



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRILS

MEMÒRIA SOCIAL

Aprovació provisional
AJUNTAMENT DE CABRILS · Novembre 2016

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CABRILS**

MEMÒRIA SOCIAL

DOCUMENT PER APROVACIÓ PROVISIONAL

Segona aprovació inicial Ple de l'Ajuntament de 27.03.2014 (BOP 11.04.2014)

CABRILS
Novembre 2016

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CABRILS

MEMÒRIA SOCIAL

INDEX

- 1. Avaluació de les necessitats d'habitatge**
 - 1.1. Contingut de la demanda exclosa
 - 1.2. Quantificació de la demanda exclosa
 - 1.3. Necessitats d'habitatge

- 2. Previsions de sòl per habitatge protegit i assequible**
 - 2.1. Previsions en sòl urbà
 - 2.2. Previsions en sòl urbanitzable

- 3. Sistema d'habitatges dotacionals públics**

- 4. Potencial total del programa d'habitatge protegit i assequible**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL **CABRILS**

MEMÒRIA SOCIAL

1. Avaluació de les necessitats d'habitatge

1.1. Contingut de la demanda exclosa

Als efectes de la present Memòria Social, entenem per demanda exclosa aquella demanda d'habitatges constituïda per la suma de les demandes provinents d'una sèrie de situacions personals o familiars que podem caracteritzar com uns col·lectius que precisen actualment d'un habitatge apropiat. A aquests mateixos efectes s'exclouen, en tot cas, aquelles altres demandes d'habitatge no peremptòries, com per exemple les que deriven del desig de millora o ampliació de l'habitatge, o les que són conseqüència de la recerca d'una segona residència.

El conjunt de demandes que conformen la demanda exclosa, així definida, es poden classificar en els següents cinc tipus:

- 1) La demanda dels joves en edat d'emancipació o, en general, amb necessitat de primer accés a l'habitatge.
- 2) La demanda de les persones o famílies amb dificultats per a fer front a la despesa mensual que comporta el seu habitatge actual.
- 3) La demanda derivada de separacions, divorcis o altres canvis en l'estructura familiar.
- 4) La demanda específica d'habitatge per la gent gran.

- 5) La demanda de les persones o famílies immigrades no incloses en els apartats anteriors o, en general, de les persones o famílies en risc d'exclusió social.

En tot cas, el factor comú a aquest conjunt de demandes és el fet que provenen de situacions en les quals les persones o famílies implicades no disposen dels recursos suficients per a accedir a un nou habitatge i, per tant, es mantenen en habitatges no adequats, insuficients o poc satisfactoris respecte de les seves necessitats.

Tot això permet distingir les situacions següents:

- En el cas dels joves en edat d'emancipació, la manca de possibilitats d'accés a l'habitatge propi suposa allargar la convivència amb els pares.
- El col·lectiu de famílies amb rendes baixes, que no poden accedir als preus del lliure mercat, conforma la demanda per dificultats de pagament de l'habitatge actualment ocupat.
- Anàlogament, la demanda per canvis en l'estructura familiar correspon als adults divorciats o separats sense possibilitats d'afrontar la compra o el lloguer d'un habitatge propi.
- Pel que fa al cas de la gent gran sense recursos per pagar l'habitatge integra un col·lectiu menys visible que es manté en l'habitatge familiar o en altres situacions poc satisfactòries.
- Per últim, la demanda derivada de la població en risc d'exclusió social està formada per un conjunt de col·lectius diversos com són: les persones sense llar, les persones que habiten al carrer o sense sostre, les llars desestructurades o problemàtiques, els immigrants arribats recentment i sense referències, i altres casos similars.

La informació estadística presentada en la Memòria de la Informació del present Pla d'ordenació urbanística municipal, i que no és necessari tornar a incloure en aquesta Memòria social, permeten examinar el context general i l'evolució dels aspectes relatius a la demografia, l'habitatge i la societat local en el municipi de Cabriils.

1.2. Quantificació de la demanda exclosa

Podem arribar a una quantificació aproximada de la demanda exclosa municipal procedint a analitzar cada un dels col·lectius abans relacionats en relació a les seves possibilitats econòmiques, en funció dels costos de l'habitatge en el lliure mercat en l'àrea geogràfica a la que pertany el municipi de Cabriels, amb l'objectiu de determinar els segments socials que no hi poden fer front.

Passem, així doncs, a analitzar a continuació les dades estadístiques existents en relació als ingressos de les llars i a la renda familiar disponible, en comparació amb les condicions i els preus de compra o de lloguer d'un habitatge en el lliure mercat, per tal d'obtenir una aproximació quantitativa a l'esforç econòmic que suposaria l'accés a dit habitatge.

