



AJUNTAMENT DE
SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS

Pla Local d'Habitatge de Santa Margarida i els Monjos

DIAGNOSI



Índex

1	ANÀLISI.....	3
1.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	3
1.1.1	XARXA VIÀRIA I MOBILITAT	4
1.1.2	ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DELS NUCLIS URBANS.....	5
1.1.3	EQUIPAMENTS I DOTACIONS MÉS IMPORTANTS.....	7
1.2	PARC D'HABITATGES EXISTENTS.....	9
1.2.1	CARACTERÍSTIQUES FÍSiques I PROBLEMÀTICA DE CONSERVACIÓ I ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA	9
1.2.1.1	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA.....	9
1.2.1.2	DIMENSIÓ I PROGRAMA	9
1.2.1.3	ANTIGUITAT, ESTAT DE CONSERVACIÓ I PATOLOGIES CONSTRUCTIVES	11
1.2.1.4	ACCESSIBILITAT I ASCENSORS.....	11
1.2.1.5	ADEQUACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS	12
1.2.2	CARACTERÍSTIQUES DE Tinença I ÚS	12
1.3	ANOMALIES EN L'ÚS DEL PARC D'HABITATGES.....	14
1.3.1	DESOCUPACIÓ PERMANENT.....	14
1.3.2	INFRAHABITATGE.....	15
1.3.3	SOBREOCUPACIÓ.....	17
1.4	POBLACIÓ	18
1.4.1	PROJECCIONS DE POBLACIÓ	21
1.4.2	SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL	22
1.5	DEMANDA D'HABITATGE.....	24
1.5.1	CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS SOL·LICITANTS	26
1.5.2	CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOL·LICITATS	28
1.5.3	MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA	29
1.5.4	ALTRES	30
1.6	OFERTA D'HABITATGE	31
1.6.1	EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI I EL SEU ENTORN.....	32
1.6.2	L'OFERTA DE MERCAT AL MUNICIPI A DESEMBRE 2020	36
1.6.3	L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL	41
2	ANÀLISI DEL CREIXEMENT RESIDENCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT	43
2.1	PLANEJAMENT URBANÍSTIC TERRITORIAL.....	43
2.2	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	43
3	POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL	47
3.1	PROPOSTES DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM	47
3.2	LA MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM	47
3.3	LES PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM: RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA ...	48
3.4	QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES SEGONS LA LLEI D'URBANISME	49
3.5	ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ	49
3.6	SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	56

1 ANÀLISI

1.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL

Santa Margarida i els Monjos se situa al Sud-Oest de la comarca de l'Alt Penedès, als peus de la serralada prelitoral. El municipi és travessat pel riu Foix i manté un equilibri entre plana i muntanya a la zona sud i sud-est. Té 17,39 Km2 de superfície i 7.611 habitants repartits en una desena de nuclis urbans i barriades petites, sent els més importants Els Monjos, la Ràpita i Cal Rubió, a més de diverses masies distribuïdes per tota la geografia municipal. El terme municipal, limita al nord-est amb Vilafranca del Penedès, a l'est amb Olèrdola, al sud amb Castellet i la Gornal, a l'oest amb Castellví de la Marca i al nord, amb Sant Martí Sarroca i Pacs del Penedès.



Font: municat



Font: Sitmun. Diputació de Barcelona

1.1.1 XARXA VIÀRIA I MOBILITAT

Santa Margarida i els Monjos es troba de forma equidistant a 50 km de Barcelona i de Tarragona, per tant dels respectius ports i de l'aeroport del Prat. Quant a les vies d'accés al municipi, l'oferta abasta tant vies de trànsit rodat, com transport ferroviari:

Cotxe:

Autopista AP-7 amb entrada i sortida a 2 km. del nucli urbà
Carretera N-340

Tren:

Renfe: línia R4 amb parada als Monjos

Autobús interurbà:

Vilafranca- La Múnia Clariana
Vilafranca (a demanda) Masets dels Cosins
Vilafranca (a demanda)

Respecte a mobilitat obligada, es disposa de les dades de mobilitat per raó d'estudi. Durant el curs 2018-2019, hi havia 125 estudiants universitaris que havien de desplaçar-se fora del municipi. Així mateix, pel curs

2019-2020, dels 1.595 estudiants no universitaris residents, 335 es desplaçaven fora del municipi, mentre que 1.265 estudiaven en el mateix municipi.

