Ajuntament de Sitges

SECRETARIA GENERAL

DEPARTAMENT DE FE PÚBLICA

JOAN MANEL FERRERA IZQUIERDO, secretari general de l'Ajuntament de Sitges (Barcelona)

C E R T I F I C O :

Que el Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 17 de gener de 2019 va adoptar els següents acords:

1.1.- REGIDORIA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

1.1.1.- Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge

1.1.1.1.- Oficina Local d'Habitatge

1.1.1.1.1.- APROVACIÓ DE L'ACORD SOBRE DESPLEGAMENT DE POLÍTIQUES D'HABITATGE PÚBLIC DEL MUNICIPI DE SITGES

1. **Situació de la problemàtica de l'habitatge a Sitges.**

El Pla de Mandat 2015 – 2019 estableix que la política urbanística d'habitatge és una prioritat social, i estableix com accions específiques, entre d'altres:

- Enllestir i impulsar el Pla Local d'Habitatge i potenciar el funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH)
- Convocar ajuts per al lloguer
- Dissenyar el model d'habitatge social, en especial a les finques derivades de la reparcel·lació de la Plana i Santa Bàrbara
- Promoure la construcció d'habitatge social per a joves i famílies necessitades
- Crear el Parc d'habitatge d'Emergència

Durant els darrers anys hem assistit a un elevat preu de l'habitatge al nostre municipi, causa directa de la pressió turística i de la demanda de la població forana. L'augment de preus ha provocat una fuga de població de rendes mitges i baixes cap a municipis veïns, particularment de joves en edat d'emancipar-se.

Aquest fenomen té un clar impacte sobre la diversitat social i econòmica de la vila.

2. **El Pla Local d'Habitatge i el seu desplegament amb ocasió de la urbanització del sector PPU1.**

L'Ajuntament va abordar aquesta problemàtica amb el Pla Local d'Habitatge (PLH) aprovat inicialment pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de maig de 2016 i definitivament en sessió plenària de data 27 d'octubre de 2016.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament per delegació de MIQUEL FORNS FUSTE Data: 23/01/2019 11:46:36 CET

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:46:36 CET

El Programa 1 del PLH –Creació d'habitatge assequible– i més particularment l'actuació 1.1 de l'Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda, defineix les línies mestres de l'actuació vers la problemàtica de la manca d'habitatge social.

- Promoció d'habitatge de protecció oficial en sòl municipal
- Mobilització del parc d'habitatge cap a habitatge assequible
- Promoció de cooperatives de lloguer social i protegit, cooperatives en cessió d'ús i així com el co-housing i l'habitatge col·laboratiu.

En base a això, en data 27 d'abril de 2017, l'OLH va encarregar la redacció d'un treball d'assistència tècnica en matèria d'habitatge protegit per a avaluar les diferents opcions de desplegament dels terrenys per edificar HPO, conseqüència del qual, es va formular en data 20 de setembre de 2017 l'estudi de desplegament del PLH 2017-2019, que centra les propostes i opcions per a desenvolupar l'HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara – Vallpineda. Aquest Estudi es presentà a Govern, Junta de portaveus i al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat.

En continuat i com a conseqüència d'aquests treballs previs i preparatoris, es va dictar el Decret del Batlle 661/18 de 9 de juliol de 2018, de constitució i designació del Comitè Estratègic i del Comitè de Seguiment del projecte, l'execució i la gestió global del contracte d'obres de l'HPO en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1, el qual es va constituir en data 12 de juliol 2018.

En aquesta sessió constitutiva es va aprovar el qüestionari de la Consulta Preliminar de mercat sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1. Aquesta convocatòria de Consulta Preliminar de mercat va ser publicada en data 22 d'agost de 2018.

Les conclusions de l'esmentada Consulta prèvia, es van presentar al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat en data 20 de novembre de 2018 i al Comitè estratègic en data 22 novembre 2018.

En informe conjunt signat pel Cap del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge i per la Directora de l'Àrea de Promoció i Territori es detalla tot el treball intens efectuat pels diferents òrgans que han intervingut (Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, Junta de Portaveus i Comitè Estratègic del Projecte), així com també el resultat i valoració tècnica de la Consulta prèvia formulada als agents econòmics.

3. Necessitat d'un compromís i un consens polític municipal i d'una actuació pública continuada i a llarg termini en matèria d'habitatge.

