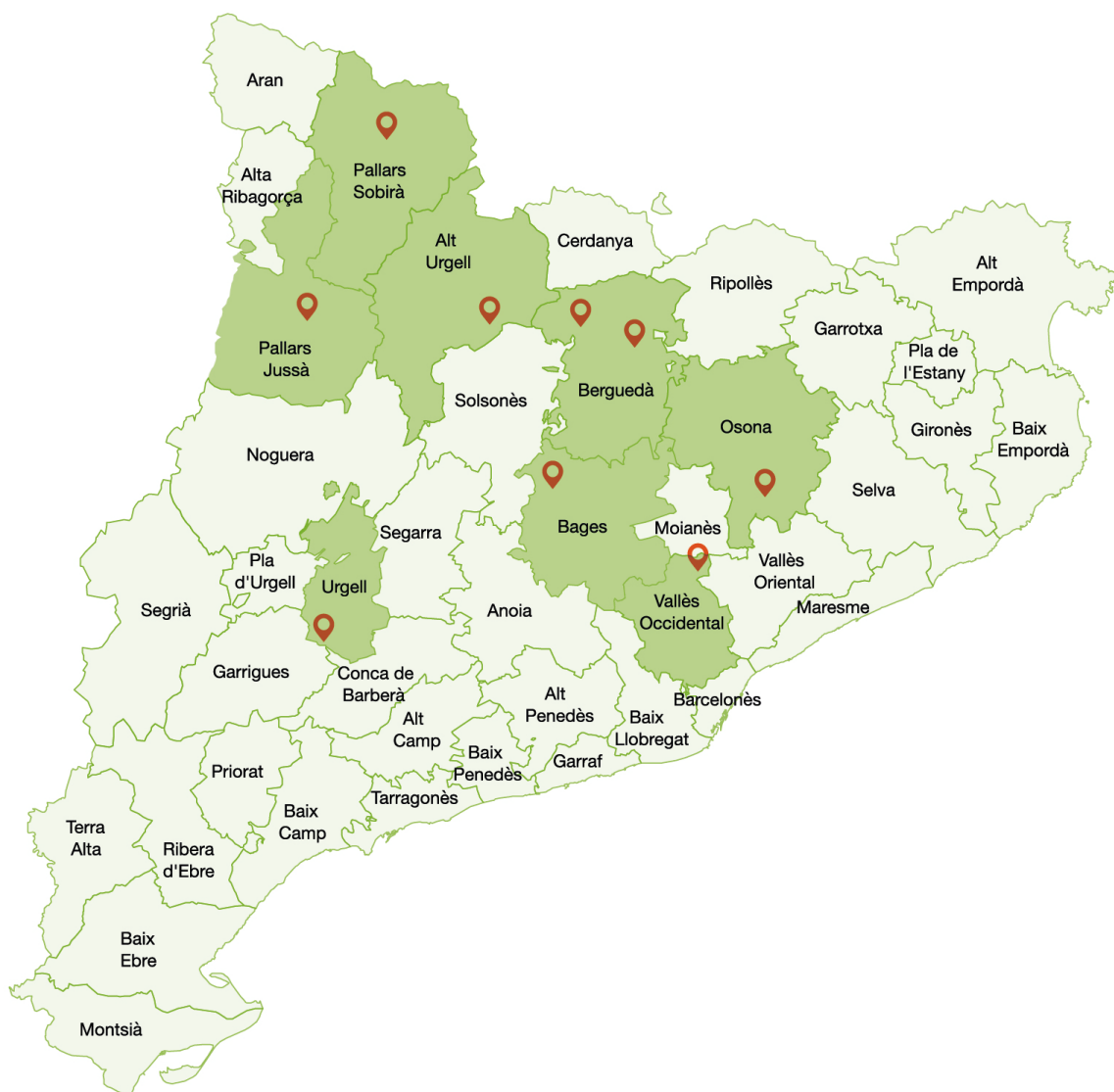
Davant de la dificultat de sistematitzar o ordenar un conjunt d'actuacions que puguin ser transferibles a tots els municipis rurals, s'ha optat per exposar vies de mobilització d'habitatge públic partint d'experiències reals de diversos municipis. En cap cas s'exposen totes les possibilitats de generar o activar habitatge públic, ja que les fórmules poden ser múltiples i cada projecte ha de trobar la seva, però intenta ser un element de palanca que serveixi d'inspiració i aporti coneixement per a noves experiències, entenent que cada cas requerirà buscar estratègies flexibles que s'adaptin a cada realitat i context.

A partir d'aquí, el document es divideix en dos grans blocs:


- En el primer, s'han definit casuístiques i situacions que poden donar-se en municipis rurals i de muntanya, i per a cada una d'elles, s'exposen vies de mobilització d'habitatge.
- En el segon, s'exposen les experiències de nou municipis que han impulsat polítiques d'habitatge públic als seus nuclis, i s'afegeix documentació relacionada amb algunes de les actuacions exposades.

Els municipis i poblacions que han fet possible l'elaboració d'aquest document, compartint els seus projectes, la seva experiència i els seus aprenentatges han estat:

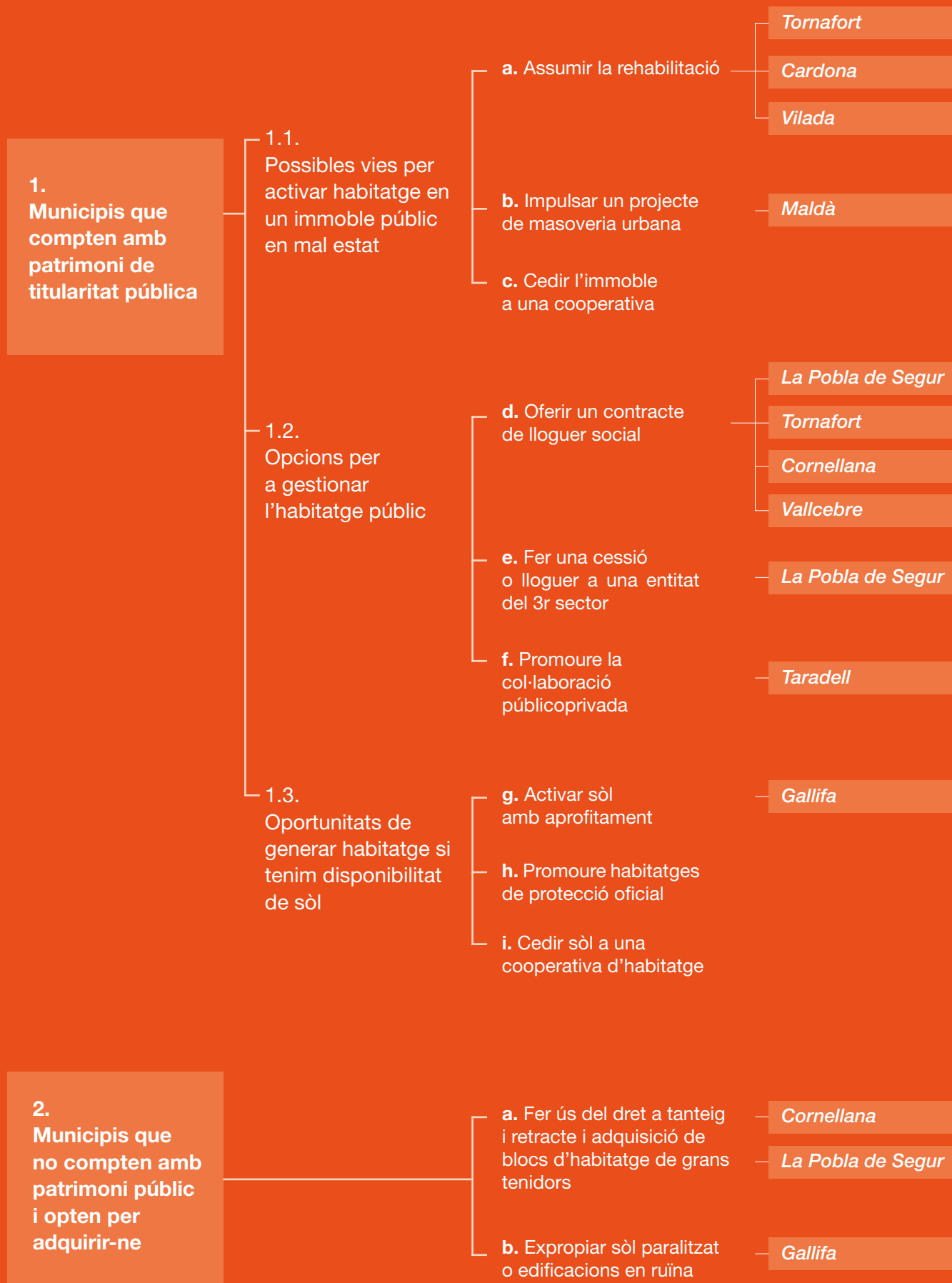
- Cardona (el Bages)
- La Vansa i Fórnols (l'Alt Urgell)
- Gallifa (el Vallès Occidental)
- Maldà (l'Urgell)
- La Pobla de Segur (el Pallars Jussà)
- Taradell (Osona)
- Tornafort (el Pallars Sobirà)
- Vilada (el Berguedà)
- Vallcebre (el Berguedà)



Volem fer un especial agraïment a les persones que han col·laborat en la redacció d'aquest document aportant la seva experiència, i també a totes les que, des de les entitats locals del món rural, fa anys que obren camí en les polítiques locals d'accés a l'habitatge demostrant que malgrat les dificultats, és possible anar fent passos.



Bloc 1. Vies per impulsar habitatge públic



1. Municipis que compten amb patrimoni de titularitat pública

És comú que els municipis comptin amb patrimoni públic, tant en forma d'immobles com en forma de sòl. Si els municipis disposen de patrimoni públic susceptible de ser habitatge, és imprescindible treballar per mobilitzar-lo i que pugui complir una funció de llar permanent, per tal de garantir l'accés a l'habitatge als nuclis i facilitar la fixació de la població.

1.1. Possibles vies per activar habitatge en un immoble públic en mal estat

En entorns rurals és freqüent trobar immobles de titularitat municipal que en el seu moment responien a un ús vinculat a l'activitat dels pobles, i que han quedat en desús. Pot ser el cas d'un antic consultori mèdic, una casa del mestre o una antiga escola, per exemple.

En moltes ocasions, s'han mantingut els edificis o una part d'aquests fent una funció social o d'espai de trobada de veïns i veïnes, però també és comú que de forma total o parcial siguin immobles que s'hagin anat degradant com a conseqüència de la manca d'activitat.

a) Assumir la rehabilitació

La rehabilitació serveix per recuperar la funció de l'habitatge que s'ha perdut, millorant-ne la qualitat i la seguretat.



La primera opció, davant de la necessitat d'adequar un immoble, és assumir la rehabilitació des del mateix ajuntament.

Una actuació d'aquest tipus pot suposar una inversió difícil d'assumir per part de la major part d'ajuntaments d'àmbits rurals i de muntanya. En general, els ens locals compten amb estructures reduïdes i recursos econòmics insuficients per poder cobrir, amb fons propis, les despeses d'adequació d'un immoble. Per aquest motiu, en la majoria de casos, emprendre una rehabilitació requereix cercar finançament extern i haver de comptar amb un préstec o un crèdit.

Amb tot, cal tenir present que disposar d'un o diversos habitatges de lloguer i de titularitat pública suposa un ingrés mensual fix que facilita sufragar el retorn del deute, en el cas que s'hagi requerit finançament extern.

Avantatges	Dificultats
La propietat, i en aquest cas l'Ajuntament, pot dissenyar els habitatges pensant en les necessitats i/o motivacions poblacionals del municipi cercant la tipologia que més s'adapti a la situació local.	És probable que sense fonts de finançament externes sigui difícil assumir l'actuació.
Si es disposa de patrimoni de titularitat pública, la rehabilitació probablement és la forma més fàcil i ràpida de comptar amb habitatge públic.	Cal comprovar en el planejament municipal que en aquest edifici s'hi pot donar l'ús d'habitatge.

📍 **Tornafort (el Pallars Sobirà)**
14 habitants

Rehabilitació de l'antic estudi per lloguer social gestionat des de l'EMD

El projecte s'inicia l'any 2008 i es finança a través de diverses vies:

- El projecte arquitectònic s'assumeix amb els ingressos propis a partir d'una subhasta de fusta dels boscos comunals de l'EMD.
- Les obres de rehabilitació es cobreixen, en una part, gràcies a un projecte pilot de rehabilitació dels estudis del Consell Comarcal del Pallars Sobirà; i en l'altra part, a través d'un crèdit a interès baix amb una entitat bancària.
- Les quotes de retorn del crèdit es cobreixen amb l'arrendament de l'habitatge.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

📍 **Cardona (el Bages)**
4.569 habitants

Rehabilitació d'habitatges a la Colònia Arquers

- Aquesta actuació es va iniciar amb un procés de participació ciutadana i en el marc del Treball de barris del Servei d'Ocupació de Catalunya. Inicialment, es va plantejar la rehabilitació d'aquests habitatges implicant les persones inscrites en el cicle formatiu en oficis de construcció, per tal de generar ocupació al municipi.
- La colònia està formada per "pastilles" de cases. Actualment es compta amb una agrupació de cases formada per quatre habitatges que ja està rehabilitada i habitada per persones joves, persones amb rendes baixes i famílies.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

📍 **Vilada (el Berguedà)**
463 habitants

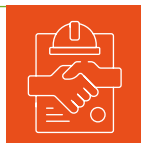
Adquisició i rehabilitació de diversos habitatges per a lloguer social, i cessió d'un immoble de propietat privada a canvi d'assumir-ne la rehabilitació

- Compra d'un habitatge, amb l'ajuda de la Diputació de Barcelona, i posterior rehabilitació a través del Programa de rehabilitació al món rural en la convocatòria de l'any 2023.
- Cessió de dos pisos de propietat privada a canvi de rehabilitar-los i gestionar-ne el lloguer per a persones joves. La rehabilitació ha estat possible gràcies a l'ajut per a rehabilitació de la Diputació de Barcelona, que ha cobert una part de la inversió. La resta ha estat finançada amb fons propis i es pretén recuperar-la amb els lloguers.
- Compra d'un edifici al mig del poble amb possibilitat de fer entre 6 a 8 habitatges. La rehabilitació i les obres per a habilitar els habitatges es pretenen anar fent en la mesura de les possibilitats i dels suports que es puguin rebre.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

b) Impulsar un projecte de masoveria urbana

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



La masoveria urbana neix com una adaptació de l'antiga masoveria, una cessió temporal del propietari d'una terra a unes persones masoveres, que s'encarregaven del manteniment del mas i l'explotació de les terres pertanyents a la finca, a canvi de no pagar lloguer monetari i quedar-se una part de la collita.

Per primera vegada, La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDHC), incorpora, de forma capdavantera en l'ordenament jurídic català, la figura del contracte de masoveria urbana. Per una banda, es presenta com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, per l'altra, com a política de foment de la rehabilitació.

A més a més, la mateixa Llei estipula que els habitatges cedits en règim de masoveria urbana s'inclouen dins de la categoria d'habitatges destinats a polítiques socials. D'aquesta manera, és una eina que cal impulsar i a la qual cal donar suport des de l'àmbit local i també fomentar entre la ciutadania.

Aquesta fórmula d'accés a l'habitatge pretén facilitar la mobilització d'habitatges en mal estat, que en la majoria de casos es troben buits i que difícilment es podrien utilitzar sense unes obres prèvies. També pot encaixar amb perfils de població amb dificultats per assumir el cost d'un lloguer, però amb possibilitat per dur a terme una part de les obres de millora de l'habitatge.

En definitiva, impulsar un projecte de masoveria urbana en un habitatge municipal implicaria, a grans trets, les següents fases:

1. Estudi previ de l'estat de l'habitatge.

- Depenent de l'abast de les obres, caldrà la realització d'un projecte per part d'un equip tècnic i l'obtenció de la llicència municipal corresponent.
- En tots els casos, és recomanable que un tècnic valori l'estat de l'immoble i les actuacions necessàries per establir un contracte on les actuacions a realitzar i el temps de la cessió siguin proporcionals i justos.

2. Acord en les millores a realitzar a l'habitatge.

- Les actuacions necessàries o rehabilitació ha de poder transformar-se en un valor econòmic que constituirà la base de la renda contractual.
- La durada de l'arrendament i l'import de la renda poden ser pactades lliurement per les parts.

3. Adjudicació del projecte.

- El projecte de masoveria es pot vehicular a través d'una entitat especialitzada en el model, que pot facilitar i acompanyar tot el procés; o establint una relació contractual directament amb les persones masoveres.
 - En el primer cas, si es tracta d'organitzacions sense ànims de lucre, es pot fer una cessió de l'immoble; si no, caldria licitar el projecte.
 - En el cas d'optar per tirar endavant el projecte sense una entitat medidora, cal establir unes bases on es defineixin i prioritzin els criteris i prioritzacions que hauran de complir les persones sol·licitants.

4. Firma del contracte.

- S'hauran d'incloure i concretar els terminis per a la realització de les actuacions i els terminis per a l'ús de l'habitatge. Normalment es fixarà un termini per realitzar les obres i un per a l'ús de l'habitatge, que serà superior, ja que es farà una inversió inicial que permetrà allargar la durada de l'estada a l'habitatge.

5. Seguiment del compliment del contracte i supervisió d'obres.

- Es recomana establir un protocol de seguiment de les obres preveient un calendari de visites. Aquest acord dona seguretat a la part propietària del fet que les obres s'estan realitzant segons allò pactat; i a la part masovera que la propietat coneix i aprova el desenvolupament dels treballs.

La Diputació de Barcelona, l'any 2017, va publicar un número de la Col·lecció Eines amb el títol "Masoveria Urbana. Guia metodològica". El document incorpora una proposta de model de contracte de masoveria urbana i tracta de respondre a les principals qüestions que es plantegen al llarg de la seva preparació i desenvolupament.

Avantatges	Dificultats
Permet millorar l'estat d'un habitatge amb necessitat de menys liquiditat per part de la propietat, i accedir a un habitatge més assequible per part de les persones masoveres, a canvi de realitzar-hi una rehabilitació. És un model idoni per a persones amb habilitats en oficis i/o construcció i disponibilitat de temps.	Tot i que és un model tradicional, està poc estès i el seu desconeixement pot generar manca de confiança. Amb tot, cada vegada hi ha més projectes de referència.
És un model que contribueix al manteniment i evita la degradació del parc d'habitatges existent.	Si la inversió inicial necessària per fer habitable l'immoble és molt elevada, pot suposar un fre per als/les masoveres. En aquest cas, cal cercar les vies per fer viable el contracte.
Són projectes a llarg termini i que afavoreixen la implicació de les persones que habiten l'immoble.	Cal establir vies per garantir la qualitat de les obres.
	La LDH defineix la masoveria urbana, però no desenvolupa un règim jurídic específic.

📍 Maldà (l'Urgell – Vall del Corb) 240 habitants

Impuls i mediació d'un contracte de masoveria urbana

**Aquest cas es diferencia de la resta d'exemples exposats perquè es realitza en un immoble de titularitat privada. S'ha considerat, però, que és interessant incloure'l pel seu encaix amb immobles públics, i pel rol que ha assumit l'administració local durant el procés.*

El projecte s'inicia els anys 2020-21. En aquest moment coincideix que hi ha una parella que ja tenen vincle amb el poble i cerquen un habitatge per instal·lar-s'hi, i que la propietat d'una casa tancada durant anys mostra predisposició per mobilitzar-la si això no suposa haver d'assumir una inversió important.

Des de l'Ajuntament es planteja l'opció d'impulsar una masoveria urbana casant els interessos de les dues parts, jugant un rol d'intermediari i facilitador del contracte.

A partir d'aquí, es duen a terme les següents fases:

- Els serveis tècnics del Consell Comarcal realitzen una revisió prèvia de l'edifici.
- Es defineix el nivell d'intervencions que es requereixen per a l'habitabilitat de l'habitatge entre totes les parts.
- L'arquitecte tècnic elabora un inventari de reformes acompanyat d'una estimació de despesa econòmica, i amb aquesta proposta, es fa el contracte.
- Es pacta una trobada al cap d'un any entre les tres parts (propietat, serveis tècnics i masoveres) per valorar el nivell de compliment del contracte i si calen intervencions.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

c) Cedir l'immoble a un projecte d'habitatge cooperatiu

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és la fórmula en què la propietat d'un immoble es posa en mans d'una cooperativa durant un període llarg en el temps. A partir d'aquí, la cooperativa en conserva la propietat i els i les membres n'exerceixen l'ús com a habitatge habitual, a canvi del pagament d'una quota mensual limitada (que pot ser equivalent a un lloguer «social» en la pràctica).

La diferència de les cooperatives en règim d'ús amb el lloguer és que les primeres proporcionen als seus socis la mateixa estabilitat i permanència d'un habitatge en propietat.



El retorn social i els elements que configuren els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús van més enllà de l'assequibilitat dels habitatges. Aquest model es fonamenta en uns valors d'interès públic i que donen sentit al fet que es promocionin i s'hi doni suport per part de les administracions. Alguns d'aquests aspectes són l'absència de lucre i la preservació de la propietat col·lectiva o la corresponsabilitat amb l'entorn i el dret a l'habitatge. A més a més, s'està treballant perquè cada vegada més els projectes siguin assequibles i inclusius.

En aquest punt, una opció és fer un contracte de cessió (o arrendament) de l'immoble a llarg termini, enquè el beneficiari i/o arrendatari és la cooperativa.

Tot i que hi ha uns quants casos, la rehabilitació o activació d'un immoble ja existent és un model de tinença poc explorat per a les cooperatives en cessió d'ús. És una opció que podria encaixar en immobles grans, que poden encabir diversos habitatges, i que requereixen obres de rehabilitació. En aquest cas, també es pot realitzar un contracte de masoveria amb la pròpia cooperativa.

Per a més informació sobre el model i les possibilitats d'implementar-lo des del món local, es pot consultar:

- La "Guia Pràctica per a administracions" – "Facilitem l'accés al sòl", impulsada per la Cooperativa Celobert en el marc del programa aracoop. Promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i amb el finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.

Càpsula 2: "Criteris per a la cessió de sòl i patrimoni"

Càpsula 3: "Mecanismes d'adjudicació de sòl i patrimoni"

- La publicació "Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal" de la Col·lecció Eines, de la Diputació de Barcelona.

Avantatges	Dificultats
Davant de la dificultat d'activar i gestionar habitatge públic per part d'una administració petita, aquesta opció permet fer-ho a partir dels valors de l'economia cooperativa.	Encara hi ha pocs exemples de rehabilitació i conversió d'immobles en desús en municipis petits per esdevenir cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
Normalment són projectes que es basen en criteris de sostenibilitat. Permet promoure noves formes de convivència i impulsar models que acostumen a partir d'una visió d'implicació i de comunitat.	El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, ara per ara, segueix essent un model que no està a l'abast de tothom, per la inversió inicial que requereix o pels llargs períodes de creació i desenvolupament dels projectes. Amb tot, s'està treballant per tal que el model cada vegada sigui més inclusiu.
Passats 75 anys, el municipi en principi recupera la titularitat dels habitatges construïts.	A Catalunya no hi ha cap cooperativa d'habitatge en cessió d'ús que hagi arribat als 75 anys (període pel qual es firma la cessió habitualment). En aquest sentit no hi ha referències de les possibles fórmules o acords de continuïtat.

1.2. Opcions per gestionar l'habitatge públic

d) Oferir un contracte de lloguer social

S'entén com a habitatge social aquell habitatge promogut per entitats o empreses públiques i protegit per la legislació, destinat a sectors de població de renda baixa o mitjana.¹



Una de les opcions més comunes per activar habitatges de titularitat pública és vehicular-los a través d'un contracte de lloguer social.

Aquest es pot gestionar des del mateix municipi o a través de les borses de mediació social de les Oficines Locals d'Habitatge, que normalment es troben als consells comarcals i són el desplegament al territori.

En la major part dels casos, els municipis petits valoren assumir la gestió a nivell municipal per tal de cuidar i adaptar els processos de selecció de les persones habitants, i els ajusten a les prioritats dels seus nuclis, des d'un enfocament de fixació de població i amb l'òptica de formar part d'una comunitat reduïda.