No es disposa de dades de mobilitat obligada per raó de treball, tampoc de l'enquesta de mobilitat de 2011. Tan sols es poden comparar les persones residents ocupades i els llocs de treball coberts pels centres de treball localitzats al municipi. El fet que hi hagi més població ocupada resident (3.096) que llocs de treball localitzats (2.592), implica necessàriament mobilitat fora del municipi.

Treballadors ocupats al municipi afiliades al Règim General de la Seguretat Social	Persones residents al municipi afiliades al Règim General de la Seguretat Social
2.592	3.096

Font: Idescat

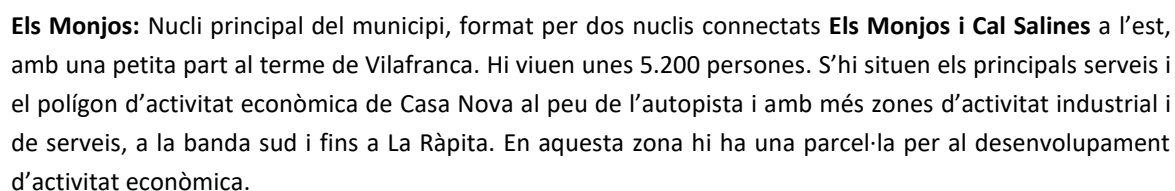
1.1.2 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DELS NUCLIS URBANS



La població de Santa Margarida i els Monjos no es concentra en un sol nucli, sinó que es reparteix en **tres entitats de població formades al seu torn per 8 nuclis**, normalment separats entre sí. Globalment, el sòl urbà es concentra al nord-oest del terme municipal, sent aproximadament més de ¾ parts del mateix sol no urbanitzable.

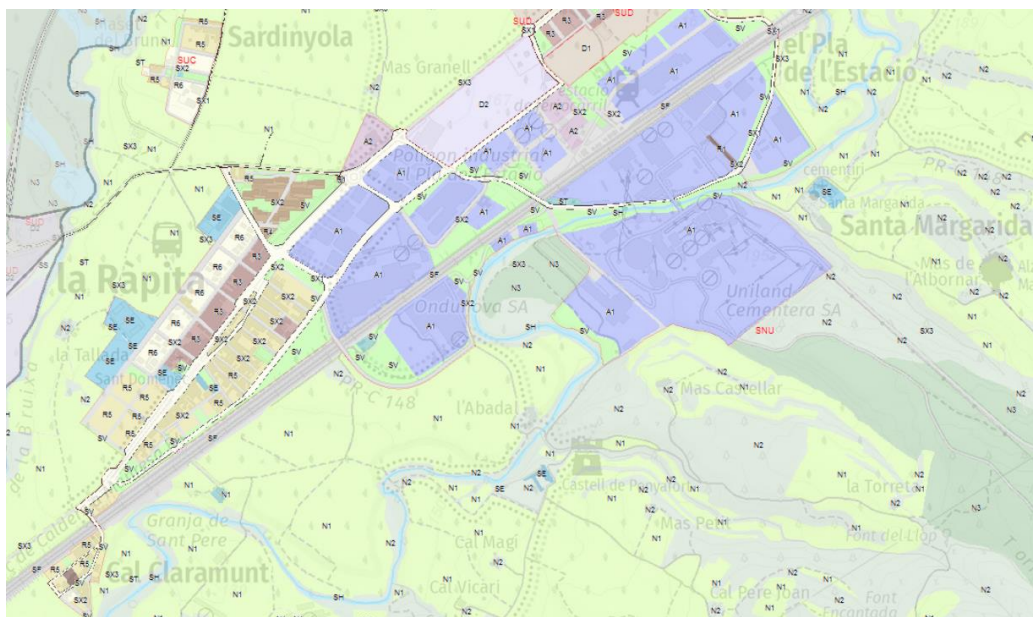
Nuclis de població:

Cal Rubió: Situat al Nord del municipi, passada la N340 i l'AP7. Està formada per tres nuclis, el principal, **Cal Rubió** i al nord d'aquest, **Muscarola** i **la Rovira**. La població és d'unes 300 persones. Els tres nuclis són sòl urbà residencial amb algun equipament a la Rovira i Cal Rubió. La resta és sòl no urbanitzable. A l'altre extrem d'aquesta zona, a **Puigdesser** hi ha un altre nucli residencial amb una petita zona industrial, actualment desocupada pendent de desenvolupament urbanístic.

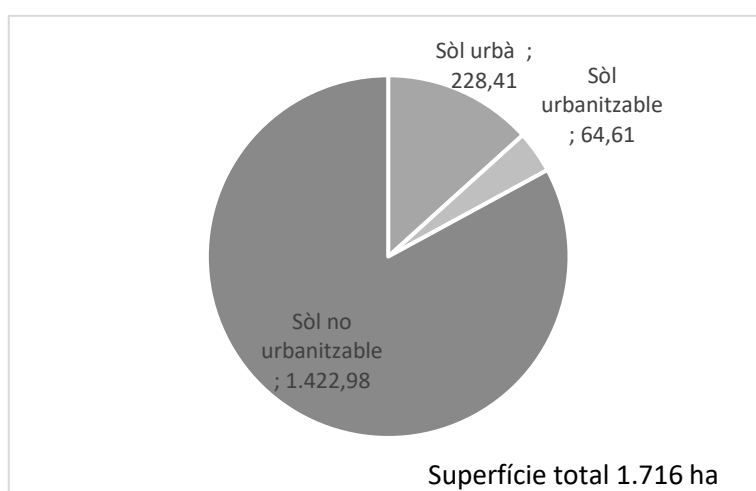
[illegible]

La Ràpita: Segona entitat amb una població d'unes 1.600 persones formada per **La Ràpita, Cal Claramunt** al sud, més enllà de la via ferroviària i **Sardinyola** al nord. Està formada per zones residencials,

d'equipaments i zones verdes. A l'est, s'hi troba una zona d'activitat econòmica industrial i de serveis fins a l'estació del ferrocarril al sud de la zona urbana dels Monjos



Classificació urbanística (ha)



Font: POUM

1.1.3 EQUIPAMENTS I DOTACIONS MÉS IMPORTANTS

A continuació, es mostra una llista dels equipaments locals de Santa Margarida i els Monjos:

- > Nucli dels Monjos

TIPUS	EQUIPAMENT
ADMINISTRATIU	AJUNTAMENT, CASA DE LA VILA
SERVEIS SOCIALS	AJUNTAMENT VELL, SERVEIS SOCIALS
SERVEIS SOCIALS	AJUNTAMENT VELL, DONA AL DIA
SERVEIS SOCIALS	AJUNTAMENT VELL, EL CORRIOL
SERVEIS SOCIALS	CENTRE DE DIA/ESPAI ECONOMIA SOLIDARIA
SERVEIS SOCIALS	CASAL DELS AVIS
EDUCATIU	ESCOLA CEIP DR. SAMARANCH
EDUCATIU	IES FOIX
EDUCATIU	LLAR INFANTS XIROI
SOCIOSANITARI	CONSULTORI LOCAL
ESPORTIU	PISTA POLIESPORTIVA ELS MONJOS
ESPORTIU	PAVELLÓ POLIESPORTIU MUNICIPAL
ESPORTIU	CAMP DE FUTBOL
ESPORTIU	PISCINA MUNICIPAL
ESPORTIU	GIMNÀS MUNICIPAL
ESPORTIU	PISTA COSTA DAURADA
SOCIOCULTURAL	CA L'ANTICH, TANGRAM
SOCIOCULTURAL	CASA DE CULTURA MAS CATARRO
SOCIOCULTURAL	EDIFICI SALA ALGUER
SOCIOCULTURAL	MOLI DEL FOIX
SOCIOCULTURAL	BIBLIOTECA
SOCIOCULTURAL	PUNT INFORMACIÓ MERCAT
SOCIOCULTURAL	LOCAL SOCIAL COSTA DAURADA
ALTRES	NAU BRIGADA
ALTRES	LOCAL ADF

