

La promoció de HPO d'obra nova a cost assequible en zones de muntanya a partir de la innovació, la industrialització i la sostenibilitat

Sessió de treball
2 d'abril de 2025

Àmbits de treball per afavorir el desenvolupament d'HPO a la Cerdanya i
Coneixement d'experiències d'interès



CONSELL COMARCAL
DE LA Cerdanya



Diputació de Lleida



EMPRESARIAT
CERDANYA

catalunya
emprèn



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa
i Treball

CLUSTER | DEVELOPMENT

Resum participants

Rol	Núm. entitats
Promotors	2
Constructores	6
Instal·ladors	4
Fusteria	2
Arquitectes	6
Arquitectes municipals	3
Secretaris municipals	6
Regidors i Alcaldes	9
Presència representants Dept. de Territori, Dept. d'Empresa, Acció...	

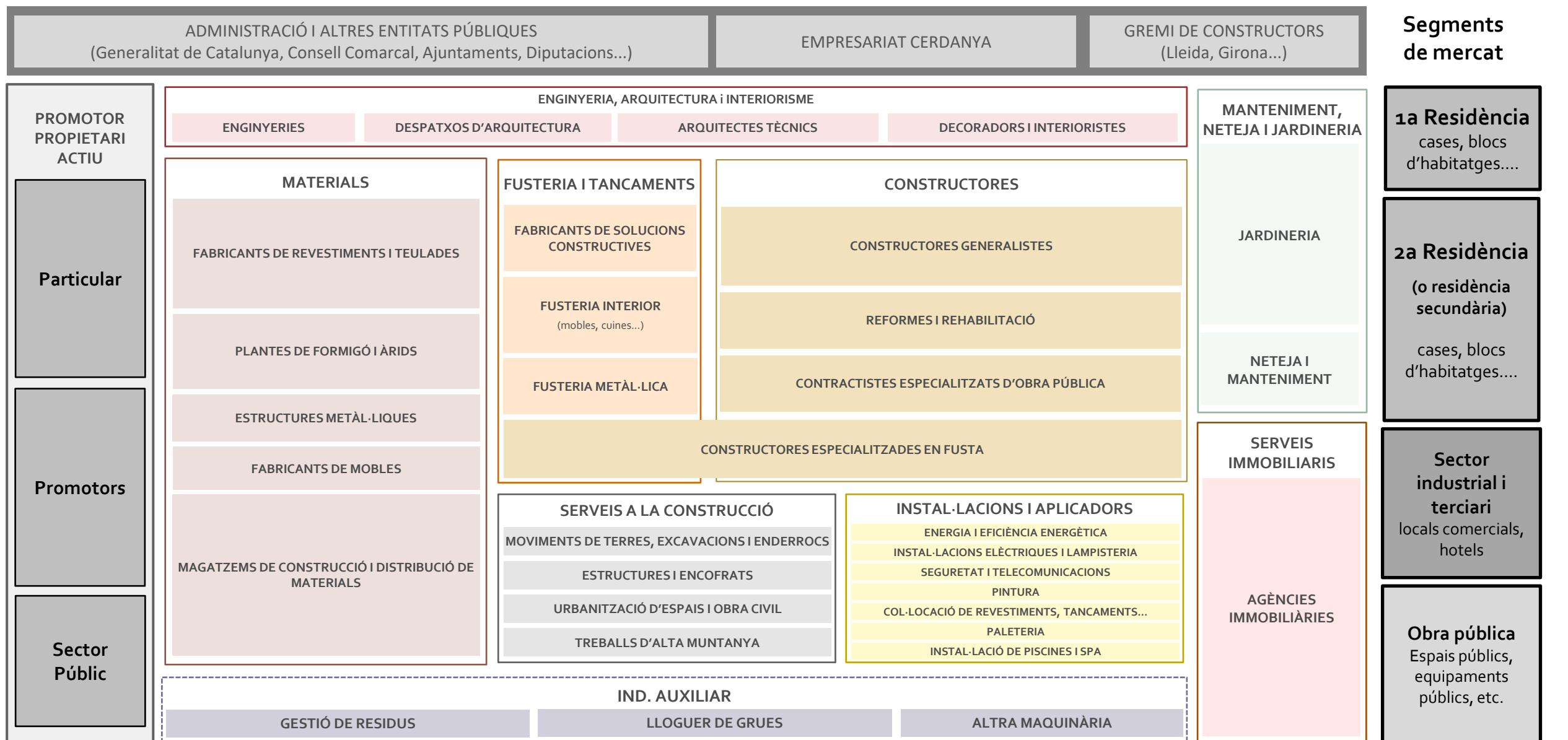
Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. Taula rodona.
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, priorització, conclusions i properes passes.

Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. Taula rodona.
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, priorització, conclusions i properes passes.

Cadena de Valor de la Construcció a la Cerdanya



Àmbits de treball i reptes estratègics cadena de valor de la construcció de la Cerdanya