Finalment, en el cas que els habitatges tinguin classificació d'habitatges de protecció oficial, també es poden gestionar a nivell local o derivar-ne la coordinació i administració a l'Agència d'Habitatge de Catalunya a través de l'Oficina Local d'Habitatge corresponent. En els dos casos, cal que les persones que accedeixin als habitatges compleixin amb els requisits de sol·licitants d'HPO, però es permet que el municipi estableixi criteris complementaris per prioritzar col·lectius concrets (persones joves, persones grans, famílies amb fills/es, etc.).

Avantatges	Dificultats
En el cas de gestionar-se a nivell local, permet decidir els perfils dels i les llogateres dels habitatges, destinant-los a cobrir necessitats o particularitats del municipi que poden no encaixar o no estar contemplats en els criteris establerts per administracions superiors. Ex: metge/ssa, mestres, etc.	En el cas de gestionar-se des del propi municipi, cal tenir en compte que puntualment requerirà abocar-hi recursos per a l'activació o aspectes que puguin sorgir en el dia a dia del contracte.
	En el cas de derivar-ne la gestió a l'Agència d'Habitatge de Catalunya, cal tenir en compte que els i les habitants han de complir amb uns criteris establerts.

La Pobla de Segur (el Pallars Jussà) 3.035 habitants

Adquisició de 48 habitatges per part de l'Incasòl a través del dret a tanteig i retracte. Habitatges amb categoria d'HPO gestionats des de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

Els i les persones residents dels habitatges han de complir els requisits de protecció oficial que defineix l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

A més a més, l'Ajuntament defineix uns criteris locals des de l'òptica i la necessitat d'afavorir l'arrelament. Són els següents:

- Tenir una renda mínima garantida.
- Que el 40% dels habitatges vagi destinat a persones menors de 35 anys.
- Que les persones sol·licitants estiguin empadronades al municipi abans de la publicació de les bases.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

1. Definició del Diccionari de serveis socials de Termcat, Centre de Terminologia. Dept. de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

📍 **Tornafort (el Pallars Sobirà)**
14 habitants

Rehabilitació de l'antic estudi per a lloguer social gestionat des de l'EMD

El lloguer de l'estudi de Tornafort es gestiona des de l'EMD. Aquesta compta amb una figura de president però funciona a través del Consell Local, que es reuneix cada més i és un espai obert a tots/es els veïns/es on es prenen les decisions.

Aquest funcionament ha estat clau. De vegades s'encerta i de vegades no, però la responsabilitat és compartida.

"En els pobles tan petits està bé que ens sentim amb el dret a decidir i executar. Hi ha un orgull de poble que pugui ser així." Núria Garcia Quera, presidenta de l'EMD en el moment d'activació del lloguer social

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

📍 **Cornellana, La Vansa i Fórnols (L'Alt Urgell)**
Municipi de 180 habitants, cap nucli supera els 50 habitants

Adquisició d'un edifici amb 9 habitatges per dret a tanteig i retracte

La quota de lloguer dels habitatges de la Cornellana és de 290€ amb les despeses d'aigua i brossa incloses. La gestió dels lloguers es fa a nivell municipal i, per tant, els criteris de prioritització i selecció s'han establert a nivell local. La gestió està externalitzada, i s'assumeix des d'una gestoria. Amb l'ingrés de les quotes es permet cobrir la hipoteca que va permetre l'adquisició dels habitatges per part de l'Ajuntament, els honoraris de gestoria i queda un marge de benefici per al municipi.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

📍 **Vallcebre (el Berguedà)**
180 habitants

Rehabilitació d'immobles de titularitat municipal per a lloguer social, i vinculació d'un d'aquests lloguers a impulsar una activitat econòmica al nucli

El projecte es realitza a l'edifici Castellnou. S'inicia el 2011 quan s'executen actuacions estructurals de rehabilitació a l'edifici.

L'any 2016 es planteja adjudicar el lloguer de l'habitatge associat a la posada en funcionament d'un programa d'emprenedoria. En aquesta proposta, l'emprenedor/a havia d'assumir els costos pendents de rehabilitació de l'habitatge i del negoci, que es preveïen compensar a través d'un contracte de masoveria. No s'obtenen resultats satisfactoris perquè la inversió a assumir és molt important.

Dos anys més tard, després d'haver realitzat les actuacions necessàries per tal que l'habitatge quedés finalitzat, es fa un concurs públic per adjudicar la gestió de Castellnou, novament amb el suport tècnic de la DIBA i l'Agència de Desenvolupament del Berguedà. La cessió de l'habitatge en règim de lloguer està condicionada a l'obertura d'un negoci.

L'any 2019 finalitza el concurs del qual resulta guanyadora una família amb dues criatures que s'estableixen a viure al poble.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

e) Fer una cessió o lloguer a una entitat del 3r sector

En la situació que un municipi compti amb habitatge públic però no es vegi amb cor de gestionar-ho, una de les vies d'activació d'aquest pot ser la cessió o lloguer de l'habitatge a una entitat del tercer sector.

Aquesta situació també es pot donar en les situacions en què hi ha una voluntat clara que l'habitatge respongui a una funció social i es destini a persones en una situació vulnerable o en risc d'exclusió social.

En aquest cas, el contracte de cessió o de lloguer s'efectua amb l'entitat. A partir d'aquí, és aquesta organització qui gestiona la relació amb els i les persones habitants en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació possibles, i defineix les condicions de pagament i de durada del contracte amb els i les ocupants.

Aquesta tipologia d'habitatges sovint requereix d'una tutela o suport especialitzat a les persones ocupants. En aquest cas, s'articulen a través de la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS), integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que han de tenir com a finalitat social l'atenció a persones amb risc d'exclusió.

Avantatges	Dificultats
Els habitatges es destinen a una funció social.	Com a propietat, cal donar suport i facilitar la tasca de les entitats que gestionen els habitatges.
Una entitat del tercer sector assumeix la gestió dels habitatges, i dona ús al parc públic sense que l'administració local hagi d'assumir-ne el dia a dia.	
Hi ha ajudes destinades als habitatges destinats a la inserció social.	

📍 La Pobla de Segur (el Pallars Jussà) 3.035 habitants

Lloguer de 2 habitatges municipals a una entitat del tercer sector d'abast comarcal. Habitatges tutelats destinats a persones amb problemes de salut mental.

L'Ajuntament ofereix un contracte de lloguer a un preu molt assequible a la Cooperativa Alba Jussà. En aquests dos habitatges, l'entitat hi desplega el servei "Llar residència" destinat a persones que conviuen amb una discapacitat intel·lectual i necessiten suport.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

f) Promoure la col·laboració publicoprivada

Davant de la dificultat de fer front a la possible gestió d'un o diversos habitatges per part d'una administració local amb una capacitat tècnica i econòmica limitada, cal trobar mecanismes que permetin activar de manera àgil habitatge social. En aquesta situació, la possibilitat de cercar fórmules de col·laboració publicoprivades pot ser una eina efectiva.

Amb tot, és important vetllar per tal que les condicions dels habitatges que es creïn tinguin una clara funció social i es mantinguin al marge de les dinàmiques del mercat privat.

Tot i que en aquest document ens referim a aquest tipus de col·laboració en termes de gestió, el Banc Mundial defineix la relació dels sectors públic i privat en l'habitatge en un marc més ampli:

"Una col·laboració entre els sectors públic i privat, establerta mitjançant un contracte o una relació que pretén accedir a finançament del sector privat, disseny, construcció, comercialització, manteniment o gestió operativa per al lliurament d'habitatge assequible i, en alguns casos, serveis auxiliars. La contribució del sector públic es pot proporcionar en forma de diners en efectiu o equivalents, com ara terrenys, drets d'urbanització, ingressos (lloguers) generats per sòl, infraestructures i edificació, desgravacions fiscals i/o participació en el patrimoni durant un període determinat"
(Banc Mundial, 2020).



Els Fons Next Generation són una oportunitat per establir unes bases més sòlides en la col·laboració entre el sector públic i el sector privat en matèria d'habitatge.

Avantatges	Dificultats
Facilita la flexibilitat d'actuació.	Aquest model implica perdre la gestió 100% pública i consegüentment, cal vetllar per mantenir l'interès i la funció pública dels immobles.
Permet una major capacitat d'inversió.	

📍 Taradell (Osona)
6.809 Habitants (2023)

Creació d'una Fundació amb capital públic, que gestiona una residència de gent gran, pisos tutelats i habitatges d'inserció.

Es tracta d'una Fundació amb capital públic, on l'òrgan de govern i els patrons són càrrecs públics i del teixit social del poble: alcalde, cap de l'oposició, metgessa, rector de la parròquia, regidors/es, presidències d'associacions, jutge de pau, etc.

La forma jurídica facilita la flexibilitat i la capacitat de reacció en les actuacions, sobretot en l'àmbit de la contractació.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

1.3. Oportunitats de generar habitatge si tenim disponibilitat de sòl

g) Activar sòl amb aprofitament

Sovint es parla de la manca de sòl urbanitzable. Tot i això, la problemàtica del sòl no acostuma a ser l'absència d'aquest, sinó el seu bloqueig que, en la major part dels casos, és conseqüència de dificultats en la geografia del terreny, o en les relacions humanes vinculades a la propietat.

A Catalunya, la Llei de sòl i rehabilitació urbana² determina que a l'hora de desenvolupar actuacions urbanístiques, és obligatori:

- Per una banda, reservar un percentatge de sòl per a vies, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques.
- Per l'altra, destinar un 10% de l'habitatge construït a protecció oficial.

Per a fer-ho possible, la major part de municipis compten amb el model de compensació bàsica pel que fa a la reparcel·lació³ dels sistemes d'actuació urbanística.

Compensació bàsica: Els propietaris inclosos en un polígon o una unitat d'actuació aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a càrrec seu la urbanització en la forma i les condicions que determina el planejament, i es constitueixen mitjançant escriptura pública en junta de compensació.



Aquesta modalitat, però, en ocasions pot generar la inactivitat de la proporció de sòl públic, que no s'acaba desenvolupant.

Pel que fa a la nova construcció i al percentatge d'aprofitament, s'hi afegixen més dificultats, com l'increment de preu dels materials en territoris on les lleis urbanístiques se cenyeixen a la utilització d'uns materials concrets (com podria ser la teula, la pedra o la llosa), i l'encariment de les construccions en zones de muntanya, on els edificis

2. La Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

3. Instrument per a la distribució equitativa de beneficis i càrregues de planejament.

requereixen una major inversió en aïllaments, per exemple.

A més a més, en polígons o sistemes d'actuació urbanística petits o situats en àrees rurals o de muntanya, on el desplegament del terreny pot suposar menys de 10 habitatges, és difícil que es compleixi el percentatge d'aprofitament.

Davant d'aquesta situació, cal conèixer que hi ha models i sistemes d'actuació alternatius a la compensació bàsica. Un d'aquests és el de cooperació, en el qual els/les propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les propietats. Per a conèixer-los tots, es pot consultar l'article 121 del TRLUC⁴.

El moment de decisió del sistema i modalitat d'actuació és en el moment de l'aprovació del planejament, a través d'un expedient de delimitació o d'una modificació del sistema i modalitat si es considera convenient.

Avantatges	Dificultats
És un recurs que cal estudiar i incorporar com a via de creació d'habitatge públic.	El model més estès (compensació bàsica) en ocasions pot generar la inactivitat de la proporció de sòl públic, que no s'acaba desenvolupant. Els models i sistemes d'actuació alternatius estan poc explorats.

📍 Gallifa (el Vallès Occidental) 200 habitants

Modificacions en el planejament per a canviar el sistema d'actuació urbanística.

Davant de la inactivitat d'un polígon d'actuació urbanística del municipi, l'Ajuntament decideix passar del sistema de compensació bàsica al model de cooperació, en el qual el propi Ajuntament impulsa el pla urbanístic, la reparcel·lació i el desplegament de serveis; i a canvi, incrementa el percentatge d'aprofitament d'un 10 a un 15%.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

h) Promoure habitatges de protecció oficial (HPO)

Els habitatges amb protecció oficial són aquells que han estat declarats com a tals per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La normativa actual d'aquesta tipologia d'habitatges està regulada pel Pla per al Dret a l'Habitatge, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig.



Els habitatges de protecció oficial s'han de destinar a residència habitual i permanent, i no es pot cedir o llogar a altres persones. Per a accedir-hi, cal:

- Estar inscrit al **Registre de Sol·licitants d'habitatge de protecció oficial**.
- Ser major d'edat o estar emancipat.
- Tenir necessitat d'habitatge⁵, d'acord amb el que preveu l'article 8 del Decret.
- Residir en un municipi de Catalunya.
- Complir el límit d'ingressos que estableix la normativa.
- No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en el Decret.

4. DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. Cal acreditar la necessitat d'habitatge, bé perquè no es disposa d'habitatge o perquè el que es té no és adequat a les circumstàncies.

- No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.

Anualment, l'Agència d'Habitatge de Catalunya obre una convocatòria per promocionar habitatges de protecció oficial de nova construcció o de gran rehabilitació.

Paral·lelament, l'INCASÒL construeix i/o habilita directament promocions d'habitatges públics de la Generalitat de Catalunya destinats a lloguer. En els propers anys, hi ha la voluntat de donar impuls a aquest tipus de projectes. Cal tenir en compte, però, que les àrees d'actuació prioritària són els municipis qualificats com a àrees de demanda forta i acreditada.

Avantatges	Dificultats
La categoria de protecció oficial es regeix per una normativa regulada pel Pla per al Dret a l'habitatge. D'aquesta manera, garanteix l'ús i el destí social d'aquests i la utilització dels habitatges en qüestió com a habitatges permanents.	Els criteris que estableix la protecció oficial poden no encaixar amb les particularitats i necessitats de nuclis rurals i/o de muntanya. En aquests entorns ens podem trobar en situacions d'emergència poblacional, on la prioritat és garantir l'arrelament de persones que desenvolupin el seu projecte vital als nuclis. En aquest sentit, es requereixen criteris difícilment objectivables i que cal adaptar a cada context.

i) Cedir sòl a una cooperativa d'habitatge

Aquesta opció és similar a la que s'exposa anteriorment en l'apartat **Cedir l'immoble a un projecte d'habitatge cooperatiu**, dins de les opcions sobre com mobilitzar habitatge en un immoble públic en mal estat.

Per conèixer la naturalesa i les particularitats de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, es pot consultar l'apartat esmentat.

En aquest punt, en comptes de partir de l'escenari de comptar amb un immoble, partim de l'existència de sòl urbà o urbanitzable de titularitat municipal.

Sòl urbà. És un terreny apte per a l'edificació segons els planejaments urbanístics i territorials. Disposa d'una urbanització mínima (carrer, vorera, clavegueram i fanals). També amb altres connexions bàsiques com aigua i electricitat.

Sòl urbanitzable. Són terrenys generalment no urbanitzats (és a dir: sense carrer, vorera, clavegueram i/o serveis bàsics d'aigua i electricitat). Tot i això, estan oberts a la possibilitat d'urbanitzar seguint el creixement previsible del nucli.



Cal tenir en compte que l'accés a sòl assequible és difícil i, per aquest motiu, poder accedir a la cessió de sòl públic és un element que acaba sent decisiu per a la viabilitat de la majoria de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Per altra banda, si els solars públics destinats a aquest model són de protecció oficial, les persones sòcies del grup motor han de complir-ne els requisits.

Les vies principals per cedir un sòl de titularitat pública a una cooperativa d'habitatge són:

- **El dret de superfície:** és un dret real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació, mantenint la propietat del sòl per part de l'administració pública. Aquest és el mecanisme més utilitzat, ja que ofereix les millors condicions en els casos de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús: la durada és de fins a 75 anys, la gestió de l'immoble recau en la cooperativa i alhora permet a l'administració pública mantenir la propietat del sòl.
- **Concessió administrativa:** es basa en la concessió de la utilització privativa temporal del domini públic que integra el sistema d'equipaments (ja sigui de sòl qualificat de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, ja sigui de sòl qualificat per a allotjaments col·lectius protegits).
- **Alienació:** Fa referència a la transmissió definitiva de la propietat plena del sòl.

La cessió del sòl es pot fer mitjançant un concurs públic, una adjudicació directa o una cessió gratuïta o onerosa. En aquest últim cas, es pot cercar alguna forma de contraprestació, com ara reservar una part dels habitatges per a mesa d'emergència, o poder comptar amb una part del sòl com a espai públic accessible a tota la població.

Per a més informació sobre el model i les possibilitats d'implementar-lo des del món local, es pot consultar:

- La *“Guia Pràctica per a administracions” – “Facilitem l'accés al sòl”, impulsada per la Cooperativa Celobert en el marc del programa aracoop. Promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i amb el finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.*

 Càpsula 2: *“Criteris per a la cessió de sòl i patrimoni”*

 Càpsula 3: *“Mecanismes d'adjudicació de sòl i patrimoni”*

- La publicació *“Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal”* de la Col·lecció *Eines*, de la Diputació de Barcelona.

Avantatges	Dificultats
Davant de la dificultat d'activar i gestionar habitatge públic per part d'una administració petita, aquesta opció permet fer-ho a partir dels valors de l'economia cooperativa, i queda al marge.	El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, ara per ara, segueix essent un model que no està a l'abast de tothom, per la inversió inicial que requereix i pels llargs períodes de creació i desenvolupament dels projectes. Amb tot, s'està treballant per tal que el model cada vegada sigui més inclusiu.
Normalment són projectes que es basen en criteris de sostenibilitat. Permet promoure noves formes de convivència i impulsar models que acostumen a partir d'una visió d'implicació i de comunitat.	A Catalunya no hi ha cap cooperativa d'habitatge en cessió d'ús que hagi arribat als 75 anys (període pel qual es firma la cessió habitualment). En aquest sentit no hi ha referències de les possibles fórmules o acords de continuïtat.
Passats 75 anys, el municipi principi recupera la titularitat dels habitatges construïts en sòl públic.	

2.

Municipis que no compten amb patrimoni públic i opten per adquirir-ne

En el cas que un municipi no tingui patrimoni susceptible de respondre a la funció d'habitatge, hi ha diverses vies per adquirir-ne.

A banda de procedir a una compra “estàndard”, que podria ser de sòl o d'habitatge, les administracions públiques compten amb prioritats a l'hora d'adquirir segons quin tipus d'immoble o actuacions, com a mesura per a facilitar l'impuls i el desenvolupament d'habitatge públic.

A continuació s'exposen un parell de vies que permeten adquirir immobles i/o sòl per destinar-lo a habitatge.

- a. Fer ús del dret a tanteig i retracte, i adquisició de blocs d'habitatge de grans tenidors
- b. Expropiar de sòl paralitzat o edificacions en ruïna

a. Fer ús del dret a tanteig i retracte, i adquisició de blocs d'habitatge de grans tenidors

Tanteig: Dret que té una persona d'adquirir una cosa amb preferència a un tercer pel mateix preu que s'ha convingut entre el seu propietari i aquest tercer.

Retracte: Dret d'adquisició preferent que correspon a una persona sobre una cosa venuda, en les mateixes condicions (preu, terminis, etc.) del contracte de compravenda efectuat.


Diferència Tanteig vs. Retracte

La diferència entre el tanteig i el retracte és que el tanteig es produeix abans de la transmissió del bé al tercer, el titular del dret desplaça al tercer amb qui el propietari havia celebrat un acord translatiu, i en canvi, el retracte es produeix un cop efectuada la transmissió, i el titular del dret se subroga en la posició jurídica del tercer adquirent.



El dret a tanteig i retracte, en definitiva, situa les administracions públiques i les entitats sense ànim de lucre gestores d'habitatge social en una posició de preferència en l'adquisició d'un habitatge que vulgui ser transmès pel seu propietari, per davant de qualsevol persona interessada.

Estan subjectes al dret a tanteig i retracte aquells habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o el pagament del deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*.

A més a més, la **Llei del dret a l'habitatge de Catalunya**  faculta els municipis a delimitar àrees on poden exercir el dret de tanteig i retracte, per complir objectius dels plans locals d'habitatge i complir l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges socials, o facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis.

Paral·lelament, la Generalitat de Catalunya compta amb un programa d'adquisició d'habitatges de promocions buides de grans tenidors. L'objectiu d'aquest programa és disposar amb més rapidesa d'habitatges a punt per destinar-los a lloguer social, generar activitat econòmica donant feina a empreses i professionals de rehabilitació i serveis, i regenerar els nuclis abans de transformar-los donant sortida a promocions inacabades o buides.

Actualment, el programa se centra en els 162 municipis d'arreu del territori català, considerats àrees amb una alta demanda residencial i escassetat d'oportunitats de lloguer amb algun tipus de protecció.

Avantatges	Dificultats
Cal conèixer el dret de preferència per part de les administracions locals i fer-ne ús si així es considera.	Per a fer efectiu el dret a tanteig i retracte, cal estar inscrit en un llistat d'entitats, on sovint, els municipis petits no hi consten perquè no s'han trobat en aquesta situació.
	L'esforç per adquirir un immoble en els terminis que s'estableixen i fer ús d'aquest dret, és molt elevat per a administracions petites i amb poc múscul tècnic i econòmic.

📍 Cornellana, la Vansa i Fòrnols (l'Alt Urgell)
Municipi de 180 habitants, cap nucli supera els 50 habitants

Adquisició d'un edifici amb 9 habitatges per dret a tanteig i retracte.

La titularitat i la gestió dels habitatges és municipal.

7 dels habitatges es compren amb el finançament de l'ICF i tenen com a destí ser habitatges de protecció oficial; els altres 2 habitatges restants s'adquireixen amb fons propis de l'Ajuntament.

Els habitants dels 7 habitatges adquirits a través del crèdit de l'ICF han de ser sol·licitants d'HPO i complir els requisits propis dels habitatges de protecció oficial, i alhora, complir els criteris de prioritització definits pel municipi. Els altres dos habitatges són lloguers socials gestionats des del propi municipi.

*Va ser una entitat del sector de l'habitatge cooperatiu que va informar el municipi de la publicació de la venda de l'immoble i de la possibilitat d'accedir-hi mitjançant el dret a tanteig i retracte.

*El suport i l'acompanyament per part de la població en una "croada" com aquesta és imprescindible.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

📍 La Pobla de Segur (el Pallars Jussà)

3.035 habitants

Adquisició de 48 habitatges de la Sareb a través del dret a tanteig i retracte


L'adquisició dels habitatges la realitza l'Incasòl i la seva gestió, tots amb categoria d'HPO, es fa des de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

Tot i que el municipi no consta dins dels municipis prioritzats en aquest tipus d'actuacions, des de l'Ajuntament es valora que la idoneïtat dels habitatges, que estaven pràcticament enllestits, i la persistència del consistori, reivindicant i explicant la necessitat i oportunitat de la inversió, han fet possibles l'actuació.

"Cal ser tossuts". Marc Baró, alcalde de la Pobla de Segur

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

b. Expropiar sòl paralitzat o edificacions en ruïna

En el cas de que al municipi hi hagi solars de titularitat privada sense edificar, existeix una via legal per forçar la seva mobilització. Es tracta del **Registre municipal de solars sense edificar**. 

El Registre municipal de solars sense edificar és un instrument de política de sòl i habitatge per fomentar el desenvolupament urbanístic en els terminis fixats i resoldre problemàtiques generades per l'abandonament de les obres sense finalitzar.



El registre es basa en el que preveu l'article 177 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que habilita els municipis per crear una eina per vetllar pel compliment de les obligacions d'edificar, conservar o rehabilitar que té qualsevol propietari en terrenys que tinguin la qualificació de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paralitzades o inadequades.

Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar⁶

- La inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa.
- En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.
- La inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:

6. Art. 179 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

- L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per edificar-lo.
- L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.
- L'ajuntament pot acordar, d'ofici o a instància de persona interessada, sotmetre la finca o el solar a venda forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta també queda deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.
- L'ajuntament, d'ofici o a instància de persona interessada, pot acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs han de determinar els criteris aplicables per a la seva adjudicació i concretar el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir a la persona propietària originària.
- Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca, ni s'ha procedit a la venda o substitució forçoses, queda en suspens el règim previst en l'apartat 2 durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha executat les obres de conservació o rehabilitació, ni ha garantit el compliment d'aquestes obligacions, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.

Avantatges	Dificultats
És una mesura que pretén generar la mobilització de sòl paralitzat.	Requereix la valentia dels equips de govern, ja que pot ser una acció impopular i de pressió de cara a les persones propietàries dels solars afectats.

📍 Gallifa (el Vallès Occidental) 200 habitants

Registre de solars municipals sense edificar.