2006			2010		2010	
Ingressos llars			Ingressos llars IPC		Ingressos llars 172,9 RFDB	
De:	A:	%	De:	A:	De:	A:
	6.000	2,1		6.563,98		11.349,13
6.001	9.000	3,7	6.391,31	9.978,32	11.050,57	17.252,51
9.001	12.000	5,1	9.586,43	13.480,88	16.574,94	23.308,44
12.001	15.000	6,3	12.781,55	17.071,67	22.099,31	29.516,92
15.001	18.000	6,1	15.976,68	20.750,69	27.623,67	35.877,95
18.001	21.000	6,7	19.171,80	24.517,94	33.148,04	42.391,52
21.001	24.000	6,0	22.366,92	28.373,42	38.672,40	49.057,63
24.001	30.000	9,9	25.562,04	36.349,05	44.196,77	62.847,51
30.001	36.000	6,2	31.952,29	44.677,60	55.245,50	77.247,57
36.001	42.000	4,2	38.342,53	53.359,06	66.294,24	92.257,82
42.000		7,5	44.731,71		77.341,13	
NS/NC		36,4				
Total		100,0				

Quadre 1. Ingressos nets anuals a la llar a Catalunya (2010). Cabriels

Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població a Catalunya, 2006 i Idescat 2010

El Quadre 1 presenta la distribució percentual dels ingressos de les llars a la segona corona metropolitana de Barcelona, segons l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, realitzada per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB) l'any 2006. Aquests ingressos s'actualitzen per a l'any 2010 prenent l'índex IPC, que fou de 4,20% per a 2007, de 1,40% per a 2008 i de 0,8% per a 2009.

Donat que la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) del municipi de Cabrils era, per a l'any 2007, segons l'Idescat, de 191.552 milers d'euros, és a dir, de 28,3 milers d'euros per habitant, i que això representa un índex de 172,9 (en relació a l'índex Catalunya=100), s'aplica en el Quadre la corresponent correcció en la quantificació dels ingressos de les llars del municipi.

Per tal de calcular l'esforç econòmic que representa l'adquisició de l'habitatge, es parteix d'un habitatge tipus de 80 m². En el cas de compra, es calcula el cost d'una hipoteca a 25 anys per a finançar el valor del 80% del cost de l'habitatge, amb un tipus d'interès del 3,75%, segons dades de maig 2010 (TAE 2,65). En el cas de lloguer, s'aplica un preu mitjà de 11 euros/m².

Aquest esforç econòmic familiar, diferenciant si es tracta d'adquirir un habitatge nou o usat, o d'accedir al mercat de lloguer, apareix calculat en el Quadre 2.

	Cost €/m² (€/m ²)	Superfície (m ²)	Cost total (€)	Finançament	Esforç (€/mes)
Obra nova Catalunya	3.776	80	302.080	80% TAE 2,65	1.083,68
Habitatge usat	3.385	80	270.800	80% TAE 2,65	971,47
Lloguer	11	80			880,00

Quadre 2. Esforç econòmic compra o lloguer habitatge.

Font: elaboració pròpia

2006			2010		2010		Hbtge nou	Hbtge usat	Lloguer
Ingressos llars			Ingressos llars IPC		Ingressos llars 172,9 RFDB		1.083,68	971,47	880,00
De:	A:	%	De:	A:	De:	A:			
	6.000	2,1		6.563,98		11.349,13	114,58	102,72	93,05
6.001	9.000	3,7	6.391,31	9.978,32	11.050,57	17.252,51	150,75	135,14	122,42
9.001	12.000	5,1	9.586,43	13.480,88	16.574,94	23.308,44	111,58	100,03	90,61
12.001	15.000	6,3	12.781,55	17.071,67	22.099,31	29.516,92	88,11	78,99	71,55
15.001	18.000	6,1	15.976,68	20.750,69	27.623,67	35.877,95	72,49	64,98	58,87
18.001	21.000	6,7	19.171,80	24.517,94	33.148,04	42.391,52	61,35	55,00	49,82
21.001	24.000	6,0	22.366,92	28.373,42	38.672,40	49.057,63	53,02	47,53	43,05
24.001	30.000	9,9	25.562,04	36.349,05	44.196,77	62.847,51	41,38	37,10	33,61
30.001	36.000	6,2	31.952,29	44.677,60	55.245,50	77.247,57	33,67	30,18	27,34
36.001	42.000	4,2	38.342,53	53.359,06	66.294,24	92.257,82	28,19	25,27	22,89
42.000		7,5	44.731,71		77.341,13		16,81	15,07	13,65
NS/NC		36,4							
Total		100,0							

Quadre 3. Esforç econòmic mensual per habitatge a Cabrils (2010)

Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població a Catalunya, 2006 i Idescat 2010

 esforç>30%

El Quadre 3 quantifica l'esforç econòmic mensual de les llars diferenciant també si es tracta de comprar un habitatge nou o usat o de llogar-lo, estimant el percentatge de despesa sobre l'ingrés mensual mitjà. Es pot comprovar com aquest percentatge està per sobre del 30% en un gran nombre de les situacions, excepte quan es tracta d'adquirir un habitatge, nou o usat, o d'accedir al lloguer per les llars amb més ingressos, que representen aproximadament un 11,70% o un 17,90 del total. Si consideréssim únicament els ingressos de la població jove (menor de 35 anys), el nombre d'interval amb esforç inferior al 30% es reduiria considerablement..

