

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PRATS DE LLUÇANÈS

## **MEMÒRIA SOCIAL**



DOCUMENT DEL POUM

**Ajuntament de Prats de Lluçanès**

**TEXT REFÓS 2**

Abril de 2018



## **POUM de Prats de Lluçanès**

**Equip redactor**

**fins a l'Aprovació provisional** [setembre 2014]

CSA carracedo-sotoca arquitectura SLP - Oscar Carracedo García-Villalba - Adolf Sotoca García - Núria Noguera Pujadas - PROMO Assesors i Consultors S.A. - La Llena, Serveis i Projectes Ambientals SCP

**Text refós per a l'Aprovació definitiva** [octubre 2017]

Joan Solà Font, arquitecte



## CONTINGUT DE LA MEMÒRIA

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>ANÀLISI DE LES DADES SOCIOECONÒMIQUES DEL MUNICIPI.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Perfils de la població .....	6
2.2.	Dades econòmiques .....	9
2.3.	Parc d'habitatges .....	10
<b>3.</b>	<b>DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Necessitats globals d'habitatge social segons les característiques socioeconòmiques de la població .....	14
<b>4.</b>	<b>PROPOSTA DEL POUM EN MATÈRIA D'HABITATGE .....</b>	<b>21</b>
4.1.	Previsions de sòl per a habitatge protegit i assequible .....	21
4.2.	Previsions de sòl per a habitatge dotacional .....	22
4.3.	Superfícies mitjanes dels habitatges protegits.....	22
4.4.	Distribució dels habitatges protegits .....	22
4.5.	Previsions temporals per l'inici i acabament de la construcció de l'habitatge protegit.....	22
4.6.	Potencial proposat.....	22

## 1. Introducció, objectius i marc legal

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 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:

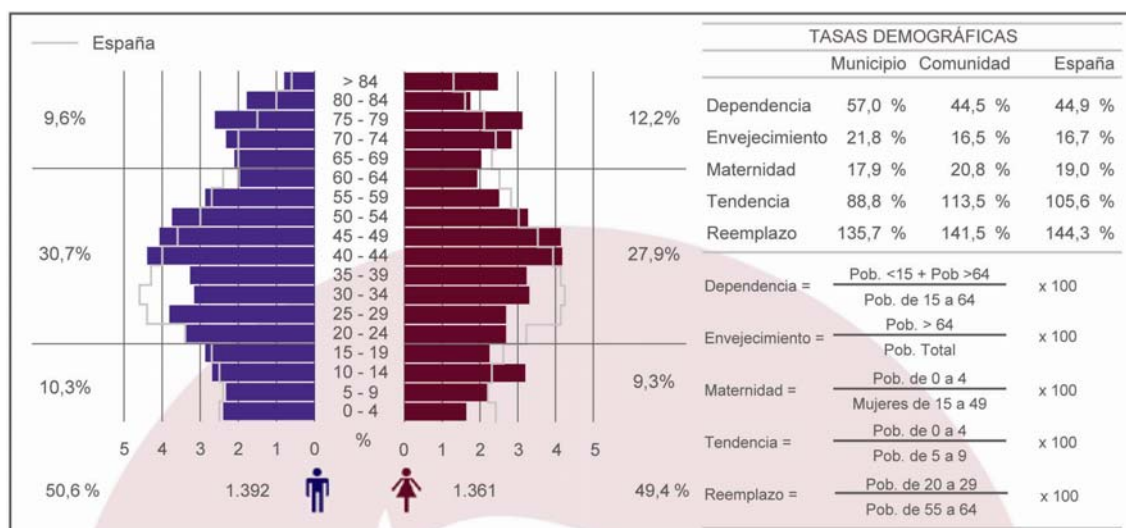
- a) Les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic, a que estan sotmesos els sectors pendents de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- b) Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent a un mínim del 30% 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.

## 2. Anàlisi de les dades socioeconòmiques del municipi

Per tal de ser capaços de determinar les necessitats socials actuals en matèria d'habitatge dins el municipi de Prats de Lluçanès s'ha dut a terme prèviament un anàlisi socioeconòmic de l'estat actual basant-nos en els principals indicadors:

### 2.1. Perfils de la població

La piràmide d'edats del quadre adjunt mostra una tendència molt clara a l'envelliment, donat que el tram d'edat comprès entre els 45 i els 20 anys presenta una forma de piràmide invertida. La taxa d'envelliment es troba en gairebé 5 punts percentuals per sobre de la mitja de Catalunya i de l'estat espanyol.



Estructura de la població. Font: Anuari estadístic 2007, Caja España.

Altres indicadors de l'estructura de població són:

- La taxa de dependència, que mesura la relació entre població no activa i població activa. Aquest indicador mostra un alt grau de dependència al municipi de Prats.
- La tendència de creixement també es troba per sota del mateix indicador per a Catalunya i per a la resta de l'Estat espanyol. Tenint present aquest indicador, sembla enraonat pensar que el creixement de població per als propers anys a Prats de Lluçanès serà moderat.
- Igualment succeeix amb la taxa de reemplaçament, situada 5 punts percentuals per sota del mateix indicador a Catalunya i a Espanya.

