Ajuntament de
Sant Celoni

PROJECTE D'ESTABLIMENT DEL SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS _____ *3*

2. SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE _____ *4*

2.1. Àmbit d'actuació _____ **4**

2.2. Descripció detallada del servei _____ **5**

2.3. Necessitat social i característiques de la demanda del servei _____ **7**

3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA _____ *8*

3.1 Fonament competencial i base jurídica del servei _____ **8**

3.2. Marc normatiu _____ **11**

4. PERSONES DESTINATÀRIES DEL SERVEI _____ *13*

5. MODALITATS DE GESTIÓ DEL SERVEI _____ *16*

6. TIPOLOGIES DE SERVEI MUNICIPAL d'habitatge _____ *18*

6.1. Habitatge d'emergència de curta durada _____ **20**

6.2. Habitatges d'emergència de llarga durada _____ **22**

6.3. Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu _____ **25**

6.4. Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu no intensiu _____ **27**

6.5. Habitatge tutelat per gent gran _____ **29**

6.6. Habitatge tutelat per persones amb diversitat funcional _____ **31**

6.7 Habitatge assequible _____ **33**

7. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER _____ *36*

7.1. Recursos humans _____ **36**

7.2. Recursos materials _____ **36**

7.3. Càlcul del cost del servei _____ **38**

7.4. Finançament del servei _____ **40**

8. ÒRGANS DE GESTIÓ I SEGUIMENT DEL SERVEI _____ *43*

9. EXTINCIÓ DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI _____ *45*

10. RÈGIM ESTATUTARI _____ *45*

11. CONCLUSIONS _____ *46*

ANNEX 1. GLOSSARI _____ *47*

ANNEX 2. DETALL DE L'ESTUDI ECONÒMIC _____ *51*

1. ANTECEDENTS

L'habitatge és un dret fonamental reconegut a nivell internacional, europeu, estatal i autonòmic. Garantir l'accés a un habitatge digne és essencial per al benestar de les persones i per a la cohesió social de les comunitats.

En aquest sentit, a Sant Celoni, com a la resta de municipis, es fa evident la necessitat de dissenyar solucions per a l'habitatge temporal, especialment per aquelles persones que es troben en situacions de vulnerabilitat econòmica i/o residencial.

A nivell europeu, el dret a l'habitatge està emparat per la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea (article 34), que reconeix el dret d'accés a l'habitatge social i a la protecció social.

A nivell espanyol, la Constitució Espanyola de 1978 (article 47) estableix el dret a l'habitatge digne i adequat, instaurant l'obligació de les autoritats públiques de promoure les condicions que facin efectiu aquest dret. En aquest context, la *Llei 24/2015, de 24 de juliol, d'habitatge social,* regula aspectes clau de l'habitatge social i protegeix els drets de les persones en situació de vulnerabilitat, incloent-hi aquelles que requereixen allotjaments temporals. A més, el *Pla Nacional d'Habitatge 2022-2025* estableix objectius clars sobre l'accés a l'habitatge per a les persones vulnerables, amb una especial atenció a les polítiques d'habitatge temporal.

A nivell català, la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, regula les polítiques d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, reconeixent l'habitatge com un dret fonamental i establint mesures per garantir l'accés a l'habitatge per a tots els ciutadans, incloent-hi programes específics per a persones en situació de vulnerabilitat.

A més, la *Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge*, promou l'establiment de mecanismes per garantir la disponibilitat d'habitatges assequibles i millorar les condicions d'accés a l'habitatge per a col·lectius vulnerables.

Pel que fa a Sant Celoni, el projecte de gestió d'habitatges i allotjaments temporals s'emmarca dins d'aquestes lleis i estratègies de regulació, tenint en compte les necessitats específiques del municipi i el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022–2027.

L'objectiu d'aquest projecte és establir un sistema de gestió eficaç i sostenible per als habitatges i allotjaments residencials de caràcter temporal a Sant Celoni, que compleixi amb les normatives europees, estatals i autonòmiques, així com amb les necessitats específiques de la comunitat local. Això permetrà garantir l'accés a un habitatge digne a aquelles persones que ho necessiten més, afavorint la seva integració social i la transició cap a solucions d'habitatge permanents.

2. SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE

2.1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'Ajuntament de Sant Celoni, en exercici de les seves competències en matèria de serveis socials d'acord amb l'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i els articles 31.1.e) i 33 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials de Catalunya, impulsa la creació del Servei d'Allotjament Social Municipal, com a servei propi de responsabilitat pública dins del Sistema Català de Serveis Socials.

Aquest servei respon a la necessitat de garantir l'accés a un habitatge digne, estable i adaptat per a persones i famílies que es troben en situació de vulnerabilitat, exclusió o emergència habitacional, d'acord amb els principis de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni i la Batllòria 2022–2027.

Així mateix, aquest servei també vol respondre a la necessitat de promoure i oferir habitatge assequible. L'objectiu d'aquesta tipologia és facilitar l'accés a un habitatge digne a aquelles persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que, tot i no trobar-se en una situació d'exclusió severa, pateixen dificultats reals per accedir a un habitatge en condicions en el mercat lliure, ja sigui de compra o de lloguer. Es contempla que l'habitatge assequible pugui ser de titularitat municipal o bé en conveni o altres formes de col·laboració amb entitats, cooperatives d'habitatge, promotors privats o d'altres.

L'Ajuntament de Sant Celoni manifesta la seva ferma voluntat de complir amb les obligacions derivades de la legislació vigent en matèria d'habitatge, tant a nivell europeu, espanyol com català. Així, es busca garantir l'accés a un habitatge digne tant per a aquelles persones i famílies en situació de vulnerabilitat o en circumstàncies excepcionals que requereixen allotjament temporal, com per a aquelles persones i famílies que, tot i tenir ingressos, tenen dificultats d'accés al mercat lliure.

A més, aquesta voluntat vol donar resposta a la situació tant crítica en la qual es troba Sant Celoni pel que fa a l'oferta d'habitatge assequible i de protecció oficial.

La diagnosi del darrer Pla Local d'Habitatge posa de manifest que no s'ha edificat cap habitatge de protecció oficial des del 2009, i el percentatge d'habitatge protegit construït en els darrers 30 anys no arriba al 3%. Aquesta xifra és molt inferior a la mitjana del Vallès Oriental (7%) i de la província de Barcelona (12%). Aquesta realitat evidencia una greu insuficiència del parc d'habitatge públic, fet que afecta directament el dret a l'habitatge de la ciutadania.

La situació es veu agreujada per la creixent pressió del mercat immobiliari, que limita l'accés a l'habitatge a una gran part de la població. Segons el Pla Local d'Habitatge, Sant Celoni registra 123 habitatges buits en mans de grans tenidors i fons d'inversió i 9 estructures inacabades amb capacitat per a 139 habitatges. Paral·lelament, l'oferta de lloguer publicada per les agències immobiliàries és pràcticament inexistent, mentre que el preu del lloguer ha

augmentat progressivament fins a una mitjana de 705,38 € mensuals el 2024, xifra que representa un increment del 8,4% respecte al 2022. Aquestes dades dificulten encara més l'accés a l'habitatge per part de les famílies amb ingressos mitjans i baixos.

Aquest context de manca d'oferta d'habitatge social i assequible es combina amb una crisi econòmica que ha incrementat els desnonaments al municipi. Entre 2022 i 2024, els serveis socials de Sant Celoni han registrat 62 procediments de desnonament, majoritàriament relacionats amb lloguers i no amb hipoteques. Això evidencia un canvi de perfil en les famílies afectades, moltes de les quals tenen un cert nivell d'ingressos, però no poden assumir els preus actuals del mercat de lloguer.

D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), Sant Celoni es troba dins d'una Àrea de demanda forta i acreditada de tipus 2. Això obliga el municipi a complir el mandat de solidaritat urbana, que estableix que el 15% del parc principal d'habitatges ha d'estar destinat a polítiques socials abans del 2040. Actualment, aquest percentatge a Sant Celoni és del 3,5%, equivalent a 261 habitatges, molt lluny de l'objectiu fixat. Per tant, és imprescindible un increment gradual del parc d'habitatge social per assolir aquest objectiu.

Per donar resposta a aquesta situació, la creació del servei d'allotjaments socials municipal s'articula com una solució necessària per incrementar l'oferta d'allotjament social i d'habitatge assequible. Aquest projecte preveu destinar habitatges a finalitats socials mitjançant arrendaments i/o sotsarrendaments dirigits a unitats de convivència que compleixin els requisits d'accés, prioritzant criteris socials i econòmics. Així, el projecte es vertebra com una eina clau per garantir el dret a l'habitatge i alleujar la situació de vulnerabilitat residencial de moltes famílies.

Aquest projecte no només busca complir amb els mandats legals, sinó també promoure un model de ciutat més inclusiu i equitatiu, on l'habitatge sigui un dret garantit per a tothom.

Així, és evident el compromís de l'Ajuntament de Sant Celoni respecte el compliment de la legislació en matèria d'habitatge, per a contribuir activament a l'efectivitat de les polítiques públiques d'habitatge, millorant les condicions d'allotjament i fomentant la cohesió social al municipi i a la seva àrea d'influència.

2.2. DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SERVEI

El Servei Municipal d'Habitatge té com a finalitat atendre les necessitats de les persones i unitats de convivència en situació d'exclusió social i/o residencial al municipi, causades per factors econòmics, urgències socials o altres situacions d'emergència derivades de la pèrdua o el risc de pèrdua de l'habitatge, així com per circumstàncies similars. També té com a finalitat facilitar l'accés a un habitatge digne a aquelles persones i unitats de convivència que, tot i que tinguin ingressos i no es trobin en una situació d'emergència social o vulnerabilitat, tenen dificultats per accedir al mercat lliure.

L'Ajuntament de Sant Celoni disposa de diferents habitatges socials, ja sigui en règim de cessió d'ús o de titularitat municipal. Aquests habitatges es consideren recursos dins del marc de les prestacions pròpies dels serveis socials municipals i de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament, d'acord amb el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022–2027, i han de formar part del dispositiu públic municipal d'allotjament.

El servei d'acolliment residencial s'ofereix en habitatges de titularitat pública o privada, cedit en règim de cessió d'ús o en altres formes que s'estableixin per a aquest fi, i s'adapta a les tipologies següents:

a) Habitatges i/o allotjaments destinats a la prestació del servei d'acolliment residencial d'urgència, que han de cobrir temporalment la necessitat de llar familiar per a casos puntuals i de curta durada, per períodes limitats. Aquest tipus d'allotjament es presta en situacions d'emergència on l'estada no ha de superar un termini breu, d'acord amb les necessitats immediates.

b) Habitatges destinats a la prestació del servei d'acolliment residencial temporal, per a persones o unitats de convivència que es trobin en situació de vulnerabilitat social. En aquests casos, l'estada es determinarà segons les necessitats dels beneficiaris, la durada de les pròrrogues s'establirà d'acord amb el Pla de treball personalitzat elaborat pels serveis socials municipals amb la persona, família o unitat de convivència beneficiària.

Els habitatges podran ser cedits en règim compartit i/o destinats a unitats de convivència, depenent de les característiques dels recursos, les necessitats específiques a cobrir i el perfil de les persones adjudicatàries.

Les condicions d'habitatge es regularan seguint el *Decret 141/2012, de 30 d'octubre*, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per tal de garantir un estàndard de qualitat mínim per a l'ús de l'habitatge.

Els habitatges destinats a l'acolliment residencial d'urgència i els habitatges d'inclusió i tutelats seran oferts equipats, moblats i amb el parament adequat, garantint d'aquesta manera les condicions bàsiques d'habitabilitat, comoditat i seguretat, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'habitatge social i els requisits establerts per les autoritats competents.

La capacitat màxima dels habitatges estarà determinada per les disposicions establertes en l'article 4 del *Decret 141/2012*, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat, així com les limitacions de capacitat per garantir el compliment dels requisits de seguretat i qualitat de vida de les persones residents.

Els habitatges que es destinin al servei objecte d'aquest projecte s'integraran al fons d'habitatges amb finalitat social de l'Ajuntament de Sant Celoni, i seran considerats béns de domini públic, afectats a la prestació de serveis públics d'habitatge social, tal com s'estableix en la normativa vigent sobre el règim jurídic dels béns públics municipals.

El Servei Municipal d'Habitatge també contempla l'habitatge assequible amb l'objectiu de facilitar l'accés a un habitatge digne a aquelles persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que, tot i no trobar-se en una situació d'exclusió severa, pateixen

dificultats reals per accedir a un habitatge en condicions en el mercat lliure, ja sigui de compra o de lloguer. Es contempla que l'habitatge assequible pugui ser de titularitat municipal o bé en conveni o altres formes de col·laboració amb entitats, cooperatives d'habitatge, promotors privats o d'altres.

2.3. NECESSITAT SOCIAL I CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA DEL SERVEI

L'habitatge és un factor clau de cohesió social i benestar. Garantir l'accés a un habitatge digne té un impacte directe en la qualitat de vida, la salut i la inclusió de les persones.

En els darrers anys, els serveis municipals de serveis socials i habitatge de Sant Celoni han viscut un important augment de la demanda d'habitatge, tant per part de persones i unitats familiars en situació d'extrema vulnerabilitat, com de persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que, tot i no trobar-se en una situació d'exclusió severa, pateixen dificultats reals per accedir a un habitatge en condicions en el mercat lliure, ja sigui de compra o de lloguer.

Prenent com a referència la tipologia europea de definició de situacions de sensellarisme tipologies ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) s'identifiquen al municipi problemàtiques de les diverses categories:

- ✓ Persones sense sostre;
- ✓ Persones sense llar;
- ✓ Persones que viuen en habitatge insegur;
- ✓ Persones que viuen en un habitatge inadequat.

