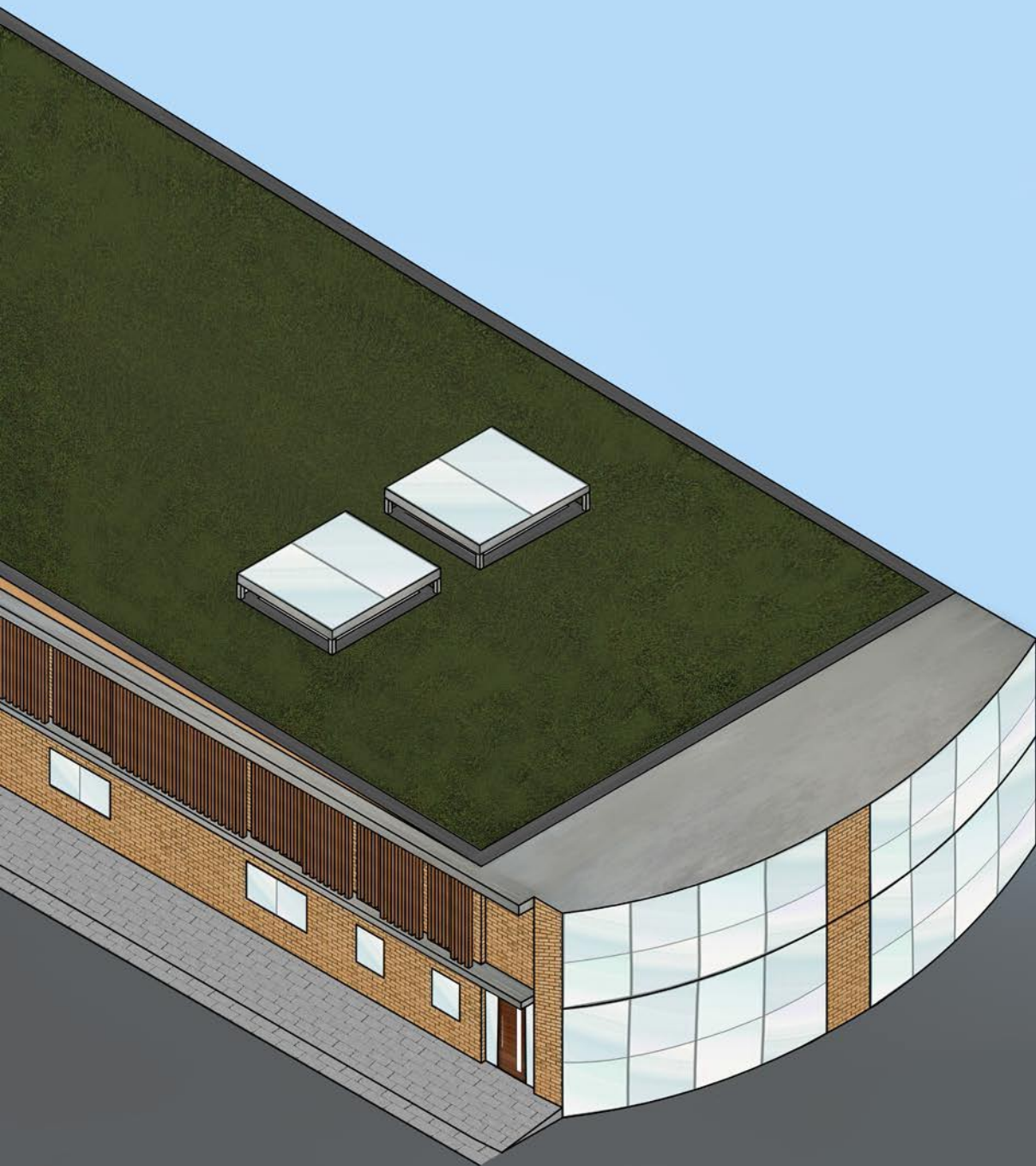


L'HABITATGE SOCIAL A LA BISBAL D'EMPORDÀ



El Roure27

Índex

1.0	Introducció i objectius	3
2.0	Marc teòric	4
2.1	Els orígens de l'habitatge social	4
2.2	El lloguer social	5
2.2.1	Què és el lloguer social?	5
2.2.2	Com sol·licitar un lloguer social?	5
2.2.3	El lloguer social a la Bisbal d'Empordà	6
2.3	Parts d'un projecte d'Arquitectura:	7
2.4	L'orientació del habitatge i les seves habitacions	8
2.5	Les diverses qualificacions dels habitatges i documents	9
2.5.1	Cèdula d'habitabilitat	9
2.5.2	Qualificació energètica	10
2.5.3	Referència cadastral	11
3.0	Part pràctica	13
3.1	Anàlisi dels habitatges socials de l'Av. Josep Irla 17,19 i 21	13
3.2	Creació dels plànols per uns habitatges socials a la Bisbal d'Empordà:	16
3.2.1	Localització	16
3.2.2	Descripció dels habitatges	16
3.2.3	Imatge del bloc de d'habitatges	18
3.2.4	Plànols 2D	18
4.0	Conclusions	30
5.0	Opinió personal	30
6.0	Bibliografia	31
7.0	Annexos	35
7.1	Annex 1	35

1.0 Introducció i objectius

Actualment el lloguer social és un tema molt important a la nostra societat, i a dia d'avui s'hi està començant a donar importància sobretot a les grans ciutats. Amb aquest treball de recerca vull aportar el meu petit gra de sorra contribuint a fer més visible el problema de l'habitatge, sobretot al nostre municipi. A partir de la investigació i la recerca vull conèixer el funcionament del lloguer social, i com es gestiona a la Bisbal d'Empordà.

Gràcies a l'estada a l'empresa produïda a FINQUES PONT VELL, vaig poder assolir uns coneixements que m'han ajudat a la creació d'aquest treball. Durant aquest estiu vaig observar que tenia molt poc coneixement sobre el tema del lloguer social, i em va interessar. A l'hora d'escollir la part pràctica em vaig guiar per l'interès en l'arquitectura, el grau que voldré cursar el pròxim any. La finalitat d'aquest treball és iniciar i presentar el projecte d'arquitectura per una futura creació d'aquests immobles.

En la part de la cerca, m'he informat a partir de webs fiables, les quals es centren cada una en els diversos temes que defineixen aquest treball. També, gràcies a l'entrevista a l'Eva Aguado Dalmau, Responsable del Departament d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Empordà, realitzada el 26 d'octubre de 2018 a la Bisbal d'Empordà (Annex 1) van ser possibles els punts 2.2.1, 2.2.2 i 2.2.3, a més de proporcionar-me els coneixements a nivell municipal del lloguer social.

El primer apartat de la Part pràctica, l'Anàlisi dels Habitatges socials de l'Av. Josep Irla 17,19 i 21, va ser possible després de presentar una instància a l'Ajuntament de la Bisbal, sol·licitant una còpia dels plànols dels habitatges anteriorment anomenats; malauradament no va ser possible obtenir-ne una còpia però els vaig poder consultar a l'Ajuntament. Al segon apartat he creat els plànols d'uns blocs de pisos dirigits al lloguer social ja que actualment hi ha una alta demanda d'habitatges. S'han creat sense tenir en compte l'estructura, ja que aquests coneixements no estan al meu abast. Per poder presentar-los d'una manera més real he creat una imatge axonomètrica que forma part també de la portada del treball.

Els objectius principals d'aquest treball de recerca són els següents:

- Informar-se del funcionament de l'habitatge social tant en l'àmbit general com municipal.
- Fer un anàlisi general dels habitatges socials de l'Av. Josep Irla 17,19 i 21.
- Crear els plànols d'uns habitatges de lloguer social a La Bisbal d'Empordà.

2.0 Marc teòric

2.1 Els orígens de l'habitatge social

Els inicis de l'habitatge social es situen en al Regne Unit el 1800, encara que a partir del 1900 es va augmentar veloçment la construcció. Aquests habitatges només podien ser llogats. Tenien una finalitat bàsica: millorar la qualitat de vida de la població obrera, a més de poder establir aquestes famílies en les grans ciutats i al costat dels llocs de treball (un exemple és el districte Southwark de Londres). En aquest àmbit, faré esment a les colònies tèxtils, les quals tenen un símil amb el model d'habitatge social, ja que ambdós han estat oferint habitatge amb una renda per sota de la que es trobava en general. Amb les colònies establertes a Catalunya a partir del 1850 s'oferia als treballadors una vivenda, l'oci i els serveis bàsics per la família. Aquestes van tancar al 1973, després d'una crisi. Actualment es poden visitar, i una de les més desatacades arquitectònicament és la Güell, que és una de les més grans de Catalunya, i s'hi pot trobar la Cripta amb aspecte de gruta creada per l'arquitecte Antoni Gaudí.

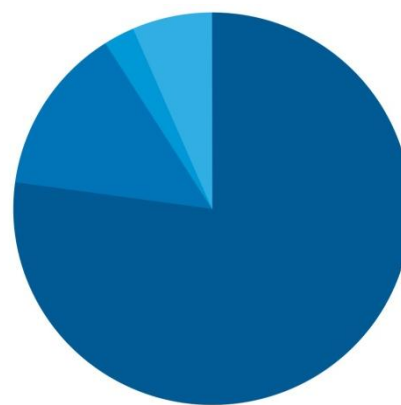
A la Barcelona de mitjans del 1885 va néixer un nou mètode de satisfer la demanda d'habitatge per l'augment de l'emigració dels treballadors de la indústria: les barraques. Aquestes edificacions estaven construïdes sense cap planificació urbanística ni serveis bàsics, i una de les zones més conegudes és a Montjuïc. El 1940, durant el franquisme, es va crear la llei de “*Viviendas protegidas*”, gestionada per l’*Instituto Nacional de la Vivienda*”, i aquest va crear barris amb habitatges socials. Els barraquistes van ser redirigits al Prat del Llobregat on en 25 anys (1950-1975) va augmentar la població un 510%, (51.000 ciutadans). Una part també van ser redirigits a Badalona, Sant Boi ... A Madrid, on també hi havia una falta d'habitatge, no es va poder satisfer la necessitat a l'acabar la dictadura. A la Bisbal trobem vivendes de protecció social construïdes al 1961 i 1968 al C/Mossèn Vinyals i l'Av. Prat de la Riba.



Imatge dels habitatges del C/Mossèn Vinyals i de la placa de l’*Instituto Nacional de la Vivienda*”.

2.2 El lloguer social

Actualment a Espanya la quota total de pisos de lloguer social és del 2.5%, un nombre molt ridícul comparat amb altres països de la Unió Europea com ara els Països Baixos, amb una quota del 30%; França i Anglaterra, amb una quota del 17% o Irlanda amb un 8%. Si aprofundim més, a Espanya l'increment d'aquesta quota ha estat d'un 0,5% en els últims 18 anys (1999-2017). A Catalunya, el 2014 hi havia una manca de 230.000 habitatges. Actualment la Generalitat de Catalunya té com a objectiu ampliar els habitatges de lloguer social a 2.800. Aquest es divideix en la compra de 1.800 habitatges amb una partida de 110 milions d'euros i 140 milions per la construcció de 1.000 habitatges. A Barcelona durant el desembre del 2018, es va aprovar un pla que obliga els promotors d'habitatges a destinar el 30% dels habitatges nous al lloguer social. L'ajuntament també ha comprat una sèrie de pisos per incrementar aquest parc i disminuir l'especulació immobiliària que actualment hi ha a la ciutat.



OWNER OCCUPIED 77.1%
PRIVATE RENT 13.8%
SOCIAL RENT 2.5%
OTHER 6.5%

- Number of dwellings (thousands): 25 209
- Number of dwellings per 1000 inhabitants: 338
- Housing construction in 2018: 54 780 new units
- National Housing Plan 2013 - 2016 marks a shift towards rental housing
- New policy measures at the level of some regions and municipalities
- Banks still owning many empty homes
- Housing overburden rate has doubled between 2005 and 2015
- Increasing house prices in major cities and risk of speculative investment

Gràfic. Percentatges dels diferents tipus d'habitatges en Espanya. Font: Housing Europe (2017)

2.2.1 Què és el lloguer social?

El lloguer social es podria descriure com el lloguer d'un habitatge dirigit a persones que amb els seus recursos econòmics no poden assolir un lloguer comú . La renda d'aquests pisos és el 30% dels ingressos de la família, i oscil·la de 150 a 400€. Les persones que volen sol·licitar aquest ajut han de complir una sèrie de requisits, el més important és no tenir cap habitatge en propietat. Un exemple de persona sol·licitant seria aquella que veu que en la pròxima renovació del seu lloguer s'incrementarà el preu i no el pot assumir, així que decideix inscriure's per poder optar a un lloguer d'aquestes característiques.

A partir del Real Decret-Llei 27/2012 del 15 de novembre es va crear el "Fondo Social de Viviendas" (FSV), amb la finalitat d'oferir lloguers socials. Actualment gestiona 9.866 habitatges en tot l'estat.