Gallifa compta amb un Registre de solars municipals sense edificar, amb l'objectiu de mobilitzar aquests sectors i evitar que quedin bloquejats o que s'utilitzin amb finalitats especulatives. S'ha fet palès que el sol fet d'haver impulsat el Registre ha generat un impacte en la intenció de mobilitzar els solars, sense que s'hagi arribat a forçar cap situació d'expropiació o similar.

Per a més informació, consulteu fitxa del municipi a l'apartat "Experiències municipals"

Bloc 2. Experiències municipals de mobilització d'habitatge públic



Les fórmules per activar habitatge públic en municipis rurals i de muntanya són múltiples perquè partim d'una realitat conformada per petites comunitats diverses i repartides per un territori extens.

Després d'haver exposat un seguit d'actuacions que poden donar resposta i/o guiar situacions concretes, s'ha considerat que el coneixement més valuós és l'experiència i les reflexions d'equips de persones polítiques i tècniques que han estat liderant projectes d'habitatge públic des del món local, i en concret, des d'una realitat de municipis petits, de zones rurals i de muntanya.

A continuació es presenten 9 casos de municipis que han apostat per les polítiques d'habitatge públic als seus pobles. Són experiències que exploren fórmules diferents, entenent que cada cas ve determinat per un context i unes possibilitats concretes.

Totes les experiències comparteixen el fet que han estat impulsades per part d'equips petits, que han fet l'esforç d'executar polítiques i actuacions que requereixen una aposta ferma.

La creativitat i la tenacitat d'aquests equips han estat clau per a impulsar projectes a llarg termini, trobar els suports necessaris, fer grans inversions, poder comptar amb recursos tècnics especialitzats, generar aliances, etc.

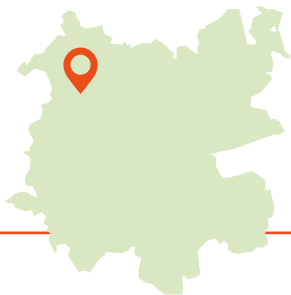
En aquest segon bloc, persones que han format part dels equips locals, algunes des d'un perfil tècnic i d'altres des d'un rol polític, exposen les actuacions realitzades pels seus municipis i també comparteixen reflexions i aprenentatges derivats de la seva trajectòria. L'objectiu és que aquesta informació pugui ser d'utilitat per a altres ens locals i serveixi per cercar la fórmula que s'ajusti més a cada realitat.



1.

Cardona: Una aposta de govern per gestionar l'habitatge a nivell local

Comarca:
El Bages



Nombre
d'habitants:

4.569



Context i particularitats del municipi

Cardona és un municipi situat al nord de la comarca del Bages i amb vincles i semblances als seus veïns del Solsonès.

La història de Cardona està lligada a l'activitat minera, que ha marcat importants transformacions en la seva població (arribant a 8.000 habitants a la dècada de 1960-70) i també en el seu paisatge i urbanisme. Com a conseqüència d'aquesta activitat, el municipi compta amb colònies formades per habitatges que actualment es troben en estats i usos diversos.

Paral·lelament, els darrers anys s'està percebut la incorporació d'empreses noves al municipi i es detecta una manca d'habitatge, tant per acollir possibles persones nouvingudes que cerquen desenvolupar el seu projecte a Cardona, com per permetre l'emancipació dels i les joves locals.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

L'habitatge és una aposta ferma del govern local de Cardona des de fa anys i s'han impulsat nombroses actuacions en aquesta línia.

L'existència dels habitatges de les colònies, que suposen un patrimoni important a mantenir i gestionar; i la necessitat de generar habitatge per permetre fixar la població, facilitar l'emancipació dels i les joves, i l'acollida de nous habitants, són dos dels aspectes claus que expliquen l'existència d'unes polítiques d'habitatge actives en aquest petit municipi.

Habitatge públic: Tipus d'actuació i desenvolupament

Rehabilitació d'habitatges a la Colònia Arquers

La Colònia Arquers es troba als afores del nucli central de Cardona. La conformen gairebé un centenar de cases petites, de construcció senzilla i alineades en llargs carrers. Amb el tancament de les mines, moltes d'aquestes cases van ser abandonades. Algunes s'han mantingut ocupades amb o sense dret.

Aquesta actuació s'inicia amb un procés de participació ciutadana i en el marc del Treball de barris del Servei d'Ocupació de Catalunya. Inicialment, es planteja vincular la rehabilitació d'aquests habitatges a partir dels cicles formatius en l'àmbit d'oficis, per tal de generar ocupació al municipi.

La colònia està formada per "pastilles" de cases. Actualment es compta amb una pastilla formada per quatre habitatges rehabilitada i habitada per persones joves, persones amb rendes baixes i famílies.

A dia d'avui, es treballa per activar la segona "pastilla", formada per quatre habitatges més. En aquesta fase, es preveu que dos d'aquests habitatges s'adjudiquin a partir de contractes de masoveria urbana.

Paral·lelament, s'està elaborant una diagnosi amb el suport de la Diputació de Barcelona per estudiar les vies d'actuació en relació a les persones que actualment estan ocupant habitatges que es volen rehabilitar i regularitzar.

Finalment, la Colònia Arquers està catalogada com a BCIL, fet que afegeix complexitat a la seva activació.

**A l'Annex 1.1. es poden veure imatges d'un habitatge rehabilitat de la Colònia Arquers*

Adquisició d'habitatges al nucli antic

En els darrers anys, l'Ajuntament ha adquirit un edifici format per 3 habitatges al nucli antic de la vila. Dos dels habitatges estan reformats i en breu s'acabarà de rehabilitar el tercer. La idea principal del consistori és destinar-los a lloguer per a gent jove, ja que es tracta de pisos petits i sense ascensor, i una caseta destinada a ser habitatge d'emergència.

El nucli antic del municipi també està catalogat com a BCIN. Per aquest motiu, s'està treballant en un Pla de millora urbana que pugui afavorir la mobilització dels habitatges d'aquest espai.

Allotjaments col·lectius protegits

L'Ajuntament de Cardona també compta amb onze allotjaments compartits, destinats, sobretot, a persones grans. Aquests allotjaments estan formats per una habitació, cuina i bany, i altres espais compartits. Un d'aquests allotjaments es reserva per a casos d'emergència social.

Colònia Manuela

La Colònia Manuela està formada per unes 24 casetes distribuïdes en dues franges. Es troba en sòl industrial i actualment hi ha persones que hi viuen, algunes amb títol habilitant i algunes sense títol.

L'Ajuntament té previst actuar-hi per a rehabilitar-ne els habitatges i regular-ne l'ús.

El destí pretén ser el lloguer d'una part dels habitatges i la venda de l'altra part.

Priorització i perfil de les persones habitants

En el cas dels habitatges de la Colònia Arquers que ja estan assignats, els col·lectius prioritaris són:

- Joves de fins a 35 anys
- Persones o famílies amb nivell baix d'ingressos
- Famílies amb fills

En el cas dels habitatges del nucli antic, s'han prioritzat les persones joves.

Per a adjudicar els habitatges s'han realitzat unes bases i s'ha dut a terme un sorteig entre les persones que compleixen els requisits.

**A l'Annex 1.2. es pot consultar el model de bases per a l'adjudicació dels habitatges.*

En el cas dels allotjaments compartits, el requisit és tenir una renda inferior a 2,5 vegades l'IPREM, i es prioritzen els col·lectius:

- Persones majors de 65 anys
- Persones menors de 35 anys
- Dones víctimes de violència de gènere
- Famílies monoparentals amb fills
- Afectats per situacions catastròfiques
- Persones divorciades i al corrent de pagament de pensions alimentàries

Pressupost i finançament

Les polítiques i actuacions d'habitatge de l'Ajuntament de Cardona s'han pogut desenvolupar gràcies a les línies de finançament següent:

- Pre5000. de la Generalitat de rehabilitació energètica.
- Diputació de Barcelona. Ajuts a l'adquisició, ajuts a la rehabilitació i ajuts de suport tècnic i redacció de diagnosi.
- Conveni amb INCASÒL.

Programes 3, 4 i 5 de la Generalitat - Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a edificis, habitatge i desenvolupament de projectes o llibres d'edificis.

Suports

Cardona ha impulsat una Oficina d'Habitatge gràcies a un conveni especial amb Agència d'Habitatge de Catalunya que permet realitzar una tasca de dinamització i mediació a nivell local. Paral·lelament, les actuacions més tècniques (ajuts, cèdules, etc.) es realitzen des de l'oficina comarcal.

Tot i això, properament totes les oficines passen a ser de nivell 1 i s'amplien les competències, i actuaran com a qualsevol altra oficina d'habitatge.

A dia d'avui, l'OLH compta amb dues persones tècniques que desenvolupen les tasques de dinamització i mediació de l'habitatge, un aparellador fix i un arquitecte, contractat a través d'un programa de subvenció, un aparellador i l'arquitecte municipal a jornada parcial, i també compta amb el suport d'un enginyer del Consell Comarcal un dia a la setmana.

Aprentatges de l'experiència i reflexions

Un dels aspectes més importants és treballar la confiança i oferir el màxim de garanties a la població local per fer front a les possibles reticències.

En aquest sentit, s'intenta acompanyar i oferir un servei proper. Un exemple són els habitatges privats que es posen a disposició de la borsa de mediació. En aquests casos, abans de firmar el contracte, des de l'Oficina es fan presentacions entre la part llogatera i la part propietària per tal que es coneguin.

En un moment, s'impulsen línies d'ajut al lloguer per persones novingudes. Tot i això, es detecta que en alguns casos les persones beneficiàries acaben vivint fora del municipi i es fa palesa la dificultat d'assegurar l'estabilitat i l'arrelament de les mateixes. Per aquest motiu, actualment només s'ofereix l'ajut de lloguer a joves menors de 35 anys. També s'està intentant incentivar la mobilització d'habitatge a través de la bonificació de l'IBI, però per ara no ha tingut gran repercussió.

Altres actuacions

Les polítiques d'habitatge al municipi s'inicien l'any 2017 amb l'elaboració d'una diagnosi sobre la situació de l'habitatge que, en el seu moment, posa de manifest l'existència d'un alt percentatge d'habitatges buits. A partir d'aquí, es comença a treballar en dues línies:

- Ajuts rehabilitació
- Borsa de mediació (Conveni AHC)

Actualment, l'OLH de Cardona compta amb una cartera de 45 pisos a la Borsa de mediació. Aquesta oferta suposa gairebé la totalitat dels habitatges de lloguer de primera residència al municipi. Tot i així, des de l'Oficina encara es percep una resistència per part d'algunes persones en relació amb el lloguer social.

Marta Muixí, tècnica d'habitatge de l'Ajuntament de Cardona

2.

Cornellana. Un projecte d'alçada: fer realitat una adquisició pròpia dels "grans"

Comarca:
L'Alt Urgell
(municipi de la
Vansa i Fórnols)



**Nombre
d'habitants:**
180 habitants al municipi
(2023)

180


Context i particularitats del municipi

La Vansa i Fórnols és un municipi de l'Alt Urgell format per 11 nuclis, dels quals cap supera els 50 habitants.

El projecte se situa a Cornellana, un nucli de la vall de la Vansa que es troba a 1.355m d'altitud i a uns 45 minuts de la Seu d'Urgell, la capital de comarca i nucli que aglutina la major part de serveis.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

L'any 2022 surt l'oportunitat d'accedir per dret de tanteig i retracte a l'edifici L'Hortal, amb 9 habitatges de nova construcció al nucli de Cornellana. És un edifici amb els habitatges pràcticament llestos per entrar a viure-hi.

Des de l'Ajuntament es preveu que, si no s'actua, són habitatges que acabaran tenint un ús secundari. Davant de la manca de disponibilitat d'habitatge permanent i de la necessitat de fixar població al municipi, s'aposta per intentar adquirir l'immoble.

Habitatge públic: Tipus d'actuació i desenvolupament

Adquisició de 9 habitatges per dret a tanteig i retracte.

- 7 dels habitatges es compren amb el finançament de l'ICF i tenen com a destí habitatges de protecció oficial.
- els altres 2 habitatges restants s'adquireixen amb fons propis de l'Ajuntament

Previ a l'adjudicació dels habitatges, i un cop aquests estan habilitats, s'organitzen dues jornades de portes obertes:

- La primera, dirigida als veïns i veïnes.
- La segona, dirigida a persones interessades a habitar al municipi. En aquesta segona, hi participen una cinquantena de persones. En aquesta jornada, a part de visitar els espais i els habitatges, també es fa una tasca informativa sobre les oportunitats de feina i el teixit econòmic de l'entorn.
- Paral·lelament, s'obre una adreça de correu electrònic per vehicular consultes, dubtes i informació.

L'adjudicació dels habitatges es gestiona des del propi Ajuntament. Els i les habitants, han de ser sol·licitants d'HPO i complir els requisits propis dels habitatges de protecció oficial, i alhora, complir els criteris de prioritització definits pel municipi.

Els altres dos habitatges són lloguers socials gestionats també des del mateix municipi. Aquests no estan qualificats de protecció oficial i es destinen a persones que volen viure al poble, encara que no compleixin els requisits anteriors. Un exemple dels perfils que habiten aquests dos habitatges és la directora de l'escola.

**A l'Annex 2.1. es poden veure imatges de l'immoble i material comunicatiu del projecte.*

Priorització i perfil de les persones habitants

S'han definit diversos perfils i criteris, i s'ha reservat un o diversos habitatges per a cada tipologia de persona/unitat familiar:

- Unitats familiars amb un fill o més cursant ensenyament obligatori.
- Persones menors de 40 anys.
- Persona o unitat familiar amb almenys un membre que treballi al municipi (autònom, assalariat o acreditant teletreball).
- Unitats familiars monoparentals/monomarentals amb fills cursant ensenyament obligatori o persones amb discapacitat.

*A l'Annex 2.2. es pot consultar el model de bases per a l'adjudicació dels habitatges.

Pressupost i finançament

Set dels habitatges s'han finançat a partir d'un crèdit de l'Institut Català de Finances. Una de les condicions del crèdit és que passats 75 anys, els habitatges passaran a ser propietat de l'AHC.

La quota de lloguer dels habitatges és de 290€/mes (aigua i brossa incloses). Aquests ingressos permeten cobrir la hipoteca, les despeses de gestoria i tenir un petit marge de benefici.

Els altres 2 habitatges s'han comprat amb fons propis i, per tant, són propietat municipal amb caràcter indefinit.

Suports

Cal esmentar el suport de Sostre Cívic, entitat que promou l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Va ser aquesta entitat qui va informar al municipi de la publicació de la venda de l'immoble i de la possibilitat d'accedir-hi mitjançant el dret a tanteig i retracte.

Per altra banda, s'ha comptat amb el suport de l'Agència d'Habitatge, especialment des de serveis territorials de Lleida. Amb tot, des del municipi es manifesta que costa encaixar iniciatives que surten dels paràmetres establerts.

Aprentatges de l'experiència i reflexions

Pel que fa a la classificació HPO

- Un obstacle a l'hora d'acollir persones interessades a habitar a Cornellana és que per accedir als habitatges cal estar inscrit com a sol·licitant d'HPO al municipi. Aquest fet ha dificultat l'accés a moltes persones que en el moment de la convocatòria no en tenen coneixement o que no són de la zona.
- Per altra banda, la qualificació dificulta la possibilitat de tenir més control sobre les persones que accedeixen als habitatges.
- Per garantir l'estabilitat del projecte i dels i les habitants, cal establir criteris de selecció i prioritjació basats en l'interès i la capacitat de desenvolupar un projecte vital al municipi. Actualment, els criteris dels HPO es basen en factors econòmics pensats, sobretot, en clau urbana. Cal trobar una figura que pugui respondre a la necessitat del repte demogràfic.

Pel que fa al paper de la població local

La figura de l'Associació Reviure les Valls ha estat clau fent una tasca de pedagogia entre la població local. El suport i l'acompanyament per part de la població en una "croada" com aquesta, és imprescindible.

Alhora, s'ha fet una feina d'acollida i informació a les persones interessades i novingudes. S'han destinat esforços a explicar la realitat i el context del municipi a les persones que han mostrat interès per a anar-hi.

Pel que fa al finançament

El finançament del projecte supera amb escreix el pressupost anual municipal. El municipi està sotmès a prudència financera i, per aquest motiu, les dificultats d'accedir a un crèdit són majors. Les condicions del crèdit de l'Institut Català de Finances impliquen que, tot i que el municipi assumeix íntegrament el cost dels habitatges, en un període de 75 anys, la propietat de l'immoble passa a ser de l'Agència Catalana d'Habitatge, i se'n perd la titularitat municipal.

Pep Camps i Torrents, alcalde de la Vansa i Fórnoles

Mercè Valls i Rovira, regidora de Repoblament i Cultura de l'Ajuntament de La Vansa i Fórnoles i presidenta de l'Associació Reviure les Valls

3.

Gallifa. Obrint camí en polítiques de sòl

Comarca:
El Vallès
Occidental



**Nombre
d'habitants:**
200 habitants
(2023)

200

Context i particularitats del municipi

Gallifa és un municipi dividit en dos nuclis de població i situat a la serralada Prelitoral. Es troba a tres quarts d'hora de Barcelona, però alhora viu un context de repte demogràfic.

Gallifa pateix indirectament la gentrificació de l'àrea metropolitana i progressivament ha vist com famílies empobrides expulsades de les grans ciutats, s'han anat traslladant als pobles de l'interior. Amb tot, en ser un municipi petit, compta amb una cartera de serveis socials molt reduïda i li és difícil poder donar resposta a les necessitats d'aquesta nova població.

Al municipi hi havia tres focus d'infrahabitatge, fruit d'haver estat, en un passat, un destí d'un turisme de muntanya per a persones de la gran ciutat afectades de malalties respiratòries. En aquest sentit, hi ha edificis que en el seu moment van ser allotjaments puntuals per a aquest públic i que a partir dels anys 70 van esdevenir infrahabitatge.

L'any 2021 es tanca l'acord d'adquisició d'un d'aquests immobles amb l'objectiu de rehabilitar-lo. Els anys següents es va materialitzant.

Paral·lelament, des de l'Ajuntament es fa una identificació de les prioritats com a municipi i es posa de manifest que cal posar a disposició habitatges per als joves, per tal que en el moment d'emancipar-se, puguin quedar-se al poble.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

Garantir que les persones joves del municipi, en el moment d'emancipar-se, es quedin al poble i no marxïn als municipis de la plana del Vallès.

Habitatge públic: tipus d'actuació i desenvolupament

Adquisició d'un edifici i rehabilitació integral per habilitar 3 habitatges dotacionals.

La selecció de les persones habitants i la gestió dels lloguers es realitza des del propi Ajuntament. Els preus es fixen segons els criteris de protecció oficial, tot i això, els habitatges no tenen la classificació oficial d'HPO. Aquest fet els permet ajustar el perfil de les persones ocupants a les necessitats que prioritza el propi municipi.

El format que s'impulsa és d'habitatge d'emancipació, amb un contracte de lloguer a 5 anys a preu de protecció oficial, prorrogable a 2 anys més si hi ha fills/es.

Es tracta d'apartaments de 45-50m² rehabilitats integralment.

Priorització i perfil de les persones habitants

Persones joves del municipi en moment d'emancipació.

**A l'Annex 3.1. s'exposen les bases reguladores per a l'adjudicació dels habitatges.*

Pressupost i finançament

Totes les actuacions realitzades s'han assolit amb línies de finançament de la Diputació de Barcelona. En concret:

- Finançament per a l'adquisició d'habitatges. Amb un import de 50.000 € per habitatge.
- Crèdit de 50.000€ a retornar en 10 anys sense interessos.

Finançament per a la rehabilitació d'habitatges. Amb un import de 80.000€ per habitatge.

Suports

Diputació de Barcelona, Generalitat de Catalunya i Ministerio del Reto Demográfico

Aprenentatges de l'experiència i reflexions

Les polítiques d'habitatge que s'impulsen des de la Generalitat de Catalunya estan molt enfocades a l'habitatge social. Amb tot, els territoris rurals i/o municipis petits, tenim necessitats demogràfiques davant de les quals cal impulsar actuacions, tot i que no necessàriament entren dins dels criteris socials establerts.

La proximitat i les relacions entre persones d'un municipi petit són molt estretes. Aquest fet suposa que s'hagi de ser valent a l'hora d'impulsar segons quines actuacions i polítiques de mobilització d'habitatge i/o sòl privat.

Cal tenir present que als nuclis hi ha moltes cases velles que no són funcionals (perquè no compleixen amb les alçades mínimes, per les distribucions, per complicacions amb els desguassos etc.). En aquest sentit, no tots els immobles buits són susceptibles d'esdevenir habitatge fàcilment.

En relació amb les línies de finançament vinculades a la rehabilitació dels habitatges, cal planificar les actuacions tenint present que no hi ha línies destinades al manteniment. Per aquest motiu, des de Gallifa s'ha apostat per rehabilitacions amb materials durables i amb la intenció de prevenir en despeses de manteniment.

Cal moure's, insistir i fer-se present davant de les institucions supramunicipals per tal d'apropar-los la realitat local, fent "proselitisme" de la nostra causa. Cal començar a caminar sense esperar que ens solucionin els problemes.

Les polítiques d'habitatge s'han d'acompanyar de polítiques de serveis per millorar la vida als pobles. Cal vetllar perquè als pobles es visqui bé per tal que la gent no marxi. Treballar per reduir el cost de l'habitatge és una de les línies a seguir.

Cal tenir clara la diagnosi dels nostres pobles i diferenciar si tenim un problema de despoblament (habitatges buits que no s'ocupen); o d'arrelament (manca d'oferta d'habitatge per a la gent que viu o vol viure al municipi).

Altres actuacions

Des de l'Ajuntament de Gallifa també es treballa en la mobilització del parc privat d'habitatge. En aquest sentit, es realitza una tasca de pedagogia amb les persones propietàries del municipi, i alhora s'ofereix suport tècnic en aquelles situacions que es valora que aquesta funció pot suposar un factor d'activació dels habitatges. En el cas de les darreres línies de subvenció per a la rehabilitació, s'han ofert els serveis tècnics de l'Ajuntament per a fer els projectes per tal d'agilitzar i facilitar l'obertura de nous habitatges de lloguer protegit al municipi.

Per últim, i no menys important, s'estan impulsant polítiques de mobilització del sòl.

- El municipi compta amb un polígon d'actuació urbanística que inicialment partia d'un sistema de compensació bàsica. Davant de la inactivitat i el bloqueig d'aquest sector, l'Ajuntament decideix passar al model de cooperació, en el qual el mateix Ajuntament impulsa el pla urbanístic, la reparcel·lació i el desplegament de serveis; i a canvi, incrementa el percentatge d'aprofitament d'un 10 a un 15%.
- En aquest moment hi ha una modificació en la llei d'acompanyament de pressupostos que permet executar els PAU per fases. Això permet redactar un projecte de reparcel·lació i desenvolupar el 15% del sòl que correspon a l'Ajuntament. En aquest espai s'està plantejant un projecte de cessió de sòl a llarg termini per tal que les persones beneficiàries s'hi puguin construir l'habitatge. Actualment s'està estudiant el model a impulsar.

Per altra banda, l'Ajuntament ha elaborat un llistat dels solars privats urbans que consten al Planejament Urbanístic. En el cas que al cap de 3 anys des de l'aprovació del planejament aquests solars no s'hagin edificat, l'Ajunta-

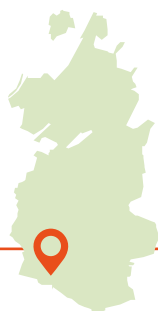
ment té la potestat d'expropiar-los o ordenar-ne una subhasta. Aquesta és una mesura que es contempla en les polítiques d'habitatge a Catalunya però que molts pocs municipis han impulsat. Ho va fer Tarragona a la dècada dels anys 60, i actualment s'ha aprovat a Gallifa. És una mesura de pressió per als i les propietàries a mobilitzar el sòl.

Mateu Comalrena de Sobregrau i Esteve, alcalde de l'Ajuntament de Gallifa

4.

Maldà. Veure les oportunitats i facilitar-ne el desenvolupament amb els recursos locals

Comarca:
L'Urgell –
vall del Corb



**Nombre
d'habitants:**

240



Context i particularitats del municipi

Maldà és un municipi agrari situat a la vall del Corb. Té una població força envellida i un elevat nombre d'habitatges buits.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

Fixació de població jove al municipi, i facilitar espais per a les persones joves per desenvolupar els seus projectes vitals al poble.

