

cada quinquenni i per tant caldrà preparar sòl per a futures promocions així com altres polítiques que permetin obtenir nous habitatges socials.

	NECESSITAT escenari alt	DISPONIBILITAT PLANEJAMENT DURANT EL PLH
Necessitat total d'habitatge del PLH	798 habitatges	< 824 habitatges
Habitatge lliure	391 habitatges	< 486 habitatges
Habitatge protegit en diferents règims de tinença*	391 habitatges	> 338 habitatges
Necessitat d'habitatges d'emergència i inclusió	30 habitatges mitjançant altres mecanismes fora del planejament	
Objectiu Pla territorial sectorial de l'habitatge (2022-2029)	168 habitatges	

\*Sant Joan Despí fa dret de superfície, el qual ha de ser un 20% per sota el mòdul màxim d'HPO

### 6.1.5. Condicionants i perspectives dels recursos municipals

L'empresa **ADSA**, mitjançant conveni amb la Generalitat, és l'encarregada de gestionar **l'oficina local d'habitatge, la borsa de lloguer i els ajuts a la rehabilitació**, aquests amb col·laboració amb el Consorci metropolità de l'habitatge.

Sant Joan Despí **disposa de sòl i recursos humans** per a desenvolupar i portar a terme polítiques d'habitatge. El personal municipal dedicat a habitatge està format per **5 persones**, tres de les quals a temps complert, i el **patrimoni municipal de sòl i habitatge** té un potencial per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de **més de 7.000m<sup>2</sup> de sostre**.

A més a més, pel que fa al **parc social construït**, el municipi disposa d'uns **1.000 habitatges** com a recursos habitacionals, tenint en compte els habitatges de venda (790) habitatges de lloguer (160), els habitatges de dret de superfície (89), la borsa (34), els cedits per l'AHC (4), i l'habitatge del programa reallotgem (1). Mencionar, que en el municipi no hi ha habitatges per emergència ni cap alberg a la comarca del Baix Llobregat.

A nivell de gestió s'ha detectat la necessitat d'**establir més relacions amb serveis socials i altres departaments** del Consistori per tal de desenvolupar una tasca més transversal i eficient. Des del departament de polítiques socials, comunitàries i diversitats així com altres àrees es duen a terme programes i iniciatives vinculades a l'habitatge en terme d'eficiència energètica i accessibilitat.

<b>Personal municipal dedicat a habitatge</b>	<b>5 persones (3 a temps complet)</b>
<b>Parc actual destinat a polítiques socials</b>	<b>1.078 habitatges</b>
<b>Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH)</b>	<b>3 solars residencials i 1 terciari 7.000m2 sostre HPO + 50.000m2 ARE</b>

## 6.2. Interpretació relacionada: DAFO

A continuació s'han sintetitzat els anteriors apartats de la diagnosi resultant en un anàlisi DAFO per determinar uns objectius, estratègies i actuacions a dur a terme al municipi.

### Fortaleses

- Bona situació i comunicació dins de l'àrea metropolitana de Barcelona
- Volum important de futura demanda d'habitatge
- Capacitat del planejament i suficiència de sostre residencial per a habitatge protegit
- Recursos humans i política d'habitatge activa

### Oportunitats

- Noves formes d'accés i tinença de l'habitatge: dret de superfície
- Interès dels agents promotors i constructors en el municipi
- Programa d'ajuts a la rehabilitació dels fons Next Generation
- Declaració d'àrea tensa

### Debilitats

- Elevats preus dels habitatges de compra i de lloguer
- Parc envellit i necessitat de rehabilitació i instal·lació d'ascensor en blocs amb persones vulnerables
- Manca d'habitatges per la situacions d'emergència residencial
- Manca de recursos per gestionar el lloguer públic d'habitatge

### Amenaces

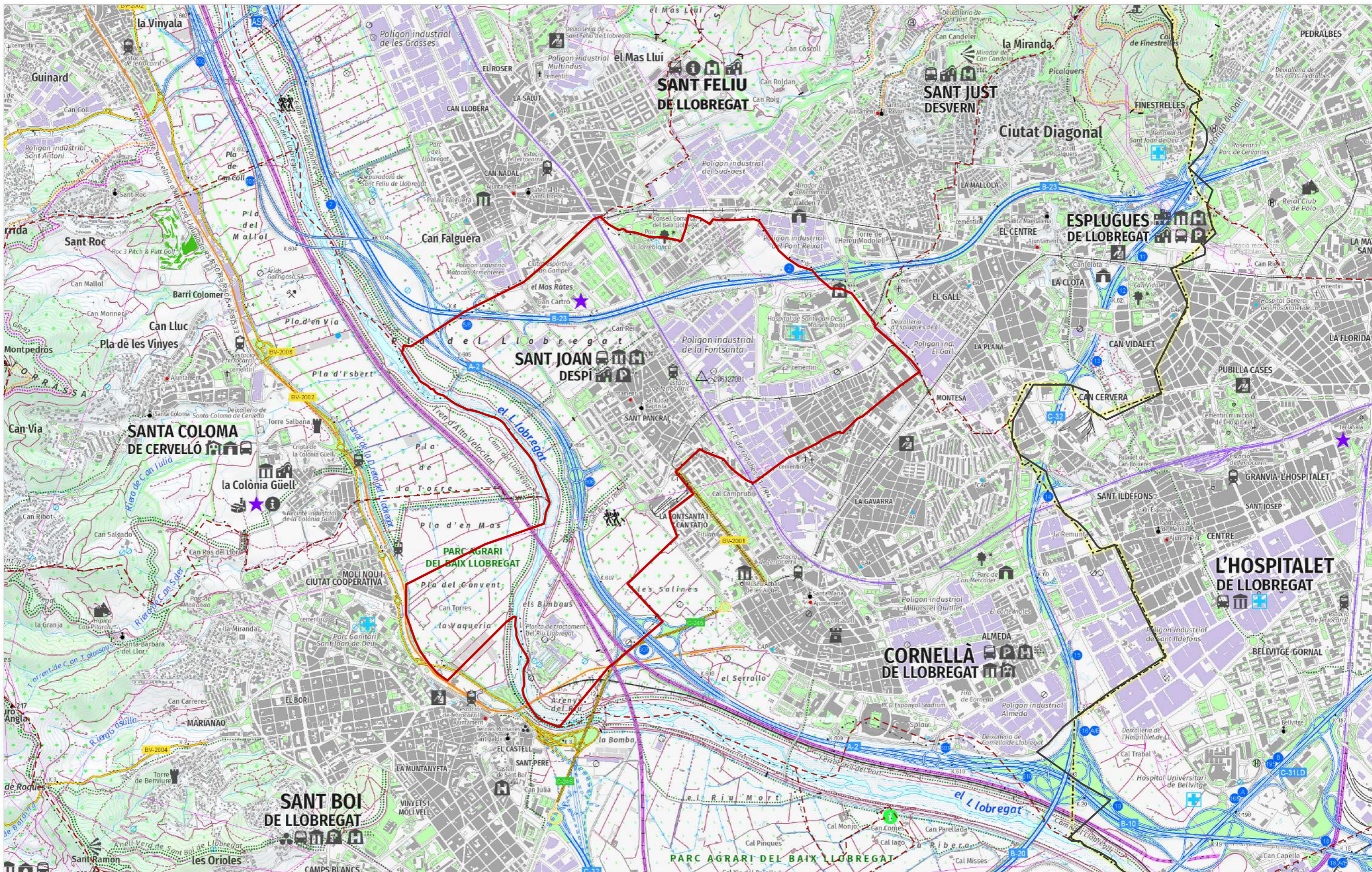
- Conjuntura econòmica general, amb encariment progressiu dels preus
- Increment de la demanda exclosa i vulnerabilització de l'accés a l'habitatge
- Polítiques d'habitatge supeditades a una dependència supramunicipal i a una incertesa jurídica
- Deteriorament dels habitatges