Tots els grups municipals comparteixen la necessitat d'arribar a acords i compromisos que consolidin el treball dut a terme i que permetin materialitzar les polítiques públiques en actuacions concretes, i que ja s'han posat de manifest amb ocasió de l'aprovació del Pressupost Municipal per a 2019, amb l'increment

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

de les dotacions socials destinades a ajuts de lloguer, desenvolupament de l'Oficina Local d'Habitatge i projecte de construcció d'habitatge públic.

Aquest consens ha de poder perllongar-se en el temps més enllà de l'actual mandat de forma tal que impliqui la seva realització no només a aquest Consistori Municipal sinó als que han de venir en els propers anys, implicant a tots els Grups Municipals en la seva execució.

Aquest acord pot construir-se sobre els següents eixos bàsics:

1.- El desenvolupament del PPU1 ens ofereix l'oportunitat òptima per començar a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial a la vila, d'acord amb les previsions del Pla Local d'Habitatge.

2.- El sistema preferent per a la construcció i gestió de l'habitatge ha de ser el públic, tot i valorant la necessitat de millorar els actuals recursos tècnics, organitzatius i financers, per tal que això sigui possible.

3.- A l'efecte d'obtenir una ràpida disposició d'habitatge, es considera pertinent arribar a un acord de col·laboració amb el sector privat, fet que és possible, com ha quedat palès a la consulta preliminar realitzada.

4.- Les illes 49, 50 i 51, han de ser objecte d'una reordenació que permetí l'ús públic dels seus espais interiors, amb l'objectiu, alhora, de millorar els elements estètics i ambientals.

5.- Cal crear i dimensionar adequadament un Servei Local d'Habitatge per a què l'Oficina Local d'Habitatge desplegui plenament les competències sobre habitatge.

6.- Cal actualitzar la normativa municipal vigent en matèria d'habitatge, per adaptar-la als nous requeriments legals, socials i de transparència.

7.- En relació a l'execució i gestió pública d'habitatge es cercarà la cooperació d'altres agents públics amb competència (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), i amb els quals poder convenir fórmules de col·laboració, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti.

8.- Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i afavorir una baixada dels preus del lloguer a la vila, donada la dificultat de l'accés a l'habitatge i a l'encariment del mateix, cal formular una modificació urbanística que permeti incrementar el nombre d'habitatges protegits.

9.- Els pressupostos municipals inclouran dotació suficient per a les polítiques d'habitatge, que incloguin tant l'adquisició i construcció d'habitatge per a finalitats públiques com les ajudes directes per a l'accés al mercat de lloguer per part de la ciutadania. A aquests efectes, els romanents que se'n derivin per superàvit de la gestió econòmica municipal tindran com a destinació preferent les polítiques d'habitatge.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Vist el que disposa l'article 57 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en relació a la reserva del Pla d'Ordenació urbanística municipal per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Ateses atribucions conferides al Ple de la Corporació a l'article 22.2.c de la Llei 7/1985, de bases de règim local i l'article 52 del Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, en matèria d'aprovació de planejament urbanístic.

Conseqüència d'aquest consens, es proposa al Ple Municipal l'adopció del següents

Acords de desplegament de polítiques d'habitatge al municipi de Sitges:

PRIMER.- Execució i gestió d'habitatge públic de lloguer

S'estableix com a forma d'execució i gestió preferent la íntegrament pública, encomanant al Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge la redacció dels corresponents plecs per a procedir a la licitació, mitjançant concurs públic, del Projecte Bàsic i Executiu en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda.

SEGON.- Reordenació illes 49, 50 i 51 PPU-1

Es disposarà una reordenació i un estudi de densitat d'edificabilitat de les illes 49, 50 i 51 PPU-1 que permeti l'ús públic dels seus espais interiors, tot encomanant al Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge la redacció de les bases d'un concurs d'idees com a element previ a l'execució de l'habitatge protegit de les esmentades illes.

TERCER.- Execució i gestió d'habitatge públic en règim de col·laboració públic-privada

S'estableix com a forma d'execució i gestió d'habitatge públic la col·laboració públic-privada com a sistema per a un ràpid accés a l'habitatge, en la parcel·la que es determini de les reserves de sòl públic de la Fase 1 del PPU-1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, sota els següents criteris generals:

- El règim de tinença ha de ser el lloguer
- El termini màxim de recuperació del domini públic (sòl i vol) ha de ser 75 anys.
- La possibilitat de disposició immediata d'habitatge de propietat municipal per a ús social.
- La reducció màxima en els preus de lloguer públic.

