

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 1 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



INFORME DE NECESSITATS EN RELACIÓ AL PROJECTE D'HABITATGES AMB SERVEIS A SANTPEDOR

Ubicació: Carrer Monjo, 35 — Santpedor (Bages)
Promoció: habitatges per a persones grans amb serveis

1. INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Santpedor, en el marc de les polítiques locals d'habitatge i d'envelliment actiu, vol promoure la creació d'un equipament d'habitatges amb serveis per a persones grans, amb l'objectiu de donar resposta a la creixent demanda d'habitatges accessibles, segurs i adaptats a les necessitats d'autonomia de la gent gran, combatent així també la soledat no desitjada d'algunes persones grans, bo i mantenint-ne l'autonomia.

El present projecte s'alineja amb les polítiques públiques d'habitatge i polítiques socials. Aquest projecte respon a la necessitat d'oferir habitatges accessibles, segurs i adaptats, amb estances d'ús comú a la gent gran del municipi que afavoreixi la màxima independència personal i la vida comunitària i la integració social.

El projecte preveu la recuperació i rehabilitació d'un espai municipal actualment en desús per construir habitatge amb servei per persones grans.

2. MARC NORMATIU I ALINEACIÓ AMB LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES

El present projecte d'habitatges amb serveis per a persones grans de Santpedor s'emmarca dins del conjunt d'estratègies i instruments normatius que promouen el dret a l'habitatge digne i l'atenció a les persones en situació de vulnerabilitat, especialment la gent gran.

En aquest sentit, el projecte respon i dona compliment als següents marcs legals i estratègics:

- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que estableix la necessitat de garantir l'accés a un habitatge digne, assequible, accessible i adequat

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i g y o

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 2 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



a les necessitats de cada col·lectiu, amb especial atenció a les persones grans o amb dependència.

- Decret 75/2014, pel qual s'aprova el *Pla per al dret a l'habitatge a Catalunya 2013-2016* i els seus successius instruments de planificació, que promouen modalitats d'habitatge amb serveis com a alternativa intermèdia entre el domicili habitual i la residència assistida.
- Llei 12/2007, de serveis socials, i el Pla estratègic de serveis socials de Catalunya, que defineixen l'envelliment actiu, la promoció de l'autonomia personal i la prevenció de la dependència com a línies prioritàries de les polítiques públiques.
- Agenda Urbana de Catalunya i Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS 3 i 11), que impulsen entorns saludables, inclosius i sostenibles per a totes les edats.
- Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011. La Cartera de serveis socials determina el conjunt de prestacions de serveis, econòmiques i tecnològiques de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública i és l'instrument que assegura l'accés a les prestacions garantides de la població que les necessiti. Aquest document defineix cada tipus de prestació, així com la població a qui va dirigida, l'establiment o equip professional que l'ha de gestionar, els perfils i les ràtios de professionals, els estàndards de qualitat i els criteris d'accés:

L'article 2 del Decret Llei 50/2020 introdueix a l'article 3 de la Llei del Dret a l'habitatge 18/2007 la lletra p, la definició d'allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC)¹², que es defineix com "l'habitatge que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, té una superfície de l'espai privat inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada." . Aquests allotjaments amb espais comuns complementaris tenen la particularitat que, a banda del sòl que el

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat



DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 3 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



planejament preveu que es destini a allotjaments, també es poden construir en qualsevol sòl on el planejament prevegi usos d'habitatge. Els AECC hauran de disposar de cèdula d'habilitat, i el decret inclou unes normes d'habilitat transitòries a complir mentre no s'adapti el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habilitat dels habitatges i la cèdula d'habilitat. Aquestes són:

- L'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24m2 i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m2 per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m2.
- Els espais comuns complementaris poden estar independitzats o no de la resta d'espais comuns i poden ser tancats, semioberts o coberts. o En el cas dels allotjaments (siguin allotjaments amb espais comuns complementaris o allotjaments dotacionals). Han de complir les condicions d'habilitat
- Quan la estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.
- Quan els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals es generin en edificis existents també és d'aplicació l'annex 4 del Decret 141/2012 relatiu a les condicions d'habilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent i l'article 6 relatiu als principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge.”¹³
- Cal destacar que quan els AECC ocupin la totalitat d'un edifici, aquest no es podrà dividir en propietat horitzontal.

Aquest marc normatiu reforça la coherència i legitimitat del projecte, situant-lo com una iniciativa innovadora i necessària dins de les polítiques locals d'habitatge i d'atenció a les persones grans.