Per tant, si únicament es té en compte el nivell d'ingressos, per a tots els col·lectius, sense considerar altres característiques, el percentatge d'exclusió fora la que figura en el Quadre 4:

Tipus d'habitatge	Superfície	Demanda exclosa
	(m2st)	(%)
Habitatge de propietat nou	80	88,30
Habitatge de propietat usat	80	82,10
Habitatge de lloguer	80	82,10

Quadre 4. Demanda exclosa segons rendes

Font: elaboració pròpia

Ara bé, per tal de calcular el volum total de la demanda exclosa considerarem la suma de les demandes corresponents a cada un dels col·lectius que la componen i que s'han definit en un apartat anterior d'aquesta mateixa Memòria, de manera que el resultat permetrà corregir aquests percentatges globals segons nivell d'ingressos:

a) Demanda per primer accés a l'habitatge o emancipació

Sobre el percentatge d'exclusió jove per tipus d'habitatge s'aplica la taxa de llars de joves prevista segons la projecció demogràfica per als propers quinze anys, resultat d'aplicar la taxa d'emancipació (que, a Catalunya, és del 40% segons dades de l'Observatorio Joven de Vivienda en Espanya, OBJOVI) a les dades de la piràmide d'edats municipal de 2009 (21,00% de població jove, de 5 a 19 anys, que demandarà habitatge en els propers quinze anys), resultant un percentatge aproximat del 5,70%:

Tipus d'habitatge	Superfície (m2st)	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	80	$68\% \times 5,70\% =$	5,70%
Habitatge de propietat usat	80	$68\% \times 5,70\% =$	5,70%
Habitatge de lloguer	80	$68\% \times 5,70\% =$	5,70%

Quadre 5. Demanda per primer accés a l'habitatge o emancipació

Fonts: elaboració pròpia

b) Demanda exclosa de les famílies amb rendes baixes

No es considera demanda exclosa aquella que ja disposa d'un habitatge en propietat, donat que aquest és ja una font de finançament en sí mateix. En el municipi de Cabrils el percentatge d'habitatges en propietat és del 87,18% del parc (Idescat, 2001). Per tant, cal considerar únicament un 12,82% de les llars. Tenint en compte el nivell de les rendes familiars a Cabrils, s'aplica un coeficient reductor de 0,90. D'altra banda considerem únicament el percentatge de llars adultes (persona principal entre 35-64 anys), que és del 68,78% (1.137 llars sobre un total de 1.653, segons dades del Cens de 2001, Idescat), per tal de no interferir amb les demandes dels col·lectius joves i de gent gran que ja han estat considerades en altres apartats:

Tipus d'habitatge	Superfície (m2st)	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	80	$88,30\% \times 1,28\% \times 68,78\% =$	0,78%
Habitatge de propietat usat	80	$82,10\% \times 1,28\% \times 68,78\% =$	0,72%
Habitatge de lloguer	80	$82,10\% \times 1,28\% \times 68,78\% =$	0,72%

Quadre 6. Demanda exclosa de les famílies amb rendes baixes

Fonts: elaboració pròpia

c) Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar

S'aplica l'índex de divorci, separació o viduïtat sobre la població adulta (35 a 64 anys) sobre el percentatge de demanda exclosa segons tipus d'habitatge:

Tipus d'habitatge	Superfície (m2st)	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	80	$88,30\% \times 4\% =$	3,53%
Habitatge de propietat usat	80	$82,10\% \times 4\% =$	3,28%
Habitatge de lloguer	80	$82,10\% \times 4\% =$	3,28%

Quadre 7. Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar

Fonts: elaboració pròpia

d) Demanda exclosa de la població gran

S'aplica a la població major de 64 anys (6,70%), l'índex relatiu al règim de tinença i el percentatge d'envelliment projectat per als propers quinze anys:

Tipus d'habitatge	Superfície (m2st)	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	80	$88,30\% \times 6,70\% \times 11,44\% =$	0,68%
Habitatge de propietat usat	80	$82,10\% \times 6,70\% \times 11,44\% =$	0,63%
Habitatge de lloguer	80	$82,10\% \times 6,70\% \times 11,44\% =$	0,63%

Quadre 8. Demanda exclosa de la població gran

Fonts: elaboració pròpia

e) Demanda exclosa dels col·lectius amb risc d'exclusió social

D'acord amb les dades disponibles en relació a persones mal allotjades i a necessitats especials, s'inclou un percentatge corresponent al conjunt de col·lectius en risc d'exclusió social, en relació a la població total del municipi, d'un 0,30%.

1.3. Necessitats d'habitatge

A partir dels càlculs efectuats en l'apartat anterior, referits a les demandes corresponents a cada component de la demanda exclosa, podem deduir, per suma de percentatges, el valor total de la demanda exclosa per habitatge nou, habitatge usat o lloguer (Quadre 9).