DESENVOLUPAMENT DE NOUS MERCATS I DIVERSIFICACIÓ DE SEGMENTS

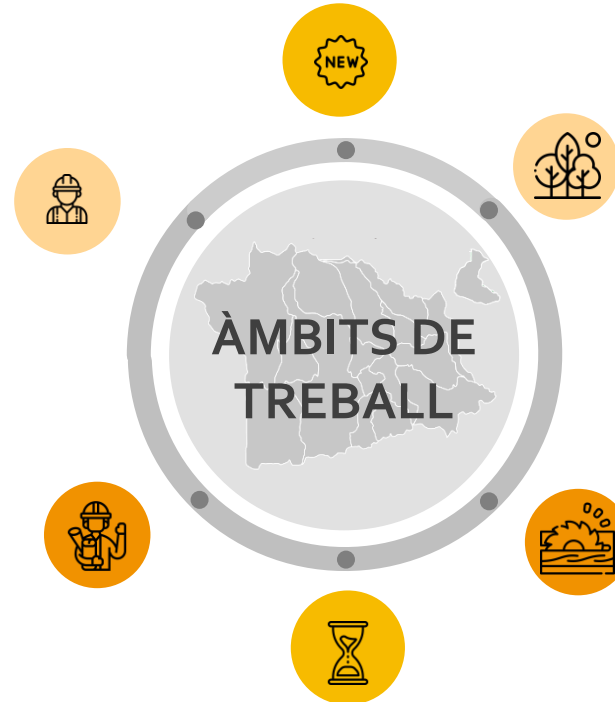
- Desenvolupament de negoci: posicionament en nous mercats geogràfics i explotació avantatges competitius (ex. Cerdanya Francesa, sud de França, Pirineus...) per a tots els agents de la cadena (arquitectes, constructores, fusteries...)
- Compliment requeriments administratius i tràmits propis del nou mercat (ex. constituir societat francesa)
- Desenvolupament de cadena de proveïdors en mercats destí (ex. instal·ladors, ...)
- Desenvolupar altres mercats diferents de 2a residència (ex. Habitatge de Protecció Oficial, altra obra pública, segment industrial...)

FORMACIÓ, TALENT I NOVES ESTRATÈGIES

- Reciclatge de talent actual (formació al llarg de la cadena de valor)
- Atracció de talent jove
- Captació de nous perfils professionals (ex. personal d'oficina tècnica)
- Desenvolupament d'oferta de formació en proximitat
- Millorar la imatge del sector davant la societat i les oportunitats que ofereix
- Habitatge assequible per a treballadors
- Formació de directius i facilitar el relleu generacional

PROMOCIÓ DE LA REHABILITACIÓ

- Millorar els incentius per fomentar la rehabilitació
- Coneixement de models de gestió de rehabilitació de cascals antics
- Donar suport a les empreses especialitzades en la rehabilitació
- Millorar el paper del sector públic com a promotor de la rehabilitació



SOSTENIBILITAT, DESCARBONITZACIÓ I ECONOMIA CIRCULAR

- Difusió i formació en criteris de sostenibilitat al llarg de la cadena
- Ús de materials més sostenibles (aïllaments naturals, fusta...)
- Circularitat cadena de valor i millorar l'eficiència i cost de la gestió de residus actual (ex. Àrids)
- Reducció emissions procés constructiu i cicle de vida (ex. Eficiència enèrgica, energies renovables...)
- Millorar l'eficiència i gestió de l'ús de l'aigua
- Càlcul de la petjada de carboni (organització, producte, actiu)
- Acompanyament empreses certificació en sostenibilitat

INDUSTRIALITZACIÓ I NOVES SOLUCIONS CONSTRUCTIVES

- Coneixement de nous sistemes constructius, visites a obres, nous models de negoci...
- Suport a projectes de proveïdors de solucions industrials (ex. Nou rol fusteries)
- Accés a sòl industrial a cost competitiu
- Suport en realització de projectes d'I+D.

DIGITALITZACIÓ I NOUS MODELS DE GESTIÓ DE PROCESSOS

- Nous requeriments clients (ex. Administració Pública) i ús de BIM
- Falta d'eines per a la millora de processos i productivitat al llarg de tota la cadena de valor (LEAN)
- Incorporació d'eines digitals per a l'atracció de talent jove.

DESENVOLUPAMENT DE NOUS MERCATS I DIVERSIFICACIÓ DE SEGMENTS

1. Estudi de mercats objectiu (Costa Brava i Pirineu Francès): criteris de compra i identificació de potencials clients
2. Elaboració guia sobre els passos per al compliment de requisits del mercat francès i acompanyament a les empreses en l'entrada al mercat francès
3. Formació en licitacions públiques mercat nacional i mercat francès
4. Foment d'aliances entre empreses per al desenvolupament de nous mercat

SOSTENIBILITAT, DESCARBONITZACIÓ I ECONOMIA CIRCULAR

5. Acompanyament i formació a empreses i professionals en el càlcul de la petjada de carboni en la cadena de valor de la construcció i la certificació (organització, producte i actiu)
6. Coneixement de bones pràctiques i criteris per a la integració de la sostenibilitat en la construcció (difusió d'una guia d'avaluació i criteris a tenir en compte, visita a obres de referència en adopció de la sostenibilitat i coneixement de bones pràctiques dels agents implicats...)
7. Formació sobre la valorització de residus

INDUSTRIALITZACIÓ I NOVES SOLUCIONS CONSTRUCTIVES

8. **Identificació de models de desenvolupament d'HPO a cost assequible en zones de muntanya a partir de la industrialització i impuls d'un projecte pilot col·laboratiu local**
9. Formació sobre la industrialització i l'optimització del procés constructiu
10. Visites a obres industrialitzades i coneixement procés
11. Foment de projectes d'escala industrial en el sector de la construcció (ex. Nou rol fusteries industrialitzades)

DIGITALITZACIÓ I NOUS MODELS DE GESTIÓ DE PROCESSOS

12. Formació en eines digitals per a l'ús de sistemes industrialitzats ("el llenguatge de la industrialització")
13. Difusió i coneixement d'eines digitals per a la millora de processos (ex. Lean Construction)

PROMOCIÓ DE LA REHABILITACIÓ

14. Coneixement, formació i difusió en solucions i processos per a la rehabilitació integral d'edificis
15. Identificació de millors pràctiques i polítiques per a la rehabilitació de casc antic de zones de muntanya (ex. Incentius, colls d'ampolla urbanístics, coordinació sector públic-privat...) i dinamització d'un projecte pilot conjunt sobre rehabilitació
16. Suport en el desenvolupament d'empreses que actuïn d'oficina de gestió d'ajuts a la rehabilitació