2.2.2 Com sol·licitar un lloguer social?

Actualment es pot sol·licitar d'una sola manera, al registre únic d'habitatges de protecció oficial. Després de presentar la documentació, l'administració té 3 mesos per resoldre en cas que hi hagi falta de documentació. Durant 3 anys aquesta documentació és vigent. A

continuació es busca o es deixa en llista de espera en el sol·licitant. En cas que se li trobi un habitatge, el sol·licitant ha de complir uns requisits d'ingressos segons un barem, alhora que es determina si l'habitatge és adequat a la tipologia de família.

2.2.3 El lloguer social a la Bisbal d'Empordà

A la Bisbal d'Empordà el lloguer social és de 300€. A dia d'avui no s'ha previst cap nou concurs en el Pla Urbanístic¹, cosa que fa que no es pugui satisfer l'alta demanda que existeix. Actualment al Consell Comarcal del Baix Empordà hi ha registrats habitatges de lloguer social per dos vies diferents.

La primera via és d'habitatges de protecció oficial pública. Aquests són propietat de la Generalitat, construïts en sòl públic. Estan ubicats en els blocs de pisos de l'Av. Josep Irla, núm. 17, 19 i 21. Alguns pisos d'aquests blocs van ser comprats quan hi va haver promocions, però des de fa 8 anys no n'hi ha. Tot i això, la Generalitat té 6 habitatges que estan ocupats per inquilins. La segona via és a partir de la borsa d'habitatges administrada pel Consell Comarcal. Aquesta està composta per habitatges de propietat privada, on els propietaris ofereixen els seu habitatge a canvi d'un renda més baixa que la del mercat. Per part de l'Ajuntament s'ofereix una rebaixa de l'IBI² als propietaris.

S'ha d'esmentar que a la Bisbal tenim uns habitatges de protecció oficial privada. Aquests estan ubicats en l'Av. Josep Irla però a l'altra banda de l'Avinguda que els de protecció oficial pública. S'anomenen d'aquesta manera perquè el promotor era privat però no tenia els fons suficients per finalitzar l'obra i va recórrer a la Generalitat. A canvi de l'ajut els habitatges havien de ser d'aquest caràcter.



Imatge de l'Av. Josep Irla. A l'esquerra podem veure un dels habitatges de protecció oficial privada. A la dreta els de protecció oficial pública.

¹ En el Pla Urbanístic s'informa de la previsió de la població d'un municipi, la qual pot augmentar, disminuir o no canviar.

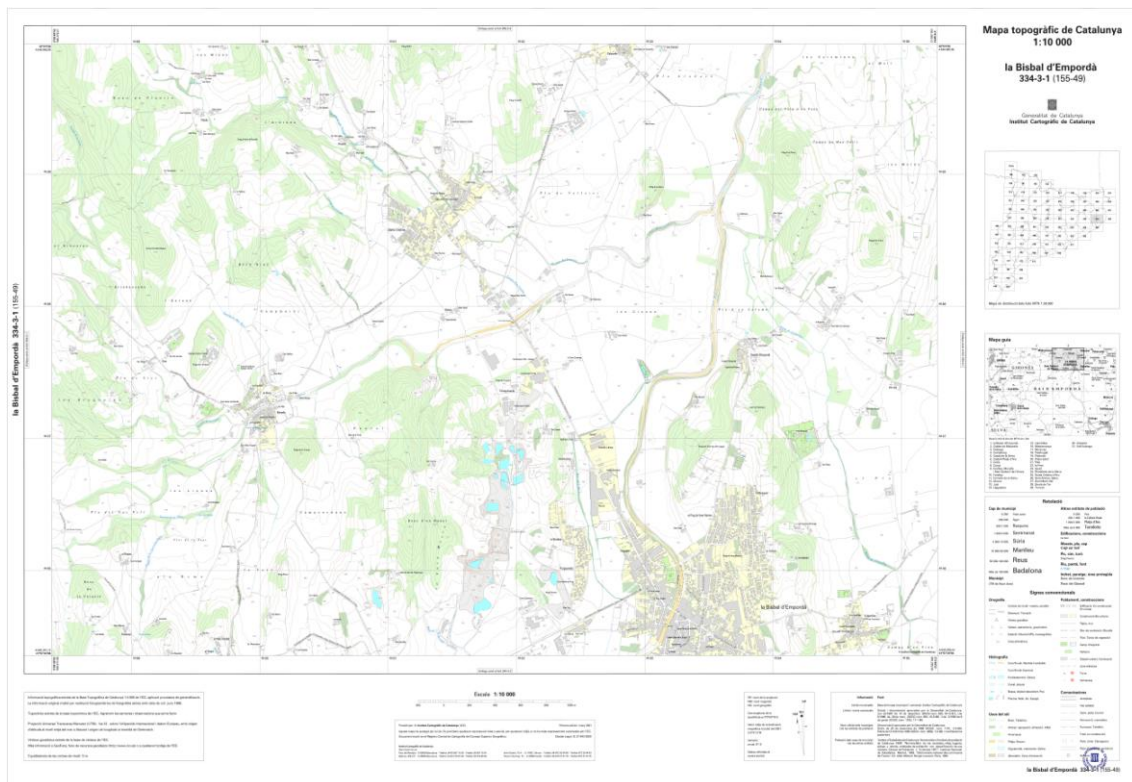
² Impost sobre els Béns Immobles

2.3 Parts d'un projecte d'Arquitectura:

Un projecte d'Arquitectura consta de les següents parts:

Investigació

Principalment, en la fase de la investigació, es fa un anàlisi de la ubicació, és a dir, s'analitza: el clima (aquest afecta a l'elecció dels materials per la construcció, el color de les façanes, la inclinació de la coberta), l'orientació (és essencial per tenir la millor il·luminació natural); i el sòl, per aquest es necessita un mapa topogràfic i geogràfic. En el mapa topogràfic podem veure el relleu del terreny a partir de les corbes de nivell, és a dir, podem determinar la pendent i el desnivell d'una zona determinada. En canvi en el mapa geogràfic podem conèixer el tipus de sòl, i l'estructura que necessitarà l'edifici per ser construït.



Institut Cartogràfic de Catalunya, la Bisbal d'Empordà [en línia]. Escala 1:10 000. 11/07/2013. Disponible a: <http://cartotecadigital.icc.cat/cdm/singleitem/collection/mt10mv1/id/1114>.

Avantprojecte

L'avantprojecte està definit per la Gran Enciclopèdia Catalana com a: "*Treball preliminar, gràfic, jurídic, econòmic, etc, per a l'establiment d'un projecte*". Certament l'avantprojecte és com bé diu la definició. Però si aprofundim més en l'àmbit de l'arquitectura, en aquesta part del projecte es presenten les necessitats del client, s'avança amb una aproximació el pressupost de l'obra i es crea una primera versió del projecte, regida per les normes urbanístiques

(POUM³) del municipi o ciutat. Aquesta primera versió es pot presentar a partir d'una maqueta.

Projecte bàsic (PB)

El projecte bàsic es podria considerar la continuïtat del punt anterior, en aquest es redacta la memòria descriptiva (on es justifiquen les característiques de la distribució d'habitacions, obertures...), es defineix un pressupost i es presenten els plànols finals. Amb tot això es pot sol·licitar la llicència municipal.

Projecte d'execució

En el projecte d'execució l'arquitecte, amb la col·laboració de l'arquitecte tècnic, elaborarà aquest document on es determina fins a l'últim detall perquè no es creïn errors a l'hora de la construcció. La funció de l'arquitecte tècnic en aquest apartat és descriure els materials que seran utilitzats per la construcció i revisar que tot el projecte compleixi el CTE⁴. També s'encarregarà de contractar els professionals necessaris per poder iniciar la construcció i tindrà un gran paper en la direcció de l'obra.

Direcció de l'obra

La direcció d'obra, com bé diu el seu nom, és la fase de construcció del projecte. L'arquitecte i l'arquitecte tècnic supervisen i mantenen el contacte amb el client per informar sobre la continuïtat, la qualitat dels materials i, amb el constructor, de qualsevol dubte a l'hora de la interpretació dels plànols. Quan l'obra està acabada es redactarà i es signarà un certificat de final d'obra on es dona com a finalitzada la construcció i s'informa que se'n pot fer un ús.

2.4 L'orientació del habitatge i les seves habitacions

A l'hora de crear un habitatge, com he esmentat en el punt 3.2.1, l'orientació és essencial. Pel nostre clima, si es vol tenir un habitatge amb una gran eficiència energètica⁵, les parts com ara la cuina i la sala d'estar han d'estar ubicades a la part sud. A l'estiu es podrà gaudir d'una temperatura agradable i a l'hivern una temperatura més alta pels raigs solars; també les finestres han d'estar posicionades en aquesta direcció. Un altre aspecte que s'ha de tenir en compte és l'ombra que poden crear els arbres o altres edificis, ja que poden agreujar la calor a l'estiu però també poden disminuir l'escalfor del sol a l'hivern. Així mateix, el vent és important; actualment a la Bisbal d'Empordà tenim dos vents destacats; la Tramuntana

³ Pla d'Ordenació Urbana Municipal

⁴ Código Técnico de la edificación: Normativa de seguretat i habitabilitat bàsic dels habitatges.

⁵ El consum que té, en aquest cas, un habitatge en electricitat, calefacció, aigua...

(vent del nord) i el Llebeig (vent del sudoest), i la velocitat mitjana del vent és de 6 km/h⁶. Molts d'aquests factors, a l'hora de crear el projecte no poden ser seguits per factors externs a l'orientació i el disseny, com ara per edificis ja construïts, per factors estètics i de legislació.

2.5 Les diverses qualificacions dels habitatges i documents

2.5.1 Cèdula d'habitabilitat

La cèdula d'habitabilitat es podria definir com el document que acredita que l'habitatge té les característiques necessàries per poder ser habitat. A Catalunya, està legislada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els requisits es poden trobar en el decret 141/2012, on s'informa de l'alçada mínima de les parets d'un habitatge, les dimensions de les diverses habitacions que té un habitatge, etc. Hi ha tres tipus de cèdules d'habitabilitat, de primera ocupació, de primera ocupació de rehabilitació i de segona ocupació, totes tres amb una vigència, normalment, de 15 anys, tot i que pot variar.

Les cèdules d'habitabilitat de primera ocupació estan dirigides per a habitatges de nova construcció. Les de primera ocupació de rehabilitació i les de segona ocupació, per habitatges ja habitats o creats abans d'aquest decret.

Per sol·licitar aquest document s'ha d'anar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya més propera, en el nostre cas, a Girona o al Consell Comarcal del Baix Empordà. La cèdula d'habitabilitat és imprescindible per poder contractar els serveis bàsics o per la venda o el lloguer d'un habitatge.

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Qualitat de l'Edificació
i Rehabilitació de l'Habitatge
Servei Territorial de Barcelona

CÈDULA NÚM.
CHB XXXXXX

CÈDULA D'HABITABILITAT

L'HABITATGE SITUAT A

MUNICIPI	BARRI O SECTOR
CARRER, NÚM., ESC., PIS, PORTA	

DADES DE L'HABITATGE

	NÚM. PECES	NÚM. PECES
SALA	1	CAMBRES HIGIÈNIQUES
HABITACIONS	2	SALA CUINA
CUINA INDEPENDENT	1	ALTRES

SUPERFÍCIE ÚTIL INTERIOR: 90,77 | OCUPACIÓ (NÚM. PERSONES): 10

COMPLEXIÓ AMB ELS REQUISITS MÍNIMS D'HABITABILITAT D'ACORD AMB EL DECRET 259/2003 DE 21 D'OCTUBRE I DISPOSICIONS CONCORDANTS

C-06 CADUCA ALS 15 ANYS

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Qualitat de l'Edificació
i Rehabilitació de l'Habitatge
Servei d'Habitabilitat i Pare Destocupat

DATA: 12-02
SIGNATURA

Exemple de Cèdula d'habitabilitat de la Generalitat de Catalunya.

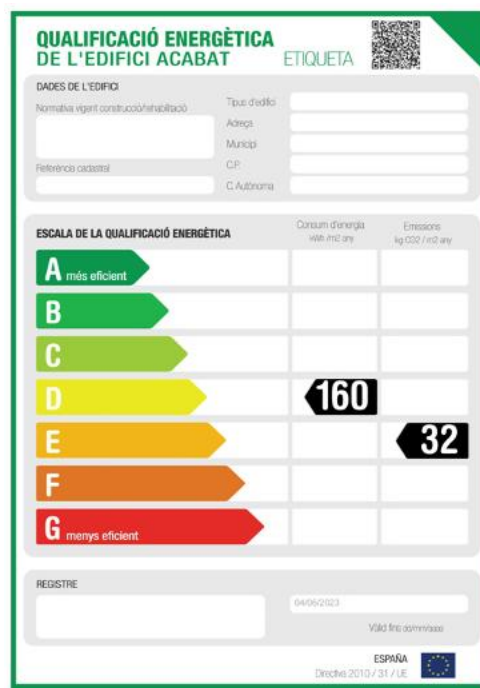
⁶ Dada de: <<http://www.labisbal.cat/ca/climatologia.html>>

2.5.2 Qualificació energètica

La Qualificació Energètica és el document que especifica el consum anual d'energia i emissions necessàries en un habitatge en concret, per exemple, el consum en la calefacció. Té una durada de 10 anys, i actualment és necessària per la venda o lloguer de qualsevol immoble. En cas que no es tingui es pot sancionar amb multes que oscil·len dels 300 als 6000€.