Aquesta estructura de la població coincideix a grans trets amb la del Lluçanès, que també té una taxa d'envelliment molt elevada. El POUM tindrà en consideració aquesta circumstància en la definició de les prognosi de creixement demogràfic i, per tant, en la previsió de nou sostre residencial, productiu o en la reserva de nou sòl per a un determinat tipus d'equipament.

A l'hora de determinar la projecció de població, als efectes de la present memòria, podem adoptar, amb l'objectiu d'establir un predimensionat inicial, tres hipòtesis diferents de creixement demogràfic total, a partir de la xifra de població empadronada l'any 2011, que en el cas del municipi de Prats de Lluçanès, i segons IDESCAT (Institut d'Estadística de Catalunya), era de 2.676 habitants. Les tres hipòtesis resulten de considerar taxes interanuals de l'1% (creixement suau), 2,5% (creixement mig) i 4% (creixement alt), sostingudes al llarg d'un període de tres quadriennis (12 anys) que correspon a l'horitzó del Pla, o de quatre quadriennis (16 anys), com a escenari més llunya. Les sèries anuals de població que en resulten d'aquestes taxes són les que consten en el següent quadre:

## Hipòtesi d'evolució de la població. Període 2011-2027

Any	Hipòtesi		
	Creixement suau 1%	Creixement mig 2,50%	Creixement alt 4%
2011	2.676	2.676	2.676
2012	2.703	2.743	2.783
2013	2.730	2.811	2.894
2014	2.757	2.882	3.010
<b>2015</b>	2.785	2.954	3.131
2016	2.813	3.028	3.256
2017	2.841	3.103	3.386
2018	2.869	3.181	3.521
<b>2019</b>	2.898	3.260	3.662
2020	2.927	3.342	3.809
2021	2.956	3.426	3.961
2022	2.986	3.511	4.120
<b>2023</b>	<b>3.015</b>	<b>3.599</b>	<b>4.284</b>
2024	3.046	3.689	4.456
2025	3.076	3.781	4.634
2026	3.107	3.876	4.819
<b>2027</b>	<b>3.138</b>	<b>3.973</b>	<b>5.012</b>

Horitzó del POUM: 2027

Font: Elaboració pròpia

Malgrat la tendència al creixement baix dels últims anys a Prats de Lluçanès, les futures inversions en infraestructures a la comarca, i més concretament la construcció de l'eix Gironella-Vic fa pensar que Prats pot esdevenir un pol d'atracció per a l'arribada de nova població al municipi. La dinàmica demogràfica a Prats pot tendir, per tant, a una certa alça.

Així, si prenem la taxa de creixement mig (2,5% sostingut), les hipòtesis inicials de treball serien:

Població a 2023: 3.599 habitants

Població a 2027: 3.973 habitants



## 2.2. Dades econòmiques

Població per relació amb l'activitat. Total població. Recòmptes Prats de Lluçanès. Any 2001.

Total població	Actius				
	població de 16 anys i més	ocupats	busquen 1a ocupació	desocupats ocup. anterior	Total actius
2638	2215	1305	10	54	<b>1369</b>

servei militar	No actius					
	jubilats o pensionistes	incapacitats permanents	escolars i estudiants	feines de la llar	altres situacions	Total no actius
0	588	30	523	93	35	<b>1269</b>

© Institut d'Estadística de Catalunya

Població de 16 anys i més per relació amb l'activitat Prats de Lluçanès. Any 2001. Sèrie temporal.

Any	Activa			Inactiva	a part	16 anys i més
	ocupada	desocupada	total			
2001	1305	54	1359	880	0	<b>2239</b>

© Institut d'Estadística de Catalunya

La taxa d'activitat (0,60), que mesura la relació entre població no activa en edat de treballar i població activa, mostra un alt grau de dependència dins el municipi de Prats.

192.000 €	106	1.811 €	dúplex	3	2a mà
99.000 €	80	1.238 €	pis	3	2a mà
2.640.000 €	900	2.933 €	finca rústica	12	2a mà
116.200 €	80	1.453 €	pis	3	2a mà
174.293 €	94	1.854 €	pis	4	2a mà
130.000 €	100	1.300 €	pis	3	2a mà
270.455 €	222	1.218 €	pis	4	2a mà

Preus del mercat de lloguer de l'habitatge

Preu	Superfície útil	preu / m <sup>2</sup>	Tipus	núm. habitacions	Obra
600 €	200	3 €	pis	3	2a mà
350 €	50	7 €	pis	1	2a mà
350 €	52	7 €	pis	1	2a mà

Font: API+portals d'internet

Pel que fa a l'oferta d'habitatge de compra, es fa palès un mercat d'habitatge reduït degut al tamany i centralitat de la població. D'aquesta manera ens trobem pisos que oscil·len entre els 80 i els 106 m<sup>2</sup>. La totalitat de l'oferta es concentra a dia d'avui en els habitatges de segona mà (tot i que hi ha dues promocions de tamany mitjà en marxa al centre de la vila, però encara en fase de construcció). D'aquesta manera trobem que el preu del m<sup>2</sup> de compra d'habitatge de segona mà oscil·la entre els 1.218 i els 1.811 €/m<sup>2</sup>, amb una mitja d'uns 1.500 €/m<sup>2</sup>. Pel que fa a l'obra nova, es poden utilitzar com a preus de referència l'oferta que hi ha a la població veïna d'Olost, amb una mitja de 2.600 €/m<sup>2</sup>.