## **7. Annex**

### **7.1. Plànols**





--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

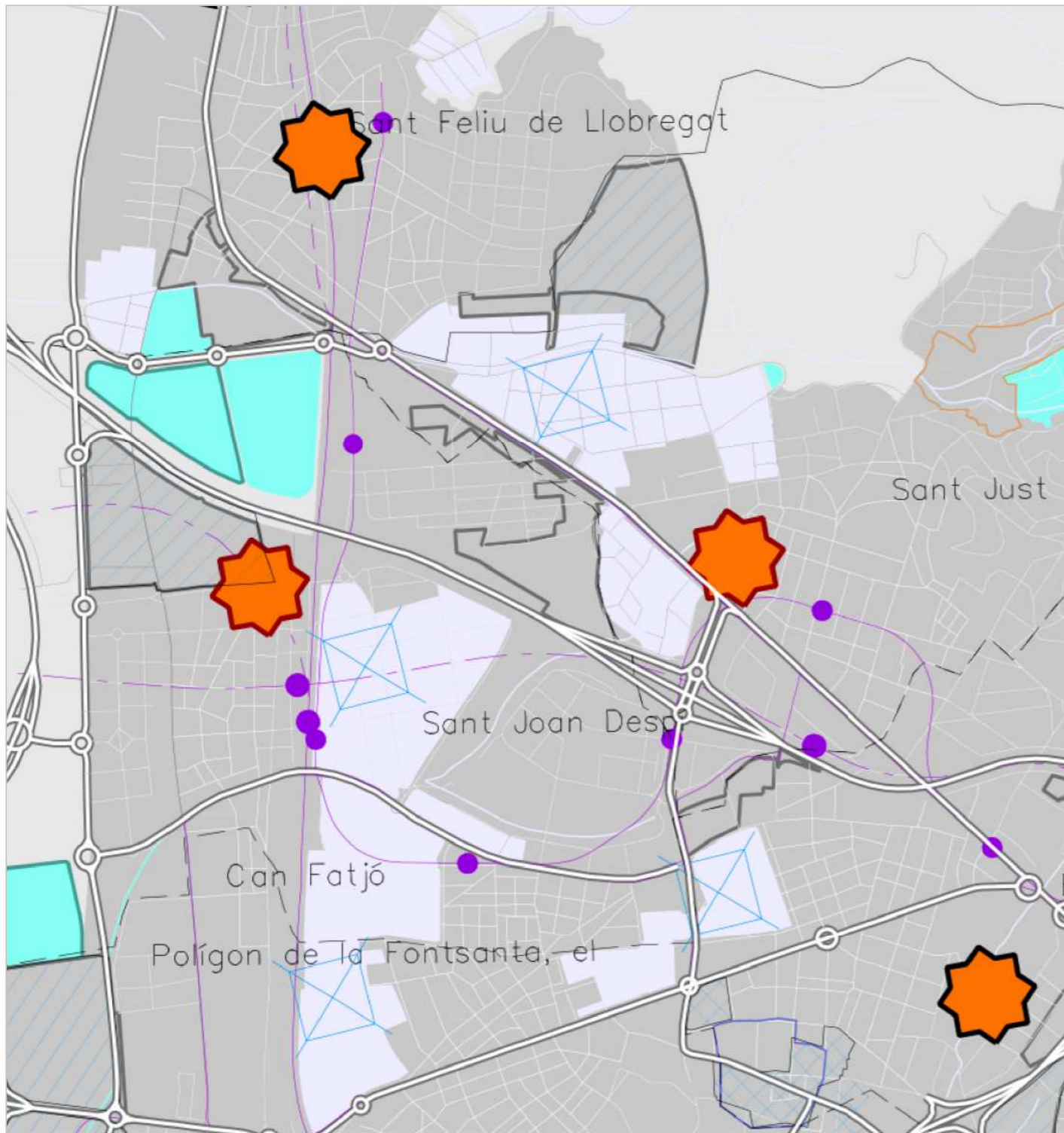




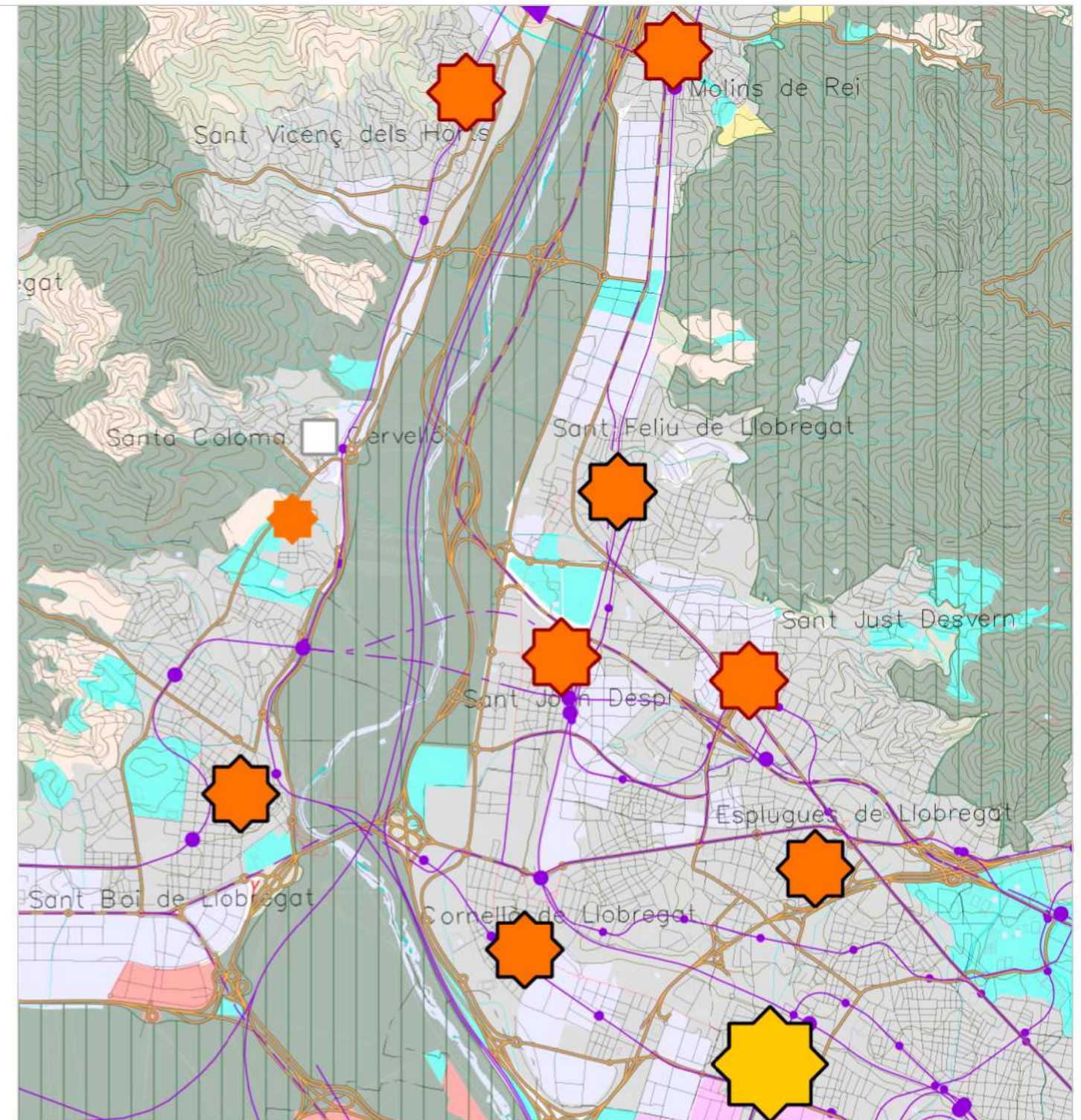
--- LÍMIT MUNICIPAL  
— LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
Juny de 2023  
**Anàlisi i diagnosi**





Escala 1/250



Escala 1/500

**PLA ESTRATÈGIES URBANES**

**INFORMACIÓ DE BASE**

- Tipologies de teixits**
- Núcle urbans i les seves extensions  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades residencials  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades industrials  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades terciàries  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'infraestructures  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'equipaments extensius  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'ús mixt  
Amb capacitat de desenvolupament

- Sectors en sol urbà (AMB)**
- Residencial en desenvolupament
  - de caràcter mixt en desenvolupament
  - sectors d'activitat en desenvolupament
  - plànols sense desenvolupar
  - altres propostes de sectors