Aquesta qualificació es va aprovar el 5 d'abril de 2013, amb el Real Decret-Llei 235/2013. A Catalunya es va iniciar l'1 de novembre del 2007, i a partir d'aquesta data els edificis de nova construcció han d'obtenir aquesta certificació; i l'1 de juny de 2013 a edificis ja existents que es volen vendre o llogar.

Com podem veure en la imatge de l'esquerra, a la part de dalt hi ha les dades de l'edifici, per exemple, la referència cadastral la localització exacta i la normativa vigent de la construcció. Al mig trobem l'escala de la qualificació energètica,



Exemple de Qualificació Energètica de la Generalitat de Catalunya

aquesta va des d'A(més eficient) fins a G (menys eficient). La primera columna és del consum d'energia amb kWh/m² any (energia primària) i es refereix a la quantitat de combustibles fòssils utilitzats en l'immoble, com ara el carbó, la benzina, etc. La segona es refereix a les emissions de CO₂/m² any. A la imatge de sota podem veure com es determina la lletra en l'escala de la qualificació energètica.

QUALIFICACIÓ ENERGIA PRIMÀRIA (EP)	CONSUM MITJÀ EP CEE [kWh/m ² ·any]	CONSUM MITJÀ EP TOTAL [kWh/m ² ·any]	ESTALVI RESPECTE ANTERIOR %	ESTALVI % RESPECTE "G"
A	33,80	56	26%	89%
B	45,94	77	36%	85%
C	71,57	119	21%	77%
D	91,10	152	39%	71%
E	149,14	249	31%	52%
F	215,83	360	30%	30%
G	309,56	516	0%	0%

Taula de classificació de la Qualificació Energètica de la Generalitat de Catalunya

Finalment, a la part inferior hi ha el número de registre de la Qualificació Energètica i la data del venciment de la mateixa.

2.5.3 Referència cadastral

La referència cadastral descriu, a partir d'una sèrie de dígits, la informació d'una parcel·la o immoble. Hi trobem la següent informació: la delimitació de la parcel·la amb una altra, la seva superfície real, la direcció completa i l'ús de la mateixa. Si és una parcel·la urbana, l'any de construcció i les parts separades de la parcel·la amb: la planta, la porta, l'escala, la data de reforma i la superfície que ocupa en la parcel·la. Aquests dígits són i tenen un significat diferent depenent de si està en una zona urbana o rústica.

Exemple de referència en zona urbana:

5173205 VI6508S 0001 NX

Parcel·la o immoble: **5173205**

Full del plànol: **VI6508S**

Identificació de l'immoble: **0001**

Caràcters de control ⁸: **NX**

Exemple de referència en zona rústica:⁷

17 321 D 201 00405 0000 SP

Província: **17**

Municipi: **321**

Sector: **D**

Polígon⁹: **201**

Parcel·la: **00405**

Identificació de l'immoble: **0000**

Caràcters de control: **SP**

⁷ Exemples a partir de: <http://www.catastro.meh.es/esp/referencia_catastral_1.asp>

⁸ Aquests dos últims caràcters s'utilitzen per verificar que la informació prèvia és correcta.

⁹ Les parcel·les en zones rústiques estan agrupades per polígons.

3.0 Part pràctica

3.1 Anàlisi dels habitatges socials de l'Av. Josep Irla 17,19 i 21

En aquest anàlisi es refereix al Bloc número 17 quan s'esmenta el Bloc A, i es refereix al Bloc 19 i 21 quan s'esmenten els Blocs B i C. Tota la informació s'ha agrupat fent un anàlisi a partir dels plànols i fent un anàlisi visual dels habitatges. Les superfícies són aproximades, ja que s'han buscat a partir de les mesures en els plànols.

Anàlisi dels habitatges socials de l'Av. Josep Irla 17,19 i 21

1.0 Característiques principals

Tipus de construcció: Residencial

Arquitecte: Joaquim Bover i Busquet

Data de construcció: 2005

Localització: Av. Josep Irla, 17,19 i 21. La Bisbal d'Empordà, 17100

2.0 Funcionalitat

Aquests conjunt de pisos va ser dissenyat i planejat el 2003 per increment de població estimat en el Pla Urbanístic, on es requeriria un nou parc d'habitatges socials; el projecte va englobar els tres blocs de pisos. El bloc A és diferent dels blocs B i C, els quals són idèntics. En total, dins d'aquest parc d'habitatges, s'han creat 59 habitatges: 53 han sigut comprats, mentre que 6 estan amb lloguer social. El pressupost dels blocs B i C va ser de més de 2.200.000€.

3.0 Exterior i característiques

Tot el parc d'habitatges segueix una mateixa simetria exterior, la qual també es manifesta en la distribució interior. La coberta d'aquests blocs està feta amb panells preconstruïts de formigó, (que també s'utilitzen a països com Alemanya). En canvi, les teulades són de teula de ceràmica. En el cas del bloc A, estan compostes per: una zona plana, habilitada per instal·lar plaques solars; una claraboia central, que dona il·luminació natural a la zona comuna interior i finalment una teulada de quatre vessants¹⁰, la qual envolta la major part del bloc. Els blocs B i C tenen una teulada de quatre vessants amb un pendent del 25%; sota aquesta teulada es crea una cambra d'aire ventilada. En tots tres blocs podem veure que s'inclou una coberta plana que sobresurt, per així reduir la temperatura ambient en els

¹⁰ Nombre de pendents en una construcció

habitatges de la quarta planta, que pateix l'escalfor directa durant l'estiu. L'entrada està composta en cada bloc per un porxo, i a sota hi trobem les bústies i la porta d'entrada. Tots tres tenen un bon accés per a persones amb minusvalidesa (en el cas dels blocs B i C es va col·locar una rampa perquè el desnivell del terreny va repercutir en l'altura dels habitatges). Hi ha una entrada pels garatges del bloc B i C. S'ha d'esmentar la col·locació de vegetació com ara arbustos i arbres al voltant de les construccions i també d'una reixa metàl·lica per delimitar la propietat. El Bloc A ocupa una superfície de 422m², i els Blocs B i C ocupen una superfície de 351m² cada un. La superfície total del terreny és de 3.255m². L'altura dels pisos és de 2.54 m per pis i 2.44m en els garatges.

4.0 Organització de les plantes en el Bloc A

En aquest bloc hi ha 4 plantes. La zona comunitària està al centre de l'edifici i forma un rectangle de 72m², i s'hi troben les escales i l'ascensor cap a les diferents plantes. En total, a la planta baixa hi trobem un superfície de 89m² de zona comunitària. A continuació, les tres plantes són idèntiques i donen una superfície cada una de 72m². Aquest bloc, a diferència dels altres, no té garatges, però utilitzen plaques solars. A cada planta hi ha 6 habitatges. Cada un té les habitacions bàsiques: la cuina, el menjador, el bany i el safareig. El que els diferencia és el nombre d'habitacions i la superfície útil de cada una. A la planta baixa tenim els següents habitatges amb la seva superfície i nombre de dormitoris:

Quantitat	Superfície	Num. de dormitoris
1	Habitatge de 60m ²	2
2	Habitatge de 58m ²	1
2	Habitatge de 44m ²	1
1	Habitatge de 47m ²	1

De la primera planta fins a la tercera tenim 7 habitatges per planta.¹¹



Imatge del habitatge de l'AV. Josep Irla 17.

¹¹ Aquesta informació no ha pogut ser més extensa ja que no s'ha pogut obtenir la informació necessària.

5.0 Organització de les plantes en els Blocs B i C

En aquest bloc hi ha 5 plantes. La zona comunitària forma una mena de passadís. Des de l'entrada, trobem les escales a l'esquerra i al final hi trobem l'ascensor. La superfície comuna és de 22m², aquesta zona la trobem a totes les cinc plantes. Aquests blocs tenen garatge a la zona de sota els pisos gràcies al desnivell que hi havia en el terreny, en total hi ha 16 places d'aparcament, cada una té unes dimensions de 4.5m×2.2m, i hi ha dues entrades laterals de 3.7m. cada una. També hi ha les escales i l'ascensor per poder accedir a l'interior dels blocs. A cada planta hi ha 4 habitatges. Cada un té les habitacions bàsiques: la cuina, el menjador, el bany i l'habitació de la bugada. El que els diferencia és el nombre d'habitacions i la superfície útil de cada una. A la planta baixa hi ha els següents habitatges amb la seva superfície i nombre de dormitoris:

Quantitat	Superfície	Núm. de dormitoris
3	Habitatge de 80m ²	3
1	Habitatge de 71m ²	2

De la primera planta fins a la tercera hi ha els següents habitatges per planta amb la seva superfície i nombre de dormitoris:

Quantitat	Superfície	Núm. de dormitoris
2	Habitatge de 79m ²	3
2	Habitatge de 81m ²	3



Blocs de l'Av. Josep Irla, 19 i 21.

En tot el parc d'habitatges hi ha els mateixos tancaments amb dos models diferents que van aproximadament d'1.54m. d'amplada (la més gran) i de 0.9m. d'amplada (el més petit). També hi ha unes obertures circulars per il·luminar la zona comuna de les plantes. Són d'acer i corredisses, i també es poden obrir en direcció a l'interior de l'habitació. Com també podem veure, aquest parc té diferents tipus d'habitatge per així poder satisfer tots els sol·licitants amb les característiques adequades.

3.2 Creació dels plànols per uns habitatges socials a la Bisbal d'Empordà:

3.2.1 Localització

La localització escollida per crear els plànols és el terreny entre el C/Rec del Molí i el C/de Josep Maria Folch i Torras. Està localitzat a 0.5 km del Nucli Antic de la Bisbal d'Empordà. El terreny té una superfície de 1504 m².



Imatge del Google Maps

3.2.2 Descripció dels habitatges

En total s'han planificat 20 habitatges repartits en 2 plantes. A cada planta hi ha 6 habitatges de 2 habitacions, i 4 habitatges de 3 habitacions. Cada escala té el seu propi ascensor i una habitació on es trobarien els comptadors de l'aigua i altres objectes de la instal·lació elèctrica.

Als habitatges hi ha 5 diferents obertures: 1 de dues portes, que trobem en la sala d'estar; 2 d'una porta, que les trobem en les habitacions i la cuina; 1 de més petita, que a diferència de les altres és oscil·lant, la trobem al safareig, i finalment unes finestres fixes a les zones comunes de la segona planta. També tenim dos tipus de portes: les abatibles, que trobem a la majoria d'habitacions menys a la cambra higiènica, la qual és corredissa per aprofitar més aquesta zona.

Els materials que s'utilitzarien per aquest bloc serien el més ecològics possible per així poder reduir les emissions a l'hora de la construcció.

Els materials utilitzats en l'estructura serien el formigó, a les parets s'utilitzarien totxos, a la façana s'utilitzaria un recobriment de fusta que regula la humitat naturalment (només a la segona planta), i a l'aïllament tèrmic s'utilitzaria palla. A l'interior, a les parets s'utilitzaria guix, al terra s'utilitzaria la fusta, concretament de bambú, que és més ecològica. Finalment la teulada es recobriria de vegetació, concretament una planta anomenada *sedum* o en català crespí, la qual és resistent a les sequeres ja que emmagatzema molta aigua; amb aquest

tipus de teulada es regularia d'una manera més sostenible la temperatura ambient de l'habitatge.

També s'utilitzarien energies renovables per l'escalfament i la creació d'aigua calenta, com també l'energia elèctrica amb plaques solars tèrmiques i fotovoltaïques per així crear emissions 0.

En l'àmbit més econòmic, amb l'autogestió de l'energia s'estalviaria un gran percentatge del cost de la mateixa en xarxa elèctrica com també en la caldera de gas natural o elèctrica.

Un dels problemes més comuns en els habitatges és que a una part de pisos mai els toquen directament els rajos solars, per poder disminuir aquest problema s'han utilitzat patis de ventilació perquè mentre fan la funció que tenen, també proporcionen rajos solars en habitacions com ara la cuina.