Habitatge públic: Tipus d'actuació i desenvolupament

Casa del Metge, habitatge de titularitat municipal que el 2016 s'activa amb un contracte de protecció oficial gestionat des de l'Ajuntament.

Actualment s'està treballant en la rehabilitació d'un immoble públic amb dos habitatges destinats a lloguer social. Les obres s'estan assumint gràcies al Pla pilot del programa de rehabilitació al món rural del Departament de Territori.

Pressupost i finançament

Pla Pilot del Programa de rehabilitació al món rural del Departament de Territori
Cofinançament de la Diputació de Lleida en la rehabilitació dels dos habitatges.

Suports

Oficina d'habitatge i serveis tècnics del Consell Comarcal de l'Urgell

Altres actuacions

Entre els anys 2020-21 s'impulsa un projecte de masoveria urbana en una casa de propietat privada en el qual l'Ajuntament juga un rol d'intermediari i facilitador del contracte.

Es tracta d'una casa que va estar tancada durant molts anys. Va coincidir que una parella que ja passaven temporades al poble estaven cercant habitatge i que la propietat es va mostrar disposada a mobilitzar-la, sense haver d'assumir una inversió important per fer-ho.

Des de l'Ajuntament es va plantejar l'opció d'impulsar una masoveria urbana casant els interessos de les dues parts.

A partir d'aquí, els serveis tècnics del Consell Comarcal realitzen una revisió prèvia de l'edifici i, entre totes les parts es defineix el nivell d'intervencions que es requereixen per a l'habitabilitat de l'habitatge. En el cas de les intervencions que la part masovera no pot assumir, la propietat es compromet a realitzar-les abans d'iniciar el contracte.

L'arquitecte tècnic elabora un inventari de reformes acompanyat d'una estimació de despesa econòmica, i amb aquesta proposta, es fa el contracte.

Es decideix fer una carència d'una part del lloguer, no de la totalitat, amb un contracte a 5 anys. Es pacta una trobada al cap d'un any entre les tres parts (propietat, serveis tècnic i masoveres) per valorar el nivell de compliment del contracte i si calen intervencions.

La valoració de l'actuació és molt positiva, la part masovera ha complert en tot moment amb les reformes previstes i n'ha realitzat d'extres. A dia d'avui, el contracte segueix vigent.

Sebastià Mata, exalcalde de l'Ajuntament de Maldà.
Alcalde en el moment de l'actuació exposada.

5.

La Pobla de Segur. Perseverar per visibilitzar i donar resposta a la realitat local

Comarca:
El Pallars Jussà



Nombre d'habitants:
3.035 habitants
(2023)

3.035



Context i particularitats del municipi

La Pobla de Segur és el segon municipi en importància i en població de la comarca. És un poble amb una forta vinculació històrica amb el riu, que divideix en dos el nucli principal. A nivell de comunicacions és un punt clau perquè és l'últim municipi on arriba el tren, que connecta la capital de la província amb el Pallars.

Actualment, compta amb la presència de l'Institut Centre d'Esports de Muntanya, amb una matrícula d'uns 800 alumnes anuals que cursen formació professional en aquest àmbit. A més a més, en els darrers anys, s'ha viscut una embranzida de negocis locals dirigits per persones joves, sobretot vinculats a la producció agroalimentària.

Amb tot, no hi ha disponibilitat d'habitatge de lloguer per a les persones joves que volen emancipar-se, per acollir els i les estudiants que arriben al municipi per formar-se, ni per allotjar els i les treballadores de les empreses locals.

Paral·lelament, la Pobla de Segur és un municipi on el 2022 hi havia 81 habitatges de la Sareb.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

L'objectiu de l'Ajuntament de la Pobla de Segur era absorbir els habitatges mencionats i posar-los a disposició de persones joves, del personal i estudiants del Centre d'Esports de Muntanya i de la gent gran amb pocs recursos i necessitat d'habitatge, prioritàriament.

Habitatge públic: tipus d'actuació i desenvolupament

Adquisició de 48 habitatges per part d'Incasòl. L'actuació s'emmarca en el programa d'adquisició de blocs de grans tenidors impulsat des del Govern, per tal d'incrementar el Parc d'habitatges públics de lloguer de la Generalitat de Catalunya.

36 dels habitatges adquirits esdevenen habitatges de lloguer amb categoria d'HPO.

Els altres 12 són habitatges amb persones ocupants i es mantenen els contractes i condicions.

Priorització i perfil de les persones habitants

Els i les persones residents dels habitatges han de complir els requisits de protecció oficial que defineix l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

A més a més, l'Ajuntament defineix uns criteris locals des de l'òptica i la necessitat d'afavorir l'arrelament. Són els següents:

- Tenir una renda mínima garantida.
- Que el 40% dels habitatges vagi destinat a persones menors de 35 anys.
- Que les persones sol·licitants estiguin empadronades al municipi abans de la publicació de les bases.

Pressupost i finançament

Més de 3 milions d'euros per a l'adquisició dels habitatges, i 300.000 € per a reformes, imports assumits per l'Institut Català del Sol.

Suports

L'adquisició dels habitatges l'ha assumit l'Incasòl.

La gestió dels habitatges (manteniment, adjudicació, etc.) es realitza per part de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

Aprenentatges de l'experiència i reflexions

L'Ajuntament ha estat tres anys insistint per rebre el suport del Govern i l'Incasòl per tirar endavant la proposta.

El model de conveni amb què treballa la Sareb per posar a disposició aquests pisos està basat en la realitat de l'Àrea Metropolitana i té en compte sobretot criteris d'exclusió social que no encaixen amb les particularitats de zones poc poblades i amb necessitat d'arrelament i fixació de la població.

Hi ha la possibilitat d'establir criteris de selecció des de l'àmbit local, que complementen els criteris establerts per l'ACH, en aquest cas. Però caldria una visió adaptada.

Cada vegada s'estan transferint més competències en l'àmbit de l'habitatge als ens locals. En el cas dels municipis petits, però, és una dificultat perquè sovint no hi ha ni la capacitat ni el coneixement per assumir aquest repte. A més a més, falten recursos econòmics per a poder fer polítiques d'habitatge des dels municipis.

Altres actuacions

Altres actuacions en l'àmbit de l'habitatge a la Pobla de Segur:

- Hi ha dos habitatges de titularitat municipal i de lloguer social gestionats per una entitat social d'abast comarcal. Actualment les habitants són persones amb problemes de salut mental.
- Des de l'Ajuntament s'està treballant per desenvolupar un projecte de formació dual en oficis vinculat a la rehabilitació d'uns bungalows, on es preveu poder fer allotjament per als i les alumnes dels cursos de l'Escola de Muntanya. Paral·lelament, a la mateixa àrea també s'hi preveu un equipament amb serveis per a autocaravanes i, si cal, poder fer una opció per allotjar persones visitants, ja que hi ha poca oferta al municipi.

Paral·lelament, hi ha edificis de titularitat municipal susceptibles de ser habitatge però que requereixen una inversió de rehabilitació actualment inassumible. En aquest sentit, es troba a faltar una línia de finançament que respongui a aquesta casuística força comuna al territori.

“Cal ser tossuts”.

Marc Baró, alcalde de l'Ajuntament de la Pobla de Segur

6.

Taradell. Crear aliances locals per anar més lluny

Comarca:
Osona



Nombre d'habitants:
6.809 habitants
(2023)

6.809



Context i particularitats del municipi

Taradell és un municipi de la comarca d'Osona, es troba a la plana de Vic, a tocar del Montseny.

Demogràficament ha mantingut una tendència creixent sense veure's afectat en cap moment per les despoblacions característiques dels entorns rurals.

La principal dificultat en l'accés a l'habitatge es dona pels alts preus de lloguer i compra en ser un poble amb un alt nivell de serveis i ben considerat comarcament, també per la seva proximitat amb Vic.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

El 1995 l'Ajuntament en percep la necessitat i emprèn les primeres passes per crear una residència per a gent gran. Es crea la Fundació Vilademaný per a facilitar-ne la gestió i en un primer moment es comença l'activitat amb habitatge tutelats.

Al 2003 l'Ajuntament promou pisos per a joves en un terreny municipal cedit a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que acaben esdevenint pisos d'inserció.

Al 2006-08 en veure que les usuàries dels pisos tutelats cada cop tenen més dependència, es crea una residència i es reconverteix el 50% dels habitatges tutelats en residència i centre de dia.

Al 2020 els habitatges tutelats que quedaven es reconverteixen tots en residència per tal de guanyar 12 places. Paral·lelament, es construeixen nous habitatges tutelats. D'aquesta manera, es busca guanyar places i separar els serveis per garantir la no dependència de les usuàries dels habitatges tutelats.

Habitatge públic: tipus d'actuació i desenvolupament

La Fundació Vilademaný es tracta d'una entitat amb capital públic, on l'òrgan de govern i els patrons són càrrecs públics i del teixit social del poble: alcalde, cap de l'oposició, metgessa, rector de la parròquia, regidors, presidents d'associacions, jutge de pau, etc. La fundació dona servei a tres tipologies d'habitatge públic:

- A/ Residència per a gent gran: Funcionament habitual d'una residència. A proposta de l'Ajuntament, els habitants de Taradell tenen subvencionat un 10% del cost.
- B/ Habitatge tutelat per a gent gran: El règim d'ús es fa a través d'un contracte de serveis, no de lloguer, ja que hi ha altres serveis associats com són l'atenció continuada (neteges a fons, bugaderia i altres) i el manteniment i neteja. A títol d'exemple els habitatges no tenen comptador propi.
 - 3 tipologies d'habitatges:
 - Tipologia 1 (10 unitats) compten amb 1 habitació individuals/dobles, 1 bany i 1 cuina-menjador
 - Tipologia 2 (5 unitats) compten amb 2 habitacions, 2 banys i 1 cuina menjador
 - Tipologia mixt (1 unitat)

■ **C/ Pisos d'inserció:** Es tracta d'una gestió compartida, de la qual la Fundació gestiona la meitat dels pisos (10 de 21 en total). En aquest cas, la Fundació fa d'immobiliària, lloga els pisos, però no ofereix serveis socials.

Priorització i perfil de les persones habitants

Els habitatges tutelats estan destinats a persones de la 3^a edat, persones amb alguna discapacitat física i altres excepcionalitats aprovades pel Patronat. En qualsevol cas, s'admet un Grau 1 de dependència màxim.

Les persones de la 3^a edat que tenen a partir de Grau 1 de dependència poden accedir a la residència.

Els pisos d'inserció estan destinats a perfils diversos sempre amb problemàtiques relacionades amb l'exclusió social i greus necessitats econòmiques.

Pressupost i finançament

Pressupost anual 2.500.000€ de 2023

- 1.9 M € residència (Genera 14.000 € pèrdues)
- 222 mil € centre de dia (Genera 24.000 € pèrdua)
- 360.000€ habitatge tutelats (genera 75.000 € de benefici)
- 11.000€ menjador social (genera 5000 € pèrdua)
- 60.000€ pisos socials (genera 20.000 de benefici, gràcies a subvencions administracions)

Aproximadament la Fundació té un benefici net anual de 56.000 €

L'aportació de l'Ajuntament ha estat habitualment de 200.000€/any, tanmateix , l'últim any s'ha incrementat a 220.000€.

- 135.000€ es destinen al retorn d'hipoteques i inversions
- 45.000 € es destinen als habitatges tutelats
- 25.000 € es destinen als pisos socials

Preus de "lloguer" dels habitatges:

- 500-700€/mes (quota mínima sense serveis extra)
- 1.300/1.400€/mes màxim amb tota la resta de serveis

Quota mensual de la residència:

El preu mitjà és de 2.100€, pot variar de 1.800 a 2.500 en funció de la dependència i dels descomptes als usuaris de Taradell. Els ajuts a la dependència van directament a l'usuari per fer front a les quotes juntament amb la pensió.

L'Agència de l'Habitatge dona 1.800€ anuals per cada pis social i per cada habitatge tutelat. En total, 18.000 pels 10 pisos socials i 28.800 pels 16 habitatges tutelats.

Construcció dels nous habitatges tutelats: 1.950.000€

- 800.000€ Aportats per la Fundació
- 500.000€ Ajuntament
- 450.000 € DIBA
- 200.000 € Mancomunitat La Plana

Suports

El principal suport de la Fundació és l'Ajuntament de Taradell. Els primers 20 anys, per la vinculació amb l'equip gestor, la fundació esdevé com "una regidoria més de l'Ajuntament". Els darrers anys, amb el canvi de govern la relació és bona i segueix havent-hi aportació de capital, però amb menys relació entre ells.

Altres suports clars són la Diputació de Barcelona, que aporta uns 10.000 € anuals, i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que aporta uns 46.800 € anuals.

Aprenentatges de l'experiència i reflexions

Una fundació d'aquest tipus és una bona eina de gestió de serveis municipals o públics en general, ja que facilita molt l'actuació flexible i amb capacitat de reacció, sobretot en l'àmbit de la contractació. Les "limitacions" de

control aplicades en els últims anys a les fundacions no han afectat negativament, mentre la contractació pugui mantenir-se de forma flexible.

Poder gestionar la totalitat del pisos socials permetria obtenir un sou sencer dels ajuts (1.800*21) de l'AHC i tenir una persona íntegrament dedicada al projecte.

La valoració del model d'habitatge tutelat és molt positiva. En el cas de la gent gran cal tenir en compte l'increment de la dependència i tenir serveis associats de residència a prop.

Una residència és viable a partir de 50-100 usuàries. La de Taradell rep usuàries dels municipis adjacents, inclús Vic.

La Fundació ofereix dos serveis més, lligats a l'habitatge per gent gran:

- Menjador social
- Centre de dia

Lluís Verdaguer Vivet, director de la Fundació Vilademany
i exalcalde de l'Ajuntament de Taradell

7.

Tornafort. L'acció del veïnat

Comarca:
El Pallars Sobirà
(municipi de
Soriguera)



**Nombre
d'habitants:**
442 Habitants al municipi
de Soriguera (2023)



Al nucli de Tornafort hi viuen al voltant de 15 persones tot l'any

Context i particularitats del municipi

Tornafort és un poble del municipi de Soriguera que compta amb un bosc comunal. Durant les dècades del 40 i 50, Tornafort era una pedania amb una Junta Administrativa i van ser anys bons a nivell d'extracció de fusta. Això va donar beneficis que van permetre inversions, com fer arribar la carretera al poble, l'aigua a les cases, el garatge per als tractors o obres a l'escola.

Als anys 60 comença el despoblament, el preu de la fusta baixa per la dificultat de l'extracció i la població del nucli de Tornafort es va debilitant. El 1970 l'escola del poble, que durant dècades ha acollit a estudi la canalla del poble i dels pobles del voltant, tanca definitivament.

A partir del 1994 es valora la necessitat d'activar l'edifici i arreglar-lo per tal d'evitar una situació de ruïna i, alhora, de crear un lloguer que suposi un ingrés al poble i afavoreixi la instal·lació de nous veïns/es.

L'edifici, que fins al moment ha estat de titularitat privada, se cedeix a l'Ajuntament de Soriguera perquè la Junta Administrativa de Tornafort, degut a l'èxode de població, ja no existeix. Uns anys més tard s'inicia el projecte de rehabilitació.

L'any 2005, Tornafort esdevé una Entitat Municipal Descentralitzada. A partir d'aquest moment, es decideix activar l'antic estudi per a ubicar-hi: les oficines de l'EMD, una sala polivalent i arreglar el pis del mestre per tal que generi una entrada econòmica al poble.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

Els objectius inicials són evitar la ruïna de l'edifici i poder generar una entrada de diners al poble.

Després de plantejar diverses opcions, entre les quals obrir una *gîte d'etape* o un alberg, s'acaba apostant per crear un habitatge de lloguer permanent, amb l'objectiu que l'espai faciliti la instal·lació d'habitants que puguin viure al poble tot l'any.

Habitatge públic: tipus d'actuació i desenvolupament

L'any 2005 es demana la realització del projecte tècnic. Es demanen diverses subvencions per a poder assumir-ne el cost però totes es deneguen.

Es decideix fer una subhasta de fusta, després de molts anys sense fer-ne, i amb els diners que se'n treuen, es pot assumir el cost del projecte.

L'any 2008 s'inicia un pla pilot impulsat pel Consell Comarcal del Pallars Sobirà i en conveni amb Adigsa, una empresa pública adscrita al Departament de Medi Ambient i Habitatge, dedicada a gestionar el parc de 60.011 habitatges transferits a la Generalitat l'any 1985 i el parc de nova construcció de l'Institut Català del Sòl, per a l'arranjament de diverses escoles, en el qual entra l'estudi de Tornafort. L'habitatge tindrà un destí de lloguer permanent en règim de protecció oficial per a un mínim de 30 anys.

Per a cobrir tota la despesa de rehabilitació, es demana un préstec a una entitat bancària amb un tipus d'interès molt baix, retornable amb l'arrendament del mateix habitatge.

Un cop adjudicat l'habitatge, s'obre l'espai a tots/es els veïns/es per veure'n el resultat.

El 2009 hi entra la primera persona llogatera i des d'aquest moment, sempre ha estat ocupat..

Priorització i perfil de les persones habitants

Els criteris de selecció es determinen des de la pròpia EMD.

En primer lloc, les persones interessades han de complir el requisit d'estar inscrites al Registre de sol·licitants de protecció oficial.

A partir d'aquí, el poble estableix uns criteris de priorització:

- Estar empadronat al nucli de Tornafort.
- Estar empadronat al municipi de Soriguera.
- Estar empadronat a la comarca del Pallars Sobirà.
- Famílies amb fills/es.

*Si els sol·licitants compleixen els criteris d'empadronament, es té en compte l'antiguitat.

*Si els sol·licitants compleixen els mateixos criteris, es fa un sorteig públic.

Pressupost i finançament

El projecte tècnic per a la rehabilitació s'assumeix amb fons propis.

El Pla pilot impulsat pel Consell Comarcal i en conveni amb Adigsa assumeix 6.000€ de la rehabilitació.

La resta de la despesa s'assumeix a través d'un préstec a retornar en 30 anys amb una entitat bancària.

Suports

Consell Comarcal del Pallars Sobirà

Departament de Medi Ambient i Habitatge

Aprenentatges de l'experiència i reflexions

El poble de Tornafort compta amb un consell obert que es troba cada mes i on es decideix tot entre tots.

“En els pobles tan petits està bé que ens sentim amb el dret a decidir i executar. Hi ha un orgull de poble que pugui ser així.”

Núria Garcia Quera, presidenta de l'EMD en el moment de l'activació de l'habitatge

8.

Vallcebre. Explorar les vies perquè el patrimoni de titularitat municipal esdevingui habitatge permanent

Comarca:
El Berguedà



Nombre d'habitants:
274 habitants
(2023)

274

Context i particularitats del municipi

Vallcebre és un petit poble de l'Alt Berguedà, situat a més de 1.100 metres d'alçada.

A finals del s.XX el municipi va patir un despoblament molt accelerat a causa de la finalització de les activitats que suposaven el motor econòmic principal al municipi: la mineria i el tèxtil. Com a conseqüència, la població de Vallcebre va passar de prop de 1.000 habitants els anys 1970, a menys de 300 l'any 2000.

En aquest moment el municipi va haver de reinventar-se per tornar a situar-se al mapa, i es va apostar per la dinamització a través de l'activitat turística, ja que hi havia algun negoci a punt de tancar.

Per altra banda, una part important del poble consisteix en masies disperses, algunes agrupades en ravals. Com a conseqüència del procés de pèrdua poblacional, una part important d'aquestes masies s'acaben utilitzant com a segones residències.

La trajectòria de la política d'habitatge de Vallcebre es defineix per dos elements destacats: per una banda, és un municipi amb molt patrimoni públic; per l'altra, hi ha una gran implicació personal dels membres de l'ajuntament amb el seu poble.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

L'objectiu de l'Ajuntament és activar el patrimoni de titularitat municipal, vetllant per la seva conservació i ús com a habitatge permanent.

D'aquesta manera, pretén facilitar l'arrelament al municipi i garantir habitatge a preus assequibles i de primera residència.

Habitatge públic: Tipus d'actuació i desenvolupament

El municipi compta amb 5 immobles de titularitat pública susceptibles de ser habitatge.

Des de l'Ajuntament es comença a estudiar la possibilitat de rehabilitació d'aquests immobles per a fer-ne lloguer social. El primer pas que es desenvolupa és un estudi per part de la Diputació de Barcelona, on es proposa un full de ruta per a cada un dels immobles. Aquest estudi inclou els àmbits tècnic, econòmic, social i jurídic, i ha de permetre activar habitatge permanent i assequible al municipi. El document resultant, ha estat i segueix sent el full de ruta de l'Ajuntament en aquestes actuacions.

Cal Mestre: És un immoble qualificat d'equipament i, per tant, l'única via per tal que pugui respondre a l'ús d'habitatge és fer-ne habitatge dotacional. Aquesta opció té restriccions a l'hora de llogar-lo, però s'opta per tirar-ho endavant. Un cop solucionats els aspectes d'ordenació urbanística de l'edifici, es rehabilita i l'any 2015 es converteix en habitatge dotacional, amb una gestió directa des de l'Ajuntament.

Castellnou:

- L'any 2011 s'executen actuacions estructurals de rehabilitació a l'edifici.
- El 2016 es planteja adjudicar el lloguer de l'habitatge associat a la posada en funcionament d'un programa d'emprenedoria. En aquesta proposta, l'emprenedor/a havia d'assumir els costos pendents de rehabilitació de l'habitatge i del negoci, que es preveien compensar a través d'un contracte de masoveria. El programa, que s'implementa amb el suport de la Diputació de Barcelona i l'Agència de Desenvolupament del Berguedà, no obté resultats satisfactoris perquè la despesa a fer en l'immoble és encara molt important i la fa econòmicament inviable. Per aquest motiu, es realitzen noves actuacions a l'edifici, de manera que l'habitatge situat a la primera planta queda finalitzat.
- El 2018 es fa un concurs públic per adjudicar la gestió de Castellnou, novament amb el suport tècnic de la DIBA i l'Agència de Desenvolupament del Berguedà. La cessió de l'habitatge en règim de lloguer està condicionada a l'obertura d'un negoci d'emprenedoria en l'immoble.
- El 2019 finalitza el concurs resultant guanyadora una parella amb dues nenes que s'estableixen a viure al poble i que estan molt satisfetes amb el poble i molt especialment amb l'escola de Vallcebre. Com que l'activitat que desenvolupa la família no requereix l'ús del local, aquest espai s'ha acabat destinant a un altre habitatge.

Cal Costa: L'objectiu és rehabilitar l'edifici, en estat de ruïna funcional, per obtenir tres o quatre habitatges destinats a lloguer. Es presenta a la subvenció PUOSC 2020-2024 de la Generalitat de Catalunya però es denega l'ajut. Des de l'Ajuntament es declara el sòl de protecció oficial en una modificació d'urbanisme.

Antigues Escoles de Sant Julià de Vallcebre: El 2019 es realitza un estudi d'actuacions d'habitatge i rehabilitació de l'edifici.

Can Roser: Consta d'un dispensari, un 1r pis de l'arquitecte municipal i 2n pis, amb una persona que encara hi viu.

En el cas de Castellnou, l'habitatge estava ocupat com a segona residència. En el cas de Cal Costa, l'habitatge estava llogat a una família que en principi portaven el restaurant del mateix edifici però el negoci no estava funcionant. En el cas de la Casa del Mestre havia estat l'habitatge principal de la persona llogatera però havia derivat en segona residència. Per tal de poder destinar aquests habitatges a lloguer permanent, s'ha comptat amb el suport i l'assessorament jurídic i legal de la Diputació de Barcelona.

Priorització i perfil de les persones habitants

Des de l'Ajuntament es pensa en perfils concrets per a cada edifici, tenint en compte les particularitats de cada espai i les possibles necessitats de col·lectius diversos.

- Castellnou s'ha adjudicat a través d'un concurs públic amb bases. En aquest cas es prioritza famílies amb fills/es.
- La Casa del Mestre és un habitatge dotacional destinat a una família monoparental.
- A Cal Costa dos dels habitatges són petits, amb destí a persones joves.

Pressupost i finançament

Servei d'Habitatge de la Diputació de Barcelona i Programa de rehabilitació al món rural, del Dept. de Territori
La persona de la brigada municipal i una persona contractada en el marc dels Plans d'Ocupació duen a terme part de la feina de rehabilitació i adequació dels habitatges.