Si fem referència al mercat d'habitatge de lloguer, aquest és encara més reduït que el de compra. Aquest ofereix només pisos, amb uns preus que oscil·len entre els 350€ i 600€ al mes. En conseqüència es calculen uns 5€/m<sup>2</sup> al mes.

### 2.3. Parc d'habitatges

L'evolució del parc d'habitatges entre 1991 i 2001 a Prats mostra un increment sostingut en la construcció d'habitatges, amb un total acumulat d'un 7% sobre el parc total d'habitatges al terme.

Edificis destinats a hab. fam. segons nombre d'habitatges i any de construcció  
Prats de Lluçanès. Any 2001.

Any de construcció	1 habitatge	2 habitatges	3 habitatges	4 habitatges	De 5 a 9 habitatges	De 10 a 19 habitatges	De 20 i més habitatges	Total
1991	7	1	1	0	0	0	0	9
1992	3	0	1	0	0	0	0	4
1993	5	0	0	1	0	0	0	6
1994	4	1	0	1	0	0	0	6
1995	4	0	1	0	1	1	0	7
1996	6	1	0	0	0	0	0	7
1997	6	0	0	0	1	0	0	7
1998	0	0	0	0	0	0	0	0
1999	6	0	0	0	0	0	0	6
2000	0	1	0	0	0	0	0	1
2001	19	1	0	0	0	0	0	20
Total	60	5	3	2	2	1	0	73

© Institut d'Estadística de Catalunya

Al 2001 gairebé un 75% del total d'habitatges era principal i només un 8% era destinat a segona residència. El fenomen de l'estacionalitat no té, per tant, una incidència significativa en el municipi.

Pel que fa a la ocupació, cal destacar que al 2001 un 23 % dels habitatges estaven vacants. Aquesta xifra és sensiblement més elevada que la d'altres municipis de similars característiques. Aquest fet pot atribuir-se a la taxa d'envelliment de Prats.

Habitatges familiars per tipus. Cens d'habitatges  
Prats de Lluçanès.

	ocupats		vacants	Total
	principals	secundaris		
1981	614	29	14	657
1991	802	24	194	1020
2001	900	10	275	1185

© Institut d'Estadística de Catalunya

Les següents taules descriuen tipològicament el parc d'habitatges existent atenent als següents paràmetres:

- Superfície per habitatge
- Nombre de plantes dels edificis destinats a habitatge familiar
- Nombre d'habitatges per edifici destinat a habitatge familiar.

Habitatges principals segons la superfície útil i any de construcció  
Prats de Lluçanès. Any 1991.

Any de construcció	de 30 a 40 m <sup>2</sup>	de 41 a 50 m <sup>2</sup>	de 51 a 60 m <sup>2</sup>	de 61 a 70 m <sup>2</sup>	de 71 a 80 m <sup>2</sup>	de 81 a 90 m <sup>2</sup>	de 91 a 100 m <sup>2</sup>	de 101 a 110 m <sup>2</sup>
Abans de 1900	0	1	5	11	19	39	39	4
De 1901 a 1930	0	0	2	2	20	35	35	7
De 1931 a 1940	0	1	0	1	2	3	1	0
De 1941 a 1950	0	0	4	0	1	0	3	1
De 1951 a 1960	0	0	0	1	4	9	16	4
De 1961 a 1970	1	1	0	2	13	8	15	5
De 1971 a 1980	0	1	1	10	14	58	122	42
De 1981 a 1991	0	0	1	6	5	17	21	12
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>78</b>	<b>169</b>	<b>252</b>	<b>75</b>

Any de construcció	de 111 a 120 m <sup>2</sup>	de 121 a 130 m <sup>2</sup>	de 131 a 140 m <sup>2</sup>	de 141 a 150 m <sup>2</sup>	de 151 a 180 m <sup>2</sup>	de 181 a 210 m <sup>2</sup>	més de 210 m <sup>2</sup>	Total
Abans de 1900	3	11	3	9	1	3	2	150
De 1901 a 1930	5	1	5	1	2	0	3	118
De 1931 a 1940	1	0	0	0	0	0	0	9
De 1941 a 1950	2	0	0	0	0	0	2	13
De 1951 a 1960	1	1	3	0	0	0	0	39
De 1961 a 1970	6	5	4	0	1	2	1	64
De 1971 a 1980	24	14	4	1	2	3	1	297
De 1981 a 1991	24	11	2	4	4	2	3	112
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>802</b>

© Institut d'Estadística de Catalunya

Edificis destinats principalment a hab. familiar segons el nombre de plantes  
Prats de Lluçanès. Any 2001.