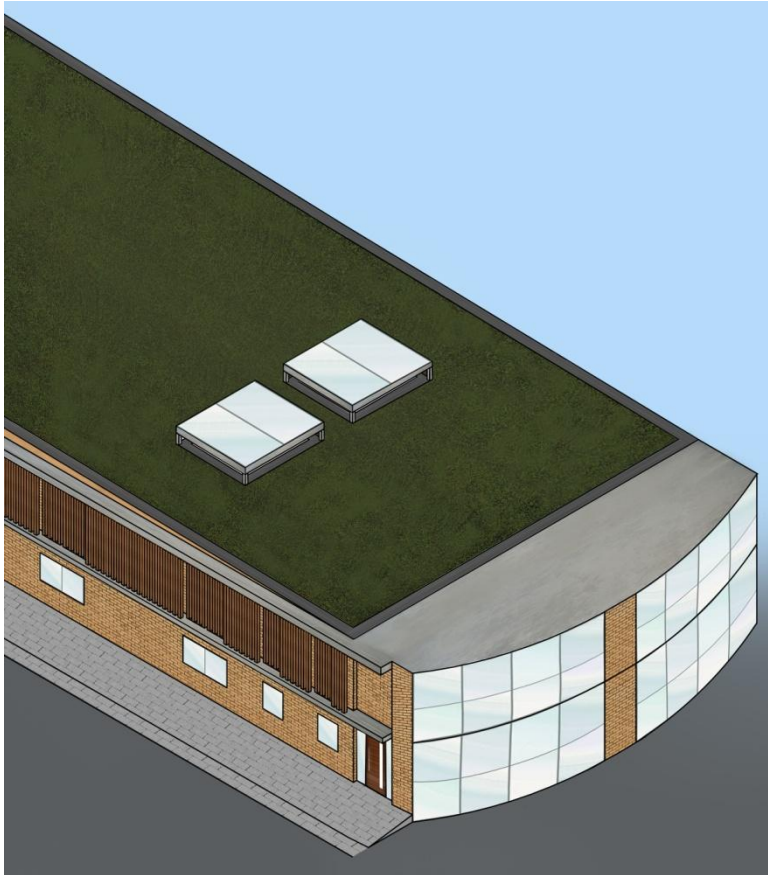
Tots els habitatges tenen unes restriccions recollides en el *Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat* i el POUM. Aquest últim separa els terrenys urbanitzables amb diferents referències, en el cas del terreny del C/ Rec del Molí és la R3b, en altres paraules, s'han de seguir les restriccions donades en aquest tipus de sòl urbanitzable.

Respecte el POUM, els trets més importants són: el marge d'aquest terreny amb la carretera ha de ser de 8m. i a la vegada la façana ha de ser paral·lela al carrer, que fa un angle de 89° respecte la part "perpendicular" del terreny. Les altures de cada pis han de ser les següents: el primer ha de tenir una altura mínima de 3.20 m. i el segon ha de tenir una altura mínima de 2.60 m, amb un total de 7.5 m. En aquests habitatges només hi poden haver 2 "vessants" que no excedeixin el 30% de pendent. Un requisit que ha alterat el disseny inicial és la prohibició d'objectes sortints en la primera planta.

Respecte el Decret 141/2012, al ser habitatges dotacionals públics tenen uns requisits diferents, per exemple els habitatges han de ser superiors a 30m², amb un safareig. En general hi ha uns requisits de dimensions de les habitacions: n'hi ha d'haver una que sigui més gran de 2.60 x 2.60 m.; les següents poden ser de 2 x 2 m. Les portes han de ser més grans de 80cm.; el menjador ha de "tocar" 2.20m. mínim de façana. La cuina, si està unificada amb el menjador, ha d'ocupar una superfície de 3.5m². En el cas que es vulgui fer un pati de ventilació, s'ha de poder fer una circumferència d'un radi determinat.

Si es vol conèixer el plec de requisits amb més profunditat, es pot trobar al Departament de Territori i Sostenibilitat, al web de la Generalitat de Catalunya, a la secció de Normativa; i a l'Ajuntament de la Bisbal d'Empordà, a la secció POUM.

3.2.3 Imatge del bloc de d'habitatges



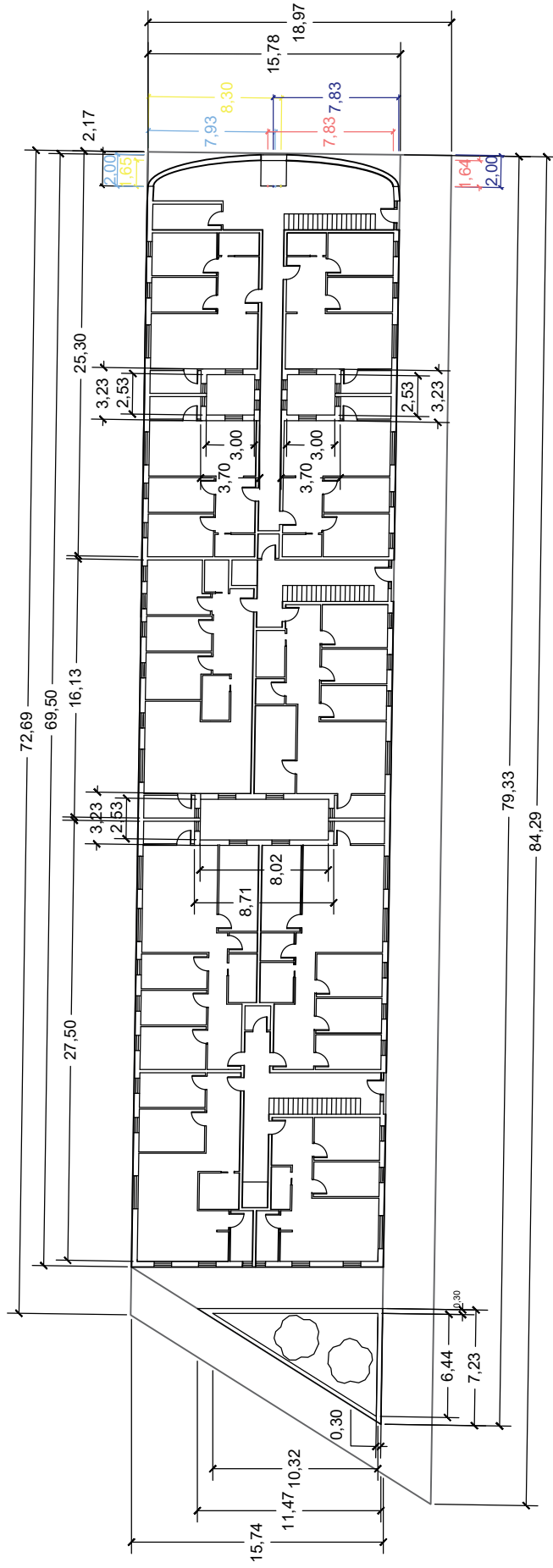
Aquesta imatge s'ha creat a partir de la capa base creada en perspectiva axonomètrica en l'AutoCAD i després editada amb el Photoshop.

3.2.4 Plànols 2D

Aquests plànols s'han creat amb l'AutoCAD, programa per crear plànols de tota mena. 5 d'ells són A-4 en escala 1:400 i 6 d'ells són A-3 en 1:100, totes les mesures acotades estan en metres. Si es volen veure amb més detall, es pot mirar la versió digital d'aquest treball.

Hi ha un total d'11 plànols, aquests estan distribuïts de la següent manera:

- | | |
|---|---|
| 1.0 Plànol acotat Zones Exteriors 1a Planta | 2.0 Plànol acotat Zones Exteriors 2a Planta |
| 1.1 Plànol acotat Bloc 1 1a Planta | 2.1 Plànol acotat Bloc 1 2a Planta |
| 1.2 Plànol acotat Bloc 2 1a Planta | 2.2 Plànol acotat Bloc 2 2a Planta |
| 1.3 Plànol acotat Bloc 3 1a Planta | 2.3 Plànol acotat Bloc 3 2a Planta |
| 3.0 Plànol acotat teulada | 5.0 Plànol Distribucions dels habitatges |
| 4.0 Plànol Vistes | |



Número de plànol:

1.0

HABITATGE SOCIAL

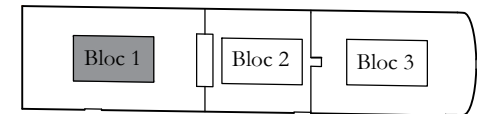
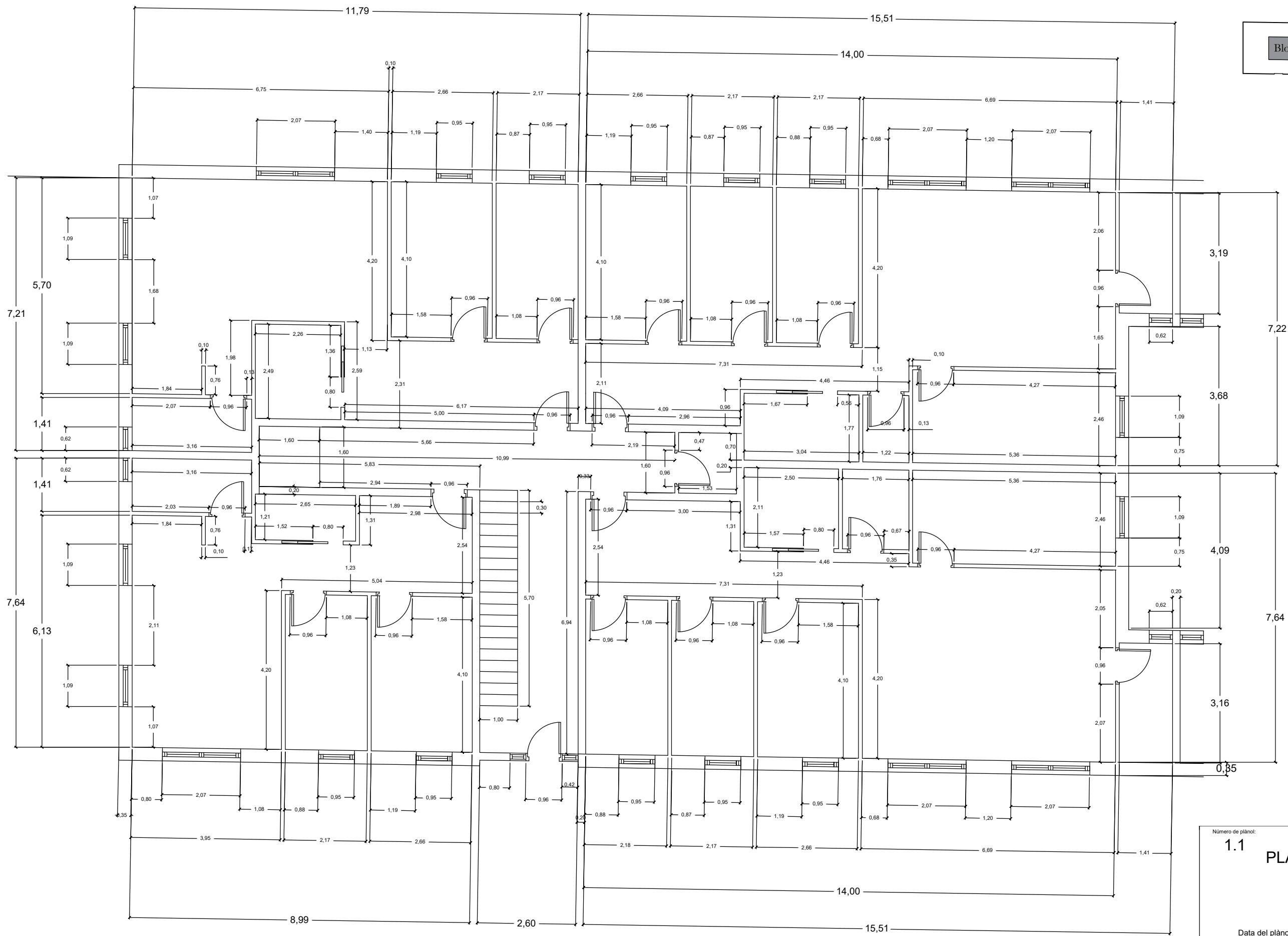
**PLÀNOL ACOTAT
ZONES EXTERIORS
1ª PLANTA**

Data del plànol:

Escala en DIN A-4:

DECEMBRE DE 2018

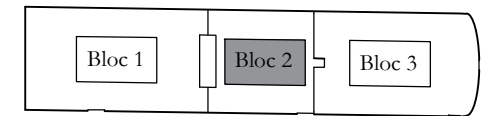
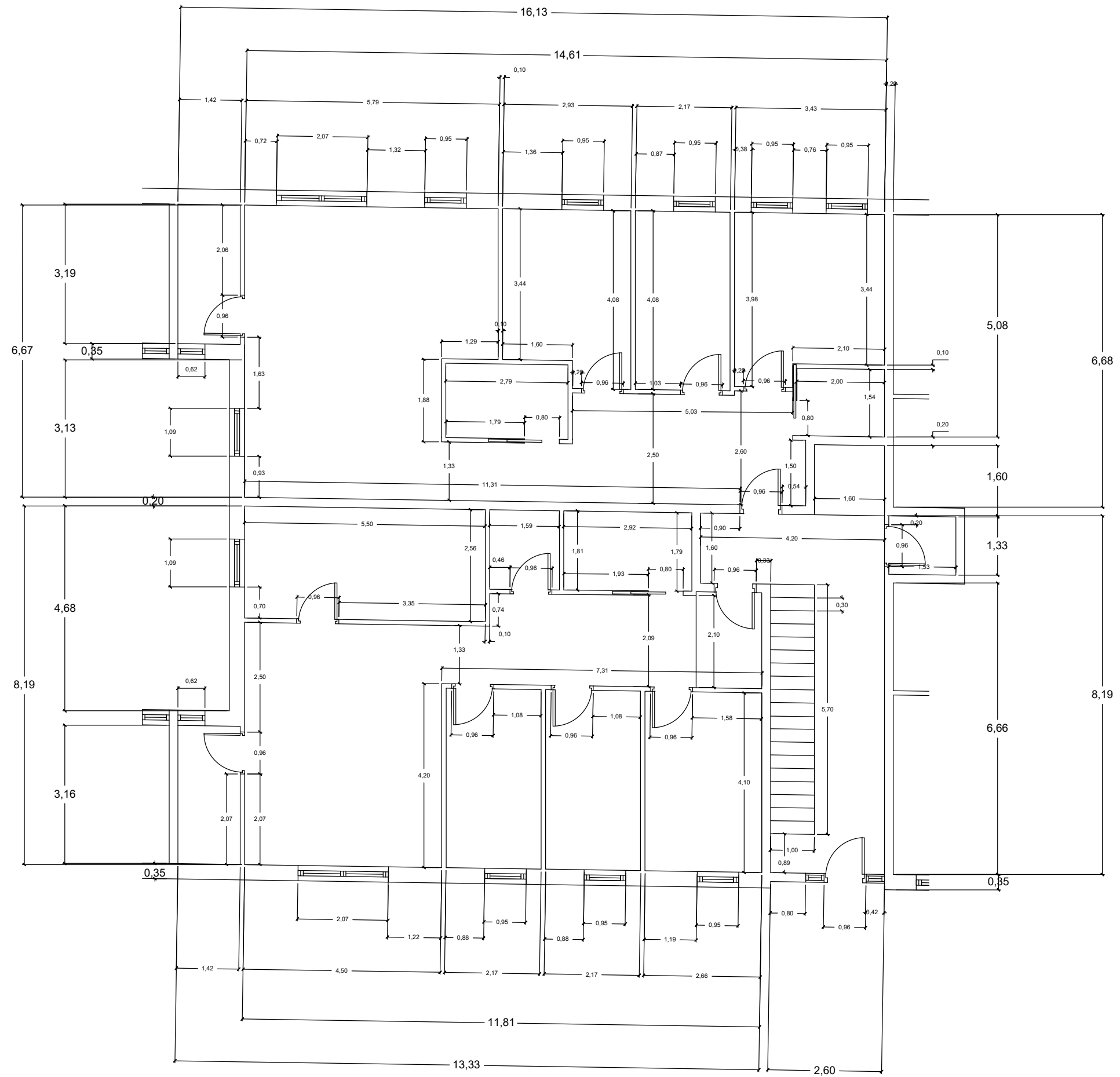
1:400



Número de plànol:
1.1
 HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
BLOC 1
1ª PLANTA

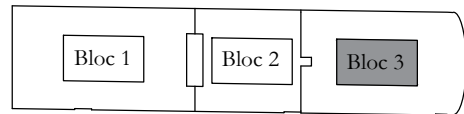
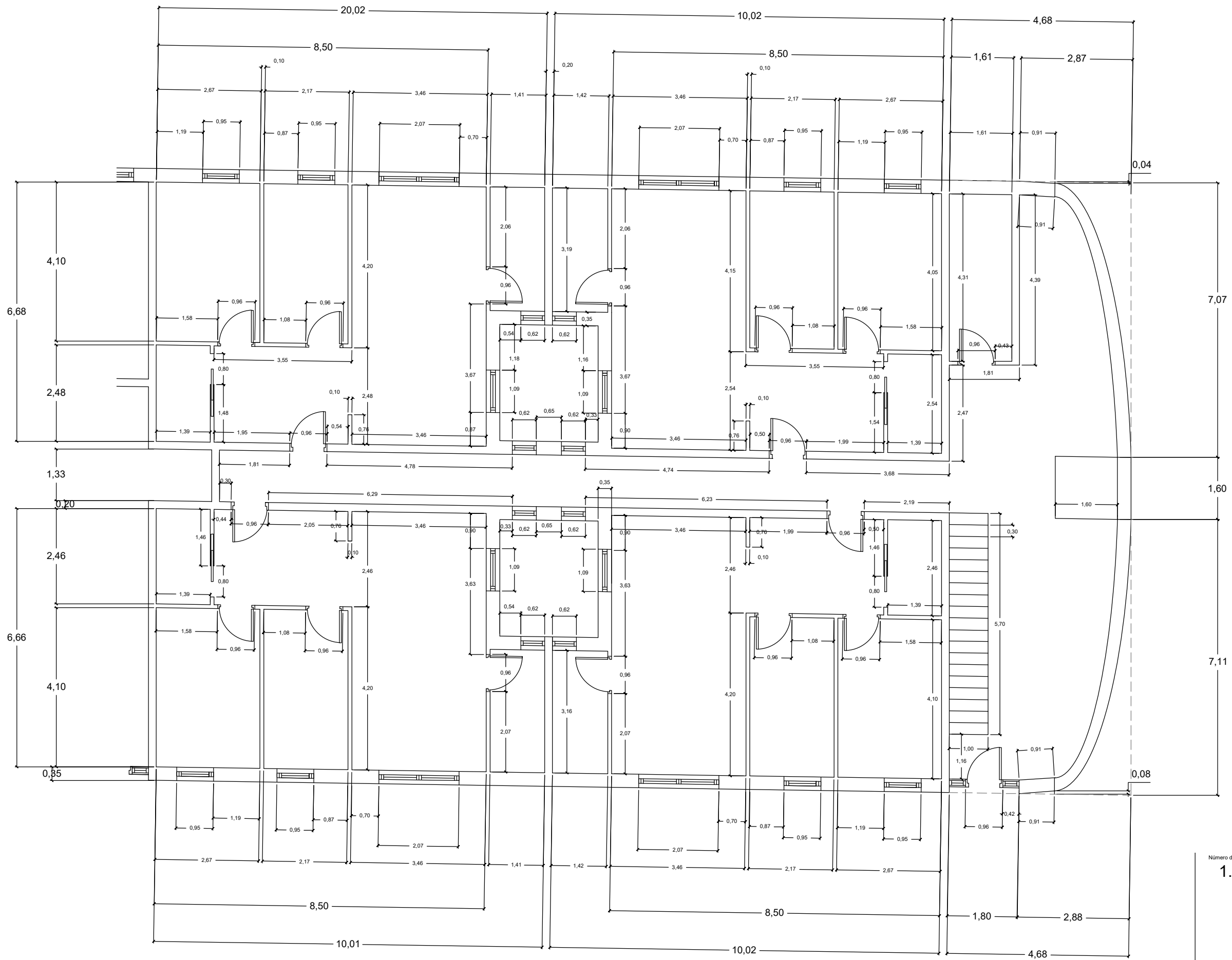
Data del plànol:
 DECEMBRE DE 2018

Escala en DIN A-3:
 1:100



Número de plànol: **1.2**
 HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
BLOC 2
1ª PLANTA

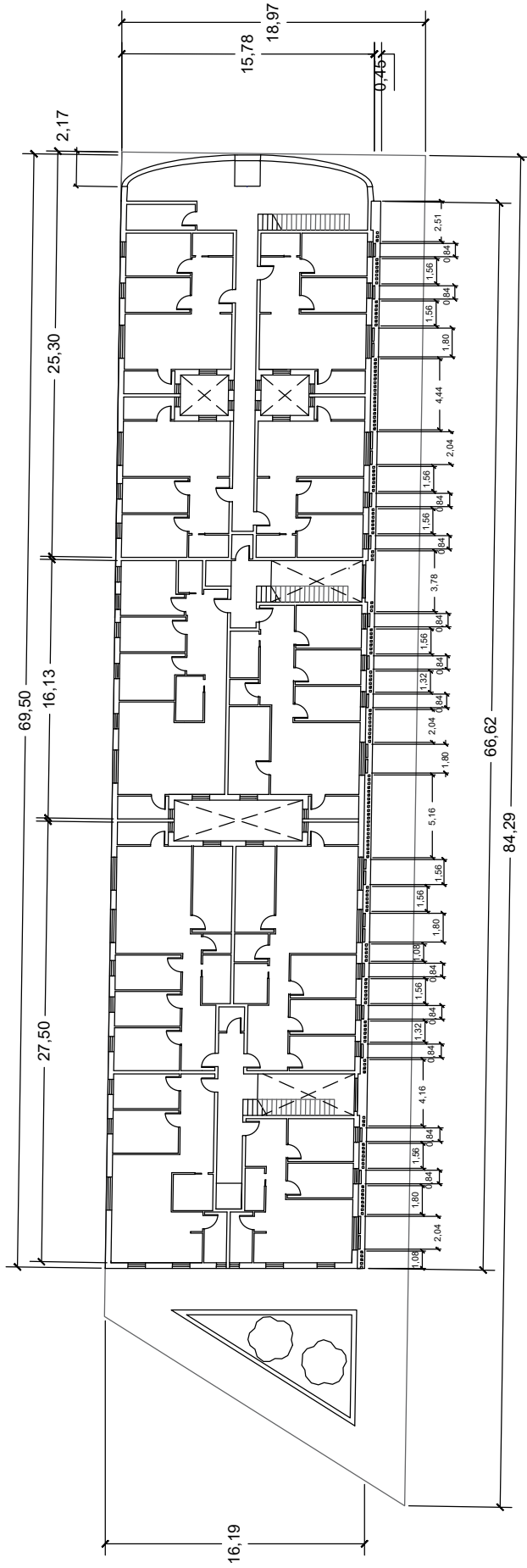
Data del plànol: DECEMBRE DE 2018
 Escala en DIN A-3: 1:100



Número de plànol:
1.3
 HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
BLOC 3
1ª PLANTA

Data del plànol:
 DECEMBRE DE 2018

Escala en DIN A-3:
 1:100



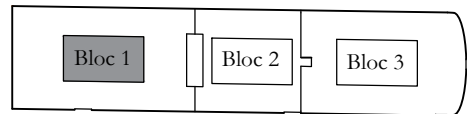
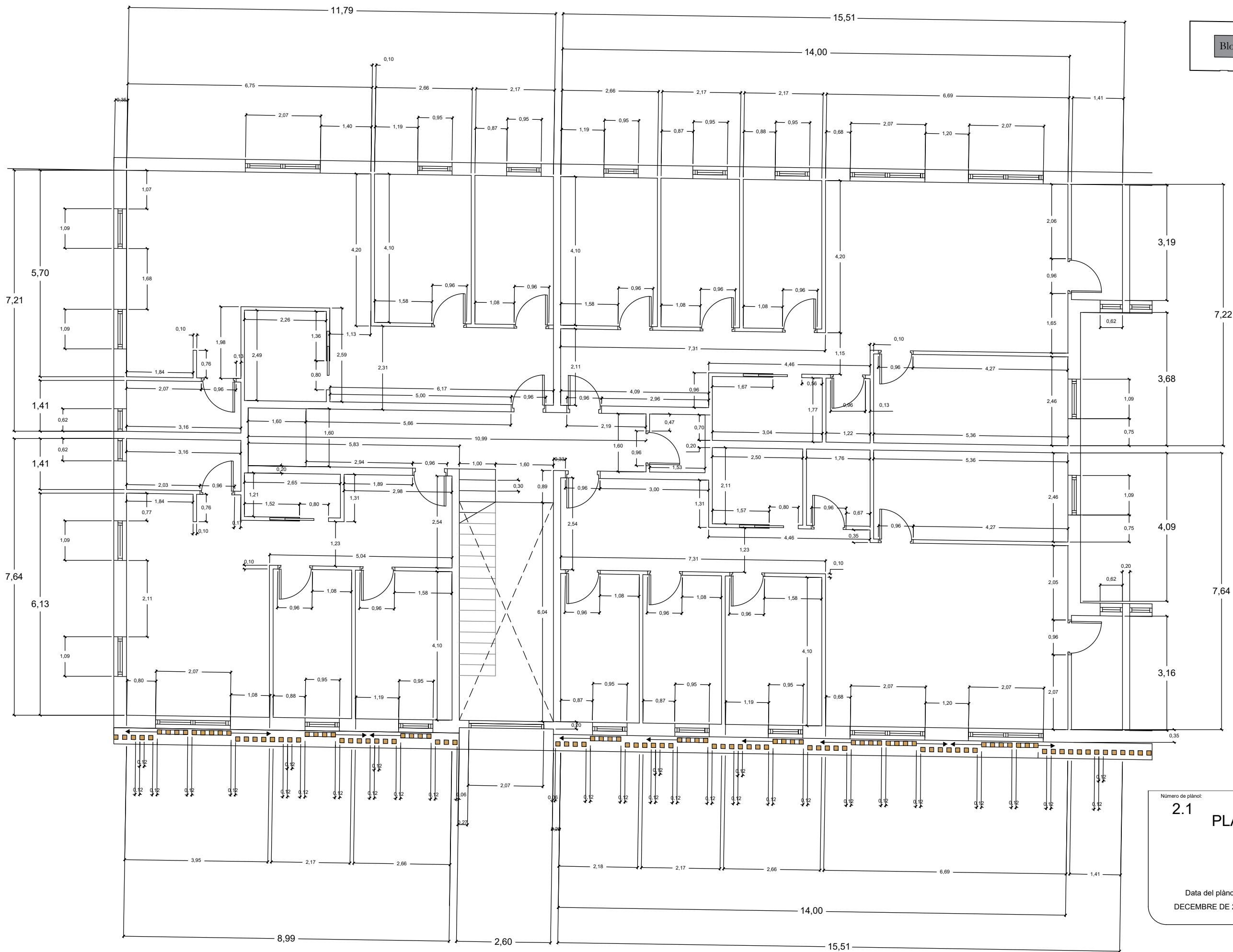
HABITATGE SOCIAL