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	5,70	0,78	3,53	0,68	0,30	10,99
Habitatge usat	5,70	0,72	3,28	0,63	0,30	10,63
Lloguer	5,70	0,72	3,28	0,63	0,30	10,63

Quadre 9. Càlcul de la demanda exclosa. Percentatges segons tipologia d'habitatge

Fonts: elaboració pròpia

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

Aquestes dades es refereixen, això no obstant, al parc total d'habitatges i cal ajustar-les a la representativitat dels habitatges de propietat (nous i usats) i dels de lloguer en relació al parc global. D'acord amb l'Idescat, les característiques del parc d'habitatges del municipi de Cabriils són les següents:

Tipus d'habitatge	Percentatge (%)
Habitatge de propietat nou	87,18%
Habitatge de lloguer	12,82%
Habitatges nous	32,71%
Habitatges usats	67,29%

Quadre 10. Característiques parc habitatges

Fonts: IDESCAT, 2001

Per tant, tindrem en total:

Tipus d'habitatge	Superfície (m2st)	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	80	$10,99\% \times 87,18\% \times 32,71\% =$	3,13%
Habitatge de propietat usat	80	$10,63\% \times 87,18\% \times 67,29\% =$	6,24%
Habitatge de lloguer	80	$10,63\% \times 12,82\% =$	1,36%
Total			10,73%

Quadre 11. Demanda exclosa per tipus d'habitatge

Fonts: elaboració pròpia

Sumant les tres components, tenim una demanda exclosa pel municipi de Cabriels del 10,73%.

Distribuint aquesta demanda en funció de la representativitat de cada col·lectiu i tipologia d'habitatge, arribem als percentatges del Quadre 12.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	1,63	0,22	1,01	0,19	0,09	3,13
Habitatge usat	3,34	0,42	1,92	0,37	0,18	6,24
Lloguer	0,73	0,09	0,42	0,08	0,04	1,36
Total	5,70	0,74	3,35	0,64	0,30	10,73

Quadre 12. Distribució de la demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge

Fonts: elaboració pròpia

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

Finalment, aplicant aquests percentatges a la projecció del nombre de llars a l'horitzó del Pla, segons els càlculs efectuats a la Memòria de la Informació per als anys 2026 i 2030 (Quadre 13), obtindrem la quantificació de la demanda exclosa en nombre de llars. Els Quadres 14 i 15 ofereixen aquestes xifres.

	Població	NMO	Llars	Projecció
A 2014	7.197	2,96	2.431	0
A 12 anys (2026)	8.605	2,90	2.967	536
A 16 anys (2030)	9.133	2,85	3.205	773

Quadre 13. Previsions del Pla a 2026 i 2030

Fonts: elaboració pròpia

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	8,73	1,18	5,41	1,02	0,48	16,82
Habitatge usat	17,90	2,25	10,29	1,98	0,96	33,38
Lloguer	3,91	0,48	2,25	0,43	0,21	7,29
Total	30,54	3,91	17,95	3,43	1,66	57,49

Quadre 14. Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge (2026)

Fonts: elaboració pròpia

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	12,60	1,70	7,81	1,47	0,70	24,28
Habitatge usat	25,82	3,25	14,84	2,86	1,39	48,17
Lloguer	5,64	0,70	3,25	0,62	0,31	10,51
Total	44,07	5,64	25,90	4,95	2,40	82,96

Quadre 15. Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge (2030)

Fonts: elaboració pròpia

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

2. Previsions de sòl per a habitatge protegit i assequible

La Llei d'urbanisme de Catalunya (LU) estableix, en el seu article 59,1, apartat h, la necessitat d'incorporar als Plans d'ordenació urbanística municipal la Memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la llei, així com la justificació, en el seu cas, de la inclusió del sistema d'habitatges dotacionals públics, destinat a la construcció d'habitatges de titularitat pública en règim de lloguer.

La present Memòria social justifica les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el Pla d'ordenació i que incorpora al Programa d'actuació, i explica la política municipal en aquesta matèria.

Les previsions del POUM per a la construcció d'habitatges protegits i assequibles, en règim de venda o de lloguer, deriven de:

- a) Els beneficis procedents de les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic, a que estan sotmesos els sectors pendents de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable.
- b) Les reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial corresponent a un mínim del 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial, i la resta a habitatges de preu concertat, o altres règims, a què es refereix l'article 57,3 de la llei d'urbanisme.
- c) Les reserves de sòl previstes en el sector PAU-4 (Can Manelito) per als habitatges dotacionals públics previstos en el Pla d'acord amb el que estableix l'article 34,3 de la Llei.

Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, cal tenir presents les característiques d'ordenació del municipi i la distribució de la població majoritàriament en urbanitzacions on la tipologia constructiva dominant és l'habitatge unifamiliar. Així, i atenent a que ni la legislació urbanística ni la legislació d'habitatge preveu una reserva d'habitatges protegits en una tipologia d'edificació determinada, es considera adient la reserva de part de l'habitatge protegit en àmbits on la topografia i entorn

d'ordenació comporta que la mateixa es faci en habitatges unifamiliars en filera.