FORMACIÓ, TALENT I NOVES ESTRATÈGIES

17. Atracció de talent: visibilització de les oportunitats en el sector, integració de bones pràctiques i desenvolupament d'oferta de formació de proximitat
18. Suport al relleu generacional i la continuïtat empresarial
19. Foment de la col·laboració public-privada per a la promoció d'habitatge assequible per afavorir l'atracció de treballador

Definir com millorar les polítiques d'habitatge i específicament la construcció de HPO, millorant i innovant en el procés de construcció des de la part de planejament fins a la gestió dels habitatges durant el seu cicle de vida

- **Anàlisi de models exitosos de promoció d'HPO a Catalunya i en zones properes amb casuístiques similars** (territori de muntanya i turístics com la Cerdanya)
- **Coneixement d'exemples d'aplicació de la industrialització per a l'estalvi de temps, introducció de criteris de sostenibilitat i compliment de l'objectiu de cost per a la viabilitat.**
- **Estudi de models de gestió i operació dels HPO durant la seva vida útil** (lloguer vs compra)
- **Identificació de potencials projectes pilot**
- **Formació sobre l'HPO – reptes per fer-hi front, estudi de projectes de promoció d'HPO i potencial visita a l'obra.**

Principals preguntes a respondre

- Quins són els colls d'ampolla que frenen la promoció i construcció d'HPO a la Cerdanya?
- Com podem assolir objectius de costos constructius que facin possible la construcció d'HPO tenint en compte els requeriments i característiques de l'HPO a la Cerdanya?
- Podem aprofitar la construcció d'HPO per a innovar en els mètodes constructius (industrialització, sostenibilitat, digitalització...)?
- Quin coneixement, formació i habilitats específics ens calen per a innovar en la construcció d'HPO i aconseguir un cost constructiu més assequible? Podem impulsar un projecte pilot col·laboratiu?
- Quins models han resultat més exitosos en la promoció i construcció d'HPO en zones similars a la Cerdanya (territori de muntanya i turística)? –p.e. altres zones de Catalunya, França...

- **Identificació dels reptes de promoció d'HPO a la Cerdanya** - Novembre'2024
- **Benchmarking de polítiques d'HPO a Catalunya i ús de tècniques industrialitzades** (9 entrevistes – administració, arquitectes, constructores, promotors privats, urbanistes amb experiència en HPO) – Desembre'2024
- **Conèixer i entendre models d'altres països en polítiques d'habitatge (HPO)** (1 entrevista amb Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine) - Desembre'2024
- **Jornada sobre els colls d'ampolla en el desenvolupament d'HPO, coneixement d'experiències i àmbits de treball** - Abril'2025
- **Jornada amb potencials visites a obres**
- **Identificació de potencials projectes pilot**

Entitat
Arquitecte Municipal de Puigcerdà
DG Arquitectura – DG Construcción (empresa constructora de Navarra)
Comissió d'Economia Territorial i Urbana – Col. Economistes
Ajuntament de Martorell
Fundació Salas
Grup Mas
Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine
Coma Arquitectura
Ajuntament de La Garriga
Ajuntament de Bellver de Cerdanya

Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. **Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.**
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. Taula rodona.
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, priorització, conclusions i properes passes.

Anàlisi del model de desenvolupament d'HPO a Catalunya

Promoció pública vs promoció privada

HPO iniciat a Catalunya entre 2013 - 2023

2013 - 2023, Catalunya	HPO iniciat	%
INCASOL	649	4%
Altres promotors públics	5.207	30%
Promotors privats sense ànim de lucre	5.003	29%
Resta de promotors privats	6.617	38%
Total	17.476	100%

El 66% de l'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya iniciat entre el 2013 – 2023 ha estat promogut pel sector privat i social.

Estat del sòl disponible a la Cerdanya per a la promoció d'HPO

Municipi	Superfície parcel·la	Edificabilitat HPO	Núm. Màx. d'habitatges	Ordenació	Estat
BOLVIR	4.138,16 m²	3.000 m² HPO general + 1.500 m² HPO concertat	20 habitatges HPO general + 10 habitatges HPO concertat	Ordenació unifamiliar tradicional ceretana	En desenvolupament 8 HPO
GER	501,4 m²	411,15 m²	4 habitatges HPO concertat	Ordenació unifamiliar tradicional ceretana (Clau 82)	-
GER	924,01 m²	757,69 m²	7 habitatges HPO concertat	Ordenació unifamiliar tradicional ceretana (Clau 82)	-
GER	1.279,62 m²	1.068,48 m²	10 habitatges HPO general	Ordenació unifamiliar tradicional ceretana(Clau 82)	-
GER	1.500 m²	1.252,5 m²	12 habitatges HPO general	Ordenació unifamiliar tradicional ceretana (Clau 82)	En desenvolupament –fase avantprojecte
GUILS	400 m²	291,9 m² ús habitatge + 125,1 m² ús complementari	3 habitatges HPO general	Ordenació tradicional ceretana (Clau 21a-HP)	-
LLÍVIA	3.856,15 m²	3.647,55 m²	39 HPO general amb garatges i trasters	Habitatge en bloc plurifamiliar (A5 residencial)	-
PUIGCERDÀ	930,2 m²	3.546,79 m²	44 HPO general	Sup. Útil mín: 65 m² (Clau 6B.a)	-
PUIGCERDÀ	2.201,6 m²	7.187,14 m²	90 HPO general	Sup. Útil mín: 65 m² (Clau 6B.a)	-
PUIGCERDÀ	4.675,63 m²	6.857 m²	72 habitatges HPO general lloguer	Zona clau R-III.	-
PUIGCERDÀ	2.292,84 m²	4.620,69 m²	45 habitatges HPO general	Zona clau 6S41HPO i 6S41HPC	-
PUIGCERDÀ	4.350,87 m²	-	-	Zona clau 6-UA-23	-
ALP	2.487 m²	-	PB+2		-
ALP	1.135 m²	-	PB+2		-
TOTAL	30.672,48 m²	34.265,99 m²	356 HPO		

Més de 30 participants a la sessió de treball del 27/11

Promotors, arquitectes, constructors, fusteries, instal·ladors, ajuntaments, arquitectes municipals...