> Nucli de la Ràpita

TIPUS	EQUIPAMENT
SOCIOCULTURAL	ESCOLES VELLES
SOCIOCULTURAL	ANTISTIANA
EDUCATIU	ESCOLA CEIP SANT DOMENECH
EDUCATIU	LLAR INFANTS XIROI
SOCIOSANITARI	CONSULTORI LOCAL
ESPORTIU	CAMP FUTBOL
ESPORTIU	PISTA POLIESPORTIVA 3 PINS

> Nucli de Can Rubió

TIPUS	EQUIPAMENT
ESPORTIU	ZONA ESPORTIVA
SOCIOCULTURAL	ESCOLES CAL RUBIÓ

> Altres

TIPUS	EQUIPAMENT
SOCIOCULTURAL	CASTELL DE PENYAFORT
SOCIOCULTURAL	CIARGA
ALTRES	CEMENTIRI MUNICIPAL

1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENTS

Aquest capítol analitza les dades que s'han pogut recopilar sobre el parc d'habitatges existent, tant des del punt de vista de les seves característiques físiques (tipologia edificatòria, dimensions, antiguitat, estat de conservació, equipaments, etc.), com d'ús i propietat (habitatges principals, secundaris o buits, propietat pública o privada, règim de tinença, grau d'endeutament, etc.), així com també l'adequació de les instal·lacions analitzades i el compliment de la normativa d'edificació.

L'anàlisi es fonamenta, en general, en les dades existents al darrer Cens d'habitatges de 2011. Així mateix, s'utilitzen les dades disponibles que siguin d'utilitat proporcionades per l'Ajuntament i la Direcció General d'Habitatge que possibilitin l'actualització o matisació de la dada Censal.

En especial s'haurà de prestar una especial atenció al parc existent d'habitatges buits, diferenciant-lo dels ocupats i dels de segona residència, i posar-lo en relació amb les dades sobre característiques físiques i propietat, en ser una eina potencial per a solucionar els dèficits que es detectin en la fase de diagnosi.

Finalment, s'estudien altres usos anòmals com ara l'infrahabitatge i la sobreocupació.

1.2.1 CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES I PROBLEMÀTICA DE CONSERVACIÓ I ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA

D'acord amb les dades de la Direcció General del Cadastre, a Santa Margarida i els Monjos hi havia **3.083 immobles** l'any 2018 (mentre que en el cens de 2011 hi constaven 3.163 habitatges) i un promig de **2,65 persones per llar**.

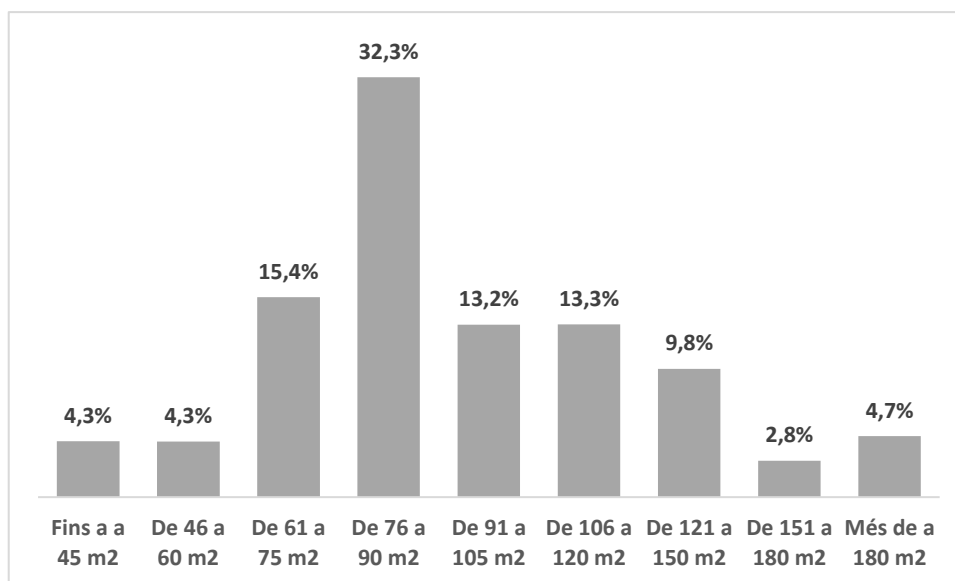
1.2.1.1 TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