Pel que fa a la superfície de l'habitatge amb protecció oficial es dona compliment a l'establert a l'article 44 del Decret 75/2014 del Pla pel dret a l'habitatge, on es determina que en municipis sense demanda real forta d'habitatge, com és Cabriels, la superfície útil màxima de l'habitatge pot arribar fins a 120 m²st.

2.1. Previsions en sòl urbà

La delimitació de sectors de millora urbana (PMU) i de polígons d'actuació (PAU) en sòl urbà comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, quan es tracti de sòl urbà no consolidat i els objectius del sector siguin els relacionats en l'article 70,2 LU.

2.1.1. Plans de millora urbana (PMU)

El Pla delimita nou sectors de millora urbana. Tots els sectors ordenen sòls urbans no consolidats i resulta per tant preceptiva la cessió del sòl en el que pugui localitzar-se el 10% d'aprofitament urbanístic. També és preceptiva, en la mesura en que es qualifica sostre per a ús residencial de nova implantació, la reserva de sostre residencial per a habitatges amb protecció oficial, excepte en el subsector PMU-2, d'acord amb el pla especial aprovat definitivament per la CTUB amb data de 15 de desembre de 2011.

Les determinacions seran, per als sectors d'ús residencial en sòl urbà no consolidat, les següents:

1) Sòl urbà no consolidat (SNC)

Ús principal: residencial (si bé residencial-comercial en el PMU-5 i residencial-restauració en els PMU-6 i PMU-8)

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% del sostre total

Sostre residencial de nova implantació: sí

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: es reserva dins del mateix sector amb els percentatges indicats a les fitxes normatives i quadres numèrics.

Sectors:

PMU-1. Can Botella

PMU-3. Cal Roura

PMU-4. El Castell

PMU-5. Fàbrica de can Coll-Fàbrica Gran
PMU-6. Hort de les Monges
PMU-8. Can Serraclara
PMU-9. Camí del Sant Crist
PMU-10. Pg. de Francesc Ferrer

2) Sòl urbà no consolidat (SNC)

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% del sostre total

Sostre residencial de nova implantació: sí

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: en el cas del PMU-2, no és aplicable d'acord amb el pla especial aprovat definitivament per la CTUB amb data de 15 de desembre de 2011.

Sectors:

PMU-2. Can Pons-Mas Grau

2.1.2. Polígons d'actuació

Pel que fa als polígons d'actuació la situació és desigual. Alguns dels polígons d'actuació delimitats pel Pla es refereixen a sòls ja ordenats pel planejament urbanístic general anterior, que havien estat delimitats com a plans especials de reforma interior o com a unitats d'actuació, els quals han estat ara reconvertits en polígons d'actuació a efectes de facilitar la seva execució. Aquests sectors han materialitzat, o hauran de materialitzar, si encara no ho han fet, les cessions de sòl que els hi siguin aplicables en cada cas.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, els sectors que tinguin la condició de sòl urbà no consolidat (segons la definició de l'article 31 LU, en relació a l'article 30 LU), els hi és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 43 LU, quan es tracti de sectors amb les finalitats de l'article 70,2,a LU, i també han de reservar el sostre per a habitatges amb protecció oficial quan legalment els hi correspongui per incloure sostre residencial de nova implantació.

La situació dels polígons a aquests efectes no és homogènia, en funció de la seva consolidació i els antecedents urbanístics. Podem diferenciar els següents grups:

a) Polígons en sòl urbà consolidat (SUC) sense sostre residencial de nova implantació

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: no aplicable

Sostre residencial de nova implantació: no
Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: no aplicable

Polígons:

PAU-1. Cal Gras-1

PAU-7. Cabrils-2

PAU-9. Valldeneu-1

PAU-10. Valldeneu-2

PAU-12. Turac Parc

PAU-13. Les Mimoses

PAU-14. Els Roures.

PAU-15. Can Cabot.

Han de completar la urbanització i, en el seu cas, les cessions puntuals de vialitat pendents.

- b) Polígons en sòl urbà no consolidat (SNC) sense sostre residencial de nova implantació, amb cessions de sòl per a sistemes pendents, però no de sòl amb aprofitament.

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: no aplicable

Sostre residencial de nova implantació: no

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: no aplicable

Polígons:

PAU-16. La Resclosa (els 50 habitatges ja construïts són de protecció oficial).

Ha de cedir el sòl dels sistemes urbanístics.

- c) Polígons en sòl urbà no consolidat (SNC) sense sostre residencial de nova implantació, amb cessions de sòl per a sistemes i de sòl amb aprofitament.

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% del sostre total

Sostre residencial de nova implantació: no

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: no aplicable.

Polígons:

PAU-3. Els Llimoners

PAU-5. Can Cucut

PAU-6. Aigua Picant

Han de cedir els sòls urbanitzats per a sistemes i el sòl amb aprofitament.