Suports

Diputació de Barcelona

Departament de Territori

Agència de Desenvolupament del Berguedà, en accions puntuals

Aprenentatges de l'experiència i reflexions

- La importància del suport tècnic als pobles petits. Sovint en pobles petits tenim molt clar quines són les necessitats del territori i «què» hi volem fer. Però per manca de mitjans tècnics, sovint no sabem «com» es poden fer, i moltes propostes viables i innovadores queden encallades per aquest motiu. A partir d'aquí, ens ha estat molt útil tenir definit un full de ruta amb un seguit de propostes d'actuacions a seguir.
- Importància del suport econòmic extern. Depenem en gran mesura de les subvencions i ajuts externs d'altres institucions per tirar endavant projectes locals complexos i costosos, ja que des del municipi no hi ha musculatura ni recursos suficients per impulsar projectes d'aquestes dimensions.

- El concepte d'habitatge social no és igual a Vallcebre que a Barcelona. Per tant, és important conèixer les problemàtiques específiques de cada municipi abans d'actuar-hi.
- El desenvolupament de cada projecte comporta complicacions i imprevistos (urbanístics, jurídics, etc.) que sense una estructura tècnica poden generar que tot s'encalli durant períodes molt llargs.
- Les polítiques d'habitatge públic que s'implementen des de la Generalitat estan pensades per a àmbits urbans, i no per a petits municipis rurals. Per contra, tenim el model d'acció implementat per la Diputació de Barcelona en matèria d'habitatge els darrers anys, en què ha apostat per una política de discriminació positiva cap a municipis petits, que ens ha donat l'oportunitat de generar polítiques actives d'habitatge en l'àmbit local.

I finalment, cal reconèixer que si les coses funcionen és per la voluntat i l'esforç de les persones que ho tiren endavant. A més a més, hi ha un factor que cal tenir en compte, i que en el cas de Vallcebre ha estat clau per a poder desplegar totes les actuacions que s'han dut a terme, i és que es va trucar a la porta adequada en el moment adequat.

Altres actuacions

Durant els anys 2010-2011, conjuntament amb la Diputació de Barcelona, es desenvolupa un pla pilot que té com a objectiu posar en marxa la figura de «l'agent de rehabilitació», per desenvolupar les actuacions plantejades a l'estudi de Vallcebre. Malauradament, l'experiència fracassa perquè no es troba un perfil professional que s'avingui a les necessitats i expectatives plantejades inicialment. Les tasques previstes per a aquesta figura eren: identificar pisos buits, posar-se en contacte amb propietat, buscar formes atractives per mobilitzar-los i vehicular la demanda.

Durant el 2019 es fa un estudi exhaustiu del parc privat d'habitatges no ocupats a Vallcebre amb el suport tècnic de la Diputació de Barcelona, i durant l'any 2020 es posa en marxa el projecte «Viure a Vallcebre », vigent actualment. Amb aquest programa es pretén mobilitzar pisos que estan buits per lloguer de famílies que vulguin establir-se al poble. S'han tingut contactes amb diversos propietaris i propietàries del municipi, però és un projecte amb pocs resultats.

A més a més, s'està treballant per intentar flexibilitzar el POUM i que permeti l'activació de més habitatges, sobretot vinculat a rehabilitacions i masies, però no és fàcil.

Jordi Lapuente Perarnau, regidor i tinent d'Alcalde de l'Ajuntament de Vallcebre

9.

Vilada. Una travessa per adquirir habitatge de gestió municipal

Comarca:
El Berguedà



Nombre d'habitants:
463 habitants
(2024)

463

Context i particularitats del municipi

Vilada està situat a 12km de Berga, la capital de comarca.

Els darrers 20 anys el municipi ha perdut entre un 15 i 20% de la seva població i, a dia d'avui, la mitjana d'edat de les persones que hi viuen és de 53 anys i, per tant, és una població força envellida.

En els darrers anys, i arran de la pandèmia, es va començar a detectar interès per part de les persones joves per quedar-se o tornar al poble. En aquest punt, es va fer palès que la manca d'habitatge disponible era el problema més greu que tenia el municipi.

Objectius i motivacions que han impulsat a desenvolupar el projecte

El factor que impulsa l'Ajuntament a començar a plantejar actuacions per adquirir habitatge és la necessitat de fixar la seva població, i en especial, les persones joves.

En definitiva, s'ha d'actuar perquè la manca d'habitatge no sigui un factor que expulsa i/o frena l'arrelament de les persones que volen viure al municipi.

Habitatge públic: tipus d'actuació i desenvolupament

- **1** Després de prospeccions i estudis inicials, l'Ajuntament aposta per a l'adquisició d'habitatge públic. Compra un habitatge, amb l'ajuda de la Diputació de Barcelona; i impulsa la seva posterior rehabilitació a través del Programa de rehabilitació al món rural en la convocatòria de l'any 2023.
- **2** Firma un contracte de cessió de dos pisos propietat del Bisbat a canvi de rehabilitar-los i gestionar-ne el lloguer per a persones joves. Es tracta d'una cessió gratuïta a 20 anys situats en un edifici antic, que compta amb dos habitatges més que ja estan ocupats.
- **3** Compra un altre edifici al mig del poble amb possibilitat de fer entre 6 a 8 habitatges. Actualment encara no està definit el projecte que s'hi desenvoluparà. Hi ha la possibilitat de mantenir locals comercials i vincular les adjudicacions dels habitatges a persones que desenvolupin activitat econòmica al municipi.
- **4** En procés la compra de 2 pisos rehabilitats (47 m² + traster), subvencionats en un 80% per la Diputació de Barcelona.

**A l'Annex 5 es poden veure imatges i plànols dels diferents immobles.*

Pel que fa al mecanisme i els criteris d'adjudicació dels habitatges, encara està poc desenvolupat i estan centrats en la creació i adaptació d'aquests.

Priorització i perfil de les persones habitants

Inicialment el col·lectiu prioritari són les persones joves. Amb tot, s'estan trobant amb demandes reals de persones grans que viuen en cases en males condicions i voldrien tenir un espai més òptim.

Pressupost i finançament

Per a cada una de les actuacions:

- **1** La compra del primer habitatge es realitza amb l'ajut per a l'adquisició d'habitatge de la Diputació de Barcelona, possible sempre que el preu de compra sigui inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'HPO, i amb un ajut màxim de 50.000€. La rehabilitació es porta a terme gràcies a l'adjudicació del Programa de rehabilitació al món rural del Departament de Territori en la convocatòria de l'any 2023.
- **2** La rehabilitació dels dos habitatges cedits pel Bisbat són possibles gràcies a l'ajut per a rehabilitació de la Diputació de Barcelona, que ha cobert una part de la inversió. La resta ha estat finançada amb fons propis i es pretén recuperar-la amb els lloguers.
- **3** La compra del segon edifici es realitza a través del Programa General d'Inversions (PGI) de la Diputació de Barcelona, basat en una dotació econòmica per a cada ens local. La rehabilitació i les obres per habilitar els habitatges es pretenen anar fent en la mesura de les possibilitats i dels suports que es puguin rebre.
- **4** Compra finançada pel programa d'adquisició d'habitatge de la Diputació de Barcelona.

Per seguir amb les actuacions previstes, serà necessari accedir a un crèdit, ja que no es compta amb prou recursos propis per assumir les inversions.

Suports

Des del municipi es valora l'ampli suport de la Diputació de Barcelona, sense el qual la major part de les actuacions haurien estat inviabilitats.

Aprentatges de l'experiència i reflexions

Tot i que inicialment el col·lectiu prioritari a qui es dirigeixen les actuacions són les persones joves, des de l'Ajuntament s'han donat situacions sobrevingudes i s'ha donat resposta a altres necessitats de persones del municipi.

El fet de ser un poble i conèixer bé les persones que hi viuen, permet que fins al moment no hagin establert un mecanisme fix d'adjudicació dels habitatges i vagin responnent, de manera flexible, a les prioritats que es donin. La principal dificultat per dur a terme polítiques d'habitatge és la manca de recursos econòmics i tècnics. Calen molts esforços i els resultats són a llarg termini. En aquest sentit, es fa molt complicat poder donar resposta a una situació que genera frustració. Cal treballar pensant en garantir habitatge per a un demà.

Amb tot, en els darrers anys l'escola de Vilada ha passat de tenir 20 alumnes a tenir-ne 50.

Altres actuacions

Inicialment es va començar fent un estudi d'habitatge amb consultes als propietaris d'habitatges buits. En aquesta prospecció, s'intentava conèixer els motius, els frens i les possibles motivacions en relació a l'activació d'aquests habitatges. Això va tenir molt poca incidència.

Es va intentar quantificar la demanda d'habitatge al municipi amb una enquesta oberta a la població. A partir d'aquí, es va elaborar un document amb possibles accions.


Davant de la poca mobilització del parc privat, una de les línies de treball més clares per part de l'Ajuntament ha estat la d'adquirir immobles per a fer-ne habitatge públic.

Joaquim Espelt i Santandreu, alcalde de l'Ajuntament de Vilada

Lluís Mestres, regidor d'Urbanisme, Obres, Camins, Brigada i Habitatge de l'Ajuntament de Vilada

Bibliografia

Jose Garcia Montalvo, J; Sala, C; Raya, JM. *Col·laboració publicoprivada en el mercat de l'habitatge a Catalunya*. Càtedra APCE, Universitat Pompeu Fabra.

[a1d23940-0562-742f-b52f-f0e71b981c2f (upf.edu)] 


Colomé, N., Martí, P., Trias H., Cabré E., Sole R., *Facilitem l'accés al sòl. Facilitar l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració*. Dins Guia pràctica per a administracions. CelObert.

[b8472cc4-5f50-4051-a4a0-56ba51378e4e.pdf (perviure.org)] 


Colomé, N., Garcia Teruel, RM., Soler, R., Soler, J., Ezpeleta, I., (2017) *"Masoveria Urbana. Guia metodològica"*, Col·lecció *Eines, Sèrie Urbanisme i Habitatge*. Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona

[https://www.celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf] 

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. (2023) *Especificitats, innovació i govern multinivell Polítiques d'habitatge en petits municipis*. Col·lecció Estudis. Sèrie Urbanisme i Habitatge 6.

[https://llibreria.diba.cat/cat/llibre/politiques-d-habitatge-en-petits-municipis_67974] 

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. (2021) *Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal*. Col·lecció Eines. Sèrie Urbanisme i Habitatge

[https://www.diba.cat/documents/479934/352502257/habitatge+cooperatiu-web.pdf] 

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Pla per al Dret a l'Habitatge, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana

Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge

Annexos



Annex 1.1. Cardona: Imatges d'un habitatge de la Colònia Arquers



Annex 1.2. Cardona: Model de Bases per a l'adjudicació d'habitatges de lloguer



Ajuntament de Cardona

REGLAMENT PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES MUNICIPALS MITJANÇANT UN CONTRACTE DE LLOGUER

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La conjuntura econòmica actual comporta una gran dificultat per l'adquisició d'habitatge. En els darrers anys ha augmentat considerablement el nombre de persones excloses residencials que no poden accedir a un habitatge, sobretot amb col·lectius com els joves que no poden emancipar-se, la gent gran que no troba habitatge adaptat a les seves necessitats o, persones amb baixos ingressos que no poden accedir o han perdut el seu habitatge.

A més, ens trobem amb lloguers molt alts i habitatges que no compleixen amb les condicions exigides per ser habitables.

Per atendre aquestes necessitats, l'Ajuntament de Cardona vol posar al mercat de lloguer habitatges de titularitat municipal.

Aquest parc d'habitatges públics tindrà com a objectiu principal l'allotjament de persones que necessiten accedir a un habitatge en règim de lloguer, adaptat a les seves necessitats i possibilitats.

Art.1.- Objecte

Aquest reglament té per objecte regular, en l'àmbit del municipi de Cardona, el procediment d'adjudicació dels habitatges que formen part del parc públic destinats a polítiques socials de l'Ajuntament per a la seva cessió en règim de lloguer i establir els criteris generals sobre els requisits dels sol·licitants, els criteris de valoració de les sol·licituds, el contingut del contracte d'arrendament a formalitzar amb els adjudicataris i la resta de factors que condicionen l'adjudicació dels citats habitatges.

Aquest Reglament és d'obligat compliment per a totes les persones que pretenguin l'adjudicació d'aquests habitatges.

Aquest Reglament haurà de ser desenvolupat, en cada convocatòria, on es concreti:

- Número, identificació i característiques dels habitatges que entren en la convocatòria en concret, així com la renda màxima a satisfer per cada un d'ells.
- Beneficiaris a qui es destina, amb caràcter preferent, els habitatges a adjudicar
- Criteris de valoració específics de cada convocatòria
- Imports actualitzats dels ingressos mínims i màxims dels sol·licitants.

Ferran Estruch Torrens (1 de 1)
Data Signatura: 15/03/2020
HASH: ec19f0205b488af3e9e6cd2f6ba7fd





Ajuntament de Cardona

Cadascuna de les convocatòries serà aprovada per la Junta de Govern Local.

Art.2.- Àmbit d'aplicació

Aquest Reglament s'utilitzarà per a l'adjudicació d'aquells habitatges titularitat de l'Ajuntament de Cardona i que es decideixi posar al mercat de lloguer en el marc de les polítiques socials d'habitatge a desenvolupar per aquesta administració local. Cada convocatòria establirà el numero d'habitatges disponibles.

Art.3.- Règim jurídic aplicable

El procediment d'adjudicació i el contracte de lloguer es regularan per aquest Reglament, per la convocatòria de cada procés en concret, així com per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya i la resta de normativa de Dret administratiu que sigui d'aplicació, en especial aquella que regula la gestió dels bens demaniais i patrimonials dels ens locals.

En el cas del contractes de lloguer, es tindrà en compte també la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Art.4.- Requisits d'admissió de les persones sol·licitants

Tots els requisits d'admissió s'entenen referits tant al moment de presentació de la sol·licitud com durant tot el procés d'adjudicació i formalització del contracte d'arrendament.

Per sol·licitar un habitatge caldrà complir amb els requisits establerts a cada convocatòria i, en tot cas amb els següents:

- Que es tracti d'una persona física i major d'edat, o menor emancipat
- Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatari d'un dels habitatges.
- Disposar de nacionalitat espanyola o de permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència
- Cada convocatòria establirà l'antiguitat mínima exigida als sol·licitants, respecte a la seva residència habitual al municipi de Cardona
- La totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament de tots els tributs i de qualsevol deute



Codi Verificació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WUXJCYHK1 Verificació: <https://cardona.esadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 14



Ajuntament de Cardona

amb l'Ajuntament de Cardona, l'Agència Tributària i la Seguretat Social.

- La unitat de convivència no pot superar el rati d'ocupació màxima establert per a cada habitatge a la corresponent convocatòria reguladora de l'adjudicació, en aplicació d'allò previst al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i al cèdula d'habitabilitat.

- Els topalls d'ingressos màxims i mínims de les unitats de convivència quedaran establerts a les bases reguladores de la corresponent convocatòria.

- La unitat de convivència no podrà ser modificada un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
 - Naixements, adopcions o acolliment
 - Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
 - Defuncions
 - Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditadaQualsevol modificació haurà de ser comunicada a l'ajuntament de Cardona.

- Una mateixa persona no pot formar part de dues sol·licituds al mateix temps. En aquest cas, únicament es consideraria vàlida la sol·licitud presentada en darrer lloc, quedant invalidades les anteriors.

- No disposar, cap membre de la unitat de convivència, d'un habitatge en propietat, ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, de superfície, d'usdefruit o d'ús i habitació, excepte en els casos següents:
 - Que l'habitatge no compleixi amb els requisits per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat
 - Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació
 - Habitatge declarat ruïnós o com a infrahabitatge d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007
 - Que l'habitatge hagi estat designat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge en un procediment de nul·litat, separació, divorci o dissolució de parella de fet.
 - Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.



Codi Verificació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WUXJCYHK1 Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 14



Ajuntament de Cardona

- Que l'habitatge no compleixi amb la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible l'adaptació a la normativa i que s'acrediti que algun dels membres de la unitat de convivència pateix la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

Art.5.- Causes d'exclusió

Seran causes d'exclusió del procés d'adjudicació d'habitatges les següents:

- No complir la totalitat dels requisits previstos a l'article 5 d'aquest Reglament i, en el seu cas, en les Bases reguladores de la corresponent convocatòria.
- La falsedat en les dades o documents aportats
- Haver presentat la sol·licitud fora de termini

- Modificar la composició de la unitat de convivència durant el procés d'adjudicació, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Que el sol·licitant o un membre de la unitat de convivència hagi renunciat a en l'últim any a un habitatge de lloguer social, sense causa justificada.
- Haver estat objecte de desnonament o denegació de pròrroga del contracte de lloguer, d'un habitatge de promoció pública en els darrers tres anys.

Art.6.- Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Juntament amb la sol·licitud, segons model normalitzat, degudament complimentada, s'haurà de presentar la documentació següent:

- Fotocòpia del DNI/NIF/NIE o document equivalent, vigent del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència, majors d'edat.
- Acreditació de la residència legal de llarga durada o permanent
- Fotocòpia del llibre de família, en el seu cas
- L'ajuntament incorporarà d'ofici a les sol·licituds, els corresponents certificats històric d'empadronament, de convivència i de deutes pendents amb el Consistori. A aquests efectes, i en aplicació de l'article 28, apartats 2 i 3, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les administracions Públiques, s'entendrà que per la simple presentació de la sol·licitud els interessats autoritzen a l'Ajuntament de Cardona a lliurar aquests certificats.





Ajuntament de Cardona

- En el seu cas, certificat de discapacitat d'algun dels membres de la unitat de convivència.
- En el seu cas, títol de família monoparental o nombrosa
- Justificant d'ingressos: declaració de la renda, certificat d'empresa, certificat de pensió percebuda o certificat de l'INEM on constin els ingressos anuals de tota la unitat familiar.
En el cas de treballadors autònoms, certificats de les bases de cotització a la seguretat social i declaració responsable d'ingressos i despeses.
- Declaració jurada de que cap membre de la unitat familiar és titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Declaració responsable referent a estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributaria i la Seguretat Social.

L'Ajuntament de Cardona podrà requerir documentació addicional als efectes de determinar el compliment o no dels requisits establerts en aquest Reglament.

Art.7.- Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

El termini de presentació de les sol·licituds vindrà establert en la convocatòria corresponent.

Les sol·licituds podran presentar-se per escrit mitjançant la complementació del model normalitzat, que serà signat per l'interessat/da o pel legal representant.

El model normalitzat de sol·licitud, així com el de tots els documents exigits a l'article 7 d'aquest Reglament, es podrà obtenir al mateix Registre o a la pàgina web d'aquest Ajuntament.

Les sol·licituds conjuntament amb la documentació exigida s'hauran de presentar al Registre de l'Ajuntament.

També es podran presentar en qualsevol dels llocs que preveu l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

La presentació de la sol·licitud de subvenció pressuposa el coneixement i l'acceptació de les normes que la regulen.

A cada sol·licitud se li assignarà un número el qual es comunicarà al sol·licitant i serà el que aquest haurà de tenir present durant tot el



Codi Verificació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WJXJCYHK | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 14



Ajuntament de Cardona

procediment d'adjudicació, per donar compliment a la Llei de Protecció de dades

Art.8.- Rectificació de defectes o omissions en la documentació

L'Ajuntament tramitarà els expedients de sol·licitud per ordre d'entrada al Registre General i, en cas que la documentació presentada sigui incorrecta o incompleta, es requerirà al/a la beneficiari/ària, per tal que en el termini de deu dies hàbils a partir del dia següent a la notificació, procedeixi a la seva rectificació o a les esmenes necessàries, amb la indicació que si no ho fa així s'entendrà per desistit de la seva sol·licitud.

Art.9.- Protecció de dades personals

En compliment de la Llei Orgànica 15/99, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal (LOPD), s'informa al sol·licitant i a la tota la unitat de convivència, si és el cas, que les dades facilitades seran incloses en un fitxer el responsable del qual és l'Ajuntament de Cardona, amb la finalitat de tramitar la sol·licitud d'adjudicació d'un habitatge en règim de lloguer.

Amb la presentació de la sol·licitud, s'autoritza a l'Ajuntament de Cardona a cedir informació a altres Administracions públiques per tal d'obtenir la informació relativa de l'Administració Tributaria, la Seguretat Social, el Cadastre i el cens municipal.

Així mateix, s'informa de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, oposició i cancel·lació de les dades personals o bé revocar el consentiment atorgat a la sol·licitud, en els termes i condicions previstos a la LOPD mitjançant escrit dirigit a l'Ajuntament de Cardona.

Les dades personals i la documentació que porti el sol·licitant s'utilitzarà exclusivament als efectes de tramitació de la sol·licitud i, en el seu cas, adjudicació de l'habitatge i formalització del contracte de lloguer.

Art.10.- Criteris d'adjudicació

La convocatòria establirà els criteris d'adjudicació que utilitzarà l'Ajuntament de Cardona per a procedir a l'adjudicació des habitatges.



Codi Verificació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WJXJCYHK | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 14



Ajuntament de Cardona

Es podran utilitzar criteris diferents adaptats a cada habitatge inclòs a la convocatòria, atenent a les característiques d'accessibilitat, distribució o dimensió de l'habitatge.

Quan els habitatges quedin lliures, es procedirà novament a un procés de selecció de nous adjudicataris mitjançant un procés de llista d'espera. Tanmateix, si en el moment de quedar-se lliure un d'aquests habitatges, alguna unitat familiar que es trobi ocupant un habitatge en règim de lloguer hagi sol·licitat prèviament un canvi d'habitatge per un de major o menor superfície com a conseqüència d'una modificació sobrevinguda dels membres de la seva unitat familiar, tindrà preferència per a l'ocupació de l'habitatge vacant. Aquest canvi d'habitatge no alterarà el termini de durada restant del contracte d'arrendament vigent.

En el cas que hi hagués més d'una sol·licitud de canvi d'habitatge es registrarà per l'ordre de presentació de la petició.

Art.11.- Habitatges vacants

En el cas, que una vegada valorades totes les sol·licituds i adjudicats els habitatges a tots els interessats, quedessin habitatges vacants, l'Ajuntament podrà optar per obrir una nova convocatòria o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

Art.12.- Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges

L'òrgan responsable de la instrucció del procediment per a l'atorgament dels habitatges serà la Regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Cardona.

La proposta de concessió dels habitatges serà elaborada per un òrgan col·legiat (Mesa de Valoració) constituït d'acord amb allò previst a la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya i estarà format per les següents persones:

- Regidor/a d'Habitatge
- Regidor/a de Serveis Socials
- Tècnic/a d'habitatge
- Treballador/a de l'àrea de Serveis Socials

L'òrgan responsable de la resolució del procediment per a l'adjudicació dels habitatges serà la Junta de Govern Local.

Art.13.- Obertura del procediment d'adjudicació



Codi Validació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WUX4CYHK | Verificació: <https://cardona.esadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 14



Ajuntament de Cardona

El procediment d'adjudicació s'obrirà per acord de la Junta de Govern Local i la publicació del corresponent anunci al portal web de l'Ajuntament de Cardona i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Art.14.- Admissió de les sol·licituds i acord d'adjudicació

En base als requisits que es preveuen a la convocatòria corresponent, la Mesa de Valoració elaborarà una llista d'admesos i exclosos que es farà pública al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament de Cardona, detallant en cada cas el motiu concret d'exclusió. La Mesa de Valoració disposarà d'un mes des de la finalització del termini de presentació per valorar i procedir a la publicació d'aquesta llista.

A partir d'aquí els sol·licitants disposaran d'un termini de deu dies hàbils per presentar al·legacions, acompanyant la documentació que ho avali.

La Mesa de Valoració resoldrà les al·legacions presentades en el termini de quinze dies hàbils i, publicarà en el taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament, la llista definitiva d'admesos i exclosos.

Contra l'acord de resolució de les al·legacions i aprovació de la llista definitiva, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició en base als articles 47 i 48 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. La manca de resolució del recurs tindrà efectes desestimatoris i el recurs no suspèn el procediment d'adjudicació.

L'acord d'adjudicació esgota la via administrativa i és susceptible de recurs potestatiu de reposició o de recurs contenciós administratiu.

Aquest acord definitiu d'adjudicació serà notificat als interessats que hagin resultat adjudicataris en el termini de deu dies hàbils des de la seva adopció.