1 planta	2 plantes	3 plantes	4 plantes	5 plantes	6 plantes	7 plantes	8 i més plantes	Total
224	420	63	14	6	4	1	0	732

© Institut d'Estadística de Catalunya

Edificis acabats d'habitatges familiars per nombre d'habitatges. Cens d'Edificis  
Prats de Lluçanès. Sèrie temporal.  
Nombre d'habitatges per edifici

Any	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 o més	Total
2001	545	123	23	12	18	10	1	732
1990	350	159	24	11	10	9	1	564
1980	338	48	11	5	5	2	11	420

© Institut d'Estadística de Catalunya

Les principals conclusions que se'n treuen són:

- La tipologia residencial dominant és la casa unifamiliar (el 75% dels edificis destinats a habitatge tenen un únic habitatge) La tipologia plurifamiliar (4 habitatges o més per edifici és pràcticament inexistent, amb només un 5% sobre el total dels edificis destinats a habitatge familiar).
- Aproximadament el 50% del total d'habitatges són unifamiliars (575 sobre 1185).
- El 87% dels edificis destinats a habitatge familiar té dos plantes d'alçades o menys (644 edificis sobre un total de 732)
- La majoria dels habitatges (71%) tenen una superfície compresa entre els 71 i els 110 m<sup>2</sup>. D'aquests, un 74% tenen una superfície compresa entre els 81 i els 100 m<sup>2</sup>.

L'anàlisi qualitatiu més detallat dels teixits en la memòria d'ordenació acabar de definir la tipologia residencial més adequada per al creixement futur del municipi. En tot cas, i donant com a bones les dades d'IDESCAT, sembla enraonat afirmar que la tipologia dominant és la casa unifamiliar de dos plantes i entre 100 i 110 m<sup>2</sup> de superfície.

### 3. Diagnosi de les necessitats d'habitatge detectades

En base a l'anàlisi socioeconòmic desenvolupat anteriorment, a continuació es determinen les necessitats d'habitatge del municipi, tant d'habitatge lliure com d'habitatge social.

En un escenari de creixement mig (veure punt 2.1), i considerant el ratio de 3 habitants per llar, el parc d'habitatge destinat a primera residència a l'any 2.027 hauria de situar-se en 1.324 habitatges.

Pel que fa a l'habitatge social, per tal de determinar-ne la seva necessitat al municipi de Prats de Lluçanès és necessari detectar quina és 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 no peremptòries, com per exemple les derivades del desig de millora o ampliació de l'habitatge, o les que són conseqüència de la cerca 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, de primer accés a l'habitatge.
2. La demanda de les persones o famílies amb dificultats per a fer front a la despesa mensual en 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.

Totes aquestes demandes comporten 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. Això deriva en les següents situacions:

- En el cas dels joves en edat d'emancipació, la manca de possibilitats d'accés a l'habitatge propi allarga la convivència amb els pares.
- La demanda per dificultats de pagament de l'habitatge actual la conforma el col·lectiu de famílies amb rendes baixes que no poden accedir als preus del lliure mercat.
- 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.
- El 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 no satisfactòries.
- Finalment, la demanda per a la població en risc d'exclusió social està formada per un conjunt de col·lectius diversos: les persones sense llar, les persones que habiten al carrer o sense sostre, les llars desestructurades o problemàtiques, els immigrants recent arribats i sense referències, etc.

Una quantificació aproximada de la demanda exclosa comporta analitzar cadascun d'aquests col·lectius a la llum de les seves possibilitats econòmiques, en relació al cost de l'habitatge en el lliure mercat en aquesta àrea geogràfica, determinant els segments socials que no poden fer-hi front.

A aquests efectes s'analitzen a continuació les dades relatives als ingressos de les llars i a la renda familiar disponible, en relació a les condicions i als preus de compra o de lloguer d'un habitatge en el lliure mercat, per tal d'aproximar l'esforç econòmic que suposaria l'accés.

### **3.1. Necessitats globals d'habitatge social segons les característiques socioeconòmiques de la població**

Degut a què només disposem dels ingressos nets anuals de tot Catalunya, i no de cada comarca de manera independent, serà necessari dur a terme una aproximació dels ingressos de la comarca d'Osona partint de la distribució per comarques de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB).

Pel que fa a la distribució per comarques de la RFDB, les dades més recents de que disposem daten de l'any 2.004. En conseqüència, malgrat disposem dels ingressos nets anuals de tot Catalunya fins l'any 2.008, agafarem com a referència les dades del 2.004 per tal d'establir una relació amb els ingressos d'Osona. D'aquesta manera, donat que la RFDB de la comarca d'Osona és lleugerament inferior a la catalana, s'aplica un coeficient de reducció corresponent al 99,52%.

Finalment, per tal d'actualitzar els ingressos a l'any 2.010, prendrem els índex de l'IPC dels últims 6 anys.