**ESTRATÈGIES URBANES**

- Continuus urbans intermunicipals**
- Centres urbans
  - Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
  - Àrees d'interès urbans d'interès metropolità
  - Noves centralitats urbanes
  - Àrees especialitzades residencials a reestructurar
  - Àrees especialitzades industrials a transformar
  - Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar
- Àmbits de reforçament nodal metropolità**
- Àrees urbanes de desenvolupament nodal
  - Èstacs urbans de desenvolupament nodal
  - Àrees urbanes de polarització
- Estratègies per nucls urbans**
- Creixement mitjà
  - Creixement moderat
  - Millora urbana i complexa
  - Manteniment de caràcter rural
- Estratègies per àrees especialitzades**
- Reducció/estímul
  - Localització equipaments
- INFRAESTRUCTURES**
- Infraestructura viària
  - Infraestructura ferroviària
  - (Traçats i enllaços indicats)

**PLA SISTEMA URBÀ ESTRUCTURA NODAL DEL TERRITORI**

**INFORMACIÓ DE BASE**

- Tipologies de teixits**
- Núcle urbans i les seves extensions
  - Àrees especialitzades residencials
  - Àrees especialitzades industrials
  - Àrees especialitzades terciàries
  - Àrees especialitzades d'infraestructures
  - Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
  - Àrees especialitzades d'equipaments extensius
  - Àrees especialitzades d'ús mixt
- MODEL TERRITORIAL**
- Centres de continus urbans metropolitans
  - Barcelona
  - Subcentres principals del continu urbà >100.000 hab.
  - Subcentres principals dels continus urbans intermunicipals
  - Subcentres del continu urbà 10.000 - 40.000 hab.
  - Subcentres del continu urbà <10.000 hab.

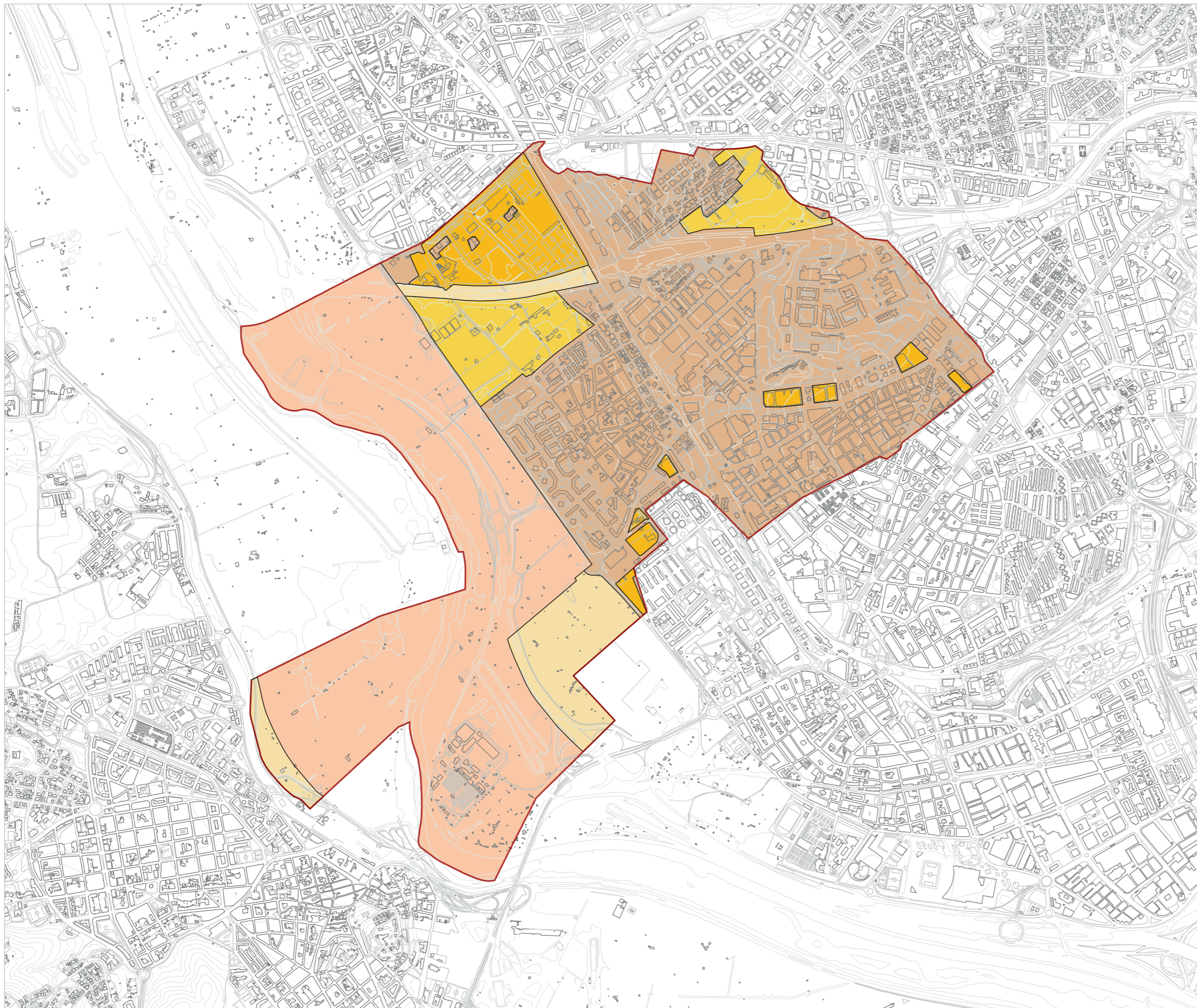
- Nodalitat**
- Polaritat territorial de l'àrea metropolitana
  - Àrea de polaritat
  - Polaritat comercial
  - Polaritat comercial complementària
  - Polaritat municipal estructurant
  - Polí metropolità
  - Polí metropolità

--- LÍMIT MUNICIPAL  
— LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
Juny de 2023  
**Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/500  
0 5 10 20





- Sòl urbà (SUC)
- Sòl urbà no consolidat (SNC)
- Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- Sòl urbanitzable no delimitat (SUND)
- Sòl no urbanitzable (SNU)