QUART.- Mesures organitzatives

Es crearà un Servei d'Habitatge al si del Departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, per tal que desplegui plenament les competències sobre habitatge, i

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

que queda integrat, inicialment, pels següents efectius: un cap de Servei d'Habitatge (Tècnic Mig) i dos Administratius/ves, tot encomanant al Departament d'Organització i Persones la instrucció d'expedient de modificació de la Relació de Llocs de Treball en aquest sentit.

CINQUÈ.- Dotació econòmica

Es crearà una partida pressupostària per a la construcció i adquisició d'habitatge públic i s'incrementaran les partides existents destinades a ajut per lloguer, a fi de donar màxima cobertura a les necessitats habitacionals existents.

SISÈ.- Actualització normativa

S'ordena l'actualització del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Públic al municipi de Sitges, així com l'elaboració del Reglament d'adjudicació dels habitatges de protecció oficial i de la normativa complementària municipal que, en el seu cas, s'escaigui, iniciant les consultes prèvies pertinents entre la ciutadania.

Amb aquest objecte, es crea una Comissió d'estudi de conformitat amb l'article 163 del Reglament Orgànic Municipal i l'article 62 del Decret 179/1995 de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, que tindrà com a finalitat la redacció del text de l'avantprojecte de les normes.

Els membres de la citada Comissió seran els següents:

President: Batlle de Sitges.
Vocal i Vicepresidenta 1era: Regidora i presidenta de l'Àrea de Promoció i Territori, Sra. Aurora Carbonell Abella.
Vocal i Vicepresidenta 2ona: Regidora de Cultura, Tradicions i Festes i Habitatge Sra. Rosa Tubau Llorià.
Vocal i Vicepresidenta 3ra: Regidora de Benestar i Família i Medi Ambient, Sra. Mireia Rossell Pasqual.
Vocal: Regidor de l'oposició, Sr. Lluís Marcé Gea.
Vocal: Regidora de l'oposició, Sra. Maria del Carmen Gasulla Blanco.
Vocal: Secretari General Sr: Joan Manel Ferrera Izquierdo, actuant com a suplent Sra. Lourdes Abelló Poveda.
Vocal: Interventora General, Sra. Diana Rogé Solsona, actuant com a suplent Sra. Sílvia Rodríguez Sánchez.
Vocal: Gerent, Sr. Miquel Rodríguez Lardín,
Vocal: Directora de l'Àrea de Promoció i Territori, Sra. Mercè Lòpez-Feliu Font.
Vocal: Cap de Benestar i Família, Sra.Vinyet Mirabent Ojeda
Vocal: Cap del departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge, Sr. Carles Cortés Ribas.

Eventualment, i en funció de l'ordre del dia de la convocatòria de la reunió podran ser convocats a la mateixa altres responsables polítics i personal de l'Ajuntament que tinguin responsabilitats de decisió en les matèries a tractar.
El funcionament d'aquest comissió es determinarà en la primera reunió que se celebri.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

SETÈ.- Increment del nombre d'habitatge protegit

S'iniciaran els estudis pertinents per a la formulació de la modificació puntual del POUM que permeti l'increment del nombre d'habitatges protegits.

VUITÈ.- Declarar que**:**

- L'acte és de tràmit, no posa fi a la via administrativa i no pot ser impugnat separadament.
- Tanmateix, els legitimats activament poden interposar qualsevol altre recurs ajustat a dret.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

INFORME RELATIU A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL A LES PARCEL·LES DEL PLA PARCIAL LA PLANA, SANTA BÀRBARA I VALLPINEDA, PPU-1