Variació IPC Catalunya

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Índex IPC (mitjana anual)	92,8	96,5	100	103	107,2	107,3
Variació (%)	3,50%	3,90%	3,70%	3,00%	4,10%	0,20%

© Institut d'Estadística de Catalunya

## Ingressos nets anuals a la llar

Ingressos llars Catalunya 2004			Ingressos llars 99,52 RFDB Osona 2004			Ingressos llars (Increment IPC 2004-2010) Osona 2010		
De	A	%	De	A	%	De	A	%
	9.000	13,3		8.957	13,3		9.661	13,3
9.001	14.000	13,4	8.958	13.933	13,4	9.662	15.029	13,4
14.001	19.000	13,9	13.934	18.909	13,9	15.030	20.396	13,9
19.001	25.000	13,5	18.910	24.880	13,5	20.397	26.837	13,5
25.001	35.000	21,3	24.881	34.832	21,3	26.838	37.571	21,3
35.000		19,3	34.832		19,3	37.571		19,3
No consta		5,2	No consta		5,2	No consta		5,2
<b>Total</b>		<b>100</b>			<b>100</b>			<b>100</b>

Font: Elaboració pròpia

Per tal de calcular l'esforç econòmic que representa l'adquisició de l'habitatge, es parteix d'un habitatge tipus de 75 m<sup>2</sup>. De les dades recollides en la recerca del mercat lliure d'habitatge deduïm que el preu aproximat d'un pis de 75m<sup>2</sup> d'obra nova serà d'uns 195.000€, de segona mà de 112.500€ i de lloguer de 375€ al mes.

En el cas de compra, es calcula el cost d'una hipoteca a 30 anys per a finançar el valor del 80% del cost de l'habitatge. Les quotes es calculen suposant que l'euribor evolucioni en el futur entre un marge del 2% al 6% tal com ha fet en els últims anys, de manera que agafarem com a valor de referència la quota mitja.

## Hipoteca habitatge d'obra nova

Diners a sol·licitar (80% cost habitatge)	156.000 €
Anys	30
Diferència: (Euribor 1,46%+)	0,5

<b>Quota pel primer any</b>	
Quota mensual	570,00 €

<b>Quotes estimades pel futur (euribor 2%-6%)</b>	
Quota mínima	616,00 €
Quota mitja	<b>801,00 €</b>
Quota màxima	986,00 €

## Hipoteca habitatge de segona mà

Diners a sol·licitar (80% cost habitatge)	90.000 €
Anys	30
Diferència: (Euribor 1,46%+)	0,5

<b>Quota pel primer any</b>	
Quota mensual	328,00 €

<b>Quotes estimades pel futur (euribor 2%-6%)</b>	
Quota mínima	355,00 €
Quota mitja	<b>462,00 €</b>
Quota màxima	569,00 €

Font: [www.calculodehipoteca.net/simuladores/](http://www.calculodehipoteca.net/simuladores/)

En conseqüència, l'esforç econòmic de compra o lloguer es resumeix en:

## Esforç econòmic compra o lloguer habitatge

	Cost €/m <sup>2</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	Cost total (€)	Finançament	Esforç (€/mes)
Obra nova	2.600	75	195.000	80% 30 anys	<b>801,00</b>
Habitatge usat	1.500	75	112.500	80% 30 anys	<b>462,00</b>
Lloguer	5	75			<b>375,00</b>

Font: Elaboració pròpia

## Percentatge d'ingressos dedicats a pagar l'habitatge

Ingressos llars Osona 2010			Habitatge nou	Habitatge usat	Lloguer
De	A	%	801,00	462,00	375,00
0	9.661	13,3	<b>199%</b>	<b>115%</b>	<b>93%</b>
9.662	15.029	13,4	<b>78%</b>	<b>45%</b>	<b>36%</b>
15.030	20.396	13,9	<b>54%</b>	<b>31%</b>	<b>25%</b>
20.397	26.837	13,5	<b>41%</b>	23%	19%
26.838	37.571	21,3	<b>30%</b>	17%	14%
37.571	0	19,3	26%	15%	12%
No consta		5,2			
		<b>100</b>			

Font: Elaboració pròpia

 Esforç >30%

El quadre anterior quantifica l'esforç econòmic mensual de les llars diferenciant si es tracta de comprar un habitatge, nou o usat, o de llogar-lo, estimant el percentatge de despesa sobre l'ingrés mensual mitjà.