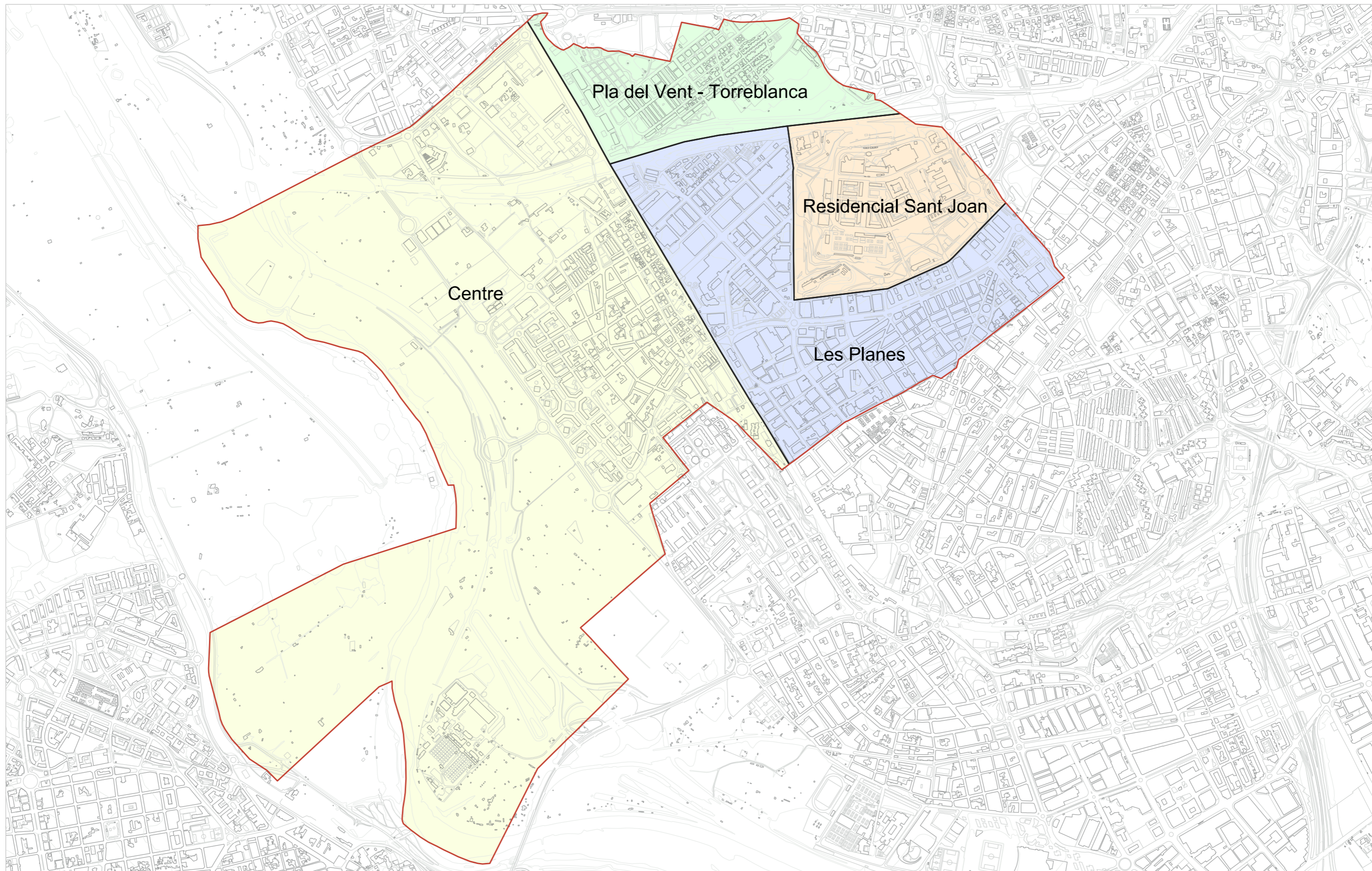
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/20.000  
 0 250 500 1000







--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/15.000  
 0 100 200 500





SISTEMES		
	Sistema ferroviari	[3]
	Sistema de serveis tècnics	[4]
	Sistema viari bàsic	[5] [5b]
	Parcs i jardins urbans	[6a] [6b]
	Equipaments	[7a] [7b] [7c]
	Sistema d'habitatge dotacional	[7hd]
	Protecció de sistemes general	[9]
	Sistema hidrogràfic	[SH]
ZONES		
	Verd privat protegit	[8a]
	Nucli antic	[12]
	Densificació urbana	[13b]
	Remodelació física	[14b]
	Conservació de l'estructura	[15]
	Ordenació volumètrica específica	[18]
	Ordenació en edificació aïllada	[20a/8] [20a/9] [20a/10]
	Industrial	[22a]
	Rústic protegit de valor agrícola	[24]
	Cases unifamiliars en filera	[F]
	Terciari	[T]

--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/15.000  
 0 100 200 500







SISTEMES		
	Sistema ferroviari	[3]
	Sistema de serveis tècnics	[4]
	Sistema viari bàsic	[5] [5b]
	Parcs i jardins urbans	[6a] [6b]
	Equipaments	[7a] [7b] [7c]
	Sistema d'habitatge dotacional	[7hd]
	Protecció de sistemes general	[9]
	Sistema hidrogràfic	[SH]
ZONES		
	Verd privat protegit	[8a]
	Nucli antic	[12]
	Densificació urbana	[13b]
	Remodelació física	[14b]
	Conservació de l'estructura	[15]
	Ordenació volumètrica específica	[18]
	Ordenació en edificació aïllada	[20a/8] [20a/9] [20a/10]
	Industrial	[22a]
	Rústic protegit de valor agrícola	[24]
	Cases unifamiliars en filera	[F]
	Terciari	[T]

--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500





SISTEMES		
	Sistema ferroviari	[3]
	Sistema de serveis tècnics	[4]
	Sistema viari bàsic	[5] [5b]
	Parcs i jardins urbans	[6a] [6b]
	Equipaments	[7a] [7b] [7c]
	Sistema d'habitatge dotacional	[7hd]
	Protecció de sistemes general	[9]
	Sistema hidrogràfic	[SH]

--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/15.000  
 0 100 200 500







TRAMES RESIDENCIALS

	Nucli antic	[12]
	Densificació urbana	[13b]
	Conservació de l'estructura	[15]
	Ordenació volumètrica específica	[18]
	Ordenació en edificació aïllada	[20a/8] [20a/9] [20a/10]
	Cases unifamiliars en filera	[F]

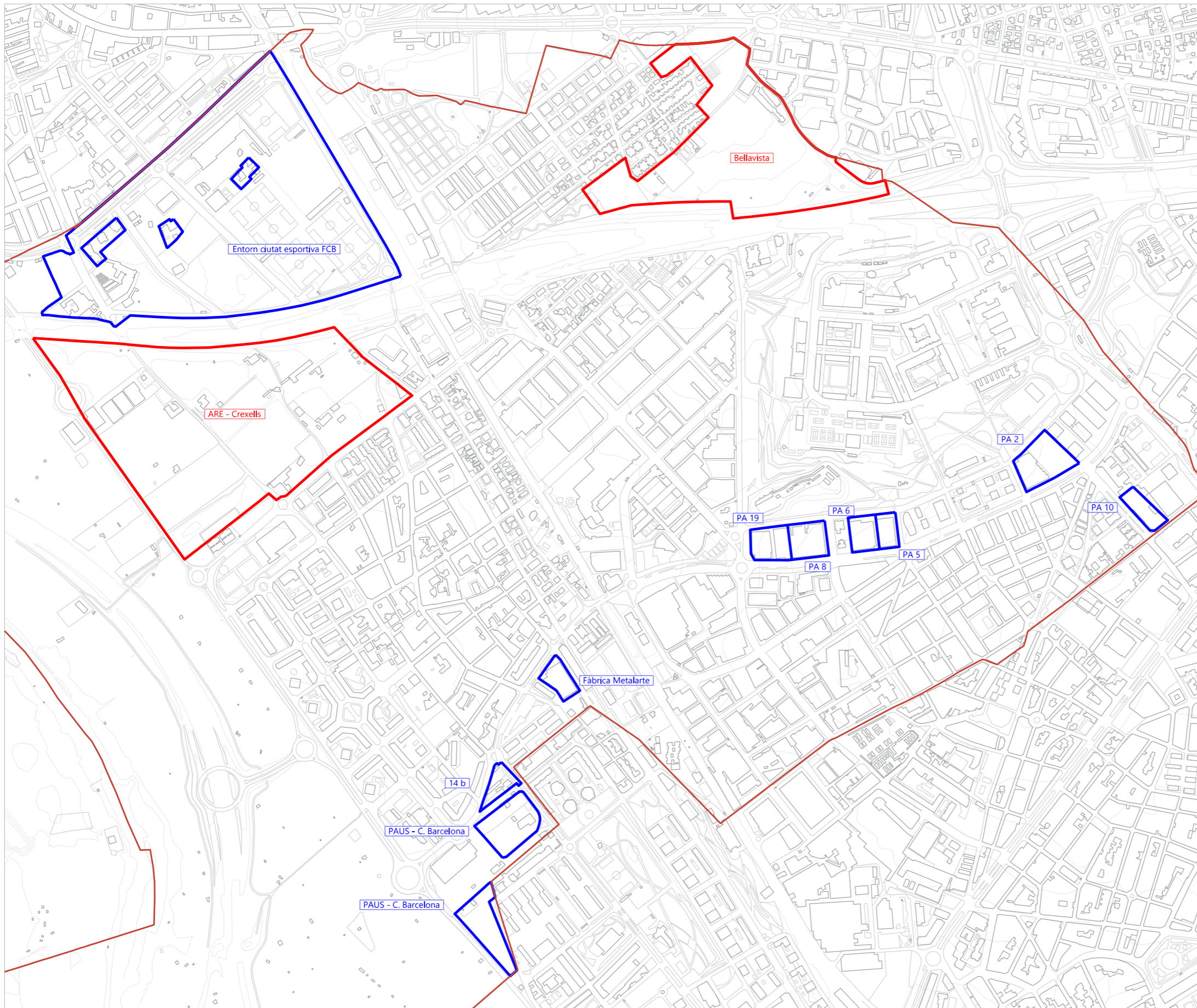
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