El parc d'edificis de Santa Margarida i els Monjos és eminentment unifamiliar, amb només el 23,15% del edificis plurifamiliars, un percentatge, inferior al de la mitjana provincial, que és del 35,0%.

1.2.1.2 DIMENSIÓ I PROGRAMA

El 32,3% dels habitatges de Santa Margarida i els Monjos té entre 76 i 90 metres quadrats útils i un 30,6%, més de 105 metres quadrats.

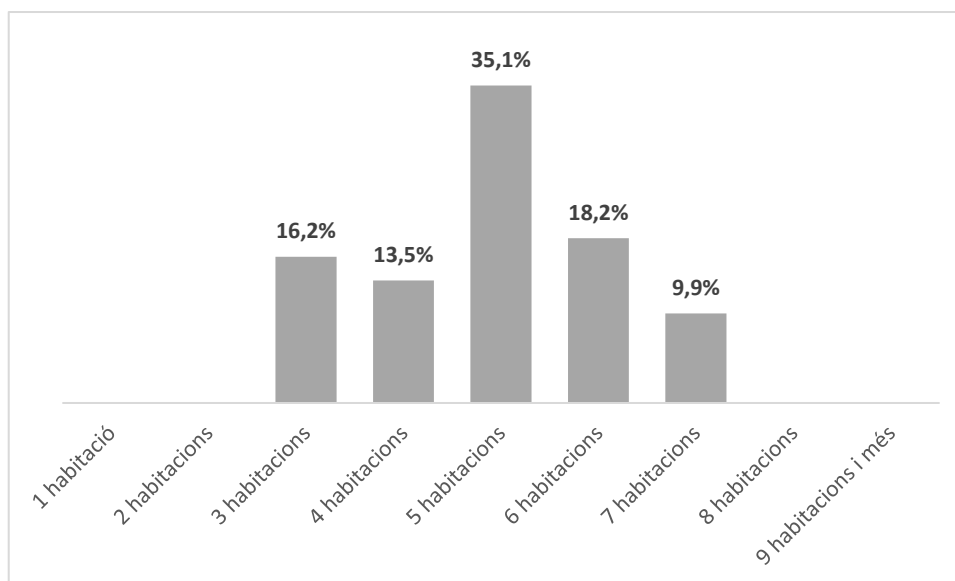
Superfície dels habitatges



Font: Idescat i Indicadors d'Habitatge de Barcelona, Diputació de Barcelona

L'habitatge més habitual de Santa Margarida i els Monjos té 5 habitacions (35,1%), percentatge lleugerament superior al conjunt de la comarca (31,8%). El 93% de les llars del municipi tenen entre 3 i 7 habitacions. Cal dir que per al Cens, com a habitació no s'inclouen banys, vestíbuls, passadissos o terrasses obertes, però sí la cuina i les terrasses tancades. Per tant, "habitació" no és equivalent a "dormitori".