I.- ANTECEDENTS

- El Pla Local d'Habitatge (PLH) es redacta entre el segon trimestre de 2015 i el primer trimestre 2016.
- El Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de maig de 2016 va aprovar inicialment el Pla Local d'Habitatge i en data 27 d'octubre de 2016, definitivament.
- El Programa 1 del PLH –Creació d'habitatge assequible– i més particularment l'actuació 1.1 de l'Estudi de viabilitat de les promocions en sòl públic Fase I del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda, definien les línies mestres de l'actuació vers la problemàtica de la manca d'habitatge social.
- En data 27 d'abril de 2017 l'OLH encarrega la redacció d'un treball d'assistència tècnica en matèria d'habitatge protegit per a avaluar les diferents opcions de desplegament dels terrenys per edificar HPO.
- En data 20 de setembre de 2017 s'entrega l'estudi de desplegament del PLH 2017-2019, centrat en les propostes i opcions per a desenvolupar l'HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1 La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda, presentant-se a Govern, Junta de portaveus i al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat.
- Decret del Batlle 661/18 de 9 de juliol de 2018, de constitució i designació del Comitè Estratègic i del Comitè de Seguiment del projecte, l'execució i la gestió global del contracte d'obres de l'HPO en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1.
- Sessió constitutiva del Comitè Estratègic de data 12 de juliol 2018, aprovació del qüestionari de la Consulta Preliminar de mercat sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1.
- Consulta Preliminar de mercat sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) publicada en data 22 d'agost de 2018.
- Presentació de les conclusions de l'esmentada Consulta prèvia al Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat en data 20 de novembre de 2018.
- Presentació de les conclusions de l'esmentada Consulta prèvia al Comitè estratègic en data 22 novembre 2018.

II.- DESENVOLUPAMENT

II.1.- PLA LOCAL D'HABITATGE – 27 octubre 2016

El Pla Local d'habitatge es va planteja com un document de **caràcter analític** (en analitzar i diagnosticar la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), **estratègic** (en definir les directrius d'actuació municipal) i de **contingut operatiu** (en desenvolupar i proposar programes i actuacions). La necessitat d'habitatge protegit es va reflectir en la següent taula:

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

Emancipació del jovent	376-472 habitatges
Llars adultes	119 habitatges
Habitatges adequats gent gran	45-67 habitatges
Reallotjaments, desnonaments	15 habitatges (o bé solucions habitacionals en allotjaments col·lectius)
Nous habitatges d'inserció	2 habitatges

I aquesta haurà de ser la base, amb el consens del departament de Benestar i Família, per la qual s'hauran de regir , en quant els percentatges de les diferents tipologies d'habitatge, les promocions que es desenvolupin per atendre la demanda.

II.2.- ESTUDI PEL DESPLEGAMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE – 20 setembre 2017

Des de l'aprovació a l'octubre de 2016, l'Oficina Local d'Habitatge no va disposar dels recursos necessaris per a tirar endavant totes les actuacions previstes al PLH.

És davant de la dificultat d'implementar el PLH que l'Ajuntament de Sitges decideix encarregar aquest estudi. D'acord amb les prioritats identificades al PLH i pels propis responsables municipals, aquest estudi va abordar, de forma total o parcial, les següents actuacions.

1. Promoció d'habitatge de protecció oficial en solars de l'Ajuntament
2. Mobilització del parc vacant d'habitatge cap a habitatge assequible
3. Promoció del "cohousing" amb la col·laboració d'entitats del municipi

Atès que el present informe es centra en la promoció de l'habitatge de protecció oficial, centrarem el resum en aquest punt.

Les opcions que presenta l'estudi son les següents:

- **OPCIÓ 1 - Promoció i gestió públiques**
- **OPCIÓ 2 - Promoció i gestió privade**s
- **OPCIÓ 3 - Promoció i gestió públic-privades**

A les parcel·les del PPU-1:



CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

centrant-se en les parcel·les 49,50,51 i 52, de disponibilitat més immediata a la data de redacció de l'informe:



D'aquesta manera l'informe proposa les esmentades opcions:

II.2.1.- OPCIÓ 1 - Promoció i gestió públiques

L'Ajuntament finança el 100% de la promoció al solar sota la clau 12P4 o a un dels solars sota la clau 12P5, i l'Oficina Local d'Habitatge en gestiona els habitatges resultants.

Aquesta opció requeriria una inversió important per part de l'Ajuntament, i obligaria a ampliar la plantilla de l'OLH o la creació d'una societat per a la gestió del futur parc públic d'habitatge.



Solars	Nombre habitatges	Cost de construcció estimat Ajuntament	Lloguers màxims resultants	Ingressos anuals màxims Ajuntament
12P4	70 + comercial	12 M€	559€	469.560€
12P5	482	50,5 M€	458€	2.649.072€

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

II.2.2.- OPCIÓ 2 - Promoció i gestió privades

L'Ajuntament fa un dret de superfície al solar 12P4 i/o a un dels solars de 12P5, i deixa la promoció i gestió en mans d'un tercer.