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 seria el següent:

## Demanda exclosa segons rendes

Tipus d'habitatge		Demanda exclosa (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	75,50
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	40,70
Habitatge de lloguer	75m <sup>2</sup>	26,80

Font: Elaboració pròpia

Ara bé, el volum total de la demanda exclosa el podem calcular a partir de la suma de la demanda corresponent a cada un dels col·lectius que la componen i que s'han definit en un apartat anterior, de manera que el resultat permetrà corregir aquests percentatges globals segons nivell d'ingressos:

1. Demanda per primer accés a l'habitatge o emancipació (<35 anys):

Sobre el percentatge de demanda exclosa jove per cada tipus d'habitatge (100%) 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 España, OBJOVI) a les dades de la piràmide d'edats municipal de 2007 (19,6% de població jove, de 5 a 9 anys, que demanarà habitatge en els propers quinze anys), resultant un percentatge de 7,84%:



Tipus d'habitatge		Demanda exclosa (%)	Taxa de llars de joves (%)	Demanda exclosa (1) (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	100,00	7,84	<b>7,84</b>
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	100,00	7,84	<b>7,84</b>
Habitatge de lloguer	75m <sup>2</sup>	100,00	7,84	<b>7,84</b>

## 2. 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 Prats de Lluçanès el percentatge d'habitatges en propietat és del 77%, per tant cal considerar únicament un 23% de les llars. D'altra banda considerem únicament el percentatge de llars adultes (35-64 anys), que és del 57%, 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		Demanda exclosa (%)	Règim de tinença (%)	Llars adultes (%)	Demanda exclosa (2) (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	75,50	23,00	57	<b>9,90</b>
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	40,70	23,00	57	<b>5,34</b>
Habitatge de lloguer	75m <sup>2</sup>	26,80	23,00	57	<b>3,51</b>

## 3. Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar

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

Tipus d'habitatge		Demanda exclosa (%)	Índex de divorci separació o viduïtat	Demanda exclosa (3) (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	75,50	9,04	<b>6,83</b>
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	40,70	9,04	<b>3,68</b>
Habitatge de lloguer	75m <sup>2</sup>	26,80	9,04	<b>2,42</b>

## 4. Demanda exclosa de la població gran

S'aplica a la població major de 64 anys (21,8%) l'índex relatiu al règim de tinença i el percentatge d'envelliment de la població:

Tipus d'habitatge		Demanda exclosa (%)	Règim de tinença (%)	Envel·liment (%)	Demanda exclosa (4) (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	75,50	23,00	21,8	<b>3,79</b>
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	40,70	23,00	21,8	<b>2,04</b>
Habitatge de lloguer	75m <sup>2</sup>	26,80	23,00	21,8	<b>1,34</b>

##### 5. Demanda exclosa dels col·lectius amb risc d'exclusió social

Degut a què no disposem de les dades referents al conjunt de col·lectius en risc d'exclusió social, en relació a la població total del municipi, suposarem un 0,25% del total de la població de Prats de Lluçanès.

Tipus d'habitatge		Demanda exclosa (%)	Risc exclusió social (%)	Demanda exclosa (5) (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	100,00	0,25	<b>0,25</b>
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	100,00	0,25	<b>0,25</b>
Habitatge de lloguer	75m <sup>2</sup>	100,00	0,25	<b>0,25</b>

A partir dels càlculs efectuats 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:

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

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	7,84	9,90	6,83	3,79	0,25	28,60
<b>Habitatge usat</b>	7,84	5,34	3,68	2,04	0,25	19,15
<b>Lloguer</b>	7,84	3,51	2,42	1,34	0,25	15,37

- (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

Font: Elaboració pròpia

Ara bé, aquestes dades es refereixen al parc total d'habitatges i cal ajustar-les a la representativitats 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 de Prats de Lluçanès són les següents:

Tipus d'habitatge	%
Habitatge de propietat	83,84
Habitatge de lloguer	16,11
Habitatges nous*	13,96
Habitatges usats	86,04

Font: Idescat, 2001

\* S'han considerat com habitatges nous aquells construïts entre el 1981 i 1991

Així, tindrem en total:

Demanda exclosa per tipus d'habitatge

Tipus d'habitatge		Demanda exclosa (%)	Habitatges propietat (%)	Habitatges de lloguer (%)	Habitatges nous (%)	Habitatges usats (%)	Demanda total (%)
Habitatge de propietat nou	75m <sup>2</sup>	28,60	83,84		13,96		<b>3,35</b>
Habitatge de propietat usat	75m <sup>2</sup>	19,15	83,84			86,04	<b>16,47</b>
Habitatges lloguer	75m <sup>2</sup>	15,37		16,11			<b>2,48</b>
<b>Total</b>							<b>22,30</b>

Font: Elaboració pròpia

Sumant les tres components tenim una demanda exclosa a Prats de Lluçanès del 22,30%. Distribuïnt aquesta demanda en funció de la representativitat de cada col·lectiu i tipologia d'habitatge, arribem als percentatges següents:

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

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	0,92	1,16	0,80	0,44	0,03	3,35
Habitatge usat	6,75	4,59	3,17	1,76	0,22	16,47
Lloguer	1,26	0,57	0,39	0,22	0,04	2,48
<b>Total</b>						<b>22,30</b>

- (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

Font: Elaboració pròpia

Finalment, aplicant aquests percentatges a la projecció del nombre de llars a l'horitzó del Pla per als anys 2023 i 2027, obtindrem la quantificació de la demanda exclosa en nombre de llars.