Nombre d'habitacions



Font: Idescat. No hi ha dades disponibles per habitatges d'1, 2, 8 i 9 habitacions o més

1.2.1.3 ANTIGUITAT, ESTAT DE CONSERVACIÓ I PATOLOGIES CONSTRUCTIVES

D'acord amb les dades de la Direcció General del Cadastre de 2018, l'antiguitat mitjana de l'habitatge de Santa Margarida i els Monjos era de 30 anys, força més baix que el de la demarcació de Barcelona (38,8 anys).

Malauradament no es disposa de les dades del cens de 2011, però d'acord sempre amb la Direcció General del Cadastre, el 78,1% dels habitatges eren anteriors a 2006 i, de fet, el 22,3% abans de 1973. S'intueix doncs, un fort creixement del parc d'habitatges a partir dels anys 70, que continua a un ritme superior al de la província també després de 2006 (només un 7,1% dels habitatges de la província de Barcelona són del 2006 o posteriors, davant el 21,9% de Santa Margarida i els Monjos).

Quant a l'estat de conservació, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.

Estat de conservació



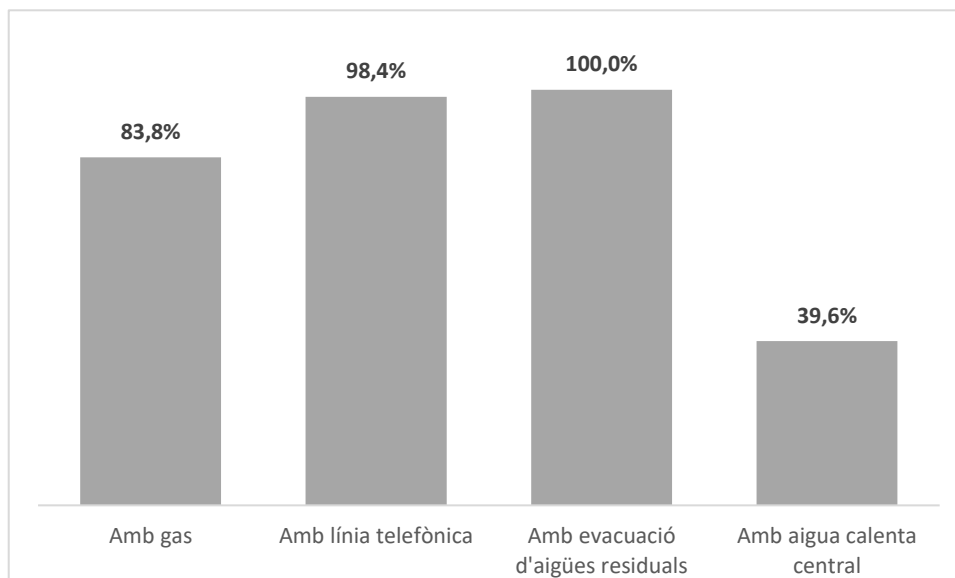
Font: Indicadors d'Habitatge de Barcelona, Diputació de Barcelona

1.2.1.4 ACCESSIBILITAT I ASCENSORS

Les llars de Santa Margarida i els Monjos presenten una **manca d'ascensors més gran** que al conjunt de la província de Barcelona (56,0 % davant del 44,7%). Per contra, la manca d'accessibilitat és inferior a la del conjunt provincial (44,3% davant del 60,6%). Tot plegat, pot ser atribuïble, a un volum elevat d'edificis d'1 i 2 plantes a Santa Margarida i els Monjos.