D'acord amb la memòria extreta de l'Hèstia (aplicatiu d'expedients dels serveis socials), l'any 2024 els serveis socials del consistori van registrar 246 casos de persones/unitats familiars en alguna de les següents casuístiques:

Altres (Habitatge)	134
Amuntegaments	7
Barraquisme	1
Desnonament	42
Habitatge deficient	20
Manca habitatge	38
Manca serveis / subministraments	4

Total	246

En el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022-2027 les dades fan referència a 16 persones usuàries de llarga estada en situació de sense llar, 8 persones/ unitats familiars amb mesa d'emergència i 45 llars amb problemàtiques vinculades a processos de desnonament.

D'altra banda la petició d'ajuts al pagament de lloguer ha incrementat significativament en els darrers anys, tramitant l'any 2024 1.401 ajudes pel pagament del lloguer i les prestacions d'urgència al lloguer.

Segons el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022-2027, un 2,6% dels habitatges acabats de construir entre els anys 1992 i 2019 han estat de protecció oficial, un pes molt inferior al del conjunt del Vallès Oriental -que ha sigut del 6,8% dels habitatges, i de la província de Barcelona, un 11,6% dels habitatges-.

Pel que fa a l'habitatge assequible, la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, indica, en el seu preàmbul, que el sector públic es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població, ja sigui generant-los ell mateix o bé en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat .tercer sector., cada cop més rellevant en l'àmbit de les iniciatives per a fer assequible l'habitatge. També destaca la necessitat de garantir l'existència d'un parc immobiliari permanent a un preu assequible, al qual puguin accedir els sectors de la població exclosos del mercat lliure i que no estigui orientat a la inversió immobiliària sinó a garantir el dret a l'habitatge.

En aquest sentit, podran ser adjudicatàries d'habitatge assequible aquelles persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que, tot i no trobar-se en una situació d'exclusió severa, pateixen dificultats reals per accedir a un habitatge en condicions en el mercat lliure. El sistema de baremació serà el que s'estableixi en el reglament específic d'habitatge assequible o en les diferents convocatòries d'adjudicació d'habitatge assequible.

La pressió social existent i la manca d'oferta d'allotjaments socials suficients, per tant, justifica l'actuació proactiva de l'Ajuntament per incrementar l'oferta d'habitatge d'emergència, d'inclusió i assequible, i donar sortida a aquestes necessitats urgents.

3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

3.1 FONAMENT COMPETENCIAL I BASE JURÍDICA DEL SERVEI

La viabilitat jurídica de l'establiment del servei d'habitatge social es fonamenta en el marc competencial i normatiu exposat als antecedents, que habilita a l'Ajuntament de Sant Celoni per actuar en aquesta matèria.

D'acord amb la legislació vigent, els ens locals a Catalunya tenen competències pròpies en l'àmbit de l'habitatge i l'acció social, especialment quan es tracta d'atendre situacions de vulnerabilitat. L'article 84.2.b) de l'Estatut d'Autonomia i l'article 25.2.e) de la Llei de Bases de Règim Local atorguen als ajuntaments la responsabilitat d'intervenir en matèria d'habitatge públic i atenció immediata a persones en risc d'exclusió.

Així, existeix una base competencial sòlida per legitimar l'Ajuntament de Sant Celoni a efectes d'establir un servei públic en aquest camp, ja que encaixa amb les seves competències pròpies i amb les finalitats d'interès públic local perseguides (l'atenció social bàsica i l'habitatge).

En definitiva, des del punt de vista jurídic, el servei proposat està plenament legitimat per la normativa vigent i pel repartiment competencial, i es crearà seguint el procediment legalment establert, dotant-lo del corresponent instrument normatiu local (Reglament del servei) que n'assegurarà la seguretat jurídica i adequació a dret.

La creació del Servei Municipal d'Habitatge a Sant Celoni es fonamenta en una sòlida base jurídica que legitima i habilita plenament l'actuació de l'Ajuntament en aquest àmbit. Aquesta base s'articula en tres pilars:

a. la competència municipal en matèria d'habitatge i serveis socials

b. el reconeixement del dret a l'habitatge com a principi rector de la política social, i

c. el procediment legalment establert per a la creació de serveis públics municipals.

Competència municipal pròpia

D'acord amb l'article 84.2.b) de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, els ajuntaments tenen competència pròpia en matèria d'habitatge públic, incloent-hi la planificació, programació i gestió de l'habitatge de protecció oficial en sòl municipal.

"Els governs locals tenen competències pròpies, entre d'altres, en matèria d'habitatge, que inclou la planificació, programació i gestió de l'habitatge de protecció oficial en sòl municipal."

Així mateix, l'article 25.2.e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL), atribueix als municipis competència pròpia en matèria de "serveis socials i promoció i reinserció social", dins de la qual s'inclou l'atenció a situacions d'exclusió residencial:

"El municipi exercirà, en tot cas, com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, les següents matèries: [...] serveis socials, promoció i reinserció social."

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge també assigna competències específiques als ens locals per desenvolupar actuacions de provisió d'habitatge assequible i d'atenció a situacions de vulnerabilitat residencial. El seu article 8 estableix que:

"Els municipis han de desenvolupar les polítiques d'habitatge en l'àmbit del seu territori, mitjançant plans locals d'habitatge i altres instruments urbanístics o socials, i poden executar actuacions de foment i provisió d'habitatge protegit."

Així mateix, la Llei 24/2015, modificada per la Llei 4/2016, imposa l'obligació de garantir el reallotjament adequat de les persones en risc d'exclusió residencial, reforçant la responsabilitat dels municipis en la matèria.

Reconeixement del dret a l'habitatge com a principi rector i d'interès general

L'article 47 de la Constitució Espanyola reconeix el dret de totes les persones a un habitatge digne i adequat i estableix que els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer-lo efectiu:

"Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret."

Aquest precepte constitucional s'erigeix en principi rector de la política social i econòmica (art. 53.3 CE), i obliga els poders públics –inclosos els municipis– a actuar de forma proactiva per garantir aquest dret fonamental.

En aquest sentit, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, reforça el caràcter d'interès general de les polítiques d'habitatge i impulsa la creació de parcs públics de lloguer social, prestant especial atenció a les persones i famílies vulnerables.

Procediment legalment establert per a la creació del servei

D'acord amb l'article 247.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (Decret Legislatiu 2/2003), la creació d'un nou servei públic municipal requereix acord exprés i reglament específic:

"Els serveis públics locals s'han de crear, modificar i suprimir mitjançant acord del Ple, i s'han de regular mitjançant el reglament corresponent."

Així mateix, l'article 159 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis (ROAS) estableix que l'expedient de creació ha d'incloure necessàriament una memòria justificativa, un projecte d'establiment i un reglament del servei:

"La creació d'un nou servei públic requereix la tramitació d'un expedient que inclogui una memòria justificativa, un projecte d'establiment del servei i el reglament que el reguli."

Aquest expedient compleix amb aquests requisits, proporcionant una memòria completa que acredita la necessitat social, viabilitat jurídica, econòmica i tècnica del servei, i preveu la tramitació del corresponent Reglament del Servei Municipal d'Habitatge.

En conclusió, el servei municipal d'habitatge que es proposa s'ajusta plenament a les competències pròpies de l'Ajuntament, dona compliment a mandats constitucionals i estatutaris, i s'articula conforme al procediment legalment establert. Per tant, la seva creació

està jurídica i competencialment justificada, i constitueix una actuació legítima, necessària i obligada per part del consistori.

3.2. MARC NORMATIU

El marc legal en el que s'emmarca el present reglament és la normativa vigent en matèria d'habitatge, serveis socials i d'altres estatal i catalana. En concret, pel que disposi:

Normativa competencial

- La Constitució espanyola, de 31 d'octubre de 1978.
- Estatut d'autonomia de Catalunya 2006.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les bases de règim local.
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i regim local de Catalunya.

Normativa de Procediment Administratiu

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Decret 205/2015, de 15 de setembre, del règim d'autorització administrativa i de comunicació prèvia dels serveis socials i del Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials.

Normativa Sectorial de Serveis Socials

- Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials.
- Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.
- Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència.
- Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de serveis socials 2010-2011.
- Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i oportunitats en la infància i l'adolescència.

Normativa Sectorial d'habitatge

- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge.
- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel que es va aprovar el Pla Sectorial de l'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- Resolució per la qual s'aprova el Reglament de la Mesa de Valoració per a per a Situacions d'Emergències Econòmiques, Socials de Catalunya per a l'any 2019 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. (RESOLUCIÓ TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.)

Normativa dels drets de la Infància

- Convenció sobre els drets de l'infant de les Nacions Unides aprovat Resolució 44/25, de 20 de novembre de 1989.
- Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i oportunitats en la infància i l'adolescència.

Normativa jurídica patrimonial

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans;
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals; i d'altra normativa local que pugui ser d'aplicació.
- Codi civil espanyol, aprovat per Reial Decret de 24 de juliol de 1889.
- Codi civil de Catalunya, Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè relatiu als drets reals.
- Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Normativa sobre violència de gènere

- Llei orgànica 10/2022, de 6 de setembre, de garantia integral de la llibertat sexual.
- Llei 5/2008, del 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista. Modificada per la Llei 17/2020, de 22 de desembre.
- Llei orgànica 1/2004, de 28 de desembre, de mesures de protecció integral contra la violència de gènere.

Normativa sobre protecció de dades

Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

Altra normativa sectorial complementària i instruccions

- Decret 106/2009, que regula el Registre de Sol·licitants d'HPO a Catalunya, aplicable a habitatges amb protecció pública i als criteris de baremació.
- Normativa sobre condicions d'habitabilitat i eficiència energètica dels edificis d'habitatge.
- Instruccions i protocols del Departament de Drets Socials sobre el Sistema d'Informació de Serveis Socials (SISS).

Plans i instruments de planejament

- Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022–2027: aprovat pel Ple municipal i inscrit dins la planificació estratègica de l'habitatge, identifica les necessitats del municipi i estableix línies d'actuació concretes per ampliar el parc d'habitatge assequible i millorar la gestió social.
- Agenda Urbana de Catalunya i Estratègia Catalana d'Inclusió Residencial: marcs estratègics que promouen un accés digne, assequible i segur a l'habitatge com a política pública prioritària.

Allò no previst expressament en aquest Projecte d'Establiment s'interpretarà i aplicarà d'acord amb la normativa anteriorment esmentada i la resta de disposicions que siguin d'aplicació en cada moment.

4. PERSONES DESTINATÀRIES DEL SERVEI

El servei d'allotjament temporal estarà disponible per a qualsevol persona o unitats de convivència resident al municipi que es trobi en alguna de les següents situacions, sempre que no disposin de mitjans econòmics ni de suport familiar o social per resoldre la seva situació i compleixin amb els requisits d'accés:

- **Necessitats d'allotjament temporal per motius econòmics o urgència social:** aquesta categoria inclou aquelles persones que requereixen allotjament temporal degut a dificultats econòmiques imprevistes o circumstàncies socials urgents.
- **Pèrdua o risc de pèrdua de l'habitatge:** s'inclouen aquí les persones que es troben en situacions especials, com la pèrdua imminent de l'habitatge actual o altres circumstàncies d'emergència relacionades amb la residència.
- **Situació de violència masclista:** priorització de dones que es troben en situacions de violència de gènere, oferint-los un espai segur i suport especialitzat.

- **Condicions d'habitatge precari:** es consideren les situacions de sobreocupació, infrahabitatge o altres formes de precarietat residencial que afecten la qualitat de vida dels sol·licitants.
- **Situacions justificades d'emergència:** s'inclouen altres escenaris que, tot i no estar descrits explícitament en les categories anteriors, són reconeguts i acreditats per les administracions com a situacions d'urgència o emergència que requereixen una adjudicació directa d'habitatge.

Cada cas serà avaluat individualment, tenint en compte la singularitat i complexitat de les circumstàncies de cada sol·licitant, per assegurar una adjudicació justa i adequada dels recursos d'allotjament.

Es determina com un perfil de ciutadans i ciutadanes amb accés prioritari en base a les situacions de vulnerabilitat o exclusió social o, en el seu defecte i en compliment de l'article 30 de la Llei 13/2006, de prestacions socials de caràcter econòmic, les persones o unitats familiars que tenen a càrrec menors.

Pel que fa a l'habitatge tutelat i habitatge assequible, es determinaran les persones destinatàries i els requisits en unes bases específiques i l'adjudicació dels habitatges es farà mitjançant convocatòries públiques, en les quals es podran presentar les sol·licituds dins els terminis establerts. Es garantirà la transparència, l'equitat i la priorització dels col·lectius amb més dificultats per accedir al mercat de lloguer o compra convencional. Es podrà reservar o prioritzar l'atenció a col·lectius específics com joves, gent gran, famílies monoparentals, víctimes de violència masclista, entre d'altres.

Amb caràcter general, poden ser destinatàries del Servei Municipal d'Habitatge les persones i unitats de convivència que compleixin els següents requisits:

4.1. Requisits personals i administratius:

a) Edat mínima de 18 anys o emancipació legal, llevat dels supòsits de persones menors integrades en una unitat de convivència.

b) Empadronament continuat a Sant Celoni o La Batllòria durant, com a mínim, l'any anterior a la data de valoració, excepte en casos d'emergència social o violència masclista degudament acreditats, en què es podrà flexibilitzar aquest requisit.

c) No disposar de propietat, usdefruit o dret real sobre un habitatge adequat a Catalunya, excepte supòsits justificats (p. ex. habitatge en procés d'execució hipotecària, habitatge declarat en ruïna o no habitable, etc.).

d) No haver renunciat de manera injustificada, en els darrers dos anys, a un recurs d'habitatge municipal d'emergència o d'inclusió que hagi estat adjudicat, excepte causa degudament motivada.