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i g y o



Dades de la prestació

Prestació	Servei d'habitatge tutelat per a persones grans de caràcter temporal o permanent.
Garantia de la prestació	de Subjecte a crèdits pressupostaris disponibles.
Descripció	Establiment que es compon d'un conjunt d'habitatges, reduïts o complets, en número variable i amb estances d'ús comú. Ofereixen un servei d'acolliment alternatiu a persones grans autònomes, les circumstàncies sociofamiliars de les quals no els permeten romandre en la pròpia llar.
Objecte	Dotar a les persones grans d'un habitatge adequat i practicable el qual afavoreix la màxima independència personal, constitueix el domicili habitual i afavoreix la vida comunitària i la integració social.
Funcions	Allotjament. Suport personal. Complementàriament es poden oferir serveis com: bugaderia, higiene de l'habitatge i altres. Les altres funcions establertes per l'ordenament jurídic vigent.
Tipologia de la prestació	de Prestació de servei: servei especialitzat.
Situació de la població destinatària	de Persones autònomes, amb bona capacitat física i cognitiva. la població persones que viuen soles, solteres, divorciades o viudes amb o sense fills, que volen combatre la possible situació de soledat no desitjada i/o accedir a habitatges adaptats que permetin mantenir la independència. També pot encaixar en parelles que viuen soles.
Edat de la població destinatària	de la 65 i més anys.
Forma de prestació	de Alternativa a la llar.
Perfils	Director/a responsable (professional amb titulació universitària, professionals preferentment en l'àmbit de les ciències socials i de la salut), treballador/a social, i conserge i/o servei de teleassistència.
Ràtios	de Disposar del personal necessari per les tasques del director/a professionals tècnic/a, del treball social, i d'1 conserge, el/la qual juntament amb



	el servei de teleassistència, cobreixen les 24 h.
Estàndards de qualitat	Els que estableixi el Pla de qualitat previst en la Llei de serveis socials per a aquesta prestació.
Criteris d'accés normativa reguladora	Els requisits per accedir a aquest servei són els següents: - a) l'acreditació de la situació de necessitat, d'acord amb allò establert en els articles 3, 4, 5, 6 i 7 i l'Annex de l' Ordre BEF/468/2003, de 10 de novembre ; b) el requisit d'edat establert en aquesta disposició; c) la residència en un municipi de Catalunya, almenys dos anys abans de la data de presentació de sol·licitud; d) per a les persones estrangeres, els requisits establerts en la normativa vigent d'estrangeria i d'acollida i integració de les persones immigrades; e) si és el cas, l'abonament del preu públic, d'acord amb el Decret 394/1996, de 12 de desembre ; f) la resta de requisits d'accés establerts en l'ordenament jurídic vigent.
Cost referència	de 9,33 euros/dia estada - 283,71 euros mes.
Mòdul social	59,40 euros mes.
Copagament	224,31 euros mes.

3. ENVELLIMENT I ESTRUCTURA DEMOGRÀFICA

Segons dades de l'Idescat (Padró municipal 2024), Santpedor compta amb 7.707 habitants, dels quals prop d'un 20 % són persones de 65 anys o més (1.544 persones).

Aquesta proporció ha anat augmentant de manera sostinguda durant l'última dècada, i les projeccions demogràfiques indiquen que l'any 2032 la població major de 65 anys podria arribar al 25 % del total.

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 6 de 14	SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46	



Aquesta realitat situa Santpedor en línia amb la tendència general del Bages i de Catalunya, on la població de 65 anys o més representa ja gairebé una cinquena part del total (19,5 % el 2024 segons l'Idescat).

Aquest envelliment de la població genera noves necessitats en termes d'accessibilitat, habitatge i serveis de suport, especialment per a les persones que volen continuar vivint de manera autònoma al seu municipi però en entorns segurs i adaptats.

Tot i que Santpedor disposa actualment de serveis per a la gent gran, incloent atenció domiciliària, suport emocional i activitats de lleure, a més, de comptar amb dues residències que ofereixen un total de 160 places residencials i 25 places de centre de dia, l'augment de la població de més de 65 anys, la presència de llars unipersonals i els canvis en les estructures familiars, suggereixen una demanda potencial significativa per a habitatges adaptats que ofereixin serveis comunitaris i suport per mantenir la independència, en aquest segment de la població.

4. SITUACIÓ ACTUAL DE L'HABITATGE

El parc d'habitatge de Santpedor és majoritàriament antic: prop d'un 27 % dels habitatges tenen més de 45 anys, i gairebé un 79 % han estat construïts abans de l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). Això implica que molts pisos no disposen d'ascensor ni d'adaptacions per a persones amb mobilitat reduïda.

