

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRERA DE MAR

MEMÒRIA SOCIAL



Ajuntament de Cabrera de Mar

Amador Ferrer – **CSA** carracedo-sotoca arquitectura
Juliol 2008

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRERA DE MAR

MEMÒRIA SOCIAL

INDEX

- 1. Previsions de sòl per habitatge protegit i assequible**
- 2. Previsions en sòl urbà**
- 3. Previsions en sòl urbanitzable**
- 4. Sistema d'habitatges dotacionals públics**
- 5. Potencial total del programa d'habitatge protegit i assequible**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRERA DE MAR

MEMÒRIA SOCIAL

1. 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) 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 com en sòl urbanitzable.

- b) Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent a un mínim del 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a què es refereix l'article 57,3 de la Llei d'urbanisme.
- c) S'estableix també la reserva addicional del 10% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, per a habitatges en règim concertat., a que es refereix l'article 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- d) Les reserves per a habitatges dotacionals públics previstos en el Pla d'acord amb el que estableix l'article 34,3 de la Llei.

2. Previsions en sòl urbà

La delimitació de sectors de millora urbana (PMU) i de polígons d'actuació (PA) 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 68,2 LU.

2.1. Plans de millora urbana (PMU)

El Pla delimita quatre sectors de millora urbana, que corresponen als sectors d'Eixample (PMU-1), la Pedrera-can Lladó (PMU-2), can Segarra (PMU-3) i cal Conde (PMU-4). Tots ells 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 d'un mínim del 20% d'aquest sostre residencial per a habitatge protegit, més un 10% per habitatge concertat.

Sector Eixample (PMU-1)

Ús residencial

Sostre total 30.858,10 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 3.085,81 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 6.171,62 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació).

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 3.085,81 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació).

Sector la Pedrera-can Lladó (PMU-2)

Ús residencial

Sostre total 6.169,53 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 616,95 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 1.233,90 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació).

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 616,95 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació).

Sector can Segarra (PMU-3)

Ús residencial

Sostre total 7.143,40 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 714,34 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 1.428,68 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació).

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 714,34 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació).

Sector cal Conde (PMU-4)

Ús residencial

Sostre total 2.511,23 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 251,12 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 502,24 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació).

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 251,12m²st (10% del sostre residencial de nova implantació).

2.2. Polígons d'actuació

Alguns dels polígons d'actuació delimitats pel Pla es refereixen a sòls ja ordenats pel planejament urbanístic general anterior, i delimitats en tant que plans especials de reforma interior o unitats d'actuació, que han estat ara reconvertits en polígons d'actuació a efectes de facilitar la seva execució. Molts ja 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. Aquests sectors són els següents:

PA-2 (Can Canal)

Ús residencial

Sostre total 3.576,00 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 357,60 m²st

PA-3 (La Pineda)

Ús residencial

Sostre total 18.795,20 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 1.879,52 m²st

3. Previsions en sòl urbanitzable

Els sectors de sòl urbanitzable han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, amb destí al patrimoni municipal de sòl i habitatge, amb la finalitat de promoure habitatge protegit públic. També han de reservar un mínim del 20% del sostre residencial de nova implantació per habitatge protegit i, en el cas de Cabrera de Mar, un mínim addicional del 10% (també sobre el sostre residencial de nova implantació) per habitatge concertat.

Les previsions són les següents:

Can Bosch (URd-1)

Ús residencial

Sostre total 26.965,90 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 2.696,59 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 5.393,18 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació)

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 2.696,59 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació)

Cooperativa agrícola (URd-2)

Ús residencial

Sostre total 5.508,10 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 550,81 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 1.101,62 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació)

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 550,81 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació)

Can Jover (URd-3)

Ús residencial

Sostre total 8.731,80 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 873,18 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 1.746,36 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació)

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 873,18 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació)

Front marítim (URd-4)

Usos residencial i comercial-terciari

Sostre total 30.338,40 m²st, dels quals 24.740,40 m²st residencial i 5.598,00 m²st comercial-terciari

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 2.474,04 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 4.948,08 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació)

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 2.474,04 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació)

Passeig de Sant Sebastià (URd-5)

Ús residencial

Sostre total 6.999,60 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 699,96 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 1.399,92 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació)

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 699,96 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació)

Les Corts-2 (URd-5)

Ús industrial

Sostre total 23.787,11 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 2.378,71 m²st

Can Puig (URd-6)