- Poligons d'actuació (PA)
- Pla parcial (PP)

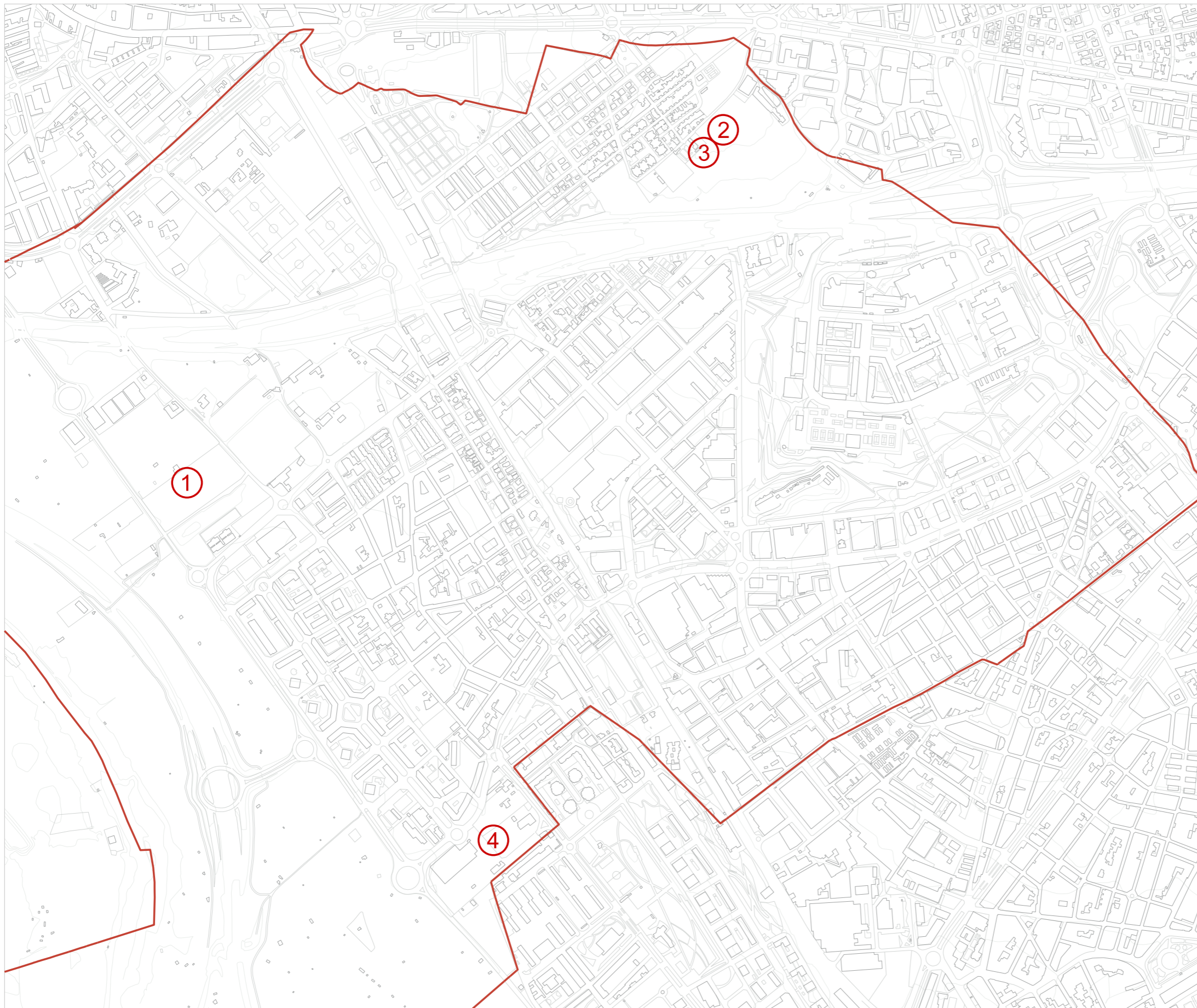
- LÍMIT MUNICIPAL
- LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023  
**Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- 1. Solar "Camp del Roure"
- 2. Solar Finca H3a1
- 3. Solar Finca H3c
- 4. ITV Parcel·la P3

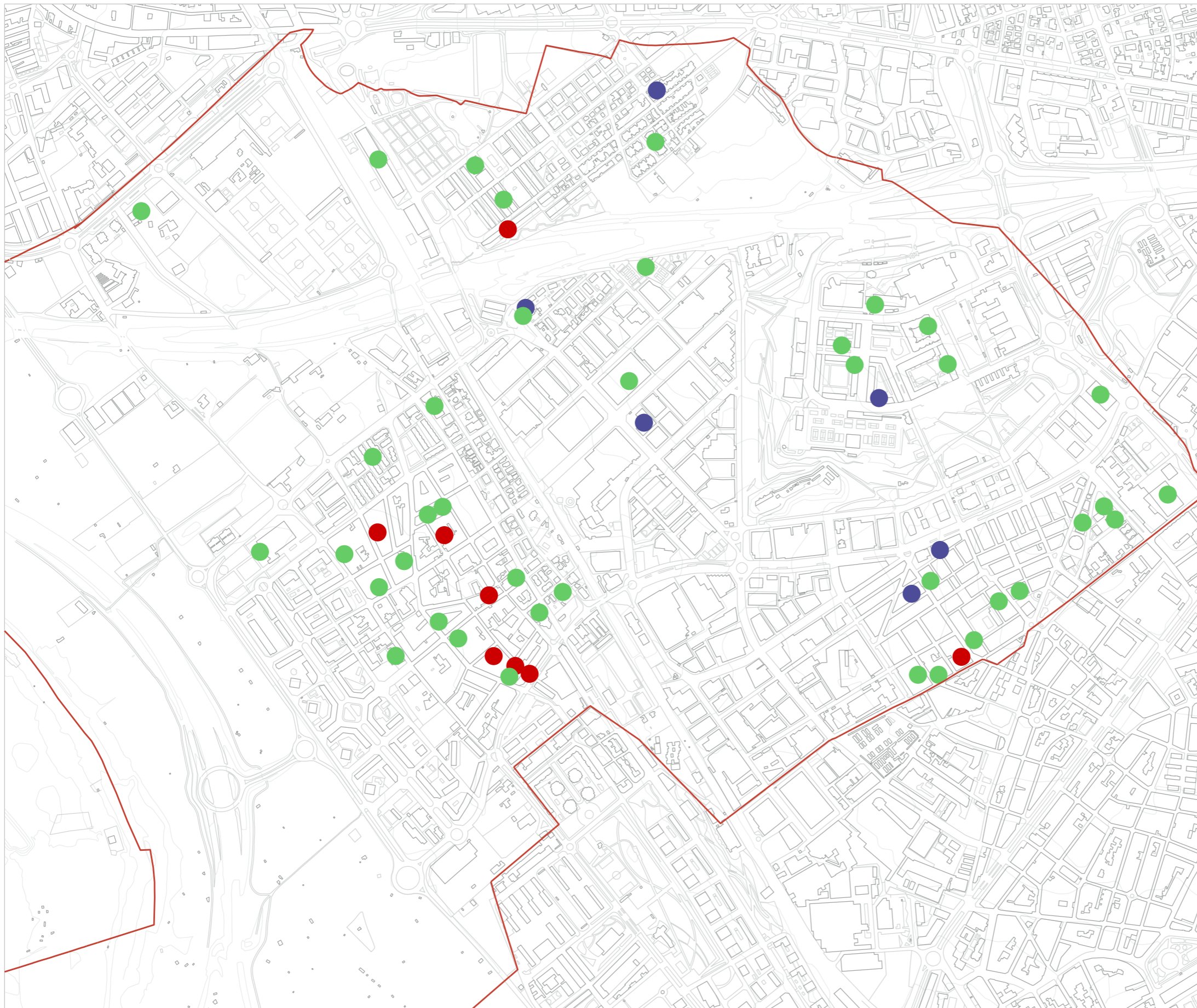
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- ANY 2022 OMJ
- ANY 2022 OMJ REHABILITACIÓ
- ANY 2022 OM