4.2. Requisits econòmics orientatius (sense perjudici de les bases específiques de cada convocatòria):

a) Disposar d'ingressos de la unitat de convivència iguals o inferiors a determinats multiplicadors de l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), que podran variar segons la modalitat i la composició familiar.

b) En general, per a les modalitats d'inclusió i habitatge assequible, els ingressos no podran superar uns límits fixats a les bases, diferenciant persones que viuen soles, unitats de convivència i situacions amb discapacitat o dependència.

c) Es valorarà el percentatge que suposaria el cost de l'habitatge en relació amb els ingressos disponibles, per evitar sobreendeutament i situacions de pobresa energètica.

d) No disposin de mitjans econòmics suficients ni d'una xarxa de suport familiar o social que permeti resoldre la situació per altres vies.

A efectes d'orientar el servei a les situacions de major vulnerabilitat, es consideren, entre d'altres, col·lectius prioritaris:

– Unitats familiars amb infants a càrrec.

– Dones víctimes de violència masclista o altres formes de violència en l'àmbit familiar o comunitari.

– Persones sense llar o en situació de carrer.

– Persones amb discapacitat o dependència, quan la situació residencial actual no sigui adequada.

– Persones grans amb risc d'aïllament, maltractament o infrahabitatge.

– Joves extutelats, persones migrades en procés d'arrelament i altres col·lectius amb especial vulnerabilitat social.

Cada modalitat concreta establirà perfils i requisits específics d'accés, que es complementaran amb aquests criteris generals.

Els requisits generals s'hauran d'acreditar mitjançant la documentació establerta en el Reglament o en les convocatòries específiques, i seran objecte de comprovació pels serveis municipals competents.

No podran ser beneficiàries les persones que:

a) Hagin estat sancionades amb la pèrdua del recurs en aplicació del règim disciplinari, durant el període de vigència de la sanció.

b) Hagin comès faltes molt greus de convivència o agressions reiterades als professionals o convivents, sense que s'hagi produït un canvi de circumstàncies que ho justifiqui.

c) Hagin renunciat de manera injustificada, en els darrers dos anys, a un recurs d'habitatge municipal d'emergència o d'inclusió que hagi estat adjudicat, excepte causa degudament motivada.

El règim de cessió dels habitatges es determinarà en funció de la modalitat del servei. Així, la cessió podrà ser mitjançant autorització administrativa, cessió d'ús, cessió en precari o qualsevol altra forma d'ocupació prevista en la normativa de patrimoni dels ens locals

5. MODALITATS DE GESTIÓ DEL SERVEI

El servei municipal d'habitatge que es proposa té la consideració de servei públic de titularitat municipal, que serà gestionat de forma directa per l'Ajuntament de Sant Celoni mitjançant l'Oficina Local d'Habitatge, com a estructura interna de suport tècnic i administratiu.

Tanmateix, determinades funcions específiques del servei –com l'acompanyament social, la gestió operativa de recursos residencials o l'atenció directa a les persones usuàries– podran ser objecte d'execució externa mitjançant convenis amb entitats del tercer sector o si s'escau mitjançant contracte amb proveïdors externs, d'acord amb la legislació de contractació pública i els principis de publicitat, eficàcia i eficiència.

En qualsevol cas el que s'executarà mitjançant recursos propis de l'ajuntament les següents funcions:

- Gestió integral dels habitatges, incloent-hi el cobrament dels cànons establerts;
- Revisió i seguiment dels contractes d'adjudicació;
- Coordinació i supervisió de les obres i petites reparacions necessàries;
- Adopció de les mesures pertinents en cas d'incompliment de les obligacions contractuals per part de les persones allotjades;
- Promoció i gestió de l'habitatge assequible

Aquesta fórmula de gestió directa garanteix que l'Ajuntament manté la direcció, control i responsabilitat última del servei, mentre es possibilita la col·laboració amb entitats expertes per a l'execució de determinades funcions. Igualment, el model incorpora mecanismes estables de participació i supervisió que reforcen la transparència, la qualitat del servei i la coordinació interinstitucional. En aquest sentit, es comptarà amb dos òrgans específics de caràcter consultiu i de seguiment:

✓ La Comissió Tècnica Social d'Habitatge, configurada com un espai de treball intern i interdisciplinari que permetrà l'anàlisi de situacions socials complexes, la proposta d'actuacions i la coordinació entre els serveis municipals implicats.

✓ La Comissió de Seguiment del Servei, integrada en el marc de la Taula Local d'Habitatge, que actuarà com a òrgan de participació comunitària i institucional, i

que vetllarà pel compliment dels objectius del servei, l'avaluació periòdica del seu funcionament i la incorporació de les aportacions dels diferents agents socials del municipi.

Aquests dos òrgans garanteixen una governança participada i un seguiment continuat del servei, assegurant que les polítiques d'habitatge municipal es desenvolupen amb eficàcia, coherència i amb una mirada integral i comunitària.

La modalitat de gestió proposada —gestió directa mitjançant estructura interna municipal (Oficina Local d'Habitatge)— s'ha determinat com la més adequada d'acord amb els criteris de necessitat, eficiència, control públic i coherència organitzativa establerts a la normativa de règim local i de serveis públics i s'ha descartat la gestió indirecta o altres modalitats de gestió pels motius següents:

A. La gestió indirecta mitjançant contracte amb una empresa externa o conveni amb una entitat requereix que el servei sigui econòmicament explotable, és a dir, que el contractista pugui recuperar els costos i obtenir un marge en base als ingressos del servei o bé que aquesta opció aporti millores d'eficiència, especialització o capacitat operativa respecte de la gestió directa. En el cas del servei municipal d'habitatge, aquests requisits no concorren pels motius següents:

   ✓ El servei no és econòmicament autosuficient ni orientat al lucre. Les funcions principals (gestió d'habitatges d'emergència, seguiment social, processos d'adjudicació, gestió de situacions de vulnerabilitat) tenen caràcter marcadament social, sense una base econòmica que permeti una explotació indirecta viable.

   ✓ Necessitat de control públic estricte. La gestió de situacions de risc residencial, sensellarisme, emergència habitacional i vulnerabilitat social requereix de coordinació/ intervenció dels equips bàsics de serveis socials i sovint la necessitat d'habitatge va associada a altres necessitats socials i a altres intervencions. Determinades funcions que requereixen especialització ja poden externalitzar-se parcialment mitjançant convenis o contractes específics, sense convertir tot el servei en gestió indirecta.

   ✓ Temps de reacció i flexibilitat operativa. L'atenció a emergències habitacionals exigeix actuacions immediates, priorització de casos i adaptació constant. La gestió indirecta podria generar rigidesa contractual, procediments més lents, dificultats d'adaptació a canvis, cosa que afectaria negativament l'eficàcia del servei.

B. La gestió directa mitjançant la constitució d'un organisme autònom, entitat publica empresarial o empresa pública municipal, comportaria la creació d'una entitat diferenciada, amb personalitat jurídica pròpia i separació pressupostària, destinada ordinàriament a serveis que requereixen autonomia tècnica, gestora i econòmica significativa. En el cas del servei d'habitatge, aquesta opció no és adequada pels motius següents:

   ✓ No existeix un volum d'activitat que justifiqui una estructura pròpia. La dimensió actual i prevista del servei, encara que rellevant, es pot assumir perfectament dins

l'organització municipal sense necessitat de crear un ens específic amb càrrega administrativa i de govern addicional. A més, un organisme autònom genera major complexitat administrativa i de control.

✓ Necessitat d'integració estreta amb els serveis socials i altres àrees municipals i la separació en un organisme autònom complicaria la coordinació operativa i trencaria la resposta integral que requereixen els casos de vulnerabilitat residencial.

✓ No aporta beneficis addicionals en capacitat d'execució i la capacitat operativa necessària ja es pot garantir amb l'Oficina Local d'Habitatge i els mecanismes de col·laboració externa puntual.

Per tot això, la gestió directa integrada dins l'Ajuntament és la modalitat que millor garanteix:

- ✓ Direcció i control públic del servei,
- ✓ Coherència amb la dimensió i naturalesa social de les funcions,
- ✓ Flexibilitat i capacitat de resposta immediata,
- ✓ Coordinació amb els serveis socials i la resta d'àrees municipals,
- ✓ Eficiència organitzativa i econòmica,
- ✓ Compliment del marc normatiu de serveis públics i habitatge.

Aquesta opció permet mantenir la responsabilitat municipal en la gestió integral dels habitatges i la implicació dels servies socials, alhora, incorporar col·laboracions especialitzades quan siguin necessàries, sense perdre el control ni la direccionalitat pública del servei.

6. TIPOLOGIES DE SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE

El Servei Municipal d'Habitatge es configura com un servei modular i flexible, estructurat en diferents modalitats, amb l'objectiu de respondre de manera ajustada a les diverses necessitats d'allotjament detectades al municipi que s'ha exposat.

L'Ajuntament de Sant Celoni disposa actualment d'un conjunt d'habitatges, tant de titularitat municipal com mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que podran ser utilitzats com a recursos residencials dins del dispositiu municipal d'allotjament social, en funció de la demanda existent i de les tipologies de servei previstes al present projecte d'establiment (habitatge d'emergència social, habitatge amb suport socioeducatiu, habitatge tutelat i habitatge assequible).

La distribució actual d'habitatges és la següent:

Habitatges de titularitat municipal:

- Carrer Santa Fe, 52, 1r 1a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Santa Fe, 52, 1r 2a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Canàries, 2, 2n – 08470 Sant Celoni
- Avinguda de la Pau, 48, 4t 2a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Sant Martí, 12, Baixos 2a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Girona, 25, 4t 3a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Pitarra, 17, 1r 2a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Torras i Bages, 11, 1r 1a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Girona, 27, 2n 4a – 08470 Sant Celoni

Habitatges en conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- Carrer Lluís Companys, 1, 3r 3a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Lluís Companys, 3, 2n 1a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Lluís Companys, 7, 2n 2a – 08470 Sant Celoni
- Carrer Lluís Companys, 7, 2n 3a – 08470 Sant Celoni

Aquests habitatges podran ser assignats a una modalitat o l'altra d'allotjament en funció del perfil de les persones derivades, la intensitat del suport requerit i la planificació operativa del dispositiu. Aquesta flexibilitat permetrà una gestió eficient dels recursos disponibles, amb possibilitat d'adequar els usos a l'evolució de les necessitats socials del municipi.

L'adscripció concreta de cada habitatge a una modalitat es podrà revisar i ajustar periòdicament segons criteris tècnics, de disponibilitat, ocupació i rotació, garantint en tot cas l'ús social dels immobles i l'adequació a la finalitat prevista.

El servei municipal d'habitatge de Sant Celoni de l'Ajuntament de Sant Celoni preveu les modalitats següents:

a) Les que s'inscriuen dins l'àmbit dels serveis socials bàsics i donen resposta a situacions de vulnerabilitat o risc social greu:

   - ✓ Habitatges d'emergència de curta durada i de llarga durada
   - ✓ Habitatges d'inclusió amb suport socieducatiu intensiu i no intensiu
   - ✓ Habitatges tutelats per a persones grans i persones amb diversitat funcional

b) Les que no estan vinculades a una situació d'exclusió severa ni formen part dels serveis socials garantits, i concorren com un instrument estratègic per facilitar l'exercici efectiu del dret a l'habitatge:

   ✓ Habitatges assequibles

Inicialment, es preveu la següent distribució dels habitatges disponibles, segons modalitat:

A. Habitatges d'emergència de llarga durada:

   - Carrer Sant Martí, 12, Baixos 2a
   - Carrer Girona, 25, 4t 3a

B. Habitatges d'inclusió social: la resta d'habitatges de titularitat municipal i aquells gestionats mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

6.1. HABITATGE D'EMERGÈNCIA DE CURTA DURADA

6.1.1 Definició del servei

Es tracta d'un recurs d'acollida residencial d'urgència per a persones o unitats de convivència residents o arrelades al municipi, afectades per situacions d'exclusió residencial per motius econòmics, estructurals, sanitaris o per violència. Inclou allotjament temporal i serveis bàsics. En casos excepcionals i de forma justificada, també s'oferirà suport alimentari i/o ajuts complementaris.

Els requisits específics d'accés, així com la durada màxima i les condicions d'ús, es detallaran al reglament intern corresponent.

6.1.2 Població destinatària i accés al servei

El servei s'adreça a persones afectades per desnonaments, ocupacions sense títol jurídic, situacions de violència masclista o familiar, pèrdua d'habitatge per causes estructurals, casos de discapacitat o dependència sobrevinguda, o altres situacions justificades per serveis socials.

L'accés s'ajustarà als criteris específics que determini el reglament regulador del servei.

6.1.3 Temporalitat del recurs

La durada de l'estada serà, preferentment, entre un i quinze dies, sent possible, en casos excepcionals, una única prorroga de quinze dies més, sempre que les tècniques referents ho considerin necessari i existeixi una alternativa de sortida garantida.

Si existeixen altres circumstàncies excepcionals degudament justificades (per exemple situacions d'emergències climàtiques) que així ho estipulin, caldrà seguir la temporalitat que els organismes determinin.

6.1.4 Seguiment socioeducatiu i sortida del recurs

Durant l'estada, es garantirà una intervenció social orientada a l'estabilització, la diagnosi i la derivació a recursos més estables.

6.1.5 Model de gestió

La gestió del servei es durà a terme mitjançant la contractació o conveni amb establiments hotelers (hostals, pensions o similars), sota coordinació dels serveis socials municipals, seleccionats d'acord amb la seva disponibilitat, ubicació i condicions d'ús. Aquests hauran de complir els requisits mínims d'habitabilitat, seguretat, intimitat i accessibilitat segons la normativa municipal i autonòmica vigent. Els establiments col·laboradors hauran de disposar de bany (privat o compartit segons capacitat), condicions adequades d'higiene, ventilació i privacitat, així com disponibilitat de roba de llit i neteja periòdica.