En tot cas, l'acord definitiu d'adjudicació s'ha d'adoptar abans de transcorregut el termini de sis mesos a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds. En cas que no fos així, s'entendran desestimades les sol·licituds per silenci administratiu i els interessats podran interposar els recursos que considerin pertinents.

Art.15.- Procediment d'adjudicació

El procediment per l'adjudicació d'habitatges quedarà establert a la corresponent convocatòria.



Cod. Validació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WJXJCYHK | Verificació: <https://cardona.esadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 14



Ajuntament de Cardona

Art.16.- Llista d'espera

Els sol·licitants que hagin estat admesos però que no hagin resultat adjudicatari per manca d'habitatges disponible, formaran part d'una llista d'espera, que s'ordenarà en funció del que estableixi la corresponent convocatòria.

Aquesta llista d'espera serà publicada al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament.

La llista d'espera caducarà en el moment que es torni a treure una nova convocatòria.

La llista d'espera servirà, en els següents supòsits:

- No formalització del contracte d'arrendament per part d'un adjudicatari en el termini establert.
- Desistiment del contracte de lloguer per part d'un adjudicatari
- Resolució del contracte de lloguer per qualsevol motiu

Les persones que formin part de la llista d'espera hauran de continuar donant compliment als requisits d'admissió en el moment en que siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge. A aquests efectes se'ls podrà requerir per a que actualitzin les dades i presentin documentació que ho acrediti. En cas de no fer-ho es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa al sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir al següent en ordre.

Art.17.- Renúncia dels sol·licitants

S'entendrà que el sol·licitant renuncia a la seva sol·licitud en els casos següent:

- Quan el sol·licitant manifesti per escrit la seva renúncia.
- Quan no s'aporti la documentació requerida en els terminis establerts
- Quan un sol·licitant que hagi estat adjudicatari no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del contracte de lloguer.

Art.18.- Termini per formalitzar el contracte de lloguer

S'indicarà a les persones que hagin resultat adjudicatàries el dia i hora en què s'han de personar a l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament a formalitzar el contracte de lloguer



Cod. Validació: 6CT9AT7MP2MEDPOTWUXJCYHK | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 14



Ajuntament de Cardona

Un cop formalitzat el contracte de lloguer, els adjudicataris hauran d'ocupar efectivament l'habitatge i destinar-lo a domicili habitual i permanent en un termini de tres mesos des del lliurament de les claus.

Art.19.- Condicions del contracte de lloguer

19.1.- Legislació aplicable

Seràn d'aplicació les previsions d'aquest Reglament, les contingudes en la convocatòria d'adjudicació i el contracte de lloguer que es formalitzi. Les Disposicions del Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i resta de normativa reguladora dels ens locals, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

19.2.- Part arrendatària

El titular del contracte de lloguer serà el sol·licitant, i en el seu cas, figuraran com a persones que hi conviuen, la totalitat de membres que formin la unitat de convivència.

19.3.- Durada del contracte i preu

Tant la durada del contracte com el preu de renda mensual, s'establirà a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria i, en tot cas, podrà prorrogar-se si així ho estableixen aquestes bases.

El termini de durada del contracte s'inicia amb el lliurament de les claus que es produirà en el moment de la formalització del contracte.

19.4.- Fiança

En garantia del correcte manteniment i ús de l'habitatge, d'acord amb allò previst Llei d'arrendaments Urbans, l'adjudicatari haurà de constituir una fiança per import equivalent a una mensualitat, que li serà retornada al finalitzar l'arrendament prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge.

19.5.- Despeses de l'habitatge

- Els impostos i les taxes que gravin l'habitatge, aniran inclosos en la quota de lloguer.



Cod. Validació: 6CT9AT7MP2MEDDFQ7WUXJCYHK1 | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 14



Ajuntament de Cardona

- L'Ajuntament contractarà una assegurança que cobreixi el continent corresponent a l'habitatge
- L'adjudicatari assumirà qualsevol despesa per a subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altre dels que disposi l'habitatge.
- L'adjudicatari haurà de contractar, al seu càrrec, una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers i el contingut de l'habitatge. En qualsevol cas, s'exonera a l'Ajuntament de qualsevol dany en el contingut de l'habitatge.

19.6.- Recepció de l'habitatge

L'adjudicatari disposarà dels següents terminis per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge:

- Una setmana per comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.
- Dos mesos per comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions.

Els desperfectes comunicats amb posterioritat a aquests terminis es consideraran que han estat provocats per l'adjudicatari i que han de ser assumits per ell.

19.7.- Obligacions de l'adjudicatari

Els adjudicataris i tots els membres que formin la unitat de convivència, tindran les següents obligacions:

- Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent
- Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene
- No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament de Cardona
- Permetre l'accés a l'habitatge al personal de l'Ajuntament designat per revisar i fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
- Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns.





Ajuntament de Cardona

- No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles la llei prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
- No cedir ni subarrendar l'habitatge
- Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que són obligació de l'arrendatari.

19.8.- Règim sancionador

19.8.1. Infraccions

Les infraccions que cometin els adjudicataris de l'habitatge es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

(a) Es consideren infraccions lleus:

1. Fer obres menors sense el consentiment previ per escrit de l'Ajuntament.
2. Permetre la pernoctació per més d'un mes en el període de tres mesos a persones alienes a la unitat de convivència sense haver sol·licitat l'autorització de l'Ajuntament, qui ho ha de valorar atenent a les circumstàncies del cas.
3. No satisfer en termini la renda mensual de lloguer.

(b) Es consideren infraccions greus:

1. No presentar o presentar incompleta la documentació que en qualsevol moment li pugui requerir l'Ajuntament de Montornès del Vallès.
2. Fer obres majors sense el consentiment previ per escrit de l'Ajuntament.
3. No mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
4. Incomplir les normes existents en la comunitat de veïns i/o no tenir una actitud o tracte respectuós amb els restants ocupants de l'edifici.
5. Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
6. No permetre l'accés a l'habitatge del personal designat per l'Ajuntament per a exercir les seves potestats de supervisió i control així com per fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.



Codi Verificació: 6C75AT7MP2MEDDPQ7WJXJCYHK | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 14



Ajuntament de Cardona

7. No atendre el pagament de forma voluntària i conscient de les obligacions de llum, aigua, gas i altres subministraments de l'habitatge.

8. La reiteració de dues infraccions lleus en el termini d'un any.

(c) Es consideren infraccions molt greus:

1. Falsejar qualsevol document presentat en la sol·licitud d'habitatge.

2. No destinar l'habitatge exclusivament com a residència habitual i permanent o dedicar l'habitatge a usos no autoritzats.

3. Cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.

4. Dur a terme activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perilloses, insalubres o nocives.

5. La reiteració de dues infraccions greus en un termini de sis mesos.

19.8.2. Sancions

Les infraccions dels adjudicataris dels habitatges de titularitat municipal han de ser sancionades:

- a) Les infraccions lleus, amb multes de 50 a 500 euros.
- b) Les infraccions greus, amb multes de 501 a 1.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb multes de 1.001 a 1.500 euros.

Es podran substituir les sancions pecuniàries per mesures correctores com treballs en benefici de la comunitat i seran proporcionades a la sanció que rebí la conducta infractora i sempre que l'interessat ho sol·liciti en qualsevol moment anterior a la resolució del procediment sancionador.

La graduació de la quantia de la sanció que cal imposar ha de tenir especialment en consideració el dany produït i l'enriquiment injust obtingut.

La imposició de la sanció és independent de l'obligació de l'arrendatari de restituir la realitat il·legalment alterada a la seva situació original en el cas de realització d'obres inconstentades.

Les sancions previstes són aplicables amb independència que, a més a més, les infraccions constitueixin causa de resolució del contracte d'arrendament.

19.8.3 Procediment sancionador



Codi Validació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WJXJCYHK | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 14



Ajuntament de Cardona

El procediment sancionador es regeix per la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i per la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

19.9.- Causes de resolució del contracte d'arrendament

Són causes de resolució del contracte:

- L'incompliment de qualsevol de les condicions fixades en aquest Reglament.
- Que a l'habitatge resideixin persones diferents als adjudicatariis
- Cedir, subrogar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge
- L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda establerta

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament, quedant obligat el sol·licitant a desallotjar l'habitatge en perfecte estat i lliure de càrregues.

Art.20.- Vigència del Reglament

El present reglament entrarà en vigor una vegada l'hagi aprovat l'òrgan competent de l'Ajuntament i s'hagin complert els tràmits que determina l'article 160 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Reglament es publicarà als diaris oficials i a la web de l'Ajuntament de Cardona, i estarà a disposició a l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament.

L'ajuntament de Cardona té potestat de modificar el contingut d'aquest Reglament, per adaptar-lo a les exigències derivades de canvis de normativa, o per raons d'interès públic o social.

Cardona, 13 de març de 2020



Cod. Validació: 6CT9AT7MP2MEDDPQ7WUXJCYHK | Verificació: <https://cardona.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 14

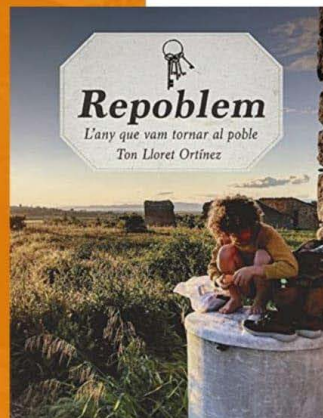
Annex 2.1. Cornellana: Imatges de l'Hortal de Cornellana i material de comunicació



PARLEM UNA MICA SOBRE

Despoblament i repoblament

El dissabte 2 d'abril a les 12h a Ossera.
T'hi apuntes?



Jornada sobre habitatge i repoblament

12H

Xerrada amb Coop d'Era

Ens parlaran de models alternatius de tinença i accés a l'habitatge al Pirineu. La masoveria i el cooperativisme en cessió d'ús. Possibles solucions per a frenar el despoblament?

13:30H

Butifarrada Popular (amb reserva prèvia)

Organitzada per l'associació Reviure les Valls. Preu 8€ i inclourà amainda, butifarra i iogurt del Serrat gros. Envia'ns un missatge al 680.770.005 per reservar-te un plat!

16H

Presentació del llibre Repoblem

Amb en Ton Lloret, l'autor. També farem un col·loqui sobre el repoblament i les experiències viscudes per nous i novingudes de la Vall. Ens expliques la teva?

Organitza



AJUNTAMENT DE
LA VANSA I FORNOLS

18H

Bernadet Blues

Música en directe per acabar el dia amb alegria!

Colabora



ACAPA
Associació Cooperativa de l'Alt Pirineu i Aran



e/s economia social
Ateneu Cooperatiu Alt Pirineu i Aran

T'animes a venir a viure a la Vall de Vansa?



A partir del 3 de juliol 2023 iniciem el procés per adjudicar 7 pisos no moblats + traster + aparcament, al poble de Cornellana

En règim de lloguer de protecció oficial

Com ho pots fer?

- Consulta les bases al portal web de l'ajuntament de la Vansa i Fòrnols <https://www.lavansaifornols.cat/>
- Inscriu-te prèviament al registre de sol·licitant d'habitatge de protecció oficial: <http://www.registresolicitants.cat/registre/>

Si necessites més informació

☎ 680 77 00 05 (Regidoria de Repoblament)

✉ viurealavansa@gmail.com



Ajuntament de la Vansa i Fòrnols

HABITATGE INICIATIVES

Adjudiquen els primers pisos de protecció oficial per repoblar la vall de la Vansa

Al bloc d'habitatges de Cornellana que va comprar l'ajuntament || Es començarà a habitar a principis del mes de setembre i la majoria seran per a joves de la zona i famílies novingudes

C. SANS

[LA VANSA I FÓRNOLS] Els primers veïns del bloc d'habitatges de protecció oficial de L'Hortal de Cornellana, al municipi de la Vansa i Fòrnols, es traslladaran a viure a l'edifici a començaments de setembre. S'instal·laran en cinc dels nou pisos disponibles, en el marc del projecte que impulsa l'ajuntament i que persegueix "l'única aposta efectiva" per repoblar la vall. L'alcalde, Pep Camps, va explicar ahir que la majoria d'aquests habitatges estaran ocupats per joves de la zona i algun per famílies novingudes.

Camps va criticar "la burocràcia incansable i sense sentit" que els obliga a aplicar la Generalitat i que és la causant, va assegurar, que els habitatges encara no estiguin ocupats. L'ajuntament, que té un pressupost anual de 500.000 euros, va adquirir l'immoble, que estava en mans de la Sareb, per 470.000. Va comprar dos dels pisos per 110.000 euros de les arques municipals. Per fer front a la resta de la inversió, va contractar un crèdit a 25 anys amb l'Institut Català de Finances (ICF).

Els habitatges són en règim de protecció oficial i això implica que els interessats han d'inscriure's prèviament en un registre de la Generalitat i complir "requisits infinits, molts sense sentit per a un poble com el nostre", va lamentar Camps. Fonts municipals van assenyalar com a exemple que, en zo-



Imatge de l'edifici L'Hortal de Cornellana, al municipi de la Vansa i Fòrnols.

BUROCRÀCIA

L'alcalde critica "la burocràcia incansable i sense sentit" a què la Generalitat els obliga

nes de Catalunya amb molts demandants de pisos socials, el col·lapse de l'administració fa que no s'hagin cursat peticions per habitar els habitatges de la Vansa. Aquestes limitaci-

ons provoquen que, de les cinquanta famílies interessades a instal·lar-se al municipi, només se n'hagin pogut inscriure vuit. Al setembre entraran les primeres famílies i la resta ho faran a mesura que acabin els tràmits. Tots els habitatges tenen una superfície d'entre 80 i 90 metres quadrats i dos habitacions. El preu del lloguer és de 280 euros, amb les despeses de comunitat incloses.

La pròxima acció de l'ajuntament serà adequar una casa

de propietat municipal a Fòrnols i llogar-la. El consistori té una subvenció de la Diputació i l'objectiu, va dir l'alcalde, és rehabilitar-la aquest any.

La Vansa i Fòrnols té nou nuclis i el seu padró no arriba a dos-cents veïns. A Cornellana en viuen quinze. La dificultat per accedir a un habitatge a Lleida ja provoca mobilitzacions, i alguns ajuntaments impulsen projectes per habilitar pisos en equipaments com antigues casernes (vegeu les claus).

LES CLAUS

La Vansa i Fòrnols

■ La Vansa i Fòrnols va comprar un bloc de pisos de Cornellana en mans de la Sareb. A partir del setembre se'n començaran a habitar els cinc primers.

Riu de Cerdanya

■ El nou alcalde de Riu, Abel Alfonso, no pot viure al municipi per l'elevat preu de l'habitatge, com va avançar SEGRE. La localitat amb prou feines té cases buides i les que queden es venen a preus elevats.

Mobilització al Pirineu

■ La falta d'habitatge i els preus alts han provocat mobilitzacions. Front Habitatge Pirineu va tallar el Túnel del Cadi al juny per denunciar la situació i a la Cerdanya s'ha constituït el Sindicat d'Habitatge. A Aran, aquesta problemàtica ha portat treballadors del sector turístic que opten per viure en caravanes.

Pisos turístics

■ Ajuntaments com Vielha, Ripalp, Talarn o Àger han regulat els pisos turístics per evitar que aquests distorsionin el preu dels lloguers.

Agramunt

■ Agramunt preveu comptar a finals de mes amb els primers pisos socials que s'estan habilitant a l'antiga caserna.

Annex 2.2. Cornellana: Bases per a l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer

BOP

Butlletí Oficial de la Província de Lleida

Número 128

Dilluns, 3 de juliol de 2023

Número de registre 5584

AJUNTAMENT DE LA VANSA I FÓRNOLS

Aprovació inicial Bases adjudicació d'arrendament apartament immoble de l'hortal de Cornellana

Edicte d'aprovació inicial de les Bases per adjudicar en règim d'arrendament sotmès a la normativa de protecció oficial, els apartament de l'immoble situat a la Crtra. de Tuixent s/n de i conegut amb el nom de "l'Hortal de Cornellana", del municipi de Cornellana (La Vansa i Fòrnols).

El Ple Municipal de l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols en sessió extraordinària, celebrada el dia 5 de maig de 2023, va aprovar inicialment les bases i els annexos que recullen les condicions econòmiques i administratives que ha de regir l'adjudicació dels contractes d'arrendament en règim de protecció oficial dels pisos de la finca urbana situada a la Crtra. de Tuixent s/n de i conegut amb el nom de "l'Hortal de Cornellana", del municipi de Cornellana (La Vansa i Fòrnols).

L'acord se sotmet a informació pública per un termini de 30 dies hàbils, a comptar de l'endemà de la darrera publicació dels edictes corresponents, per tal que es puguin presentar i formular al·legacions i reclamacions al mateix, si s'escau. L'expedient es pot consultar a la Secretaria de l'Ajuntament al domicili a Plaça Daniel Camps, 1 de 25717 de Sorribes de la Vansa dins l'horari d'atenció al públic (de dilluns a divendres de 9 a 14h) i al Tauler d'Anuncis de la Seu Electrònica (<https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=2590970005>)

Sorribes de la Vansa, 3 de juliol de 2023
L'alcalde, Pep Camps Torrens

BASES D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER PROMOGUTS PER L'AJUNTAMENT DE LA VANSA I FÓRNOLS EN L'EDIFICI L'HORTAL SITUAT A CORNEALLANA

Introducció

En el context actual, el despoblament creixent de les àrees rurals a Catalunya augmenta progressivament. La pèrdua de població en aquestes zones respon a una realitat complexa, en què es creuen variables diverses com l'envelliment de la població, la manca de conservació i rehabilitació del parc d'habitatges existent i el seu progressiu abandonament, així com la manca de comunicacions, de serveis i la dificultat d'accedir al mercat de treball per citar-ne algunes.

El municipi de la Vansa i Fòrnols no n'és una excepció a aquesta realitat i, a més, la majoria dels habitatges disponibles, dels qual disposa, estan ocupats temporalment com a segones residències i el lloguer com a primera residència és insuficient. Això, repercuteix en el preu d'aquests lloguers que, degut a la poca oferta, són cada cop més elevats, provocant que moltes persones que treballen al municipi hagin de recórrer cada dia una bona quantitat de quilòmetres per arribar al lloc de treball i també, dificulta l'accés a persones emprenedores que es voldrien establir al municipi.

Per atendre aquestes necessitats, i incidir sobre el mercat residencial de La Vansa i Fòrnols, l'Ajuntament ha pres diverses mesures, entre les quals, hi ha la de constituir un parc d'habitatge públic. Per això, el passat estiu va adquirir un edifici conegut amb el nom l'Hortal de Cornellana a la Crta. de Tuixent s/n de Cornellana i que esta format per 7 apartaments amb aparcament i traster. L'Ajuntament el va comprar a través de l'opció del tanteig i retracte a la societat mercantil Sareb.

Un cop finalitzada la compra i posats els pisos a punt per ser habitats, l'Ajuntament de la Vansa i Fórnsols, actual propietària de l'edifici, ha decidit iniciar el procés d'adjudicació i posar a disposició de la població aquests 7 pisos en règim general de protecció oficial. I ho fa amb l'objectiu principal de allotjar-hi persones que necessitin accedir a un habitatge com a primera residència i en règim de lloguer. Persones que vulguin establir-se a la vall, crear-hi arrels.

Per tot l'anterior, elaborem en aquest document les bases per adjudicar aquests pisos, definint i concretant en el present, les condicions per accedir aquest procés, responnent totes elles, a criteris d'igualtat, transparència, publicitat i lliure competència.

En aquest document hi consta l'articulat normatiu del present procés i en l'annex 1 i annex 2 que acompanyen les bases hi haurà la informació sobre els habitatges i la forma en que s'han de pagar les seves mensualitats i que inclou el preu. Concretament, en el número 1, hi ha relacionat tota la informació identificativa en format quadre, dels habitatges, aparcaments i trasters amb indicació de la seva numeració, superfície útil, el preu del lloguer i referència cadastral i, en el número 2 hi consten les condicions del contracte d'arrendament.

Regulació

Article 1. Objecte

Regular, en l'àmbit del municipi de La Vansa i Fórnsols, el procediment d'adjudicació dels habitatges que conformen el parc d'habitatges públic destinats a satisfer les polítiques socials de l'Ajuntament, cedint el seu ús a un règim de lloguer social i, establint els criteris sobre:

- a) Els requisits que han de reunir les persones sol·licitants.
- b) Com es valoren les sol·licituds.
- c) Les fases del procés d'adjudicació.
- d) El contingut del contracte d'arrendament que formalitzaran els adjudicataris amb la propietat, en aquest cas, l'Ajuntament de la Vansa i Fórnsols.
- e) La resta de factors que condicionen o conformen l'adjudicació dels citats habitatges.

Article 2. Àmbit subjectiu

Persones o unitats de convivència que, previ compliment de totes les condicions i requisits exigits per ser demandants d'aquest tipus d'habitatges amb Protecció Oficial, estiguin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que formin una unitat convivencial segons es determina en els apartats següents.

2.1 Requisits generals:

- a) Estar inscrit i amb la inscripció vigent en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya www.registresolicitants.cat.
- b) Ser de nacionalitat espanyola, o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostentin el permís de residència vigent, concedit per l'Estat Espanyol.

c) Ser major de 18 anys, o 16 anys, si es tracta de menors d'edat emancipats. I, dins la resta de membres que, en el seu cas, conformin la unitat de convivència no poden existir menors, la guàrdia i custòdia dels quals, estigui atribuïda a una persona no integrant d'aquesta unitat.

d) La persona sol·licitant i que, en el seu cas, figuri com a tal en representació de la unitat de convivència, ha de tenir plena capacitat d'obrar i d'obligar-se i subscriure el contracte d'arrendament que procedirà en cas de resultar adjudicatari d'un habitatge.

e) La persona sol·licitant, així com la resta d'integrants de la unitat de convivència, si és el cas, haurà de tenir la seva residència habitual a l'habitatge objecte del contracte de lloguer durant tota la durada d'aquest.

f) No poden ser titulars de ple domini o de dret real d'ús i gaudi sobre algun habitatge exceptuant els supòsits contemplats a l'article 55 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret de l'habitatge.

g) El sol·licitant i la totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent en el pagament de tots els tributs i de qualsevol altre deute amb l'Ajuntament de La Vansa i Fórnols, l'Agència Tributària i la Seguretat Social.

h) I el número de persones de la unitat de convivència no podrà superar la ràtio determinada per la cèdula d'habitabilitat de cada un dels habitatges.

2.2. Requisits econòmics:

Disposar d'uns ingressos mínims, per unitat de convivència, superiors a 15.000 euros (caselles 435 i 460 de la declaració de renda del darrer exercici fiscal disponible). I uns ingressos màxims de 3,50 vegades l'Indicador de renda de suficiència (IRSC).

Són ingressos màxims els que no superin els imports indicats a la taula que es mostra a continuació i que en el moment de presentar la sol·licitud s'hauran d'acreditar:

Habitatges amb protecció oficial de règim general d'aquesta promoció				
	1 MEMBRE	2 MEMBRES	3 MEMBRES	4 MEMBRES O MÉS
Zona D	47.328,33	48.792,09	50.890,67	52.587,03

Article 3. Règim jurídic aplicable

3.1. El procediment d'adjudicació d'habitatges es regularà per:

- Aquestes bases.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (DOGC núm. 5419, de 13/07/2009, p.55879).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Ordre MAH 489/2009, de 18 de novembre, on es fixa la data d'inici del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, i es detallen els registres municipals existents en aquesta matèria.

- f) Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- g) Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- h) Llei 26/2010, del 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya

3.2. El règim jurídic indicat en l'apartat anterior és d'obligat compliment per totes les persones que optin a l'adjudicació d'un dels habitatges inclosos en la corresponent convocatòria.

3.3. En el contracte s'establirà una clàusula indicant que en cas de conflicte, quina és la jurisdicció competent per resoldre.

Article 4. Inici del procediment d'adjudicació

El procediment d'adjudicació dels habitatges s'entendrà iniciat el dia hàbil següent a la data de publicació de les bases a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya (www.registresolicitants.cat), també es publicaran al e-tauler de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnsols (<https://tauler.seu.cat/ini.do?idens=2590970005>) i al BOP de Lleida.

Article 5. Llistes provisionals

La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris està integrada per totes les que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, constin inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial establerts a les presents bases.

Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris, els interessats poden presentar reclamacions dins del termini de deu dies hàbils, a comptar de l'endemà de la publicació de les llistes efectuada a través d'una instància genèrica a la pàgina web de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnsols (https://seu-e.cat/ca/web/lavansaifornols/tramits-i-gestions/-/tramits/tramit/13873096?p_auth=5Tww8P6U)

I tota la informació – convocatòria, bases i llistes provisionals de participants – es podran consultar a la pàgina web del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya (www.registresolicitants.cat), i al e-tauler de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnsols (<https://tauler.seu.cat/ini.do?idens=2590970005>).

S'ha de tenir en compte i remarcar, que només és pot presentar una candidatura.

Llistes participants

Lista A. (2 habitatges) - Els sol·licitants formin una unitat familiar amb un fill o més que estiguin cursant ensenyament obligatori.

Lista B. (1 habitatge) – Els sol·licitants han de tenir 40 anys o menys en la data de publicació d'aquestes bases al Registre de Sol·licitants d'HPO.

Lista C (2 habitatges) – El sol·licitant, o en el cas de la unitat familiar, llavors almenys un dels membres, ha d'estar donat d'alta com autònom al municipi, sigui un treballador assalariat al municipi o bé, pugui acreditar que fa teletreballi des de la Vall.

Llista D (1 habitatge) – Famílies monoparentals o monomarentals amb fills que estiguin cursant ensenyament obligatori o persones amb discapacitat amb un grau igual o superior al 33% diferent a la mobilitat reduïda o persones amb discapacitat psíquica i/o malaltia mental reconeguda que puguin ser autònoms. En ambdós casos han d'acreditar-ho.

Els habitatges que corresponen a cada llista estan relacionats a l'Annex 1.

Article 6. Llistes definitives

Transcorregut el termini de deu dies hàbils atorgat per a reclamacions eventuais, comptador a partir de l'endemà de la publicació a la pàgina web de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnols, en el termini màxim de vint dies hàbils, es publicarà la relació de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

La publicació de la resolució per la qual s'aprova la relació definitiva es realitzarà a la pàgina web de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnols (<https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=2590970005>). A més d'aquesta publicació es farà la notificació individual.

Article 7. Selecció de les persones adjudicatàries

7.1. Sorteig

La selecció de les persones adjudicatàries es farà a la sala de ple de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnols, mitjançant sorteig davant de fedatari públic i un tècnic de l'àrea d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Urgell.

Serà un acte públic i l'ordre resultant del sorteig es publicarà a la pàgina web de de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnols (<https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=2590970005>).

La mecànica del sorteig es farà ordenant les llistes definitives alfabèticament d'acord amb el primer cognom del primer titular i s'assignarà un número a cada sol·licitud en ordre creixent. Aquest número servirà per participar al sorteig. Se seguirà aquest procediment per a totes les llistes.

7.2. Adjudicació dels habitatges

Els sol·licitants per ordre de la llista del sorteig escolliran l'habitatge d'entre els disponibles per a cada llista. Es convocarà als sol·licitants seguint l'ordre del sorteig per presentar la documentació requerida, tal com preveu el proper punt 8 de les Bases.

Si en aquest acte s'observés que la documentació aportada és falsa o no compleix els requisits legals o els establerts per aquestes bases, es procedirà a excloure al sol·licitant. Només escolliran habitatge aquells que havent actualitzat documentació segueixin complint tots els requisits legals i els establerts en aquestes Bases. En cas de no aportació o manca d'acreditació del compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la persona següent de la llista de reserva.

7.3. Llista de reserva

L'ordre de la llista d'espera es determinarà mitjançant el sorteig esmentat. En el cas que quedi vacant un dels habitatges, aquest serà assignat a la primera persona de la llista d'espera. Aquesta llista de reserva tindrà dos anys de vigència i servirà per cobrir les eventuais baixes que es produeixin entre les persones adjudicatàries seleccionades conforme a allò establert als paràgrafs precedents.

Les persones que figurin a la llista hauran de continuar complint els requisits d'accés aprovats per aquestes normes en el moment en què siguin requerides per l'adjudicació.

Un cop finalitzat el procediment que es descriu en aquestes Bases, aquells habitatges que restin vacants s'oferiran a tots els sol·licitants d'habitatges que hagin indicat el seu interès per accedir a un habitatge de protecció oficial amb règim de lloguer, sempre hi quan compleixin els requisits per esdevenir adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, i seguint estrictament l'ordre de registre d'entrada de la instància presentada.

7.4. Habitatges vacants

Si un cop finalitzat el procés d'adjudicació, quedessin habitatges sense adjudicar i sense ningú a la llista de reserva, l'Ajuntament de la Vansa i Fórnols es reserva el dret a oferir-los en règim de lloguer amb condicions estàndards, és a dir, sense haver de complir amb els requisits que marca el règim general de protecció oficial.

8. Adjudicació dels habitatges

Les persones seleccionades no seran, per aquest simple fet, adjudicatari dels habitatges, ni hi tindran cap dret, fins que no acreditin que continuen complint els requisits establerts per a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i per prendre part en aquest procés de selecció i, si és el cas, ser adjudicatari de l'habitatge.

L'Ajuntament de la Vansa i Fórnols, com a promotor d'aquest procés d'adjudicació i propietari dels pisos que s'oferixen, realitzarà el requeriment per aportar la documentació, en el termini màxim de deu dies hàbils posteriors a la publicació del resultat i notificació dels seleccionats.

Els adjudicatari disposaran d'un termini de deu dies hàbils més a comptar des del requeriment fefaent que se'ls faci a l'efecte, per acreditar el compliment dels requisits.

A tal efecte, l'Ajuntament de la Vansa requerirà la presentació com a mínim de la documentació que a continuació és detalla, que haurà de ser original, la qual, serà retornada al sol·licitant en el moment de presentació de la sol·licitud.

A més, caldrà que tots els documents presentats estiguin redactats en qualsevol de les dues llengües oficials a Catalunya, així doncs, pel cas de documents en altres llengües haurà de presentar-se la corresponent traducció realitzada per un intèrpret jurat.

La documentació mínima que ha acompanyarà la sol·licitud a participar en aquest procés (la sol·licitud tindrà format d'instància genèrica a través del web de l'Ajuntament de la Vansa i Fórnols, https://seu-e.cat/ca/web/lavansaifornols/tramits-i-gestions/-/tramits/tramit/13873096?p_auth=5Twtg8P6U) serà:

a) Original i fotocòpia de la darrera declaració de la renda completa corresponent a l'exercici anterior presentada d'acord a la normativa tributària, de tots els membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la.

En cas de no haver presentat la declaració de renda en els termes anteriors, per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents originals i fotocòpies:

o Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral)

o Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any immediatament anterior emesos per l'empresa/es en el/s període/s en què s'hagi treballat.

o Pensionistes: Certificat de la pensió percebuda durant la anualitat immediatament anterior, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import.

o Si s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'anualitat immediatament anterior.

o Original i fotocòpia del certificat de béns immobles d'àmbit nacional, expedit per la Gerència Territorial del Cadastre.

o Per acreditar rendiments del capital mobiliari, certificat de l'entitat financera corresponent, a l'anualitat immediatament anterior.

b) Fotocòpia compulsada dels documents d'identitat (vigents) de tots els integrants majors d'edat que configurin la unitat de convivència.

c) Fotocòpia compulsada del Llibre de família complet, certificat de convivència o registre municipal de parelles de fet, si s'escau.

d) Sentència de separació o divorci i el conveni regulador que s'hagi aprovat en l'esmentada sentència, si s'escau.

e) En el cas d'unitats de convivència amb risc d'exclusió social hauran d'aportar els documents que ho acreditin.

f) En el cas de persones interessades en l'adjudicació d'habitatges adaptats hauran d'aportar la resolució de qualificació de la disminució acreditativa de la mobilitat reduïda.

g) Original i fotocòpia del contracte de treball i última nòmina, o en el cas d'ésser receptor de subsidi o prestació del sistema públic, el certificat corresponent a l'últim any emès per la Generalitat de Catalunya o l'Institut Nacional de la Seguretat Social. Altra documentació econòmica o específica. Dita documentació haurà de demostrar la suficiència econòmica de l'adjudicatari.

h) Nivell d'endeutament no superior al 30% dels ingressos anuals ponderats.

i) Certificat d'empadronament al municipi de la Vansa i Fórnols o declaració responsable de que un cop formalitzat el contracte de lloguer, es sol·licitarà l'empadronament.

Els requisits assenyalats s'hauran de continuar complint fins a la formalització de l'adjudicació amb la signatura del contracte corresponent i lliurament de l'habitatge en règim de lloguer.

L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Els sol·licitants adjudicataris, per ordre de puntuació obtinguda, escolliran habitatge d'entre els que no hagin estat triats anteriorment, fins a esgotar-ne el nombre d'habitatges reservats.

9. Incompliment dels requisits/ Motius d'exclusió

L' incompliment dels requisits de la convocatòria així com dels requisits establerts en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial suposarà la pèrdua del dret a accedir a l'habitatge per al qual ha resultat seleccionat.

La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació, i la renúncia a l'habitatge, sense causa raonable justificada, comporta la baixa de les persones o unitats de convivència en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. En aquests casos, els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia. Ni tampoc, sol·licitar de nou un dels pisos objecte d'aquest procediment.

A més seran motius d'exclusió:

- a) La falsedat en les dades i/o documents aportats en el procediment
- b) Duplicat de sol·licituds
- c) Haver presentat la sol·licitud fora de termini
- d) Haver estat objecte de desnonament, llançament o denegació de pròrroga de contracte d'arrendament, o qualsevol altra situació assimilable, d'impagaments o conflictes econòmics o convivencials en relació a un habitatge.

10. Formalització de l'adjudicació

Les persones que finalment esdevinguin adjudicatàries seran degudament convidades per part l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols, a través d'una notificació individual per tal de que compareguin a les dependències municipals per formalitzar el corresponent contracte d'arrendament.

Si la persona adjudicatària no compareix, s'entendrà que desisteix de l'adjudicació perdent la seva condició d'adjudicatari i, per tant, es requerirà el primer que hi hagi en la llista d'espera.

11. Ocupació dels habitatges

L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim d'un mes, a comptar des de la formalització del contracte de lloguer i el lliurament de les claus.

La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per unitat de convivència diferent de la que consti al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial donen lloc a la instrucció del corresponent expedient sancionador, amb les conseqüències previstes a la Llei del dret a l'Habitatge.

12. Interpretació

L'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols té la facultat d'interpretar el contingut d'aquestes bases i de resoldre aquelles qüestions no previstes ni contemplades o que ofereixin dubtes per a la seva aplicació i compliment, sempre d'acord amb criteris d'objectivitat i imparcialitat

13. Dret de reserva

L'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols

14. Protecció de dades personals

Per tal de participar al procés d'adjudicació dels habitatges de protecció oficial que ofereix l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols, es tractaran les dades dels participants. Els participants són responsables de la seva veracitat de les dades i informació presentada.

En aplicació de la Llei 39/2015 del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols comunicarà les seves dades a altres administracions públiques i entitats per:

- 1) Comprovar que compleixen amb els requisits exigits a efectes d'empadronament i de possessió d'habitatges, pels casos de sol·licituds que ho requereixin.
- 2) Comprovar, amb posterioritat al lliurament de l'habitatge, que se segueixen complint les condicions establertes en aquesta promoció (titularitat i ocupació).

En el cas que el participant/adjudicatari s'oposi a aquesta comunicació de les dades ho notificarà i haurà d'aportar la documentació requerida personalment.

Els participants són informats que les dades de nom i cognoms i/o les quatre xifres del seu document d'identitat, seran exposades i publicades a la llista de participants i adjudicataris a la web de l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols en compliment de la LLEI 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Tant les dades personals com la documentació que aporti el sol·licitant, i la informació addicional que percebi l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols per motiu del present procés d'adjudicació, només s'usarà amb la finalitat de sorteig, adjudicació i gestió dels habitatges, i, en el cas que procedeixi, per efectuar la tramitació dels ajuts relacionats amb els habitatges corresponents davant les Administracions i Entitats competents.

D'acord el que estableix el Reglament General de Protecció de Dades i la Llei Orgànica 3/2018 de dades personals i garantia de drets digitals, l'informem que les seves dades seran tractades amb el seu consentiment amb la finalitat de participar en el procés de sorteig dels habitatges de protecció oficial de l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols i – en el cas d'adjudicació - la gestió d'adjudicació i gestió de la relació contractual. El Responsable de tractament és l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols. Les dades dels guanyadors seran publicades al portal web de l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols.

Podrà accedir, rectificar, suprimir i exercir la resta dels seus drets davant l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols, presencialment a la Plaça Daniel Camps, 1 de Sorribes de la Vansa, (25717) o a través del correu electrònic: ajuntament@vansaforols.ddl.net

ANNEX 1.- QUADRE IDENTIFICATIU DELS HABITATGES I APARCAMENTS DISPONIBLES

PLANTA	PORTA	NÚM. HAB.	SUPERFICIE ÚTIL	PK	SUPERFICIE PK	TRASTER	SUPERFICIE TRASTER	PREU LLOGUER	REF. CADASTRAL
Baixa	1	2	66 m2	Núm.1	11 m2	Núm.1	4,70	290,00 euros	9498701CG7799N0001KR
Baixa	2	2	66 m2	Núm.2	11 m2	Núm.2	3,90	290,00 euros	9498701CG7799N0002LT
Baixa	3	2	74 m2	Núm.3	11 m2	Núm.3	4,04	290,00 euros	9498701CG7799N0003BY
Primera	1	2	63 m2	Núm.4	11 m2	Núm.4	4,04	290,00 euros	9498701CG7799N0004ZU
Primera	2	2	62 m2	Núm.5	11 m2	Núm.5	4,37	290,00 euros	9498701CG7799N0005XI
Primera	3	2	68 m2	Núm.6	11 m2	Núm.6	4,36	290,00 euros	9498701CG7799N0006MO
Segona	1	2	63 m2	Núm.7	11 m2	Núm.7	4,37	290,00 euros	9498701CG7799N0007QP

Llista A

PLANTA	PORTA	PK	TRASTER
Baixa	2	Núm.2	Núm.2
Baixa	3	Núm.3	Núm.3

Llista B

PLANTA	PORTA	PK	TRASTER
Primera	1	Núm.4	Núm.4
Segona	1	Núm.7	Núm.7

Llista C

PLANTA	PORTA	PK	TRASTER
Primera	2	Núm.5	Núm.5
Primera	3	Núm.6	Núm.6

Llista D

PLANTA	PORTA	PK	TRASTER
Baixa	1	Núm.1	Núm.1

ANNEX 2.- CONDICIONS DEL CONTRACTE DE LLOGUER DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER PROMOGUTS PER L'AJUNTAMENT DE LA VANSA I FÓRNOLS EN L'EDIFICI HORTAL SITUAT A CORNEALLANA**1. Naturalesa del contracte**

El contracte d'arrendament concertat té naturalesa privada, i en tot allò que no s'hagi pactat especialment s'entén subjecte a la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre, i a les disposicions establertes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. Part arrendatària

El titular del contracte de lloguer serà la persona que hagi resultat adjudicatari segons el procediment d'adjudicació establert en les bases.

3. Durada

L'arrendament es concerta per a 7 anys, d'acord amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, modificada pel Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

Durant el setè any de vigència del contracte d'arrendament, la persona propietària o l'empresa administradora procedirà a revisar les condicions econòmiques i patrimonials de la part arrendatària i de la seva unitat familiar.

Les subrogacions es regularan conforme al que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

4. Obligacions de la part arrendatària

4.1. Econòmiques:

Una vegada signat el contracte d'arrendament, la part arrendatària disposarà d'un període de carència de 15 dies per al pagament de la primera renda mensual.

Posteriorment, es procedirà a efectuar el cobrament de la part proporcional de la renda mensual, si s'escau, o bé de la totalitat de la renda.

La renda anual pactada es fixarà en el contracte d'arrendament i es pagarà per mesos avançats en els cinc primers dies de cada més a través de transferència bancària.

Juntament amb a l'import de la renda de lloguer, s'afegeixen les previsions de:

- Repercussions de taxes municipals
- IBI
- L'IVA (en el cas dels aparcaments)

Aquestes repercussions, en tractar-se de previsions, seran regularitzades respecte les despeses reals tancades mitjançant una liquidació anual. Una vegada elaborada la liquidació anual, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que és qui gestionarà el cobrament, procedirà a retornar o a cobrar a l'arrendatari en funció del saldo resultant. La liquidació s'efectuarà al llarg del primer semestre de l'any següent a la signatura del contracte d'arrendament.

Igualment, un cop vençut el termini de vigència del contracte, fins el moment del lliurament efectiu de la possessió de l'habitatge, la part arrendatària quedarà obligada al pagament de la renda actualitzada, repercussions per qualsevol concepte determinat en el present contracte, i els interessos determinats en la clàusula cinquena, en concepte de indemnització per ocupació.

4.2. D'ús:

Són obligacions de la part arrendatària, a més de les previstes al present contracte i la Llei d'Arrendaments Urbans:

- a) Destinar l'habitatge arrendat exclusivament a domicili habitual i permanent de l'arrendatària i de la seva família, no podent instal·lar-hi comerç o indústria de cap tipus, pel que no es pot usar com a pis d'ús turístic.
- b) Ocupar l'habitatge en el termini màxim d'un mes a partir del lliurament de claus, llevat que hi hagi una causa que ho impedeixi.
- c) Reintegrar, un cop finalitzat el contracte, l'habitatge i annexos, si és el cas, en les mateixes condicions de conservació en les que el va rebre.
- d) Facilitar, previ avis, l'accés a l'habitatge del personal de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i/o de l'Ajuntament de la Vansa i Fòrnols, per tal de realitzar les obres de reparació que siguin necessàries per conservar l'habitatge i instal·lacions, serveis generals o elements comuns de l'immoble en les condicions d'habitabilitat per l'ús convingut.
- e) Permetre en l'habitatge les servituds imprescindibles requerides per a la creació de serveis comuns

d'interès general de la Comunitat de l'immoble.

- f) L'arrendatari podrà tenir animals de companyia, sempre i quan els mantingui en bones condicions higienicosanitàries, de benestar i de seguretat per als propis animals, així com per a la resta del veïns de l'immoble.
- g) Conservar l'habitatge amb la diligència deguda.
- h) Contractar i donar d'alta els subministraments de l'habitatge (aigua, llum, gas) i no fer un ús fraudulent dels mateixos.

5. Obligacions de l'arrendador

Són obligacions de l'arrendador, les previstes al present contracte i la Llei d'Arrendaments Urbans:

- a) Lliurar les claus de l'habitatge a l'arrendatari en aquest acte.
 - b) Posar a disposició de la part arrendatària un exemplar del contracte.
 - c) La realització de les obres de conservació en les condicions d'habitabilitat per servir l'ús convingut.
 - d) Lliurar, a la signatura del contracte, el certificat d'eficiència energètica d'edifici existent d'acord amb la normativa vigent aplicable, així com tota la documentació tècnica necessària per poder fer l'adequada contractació dels serveis individuals d'aigua, llum i gas amb les empreses corresponents, essent responsabilitat de la part arrendatària la seva contractació.
 - e) Dipositar la fiança que rebí de l'arrendatari a l'INCASÓL i retornar-li a la finalització del contracte, si aquest és retorna en les condicions degudament adequades.
- 6. Causes de resolució del contracte**

Seràn causes de resolució del contracte les establertes en l'article 27 de la vigent Llei d'Arrendament Urbans.

L'arrendador podrà resoldre el present contracte per les següents causes:

- a) La manca de pagament de la renda, o, en el seu cas, de qualsevol de les quantitats que hagi assumit o correspongui l'arrendatari.
- b) La manca de pagament de la fiança o de la seva actualització.
- c) El sotsarrendament total o parcial, a títol oneros o gratuït, i la cessió in consentida.
- d) La realització de danys causats amb intencionalitat, o per negligència en la finca per part de l'arrendatari o aquelles persones amb les que convisqui.
- e) La realització en l'habitatge d'obres no consentides per l'arrendador, quan sigui necessària la prèvia autorització de les mateixes.
- f) Quan a l'habitatge tinguí lloc activitats que resultin molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites o quan s'alteri la pacífica convivència entre els veïns.
- g) Per no destinar l'habitatge com domicili habitual i permanent.
- h) Per transformar l'habitatge en local de negoci.
- i) L'incompliment per part de la part arrendatària de qualsevol de les obligacions pactades en aquest contracte.
- j) En cas que l'arrendatari no doni d'alta els subministraments de l'habitatge.
- k) La manipulació i/o ús fraudulents dels subministraments de l'habitatge, independentment que afectin a la seva part privativa, com als serveis generals de l'immoble.
- l) L'ús i/o manipulació fraudulenta de subministraments externs a l'immoble.

L'arrendatari podrà resoldre el present contracte per les següents causes:

a) La no realització per l'arrendador de les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per l'ús convingut, a excepció que el deteriorament en qüestió sigui imputable a l'arrendatari.

b) La pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'habitatge.

Digitally signed by e-
BOP
Date: 2023.06.30
13:37:16 CEST
Reason:
Location: es_ca

Annex 3. Gallifa: Bases reguladores per a l'adjudicació d'habitat



Ajuntament de
Gallifa

EDICTE PEL QUAL ES FA PÚBLIC L'ACORD D'APROVACIÓ DE LES BASES REGULADORES I L'OBERTURA D'UN PROCÉS DE CONCURRÈNCIA COMPETITIVA PER L'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE JOVE.

El Ple de l'Ajuntament de Gallifa, en sessió de data 27 de gener d'enguany, ha aprovat les bases reguladores i l'obertura d'un procés de concurrència competitiva per l'adjudicació de l'habitatge assistencial municipal "Can Munné – Estatge 1" en els termes que s'insereixen a continuació.

Igualment s'anuncia l'obertura del procés de concurrència competitiva per a l'adjudicació del mateix.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la seva publicació. Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la seva publicació.

Gallifa, 30 de gener del 2023

Mateu C.de Sobregrau i Esteve
Alcalde – President

APROVACIÓ DE LES BASES I OBERTURA CONCURS PÚBLIC PER L'HABITATGE JOVE

ANTECEDENTS

I.- En el marc de les polítiques públiques d'habitatge i de polítiques per al Repte Demogràfic, l'Ajuntament de Gallifa va concórrer al programa d'Adquisició d'Habitatges de la Diputació de Barcelona, essent que va adquirir l'estatge 1 de l'immoble conegut com "Can Munné" situat a la carretera de Sant Llorenç, 15.

II.- Reformat l'immoble amb el finançament, també, de la Diputació de Barcelona, en aquests moments aquest és llest a ésser habitat i començar a complir la missió assistencial que té encomanada, que no és l'altra que la formació d'un parc públic d'habitatges d'emancipació.

III.- Sotmès a la consideració dels serveis tècnics de la Diputació de Barcelona sobre la millor de les fórmules jurídiques sota les quals s'havia de posar a disposició dels interessats a floraren diverses modalitats possibles. Atenent a la poca estructura administrativa de l'Ajuntament de Gallifa hom ha cregut, al final, que la fórmula més escaient és la del lloguer assistencial regulat, parcialment, per la Llei d'Arrendaments Urbans; com a fórmula simple i coneguda defugint de les complexitats de la legislació reguladora de les administracions públiques.

IV.- Per altra banda, la legislació reguladora del Patrimoni Públic i del Patrimoni dels Ens Locals prescriu que, en termes generals, qualsevol alienació, encara que temporal com sigui un lloguer, s'han de girar pels principis d'eficàcia i rendibilitat.

V.- Si bé és raonable que l'Ajuntament n'ha d'obtenir un rendiment econòmic del lloguer, hom ha de tenir com a punt central de la presa de decisió que l'habitatge ha estat adquirit sota l'objectiu de donar una resposta assistencial a la dificultat d'emancipació actualment existent, i per tant hom ha de sobreposar l'interès social a l'interès econòmic de l'Ajuntament.

VI.- Així, hom opta per la fixació del preu a través dels preus oficials per a l'habitatge de Règim General de Lloguer a Gallifa fixat per l'Agència Catalana de l'Habitatge; i, fixada la quantia de la renda, hom vol atribuir l'habitatge a aquell que millor compleixi els objectius assistencials que es prefixen, de manera que s'avantposa aquest interès assistencial a l'interès econòmic.