Aquesta opció permetria a l'Ajuntament mobilitzar els seus solars d'HPO en un període relativament curt sense necessitat d'augmentar el pressupost de l'àrea d'habitatge i garantint l'ús social dels habitatges durant la vigència del contracte.

Alguns promotors d'HPO ho veuen factible, mentre que d'altres consideren que la utilització de la figura del dret de superfície pot incrementar els costos de finançament de la promoció.



Solars	Nombre habitatges	Cost de construcció estimat Ajuntament	Lloguers màxims resultants	Anys per cobrir inversió inicial
12P4	70 + comercial	0	559€	17,9
12P5	482	0	458€	20,6

II.2.3.- OPCIÓ 3 - Promoció i gestió públic-privades

L'Ajuntament fa una permuta amb un tercer i deixa en mans d'aquest la promoció i gestió.

Aquesta opció permet a l'Ajuntament mobilitzar el seus solars d'HPO en un període relativament curt sense necessitat d'augmentar el pressupost de l'àrea d'habitatge, però en aquest cas l'ús social dels habitatges queda limitat a la durada de la protecció del sòl o al període que s'acordi amb el soci privat.

L'Ajuntament disposaria d'uns habitatges propis fruit de la permuta que permetria a l'OLH disposar dels seu propi programa d'habitatge assequible.



Solars	Nombre habitatges Ajuntament	Nombre habitatges Privat	Cost de construcció estimat Ajuntament	Lloguers màxims resultants	Ingressos anuals màxims Ajuntament
12P4	16	54 + comercial	0	559€	107.328€
12P5	77	405	0	458€	423.192€
12P4 + part 12P5	46	70 + comercial	0	559€ per lloguers privat, 458€ per lloguers Ajuntament	252.816€

Totes aquestes opcions, com es va comprovar, es basaven en una promoció conjunta dels àmbits de les parcel·les 49,50,51 i 52 , tot i que eren aplicables a promocions més reduïdes.

Arrel d'aquest estudi es van realitzar reunions amb el Govern, Junta de Portaveus i Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat, on el redactor de l'estudi va exposar les línies generals , així com les debilitats i fortaleses de cada opció.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

II.3.- ORIGEN DE LA CONSULTA PRELIMINAR – 25 maig 2018

En base a les reunions mantingudes apareix la necessitat d'elaborar plecs per l'adjudicació del contracte que engegarà la promoció de l'HPO a la nostre Vila.

Per tal d'atendre aquesta necessitat es procedeix a la contractació externa d'un assessor que conduirà el procés fins a la redacció final dels plecs a la seva aprovació per l'òrgan competent de l'Ajuntament, la qual es concreta en data 25 de maig de 2018 a l'empresa Vanture Ess S.L.

S'inicia el procés i vistes les especials característiques del projecte i les exigències de justificació i elaboració dels Plecs tècnics i administratius establerts per la nova Llei 9/2017, de contractes del sector públic, i d'acord amb el previst per l'article 115 de la referida llei, l'OLH i l'assessor contractat es considera necessari la realització d'una consulta preliminar de mercat amb la finalitat de d'obtenir la informació necessària per a preparar correctament la licitació

En data 05 de juny de 2018 es presenta a la Junta de Portaveus l'Assessorament tècnic en l'elaboració de plecs de condicions tècniques d'HPO, amb el següent esquema de funcionament:



I és en base a aquesta reunió que en data 09 de juliol de 2018 es signa el Decret del Batlle 661/18, de constitució i designació del Comitè Estratègic i del Comitè de Seguiment del projecte, l'execució i la gestió global del contracte d'obres de l'HPO en les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1, en concret a les 49,50,51 i 52, en el qual es convoca sessió constitutiva del comitè estratègic per data 12 de juliol de 2018 i es fa palesa la necessitat d'una consulta preliminar.

II.4.- CONSTITUCIÓ COMITÉ ESTRATÈGIC – 12 juliol 2018

Es constitueix el Comitè estratègic incorporant, com a punt del dia la redacció del qüestionari per a la consulta preliminar per a elaborar els Plecs de condicions tècniques del projecte i obra, execució i gestió dels Habitatges de Protecció Oficial.