2.0 PLÀNOL ACOTAT
ZONES EXTERIORS
2ª PLANTA

Número de plànol: 2.0

Data del plànol: DECEMBRE DE 2018

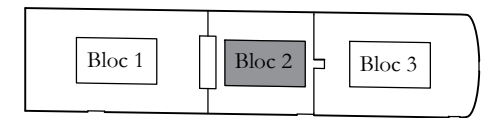
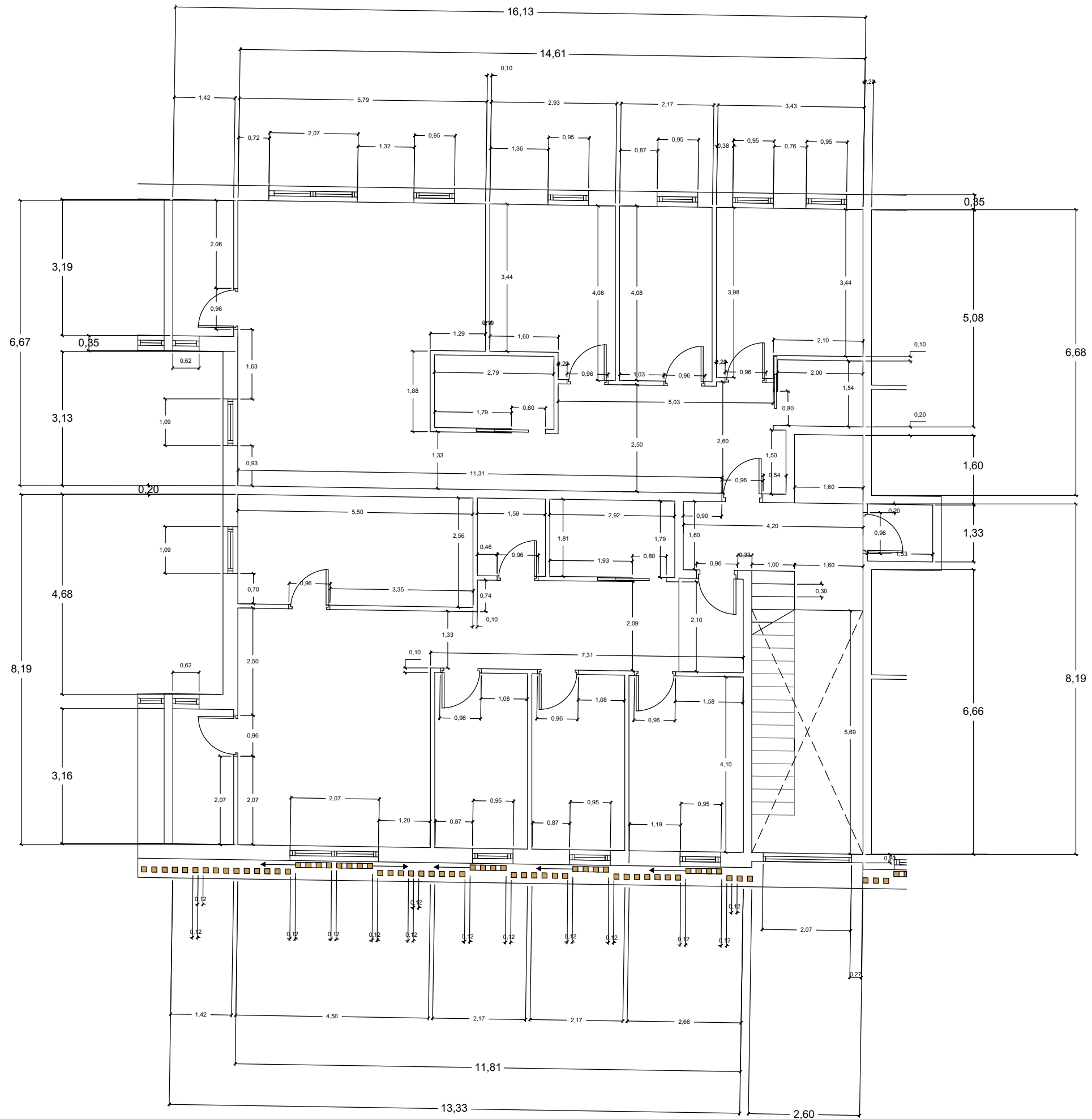
Escala en DIN A-4: 1:400



Número de plànol:
2.1
 HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
BLOC 1
2ª PLANTA

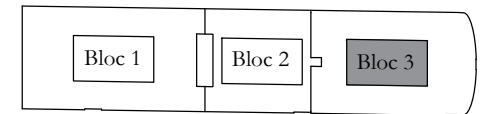
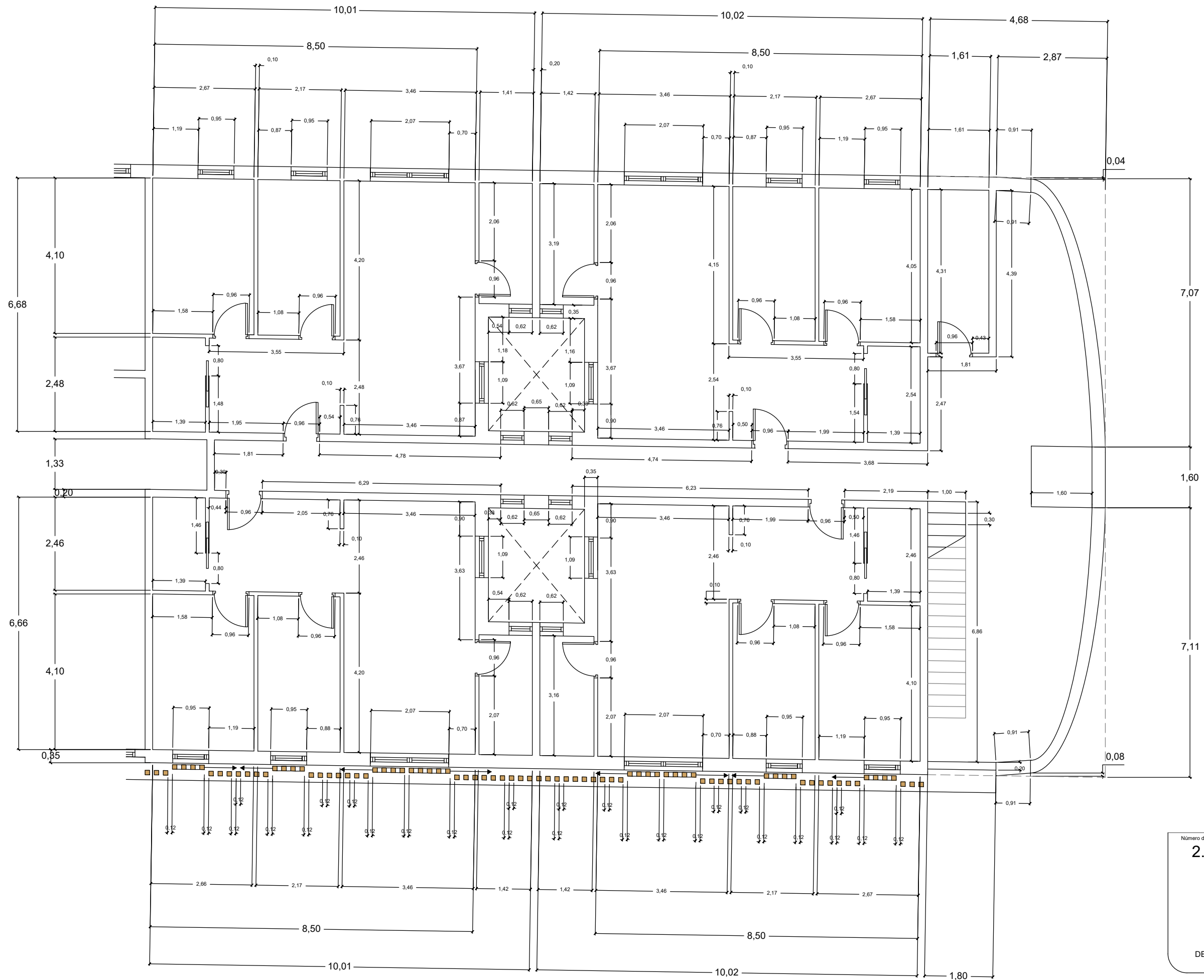
Data del plànol:
 DECEMBRE DE 2018

Escala en DIN A-3:
 1:100



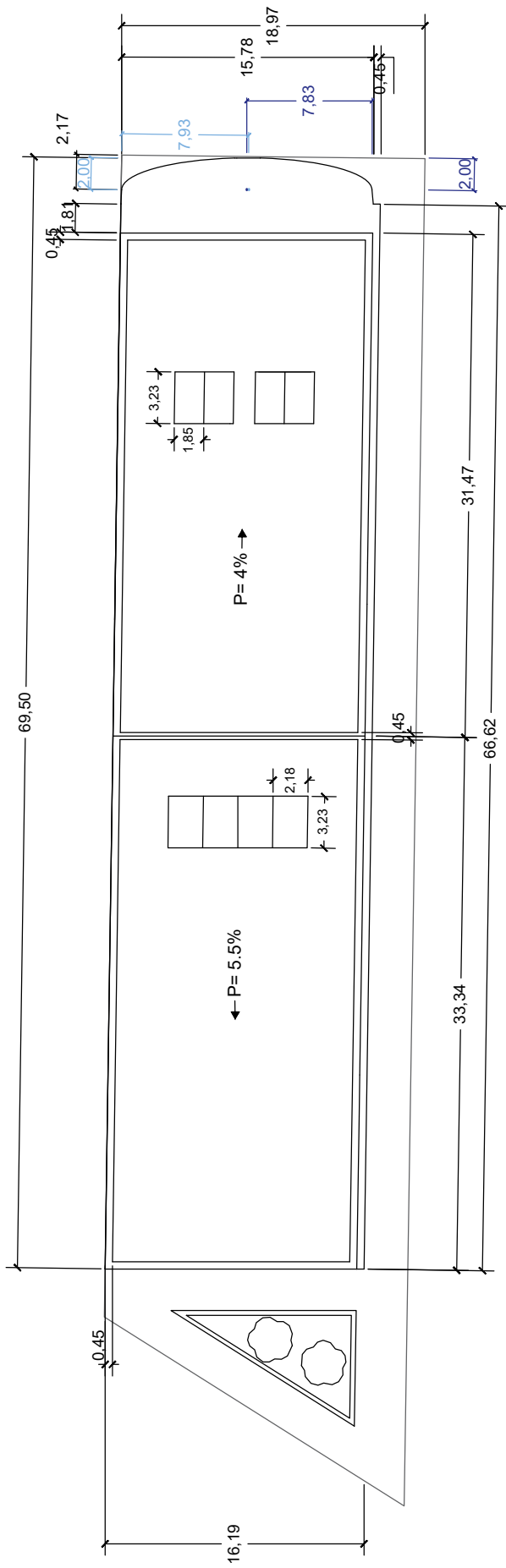
Número de plànol: **2.2** HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
BLOC 2
2ª PLANTA

Data del plànol: DECEMBRE DE 2018 Escala en DIN A-3: 1:100



Número de plànol: **2.3**
 HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
BLOC 3
2ª PLANTA

Data del plànol: DECEMBRE DE 2018
 Escala en DIN A-3: 1:100

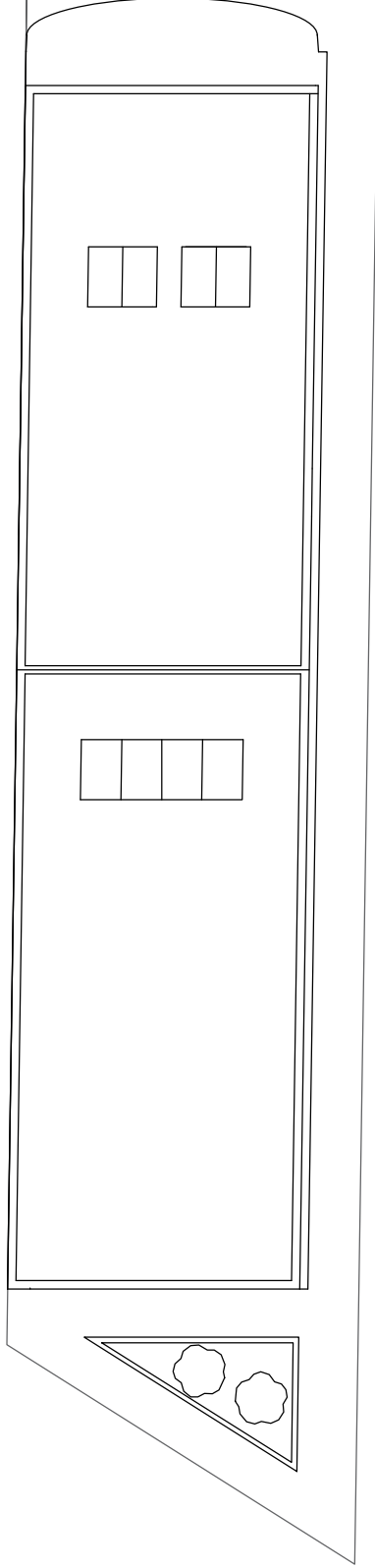
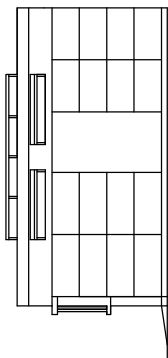
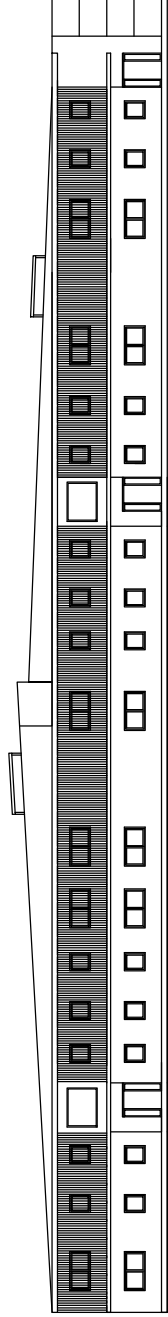
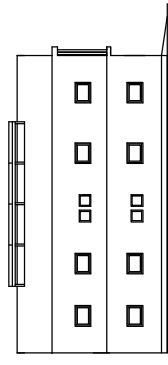