Ús residencial

Sostre total 10.173,40 m²st

Cessió de sòl amb aprofitament: sòl per a 1.017,34 m²st

Reserva de sostre per a habitatges protegits: 2.034,68 m²st (20% del sostre residencial de nova implantació)

Reserva de sostre per a habitatges concertats: 1.017,34 m²st (10% del sostre residencial de nova implantació)

4. Sistema d'habitatges dotacionals públics

El Pla qualifica com a sistema d'habitatges dotacionals públics, de titularitat pública i en règim de lloguer, dues àrees situades en sectors de planejament parcial, en sòl urbanitzable delimitat. Una d'elles en el sector URd-1 ("Can Bosch") i l'altre en el sector URd-4 ("Front marítim").

L'actuació pública d'habitatges 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. Es preveu inicialment un 50% dels habitatges destinat a gent gran amb necessitats assistencials específiques, que no puguin ser resoltes mitjançant altres alternatives d'allotjament, i un altre 50% dels habitatges destinat a famílies o joves amb necessitat d'emancipació derivades de problemàtiques degudament verificats per l'assistència social municipal. En qualsevol cas, serà el propi ajuntament qui definirà les condicions concretes d'accés a aquests habitatges, en funció de les especificitats municipals

Es reserva a aquests efectes una superfície de sòl es superfícies de sòl de 1.200 m²s en el sector de can Bosch i de 2.790 m²s en el sector del Front marítim (subsector ampliació del pla de l'Avellà).

El total de 3.990 m²s de sòl així qualificat representa un sostre de 3.990 m²st, per aplicació del coeficient d'edificabilitat de 1,00 m²st/m²s.

Això significa un potencial aproximat, segons les superfícies destinades en planta baixa a serveis comunitaris i suposant que els habitatges poden oscil·lar entre 70 i 90 m² de superfície, de entre 35 i 45 habitatges. Se situarien, aproximadament, uns 15-20 a can Bosch i uns 20-25 a la nova extensió urbana del pla de l'Avellà.

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

D'acord amb les dades exposades, les xifres totals aproximades de sostre corresponent a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i les de sostre a reservar per habitatge protegit i concertat, resultants per al sòl urbà i per al sòl urbanitzable, són les que figuren en el quadre adjunt. El sostre total a obtenir, aplicable a política d'habitatge protegit i assequible suma en total 34.438,53 m² de sostre.

Si la totalitat del sostre corresponent a les cessions de sòl amb aprofitament es destinen a habitatge protegit, tindriem un total addicional aproximat de 15.047,11 m²st, és a dir, l'equivalent a uns 152 habitatges (aplicant un promig de 100 m²st brut per habitatge). La reserva de sostre per habitatge protegit ens donaria aplicant el mateix promig (i tenint en compte la previsió de serveis comunitaris en els habitatges de lloguer) uns 344 habitatges addicionals, inclosos els dotacionals públics de lloguer. Els habitatges concertats, per la seva banda es poden avaluar en un total aproximat d'uns 152 habitatges.

El total, doncs, uns 649 habitatges, suficients per a cobrir fragments de la demanda situada per sota de les condicions del lliure mercat. Cal tenir en compte que no tots aquests habitatges són realitzables immediatament, donat que depenen del ritme de desenvolupament del POUM mitjançant planejament derivat i polígons d'actuació, i que la perspectiva del Pla contempla un període mínim de 16 anys (2007-2022). Ex 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.

	Sostre total (m2st)	Aprof.mitjà (m2st)	Hbtges.prot. (m2st)	Hbtges.conc. (m2st)	Total (m2st)
Sòl urbà no consolidat	69.053,46	6.905,35	13.810,69	6.905,35	27.621,38
Sòl urbanitzable	83.119,20	8.311,92	16.623,84	8.311,92	33.247,68
Habitatges dotacionals			4.004,00		4.004,00
Total municipi	152.172,66	15.217,27	34.438,53	15.217,27	64.873,06

Potencial sostre habitatges protegits i concertats

Font: elaboració pròpia

	Hbtges totals (n)	Aprof.mitjà (n)	Hbtges.prot. (n)	Hbtges.conc. (n)	Total (n)
Sòl urbà no consolidat	481	69	138	69	276
Sòl urbanitzable	601	83	166	83	332
Habitatges dotacionals	40		40		40
Total municipi	1.122	152	344	152	649

Potencial i nombre habitatges protegits i concertats

Font: elaboració pròpia