Per tots aquests motius s'adopten els següents

A C O R D S

- 1.-** Posar a lloguer assistencial per a l'emancipació de joves l'estatge 1 del bloc "Can Munné" situat a la carretera de Sant Llorenç, 15 (Finca registral 466).
- 2.-** Aprovar les bases de selecció dels postulants que s'adjunten a l'annex d'aquest acord.
- 3.-** Nomenar un comitè mixt de selecció de postulants conformat per la Secretària de l'Ajuntament de Gallifa, un tècnic de joventut del Consell Comarcal, i els veïns de Gallifa senyor en Rúmel Puig i Zacarés i la senyora na Núria Canamasas i Guardiola, amb vot de qualitat a favor de la senyora secretària.
- 4.-** Obrir el període de presentació de sol·licitud d'acord amb les bases que s'aproven.

ANNEX

BASES REGULADORES PER A L'ADJUDICACIÓ, PER CONCURRÈNCIA COMPETITIVA, D'UN HABITATGE ASSISTENCIAL

1.- OBJECTE

És objecte d'aquest procés l'adjudicació, per concurrència competitiva, d'un habitatge assistencial destinat a l'emancipació de joves, en règim de lloguer; amb l'objectiu d'evitar l'exòde rural. Aquest NO és un procés d'adjudicació d'habitatges per a persones amb vulnerabilitat social.

2.- DESCRIPCIÓ JURÍDICA DE L'HABITATGE

L'habitatge que s'ofereix correspon als baixos de "Can Munné", situat a la Carretera de Sant Llorenç, 15, Estatge 1; de Gallifa. Correspon a la finca registral número 466 de Gallifa. Té assignada la referència cadastral número 6463806DG2166S1001AI. Disposa de cèdula d'habitabilitat número CHB01511718001.

3.- DESCRIPCIÓ TÈCNICA DE L'HABITATGE

L'habitatge està situat en la planta baixa de l'immoble de la Carretera de Sant Llorenç, 15. Disposa d'una superfície útil de 47m². Es compon d'una (1) SALA – MENJADOR, una (1) CUINA OBERTA, una (1) CAMBRA HIGIÈNICA, dues (2) HABITACIONS DOBLES. Addicionalment disposa d'un (1) SAFAREIG – TRASTER de 6 m² i un (1) ESPAI EXTERIOR i JARDÍ d'ús privatiu de 70m². Per la seva especial configuració NO és accessible a minusvàlids. El llinar màxim d'ocupació és de 4 persones.

4.- REGULACIÓ LEGAL

L'habitatge per emancipació de joves s'entén comprès dins del conjunt legal d'habitatges assistencials descrit en l'article 3.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. Es regula pel seu

article 2 i l'article 4.1. i 4.3. Pel que no sigui contradictori amb aquestes bases s'aplica, supletòriament, la Llei d'Arrendaments Urbans i el Codi Civil.

5.- BENEFICIARIS

L'habitatge es destina a facilitar l'emancipació funcional dels joves que puguin acreditar el compliment de les següents condicions en el moment de l'inici de la concurrència competitiva:

- a) Ser persona física.
- b) Estar civilment emancipat.
- c) Haver complert els 16 anys i no haver complert els 30 anys.
- d) Poder acreditar que mai amb anterioritat a l'inici de la concurrència competitiva ha disposat de residència diferent que la dels seus progenitors o tutors legals.
- e) Acreditar renda neta suficient (després d'impostos) i consolidada per assolir una emancipació funcional. La renda suficient a acreditar és de 3 vegades el preu del lloguer. La consolidació de la renda s'acredita des de sis (6) mesos abans de l'inici de la concurrència competitiva.
- f) No disposar d'habitatge en propietat, acreditat mitjançant declaració jurada.

6.- DESTINACIÓ DE L'HABITATGE

L'adjudicatari del lloguer ha de destinar l'habitatge a la seva primera residència i ha de constituir el seu domicili habitual.

La primera residència s'acredita per l'empadronament.

El domicili habitual s'acredita per la pernoctació durant més de 250 nits a l'any computat per anualitats de contracte. Es poden fer excepcions discrecionals a la present regla, lliurement apreciades per l'Alcaldia o qui delegui, per motius d'ordre laboral, mèdic o desplaçament legal forçós.

7.- DURADA DEL LLOGUER

El lloguer és de cinc (5) anys a comptar des de l'inici del procés de concurrència competitiva.

La durada del lloguer és ampliable en dos (2) anys addicionals si abans de la seva caducitat el llogater acredita tenir un o més fills al seu càrrec. En el cas d'un fill concebut i no nascut és aplicable la regla d'ampliació.

8.- RENDA DEL LLOGUER

La renda del lloguer és la que resulti d'aplicar els preus que, en cada moment, fixi l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a Règim General de Lloguer a Gallifa, tant pel que fa a l'habitatge com per als annexos. En el present moment correspon a 6,63€/m² per a l'habitatge i 3,10€/m² per la safareig – traster. La renda és de tres-cents trenta euros amb vint-i-un cèntims (330,21€) mensuals.

La renda del lloguer es paga per mesos anticipats entre el dia 1 i el dia 7 de cada mes.

9.- EXCLUSIONS DE LA RENDA

La renda del lloguer NO inclou:

- La taxa de residus
- La taxa de clavegueram
- El subministrament d'aigua
- El subministrament d'electricitat
- El servei de telecomunicacions
- El subministrament de gas
- La conservació del jardí
- La neteja del front de façana

Tots aquests serveis exclosos de la renda hauran d'ésser contractats i assumits pel llogater.

10.- TERCERS ESTADANTS DE L'HABITATGE

A més del llogater; i sense superar el líndar màxim d'ocupació; aquell pot acollir en l'habitatge els seus ascendents i descendents i demés persones al seu càrrec, així com el cònjuge o persona amb anàloga relació afectiva.

En cap cas pot mediar compensació econòmica o material dels tercers estadants a favor del llogater en concepte d'acolliment o similar.

L'acolliment de terceres persones no els beneficia. Tampoc poden invocar-lo com a situació de privilegi, preferència o analogia.

11.- SUBROGACIÓ I TRANSMISSIBILITAT DEL CONTRACTE

El contracte només és subrogable a favor d'un cònjuge vidu o un fill orfe. Les relacions alienes al matrimoni no generen analogia de viduïtat. La subrogació no altera la data de caducitat.

El contracte és intransmissible.

12.- CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE LLOGAT

El llogater ha de conservar l'immoble llogat amb la diligència d'un pare de família, salvat allò que hagués perit, la degradació natural i la causa inevitable.

Per respondre, a primer requeriment, dels danys i desperfectes que pugui causar a l'immoble; el llogater haurà de contractar una assegurança de responsabilitat civil del llogater que cobreixi un valor de danys igual o superior a 300.000€.

13.- CONCURRÈNCIA COMPETITIVA

L'adjudicatari del contracte de lloguer és aquell qui obtingui la major puntuació entre aquells qui es postulen.

Es constitueix una mesa de valoració formada per dos veïns del municipi escollits pel Ple; el tècnic de joventut del Consell Comarcal; la secretària de l'Ajuntament de Gallifa que actuarà com a fedatària de la mesa, amb veu, amb vot i amb vot de qualitat.

14.- BAREM DE PUNTUACIÓ

a) Secció objectiva d'arrelament

- 1 punt per cada any d'empadronament del postulant en el municipi de Gallifa.
- 0,25 punts per cada any d'empadronament dels pares del postulant, per separat, en el municipi de Gallifa.
- 0,10 punts per cada any d'empadronament dels avis del postulant, per separat, en el municipi de Gallifa.

Les fraccions d'any es prorrategen. Les dates es computen fins el dia d'inici de la concurrència competitiva.

b) Secció objectiva de projecte vital

- 2 punts per l'estat civil casat del postulant en el moment d'inici de la concurrència competitiva.
- 1 punt per cada fill a càrrec del postulant en el moment d'inici de la concurrència competitiva.

c) Secció subjectiva d'arrelament

- Fins a 3 punts pels altres elements d'arrelament del postulant amb el municipi de Gallifa, invocat per escrit pel postulant, i lliurement apreciat per la mesa de valoració (500 paraules).

d) Secció subjectiva del projecte vital

- Fins a 10 punts pel projecte vital que presenti, per escrit, el postulant, lliurement apreciat per la mesa de valoració. El projecte vital valorarà aquells elements individuals del postulant que puguin contribuir a la millora global del municipi i de la col·lectivitat de Gallifa (500 paraules).

15.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

Mitjançant sobre tancat, els postulants han d'acreditar tots els extrems que figuren en aquestes bases (§5 i §14). Degut a la naturalesa competitiva del procés d'adjudicació l'omissió de documentació acreditativa no és esmenable.

Les proposicions es presentaran, en mà¹, al registre general de l'Ajuntament de Gallifa, en el termini d'un (1) mes a comptar des de l'endemà de la publicació del corresponent edicte.

¹ L'atenció presencial del Registre General de l'Ajuntament de Gallifa es practica els dilluns i els divendres de 9h00 a 14h00 i els dimecres de 15h00 a 20h00. Si la finalització del termini de presentació s'escaigués en un dia sense atenció presencial del Registre General, el termini s'entendrà prorrogat fins al següent dia amb atenció presencial.

16.- VALORACIÓ I INCIDÈNCIES EN LA VALORACIÓ

La mesa es reunirà per a l'obertura de les proposicions, en sessió pública, el dimecres hàbil posterior a la conclusió del termini de presentació de propostes.

La mesa pot fer les comprovacions que estimi convenients per verificar l'exactitud de les dades objectives.

La mesa pot demanar aclariments sobre el contingut subjectiu, que es resoldran *in voce*, per mitjà d'audiència reservada amb l'interessat, en el mateix acte que l'obertura de les proposicions. L'absència de l'interessat a l'acte no suspèn la prossecució de la valoració.

La mesa es reuneix, en sessió reservada, per puntuar i fer proposta d'adjudicació.

17.- PODER ADJUDICADOR

L'Alcaldia adjudica el lloguer.

18.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El llogater adjudicat disposa d'un termini d'un (1) mes per subscriure el contracte de lloguer, presentar una fiança equivalent a l'import el lloguer d'un (1) mes, traslladar la titularitat de les pòlisses dels serveis, exhibir la pòlissa d'assegurança de responsabilitat del llogater i empadronar-s'hi.

Transcorregut el termini sense haver formalitzat el contracte, presentat fiança, traslladat la titularitat de les pòlisses dels serveis, exhibit l'assegurança i haver-s'hi empadronat hom donarà per abandonada l'adjudicació i hom procedirà a adjudicar, successivament, als majors puntuats.

19.- RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

L'incompliment sobrevingut de les condicions d'aquestes bases són causa de la resolució del contracte sense necessitat de requeriment previ. No és d'aplicació aquesta regla en el cas del còmput de l'edat (§5.c).

També són causa de resolució aquelles que prevegi la Llei d'Arrendaments Urbans i els Codis Civils aplicables.

20.- PENALITATS PER FRAU

En tractar-se d'un habitatge assistencial públic, la seva ocupació en frau de les bases reguladores genera una penalitat per frau equivalent al 100% de l'import del lloguer entre l'inici del frau i la desocupació efectiva de l'habitatge; sens perjudici de l'import del propi lloguer.

Annex 4. Maldà: Model de contracte de masoveria urbana

(Lloc i data)

REUNIT I REUNIDA:

D'una part, el/la (*nom i cognoms de la persona propietària*), major d'edat, veí/veïna de (*municipi*), domiciliat/da a (*adreça de la persona propietària*), amb DNI núm.

De l'altra, el/la (*nom i cognoms de la persona masovera*), major d'edat, veí/veïna de (*municipi*), domiciliat/da al carrer (*adreça de la persona masovera*), amb DNI núm.

Ambdues parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per a contractar i obligar-nos, i

MANIFESTEM:

Que (*nom i cognoms de la persona propietària*) és propietari del l'immoble situat a (*adreça de l'immoble*).

- Que l'immoble es troba en un estat de deteriorament que, sense fer perillar la seva estructura, fa necessària la realització de treballs de consolidació i manteniment per evitar el seu progressiu damnatge.
- Que l'actual desocupació afavoreix que l'immoble estigui en risc de ser ocupat per persones no autoritzades, que el poden malmetre.
- Que ambdues parts convenim de formalitzar aquest contracte de masoveria amb les següents:

CLÀUSULES I CONDICIONS:

Primera. El propietari/ part arrendadora arrenda l'immoble a (*nom i cognoms de la persona masovera*) que l'accepta.

Segona. La contraprestació de la masoveria consistirà en assumir les intervencions a l'immoble que siguin necessàries per a la seva consolidació, conservació, i per assegurar un adequat sosteniment i, així, evitar-ne el deteriorament.

Tercera. La durada d'aquest contracte s'estipula en 5 anys, a partir de (*data d'inici del contracte*), o sigui que acabarà el dia (*data de finalització del contracte*). Si la propietat no comunica a l'arrendatària amb sis mesos d'anticipació a la finalització d'aquest contracte la seva voluntat per donar per acabat el contracte, s'entén que aquest es prorroga tàcitament d'any amb any fins que no es faci el preavis esmentat. L'arrendatària podrà desistir el contracte en qualsevol moment, havent-ho de comunicar per escrit al propietari de l'habitatge amb una antelació mínima de trenta dies.

Quarta. La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de la casa (*detallades en l'informe tècnic adjuntat a l'annex I*), i acceptar-les expressament; com també la seva qualificació urbanística i els usos administratius permesos.

Cinquena. La part arrendatària és lliure de concertar amb les respectives companyies subministradores algun o tots els subministraments dels que disposa l'immoble, sense cap responsabilitat derivada a l'existència o inexistència i de l'ús de qualsevol subministrament. L'import del consum dels diferents subministraments que disposa l'habitatge són a càrrec exclusiu de la part arrendatària, sent també a càrrec seu l'adquisició, conservació, reparació i/o substitució dels corresponents comptadors.

Sisena. Les obres que es realitzin quedaran en benefici de l'immoble, sense que la part arrendatària en puguin demanar el rescabament. Totes les despeses d'instal·lacions i reparacions d'elements d'ús de l'interior de l'immoble, portes, finestres, panys i, en general, qualsevol accessori seran per compte de la part arrendatària. Les obres estructurals, o les que canviïn la configuració, han de ser autoritzades, per escrit, pel propietari.

Setena. La renda per l'arrendament consistirà en (*import acordat*) mensuals a partir del (*data acordada*) o bé un cop finalitzades les obres d'adequació compromeses per la part propietària. L'incompliment de qualsevol d'aquests pagaments tindrà la consideració d'impagament de la renda. Així mateix tindrà la consideració de renda l'obligació per part del llogater de fer les obres de reparació i manteniment descrites en el document tècnic realitzat per (*nom i dades de col·legiat/da de l'arquitecta responsable*) el qual figura annexat al present contracte. L'incompliment de les obres o reparacions compromeses tindrà la consideració d'impagament de renda i donarà dret a l'acció de desnonament. En el cas de prorrogar-se el contracte s'establirà la renda pel nou període per acord entre les parts.

Vuitena. Les obligacions de la part arrendatària seran:

- No exercir cap activitat que perjudicarà la finca, o que podrà causar molèsties o incomoditats a tercers.
- Respectar els usos de bon veïnatge i les ordenances municipals.
- Acceptar la rescissió del contracte en cas que la propietat manifesti la necessitat de recuperar l'ús de l'habitatge.

Novena. Les obligacions de la part arrendadora seran:

- Registrar el present contracte a l'INCASOL en el transcurs dels 30 dies posteriors a la signatura del contracte.
- Facilitar informació sobre la propietat en cas que fos necessària per resoldre qüestions vinculades a la reforma.

Desena. La part arrendatària no pot cedir ni traspasar la titularitat d'aquest contracte, total o parcialment.

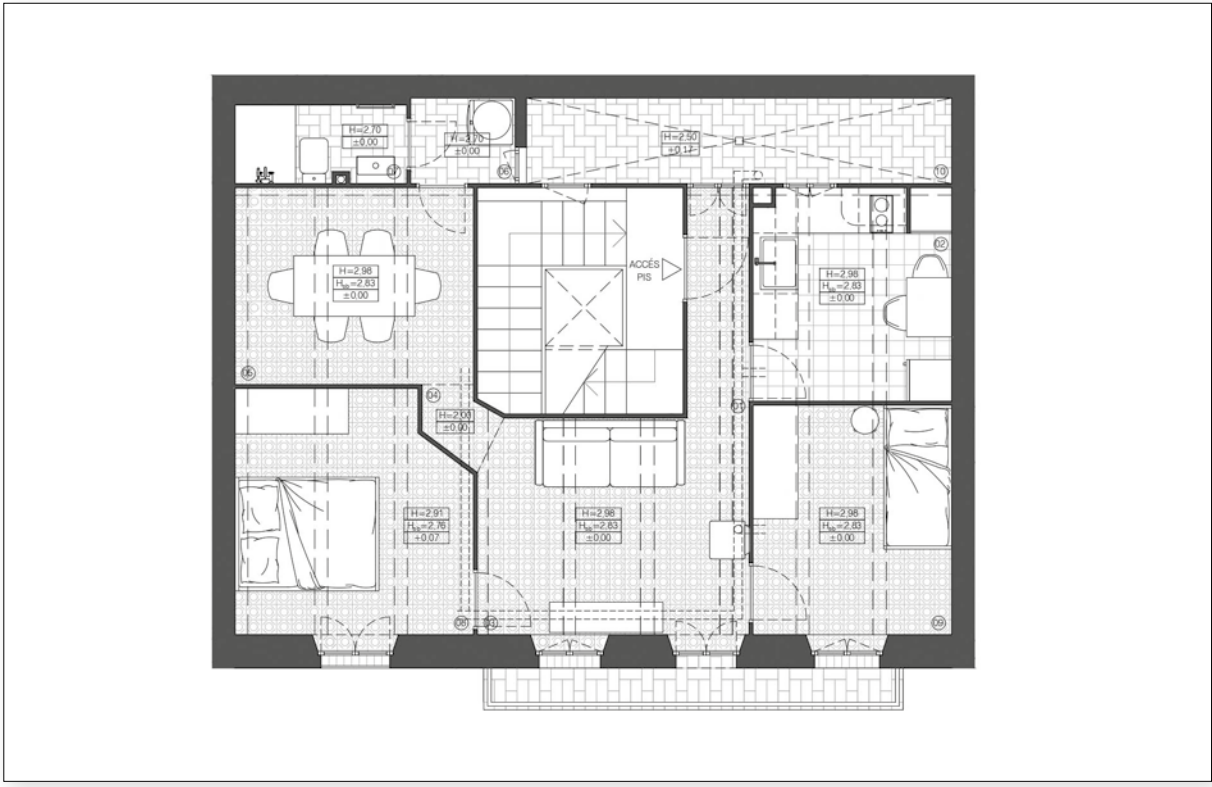
Onzena. La part arrendatària posseeixen de forma immediata l'immoble, però no ho fa com a amo, pel que no compleixen els requisits per a usucapir-ne el domini.

Dotzena. L'incompliment de qualsevol dels presents pactes podrà donar lloc a la resolució del present contracte.

Tretzena. L'arrendatari permetrà que l'arrendadora o els tècnics que designi accedeixin a local, a fi de verificar el que s'estableix en els pactes precedents.

Catorzena. En tot el que no està expressament previst en aquest contracte, serà d'aplicació la normativa d'arrendament d'immobles destinats a l'habitatge que s'estableix a la LAU i pel Codi civil.

Annex 5. Vilada: Imatges de l'habitatge 1, compra i rehabilitació



Habitatges de l'habitatge del Bisbat, cessió amb rehabilitació

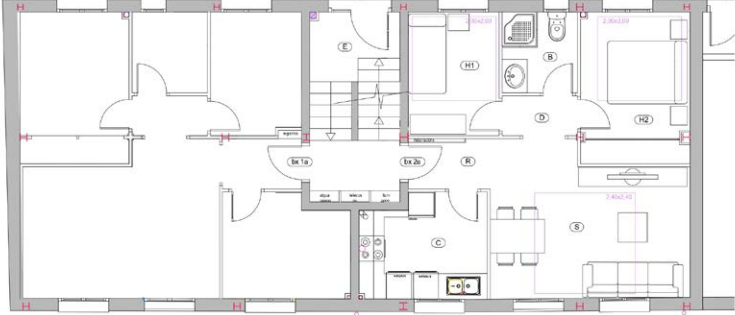


1a Planta



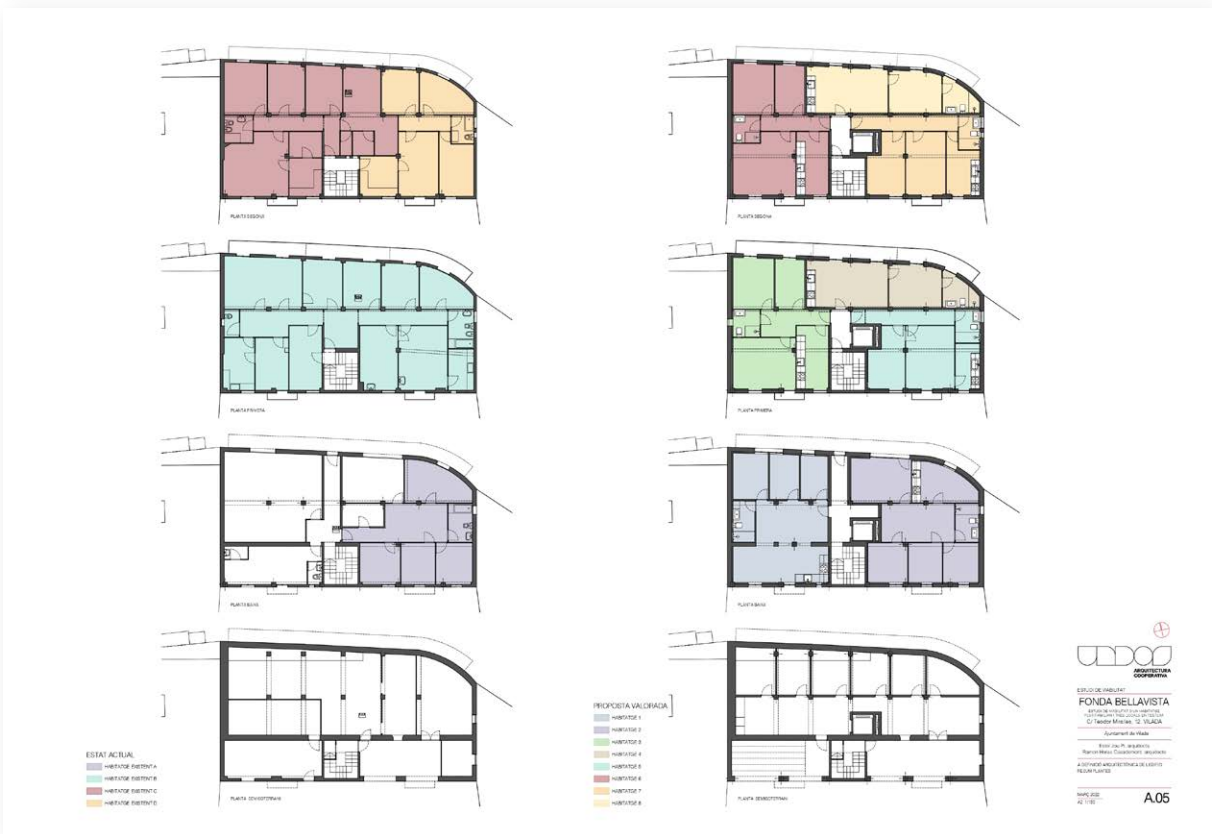
CONDICIONS D'HABITABILITAT SEGONS DECRET 141/2012 - ANNEX 4 GRUP J.
Distribució total de l'interior d'un habitatge sense la modificació de la superfície, en edifici existent.

2a Planta



CONDICIONS D'HABITABILITAT SEGONS DECRET 141/2012 - ANNEX 4 GRUP J.
Distribució total de l'interior d'un habitatge sense la modificació de la superfície, en edifici existent.

Imatges de l'edifici de 4 plantes, compra i rehabilitació





SOM  **Pirineu** | **Taula d'Habitatge**
de l'Alt Pirineu i Aran

SOM  **Pirineu** | **Taula d'Habitatge**
de l'Alt Pirineu i Aran



IDAPA
Institut per al Desenvolupament
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran
*Institut entath Desenvolupament
e era Promocion deth Naut Pireneu e Aran*



**economia
social**
Ateneu Cooperatiu
Alt Pirineu i Aran