Número de plànol:

3.0 HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL ACOTAT
TEULADA

Data del plànol:
 DECEMBRE DE 2018

Escala en DIN A-4:
 1:400

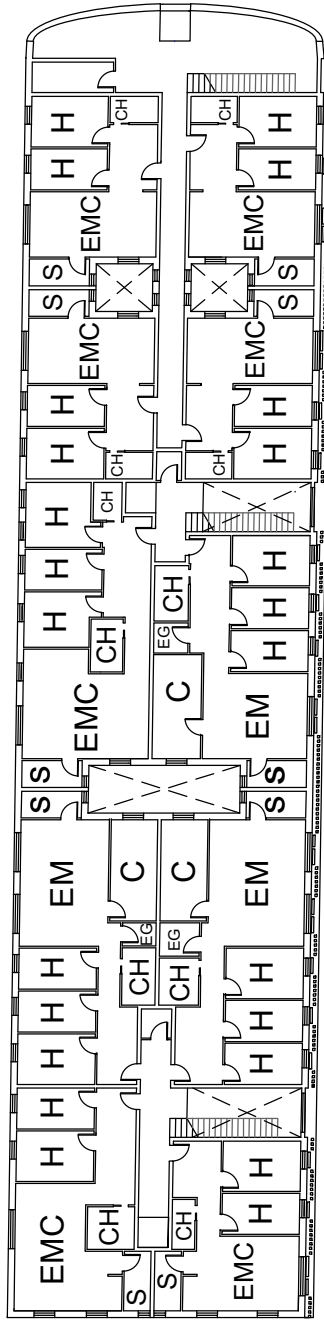
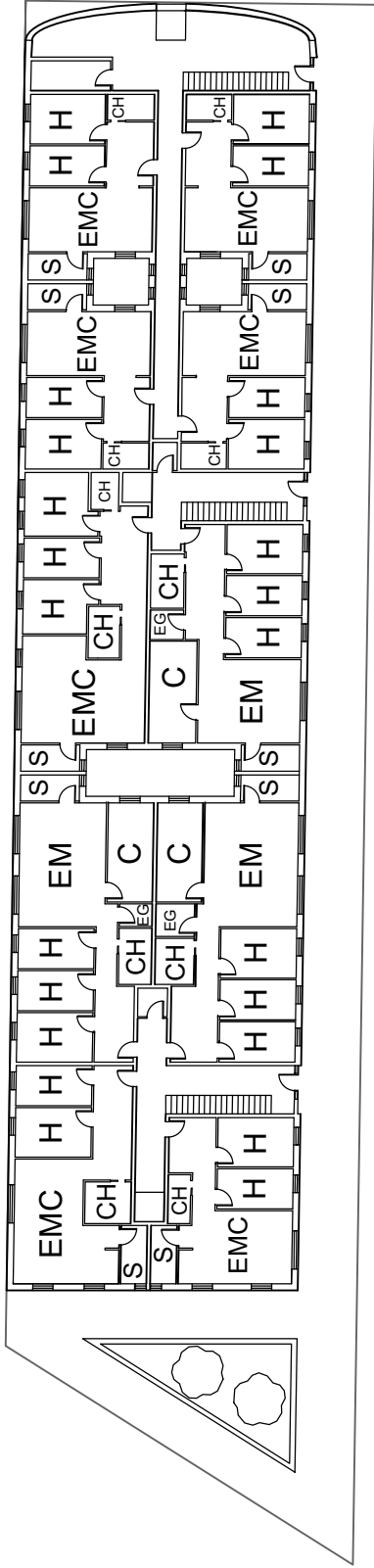


Número de plànol:
4.0

HABITATGE SOCIAL
PLÀNOL VISTES

Data del plànol:
DECEMBRE DE 2018

Escala en DIN A-4:
1:400



Zones interiors privades	
C	Cuina
CH	Cambra Higiénica
EG	Emmagatzematge General
EM	Sala d'Estar i Menjador
EMC	EM + C
H	Habitació
S	Safareig

Zones interiors privades

Número de plànol:

5.0

HABITATGE SOCIAL

PLÀNOL
DISTRIBUCIONS DELS
HABITATGES

Data del plànol:

DECEMBRE DE 2018

Escala en DIN A-4:

1:400

4.0 Conclusions

Aquest treball m'ha ajudat a conèixer amb més profunditat el lloguer social d'una forma tant general com municipal, com també la legislació que s'ha de complir a l'hora de crear uns plànols arquitectònics.

Al principi del treball vaig formular tres objectius . El primer era informar-se del funcionament de l'habitatge social en l'àmbit tant general com municipal. Aquest punt el vaig poder desenvolupar sense cap problema, però el segon objectiu (fer un anàlisi general dels habitatges socials de l'Av. Josep Irla 17,19 i 21.) va ser una mica més difícil i no vaig obtenir la informació òptima, ja que quan vaig demanar poder accedir als plànols a partir d'una instància, me'n van lliurar uns que no eren els plànols dels habitatges, sinó els de les telecomunicacions de cada bloc; en aquests plànols no hi havia la segona, tercera i quarta planta del Bloc "A", i com a conseqüència falta informació en aquest anàlisi. Tots aquests plànols van ser extrets de l'arxiu, és a dir, era tota la informació que en tenen a la Bisbal d'Empordà. Finalment, el tercer objectiu (crear els plànols d'uns habitatges de lloguer social a la Bisbal d'Empordà) ha estat completat tot i que m'hauria agradat incloure els elements estructurals de l'edifici i haver decorat cada habitatge amb el mobiliari. En general aquest treball ha sigut complet.

5.0 Opinió personal

Aquest treball m'ha servit com una petita prova dels pròxims estudis que vull cursar després del 2n de Batxillerat, el Grau en Arquitectura. Durant el treball vaig pensar que els plànols serien una part fàcil de fer, però després em vaig adonar que estava equivocat, ja que m'ha portat molta feina a l'hora d'idear les distribucions seguint la legislació, com també passar totes aquestes idees al programa afegint les dificultats que em va donar el terreny a l'hora de planificar. Tot i les hores dedicades en aquesta part em vaig entretenir molt i em vaig adonar que el camí que decidiré el pròxim curs és el correcte. Després de conèixer l'estat actual del lloguer social crec que s'hauria de planificar la creació d'un nou parc d'habitatges d'aquest caràcter. Crec que si els plànols que he presentat passessin per mans professionals, es podrien portar a la realitat.

6.0 Bibliografia

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (13/03/2013). *Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios*. [en línia]. (revisió : 06/06/2017). [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3904>>

Ajuntament de la Bisbal d'Empordà. *Habitatge*. [en línia]. Ajuntament de la Bisbal d'Empordà. [Consultat: 11/08/ 2018]. Disponible a Internet: <<http://www.labisbal.cat/ca/habitatge.html>>

Ajuntament de la Bisbal d'Empordà. *La climatologia a la Bisbal*. [en línia]. Ajuntament de la Bisbal d'Empordà. [Consultat: 24/07/2018]. Disponible a Internet: < <http://www.labisbal.cat/ca/climatologia.html>>

Ajuntament del Prat del Llobregat. *Història del Prat*. Ajuntament del Prat de Llobregat. [Consultat: 19/10/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.elprat.cat/cultura/patrimoni-cultural/historia-del-prat>>

Barceló, Joan. (06/10/2018). *Ara.cat: Les barraques de Montjuïc, mig segle de l'espurna de lluita veïnal*. [en línia]. [Consultat: 19/10/2018]. Disponible a Internet: <https://www.ara.cat/societat/barraques-Montjuic-espurna-lluita-veinal_0_2102189826.html>

Certificat Energètic. *Qualificacions Certificats Energètics*. [en línia]. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet: <<http://certificatenergetic.es/articulos-4/qualificacions-certificats-energetics/>>

Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Barcelona. (08/05/2017). *Com es pot saber si un habitatge o un edifici disposa de certificat d'eficiència energètica?* [en línia]. APABCN. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet: <https://www.apabcn.cat/ca_es/serveicolegiat/visats/actualitat/Pagines/saber-si-unhabitatge-te-CEE.aspx>

Consell Comarcal del Baix Empordà. *Cèdules d'habitabilitat*. [en línia]. Consell Comarcal del Baix Empordà. [Consultat: 15/09/2018]. Disponible a Internet: < https://baixemporda.cat/ca/cedules_d_habitabilitat.html>

Definición. *Definición de Mapa Topográfico*. [en línea]. [Consultat: 24/07/2018]. Disponible a Internet: <<https://definicion.mx/mapa-topografico/>>

Ecohouses. *L'orientació òptima per construir una casa eficient energèticament*. [en línea]. [Consultat: 10/09/2018]. Disponible a Internet: <<http://www.ecohouses.es/lorientacio-optima-per-construir-una-casa-amb-un-us-eficient-de-lenergia/>>

E.Esperanza (01/08/2016). *Pisos.com: 10 cuestiones sobre el futuro del alquiler social*. [en línea]. Vocento. [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.pisos.com/aldia/10-cuestiones-sobre-el-futuro-del-alquiler-social/72922/>>

El Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja. *¿Qué es el CTE?*. Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. [Consultat: 20/11/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.codigotecnico.org/index.php/menu-que-cte.html>>

Estudi ARQUIDIMOP93. (02/12/2013). *SlideShare: Proyecto arquitectura unifamiliar en 10 pasos*. SlideShare. [Consultat: 24/07/2018]. Disponible a Internet: <<https://es.slideshare.net/arquidimop93/proyecto-arquitectura-unifamiliar-en-10-pasos-28802050>>

Factorenergia. (06/02/2017). *Què és l'eficiència energètica?* Factorenergia. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.factorenergia.com/ca/blog/eficiencia-energetica-ca/que-es-leficiencia-energetica/>>

Fondo Social de Vivienda. [en línea]. Fondo Social de Vivienda. [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.fondosocialdeviviendas.es/>>

Generalitat de Catalunya. (14/06/2018). *250 milions d'euros per a l'habitatge social*. [en línea]. [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/250-milions-deuros-per-a-lhabitatge-social>>

Generalitat de Catalunya. *Certificació d'eficiència energètica d'edifici*. [en línea]. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet: <http://icaen.gencat.cat/ca/energia/usos_energia/edificis/certificacio>

Generalitat de Catalunya. (03/03/2017). *¿Qué es el certificado energético o de eficiencia energética?*. [en línea]. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet <<https://canalempresa.gencat.cat/es/detall/que-es-el-certificat-energetic-eficiencia-energetica-edificis>>

Godoy, Giv. (03/02/2014). *Colonias industriales, fenómeno histórico y social*. [en línea]. [Consultat: 17/11/2018]. Disponible a Internet: < <http://historiacoloniaindustrialdecatalunya.blogspot.com/2014/02/las-colonias-industriales-de-cataluna.html>>

Grosso, Tamara. (12/08/2016). *BIOGUIA: ¿Cuáles son las mejores plantas para los techos verdes?* [en línea]. [Consultat: 09/12/2018]. Disponible a Internet: < https://www.bioguia.com/ambiente/cuales-son-las-mejores-plantas-para-los-techos-verdes_29289277.html>

Housfyblog. (11/01/2018). *¿Qué es la referencia catastral?* [en línea]. [Consultat: 13/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://housfy.com/blog/referencia-catastral-aspectos-clave/>>

Housing Europe. (17/10/2017). *The State of Housing in the EU 2017*. [en línea]. Housing Europe. [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>>

Idealista, S.A.U. (03/05/2018). *Idealista: En qué consiste el alquiler social*. [en línea]. Idealista. [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/05/03/624947-en-que-consiste-el-alquiler-social>>

Idealista, S.A.U. (15/03/2015). *Idealista: ¿Qué orientación tiene que tener tu casa para ahorrar en energía?*. [en línea]. Idealista. [Consultat: 10/09/2018]. Disponible a Internet: < <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/03/18/735557-que-orientacion-tiene-que-tener-tu-casa-para-ahorrar-en-energia>>