Es valorarà especialment l'adaptació per a persones amb mobilitat reduïda, la possibilitat d'esmorzar o mitja pensió, i la presència d'espais comuns adaptats a unitats familiars o infants. Els establiments hotelers no intervindran en l'atenció social, excepte per a notificacions d'incidències segons el protocol establert.

L'Ajuntament establirà criteris tècnics bàsics per a la selecció i acreditació dels establiments col·laboradors, així com procediments de verificació prèvia, seguiment i sistemes de qualitat.

El repartiment de funcions entre professionals municipals i establiments es definiran a l'Acord entre l'Ajuntament i l'establiment en qüestió.

6.1.6 Cànon

El recurs és gratuït per a les persones usuàries i inclou llum, aigua, calefacció, higiene i altres necessitats bàsiques, si així s'estableix. Les persones beneficiàries poden ser perceptores d'una prestació social (ajuts econòmics).

Aquesta gratuïtat i cobertura mínima serà regulada reglamentàriament, d'acord amb la normativa social vigent.

6.1.7 Pressupost i recursos financers

El finançament serà a càrrec del pressupost municipal, amb possibilitat de cofinançament mitjançant subvencions públiques o convenis amb entitats.

El cost es concretarà anualment, segons places, serveis requerits i model de gestió adoptat.

6.1.8 Avaluació i seguiment del servei

Es durà a terme un registre d'usuaris i accions realitzades, amb indicadors com temps d'estada, perfil dels casos i grau de derivació.

6.1.9 Coordinació i col·laboració

Es garantirà una coordinació fluïda entre serveis socials, establiments d'allotjament i altres dispositius socials o sanitaris.

L'acord entre l'Ajuntament i l'establiment i/o entitat social inclourà protocols de derivació, incidències, coordinació interprofessional i col·laboració.

6.1.10 Marc normatiu

El servei es fonamenta en la normativa vigent en matèria de serveis socials, habitatge, drets de la infància, violència de gènere, procediment administratiu i protecció de dades. Acollint-se al marc normatiu general desenvolupat a aquest projecte d'establiment

En concret, l'Article 34 de la Llei 18/2007 defineix situacions d'emergència residencial i obliga a preveure recursos de reallotjament. La Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 regulen actuacions en casos de desnonament i risc sever. El Decret 142/2010 (Cartera de Serveis Socials) estableix l'habitatge d'urgència com a prestació garantida. La Llei 17/2020 sobre violència masclista obliga a garantir allotjament d'emergència a les víctimes.

6.2. HABITATGES D'EMERGÈNCIA DE LLARGA DURADA

6.2.1 Definició del servei

Es tracta d'un recurs d'acolliment residencial d'urgència amb una durada màxima d'un any, destinat a persones o unitats de convivència del municipi en situació de pèrdua o risc imminent de pèrdua d'habitatge.

Els criteris d'accés i condicions de permanència es definiran al reglament corresponent del servei.

6.2.2 Població destinatària i accés al servei

Podran accedir al recurs aquelles persones que es trobin en situació de necessitat residencial, vulnerabilitat social o risc d'exclusió, incloent casos com el desnonament, l'ocupació sense títol en context de vulnerabilitat, la violència masclista o familiar, les condicions estructurals deficients de l'habitatge, la discapacitat o dependència, així com altres situacions degudament acreditades pels serveis socials competents.

També s'hi tindran en compte criteris relacionats amb l'empadronament, la capacitat econòmica, l'autonomia personal i la voluntat de seguir un pla de treball social. Els requisits específics, els llindars d'ingressos i les possibles excepcions s'ajustaran als criteris de valoració que es determina en el reglament del servei.

L'accés al servei requerirà l'aportació d'un informe social d'urgència o, si escau, un atestat policial, així com l'acceptació expressa del reglament intern i del Pla de Treball Individualitzat (PTI).

En casos de violència masclista o vulnerabilitat extrema, es podrà autoritzar l'ingrés immediat, amb valoració posterior.

El servei contempla un seguiment socioeducatiu intensiu, orientat a la recuperació de l'estabilitat personal i familiar, l'activació de recursos disponibles i la preparació per a la sortida cap a solucions d'habitatge estables.

L'accés s'ajustarà als criteris específics que determini el reglament regulador del servei.

6.2.3 Temporalitat del recurs

La durada ordinària del servei és de sis mesos, prorrogables fins a un màxim d'un any.

6.2.4 Seguiment socioeducatiu i sortida del recurs

El servei contempla un seguiment socioeducatiu intensiu orientat a la recuperació de l'estabilitat personal i familiar, la activació de recursos disponibles i la preparació de la sortida cap a solucions d'habitatge estables.

El reglament recollirà el contingut mínim del Pla de Treball Individualitzat (PTI), la freqüència de seguiment, les accions previstes de derivació i el format de l'informe de tancament.

6.2.5 Model de gestió

El servei és de titularitat municipal i podrà ser gestionat directament o bé indirectament mitjançant entitats col·laboradores.

Els acords entre l'Ajuntament i l'entitat social definiran les responsabilitats de cada actor, els criteris d'externalització i els protocols de coordinació.

6.2.6 Cànon i subministraments

El servei no implica aportació econòmica obligatòria, tot i que es podrà establir una contribució simbòlica, de caràcter educatiu, si existeixen ingressos estables. Donada la tipologia del servei, la titularitat i el cost dels subministraments aniran a càrrec de l'Ajuntament, així com les despeses de manteniment, i les quotes de les comunitats de propietaris.

6.2.7 Recursos materials

Els habitatges hauran de complir els requisits d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat i dignitat. Inicialment s'assignen en aquesta modalitat, l'habitatge del c/ Sant Martí, 12 baixos 2a i c/ Girona, 25 4t, 3a.

6.2.8 Pressupost i recursos financers

El cost serà finançat pel pressupost municipal, amb opció a cofinançament per part d'altres administracions o entitats socials.

El pressupost concret i la planificació financera s'establiran anualment.

6.2.9 Avaluació i seguiment del servei

El recurs comptarà amb un Pla d'Avaluació i Seguiment que inclourà indicadors d'eficàcia, informes semestrals i fitxes d'objectius per usuari/a.

Els instruments de seguiment, la metodologia i la periodicitat de l'avaluació seran definits al reglament.

6.2.10 Marc normatiu

El servei es regeix per la normativa de serveis socials, habitatge, protecció de dades, convivència i qualitat dels serveis residencials i s'emmarca dins de la normativa establerta en aquest projecte.

En concret, l'Article 34 de la Llei 18/2007 defineix situacions d'emergència residencial i obliga a preveure recursos de reallotjament. La Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 regulen actuacions en casos de desnonament i risc sever. El Decret 142/2010 (Cartera de Serveis Socials) estableix l'habitatge d'urgència com a prestació garantida. Així mateix, la Llei 5/2008 sobre violència masclista obliga a garantir allotjament d'emergència a les víctimes.

6.3. HABITATGE D'INCLUSIÓ AMB SUPORT SOCIOEDUCATIU INTENSIU

6.3.1 Definició del servei

El servei d'habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu és un recurs residencial temporal adreçat a persones o unitats de convivència en situació d'exclusió social o residencial, que han superat la fase més crítica d'emergència i es troben en disposició de participar en un itinerari de recuperació de l'autonomia personal i social.

Aquest tipus d'habitatge ofereix un entorn estable, digne i protegit, combinat amb un acompanyament professional intensiu que té com a objectiu facilitar la inclusió comunitària i l'accés als drets.

L'estada està plantejada com un element amb enfocament transformador, que busca no només allotjar, sinó empoderar i acompanyar processos de canvi real i sostingut en les trajectòries de les persones participants, tot integrant la perspectiva de drets, gènere i interculturalitat. Per això durant el temps d'estada es desenvoluparà un Pla Individual de Treball Social (PITS) consensuat amb la persona usuària o la seva unitat de convivència.

6.3.2 Població destinatària i accés al servei

Persones i unitats de convivència en situació d'exclusió social i/o residencial, amb motivació i capacitat per iniciar un procés d'inclusió i autonomia, segons valoració de serveis socials.

L'accés s'ajustarà als criteris específics que determini el reglament regulador del servei.

6.3.3 Temporalitat del recurs

Durada inicial d'un any prorrogables per període o períodes de sis mesos fins a un màxim total de tres anys. És un requisit per a la pròrroga l'assoliment dels objectius fixats en el pla de treball.

6.3.4 Seguiment socioeducatiu i sortida del recurs

L'acompanyament professional serà intensiu, amb seguiment setmanal i treball interdisciplinari.

Els instruments de seguiment, fases i criteris de sortida es regularan a l'acord entre l'Ajuntament i l'entitat social corresponent.

6.3.5 Model de gestió

El servei és de titularitat municipal i el seguiment socioeducatiu es portarà a terme per l'empresa o entitat gestora.

Els protocols de coordinació i responsabilitats seran recollits a l'acord entre l'Ajuntament i l'entitat social corresponent.

6.3.6 Cànon i subministraments

La titularitat i el cost dels subministrament seran a càrrec de les persones usuàries. Pel que fa al manteniment correctiu vinculat a l'ús, anirà a càrrec dels usuaris, i es preveu una despesa anual a càrrec de l'Ajuntament vinculada al deure de conservació quant a les condicions d'habitabilitat

L'aportació econòmica a cost de l'habitatge serà ajustada a la capacitat econòmica de la persona usuària segons els rang d'ingressos determinat al reglament del servei.

6.3.7 Recursos materials

Els habitatges hauran de complir els requisits d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat. Inicialment s'assignen en aquesta modalitat, els habitatges del carrer Sant Fe, 52

6.3.8 Pressupost i recursos financers

El cost serà finançat amb pressupost municipal, amb possibilitat de cofinançament extern.

6.3.9 Avaluació i seguiment del servei

Es realitzaran informes periòdics i revisió de resultats per part de l'equip tècnic.

Els indicadors i la metodologia d'avaluació s'especificaran reglamentàriament.

6.3.10 Marc normatiu

Normativa aplicable en matèria de serveis socials, habitatge, inclusió i atenció comunitària inclosa al règim general d'aquest projecte.

En concret, L'Article 34 de la Llei 18/2007 defineix situacions d'emergència residencial i obliga a preveure recursos de reallotjament.

La Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 regulen actuacions en casos de desnonament i risc sever. El Decret 142/2010 (Cartera de Serveis Socials) estableix l'habitatge d'urgència com a

prestació garantida. La Llei 17/2020, del 22 de desembre, de modificació de la Llei 5/2008, del dret de les dones a erradicar la violència masclista.

6.4. HABITATGE D'INCLUSIÓ AMB SUPORT SOCIOEDUCATIU NO INTENSIU

6.4.1 Definició del servei

Es un recurs residencial temporal destinat a persones o unitats de convivència en procés d'inclusió, que es troben en una fase més avançada de recuperació de l'autonomia i que ja no requereixen un seguiment intensiu, però sí un acompanyament professional puntual i una supervisió regular per consolidar els avenços assolits.

Aquest recurs proporciona un entorn residencial estable, segur i normalitzat, amb una convivència autònoma, però amb suport tècnic estructurat en forma de seguiment periòdic. L'objectiu és facilitar la transició cap a l'habitatge autònom, prevenir regressions i reforçar les competències personals, socials i comunitàries adquirides.

El reglament especificarà el tipus de seguiment, durada i condicions de l'estada.

6.4.2 Població destinatària i accés al servei

Podran accedir al recurs les persones majors d'edat, o menors emancipats, amb nacionalitat espanyola o permís de residència vigent, que compleixin amb els requisits econòmics i de residència establerts, i que disposin d'un informe tècnic favorable per part dels serveis socials derivadors. Aquest informe haurà de valorar la situació de vulnerabilitat residencial, la idoneïtat del recurs i el compromís de seguiment.

La població destinatària del recurs inclou persones o unitats de convivència que, tot i presentar una situació de vulnerabilitat social o residencial, disposen d'un cert grau d'autonomia personal i capacitat per iniciar o consolidar un procés d'inclusió i vida independent.

S'hi consideren, entre d'altres, les persones que han completat una estada en recursos d'inclusió amb suport intensiu, habitatges d'emergència o recursos tutelats, i que requereixen un espai de transició supervisada. També persones soles, parelles o famílies amb ingressos estables però insuficients per accedir a l'habitatge de mercat, persones en situació d'infrahabitatge o en risc d'expulsió, joves extutelats, migrants o retornats que necessiten consolidar la seva integració territorial, així com dones que han sortit de situacions de violència masclista i requereixen un entorn segur i estable per continuar el seu procés d'empoderament.

Així mateix, el recurs pot acollir persones amb dificultats lleus o moderades en l'àmbit emocional, organitzatiu o relacional, sempre que puguin assumir responsabilitats bàsiques de convivència, gestió domèstica i coordinació amb els serveis.

Tindran prioritat les persones amb infants a càrrec, víctimes de violència masclista, persones joves extutelades, migrants en procés d'arrelament i aquelles sense xarxa de suport. En quedaran excloses les persones amb problemàtiques actives no tractades (salut mental o addiccions greus) o amb procediments judicials incompatibles amb la convivència.

L'accés s'ajustarà als criteris de valoració que determini el reglament regulador del servei.

6.4.3 Temporalitat del recurs

Durada inicial d'un any prorrogables per període o períodes de sis mesos fins a un màxim total de tres anys. És un requisit per a la pròrroga l'assoliment dels objectius fixats en el pla de treball.

6.4.4 Seguiment socioeducatiu i sortida del recurs

El seguiment socioeducatiu es portarà a terme per l'empresa o entitat gestora d'acord amb el model de gestió indirecta. En funció del cas, l'equip tècnic de serveis socials pot valorar que fa directament la gestió i el seguiment socioeducatiu.

El contingut del seguiment, el model de coordinació i el pla de sortida seran detallats al reglament intern.