Principals colls d'ampolla del procés de promoció, construcció i gestió de l'HPO a la Cerdanya

Urbanisme, viabilitat i gestió del sòl

- Poca capacitat de l'Administració Local per a la mobilització del sòl reservat per a HPO.
- Característiques urbanístiques del sòl d'HPO: fragmentació, baixa densitat i limitat sostre màxim.
- Requeriments urbanístics de caràcter estètic (clau 21.a., recobriment de pedra...)
- Manca d'estudis de viabilitat econòmica de les reserves existents de sòl d'HPO

Promoció i desenvolupament d'HPO

- Limitada experiència promotora i capacitat financera dels Ajuntaments
- Escassetat de promotors privats locals i incentius per al desenvolupament d'HPO
- Manca de coneixement de criteris per a l'optimització del cost constructiu i de manteniment en fase de disseny i construcció (interlocució arquitecte-constructora, industrialització...)
- Cadena industrial local amb poca experiència en HPO (optimització de costos, plurifamiliar...)

Finançament i gestió de l'HPO

- Coneixement de subvencions i mecanismes de finançament de l'HPO.
- Limitada capacitat financera de l'Administració local
- Llarg període de retorn de la inversió en HPO.
- Gestió de l'actiu durant la vida útil.
- Criteris per a l'adjudicació d'HPO

Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. Taula rodona.
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, priorització, conclusions i properes passes.

Principals models de Desenvolupament de l'HPO

Promoció pública directa

- Habitatges promogut directament per Administracions públiques
- Inversió a càrrec de l'Administració
- Desenvolupament en sòl públic o cedit a l'Administració
- En el cas del lloguer, l'Administració ha de gestionar l'immoble durant la vida útil

Promoció privada

- Promoció privada d'HPO en sòl privat destinat a HPO.
- Desenvolupament del sòl i inversió a càrrec de la promotora.
- El promotor privat s'encarrega de la venda o lloguer dels HPO als preus establerts

Model de col·laboració públic-privat

- L'Administració cedeix sòl públic a promotors privats per desenvolupar HPO
- Els promotors poden rebre ajuts o subvencions per a dur a terme la promoció.
- El promotor privat s'encarrega de:
 - Desenvolupar el sòl
 - Construir
 - Llogar o vendre als preus d'HPO
 - Gestió durant la vida útil

Promoció cooperativa

- Desenvolupament d'habitatges per part de cooperatives
- Es desenvolupa en sòl públic cedit normalment en règim de dret de superfície o sòl privat adquirit per la cooperativa
- La propietat de l'habitatge correspon a la cooperativa

Principals models de Desenvolupament de l'HPO

Promoció pública directa

- Habitatges promogut directament per Administracions públiques
- Inversió a càrrec de l'Administració
- Desenvolupament en sòl públic o cedit a l'Administració
- En el cas del lloguer, l'Administració ha de gestionar l'immoble durant la vida útil

Promoció privada

- Promoció privada d'HPO en sòl privat destinat a HPO.
- Desenvolupament del sòl i inversió a càrrec de la promotora.
- El promotor privat s'encarrega de la venda o lloguer dels HPO als preus establerts

Model de col·laboració públic-privat

- L'Administració cedeix sòl públic a promotors privats per desenvolupar HPO
- Els promotors poden rebre ajuts o subvencions per a dur a terme la promoció.
- El promotor privat s'encarrega de:
 - Desenvolupar el sòl
 - Construir
 - Llogar o vendre als preus d'HPO
 - Gestió durant la vida útil

Promoció cooperativa

- Desenvolupament d'habitatges per part de cooperatives
- Es desenvolupa en sòl públic cedit normalment en règim de dret de superfície o sòl privat adquirit per la cooperativa
- La propietat de l'habitatge correspon a la cooperativa

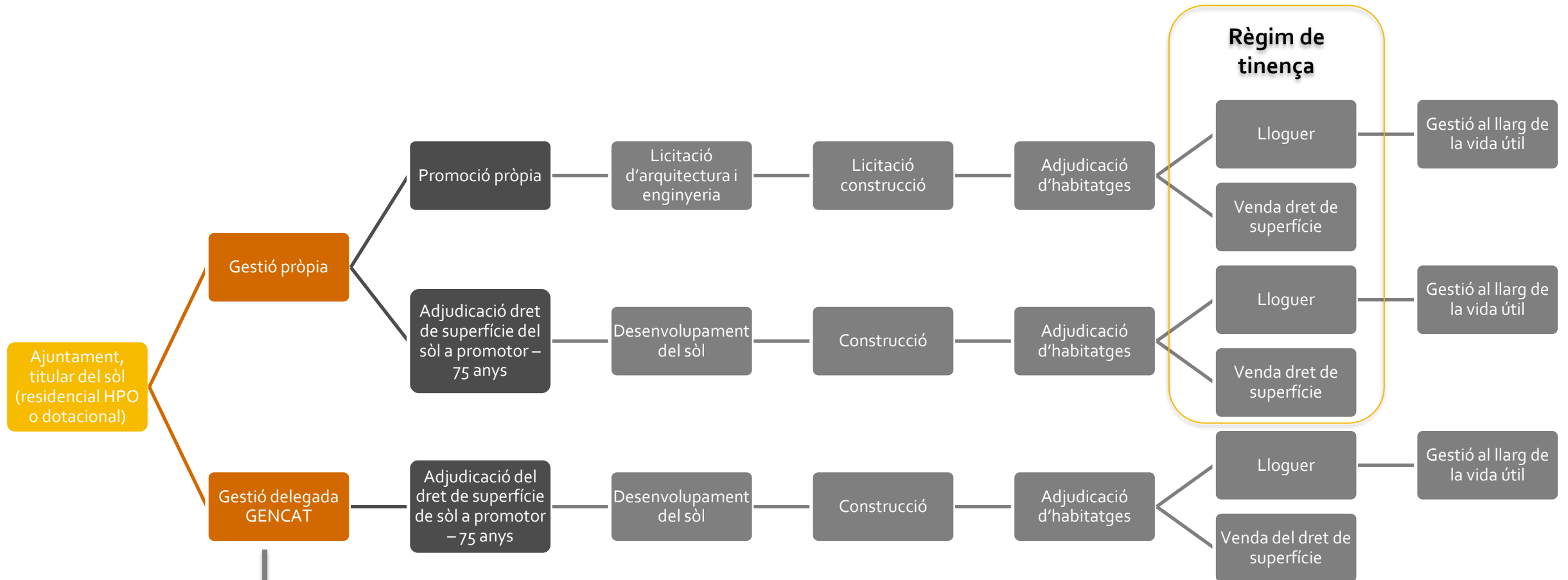
← DARRERES NOVETATS NORMATIVES: Sistema d'Ajuts Reserva Pública de Solars →