S'aporta i s'exposa el qüestionari redactat pels serveis tècnics i l'assessor extern, amb la següent relació de preguntes:

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

01.- De les opcions proposades:

A.- Permuta sobre la parcel·la 12P4
B.- Permuta sobre les parcel·les 12P4 i 12P5

Quina considereu més ajustada mutu interès?

02.- Quin règim de tinença, venda o lloguer, considereu més adient al vostre interès?

03.- Participaria en la licitació en qualsevol dels dos règims?

En cas afirmatiu, quins són els avantatges considerats?
En cas negatiu, quines són les raons per les que no participaria?

04.- Veieu viable una combinació de venda i lloguer en ambdues opcions i/o en quina ho veieu més factible?
En cas afirmatiu, en quin percentatge xifreu l'equilibri?
En cas negatiu, per quines raons no ho veieu viable?

05.- En cadascuna de les opcions, quina permuta – en nombre d'habitatges- creieu es podria arribar a assolir?

06.- El local comercial de la parcel·la 12P4 , en quin percentatge augmenta la permuta?

07.- Afectaria la solució constructiva basada en el concepte "zero emissions" en el percentatge de permuta? En cas afirmatiu, en quin?

08.- Afectaria la solució constructiva basada en l'autosostenibilitat el percentatge de permuta? En cas afirmatiu, en quin?

09.- Afectaria en el percentatge de permuta, i fins a quin punt, exigir una qualificació A en el certificat energètic del o dels edificis?

10.- Afectaria en el percentatge de permuta que l'adjudicatari final assumís el cost dels tècnics intervinents en el desenvolupament del projecte fins l'acabament i entrega de les obres?

11.- Quina superfície creieu idònia per a satisfer les necessitats d'habitatge i que aquesta sigui sostenible a nivell econòmic pels sol·licitants d'HPO?

12.- Voleu afegir alguna altre opció a les ja proposades?

El qüestionari es posa a consideració i es dona termini d'esmena o ampliació en el nombre de preguntes fins a data 19 de juliol de 2018, sense haver cap a la data proposada.

Es per tant que la Resolució 0270/2018 del Regidor de Territori, Sostenibilitat i Habitatge de data 27 de juliol de 2018 la resol aprovar l'inici del procediment de consultes preliminars al mercat per a la gestió global del contracte d'obres d'HPO a les parcel·les 12P4 i 12P5 del PPU-1, en concret a les 49,50,51 i 52.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

II.5.- CONSULTA PRELIMINAR – 22 agost 2018

La Consulta Preliminar de mercat sobre aspectes relacionats amb la contractació de la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) va ser publicada al portal de la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya (en endavant, "Plataforma de Contractació") en data 22 d'agost de 2018, podent-se visitar a la web en un enllaç previst a tal efecte.

Així mateix, la Consulta va publicar-se al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Sitges, per mitjà de l'enllaç amb el portal de la Plataforma de Contractació.

Publicada l'alerta, es va comunicar per correu electrònic a diferents empreses del sector la publicació de la Consulta Preliminar, convidant-les a participar incorporant al correu l'enllaç a la l'alerta de la Plataforma de Contractació.

Les empreses a les que es va realitzar aquesta comunicació varen ser trenta-cinc societats.

El termini de presentació de les respostes va finalitzar el dia 20 de setembre de 2018.

II.6.- INFORME CONSULTA PRELIMINAR – RESULTATS - 23 octubre 2018

El resum de l'informe es centra en que l'Ajuntament pot abordar qualsevol de les tres opcions en permuta, que a continuació es mostren:

1. Règim de tinença de VENDA i un bloc d'habitatges per gestionar com a resultat de la permuta.
2. Règim de tinença de LLOGUER i un bloc d'habitatges per gestionar com a resultat de la permuta.
3. Combinació dels règims de VENDA i LLOGUER i un bloc d'habitatges per a gestionar com a resultat de la permuta.

I amb les següents propostes:

A. L'actuació sobre el sòl s'hauria de realitzar en les parcel·les de règim GENERAL.
B. L'actuació, per a que sigui prou atractiva per a les empreses i de major permuta d'habitatges per a l'Ajuntament, ha de suposar, com a mínim, un 35-40% del total objecte de la consulta, és a dir un mínim al voltant de 200 d'habitatges.
C. Aquesta gran actuació suposaria uns 40 habitatges a disposició de l'Ajuntament.
D. El local comercial podria ser un actiu del qual l'Ajuntament pot obtenir un millor rendiment a mig/llarg termini, un cop finalitzades les fases de desenvolupament de la zona.