6.4.5 Model de gestió

La gestió podrà portar-se tant de manera directa per part dels serveis municipals o de forma indirecta mitjançant entitats especialitzades amb un concert, contracte i/o conveni.

6.4.6 Cànon i subministraments

La titularitat i el cost dels subministrament estaran a càrrec de les persones usuàries. Pel que fa als habitatges municipals, el manteniment correctiu vinculat a l'ús, anirà a càrrec dels usuaris i es preveu una despesa anual a càrrec de l'Ajuntament vinculada al deure de conservació quant a les condicions d'habitabilitat, i també es preveuen les diferents quotes de les comunitats de propietaris.

L'aportació econòmica al cost de l'habitatge serà ajustada a la capacitat econòmica de la persona usuària segons els rang d'ingressos determinat al reglament del servei.

El reglament establirà les condicions econòmiques concretes.

6.4.7 Pressupost i recursos financers

El servei serà finançat públicament amb participació proporcional de les persones usuàries.

6.4.8 Avaluació i seguiment del servei

Es promouran sistemes d'avaluació individual (semestral) i de servei (anual).

Els indicadors i mètodes es definiran als acords entre l'Ajuntament i l'entitat social encarregada d'oferir el servei.

6.4.9 Marc normatiu

S'aplica la normativa sobre serveis socials, habitatge i inclusió especificada dins de l'apartat anterior i la normativa incorporada al present projecte.

L'accés s'ajustarà als criteris de valoració aprovats per l'acord de la Junta de Govern Local de Sant Celoni de 22 de febrer de 2017 o als que s'aprovin més endavant en funció del marc normatiu i les necessitats socials, i al Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022–2027.

6.5. HABITATGE TUTELAT PER GENT GRAN

6.5.1 Definició del servei

El servei d'habitatge en règim tutelat està destinat per a persones majors de 65 anys amb autonomia funcional però sense suport familiar ni alternatives habitacionals adequades.

El reglament regularà l'organització del servei, les condicions físiques i els serveis d'acompanyament.

6.5.2 Població destinatària i accés al servei

Es tracta d'un servei d'acolliment alternatiu adreçat a persones grans autònomes que, per circumstàncies sociofamiliars, no poden romandre a la seva pròpia llar. Es tracta d'un conjunt d'habitatges amb estances d'ús comú i sense barreres arquitectòniques. Les persones residents comparteixen tasques i despeses i poden, opcionalment, viure amb els cònjuges o parelles i amb les persones que en depenguin.

Els habitatges tutelats per a gent gran són un servei d'acolliment alternatiu per a persones grans autònomes, les circumstàncies sociofamiliars de les quals no els permeten romandre a la pròpia llar.

L'accés s'ajustarà als criteris de valoració que determini el reglament regulador del servei.

6.5.3 Temporalitat del recurs

Es promourà una estable mentre es mantinguin les condicions d'autonomia i convivència.

El reglament recollirà els supòsits de revisió o cessament.

6.5.4 Seguiment socioeducatiu i sortida del recurs

El seguiment social estarà orientat a la detecció de necessitats assistencials i a la detecció precoç de dependència o deteriorament d'acord amb el que determina el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

6.5.5 Model de gestió

La gestió podrà portar-se tant de manera directa per part dels serveis municipals o de forma indirecta mitjançant entitats especialitzades amb un concert, contracte i/o conveni

6.5.6 Cànon i subministraments

La persona usuària ha d'assumir una part proporcional del cost del servei, lloguer i serveis bàsic en els termes establerts al Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

6.5.7 Pressupost i recursos financers

El servei s'haurà de sostenir amb recursos municipals, subvencions públiques i aportacions de les persones usuàries.

El reglament recollirà els criteris de sostenibilitat econòmica.

6.5.8 Avaluació i seguiment del servei

D'acord amb la normativa aplicable es portarà a terme l'avaluació de la qualitat de vida i autonomia funcional, i el Pla d'Atenció Individual (PAI).

6.5.9 Marc normatiu

Normativa específica en matèria d'atenció a la gent gran, serveis socials i habitatge contemplant la normativa genèrica que inclou el present pla i l'específica regulada a Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, el Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de serveis socials i la Llei 39/2006, la Llei 13/2006 de prestacions socials econòmiques i la normativa de dependència i discapacitat.

L'accés s'ajustarà als criteris de valoració aprovats per l'acord de la Junta de Govern Local de Sant Celoni de 22 de febrer de 2017 o als que s'aprovin més endavant en funció del marc normatiu i les necessitats socials, i al Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022–2027.

6.6. HABITATGE TUTELAT PER PERSONES AMB DIVERSITAT FUNCIONAL

6.6.1 Definició del servei

Els habitatges tutelats per a persones amb discapacitat són llars funcionals de dimensions reduïdes, adequades al nombre i característiques dels usuaris, i inserides en l'entorn comunitari. En aquests habitatges conviuen, de manera estable en el temps, un grup homogeni de persones amb discapacitat física, intel·lectual o amb malaltia mental crònica o trastorn mental greu, amb necessitats de suport intermitent o limitat, en règim de funcionament parcialment autogestionat

6.6.2 Població destinatària i accés al servei

Es tracta d'un recurs residencial temporal regulat dins la Cartera de Serveis Socials de Catalunya, segons el Decret 142/2010, com a servei d'acolliment amb funcions de suport a l'autonomia i a la inclusió social per a persones amb discapacitat. L'objectiu del recurs és oferir un entorn de convivència tutelada amb el suport necessari per afavorir l'autonomia personal i el desenvolupament del projecte de vida.

Per accedir-hi, les persones usuàries han de complir els següents requisits generals:

- Tenir reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33%, segons el Reial decret 888/2022.
- Ser majors d'edat, tot i que es poden admetre excepcions per a joves a partir de 16 anys en transició a la vida adulta.
- Disposar d'un informe tècnic favorable dels serveis socials que acrediti la idoneïtat del recurs i la capacitat de convivència tutelada.
- No requerir atenció sanitària o assistencial continuada incompatible amb la convivència.
- No disposar d'un altre recurs residencial adequat ni d'una xarxa familiar o social de suport suficient.

En casos de discapacitat intel·lectual o trastorn mental greu, es poden requerir informes complementaris dels recursos especialitzats, per valorar la idoneïtat del recurs segons el grau d'autonomia funcional i el projecte vital de la persona.

6.6.3 Temporalitat del recurs

Es promourà una estable mentre es mantinguin les condicions d'autonomia i convivència.

El reglament recollirà els supòsits de revisió o cessament.

6.6.4 Seguiment socioeducatiu i sortida del recurs

S'ajustarà al reglament intern.

6.6.5 Model de gestió

D'acord amb el que preveu el Decret 142/2010 i el Decret 284/1996, el servei es gestionarà de manera indirecta mitjançant concert social amb entitats acreditades per la Generalitat de Catalunya segons el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials, Contracte de serveis amb entitats especialitzades, d'acord amb la Llei 9/2017 o Conveni de col·laboració amb entitats del tercer sector, especialment fundacions o cooperatives socials.

En tot cas, els habitatges hauran de complir les condicions establertes al Decret 284/1996, pel qual es regulen els serveis d'acolliment residencial.

6.6.6 Cànon i subministraments

Les persones usuàries han de fer una aportació econòmica obligatòria per al cost del servei (inclou manutenció, habitatge i subministraments), calculada en funció de la seva capacitat econòmica en els termes de l'article 10 i següents del Decret /1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

6.6.7 Pressupost i recursos financers

El finançament estarà compartit entre l'Ajuntament, ajudes públiques i la contribució de les persones usuàries.

6.6.8 Avaluació i seguiment del servei

D'acord amb les característiques d'un servei de cartera, l'avaluació es regirà amb els criteris de la normativa específica.

6.6.9 Coordinació i col·laboració

Es promourà el treball en xarxa amb serveis de salut mental, ocupació, educació i entitats de suport a la discapacitat.

6.6.10 Marc normatiu

S'aplica la normativa específica en matèria d'atenció a la gent gran, serveis socials i habitatge contemplant la normativa genèrica que inclou el present pla i l'específica regulada a Llei

12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, el Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de serveis socials i la Llei 39/2006, la Llei 13/2006 de prestacions socials econòmiques i la normativa de dependència i discapacitat.

6.7 HABITATGE ASSEQUIBLE

6.7.1 Definició del servei

L'habitatge assequible és un servei municipal destinat a facilitar l'accés a un habitatge digne a aquelles persones i unitats de convivència amb ingressos mitjans o moderats que, tot i no trobar-se en una situació d'exclusió severa, pateixen dificultats reals per accedir a un habitatge en condicions en el mercat lliure, ja sigui de compra o de lloguer.

L'habitatge assequible s'inscriu dins les polítiques municipals de prevenció de l'exclusió residencial i es concep com una eina de cohesió social i d'equilibri territorial, promovent alhora l'estabilitat i la mobilitat residencial sostenible dins del municipi. Té una clara vocació social, i vol donar resposta a necessitats residencials reals sense requerir una situació d'emergència social prèvia.

El caràcter assequible del servei es reflecteix tant en el cost com en les condicions d'accés i manteniment dels habitatges.

En el cas de lloguer o cessió d'ús el preu del lloguer o aportació a l'ús de l'habitatge es fixa per sota del mercat, tenint en compte barems oficials o un percentatge ajustat dels ingressos familiars, de manera que el cost de l'habitatge no superi habitualment el 30% de la renda disponible.

6.7.2 Població destinatària

El servei s'adreça a persones amb unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats amb necessitat d'habitatge i es podrà reservar o prioritzar l'atenció a col·lectius específics com joves, gent gran, famílies monoparentals, víctimes de violència masclista, entre d'altres. Les convocatòries i llurs bases específiques, a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge, determinaran els col·lectius específics a qui s'adreça i els requisits d'accés i adjudicació.

6.7.3 Temporalitat del recurs

Els contractes establerts dins aquest d'aquest servei tindran una durada que afavoreixi l'arrelament al municipi i permetin consolidar un projecte de vida estable, tot promovent el bon ús i el manteniment adequat dels habitatges assignats. Les convocatòries i llurs bases específiques a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge determinaran la durada de l'estada.

6.7.4 Perfil de la persona usuària i accés al servei

L'adjudicació dels habitatges es farà mitjançant convocatòries públiques, en les quals es podran presentar les sol·licituds dins els terminis establerts i es determinarà la comissió tècnica que valorarà les peticions rebudes d'acord amb els criteris fixats, tot garantint la transparència, l'equitat i la priorització dels col·lectius amb més dificultats per accedir al mercat de lloguer convencional.

En tot cas, les persones sol·licitants hauran d'estar empadronades al municipi de Sant Celoni i acreditar que no disposen d'un habitatge adequat a les seves necessitats per causes que no li siguin imputables. Així mateix, caldrà que compleixin els criteris econòmics establerts, els quals s'establiran en funció dels ingressos de la unitat de convivència i s'ajustaran a les condicions de l'entorn i al principi d'assequibilitat.

6.7.5 Línies d'actuació

Principals línies d'acció previstes:

- Promoció d'habitatge assequible en sòl públic:

c) Reserva de sòl per a promocions d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim de lloguer o compra amb preu limitat.
d) Col·laboració amb promotors socials i cooperatives per a projectes de cessió d'ús, cohabitatge o habitatge cooperatiu.

- Mobilització del parc d'habitatge buit (intermediació per al lloguer assequible amb garanties i suport jurídic, bonificacions fiscals per a propietaris que cedeixin els seus habitatges a la borsa municipal, etc.).

- Ampliació del parc públic d'habitatge, mitjançant l'adquisició de sòl o habitatges de tanteig i retracte i la sol·licitud d'ajuts a la Generalitat i a fons europeus per a la construcció o compra d'habitatge social.

- Rehabilitació i eficiència energètica:

e) Ajuts municipals o tramitació d'ajuts supramunicipals per a la rehabilitació d'edificis amb finalitats socials.
f) Impuls de la rehabilitació d'habitatges destinats a lloguer assequible, especialment per a gent gran o persones amb discapacitat.

- Promoció de la masoveria urbana com a fórmula d'habitatge assequible.

- Instruments urbanístics i fiscals:

g) Modificació puntual del planejament per afavorir la reserva d'HPO en desenvolupaments futurs.
h) Bonificacions en l'IBI i altres tributs per a habitatges destinats a lloguer assequible.
i) Establiment de convenis urbanístics amb promotors privats o amb cooperatives d'habitatge amb contraprestacions en forma d'habitatge assequible.

6.7.6 Gestió del servei

El servei serà gestionat directament per l'Ajuntament de Sant Celoni, amb la possibilitat de col·laboració amb entitats del tercer sector o altres administracions per a la gestió d'habitatges o serveis complementaris.

6.7.7 Recursos materials

Es podrà incorporar al servei tant habitatge que formi part del Parc d'habitatges municipals com altres habitatges que s'obtinguin mitjançant convenis de cessió o col·laboració amb altres entitats públiques o privades. Així com habitatges de propietaris particulars/privats.

6.7.8 Avaluació i seguiment del servei

S'establiran indicadors clau per mesurar l'impacte de les polítiques d'habitatge assequible (nombre d'habitatges mobilitzats, beneficiaris, reducció del preu mitjà, etc.), i si escau, es presentaran informes anuals al Ple Municipal i a la ciutadania.

6.7.9 Coordinació i col·laboració

L'Ajuntament impulsarà les accions que promoguin l'habitatge assequible en coordinació amb:

- Els serveis socials i tècnics municipals.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Entitats socials, fundacions i cooperatives especialitzades en habitatge.
- El teixit associatiu i veïnal del municipi.

6.7.10 Marc normatiu

A banda de la normativa general recollida en aquest projecte, resulta d'aplicació específica el marc normatiu següent:

- L'article 73 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que estableix els principis per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial i d'altres fórmules d'habitatge a preus assequibles.
- El Decret 75/2014, pel qual s'aprova el Pla per al dret a l'habitatge, que desenvolupa els criteris i mecanismes de planificació i gestió dels habitatges amb protecció oficial.

7. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

7.1. Recursos humans

Per a la gestió de les diferents tipologies de serveis s'assignarà el personal que resulti adient per a portar a terme les tasques definides i que es concretarà al reglament del servei i, si escau, a la licitació o conveni amb entitats o empreses especialitzades del sector.

En tot cas, l'Ajuntament establirà les ràtios i perfils mínims exigibles a l'equip que assumeixi la intervenció social, garantint sempre la capacitació tècnica i l'experiència professional en atenció a l'exclusió residencial i l'emergència social.

7.2. Recursos materials

El Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge (PMSH) és el conjunt de béns de titularitat municipal específicament afectats al compliment de fins d'interès públic, consistents en la intervenció pública en la regulació del mercat del sòl.

El PMSH contempla com a finalitats:

- ✓ Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- ✓ Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- ✓ Quant a les destinacions dels béns i recursos monetaris del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge, l'article 224.2 RLUC, preveu, entre d'altres, les següents:
- ✓ A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquests tipus d'habitatges.
- ✓ A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- ✓ Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i altra legislació sectorial.
- ✓ Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 16.5 del TRLUC i estiguin previstes en els plans urbanístics.

Per tant, el PMSH té una clara vocació redistributiva i social, donant l'oportunitat als municipis d'incidir directament en el valor del mercat del sòl i possibilitar als seus ciutadans i a les seves ciutadanes a un habitatge digne i de qualitat.

Així, cal destacar que l'Ajuntament de Sant Celoni disposa actualment d'un conjunt d'habitatges, tant de titularitat municipal com mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que podran ser utilitzats com a recursos residencials dins del dispositiu municipal d'allotjament social, en funció de la demanda existent i de les tipologies de servei previstes al present projecte d'establiment (habitatge d'emergència social, habitatge amb suport socioeducatiu i habitatge tutelat).

La distribució actual d'habitatges és la següent:

Habitatges de titularitat municipal:

- ✓ Carrer Santa Fe, 52, 1r 1a
- ✓ Carrer Santa Fe, 52, 1r 2a
- ✓ Carrer Canàries, 2, 2n
- ✓ Avinguda de la Pau, 48, 4t 2a
- ✓ Carrer Sant Martí, 12, Baixos 2a
- ✓ Carrer Girona, 25, 4t 3a
- ✓ Carrer Pitarra, 17, 1r 2a
- ✓ Carrer Torras i Bages, 11, 1r 1a
- ✓ Carrer Girona, 27, 2n 4a

Habitatges en conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- ✓ Carrer Lluís Companys, 1, 3r 3a
- ✓ Carrer Lluís Companys, 3, 2n 1a
- ✓ Carrer Lluís Companys, 7, 2n 2a
- ✓ Carrer Lluís Companys, 7, 2n 3a

Aquests habitatges podran ser assignats a una modalitat o l'altra d'allotjament en funció del perfil de les persones derivades, la intensitat del suport requerit i la planificació operativa del dispositiu. Aquesta flexibilitat permetrà una gestió eficient dels recursos disponibles, amb possibilitat d'adequar els usos a l'evolució de les necessitats socials del municipi.

L'adscripció concreta de cada habitatge a una modalitat es podrà revisar i ajustar periòdicament segons criteris tècnics, de disponibilitat, ocupació i rotació, garantint en tot cas l'ús social dels immobles i l'adequació a la finalitat prevista.

Així mateix, el servei es podrà prestar a través d'habitatges o establiments col·laboradors (hostals, pensions o allotjaments temporals), seleccionats d'acord amb la seva disponibilitat, ubicació i condicions d'ús. Aquests hauran de complir els requisits mínims d'habitabilitat, seguretat, intimitat i accessibilitat segons la normativa municipal i autonòmica vigent. Les habitacions hauran de ser individuals o familiars, disposar de bany (privat o compartit segons capacitat), condicions adequades d'higiene, ventilació i privacitat, així com disponibilitat de roba de llit i neteja periòdica.

Es valorarà especialment l'adaptació per a persones amb mobilitat reduïda, la possibilitat d'esmorzar o mitja pensió, i la presència d'espais comuns adaptats a unitats familiars o infants.

Els establiments hotelers no intervindran en l'atenció social, excepte per a notificacions d'incidències segons el protocol establert.

L'Ajuntament establirà criteris tècnics bàsics per a la selecció i acreditació dels establiments col·laboradors, així com procediments de verificació prèvia, seguiment i sistemes de qualitat.

7.3. Càlcul del cost del servei

Pel que fa al cost del servei es determinarà anualment en funció del nombre d'habitatges disponibles, la tipologia de suport requerit i el model de gestió establert (contractació directa, conveni amb entitats del tercer sector o gestió pròpia). Per a les diferents modalitats d'habitatge, la previsió de costos s'ha realitzat tenint en compte els criteris següents:

Pel que fa al **pressupost específic per a cada modalitat d'habitatge**:

a) Habitatge d'emergència de curta durada: es preveu una prestació econòmica (ajuts econòmics als usuaris) de 3.000,00 € per a nits en establiments hotelers.

b) Habitatge d'emergència de llarga durada (habitatge c/ Sant Martí, 12 baixos 2a i c/ Girona, 25 4t, 3a): donada la tipologia del servei, la titularitat i el cost dels subministraments aniran a càrrec de l'Ajuntament, així com les despeses de manteniment, i les quotes de les comunitats de propietaris. Per a cada habitatge es fa la següent previsió, d'acord amb els darrers rebuts liquidats o previsions de consums d'habitatges de característiques similars:

   - Manteniment preventiu per habitatge: 500 €/ anual per a cada habitatge
   - Comunitat de propietaris: per a l'habitatge del carrer Sant Martí, 542,00 € i pel carrer Girona 600 €
   - Subministraments d'aigua: 100 €/ anual per a cada habitatge
   - Subministrament de gas: 400 €/ anual habitatge c/ Girona
   - Subministrament d'electricitat: 800 €/ anual habitatge c/ Sant Martí i 400 €/anual habitatge carrer Girona

c) Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu (habitatges del carrer Santa Fe, 52): la titularitat i el cost dels subministrament seran a càrrec de les persones usuàries/ adjudicatàries. Pel que fa al manteniment correctiu vinculat a l'ús, anirà a càrrec dels usuaris, i es preveu una despesa anual a càrrec de l'Ajuntament vinculada al deure de conservació quant a les condicions d'habitabilitat. També, es preveu despesa en la contractació d'una entitat/ empresa especialitzada que farà l'acompanyament socioeducatiu, i per tant resulta:

   - Manteniment per habitatge: 500 €/ anual
   - Suport/ acompanyament socioeducatiu: 3.000 €/ anual per a cada habitatge

d) Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu no intensiu (resta d'habitatges, dels quals cinc habitatges son municipals i quatre conveniats amb l'AHC): La titularitat i el cost dels subministrament seran a càrrec de les persones usuàries/adjudicatàries. Pel que fa als habitatges municipals, el manteniment correctiu vinculat a l'ús, anirà a càrrec dels usuaris i es preveu una despesa anual a càrrec de l'Ajuntament vinculada al deure de conservació quant a les condicions d'habitabilitat, i també es preveuren les diferents quotes de les comunitats de propietaris.

   - Manteniment per habitatge: 500 €/ anual
   - Comunitat de propietaris:

     carrer Canàries, 2_525,84 €

     l'Av. Pau,48_ 576,00 €

     carrer Pitarra,17_720,00 €

     carrer Torras i Bages,11_566,64 €

     carrer Girona, 17_ 600,00 €

e) Habitatge tutelat per a gent gran: actualment no hi ha assignats habitatges d'aquesta modalitat.

f) Habitatge tutelat per a persones amb diversitat funcional: actualment no hi ha assignats habitatges d'aquesta modalitat.

g) Habitatge assequible: actualment no hi ha assignats habitatges d'aquesta modalitat.

Així mateix, en tots els habitatges municipals i conveniats s'ha previst la part proporcional de les **despeses generals següents:**

   - Assegurança de responsabilitat civil_1.350 €/ anual (que resulta 103,85 €/habitatge)

   - Despeses de personal_una mitjana d'un 10% de persones adscrites el servei que resulta un total de 19.134,21 € (que resulta 1.471,86 €/habitatge)

Els costos anuals estimats pugen la quantitat de 51.710,29 €, d'acord amb el resum següent:

Modalitat d'habitatge	Habitatges assignats	Import total
Emergència curta durada		3.000,00 €
Emergència llarga durada	2 habitatges municipals	7.093,34 €
Inclusió amb suport educatiu intensiu	2 habitatges municipals	12.880,26 €
Inclusió amb suport educatiu no intensiu	5 habitatges municipals i 4 conveniats amb AHC	28.736,70 €
Import total		51.710,29 €

7.4. Finançament del servei

El finançament del servei es farà amb càrrec als pressupostos municipals, sense perjudici de la possibilitat de concórrer a línies de subvenció autonòmiques, estatals o europees, així com a convenis interadministratius o amb entitats socials cofinançadores.

Concretament es preveu el finançament amb les **subvencions** següents:

- ✓ Subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ..... 14.665,30 euros

La subvenció destinada al fons d'Habitatge de lloguer per a polítiques socials (AHC) és de 1.800,00 € per habitatge de titularitat municipal. En el cas que hi hagi una aportació/renda dels usuaris aquesta subvenció es redueix proporcionalment.

D'acord amb això, en l'estudi econòmic s'ha previst aquesta subvenció integra (1.800 €) en els dos habitatges d'emergència per als quals els usuaris no farien cap aportació econòmica, i per a la resta d'habitatges de titularitat municipal, s'ha previst aquesta subvenció restant l'aportació econòmica prevista per part dels usuaris.

- ✓ Conveni de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ..... 10.000,00 euros

Aquest conveni preveu una aportació de 100.000,00 € pel sosteniment de l'Oficina Local d'Habitatge i d'aquesta s'ha fet un càlcul proporcional de les tasques de l'Oficina vinculada a aquest servei, donat que les professionals destinen un 10 % de la seva jornada a les tasques vinculades en aquest servei.

L'obtenció de dites subvencions disminuirà la necessitat de finançament municipal del servei. Ara bé, es tracta de previsions que es concretaran anualment. En funció de l'import de les mateixes es dotarà al pressupost de cada exercici del finançament necessari per a l'exercici del servei públic.

En quan als **ingressos**, tal com es defineix a l'apartat relatiu a recursos materials d'aquest document:

- ✓ Habitatges d'emergència de llarga durada:

  Carrer Sant Martí, 12, Baixos 2a

  Carrer Girona, 25, 4t 3a

El servei no implica aportació econòmica obligatòria per part dels usuaris, tot i que es podrà establir una contribució simbòlica, de caràcter educatiu, si existeixen ingressos estables. En l'estudi econòmic es preveuen ingressos mínims i per tant, no es contempla cap aportació dels usuaris per aquesta tipologia d'habitatge.

j) Resta d'habitatges

a) Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu intensiu:

En el reglament del servei es preveu que el cànon que hauran d'assumir els usuaris anirà en funció dels ingressos. L'aportació econòmica a cost de l'habitatge serà ajustada a la capacitat econòmica de la persona usuària segons els rang d'ingressos determinat al reglament del servei. Aquest rang és el mateix que estableix la Llei 24/2015 del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya. El rang d'ingressos més baixos fixa un cànon del 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC.

En l'estudi econòmic s'ha establert una previsió desfavorable a nivell d'ingressos, la qual contempla que la unitat familiar percep aproximadament el 0,85% de l'IRSC i per tant, aporta un 10% d'aquests ingressos. Realitzat el càlcul corresponent amb l'IRSC del 2025 resulta una aportació de 794,06 € anuals (equival a uns 66,17€ mensuals).

b) Habitatge d'inclusió amb suport socioeducatiu no intensiu:

En el reglament del servei es preveu que el cànon que hauran d'assumir els usuaris anirà en funció dels ingressos. L'aportació econòmica a cost de l'habitatge serà ajustada a la capacitat econòmica de la persona usuària segons els rang d'ingressos determinat al reglament del servei. Igual que en la modalitat anterior, en l'estudi econòmic es preveuen ingressos mínims i per tant, es contempla que per als 9 habitatges assignats a aquesta modalitat, la unitat familiar percep el 0,85% de l'IRSC i per tant, aporta un 10% d'aquests ingressos. Realitzat el càlcul corresponent amb l'IRSC del 2025 resulta una aportació de 794,06 € anuals (equival a uns 66,17€ mensuals).

c) Habitatge tutelat per a gent gran:

La persona usuària ha d'assumir una part proporcional del cost del servei, lloguer i serveis bàsics en els termes establerts en els articles 66 i 67 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials; en el Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011; i en l'article 10 i següents de l'Ordre BSF/130/2014, de 22 d'abril, per la qual s'estableixen els criteris per determinar la capacitat econòmica de les persones beneficiàries de les prestacions de servei no gratuïtes i de les prestacions econòmiques destinades a l'atenció a la situació de dependència que estableix la Cartera de serveis socials, i la participació en el finançament de les prestacions de servei no gratuïtes.

El Decret 142/2010 estableix en el seu annex, per a la prestació de "*Servei d'habitatge tutelat per a gent gran de caràcter temporal o permanent*" un copagament de 224,31 euros mensuals i un mòdul social mensual de 59,40 euros (cost de referència 283,71 euros mensuals).

d) Habitatge tutelat per a persones amb diversitat funcional:

Les persones usuàries han de fer una aportació econòmica obligatòria per al cost del servei (inclou manutenció, habitatge i subministraments), calculada en funció de la seva capacitat econòmica en els termes establerts en els articles 66 i 67 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials; en el Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011; i en l'article 10 i següents de l'Ordre BSF/130/2014, de 22 d'abril, per la qual s'estableixen els criteris per determinar la capacitat econòmica de les persones beneficiàries de les prestacions de servei no gratuïtes i de les prestacions econòmiques destinades a l'atenció a la situació de dependència que estableix la Cartera de serveis socials, i la participació en el finançament de les prestacions de servei no gratuïtes.