Sistema d'Ajuts Reserva Pública de Solars

- La Generalitat de Catalunya ha posat en marxa recentment la “Reserva Pública de Solars”.
- Es tracta d'un nou sistema d'ajuts per al desenvolupament d'HPO.
- Aquest sistema preveu principalment 2 règims de tinença dels habitatges: lloguer o compra de dret de superfície.
- La compra del dret de superfície és un model d'adquisició de l'habitatge per part de l'adjudicatari durant 75 anys.
- L'accés als ajuts d'aquest sistema requereix la inscripció del sòl d'HPO en un registre de la Generalitat.
- El sistema es va posar en marxa al febrer de 2025 i properament se'n coneixeran més detalls.
- La informació es pot consultar a: [web de l'Agència de l'Habitatge](#)

Mecanismes de promoció d'HPO

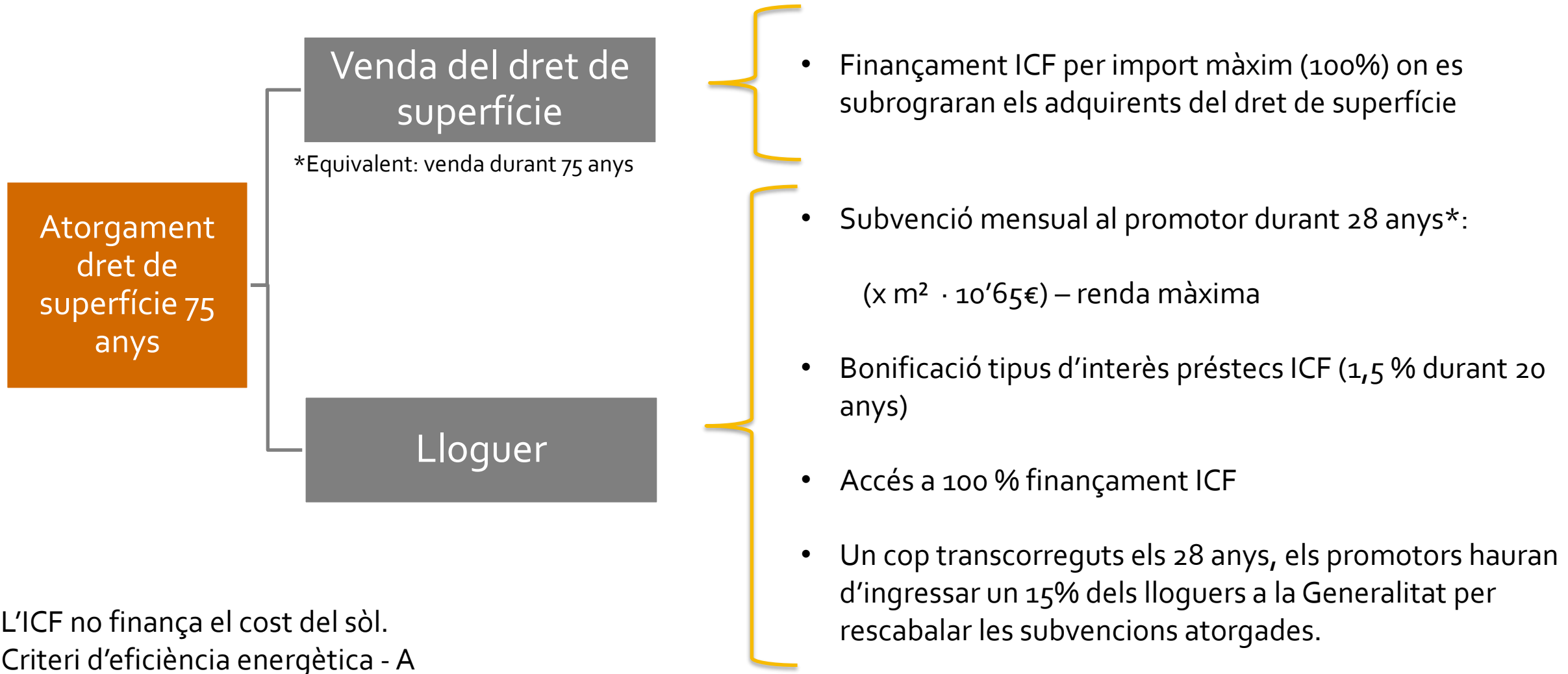
Reserva Pública de Solars – Generalitat de Catalunya



*Els municipis de l'àmbit 4 que s'hi vulguin acollir han de justificar 3 vegades el nombre d'habitatges potencials construïbles al solar.