1.2.1.5 ADEQUACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS

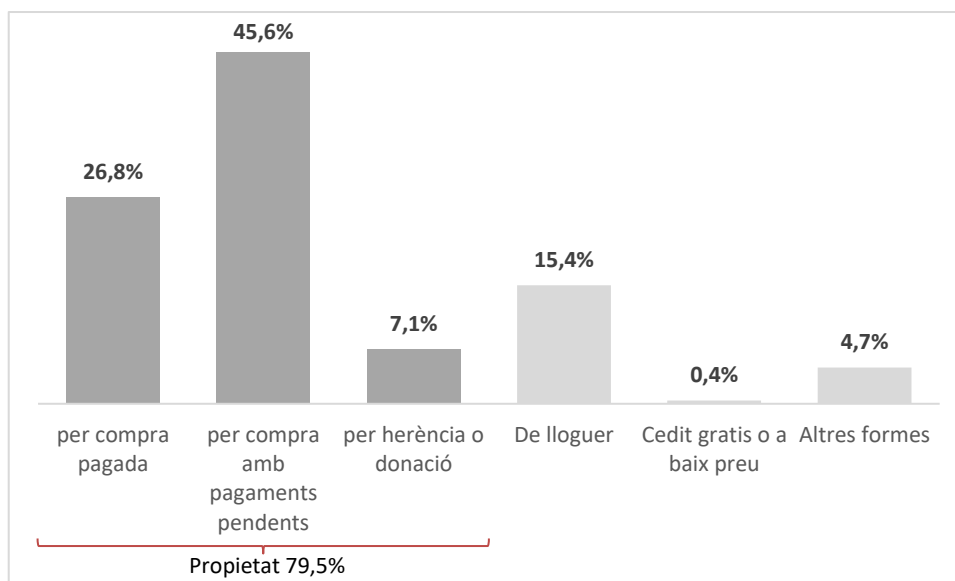
En general, el parc del municipi presenta condicions similars en línia al de la demarcació en matèria d'adequació de les instal·lacions. Globalment, el parc local està raonablement dotat de serveis i es detecten molt pocs casos de situacions amb mancances greus segons els Cens de 2011.



1.2.2 CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS

El parc d'habitatges de Santa Margarida i els Monjos presenta una estructura de règim de tinença en la qeè predomina clarament l'habitatge de propietat. La proporció al municipi (79,5%), és superior a la del conjunt de la demarcació (74,2%). Per contra, el volum de lloguer (15,4%), és inferior a la mitjana provincial (20,2%).

Règim de tinença del parc d'habitatges

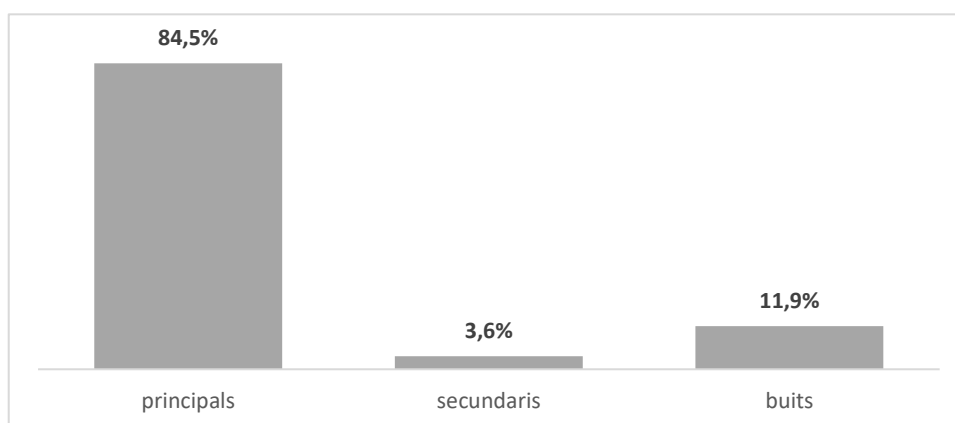


Font: Idescat

El percentatge d'habitatges buits a Santa Margarida i els Monjos és més alt (11,9%), en comparació al conjunt de la demarcació (10,9%). El volum d'habitatges principals del municipi (84,5%) és lleugerament superior al del conjunt provincial (83,3%).

Ara bé, cal tenir present que, amb elevada probabilitat, el còmput global d'habitatges buits que realitza el Cens està sobrevalorat, com indiquen altres estudis de detecció i anàlisi de parc vacant a la província de Barcelona.