Es pren com a referència el que estableix l'annex del Decret 142/2010, per a la prestació de "*Servei de llar amb suport per a persones amb discapacitat física amb necessitat de suport intermitent*", el qual contempla un copagament de 375,66 euros mensuals i un mòdul social mensual de 161 euros (cost de referència 536,66 euros mensuals).

e) Habitatge assequible:

Tal com estableix el reglament, en el cas de lloguer o cessió d'ús el preu del lloguer o aportació a l'ús de l'habitatge es fixa per sota del mercat, tenint en compte barems oficials o un percentatge ajustat dels ingressos familiars, de manera que el cost de l'habitatge no superi habitualment el 30% de la renda disponible.

Els ingressos anuals estimats pugen la quantitat de 33.400,00 €, d'acord amb el resum següent:

Subvencions/ aportacions usuaris	Import
Subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	14.665,30 €
Conveni de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	10.000,00 €
Aportacions econòmiques dels usuaris dels habitatges d'emergència de llarga durada i d'inclusió	8.734,70 €
Import total	33.400,00 €

En resum, considerant les despeses i el ingressos:

Estimació de despeses anuals	51.710,29 €
Estimació d'ingressos anuals	33.400,00 €
	- 18.310.29 €

Resulta un dèficit del servei de 18.310,29 €.

8. ÒRGANS DE GESTIÓ I SEGUIMENT DEL SERVEI

Amb l'objectiu de garantir una gestió eficaç, coordinada i alineada amb els principis d'interès general, el servei d'habitatge social municipal comptarà amb dos òrgans de seguiment i participació:

a) Comissió tècnica social d'habitatge

Aquest òrgan, de caràcter tècnic i operatiu, tindrà com a funció principal el seguiment quotidià del funcionament del servei, la valoració dels casos i la supervisió tècnica de la gestió dels habitatges.

Estarà integrat per:

- ✓ Directora de l'Àrea de Serveis Socials i Habitatge
- ✓ Cap de servei de serveis socials
- ✓ Tres professionals dels serveis socials municipals
- ✓ Tècnica municipal d'habitatge

Les seves funcions principals seran les següents:

a) Establir els criteris de valoració i priorització per a l'accés als habitatges socials municipals, d'acord amb els barems socials i situacions de vulnerabilitat definides normativament
b) Avaluar les sol·licituds i situacions d'emergència habitacional
c) Proposar l'adjudicació dels habitatge disponibles, a partir dels informes socials i tècnics disponibles.
d) Fer seguiment dels casos i de les intervencions socials, especialment aquells en situació d'acollida temporal o d'urgència
e) Supervisió del seguiment dels casos i intervencions socials que gestionin empreses o entitats del tercer sector
f) Avaluar les necessitats de suport social, integració comunitària i inserció dels col·lectius allotjats;
g) Proposar millores en el funcionament del servei, els protocols d'actuació i la coordinació entre agents.

La comissió es reunirà amb una periodicitat ordinària trimestral i de manera extraordinària quan es consideri necessari per motius d'urgència o incidències greus.

Els perfils vinculats a l'àrea de Serveis Socials només seran presents/requerits quan es valorin situacions d'emergència o vulnerabilitat social. En el cas d'habitatge assequible, el seu reglament específic establirà els òrgans de gestió i seguiment, els quals estaran vinculats a l'Oficina Local d'Habitatge.

b) Comissió de seguiment del servei - Taula Local d'Habitatge

El seguiment estratègic, participatiu i transversal del servei es farà en el marc de la Taula Local d'Habitatge, que assumirà també les funcions de comissió de seguiment del servei d'habitatge social municipal.

La Taula és un espai estable de concertació, diàleg i proposta, que reuneix els agents implicats en les polítiques d'habitatge del municipi.

La composició de la Taula d'Habitatge queda regulada pel reglament d'aquest òrgan de participació i està constituïda per representants dels grups polítics presents en el consistori, representants d'entitats del tercer sector (habitatge, associacions de veïns, socials...), regidors i tècnics municipals de diferents àrees de l'ajuntament (serveis socials, habitatge, territori, policia local) i d'altres administracions. Presidirà la taula l'Alcaldia o el/la regidor/a a qui aquesta delegui i assumirà la secretaria la tècnica d'habitatge.

Amb la voluntat d'incloure en la dinàmica d'aquesta Taula Local d'Habitatge de Sant Celoni a la major part possible d'agents, la composició del Plenari es proposa de la següent manera:

- ✓ Presidència
- ✓ Vicepresidència
- ✓ 1 representant de cadascun dels grups polítics presents en el consistori
- ✓ 1 representant de la Diputació de Barcelona
- ✓ 1 representant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
- ✓ Tècnic/a d'habitatge
- ✓ Cap de Serveis Socials
- ✓ Director de l'Àrea Desenvolupament Territorial o persona a qui delegui
- ✓ Cap de la Policia Local, o sots cap en qui delegui
- ✓ Tècnic/a de mediació
- ✓ 1 representant de la PAHC Baix Montseny
- ✓ 1 representant de cadascuna de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i d'habitatge de lloguer social
- ✓ 1 representant de cadascuna de les entitats socials del municipi que treballen amb persones en situació d'exclusió social (Creu Roja, Càritas, Totes Legals Baix,...)
- ✓ 1 representant de cadascuna de les associacions veïnals que tinguin voluntat de participar en aquesta Taula.
- ✓ 1 representant de cadascuna de les associacions de joves (Assemblea de Joves de Sant Celoni,…) que tinguin voluntat de participar en aquesta Taula.

Pel que fa a les seves funcions, seran principalment les següents:

a) Fer el seguiment global del servei des d'una perspectiva estratègica i de política pública;
b) Avaluar l'impacte del servei sobre les necessitats habitacionals del municipi;
c) Proposar línies de millora, canvis normatius o nous instruments d'intervenció;
d) Promoure la col·laboració entre actors públics i socials;
e) Vetllar pel compliment dels principis de transparència, equitat i accés universal al servei.
f) Examinar i emetre dictamen dels casos on no es compleixin alguns dels requisits d'accés als habitatges d'emergència o d'inclusió proposats per part de la comissió de valoració i seguiment del servei local d'habitatge.

9. EXTINCIÓ DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI

El servei municipal d'habitatge té una naturalesa instrumental i finalista, orientada a donar resposta a necessitats socials detectades al municipi, especialment les relacionades amb situacions de vulnerabilitat, risc de desnonament, sensellarisme i dificultats estructurals d'accés a un habitatge digne. Per tant, la prestació del servei està condicionada al manteniment d'aquestes necessitats socials i de les circumstàncies que les motiven.

En aquest sentit, el servei podrà deixar de prestar-se quan concorrin alguna o diverses de les circumstàncies següents:

a) Desaparició o reducció significativa de la necessitat social que el justifica.

Quan, d'acord amb les dades municipals i els instruments de planificació vigents (diagnosi social, Pla Local d'Habitatge, indicadors de vulnerabilitat, registres de serveis socials i d'emergència habitacional), es constati que les situacions de manca d'habitatge d'emergència i d'inclusió es redueixen fins a nivells residuals o bé que l'oferta d'habitatge és suficient per cobrir les necessitats detectades sense necessitat d'un servei específic.

b) Modificació del marc competencial o normatiu

En el cas que l'administració local deixés de tenir les competències en matèria d'habitatge o serveis socials, fet que podria obligar a extingir, transformar o integrar el servei en un altre.

10. RÈGIM ESTATUTARI

Les persones o unitats de convivència del present servei tenen els drets i deures reconeguts a la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials. Són d'especial aplicació els drets reconeguts en l'article 12 en relació amb els serveis residencials i diürns de la Llei de serveis socials. Sempre en conformitat amb les previsions contingudes en la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals.

Les persones o unitats de convivència del present servei tenen els deures reconeguts en els articles 8, 9, 10, 11 i 12 de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials prèviament esmentada.

Amb caràcter general, els drets i deures de l'Ajuntament són els que conté la normativa vigent: la Llei 12/2007, d'1 d'octubre, de serveis socials; el decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, i els dimanats de les normatives específiques reguladores de la relació jurídica d'ús que s'estableixi.

11. CONCLUSIONS

El Projecte d'Establiment del Servei Municipal d'Habitatge impulsat per l'Ajuntament de Sant Celoni respon a la necessitat urgent de garantir el dret a l'habitatge digne per a les persones i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat, exclusió o emergència residencial. Aquesta iniciativa està alineada amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible i amb el Pla Local d'Habitatge 2022-2027 i es fonamenta en un marc legal sòlid i actualitzat, que inclou tant la normativa europea com l'espanyola i la catalana, i recull les competències municipals en matèria de serveis socials, així com el deure de donar resposta a les situacions de necessitat habitacional greu.

El servei s'estructura de manera integral i flexible, mitjançant diferents modalitats d'allotjament —com els recursos d'emergència de curta i llarga durada, els habitatges d'inclusió amb suport intensiu o no intensiu i els pisos tutelats per a persones grans o amb discapacitat— que permeten atendre les realitats diverses de les persones beneficiàries. Aquest enfocament garanteix una resposta adaptada i progressiva, que facilita la inserció social i la transició cap a recursos més estables o definitius.

La gestió del servei es planteja amb criteris de qualitat, transparència i eficàcia, i es realitzarà de forma directa per part de l'Ajuntament, amb la possibilitat de que determinades funcions específiques del servei puguin ser objecte d'execució externa mitjançant convenis amb entitats del tercer sector o si s'escau mitjançant contracte amb proveïdors externs, a d'acord amb la legislació de contractació pública i els principis de publicitat, eficàcia i eficiència. Es preveu un seguiment per part dels serveis socials municipals i de l'Oficina Local d'Habitatge, que vetllaran per l'aplicació dels plans de treball individualitzats, la coordinació amb altres recursos i la millora contínua del servei mitjançant sistemes d'avaluació regulars.

L'accés als recursos es basarà en uns criteris objectius, que tindran present el perfil de les persones destinatàries, incloent col·lectius especialment vulnerables com dones que han patit violència masclista, persones desnonades, persones amb diversitat funcional o malalties cròniques, famílies amb menors i joves extutelats, entre d'altres.

El servei reconeix i protegeix els drets de les persones beneficiàries, incloent el dret a la intimitat, a l'acompanyament social personalitzat i a una atenció digna i adequada, i estableix també un conjunt de deures que han de permetre una convivència responsable, el bon ús dels recursos públics i el seguiment dels objectius acordats.

Finalment, el model plantejat aposta per una intervenció centrada en la persona i en la seva autonomia, amb perspectiva comunitària, treballant en xarxa amb els serveis sanitaris, educatius, laborals i d'atenció especialitzada, i promovent la derivació a recursos de continuïtat quan calgui. D'aquesta manera, el projecte no només vol garantir una resposta immediata davant l'emergència, sinó contribuir activament a la inclusió social i a la consolidació de drets fonamentals per a totes les persones residents al municipi.

ANNEX 1. GLOSSARI

- **Agència de l'Habitatge de Catalunya**: entitat de dret públic que executa i gestiona les polítiques d'habitatge competència de la Generalitat de Catalunya.
- **Àrea de demanda forta i acreditada de tipus 2**: municipis classificats com a tipus 2 dins del PTSHC (Annex 2 del Pla), amb objectius quinquennals de solidaritat urbana (Annex 4) i obligació d'assolir, abans de gener de 2045, les ràtios mínimes de parc d'habitatges socials i assequibles.
- **Benestar**: situació en què les persones i col·lectius tenen cobertes les necessitats bàsiques, poden desenvolupar-se personalment i viure sense discriminació.
- **Cessió d'ús**: règim pel qual un habitatge és cedit temporalment per una entitat pública o privada a persones usuàries, amb o sense contraprestació econòmica, dins de programes socials, d'emergència o d'inclusió (p. ex. programa *Reallotgem* de l'Agència de l'Habitatge).
- **Cohesió social (en l'àmbit de l'habitatge)**: condicions urbanístiques i residencials que afavoreixen la diversitat social al territori, garantint parc d'habitatges assequibles suficients i criteris d'adjudicació que evitin segregació espacial. Implica barreja d'usos i d'habitatges protegits amb lliures, accessibilitat universal i entorns equipats que facilitin la mobilitat, la vida comunitària i l'accés a serveis bàsics.
- **Col·lectius vulnerables**: persones o unitats de convivència que, per manca de recursos econòmics, discapacitat, dependència, edat, situació familiar, violència de gènere, risc d'exclusió o altres circumstàncies, tenen més dificultats per accedir o mantenir un habitatge digne i adequat.
- **Condicions bàsiques d'habitabilitat**: requisits tècnics mínims d'un habitatge (superfície, ventilació, il·luminació, seguretat, salubritat i climatització), establerts a la Llei 18/2007 i normativa autonòmica.
- **Discapacitat**: condició de les persones amb deficiències físiques, mentals, intel·lectuals o sensorials a llarg termini que, en interacció amb barreres, poden limitar la seva participació plena i efectiva en la societat en igualtat de condicions.
- **Emergència habitacional**: situació reconeguda legalment en què una persona o unitat de convivència està en risc imminent de perdre l'habitatge habitual sense alternativa adequada (impagament de lloguer o hipoteca, pèrdua de títol, habitatge inadequat o altres causes de vulnerabilitat).
- **Empadronament**: inscripció administrativa obligatòria al padró municipal de residents, necessària per accedir a serveis socials, educatius, sanitaris i prestacions d'habitatge.
- **Exclusió social**: situació en què una societat rebutja persones o col·lectius, generant desigualtat en l'accés als recursos necessaris per a una vida digna.
- **Gestió directa**: modalitat de prestació del servei en què l'administració l'assumeix mitjançant els seus propis serveis, un organisme autònom o una entitat pública empresarial local.