Nou sistema d'ajuts a la promoció d'HPO

Reserva Pública de Solars – Generalitat de Catalunya



Preus màxims de l'HPO de nova construcció

Reserva Pública de Solars – Generalitat de Catalunya

Zona	Renda màxima lloguer	Preu màxim transmissió dret de superfície
Àmbit 1	10,65 €/m ² (meitat dels habitatges) i 8,65 €/m ² (l'altra meitat)	2.411,10 €/m ² (Annexos: 1.205,54 €/m ²)
Àmbit 2	8,65 €/m ²	
Àmbit 3	7,65 €/m ²	
Àmbit 4	6,64 €/m ²	

Preus €/m² de superfície útil

- Àmbit 3: Guils i Isòvol
- Àmbit 4: resta de municipis de la Cerdanya

- En l'àmbit 3, un màxim del 40% dels habitatges poden ser en règim de dret de superfície (60% han de ser lloguer)
- En l'àmbit 4, el 100% poden ser en règim de dret de superfície

Models d'interès de desenvolupament d'HPO en sòl públic

Licitació Aj. Barcelona 2020, exemple d'innovació, sostenibilitat i industrialització

Promoció pública directa

- Habitatges promogut directament per Administracions públiques
- Inversió a càrrec de l'Administració
- Desenvolupament en sòl públic o cedit a l'Administració
- En el cas del lloguer, l'Administració ha de gestionar l'immoble durant la vida útil

- **Exemple d'interès:** Licitació amb 4 lots per diferents promocions (Pallars, Binèfar, Marroc i Arriassa)
- **Licitació:** Obres de construcció, conjuntament amb redacció de projecte, dels edificis d'habitatge protegit amb mesures de contractació pública sostenible.

Criteris d'adjudicació	Punts màxims
Proposta de projecte (memòria i document gràfic)	35 punts
Impacte ambiental associat a les solucions constructives de l'edifici	25 punts
Termini d'execució d'obres	25 punts
Proposta econòmica	9 punts
Assistència postvenda	6 punts

- Industrialització CLT o prefabricat de formigó
- Reducció desviacions

Models d'interès de desenvolupament d'HPO en sòl públic

Exemple Ajuntament de Martorell

Model de col·laboració públic-privat

- L'Administració cedeix sòl públic a promotors privats per desenvolupar HPO
- Els promotors poden rebre ajuts o subvencions per a dur a terme la promoció.
- El promotor privat s'encarrega de:
 - Desenvolupar el sòl
 - Construir
 - Llogar o vendre als preus d'HPO
 - Gestió durant la vida útil

- **Exemple d'interès:** Promoció de 130 HPO de lloguer a Martorell.
- Habitatges d'1, 2, 3 i 4 dormitoris de 55 a 90 m² amb terrassa, pati o balcó + plaça d'aparcament i traster.
- **Col·laboració públic-privat:**
 - AJUNTAMENT DE MARTORELL: Cessió en dret de superfície del sòl per un termini de 75 anys.
 - FUNDACIÓ SALAS: promotora dels habitatges
 - FUNDACIÓ NOU LLOC: gestió dels lloguers
 - INSTITUT CATALÀ DE FINANCES: finançament de la promoció
 - AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA: bonificació dels tipus d'interès.
- Prioritat per als veïns de Martorell, famílies amb menors a càrrec, i a joves d'entre 18 i 40 anys, entre altres diferents col·lectius.

Models d'interès de desenvolupament d'HPO en sòl públic

Exemple Ajuntament de Martorell

Model de col·laboració públic-privat

- L'Administració cedeix sòl públic a promotors privats per desenvolupar HPO
- Els promotors poden rebre ajuts o subvencions per a dur a terme la promoció.
- El promotor privat s'encarrega de:
 - Desenvolupar el sòl
 - Construir
 - Llogar o vendre als preus d'HPO
 - Gestió durant la vida útil

Model de desenvolupament de l'HPO de l'Ajuntament de Martorell

Objectiu: fer viable el desenvolupament d'HPO sense requeriment de finançament públic.



Com?

Definir promocions amb una massa crítica mínima per tal que puguin ser viables

Models d'interès de desenvolupament d'HPO en sòl públic

Exemple Ajuntament de Martorell

Model de col·laboració públic-privat

- L'Administració cedeix sòl públic a promotors privats per desenvolupar HPO
- Els promotors poden rebre ajuts o subvencions per a dur a terme la promoció.
- El promotor privat s'encarrega de:
 - Desenvolupar el sòl
 - Construir
 - Llogar o vendre als preus d'HPO
 - Gestió durant la vida útil

L'Ajuntament duu a terme estudis de viabilitat de promocions d'HPO per a cada sòl disponible per a desenvolupar HPO per tal de conèixer el sòl i poder-lo oferir.

Acreditació del grau d'inviabilitat de les promocions per desenvolupar mecanismes per fer-les viables

Gestió agrupada del sòl i elaboració de paquets de sòl que en el seu conjunt són viables i combinen HPO en lloguer amb HPO en venda on poder apalancar recursos.

Adjudicació directa del sòl a promotors socials en base a conveni amb Cohabitac a costos que garanteixen la viabilitat.

Establiment de pactes amb els promotors socials per a la reinversió de beneficis de les promocions en altres promocions que no són viables (nucli històric)

Exemple. Criteris en la fase de disseny i construcció

EXEMPLE de Criteris identificats per millorar la viabilitat econòmica des de la fase de disseny i construcció:

- Projectes col·laboratius arquitecte / promotora / constructora / industrial amb objectius de preu, termini...
- Valorar introducció industrialització (estructura, façana, banys...)
- Coincidència d'obres en diferents llocs per generar massa crítica
- Maximitzar la superfície útil i minimitzar espais comuns
- Instal·lacions comunitàries
- Optimitzar superfície de cuina
- Ús de persianes només a dormitoris
- ...

Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. **Taula rodona.**
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, priorització, conclusions i properes passes.



Rodrigo Alaminos

- Coordinador General de l'Ajuntament de Martorell
- Anteriorment, ha estat arquitecte municipal, cap de l'àrea de planificació urbanística i cap de l'àrea de territori i sostenibilitat

ralaminos@martorell.cat



Xavier Llopis

- Gerent de la constructora Constraula (grup Sorigué)
- Enginyers de camins, canals i ports

cōnstraula

Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. Taula rodona.
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, priorització, conclusions i properes passes.