- d) Polígons en sòl urbà no consolidat (SNC) amb sostre residencial de nova implantació i amb reserva de sostre per habitatges protegits computable, localitzada en el propi sector o no:

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% del sostre total

Sostre residencial de nova implantació: sí

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: es reserva dins del sector amb els percentatges indicats a les fitxes normatives i quadres numèrics (PAU-2, PAU-4, PAU-8), o es redistribueix en altres espais del municipi (PAU-11).

Polígons:

PAU-2. Cal Gras-2

PAU-4. Can Manelito

PAU-8. Horts de la Santa Creu

PAU-11. El Graner

Han de cedir els sòls per a sistemes, el sòl amb aprofitament i fer la reserva de sostre per habitatges amb protecció oficial.

2.2. Previsions en sòl urbanitzable

D'acord amb la llei d'urbanisme, els sectors de sòl urbanitzable han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, amb destí al patrimoni municipal de sòl i habitatge.

D'altra banda, els sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial o mixt, han de reservar un mínim del 30% del sostre residencial de nova implantació per habitatge amb protecció oficial, dels quals un mínim del 20% en règim general i/o especial i la resta de preu concertat o altres règims. El present Pla delimita un únic sector amb aquestes característiques:

SUD-1. Can Cama

En la fitxa normativa del sector, així com en el quadre numèric, apareixen les dades relatives al sostre residencial de nova implantació i als percentatges de sostre reservat per habitatges amb protecció oficial, en les seves diverses modalitats.

3. Sistema d'habitatges dotacionals públics

El Pla qualifica expressament un àmbit destinats a sistema d'habitatges dotacionals públics (de titularitat pública i en règim de lloguer), en sòl urbà, que es regula per la normativa corresponent a la clau (HD). Se situa en el polígon d'actuació PAU-4 (can Manelito).

L'actuació pública en matèria d'habitatges dotacionals públics es destina a satisfer requeriments temporals, en règim de lloguer no indefinit, de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència social o d'emancipació familiar. Poden ser destinats a joves, a gent gran amb necessitats assistencials específiques, o a famílies amb necessitat d'emancipació derivades de problemàtiques degudament verificades per l'assistència social municipal (o altres instàncies responsables que puguin actuar de forma subsidiària) i que no puguin ser resoltes mitjançant altres alternatives d'allotjament. En qualsevol cas, serà el propi ajuntament qui definirà les condicions concretes d'accés a aquests habitatges, en funció de les especificitats de la problemàtica social en el municipi.

4. Potencial total del programa d'habitatge protegit i assequible

D'acord amb les dades exposades, les xifres totals aproximades de sostre a reservar per habitatges amb règim de protecció oficial, en les seves diferents modalitats, resultants per al conjunt del sòl urbà i per al sòl urbanitzable, són les que figuren en els Quadres adjunts.

El Quadre 16 presenta les reserves de sòl amb protecció oficial, en cada una de les modalitats de protecció, per als sectors subjectes a Pla de millora urbana (PMU). Tots els sectors, excepte el PMU-7 (Benzinera), es destinen a usos residencials, amb sostre de nova implantació. Per tant queden subjectes a les corresponents reserves de sostre per habitatges amb protecció oficial, que es localitzen dins dels mateixos sectors.

El Quadre 17 presenta les mateixes dades per als polígons d'actuació urbanística (PAU), on els sectors PAU-2, PAU-4, PAU-8 i PAU-11 han de reservar sostre per habitatges amb protecció oficial.

El Quadre 18, finalment, presenta les mateixes dades per als sectors de sòl urbanitzable delimitat, per als quals cal redactar el corresponent Pla parcial urbanístic. El sector SUD-1 on l'ús principal és el residencial, incorpora un mínim del 20% del sostre residencial de nova implantació per a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial, i la resta fins arribar a un total del 30%, per a habitatges amb protecció oficial de preu concertat o altres règims.

No es comptabilitza el sostre corresponent a les cessions de sòl amb aprofitament que, en el cas que es destini a habitatge amb protecció oficial, donaria un sostre addicional total molt important.

El nombre total d'habitatges amb protecció oficial apareix en el Quadre 19: el resultat és un total de 104 habitatges en règim general i/o especial, més 20 habitatges de preu concertat o altres règims. En total, així doncs, 124 habitatges.

El resum relatiu a les reserves de sostre apareix en el Quadre 20. Pot comprovar-se com les reserves efectuades pel Pla superen els mínims legals en cada una de les modalitats de protecció, amb un total de 7.757 m², dels quals 5.647 m² per habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial i 2.110 m² per habitatges amb protecció oficial de preu concertat o altres règims, superant els mínims legals necessaris.