Previsions del Pla a 2023 i 2027

	Població	NMO	Llars	Projecció
A 2011	2.676	2,95	907	0
A 12 anys (2023)	3.599	2,85	1.263	356
A 16 anys (2027)	3.973	2,75	1.445	537

Font: Elaboració pròpia

## Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatges (2023)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	3,26	4,12	2,84	1,58	0,10	<b>11,90</b>
Habitatge usat	23,99	16,33	11,26	6,24	0,77	<b>58,59</b>
Lloguer	4,49	2,01	1,39	0,77	0,14	<b>8,81</b>
<b>Total</b>	<b>31,75</b>	<b>22,46</b>	<b>15,49</b>	<b>8,59</b>	<b>1,01</b>	<b>79,30</b>

- (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

Font: Elaboració pròpia

## Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatges (2027)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
Habitatge nou	4,93	6,23	4,29	2,38	0,16	<b>17,99</b>
Habitatge usat	36,25	24,67	17,01	9,44	1,16	<b>88,53</b>
Lloguer	6,79	3,04	2,10	1,16	0,22	<b>13,31</b>
<b>Total</b>	<b>47,97</b>	<b>33,94</b>	<b>23,40</b>	<b>12,98</b>	<b>1,53</b>	<b>119,83</b>

- (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

Font: Elaboració pròpia

## 4. Proposta del POUM en matèria d'habitatge

### 4.1. Previsions de sòl per a habitatge protegit i assequible

La Llei d'urbanisme en el seu article 57.3 estableix que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal han de preveure les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent a un mínim del 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació.

Pel que fa a la consideració de sostre residencial de nova implantació, el punt 4 del mateix article estableix que:

*“Es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les que es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació.”*

*Art. 68.2.a. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:*

*a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.*

D'acord amb les determinacions anteriorment citades, el POUM considerarà com a sectors amb potencial de sostre residencial de nova implantació els següents:

		<b>Superfície</b> (m2s)	<b>Sostre resid.</b> (m2st)
<b>PAU 1</b>	Les tres Fonts	1.817	1.693
<b>PAU 3</b>	PP3	8.318	4.159
<b>PMU-1</b>	La Bòbila	6.554	3.932
<b>PMU-2</b>	La Coma - Bonasort	19.434	14.187
	<b>Total PAU</b>	<b>36.123</b>	<b>23.971</b>
<b>SUD-2</b>	Cal Dama	32.012	16.800
<b>SUD-3</b>	Serradora	12.890	4.898
	<b>Total URd</b>	<b>44.902</b>	<b>21.698</b>
	<b>Total sectors</b>	<b>81.025</b>	<b>45.669</b>

#### Potencials urbanístics sectors de nova implantació

Font: elaboració pròpia

Els sectors PAU 2 i PAU 4 no es tindran en compte en el còmput perquè no es consideren sòls de nova implantació, tampoc el SUD 1, d'ús productiu. D'aquí es deriva que el POUM haurà de proveir d'una reserva de sòl suficient per a la construcció de, com a mínim, 13.701m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge públic, que correspondria al 30% del sostre residencial de nova implantació total (45.669 m<sup>2</sup>).

#### **4.2. Previsions de sòl per a habitatge dotacional**

El POUM preveu la reserva de nou sòl per al desenvolupament de 12 habitatges dotacionals a l'avinguda de Pompeu Fabra.

#### **4.3. Superfícies mitjanes dels habitatges protegits**

Pel que fa a les dimensions dels habitatges de protecció oficial proposats, aquestes s'ajustaran al compliment del Decret 224/2005 de 8 de novembre, i del Decret 152/2008 de 18 de juliol.

En conseqüència, als habitatges amb protecció oficial (general i especial) se'ls donarà 90m<sup>2</sup> de superfície útil per habitatge. A l'hora de dur a terme els càlculs relatius al nombre d'habitatges amb aquest règim de protecció, es treballarà amb superfície construïda enlloc d'útil, pel que agafarem com a mòdul 110m<sup>2</sup> de superfície construïda per habitatge.

Als habitatges concertats amb protecció oficial, per la seva banda, se'ls donarà un màxim de 80m<sup>2</sup> de superfície útil, que passaran a ser 100m<sup>2</sup> construïts a l'hora de fer els càlculs corresponents al seu nombre d'habitatges.

#### **4.4. Distribució dels habitatges protegits**

A l'hora de distribuir els habitatges protegits s'ha buscat evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

#### **4.5. Previsions temporals per l'inici i acabament de la construcció de l'habitatge protegit**

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial previstos en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (article 57.7 de la LU, i 68.2.h del RLU). El planejament derivat corresponent als sectors de pla parcial, establirà els terminis màxims per la construcció d'habitatges amb protecció oficial en aquells àmbits, en compliment dels articles 57.7 de la LU, i 83.2.e del RLU.

#### 4.6. Potencial proposat

El quadre adjuntat a continuació mostra el potencial de sostre residencial de nova implantació proposat i la seva distribució en funció del seu règim d'acord amb l'article 57.3 del TRLUC.