Àmbits d'acció per als colls d'ampolla identificats

Colls d'ampolla:

Urbanisme, viabilitat i gestió del sòl

- Poca capacitat de l'Administració Local per a la mobilització del sòl reservat per a HPO.
- Característiques urbanístiques del sòl d'HPO: fragmentació, baixa densitat i limitat sostre màxim.
- Requeriments urbanístics de caràcter estètic (clau 21.a., recobriment de pedra...)
- Manca d'estudis de viabilitat econòmica de les reserves existents de sòl d'HPO

Accions proposades:

- ☒ 1. Definir mecanismes per a fer una gestió agrupada del sòl a nivell comarcal / supramunicipal (ex. Fundació amb Ajuntaments de patrons)
- ☒ 2. Estudi de la viabilitat de desenvolupament d'HPO en els diferents sòls reservats i definició de possibles "paquets" a la Cerdanya
- ☒ 3. Definir criteris d'adjudicació per mobilitzar el sòl d'HPO municipal de la Cerdanya
- ☒ 4. Acumulació de sòl en sectors per evitar fragmentació i millora densitat
- ☒ 5. Analitzar potencials canvis en requeriments estètics (clau 21.a.)
- ☒ 6. Dur a terme projectes pilot col·laboratius

Àmbits d'acció per als colls d'ampolla identificats

Colls d'ampolla:

Promoció i desenvolupament d'HPO

- Limitada experiència promotora i capacitat financera dels Ajuntaments
- Escassetat de promotors privats locals i incentius per al desenvolupament d'HPO
- Manca de coneixement de criteris per a l'optimització del cost constructiu i de manteniment en fase de disseny i construcció (interlocució arquitecte-constructora, industrialització...)
- Cadena industrial local amb poca experiència en HPO (optimització de costos, plurifamiliar...)

Accions proposades:

- ☒ 7. Concreció model de desenvolupament d'HPO: promoció pròpia vs concertació amb promotors privats (atracció de promotors privats), lloguer vs venda dret de superfície...
- ☒ 8. Aplicació de contractes col·laboratius (disseny amb objectiu de costos constructora, alineació d'interessos...)
- ☒ 9. Disseny amb criteris per a optimitzar costos en fase de construcció i de manteniment
- ☒ 10. Innovació a partir de palanques de reducció de terminis, necessitat de mà d'obra i sostenibilitat: industrialització

Àmbits d'acció per als colls d'ampolla identificats

Colls d'ampolla:

Finançament i gestió de l'HPO

- Coneixement de subvencions i mecanismes de finançament de l'HPO.
- Limitada capacitat financera de l'Administració local
- Llarg període de retorn de la inversió en HPO.
- Gestió de l'actiu durant la vida útil.
- Criteris per a l'adjudicació d'HPO

Accions proposades:

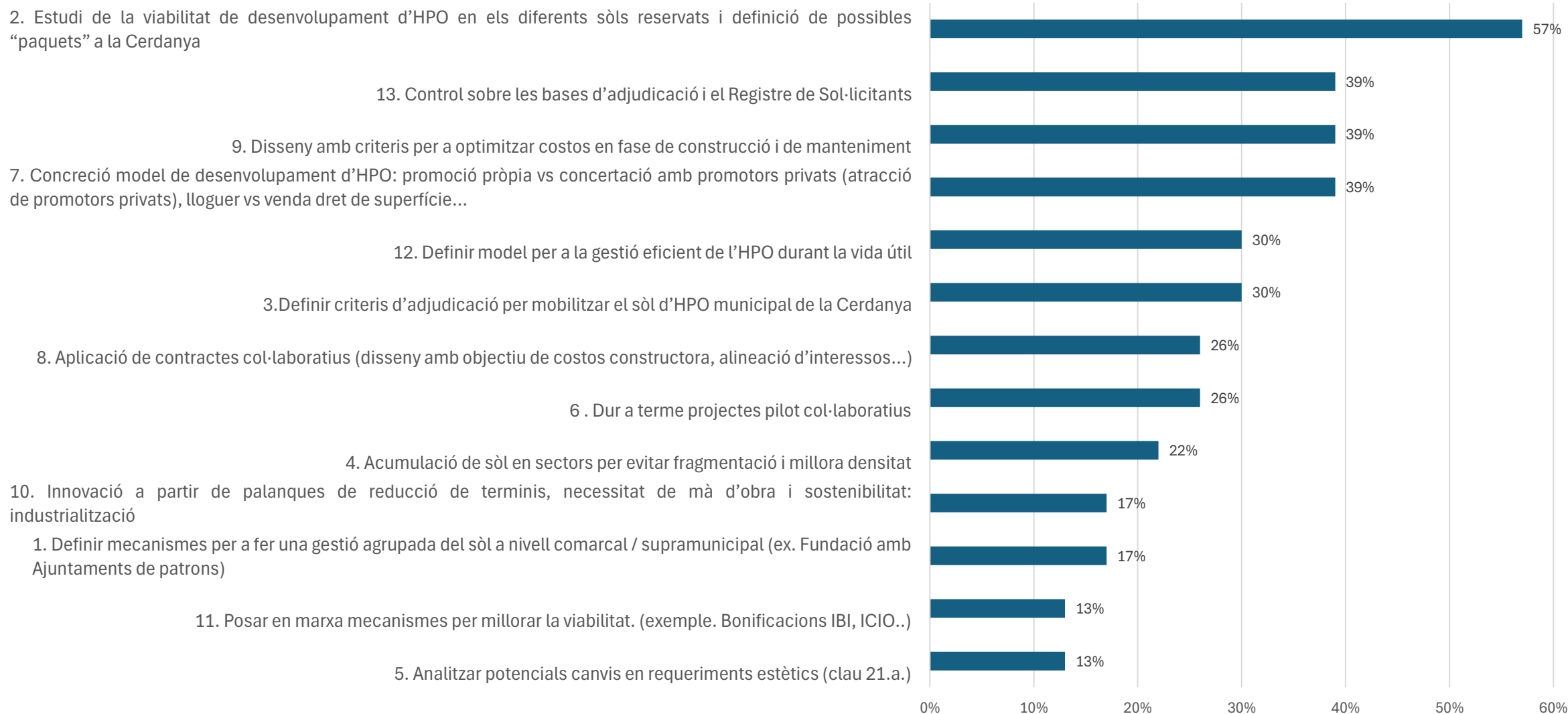
- ☒ 11. Posar en marxa mecanismes per millorar la viabilitat. (exemple. Bonificacions IBI, ICIO..)
- ☒ 12. Definir model per a la gestió eficient de l'HPO durant la vida útil
- ☒ 13. Control sobre les bases d'adjudicació i el Registre de Sol·licitants