II.7.- CONSULTA AL CONSELL ASSESSOR DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE - 20 novembre 2018

S'exposen les conclusions de la consulta preliminar al CATS el qual presenta les següents conclusions:

- ✓ La licitació del contracte haurà de contemplar en els plecs la modificació de l'ordenació urbanística be mitjançant estudi de volums o modificació puntual del pla parcial a les illes 49, 50 i 51, règims general i especial, sent aquest estudi imprescindible per accedir a la següent fase de valoració en el concurs. La

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

modificació de l'ordenació urbanística haurà d'esgotar l'edificabilitat màxima proposada en cada illa o be, cas de modificació puntual del pla parcial , la totalitat de les tres illes, així com el nombre d'habitatges permesos.

- ✓ Respecte a la illa 52, règim concertat, es mantindrà l'ordenació actual i es presentarà avantprojecte de l'edifici en la licitació.

- ✓ Es licitaran un total d'habitatges, a partir de 200, compost dels 70 habitatges de la illa 52, règim concertat, sent la resta els necessaris per cobrir la quantitat els resultants de l'ordenació dels volums de les illes 49,50 i 51 , primordialment de l'ordenació de la illa 51, règims general i especial, limitant el concurs a la quantitat d'habitatges resultants de la suma d'ambdues illes.

- ✓ El projecte de la illa 52, una vegada obtinguda la llicència municipal, s'executarà com a fase I de la promoció independentment de la resolució de l'ordenació de volums proposada a la resta d'illes, les quals es podran iniciar simultàniament, prèvia llicència municipal. A la sol·licitud de llicència s'incorporà l'estudi de volums de l'illa que completi el contracte.

I una consideració:

- ✓ El Consell considera el règim de lloguer com el més adient per les necessitats d'habitatge del municipi.

II.8.- PRESENTACIÓ AL COMITÉ ESTRATÈGIC - 22 novembre 2018

De la reunió del Comitè estratègic, es van derivar les següents consideracions, que es recullen en un correu del batlle de data 23 de novembre de 2018, i que literalment són:

"Idees comunes i compartides:

- *El règim jurídic d'ocupació dels habitatges de promoció pública ha de ser en tot cas, el de lloguer a preu protegit.*
- *L'Ajuntament ha de garantir, sigui quina sigui la forma de promoció d'aquest habitatge, la titularitat de la propietat.*
- *Els volums de les illes tancades del sector, cal que esdevinguin illes obertes al passatge públic.*
- *Cal atendre una forma ràpida de poder generar habitatge públic protegit.*

- *La forma preferible de promoció és la plenament pública, si bé es poden atendre altres formes de gestió si permeten una ràpida disposició d'habitatge públic en el mercat.*

Pla d'actuació:

- ***Reserva per a promoció i gestió pública 100%:*** *Davant de les dificultats tècniques, organitzatives, jurídiques, de gestió i financeres que la construcció i gestió d'habitatge públic pot plantejar, s'estableix un sector específic per aquesta finalitat, amb les següents previsions:*
    - *S'inicia, tan bon punt sigui possible, un concurs públic per a l'elaboració del projecte constructiu d'habitatge públic en una parcel·la que es determini (tècnicament la més adequada és la 42, que està tocant a Can Pei).*

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

- *S'inicien gestions amb agents públics que puguin aportar mestratge i capacitat de gestió (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), amb les quals poder convenir una fórmula de participació, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti. En atenció a la maduresa i capacitat organitzativa, s'avaluarà que, tant l'edificació com la gestió del parc sigui efectuada de forma exclusiva per l'Oficina Local d'Habitatge.*

- ***Reordenació de volums:*** *S'inicia un concurs públic per tal que sigui possible reordenar les illes tancades (49, 50 i 51), sense que aquesta tramitació posi en perill una ràpida disposició en el mercat de pisos assequibles de lloguer, mitjançant modificació puntual del Pla Parcial.*

- ***Actuació immediata:*** *S'inicia un concurs públic per a la construcció i gestió d'habitatge públic en règim de lloguer a l'illa 52, mitjançant dret de superfície, a fi de garantir la propietat dels terrenys i de les finques resultants. Es valorarà tècnicament, en atenció als criteris de celeritat, organitzatius, econòmics o d'altres que es determinin, la possibilitat d'incloure en aquest concurs la reordenació de volums, construcció i gestió de la resta d'illes.*