Jurado, Luis. (22/09/2015). *¿Qué diferencia hay entre proyecto básico y proyecto de ejecución?*. [en línea]. [consultat: 24/07/2018]. Disponible a Internet: <<http://www.luisjurado.es/2015/09/22/que-diferencia-hay-entre-proyecto-basico-y-proyecto-de-ejecucion/>>

Lleal Tulsà Associats. (06/06/2016). *El certificat energètic (CEE): què és i quan és obligatori?*. [en línea]. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet: < <http://www.llealtulsa.com/el-certificat-energetic-cee-que-es-i-quan-es-obligatori/>>

Lloguer Segur, S.A.U. *10 preguntes resoltes sobre el certificat energètic*. [en línea]. Lloguer Segur, S.A.U. [Consultat: 02/08/2018]. Disponible a Internet:< <http://blog.lloguersegur.cat/10-preguntes-resoltes-sobre-el-certificat-energetic/>>

López Díaz, Jesús. (01/08/2003). *Vivenda social y Falange: Ideario y construcciones en la década de los 40*. [en línea]. Universitat de Barcelona. [Consultat: 19/10/2018]. Disponible a Internet: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(024\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(024).htm)>

Montilla Bueno, Arturo. (29/12/2016). *Las 6 fases de un proyecto de arquitectura*. [en línea]. [Consultat: 24/07/2018]. Disponible a Internet: <<http://arturomontilla.com/es/las-6-fases-de-un-proyecto-de-arquitectura/>>

Portal de la Dirección General del Catastro. *¿Qué es la referencia catastral?* [en línea]. [Consultat: 13/08/2018]. Disponible a Internet: <http://www.catastro.meh.es/esp/referencia_catastral_1.asp>

Rodríguez, Pau. (05/12/2018). *La Generalitat valida que Barcelona obligue a los promotores a destinar el 30% de su nueva vivienda a uso social*. [en línea]. [Consultat: 30/12/2018]. Disponible a Internet: <https://www.eldiario.es/catalunya/Colau-Govern-destinar-vivienda-Barcelona_0_843065961.html>

Servei Meteorològic de Catalunya. *El clima de Catalunya* .(revisió : 29/06/2018). [en línea] [Consultat: 10/09/2018]. Disponible a Internet: <<http://www.meteo.cat/wpweb/climatologia/el-clima-ahir/el-clima-de-catalunya/>>

Stilwell, Martin (2015). *Social Housing History: The early history of social housing in Britan*. [en línea]. [Consultat: 20/10/2018]. Disponible a Internet: <<http://www.socialhousinghistory.uk/wp/>>

Sust, Toni. (15/10/2014). *el Periódico: Catalunya només té 60.000 pisos de lloguer social i en necessita 230.000*. [en línea]. [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.elperiodico.cat/ca/vivenda/20141014/catalunya-nomes-te-60000-pisos-de-lloguer-social>>

Tatjer, Mercedes. (01/08/2003). *Los orígenes de la vivienda en Barcelona: Las cooperativas de viviendas en el primer tercio del siglo XX*. [en línea]. Universitat de Barcelona. [Consultat: 19/10/2018]. Disponible a Internet: <<http://www.ub.edu/geocrit/tatjbcn.htm>>

Vilaseró, Manuel. (12/04/2018). *el Periódico: España, a años luz de la media europea en alquiler social*. [en línea]. (revisió : 13/04/2018). [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20180412/espana-a-anos-luz-de-la-media-europea-en-alquiler-social-6754347>>

Yañez, Cristina. (11/04/2013). *Hogar Canales Mapfre: Alquiler social en caso de desabucio*. [en línea]. MAPFRE S.A . [Consultat: 11/08/2018]. Disponible a Internet: <<https://www.hogar.mapfre.es/hogar/vivienda/3214/alquiler-social>>

7.0 Annexos

7.1 Annex 1

Entrevista amb a Eva Aguado Dalmau, Responsable del Departament d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Empordà. Realitzada el 26 d'octubre de 2018 a la Bisbal d'Empordà.

LLOGUER SOCIAL, ASPECTES GENERALS

- De quines maneres es pot sol·licitar l'habitatge social?

Ara, actualment, es pot sol·licitar d'una sola manera, s'ha unificat i se li diu registre únic d'habitatges de protecció oficial. Llavors les persones s'inscriuen en aquest registre, on hi consta la data que entra la documentació a l'administració. Després l'administració té 3 mesos per resoldre en cas que es necessiti més documentació pel registre, i durant 3 anys aquella documentació és vigent, és a dir, durant tres anys està inscrit amb una data d'inscripció la qual diu que està buscant un habitatge social. Llavors la Generalitat té pisos de protecció oficial que quan s'acaben els contractes o bé quan els queden buits, consulten aquesta llista i el següent que busqui un habitatge, per exemple a la Bisbal, i que compleix els requisits d'ingressos (els quals han d'estar en un barem que no pot superar ni faltar). Si la família està en aquest barem, se'ls ofereix el pis buit. També es mira que sigui adequat el pis amb la tipologia de la família: un pis gran, a una família de dues persones, si no hi ha cap altra família més nombrosa se'ls hi oferirà, però si no es cobrirà amb una família més gran. Per exemple, si té quatre habitacions s'oferirà a una família de sis persones.

En part, hi ha una altra via que és la nostra borsa d'habitatges socials, la qual administrem i desenvolupem en al Consell Comarcal. Aquesta borsa que és de propietaris privats: en cas que els interessi el programa al propietaris, els oferim altres garanties, col·laborem amb els ajuntaments de manera que si aquests propietaris afegeixen un habitatge en aquesta borsa se'ls fan rebaixes en els IBIs. Oferim un lloguer més baix que el preu de mercat.

- Quin paper té la Diputació de Girona?

La Diputació de Girona el que fa és no treballar directament amb la persona, sinó que col·labora amb els ajuntaments i/o amb els consells comarcals. Nosaltres amb la Diputació tenim un conveni de col·laboració per temes energètics i per mantenir la borsa d'habitatges.

- Quins requisits es necessiten per llogar? I per la compra?

El requisit més indispensable és que no tinguis un habitatge en propietat. El que fa la Generalitat és filtrar primeres i segones residències, una altra de les coses imprescindibles que es comprovarà és fer una declaració jurada on la persona que vol un pis de protecció confirma que no en té un altre en propietat. Només en els casos que tingui un altre habitatge se li admetrà si, per exemple, està a punt de perdre l'habitatge en propietat o té l'habitatge però no pot disposar-ne perquè el dret d'ús el té una altra persona.

- Després d'una cerca vaig veure que els inquilins tenen el dret de compra, amb els habitatges actuals s'ha donat l'exemple?

Actualment i des de fa uns 8 anys no hi ha promocions noves, sí que hi ha la possibilitat de voler un pis de compra de la Generalitat, però actualment no s'estan oferint fins que no hi hagi noves promocions.

- Quina seria la mitjana de preu de lloguer social a la Bisbal? S'aplica l'IPC en aquests preus?

El lloguer social a la Bisbal està per sota dels 300€. Durant un temps, concretament en els anys més dolents, hem tingut congelat a la borsa d'habitatges l'increment de l'IPC. Encara que sempre s'ha ofert la possibilitat d'aplicar-ho però els propietaris han preferit no augmentar-lo durant els anys dolents, ja que els ha interessat més tenir l'habitatge ocupat pagant uns mínims. Com que és un programa que funciona bastant bé, quan trobem un propietari d'un habitatge que no sap què fer-ne i té por de tenir-lo buit (pel tema de les ocupacions irregulars) se li dona aquesta confiança i tanques un contracte amb una família que busca habitatge per molt de temps. L'èxit és molt bo, hem tingut moltes experiències bones vinculades en aquest programa.

- Qualsevol propietari pot oferir el seu habitatge per un lloguer d'aquestes característiques a la borsa d'habitatges?

Sí, però se li informa que és un programa social. Llavors, quan hi hagut alguna persona que ens presenta una casa amb piscina o un pis amb una comunitat de propietaris que té un manteniment molt costós, el preu que li oferim nosaltres, com que és social, no els és atractiu, ja que poden optar a un altre sector que els dona més bona rendibilitat econòmica. Nosaltres informem igual. Les nostres taxacions tenen un "sostre", no podem taxar per

sobre un import, llavors les expectatives seves no quadren amb el que nosaltres li podem oferir, tot i que anem a buscar màxims.

HABITATGES ACTUALS

-Els habitatges de lloguer social de l'Av. Josep Irla són propietat de la Generalitat o de propietaris privats?

Els números senars 17,19 i 2 són de promoció de protecció oficial pública, vol dir que el sòl era públic, de l'Ajuntament, llavors hi va haver un concurs per fer el projecte, un concurs per fer l'execució, el seguiment fet per la Generalitat. Els pisos de l'altra banda, que van ser creats fa uns 10 anys, són de protecció oficial privada, vol dir que hi havia un promotor privat, una persona que va comprar el sòl o era propietari que va voler fer-hi uns pisos i que finalment va recórrer a la Generalitat perquè l'ajudessin econòmicament a acabar la promoció. La Generalitat, a canvi d'aquest ajut, posa com a condició que siguin destinats a protecció oficial. Aquests són diferents dels de protecció oficial pública, ja que els públics són sempre gestionats per la Generalitat, en cas que algú busqui un pis de lloguer social ha d'estar en el registre i es segueix el llistat, mentres els que són de promoció privada també es busca en el registre però aquesta persona els primer tràmits els fa com un client normal. És a dir, la promotora li ensenya el pis i li comuniquem que ha d'estar en el registre i en aquest cas els teus ingressos tampoc han de superar uns màxims, i després es tanca la compra-venda.

- Per què es van crear els habitatges que hi ha actualment? Hi ha una justificació?

Sí, estan vinculats amb el pla urbanístic que defineix de quina manera creix el municipi i estudia les necessitats del municipi, si es preveu un increment de població que ells poden definir, com a increment moderat, més alt, etc. Després en funció d'aquests paràmetres decideixen tirar o no endavant aquesta promoció.

- Durant la crisi econòmica es va disparar la demanda?

Sí, es va extremer.

- Hi ha una alta demanda actualment?Podeu satisfer aquesta demanda?Un nou parc d'habitatges l'alleugeriria?

Sí, però no podem atendre totes les demandes, els sol·licitants queden inscrits en el registre però no se'ls pot trucar immediatament, la gent recorre a aquest registre quan veu que li

pujaran molt el lloguer en la propera renovació, o que no tenen confort a l'habitatge i quan es posen a buscar en agències no en troben. Finalment acudeixen a nosaltres i quan els dones el registre i l'entreguen els informem que actualment no podem donar resposta immediata, ja que tots els pisos que tenim estan ocupats, a la que en queda un de lliure, els antics inquilins han de fer un procés de verificar que està correcte. Per poder-lo tornar a llogar se li demana a l'anterior llogater que doni de baixa els subministres de manera que el nou llogater s'hagi de donar d'alta; això a vegades és un impediment perquè les companyies subministradores l'estan encarint bastant.

- Em vaig estar informant sobre la quantitat d'habitatges que hi ha al municipi i hi ha una dada que em va sorprendre, que era la qualificació energètica dels habitatges de l'Av. Josep Irla, ja que és molt baixa, amb una qualificació de "E". Creus que comporta una mica més de dificultat econòmica pels inquilins?

Sí, segurament. Nosaltres estem mirant amb el programa de col·laboració amb la Diputació per veure què està succeint perquè des de Servei Socials hem parlat d'aquest tema. Ja que són persones que tenen un recurs limitat i que en canvi les provisions de l'habitatge no són favorables a tenir un consum moderat pels subministres, i intentarem fer-hi alguna cosa sobretot amb els afers que amb un manteniment més adequat es podrien solventar, fer unes formacions a les famílies amb el tema de les ventilacions, de com utilitzar els subministres, etc.

CARACTERÍSTIQUES BLOCS I PISOS.

- Hi ha alguna normativa per edificacions de tipus social?

Els de promoció privada poden ser com el de qualsevol habitatge sempre hi ha un preu límit de venda, és a dir, els limiten el preu de venda/m² però amb un preu més alt que els de venda de la Generalitat que són més controlats. Sí, hi ha una normativa que són les Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges dotacionals públics.

NOUS HABITATGES

- Es necessitaria un projecte de parc d'habitatges d'aquest caire pel futur?

Sí, hauria d'estar previst en aquest pla urbanístic, on s'hauria de preveure aquesta zona de construcció d'habitatges de protecció oficial i en cas que el pla ho contempli s'hauria de desenvolupar.

- Com haurien de ser els habitatges òptims, que s'adeqüessin més al lloguer social?

Hauria de ser eterogènic, no buscar una sola tipologia perquè s'està exclouent a altres, sinó que amb un mateix bloc hi pogués haver molta varietat, d'aquesta manera també ho equilibra tot. Potser un bloc més de caràcter jove comporta uns avantatges i unes dificultats; el fet que no només hi hagi joves sinó que també hi pugui haver habitatges per gent gran en planta baixa i que siguin familiars trobo que li dona més riquesa.