Aquesta manca d'accessibilitat suposa un risc de vulnerabilitat i aïllament per a les persones grans que viuen soles o en edificis sense condicions adequades.

5. OFERTA EXISTENT A LA COMARCA

A la comarca del Bages existeixen alguns equipaments d'habitatges amb serveis per a persones grans, principalment a Navarcles i Manresa, gestionats per la Fundació Sant Andreu Salut, i també a Manresa, amb els habitatges tutelats Mion. Mutuam gestiona aquest equipament de la

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 7 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



Generalitat de Catalunya com a recurs residencial per a gent gran autònoma en risc d'exclusió social.

Tot i això, la disponibilitat de places és molt limitada, i aquests equipaments mantenen una llarga llista d'espera que evidencia la demanda no coberta a la comarca.

Actualment, molts veïns i veïnes de Santpedor que sol·liciten un habitatge d'aquest tipus es veuen obligats a desplaçar-se fora del municipi, allunyant-se del seu entorn social i familiar.

6. DEMANDA I JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE

Des dels serveis socials municipals s'ha detectat un increment sostingut de peticions de persones grans que busquen habitatges accessibles amb serveis de suport. Aquesta demanda posa de manifest la necessitat d'oferir una solució intermèdia entre el domicili habitual i la residència assistida, que permeti mantenir la independència personal, però amb un entorn segur i acompanyament i suport professional.

El projecte d'habitatges amb serveis al carrer Monjo, 35 respon directament a aquesta necessitat, oferint:

- Habitatges accessibles i adaptats per a persones grans autònomes o amb dependència lleu, permetent-los viure amb una total autonomia.
- Serveis de suport i acompanyament, com ara atenció social, activitats comunitàries, neteja d'espais comuns i manteniment.
- Espais comuns que fomentin la convivència, la participació i la vida comunitària.
- La creació d'espais intermedis que serveixen com a punts de trobada per compartir activitats relacionades amb la cura i la salut, així com iniciatives de suport mutu i reciprocitat.

En definitiva, aquest projecte suposa una inversió social estratègica que reforça el compromís de l'Ajuntament de Santpedor amb un model d'atenció centrada en la persona, comunitari i sostenible, alineat amb les polítiques públiques de la Generalitat de Catalunya i amb els Objectius de

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
 Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
 www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 8 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



Desenvolupament Sostenible (ODS 3 i 11) alhora que també compleix l'objectiu de les polítiques d'habitatge, oferint habitatge assequible a veïns i veïnes.

La manca d'habitatges accessibles i amb suport social suposa una de les principals causes de desarrelament i institucionalització prematura de la gent gran.

7. OBJECTIUS DE PROJECTE

- Oferir a les persones grans de Santpedor un habitatge adaptat, segur i confortable, amb serveis de suport que permetin mantenir la seva autonomia personal amb serveis de suport i que afavoreixin la vida comunitària i la integració social.
- Evitar o retardar l'ingrés a residències mitjançant un model d'habitatge amb serveis assistits, però sense perdre la intimitat i llibertat de la vida domèstica.
- Prevenir situacions de solitud no desitjada i aïllament social.
- Millorar la qualitat de vida i el benestar de les persones grans de Santpedor.
- Promoure l'envelliment actiu i la permanència al propi entorn.
- Fomentar la convivència activa entre veïns i veïnes.
- Promoure la participació comunitària i la relació amb l'entorn.
- Habitatge amb criteris de sostenibilitat, accessibilitat, eficiència energètica i arrelat al territori.

8. PROGRAMA DE NECESSITATS I FUNCIONAL

El projecte d'habitatges amb serveis per a persones grans al Carrer Monjo, 35 de Santpedor, s'emmarca en la voluntat de l'Ajuntament de donar

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i g y o

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 9 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



resposta a la necessitat d'habitatges accessibles, segurs i adaptats, que afavoreixin la permanència al municipi de les persones grans i promoguin l'envelliment actiu.

L'equipament s'estructura com un conjunt d'habitatges individuals o dobles amb espais comuns i serveis compartits, configurant un model residencial no institucional, orientat a la vida autònoma i la convivència comunitària.

8.1 Objectius funcionals

- Oferir habitatges adaptats i accessibles per a persones grans autònomes o amb dependència lleu.
- Facilitar serveis de suport personal i social que permetin mantenir la independència i la seguretat.
- Promoure la convivència i el suport mutu entre residents.
- Integrar l'equipament dins del teixit urbà i comunitari del municipi.
- Garantir la sostenibilitat social i econòmica.