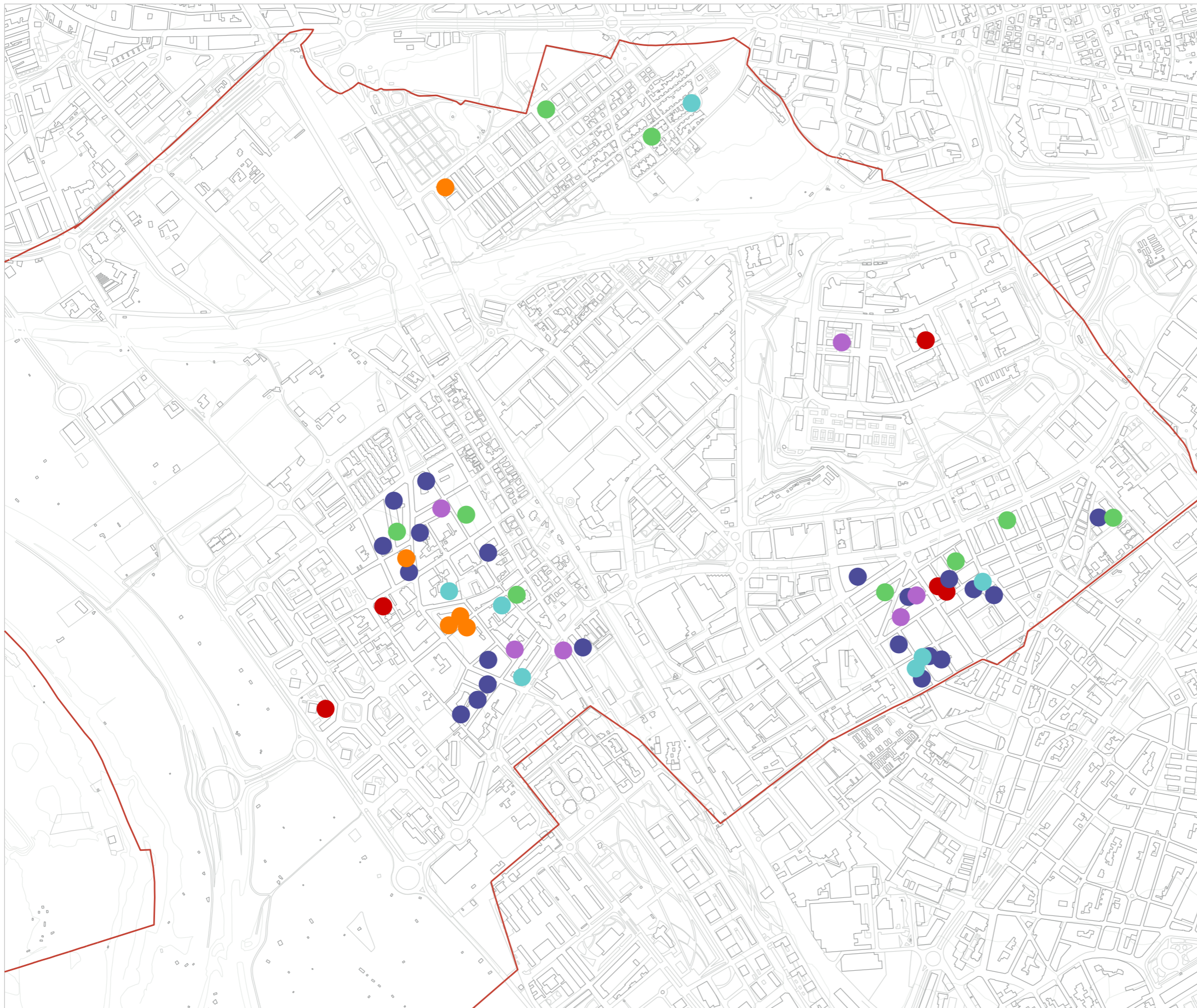
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- ANY
- 2017
  - 2018
  - 2019
  - 2020
  - 2021
  - 2022

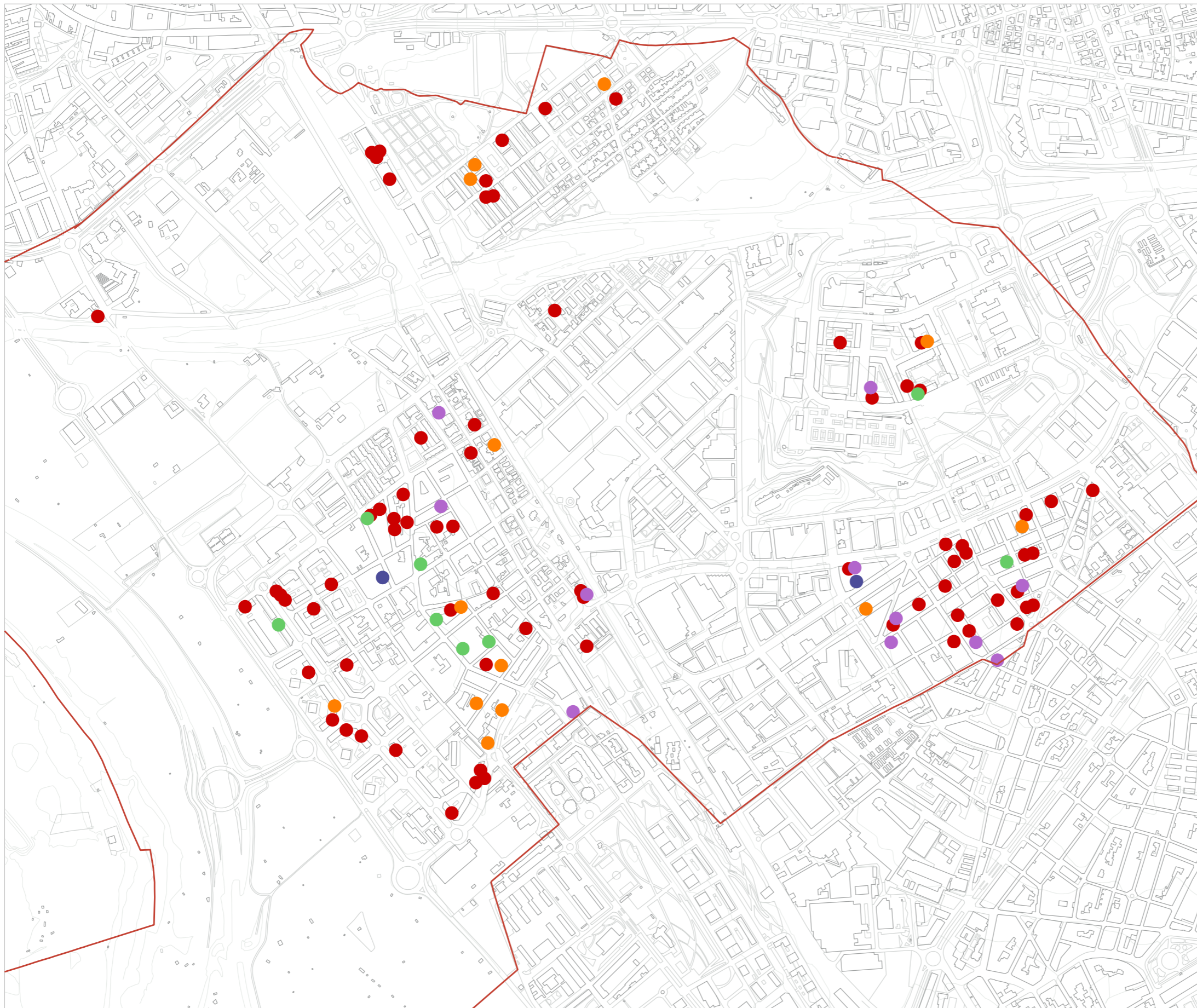
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023  
**Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2018 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS 2018 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2019 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2021 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE
- AJUTS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES 2022 CONSORCI METROPOLITÀ D'HABITATGE