- **Gestió indirecta**: modalitat de prestació en què el servei públic és encarregat a tercers mitjançant fórmules contractuals o concessionals, segons la legislació de contractes del sector públic.
- **Habitatge assequible**: habitatge destinat a lloguer o compra a un preu inferior al del mercat lliure, amb regulació pública per garantir l'accés de persones amb ingressos mitjans o baixos (inclou HPO, borses de lloguer i programes de cessió d'ús).
- **Habitatge d'emergència**: habitatge social destinat a oferir solució residencial immediata i temporal a persones o famílies en risc de perdre l'habitatge o sense accés a un adequat, independentment de la situació documental.
- **Habitatge d'inclusió**: recurs residencial temporal amb suport socioeducatiu per a persones o famílies en risc d'exclusió, amb l'objectiu de promoure autonomia, inserció laboral i accés a habitatge estable.
- **Habitatge digne**: habitatge que, per la seva mida, ubicació, habitabilitat, accessibilitat universal, eficiència energètica i connexió als subministraments bàsics, permet viure amb intimitat, estabilitat i condicions assequibles, afavorint la inclusió social.
- **Habitatge social**: habitatge subjecte a règim de protecció i destinat a persones o unitats de convivència amb dificultats d'accés al mercat lliure. Inclou habitatges de titularitat pública o privada en sòl públic dotacional, edificis d'equipament o mitjançant convenis, i pot ser gestionat per administracions, entitats públiques, entitats socials o fórmules de col·laboració publicoprivada.
- **Habitatge temporal**: habitatge que respon a necessitats transitòries de residència, no de caràcter permanent.
- **Habitatge tutelat**: conjunt d'habitatges amb serveis comuns, destinat a persones grans o amb diversitat funcional que conserven autonomia, però necessiten un entorn adaptat i suportat. Pot ser per a gent gran o per a persones amb discapacitat, amb l'objectiu d'afavorir independència i vida comunitària.
- **Habitatges sobreocupats**: habitatges amb un nombre de residents superior als límits d'habitabilitat establerts.
- **IBI (Impost sobre Béns Immobles)**: tribut municipal anual sobre la propietat d'immobles urbans, rústics o especials, calculat segons la base liquidable i el tipus de gravamen.
- **Infrahabitatge**: habitatge que no reuneix condicions mínimes de superfície, seguretat, accessibilitat, ventilació, salubritat o dotacions bàsiques establertes legalment.
- **Inserció social**: procés pel qual una persona aconsegueix ocupar un lloc reconegut dins d'un sistema social.
- **Integració social**: procés d'adaptació cultural i convivència mitjançant l'ajustament mutu de grups i persones dins la societat.
- **IRPC (Índex de Referència de Preus de Consum)**: indicador estadístic utilitzat per mesurar variacions de preus i com a referència en ajuts i topalls d'ingressos.
- **IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya)**: indicador que fixa el llindar d'ingressos mínim per viure amb dignitat i s'utilitza per determinar l'accés a prestacions socials i d'habitatge.
- **Necessitats bàsiques**: necessitats essencials per a la supervivència i vida digna (alimentació, habitatge, salut, higiene, mobilitat), cobertes pels serveis socials públics.

- **Pla de Treball**: document que recull objectius, actuacions, terminis i responsables d'un procés d'intervenció social o programa específic.
- **Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni i la Batllòria 2022–2027**: instrument municipal de planificació que analitza la situació residencial i defineix estratègies i actuacions en matèria d'habitatge durant sis anys.
- **Pla Nacional d'Habitatge 2022–2025**: instrument estatal, subscrit entre el MITMA i la Generalitat, per desplegar el Pla Estatal d'Habitatge 2022–2025, amb adaptacions específiques per a Catalunya.
- **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC)**: aprovat pel Decret 408/2024. Defineix les àrees de demanda forta i acreditada i fixa l'objectiu de solidaritat urbana (15 % habitatge social i 9 % lloguer social en 20 anys a tot Catalunya).
- **Recursos habitacionals**: conjunt d'habitatges i allotjaments destinats a polítiques socials (borses de lloguer, emergència, inclusió, tutelats, etc.).
- **Recursos humans**: personal tècnic i administratiu necessari per a la gestió de serveis d'habitatge i serveis socials.
- **Recursos materials**: mitjans físics, tecnològics i econòmics destinats a la prestació del servei (oficines, vehicles, equips informàtics, fons documentals, etc.).
- **Règim de cessió d'habitatges**: modalitat en què l'Administració o una entitat cedeix l'ús d'un habitatge sense transmetre'n la propietat, habitual en programes socials i d'emergència.
- **Risc d'exclusió residencial**: situació de vulnerabilitat econòmica o social que pot comportar pèrdua o manca d'accés a un habitatge adequat. És criteri de la Llei 24/2015 i la Llei 1/2022 per a mesures com el lloguer social obligatori o la suspensió de desnonaments.
- **SAREB (Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària)**: entitat de titularitat estatal que gestiona parc d'habitatges procedent de la crisi financera i que pot ser destinat a polítiques socials.
- **Sensellarisme**: situació en què una persona o unitat de convivència no pot accedir de manera sostinguda a un habitatge digne i adequat i resideix al carrer, en espais inadequats o en allotjaments temporals o insegurs.
- **Situació d'exclusió residencial**: condició de persones o famílies que no tenen habitatge ni recursos suficients per accedir-ne a un de digne i adequat, segons la Llei 24/2015.
- **Situació de greu risc social**: qualificació utilitzada en serveis socials per a persones o famílies amb múltiples factors de vulnerabilitat que requereixen protecció urgent o suport especialitzat (Llei 12/2007, art. 3.1).
- **Situacions d'urgència i emergència social**: circumstàncies sobrevingudes (pèrdua d'habitatge, violència, exclusió) que requereixen intervenció immediata dels serveis socials.
- **Sistema Català de Serveis Socials**: conjunt de recursos, prestacions, programes i equipaments públics i privats (Generalitat i entitats locals) destinats a l'atenció social, que conformen la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública de Catalunya.
- **Solidaritat**: principi rector del sistema públic de serveis socials, basat en la comunitat d'interessos i responsabilitats per al benestar col·lectiu.

- **Solidaritat urbana**: objectiu establert pel PTSHC per garantir que els municipis d'àrees de demanda forta assoleixin un 15 % d'habitatges per polítiques socials i un 9 % de lloguer social en 20 anys.
- **Unitat de convivència**: conjunt de persones que comparteixen habitatge, recursos i responsabilitats, i que són la base de càlcul per a prestacions i ajuts d'habitatge.
- **Víctimes de desnonament**: persones desallotjades legalment de l'habitatge que ocupaven.
- **Violència de gènere**: violència exercida contra les dones per part de qui sigui o hagi estat la seva parella o persona vinculada per relació d'afectivitat, com a manifestació de la discriminació i desigualtat estructural.
- **Vulnerabilitat**: risc que té una persona, família o comunitat de patir exclusió o conseqüències negatives de situacions socials, econòmiques o ambientals.
- **Vulnerabilitat social**: predisposició d'una persona o grup a patir exclusió social per condicions precàries de vida o manca de suport social.
- **Seguiment socioeducatiu**: processos de tutorització, orientació i acompanyament personal o familiar amb objectius educatius i socials, especialment en joves en risc o famílies vulnerables.

ANNEX 2. DETALL DE L'ESTUDI ECONÒMIC

ESTUDI ECONOMIC FINANCER **Només completar caselles en blanc		ALLOTJAMENT	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE MUNICIPAL	HABITATGE CONVENI AHC	HABITATGE CONVENI AHC	HABITATGE CONVENI AHC	HABITATGE CONVENI AHC	TOTAL HABITATGES
CODI/IDENTIFICACIÓ		HOTELS, CASES D'ACOLLIDA, RESIDÈNCIES	H001	H002	H003	H004	H005	H006	H007	H008	H009	H010	H011	H012	H013	13
DATA ADQUISICIÓ		-	17/02/2022	03/12/2020			29/07/2016	23/09/2021	29/07/2016	01/01/2016	28/10/2025					
ADREÇA		-	C/ St. Martí, 12, Bxs. 2a	C/ Girona, 25, 4t 3a	C. Sta. Fe, 52, 1r 1a	C. Sta. Fe, 52, 1r 2a	C. Canàries, 2, 2n 2a	Av. Pau, 48, 4t 2a	C. Pitarra, 17, 1r 2a	C/ Torres i Bages, 11, 1r 1a	C/ Girona, 27, 2n 4a	C. Lluís Companys, 1, 3r 3a	C. Lluís Companys, 3, 2n 1a	C. Lluís Companys, 7, 2n 2a	C. Lluís Companys, 7, 2n 3a	
TIPUS ESTADA		Allotjament	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	
TIPUS HABITATGE		Emergència curta durada	Emergència llarga durada	Emergència llarga durada	Inclusió amb suport intensiu	Inclusió amb suport intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	Inclusió amb suport no intensiu	
ESTIMACIÓ INGRESSOS																
Fons d'Habitatge de lloguer destinat a polítiques socials (AHC)	1.800,00 €		1.800,00 €	1.800,00 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	1.005,94 €	**14.665,30 €**
Conveni Agència Habitatge Catalunya (% de l'Oficina al servei)	10.000,00 €		769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	769,23 €	**10.000,00 €**
IRSC 2025			9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	9.341,92 €	**9.341,92 €**
Descripció aportació (supòsit d'ingressos mínims)		0%	Emergència sense aportació	Emergència sense aportació	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	a) 10% si ingresos <0,89 IRSC	
Aportació usuaris			0,00 €	0,00 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	794,06 €	**8.734,70 €**
TOTAL INGRESSOS		**0,00 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**2.569,23 €**	**33.400,00 €**
ESTIMACIÓ COSTOS																
Gestió Costos directes: Generals																
Assegurança de responsabilitat civil		-	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	103,85 €	**1.350,00 €**
Manteniment: Previsió anual		-	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	-	-	-	-	**4.500,00 €**
Quota Comunitat de Propietaris		-	541,92 €	600,00 €	-	-	525,84 €	576,00 €	720,00 €	566,64 €	600,00 €	-	-	-	-	**4.130,40 €**
Subministrament: Aigua		-	100,00 €	100,00 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**200,00 €**
Subministrament: Gas		-	-	400,00 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**400,00 €**
Subministrament: Llum		-	800,00 €	400,00 €	1.100,59 €	1.628,25 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.928,84 €**
Total Costos directes: Generals		**0,00 €**	**2.045,77 €**	**2.103,85 €**	**1.704,44 €**	**2.232,10 €**	**1.129,69 €**	**1.179,85 €**	**1.323,85 €**	**1.170,49 €**	**1.203,85 €**	**103,85 €**	**103,85 €**	**103,85 €**	**103,85 €**	**14.509,24 €**
Gestió Costos directes: Personal																
Directora / Cap de Servei (dedicació 4%)	**2.510,83 €**															
Cost Directora / Cap de servei		0,00 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	193,14 €	**2.510,83 €**
Tècnica Habitatge (dedicació 12%)	**5.782,11 €**															
Cost Tècnica Habitatge		0,00 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	444,78 €	**5.782,11 €**
Tècnic Auxiliar Habitatge (dedicació 12%)	**4.594,58 €**															
Cost Auxiliar Habitatge		0,00 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	353,43 €	**4.594,58 €**
Treballador/a social (dedicació 12%)	**6.246,70 €**															
Cost Treballador Social		0,00 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	480,52 €	**6.246,70 €**
Total Costos directes: Personal	**19.134,21 €**	**0,00 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**1.471,86 €**	**19.134,21 €**
Gestió Costos Indirectes: SocioEducatius					3.000,00 €	3.000,00 €										**6.000,00 €**
Gestió Costos Indirectes: Allotjament (Hotels)		3.000,00 €														**3.000,00 €**
Lloguer Incasòl (Agència Habitatge Catalunya)												1.908,72 €	2.431,80 €	2.324,76 €	2.401,56 €	**9.066,84 €**
TOTAL DESPESES		**3.000,00 €**	**3.517,63 €**	**3.575,71 €**	**6.176,30 €**	**6.703,96 €**	**2.601,55 €**	**2.651,71 €**	**2.795,71 €**	**2.642,35 €**	**2.675,71 €**	**3.484,43 €**	**4.007,51 €**	**3.900,47 €**	**3.977,27 €**	**51.710,29 €**

Ajuntament de
Sant Celoni

RESUM DADES GENERALS ESTUDI ECONÒMIC HABITATGES MUNICIPALS		
TOTAL HABITATGES		**13**
INGRESSOS		
AHC: Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials (1.800€/habitatge municipal - aportació usuaris)	1.800,00 €	14.665,30 €
Conveni Agència Habitatge Catalunya (% de l'Oficina al servei)		10.000,00 €
IRSC 2025	9.341,92 €	
Previsió aportació usuaris		8.734,70 €
TOTAL INGRESSOS DEL SERVEI		**33.400,00 €**
DESPESES		
Assegurança de responsabilitat civil		1.350,00 €
Manteniment: Previsió anual		4.500,00 €
Quota Comunitat de propietaris		4.130,40 €
Subministrament: Aigua		200,00 €
Subministrament: Gas		400,00 €
Subministrament: Llum		3.928,84 €
Total Costos directes: Personal		19.134,21 €
Gestió Costos Indirectes: SocioEducactius		6.000,00 €
Gestió Costos Indirectes: Allotjament (Hotels)		3.000,00 €
Lloguer Incasòl (Agència Habitatge Catalunya)		9.066,84 €
TOTAL DESPESES DEL SERVEI		**51.710,29 €**
RESULTAT DEL SERVEI		**-18.310,29 €**