8.2 Programa funcional proposat

El programa funcional s'organitza en tres grans àmbits:

A) Àmbit residencial

- Nombre estimat d'habitatges: 12 o més unitats
- Tipologies: habitatges individuals o dobles (15-25%)
- Superfície útil per habitatge: a partir de 17m2
- Característiques dels habitatges: espai pel llit, una petita taula, bany adaptat, armari de roba, cuina office (kitchenette) equipada amb plaques d'inducció, pica i petita nevera, petit armari, i balcó o finestra exterior.
- Edifici: consta de planta baixa, 1a, 2a i 3a planta
- Model integral: maximitzar la funcionalitat de l'edifici, garantint espais privatis i comuns per a diferents usos.
- Característiques tècniques principals:
- Edifici amb ascensor i recorreguts sense barreres arquitectòniques.
- Accessibilitat total (ascensor, passadissos amples, portes amples per a cadires de rodes, dutxes al nivell del paviment per facilitar l'accés,

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i g y o

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 10 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



- endolls a alçada còmoda i un sistema d'alarma centralitzada instal·lat tant al bany com al dormitori per avisar en cas d'accident)
- Sistemes de calefacció i refrigeració d'alta eficiència energètica (classe A).
 - Wifi.
 - Cuines equipades amb plaques d'inducció i sistemes de seguretat.
 - Il·luminació i ventilació naturals.
 - Preparació per a serveis de teleassistència i domòtica bàsica.

B) Àmbit de serveis i espais comuns

- Recepció i control d'accessos.
- Sala polivalent.
- Cuina-menjador comunitària.
- Bugaderia comunitària i magatzem.
- Despatx per visites de professionals.
- Espais exteriors / terrassa i zones d'estada.

C) Àmbit de gestió i suport

- El servei es compon d'un conjunt d'habitatges que constitueixen el domicili habitual i amb estances d'ús comú que ofereix un servei d'acolliment alternatiu a persones grans autònomes, les circumstàncies sociofamiliars i d'habitatge de les quals no els permeten romandre a la pròpia llar.
- Es preveu que el funcionament de l'edifici sigui el més autònom possible, es desestima qualsevol servei permanent assistencial.
- Els habitatges disposaran de serveis bàsics i serveis complementaris que garanteixin l'autonomia, l'acompanyament, la supervisió i la vida comunitària.

8.3. Bàsics:

a) Allotjament

- Constitueix el domicili habitual i permanent de les persones grans a les quals se'ls adjudica l'habitatge.

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i g y o

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 11 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



- Tenen dret a mantenir un ambient d'intimitat adequat a les seves característiques personals. Només s'accedirà al domicili amb el consentiment de la persona i en les circumstàncies pactades amb ella.

b) Servei d'acollida i suport personal:

- Acompanyament inicial en l'adaptació a l'habitatge.
- Guia informativa sobre serveis municipals, sanitaris i culturals.
- Atenció social per gestió d'ajuts i contractació de serveis complementaris.
- Suport en activitats bàsiques (higiene, alimentació, gestió domèstica).
- Supervisió de la medicació i control del benestar.

c) Servei de consergeria, manteniment i neteja:

- Neteja de zones comunes i neteja dels habitatges 1 cop al mes.
- Servei de consergeria i petit manteniment (bombetes, aixetes, fusteria lleu, etc.).

d) Videovigilància i teleassistència

- Seguretat les 24 hores amb videovigilància i teleassistència.

e) Servei de bugaderia comunitària

f) Servei de dinamització:

- Oferta d'activitats àmplia i variada de participació voluntària.
- Sortides pel municipi.
- Assembles i comissions de participació.
- Activitats culturals i festives (Sant Jordi, etc.).

8.4. Complementaris opcionals

- Servei de participació comunitària
- Participació en activitats per promoure l'envelliment actiu i la cohesió social: tallers, sessions formatives, sortides i celebracions que es fan a Cal Clarassó i al poble en general i d'altres entitats.
- Servei complementari de neteja de l'habitatge (setmanal).
- Servei de transport adaptat (per acompanyaments mèdics, etc.)

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i g y o

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 12 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



- Servei de menjador en companyia i àpats a domicili municipal (serveis previstos, actualment no es presten):
 - o El servei de menjador en companyia és un servei diürn adreçat a partir de 60 anys que busca potenciar un envelliment actiu i saludable, i que vol cobrir dues necessitats bàsiques alhora: facilitar una alimentació adequada per a les persones grans i proporcionar un espai relacional de vincles d'amistat i de connexió amb la comunitat.