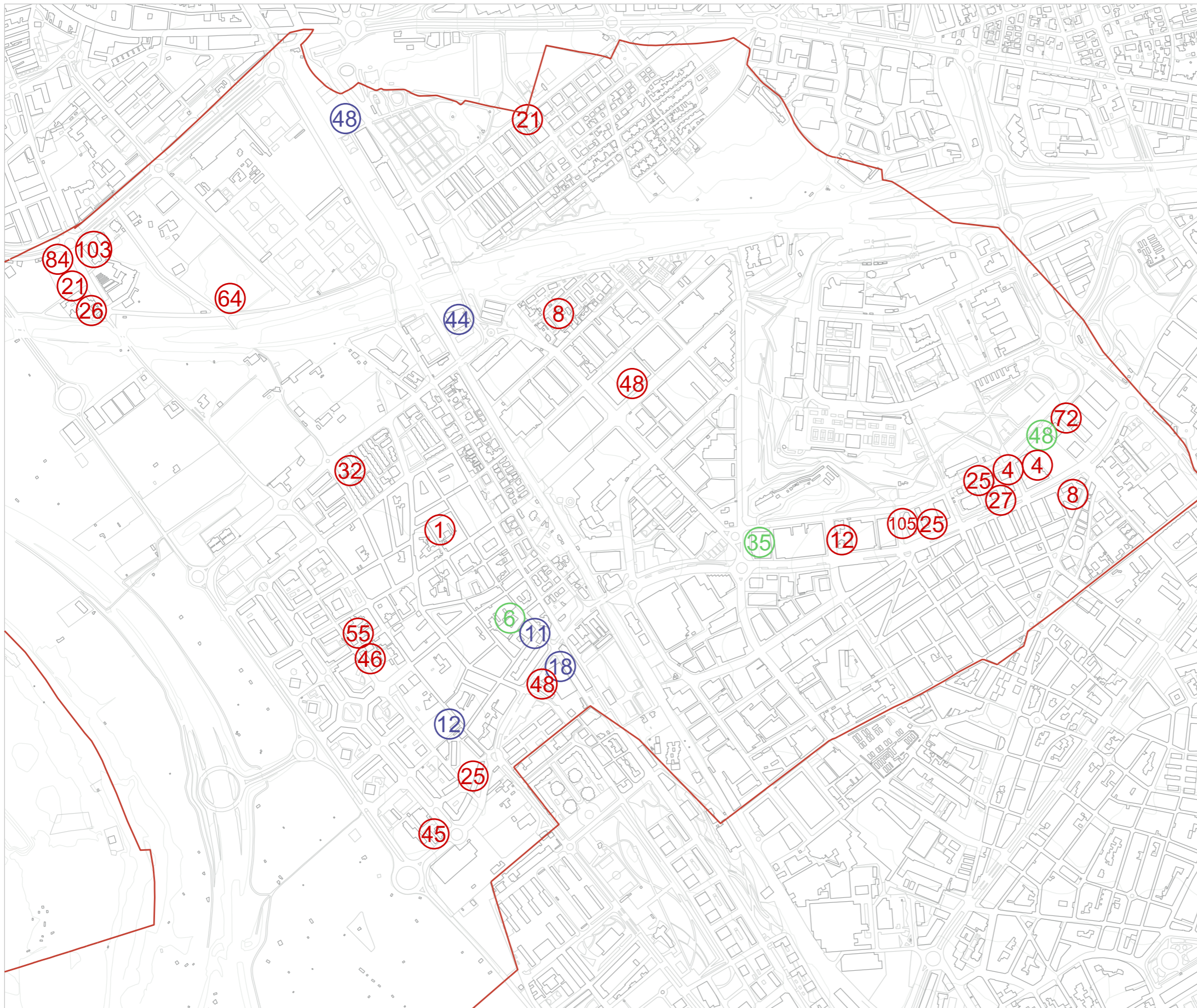
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN VENDA
- NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER
- NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN VENDA EN DRET DE SUPERFÍCIE

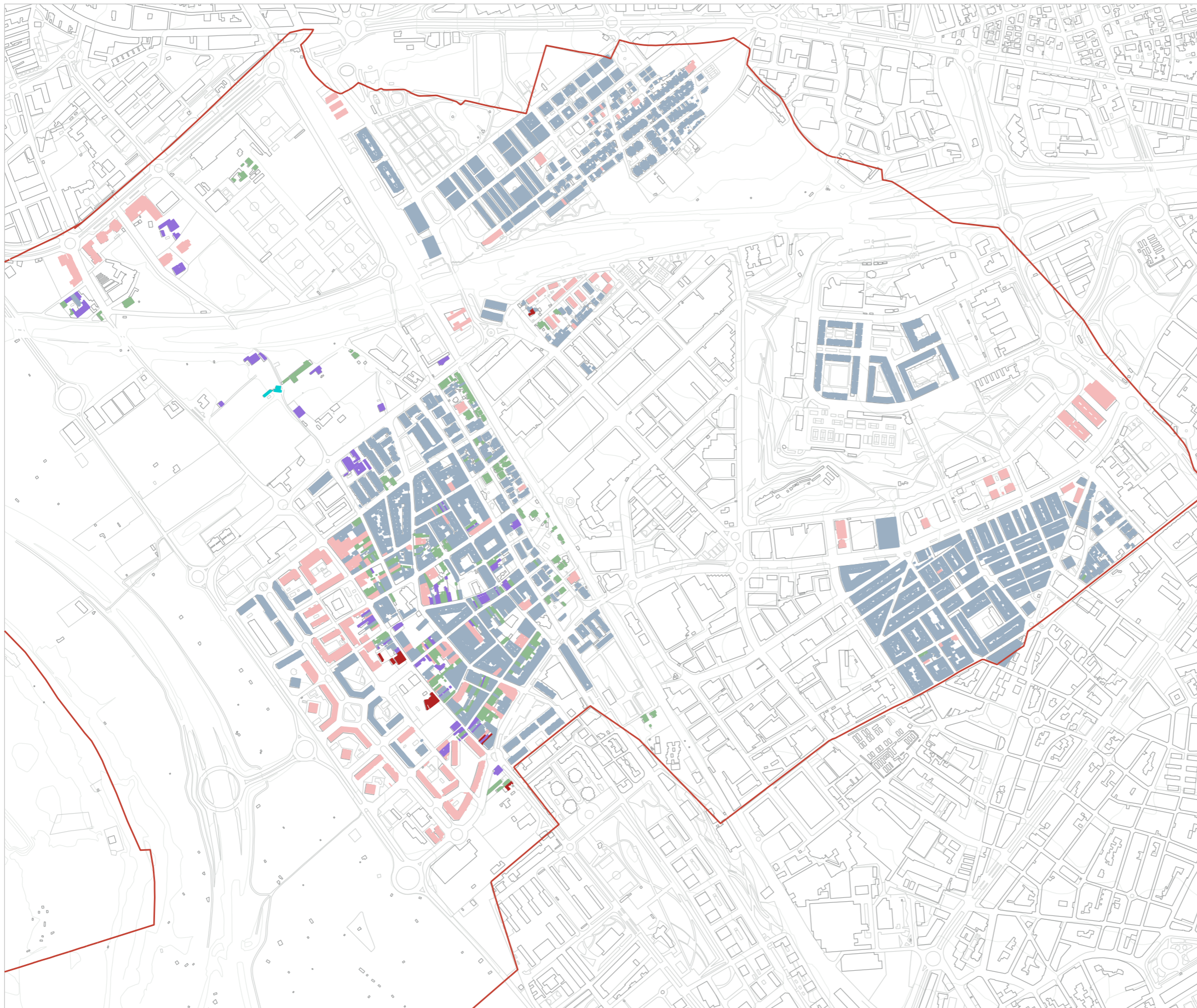
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