Àmbit	Acció proposada
Urbanisme, viabilitat i gestió del sòl	1. Definir mecanismes per a fer una gestió agrupada del sòl a nivell comarcal / supramunicipal (ex. Fundació amb Ajuntaments de patrons)
	2. Estudi de la viabilitat de desenvolupament d'HPO en els diferents sòls reservats i definició de possibles "paquets" a la Cerdanya
	3. Definir criteris d'adjudicació per mobilitzar el sòl d'HPO municipal de la Cerdanya
	4. Acumulació de sòl en sectors per evitar fragmentació i millora densitat
	5. Analitzar potencials canvis en requeriments estètics (clau 21.a.)
	6 . Dur a terme projectes pilot col·laboratius
Promoció i desenvolupament d'HPO	7. Concreció model de desenvolupament d'HPO: promoció pròpia vs concertació amb promotors privats (atracció de promotors privats), lloguer vs venda dret de superfície...
	8. Aplicació de contractes col·laboratius (disseny amb objectiu de costos constructora, alineació d'interessos...)
	9. Disseny amb criteris per a optimitzar costos en fase de construcció i de manteniment
	10. Innovació a partir de palanques de reducció de terminis, necessitat de mà d'obra i sostenibilitat: industrialització
Finançament i gestió de l'HPO	11. Posar en marxa mecanismes per millorar la viabilitat. (exemple. Bonificacions IBI, ICIO..)
	12. Definir model per a la gestió eficient de l'HPO durant la vida útil
	13. Control sobre les bases d'adjudicació i el Registre de Sol·licitants

Agenda de la reunió

1. Objectius del projecte.
2. Recordatori conclusions i colls d'ampolla identificats.
3. Anàlisi d'experiències i models d'interès.
4. Taula rodona.
5. Plantejament d'àmbits de treball futurs.
6. Debat, prioritització, conclusions i properes passes.

EXERCICI: Seleccioneu les accions que considereu prioritàries (màx. 4)



Properes passes

Àmbit	Acció proposada	Properes passes
Urbanisme, viabilitat i gestió del sòl	1. Definir mecanismes per a fer una gestió agrupada del sòl a nivell comarcal / supramunicipal (ex. Fundació amb Ajuntaments de patrons)	
	2. Estudi de la viabilitat de desenvolupament d'HPO en els diferents sòls reservats i definició de possibles "paquets" a la Cerdanya	Contractar estudi de viabilitat
	3. Definir criteris d'adjudicació per mobilitzar el sòl d'HPO municipal de la Cerdanya	Definir mecanismes i criteris d'adjudicació dels Ajuntaments
	4. Acumulació de sòl en sectors per evitar fragmentació i millora densitat	
	5. Analitzar potencials canvis en requeriments estètics (clau 21.a.)	
	6. Dur a terme projectes pilot col·laboratius	Crida a identificació de potencials projectes i agents interessats
Promoció i desenvolupament d'HPO	7. Concreció model de desenvolupament d'HPO: promoció pròpia vs concertació amb promotors privats (atracció de promotors privats), lloguer vs venda dret de superfície...	
	8. Aplicació de contractes col·laboratius (disseny amb objectiu de costos constructora, alineació d'interessos...)	
	9. Disseny amb criteris per a optimitzar costos en fase de construcció i de manteniment	Anàlisi detallat d'obra amb visita in situ
	10. Innovació a partir de palanques de reducció de terminis, necessitat de mà d'obra i sostenibilitat: industrialització	
Finançament i gestió de l'HPO	11. Posar en marxa mecanismes per millorar la viabilitat. (exemple. Bonificacions IBI, ICIO..)	
	12. Definir model per a la gestió eficient de l'HPO durant la vida útil	
	13. Control sobre les bases d'adjudicació i el Registre de Sol·licitants	

Àmbit	Acció proposada	Properes passes
Urbanisme, viabilitat i gestió del sòl	1. Definir mecanismes per a fer una gestió agrupada del sòl a nivell comarcal / supramunicipal (ex. Fund	
	2. Es	
	3. Det	
	4. Ac	
	5. An	
	6. Du	
Promoció i desenvolupament d'HPO	7. Co	
	8. Ap	
	9. Dis	
	10. In	
Finançament i gestió de l'HPO	11. Po	
	12. D	
	13. Control sobre les bases d'adjudicació i el Registre de Sol·licitants	

GOVERNANÇA A LLARG TERMINI

(coordinació agents implicats sector públic i privat a través de CC. Cerdanya i Empresariat Cerdanya, interlocució amb Agència de l'Habitatge, coordinació amb Acció en àmbits d'oportunitats industrials..)

Cluster Development

Ferran Piqué - fpique@cluster-development.com

Lluís Ramis - lrakis@cluster-development.com



twitter.com/CLUSTER_DVLPMT

CLUSTER | DEVELOPMENT

Barcelona | Bucaramanga | Medellín | Lima