Recursos econòmics i humans:

En el projecte de pressupost per a 2019, existeix previsió per aquestes actuacions en les següents partides:

E318-15218-2269917 - ESTUDIS HABITATGE PROTECCIO OFICIAL PPU1: 10.000,00
E318-15218-2270664 - ESTUDIS I TREBALLS TECNICS OFICINA LOCAL D'HABITATGE: 120.000,00
E318-15218-2270689 - ESTUDIS I TREBALLS TECNICS OLH – REHABILITACIO: 10.000,00

Aquesta dotació es considera suficient i pot ser ampliada.

Es crea un Servei d'Habitatge, depenent del Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament, amb la següent dotació mínima:

- *Un cap d'Oficina Local de l'Habitatge (Tècnic Mig)*
- *Dos Administratius."*

III.- CONCLUSIONS

1.- El desenvolupament del PPU1 ens ofereix l'oportunitat òptima per començar a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial a la vila, d'acord amb les previsions del Pla Local d'Habitatge.

2.- El sistema preferent per a la construcció i gestió de l'habitatge ha de ser el públic, tot i valorant la necessitat de millorar els actuals recursos tècnics, organitzatius i financers, per tal que això sigui possible.

3.- A l'efecte d'obtenir una ràpida disposició d'habitatge, es considera pertinent arribar a un acord de col·laboració amb el sector privat, fet que és possible, com ha quedat palès a la consulta preliminar realitzada.

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

4.- Les illes 49, 50 i 51, han de ser objecte d'una reordenació que permetí l'ús públic dels seus espais interiors, amb l'objectiu, alhora, de millorar els elements estètics i ambientals.

5.- Cal crear i dimensionar adequadament un Servei Local d'Habitatge per a què l'Oficina Local d'Habitatge desplegui plenament les competències sobre habitatge.

6.- Cal actualitzar la normativa municipal vigent en matèria d'habitatge, per adaptar-la als nous requeriments legals, socials i de transparència.

7.- En relació a l'execució i gestió pública d'habitatge es cercarà la cooperació d'altres agents públics amb competència (INCASOL, Agència d'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona, ...), i amb els quals poder convenir fórmules de col·laboració, pensant tant en l'edificació com en la gestió futura del parc d'habitatges que en resulti.

8.- Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i afavorir una baixada dels preus del lloguer a la vila, donada la dificultat de l'accés a l'habitatge i a l'encariment del mateix, cal formular una modificació urbanística que permeti incrementar el nombre d'habitatges protegits.

9.- Els pressupostos municipals inclouran dotació suficient per a les polítiques d'habitatge, que incloguin tant l'adquisició i construcció d'habitatge per a finalitats públiques com les ajudes directes per a l'accés al mercat de lloguer per part de la ciutadania. A aquests efectes, els romanents que se'n derivin per superàvit de la gestió econòmica municipal tindran com a destinació preferent les polítiques d'habitatge.

Sitges, 20 de desembre de 2018

Mercè López-Feliu Font
Directora de l'Àrea de Promoció i Territori

Carles Cortés Ribas
Cap del departament de Territori, Sostenibilitat i Habitatge

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio

Signat electrònicament. Data: 23/01/2019 11:19:16 CET

El batlle sotmet la proposta a votació amb el següent resultat:

- **Vots a favor: 19** que corresponen als grups polítics municipals de PDeCAT i Demòcrates (5), ERC (3), Sitges en Positiu (1), Cs (2), CUP (3), NH (2), Sitges GI (1), PP (1) i (1) vot de la regidora no adscrita Sra. Carmen Gasulla Blanco.
- **Vots en contra:** Cap.
- **Abstencions:** Cap.

El batlle declara aprovats per unanimitat dels regidors presents els acords transcrits més amunt.

I perquè així consti lliuro el present certificat per ordre i amb el vist-i-plau del Batlle.

Sitges, signat electrònicament

Vist i plau
El batlle

Miquel Forns Fusté

CSV: cb318feb-b144-4b54-8726-14077c35b9cd
Aquest document és Còpia autèntica segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre.La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça https://carpeta.sitges.cat/validacio