ANY DE CONSTRUCCIÓ

- 1746 - 1800
- 1801 - 1850
- 1851 - 1900
- 1901-1950
- 1951-2000
- 2001 - 2022

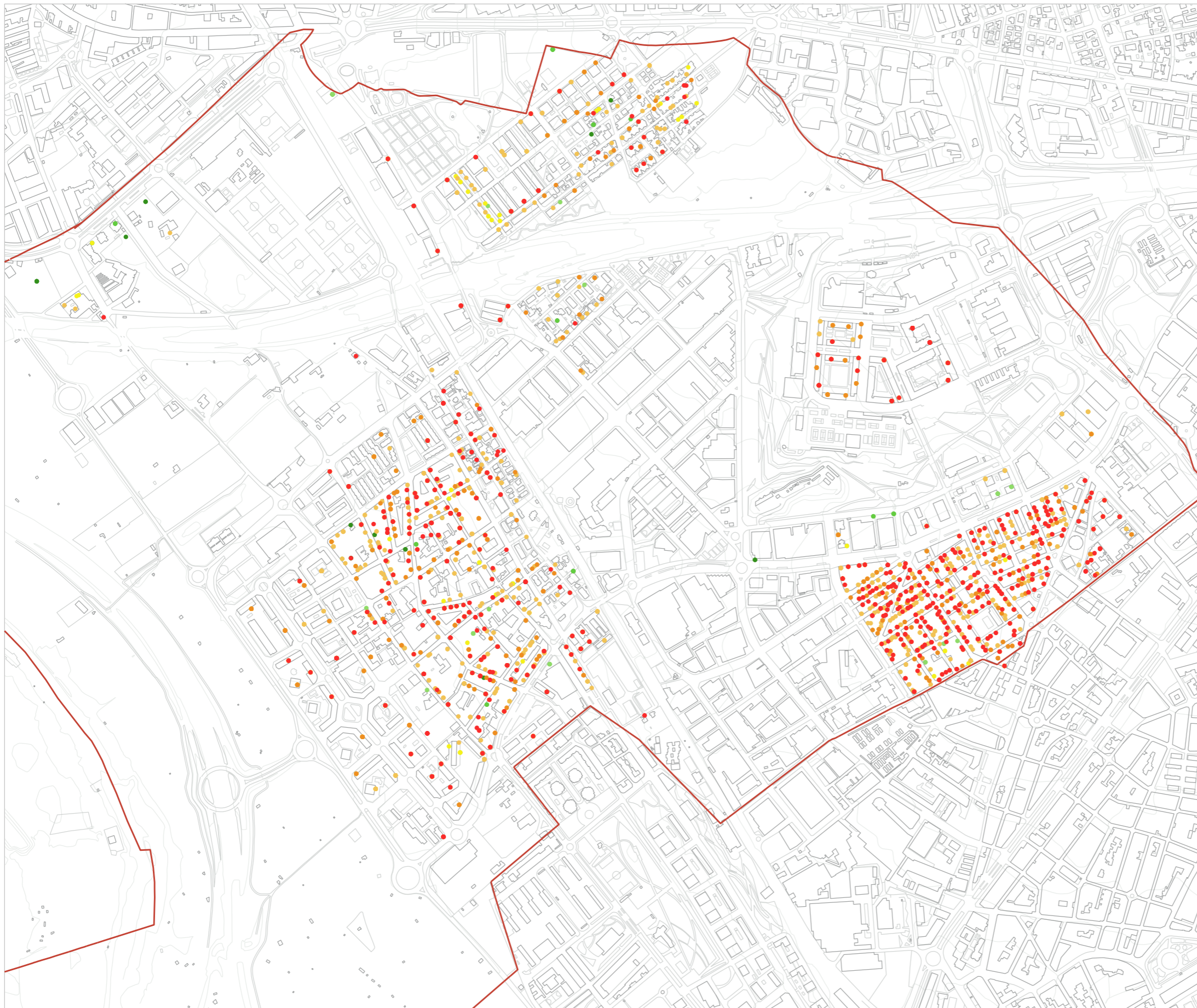
- LÍMIT MUNICIPAL
- LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- CLASSE A
- CLASSE B
- CLASSE C
- CLASSE D
- CLASSE E
- CLASSE F
- CLASSE G

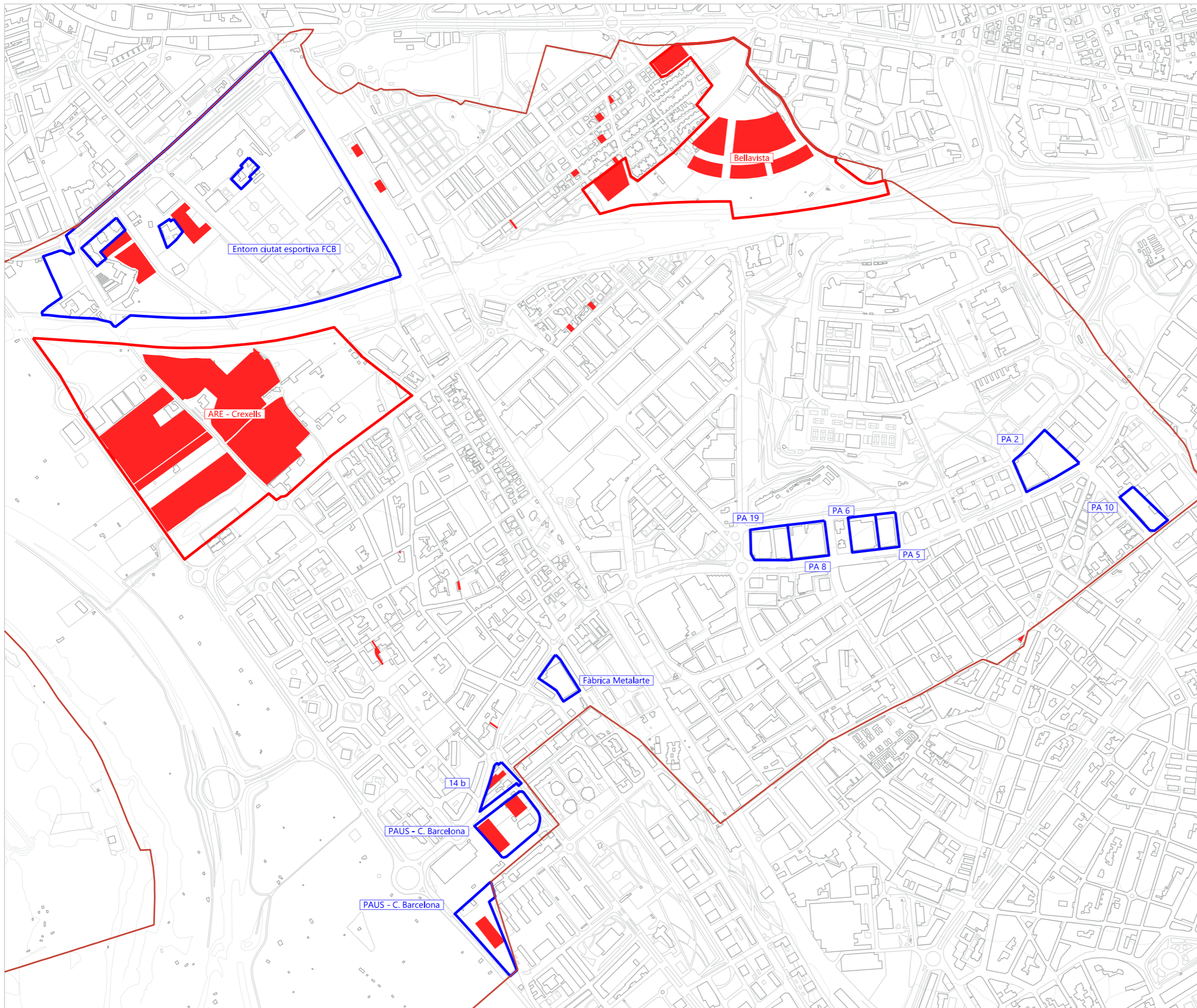
--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500







- Solars buits
- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT
- Polígons d'actuació (PA)
- Pla parcial (PP)

--- LÍMIT MUNICIPAL  
 — LÍMIT COMARCAL

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JOAN DESPÍ**  
 Juny de 2023 **Anàlisi i diagnosi**

Escala 1/10.000  
 0 100 200 500





**Diputació  
Barcelona**

**Àrea de Territori  
i Sostenibilitat**

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/