El Quadre 21, finalment, compara el nombre d'habitatges resultant del Pla amb el que, d'acord amb les conclusions del càlcul de la demanda exclosa efectuats en aquesta mateixa Memòria, apareixien com a necessaris per als anys horitzó del Pla. Així, la xifra de 124 habitatges que resulta del Pla (104 habitatges amb protecció general o especial, més 20 de preu concertat o altres règims, als quals cal afegir els 10 habitatges dotacionals públics), és molt superior a la calculada com a necessària per a l'any 2026 (57 habitatges), o per a l'any 2030 (83 habitatges), si bé cal tenir en compte que el càlcul del nombre d'habitatges depèn de les hipòtesis que s'han fet en cada cas en relació a la superfície mitjana dels habitatges protegits. A més, com ha quedat dit, no s'ha comptat amb el sòl de cessió amb aprofitament que caldria en aquest cas destinar a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per tal d'incrementar la oferta i satisfer la demanda prevista. S'han comptabilitzat els 50 habitatges amb promoció oficial ja existents en l'àmbit del PAU-16 (La Resclosa), en sòl urbà consolidat, però no són necessaris per a complir les demandes actuals.

D'altra banda, no tots aquests habitatges són realitzables immediatament, donat que la seva construcció depèn del ritme del desplegament del POUM mitjançant el planejament derivat i la seva execució en polígons d'actuació, i que la perspectiva del Pla contempla uns períodes de 12 i 16 anys. Es tracta, per tant, d'una reserva de futur que es podrà anar materialitzant i concretant al llarg dels propers anys, d'acord amb les directrius de la política municipal d'habitatge. Aquesta previsió, d'acord amb la programació del Pla en tres quadriennis, és la que apareix quantificada en el Quadre 22.

	Nom		SRT	SRNI	HPO-rg		HPO-rc		HLL		Total
			(m2st)	(m2st)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	(hbtges)
PMU-1	Can Botella	SNC	2.705	2.705	568	5	325	3	1.812	19	27
PMU-2	Can Pons-Mas Grau	SNC	4.398	0	0	0	0	0	4.398	28	28
PMU-3	Cal Roura	SNC	1.207	1.207	290	3	109	1	809	5	9
PMU-4	El Castell	SNC	6.246	4.559	1.003	9	456	4	4.787	15	28
PMU-5	Fàbrica can Coll	SNC	2.030	2.030	447	5	203	2	1.380	18	25
PMU-6	Hort de les Monges	SNC	2.791	932	326	3	0	0	2.465	12	15
PMU-7	Benzinera	SNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PMU-8	Can Serraclara	SNC	412	285	114	1	0	0	298	1	2
PMU-9	Camí del Sant Crist	SNC	2.148	2.148	451	4	215	2	1.482	4	10
PMU-10	Pg Francesc Ferrer	SNC	2.018	2.018	504	5	202	2	1.311	11	18
TOTAL			23.955	15.883	3.703	35	1.509	14	18.743	113	162

Quadre 16. Reserves per habitatges protegits en els sectors pendents de pla de millora urbana (PMU)

Fonts: elaboració pròpia

SRT: sostre residencial total

SRNI: sostre residencial de nova implantació

HPO-rg: habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial

HPO-rc: habitatges amb protecció oficial de preu concertat o altres

HLL: habitatges lliures

NOTA. El PMU-2 no computa a efectes de reserva habitatges protegits d'acord amb el pla especial aprovat

Clau	Nom		SRT	SRNI	HPO-rg		HPO-rc		Lliure		Total
			(m2st)	(m2st)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	
PAU-1	Cal Gras-1	SUC	8.020	0	0	0	0	0	8.020	21	21
PAU-2	Cal Gras-2	SNC	5.517	1.860	372	4	186	2	4.960	13	19
PAU-3	Els Llimoners	SNC	4.078	0	0	0	0	0	4.078	12	12
PAU-4	Can Manelito (*)	SNC	3.324	2.016	504	5	101	1	2.720	13	19
PAU-5	Can Cucut	SNC	4.937	0	0	0	0	0	4.937	16	16
PAU-6	Aigua Picant	SNC	1.032	1.032	0	0	0	0	1.032	14	14
PAU-7	Cabriils-2	SUC	19.074	0	0	0	0	0	19.074	165	165
PAU-8	Horts Sta Creu	SNC	682	682	205	2	0	0	477	4	6
PAU-9	Valldeneu-1	SUC	8.108	0	0	0	0	0	8.108	17	17
PAU-10	Valldeneu-2	SUC	2.365	0	0	0	0	0	2.365	6	6
PAU-11	El Graner	SNC	1.431	1.431	0	0	0	0	1.431	3	3
PAU-12	Turac Parc	SUC	10.630	0	0	0	0	0	10.630	18	18
PAU-13	Les Mimoses	SUC	7.590	0	0	0	0	0	7.590	18	18
PAU-14	Els Roures	SUC	3.403	0	0	0	0	0	3.403	10	10
PAU-15	Can Cabot	SUC	53.391	0	0	0	0	0	53.391	126	126
PAU-16	La Resclosa	SNC	5.875	0	5.875	50	0	0	0	0	50
TOTAL			139.459	7.021	6.956	61	287	3	132.217	456	520