##### SOSTRE RESIDENCIAL DE NOVA IMPLANTACIÓ

RÈGIM DEL SÒL	DADES DEL SECTORS		SÒL D'APROFITAMENT												
	TÍTOL SECTOR	SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )	PARÀMETRES URBANÍSTICS					REPARTIMENT DE L'HABITATGE							
			SÒL PRIVAT (m <sup>2</sup> )	ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	DENSITAT BRUTA (hab/Ha)	SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ	Nº MÀXIM D'HABITATGES (ut)	HABITATGES RENDA LLIURE				HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)			
								SOSTRE(%)	SOSTRE(m <sup>2</sup> )	UNITATS	SUP. MITJANA construïda(m <sup>2</sup> /hab)	SOSTRE(%)	SOSTRE(m <sup>2</sup> )	UNITATS	SUP. MITJANA construïda(m <sup>2</sup> /hab)
SÒL URBA NO CONSOLIDAT	PMU-1	6.554	3.452	0,60	49	3.932	32	70%	2.752	21	130	30%	1.180	11	105
	PMU-2	19.434	7.902	0,73	57	14.197	110	70%	9.938	70	140	30%	4.259	40	105
	PAU-1	1.817	512	1,00	72	1.693	13	70%	1.185	9	130	30%	508	4	105
	PAU-3	8.318	5.694	0,50	26	4.159	22	70%	2.911	11	260	30%	1.248	11	105
TOTAL SÒL URBA						23.981	177		16.787	111			7.194	66	
TOTAL SÒL URBANITZABLE	SUD-2	32.012	16.006	0,52	25	16.800	80	70%	11.760	33	350	30%	5.040	47	105
	SUD-3	12.890	8.379	0,38	23	4.898	30	70%	3.429	17	200	30%	1.469	13	105
TOTAL						45.679	287		31.975	161			13.704	126	

El POUM, tal i com estableix l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, ha de reservar per a la **construcció d'habitatges de protecció pública**, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a **habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims**, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)							
DE RÈGIM GENERAL I/O ESPECIAL				ALTRES			
SOSTRE (%)	SOSTRE (m²)	UNITATS	SUP. MITJANA construïda (m²/hab)	SOSTRE (%)	SOSTRE (m²)	UNITATS	SUP. MITJANA construïda (m²/hab)
20%	786	7	107	10%	393	4	107
20%	2.839	27	106	10%	1.420	13	106
20%	339	3	127	10%	169	1	127
20%	832	7	113	10%	416	4	113
	<b>4.796</b>	<b>44</b>			<b>2.398</b>	<b>22</b>	
20%	3.360	31	107	10%	1.680	16	107
20%	980	9	113	10%	490	4	113
	<b>4.340</b>	<b>40</b>			<b>2.170</b>	<b>20</b>	
	<b>9.136</b>	<b>84</b>			<b>4.568</b>	<b>42</b>	



Les principals conclusions que es poden extreure dels quadres anteriors són:

- El POUM preveu una reserva de sòl per a la construcció de, com a mínim, 13.701 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge en règim de protecció. Es dóna, per tant, compliment a les determinacions de la LU i que han quedat resumides en el punt 4.1.
- En Sòl Urbà el potencial total és de 7.192 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge de protecció oficial.
- En Sòl Urbanitzable el potencial total és de 6.509 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge de protecció oficial.
- El nombre total d'habitatges en règim de protecció proposats pel POUM és de 126, dels quals 66 en Sòl Urbà i 60 en Sòl Urbanitzable. Es dóna, per tant, resposta a la demanda exclosa prevista per l'any 2027, exposada en el punt 3.1.

Pel que fa a la constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge, cal dir que:

#### Aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta

RÈGIM DEL SÒL	Sector	Sostre residencial	% Aprofitament	Aprofitament
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	PMU-1	3.932	10%	393
	PMU-2	14.187	10%	1.419
	PAU-1	1.693	10%	169
	PAU-3	4.159	10%	416
<b>TOTAL SÒL URBÀ</b>				<b>2.397</b>
	SUD-2	16.800	15%	2.520
	SUD-3	4.898	15%	735
<b>TOTAL SÒL URBANITZABLE</b>				<b>3.255</b>
<b>TOTAL</b>				<b>5.652</b>

- D'acord amb les condicions establertes per a cadascun dels Polígons en Sòl Urbà, i d'acord amb l'art. 43 de LU, la cessió obligatòria de l'aprofitament mig dels sectors es corresponen a 2.397 m<sup>2</sup> de sostre, destinables a la constitució de patrimoni públic de sòl i habitatge, d'acord amb les condicions establertes pels articles 153 i 156 de la LU.
- Pel que fa als sectors en Sòl Urbanitzable, i d'acord amb l'art. 45 de LU, la cessió obligatòria de l'aprofitament mig dels sectors es corresponen a 3.255 m<sup>2</sup> de sostre, destinables a la constitució de patrimoni públic de sòl i habitatge, d'acord amb les condicions establertes pels articles 153 i 156 de la LU.