Servei d'àpats a domicili dóna suport alimentari a aquelles persones a partir de 60 anys en situació de fragilitat o vulnerabilitat social que, per la seva situació personal, puntualment, no poden preparar-se els àpats o necessiten ajuda per fer-ho.
- Altres serveis: infermeria, fisioteràpia, vigílies hospitalàries, acompanyament mèdic, etc.

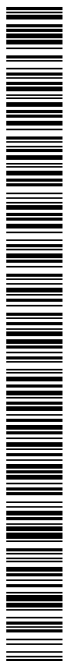
8.5. Model de gestió

- Titularitat: Ajuntament de Santpedor.
- Model: impulsat per l'Ajuntament (assumint els costos inicials)
- Nom del servei: Habitatges amb serveis a Santpedor
- Tipologia del servei: Servei d'habitatge tutelat per a gent gran de caràcter temporal o permanent
- Gestió: Concertació social, entitat sense afany de lucre i especialitzada en atenció a les persones.
- Seguiment: Àrea de Gent Gran i Habitatge de l'Ajuntament i tècnic/a responsable.
- Règim d'ús: Contracte d'ús i habitació en règim de lloguer protegit.
- Participació: Assemblea de residents i comissió de convivència per fomentar la implicació i el bon veïnatge.

L'objectiu és garantir eficiència en la gestió, qualitat en l'atenció i sostenibilitat social i econòmica, prioritzant l'accés de persones grans empadronades al municipi.

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
 Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
 www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
 f t i g y o

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 13 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



8.6. Criteris de disseny i sostenibilitat

- Accessibilitat universal i disseny adaptat.
- Eficiència energètica i ús d'energies renovables.
- Materialitat sostenible i manteniment reduït.
- Integració paisatgística i harmonia amb l'entorn urbà.
- Disseny que fomenti la relació i la vida comunitària.
- Cuines equipades amb plaques d'inducció i sistemes de seguretat.

9. FINANÇAMENT

El finançament del servei d'habitatge per a gent gran ha de ser socialment i econòmicament sostenible assegurant una gestió eficient dels recursos públics i dels ingressos derivats.

Aquest servei d'habitatge per a gent gran no està inclòs dins del sistema de finançament per dependència. S'adreça a persones grans autònomes, que busquen viure en un entorn segur, accessible i comunitari, amb el suport necessari per mantenir la seva independència.

El cost del servei pot variar segons les característiques de cada habitatge com la seva superfície, l'equipament o la ubicació dins del conjunt.

La principal font d'ingressos d'aquest projecte prové dels lloguers i de les despeses assumides pels futurs llogaters.

El treball realitzat que consta a l'Ajuntament elaborat per la Lúdia Soler Calleja ha analitzat la viabilitat del projecte de Senior Living Urbà Assequible a Santpedor des d'un enfocament normatiu, sociodemogràfic i econòmic-financer.

A partir dels resultats obtinguts i la revisió de casos d'èxit a nivell nacional i internacional, es poden extreure les següents conclusions sobre aquest model de negoci alternatiu:

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: be085265-b453-432c-8f3a-e16b21a120ef Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26351366 Data d'impressió: 29/10/2026 14:01:28 Pàgina 14 de 14		SIGNATURES 1.- ÀDRIA MAZCUÑAN CLARET (SIG), 24/12/2025 14:46



- Tot i que el projecte presenta un VAN positiu i una TIR superior a la taxa de descompte, la rendibilitat resultant és moderada, fet que el fa poc atractiu per a inversors privats convencionals.
- La viabilitat òptima s'assoliria amb un model impulsat per l'Ajuntament (assumint els costos inicials i gestionant l'actiu) o mitjançant col·laboració amb el tercer sector (cooperatives o fundacions socials), prioritzant l'impacte social sobre el benefici econòmic.
- Exemples com el Projecte SHARE a Fuenlabrada (20 apartaments adaptats) o l'Edifici Adela Barquín a Sant Feliu de Llobregat (90 habitatges) demostren que la gestió públic-privada garanteix la sostenibilitat operativa i facilita l'accés a subvencions.
- Per captar capital privat és necessari escalar el model. Els exemples d'èxit indiquen que projectes amb menys de 50-60 unitats tenen alts costos operatius i dificultats per assolir economies d'escala.
- Exemples com el Forum Mare Nostrum (233 unitats, Alacant) i Las Arcadias en els seus centres de Barcelona (a partir de 51 unitats) evidencien que la rendibilitat millora amb una major capacitat, distribuint costos fixos i permetent accedir a finançament institucional.