Quadre 17. Reserves per habitatges protegits en els polígons d'actuació (PAU)

Fonts: elaboració pròpia

(*) No es comptabilitzen els habitatges dotacionals públics del sector PAU-4

SRT: sostre residencial total

SRNI: sostre residencial de nova implantació

HPO-rg: habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial

HPO-rc: habitatges amb protecció oficial de preu concertat o altres

HLL: habitatges lliures

Clau	Nom	SRT	SRNI	HPO-rg		HPO-rc		HLL		Total
		(m2st)	(m2st)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	(hbtges)
SUD-1	Can Cama	3.925	3.925	863	8	314	3	2.747	14	25
SUD-2	Parc Empresarial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL		3.925	3.925	863	8	314	3	2.747	14	25

Quadre 18. Reserves per habitatges protegits en els sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD)

Fons: elaboració pròpia

SRNI: sostre residencial de nova implantació

HPO-rg: habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial

HPO-rc: habitatges amb protecció oficial de preu concertat o altres

HLL: habitatges lliures

	HPO-rg	HPO-rc	Total
SUD	8	3	11
PMU	35	14	49
PAU	61	3	64
Total	104	20	124

Quadre 19. Resum nombre total d'habitatges protegits

Font: Elaboració pròpia

HPO-rg: habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial

HPO-rc: habitatges amb protecció oficial de preu concertat o altres

Sectors	(1)		(2)	(3)
SUD	3.925	HPO re-rg	785	863
		HPO-rc o altres	392	314
PMU	15.883	HPO re-rg	3.177	3.703
		HPO-rc o altres	1.588	1.509
PAU	5.989	HPO re-rg	1.198	1.081
		HPO-rc o altres	599	287
Total	25.797		7.739	7.757

Total re-rg	5.159	5.647	>	5.159	21,89	%	>	20%
Total rc-alt	2.580	2.110						
TOTAL	7.739	7.757	>	7.739	30,07	%	>	30%

Quadre 20. Càmput global sostre per habitatge protegits

Font: Elaboració pròpia

(1) Sostre residencial de nova implantació en sectors amb habitatges protegits

(2) Sostre legalment necessari per habitatge protegit

(3) Sostre reservat en el POUM per habitatge protegit

Sectors	(1)		(2)
SUD	3.925	HPO re-rg	8
		HPO-rc o altres	3
PMU	15.883	HPO re-rg	35
		HPO-rc o altres	14
PAU	5.989	HPO re-rg	61
		HPO-rc o altres	3
Total	25.797		124
HD		Hbtges.dotac.	10
Total			134
		Total re-rg	104
		Total rc-alt	20
		Total hd	10
		Total	134
Càlcul demanda exclosa a 2026			57
Càlcul demanda exclosa a 2030			83

Quadre 21. Càmput global del nombre d'habitatges protegits

Font: Elaboració pròpia

(1) Sostre residencial de nova implantació en sectors amb habitatges protegits

(2) Nombre d'habitatges protegits previst. Inclou els 50 ja existents a La Resclosa.

Nom		HPO-rg	HPO-rc	Q1	Q2	Q3	Total	
PMU-1	Can Botella	SNC	5	3	8			
PMU-2	Can Pons-Mas Grau	SNC						
PMU-3	Cal Roura	SNC	3	1	4			
PMU-4	El Castell	SNC	9	4		13		
PMU-5	Fàbrica de can Coll	SNC	5	2	7			
PMU-6	Hort de les Monges	SNC	3			3		
PMU-7	Benzinera	SNC						
PMU-8	Can Serraclara	SNC	1		1			
PMU-9	Camí del Sant Crist	SNC	4	2	6			
PMU-10	Pg Francesc Ferrer	SNC	5	2	7			
TOTAL			35	14	19	14	16	49
PAU-1	Cal Gras-1	SUC			6			
PAU-2	Cal Gras-2	SNC	4	2				
PAU-3	Els Llimoners	SNC						
PAU-4	Can Manelito	SNC	5	1		6		
PAU-5	Can Cucut	SNC						
PAU-6	Aigua Picant	SNC						
PAU-7	Cabriils-2	SUC						
PAU-8	Horts Sta Creu	SNC	2			2		
PAU-9	Valdeneu-1	SUC						
PAU-10	Valdeneu-2	SUC						
PAU-11	El Graner	SNC						
PAU-12	Turac Parc	SUC						
PAU-13	Les Mimoses	SUC						
PAU-14	Els Roures	SUC						
PAU-15	Can Cabot	SUC						
PAU-16	La Resclosa	SNC	50		50			
TOTAL			61	3	56	8	0	64
SUD-1	Can Cama	SUD	8	3		11		
SUD-2	Parc Empresarial	SUD						
TOTAL			8	3	0	11	0	11
TOTAL GENERAL			104	20	75	33	16	124

Quadre 22. Previsió d'habitatges protegits per quadriennis

Fonts: elaboració pròpia