Parc d'habitatge segons ús



Font: Idescat

1.3 ANOMALIES EN L'ÚS DEL PARC D'HABITATGES

1.3.1 DESOCUPACIÓ PERMANENT

L'anàlisi bàsica de les situacions de desocupació permanent parteix de la definició d'habitatge desocupat establerta per la normativa vigent, que considera buit aquell habitatge desocupat sense causa justificada de forma continuada per un període mínim de 2 anys, i de la consideració que l'univers d'adreces d'habitatges potencialment buits ve determinat per cinc sots-universos:



A. Habitatge buit usat

Per determinar el primer sots-univers, habitualment es parteix de les dades aportades per l'Ajuntament sobre consums d'aigua -altes de servei, baixes de servei i consums iguals o inferiors a 5 m3 al llarg dels dos darrers anys- les quals es filtren amb quatre tipus de filtres:

1- PRIMER FILTRAT: eliminar adreces que no són habitatges.

2- SEGON FILTRAT: eliminar aquelles baixes que hagin consistit en canvis de propietat i que, previsiblement, no correspondran a immobles que hagin quedat buits.

3- TERCER FILTRAT: eliminar adreces d'obra nova al llistat general de consums baixos. Aquest filtrat només perdrà, per a l'estudi, aquells casos en els quals les noves adquisicions es facin amb finalitats especulatives.

4- QUART FILTRAT: incorporar al llistat la bossa d'habitatges ocupats durant bona part de l'any que es tinguin dades que han estat donats de baixa, probablement per una venda no associada a una compra posterior.

Per a la realització del present estudi, s'ha partit de les dades aportades per l'Ajuntament sobre consums. En tot moment, s'han complert els preceptes de la vigent Llei de Protecció de Dades.

B. Estoc recent d'habitatge buit

El segon grup d'anàlisi, del qual sorgeix un segon sots-univers per incorporar al treball de camp, són els habitatges de construcció nova o recent que encara no han estat ocupats mai. En aquests moments es calcula que a la província de Barcelona hi hauria al voltant de 38.000 habitatges nous sense vendre, una xifra 11 vegades superior a l'estoc del primer trimestre de 2007, just abans que comencés la crisi immobiliària. La gran majoria d'aquest habitatge es troba en mans d'entitats financeres. La hipòtesi de partida és que, una vegada comprovada l'oferta existent, aquesta és la quantitat màxima existent al municipi d'aquesta tipologia d'habitatges buits.

C. Habitatge buit per execucions hipotecàries

El tercer grup d'habitatges buits és el que prové de les execucions hipotecàries. Una via operativa d'obtenció d'adreces d'habitatges potencialment sotmesos a execucions hipotecàries, parteix de la consideració que els habitatges sotmesos a execució hipotecària han passat a ésser propietat, majoritàriament, de les entitats financeres i la SAREB, les quals els han d'haver declarat a la Generalitat. Caldria obtenir les dades procedents del Registre de la Generalitat de Catalunya referent als habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària que estan ubicats a Santa Margarida i els Monjos. Igual que en els dos sots-universos anteriors, també es considera la hipòtesi que aquesta és la quantitat màxima d'habitatges buits procedents d'execucions hipotecàries existents al municipi.

D. HPO no ocupats

El quart sots-univers s'ha configurat a partir de les dades facilitades per l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos sobre els habitatges assequibles que es puguin trobar no ocupats actualment, tot contrastant si alguns d'aquests habitatges es troba també al llistat d'adreces d'habitatge buit existent (el primer sots-univers) per tal d'evitar repeticions.

E. Altres habitatges buits

Per últim, s'hauria de recopilar qualsevol altra informació disponible per part de l'Ajuntament susceptible d'aportar altres adreces d'habitatges buits no identificades en els sots-universos anteriors (informes de la policia local, dades de l'àrea d'atenció ciutadana i serveis socials, informacions derivades de la PAH, dades corresponents a habitatges ocupats, etc.).

Resultats:

Per aportar informació sobre aquest apartat s'ha pogut disposar de les **dades de consums d'aigua i de la informació del padró municipal**.

Habitatge buit usat

D'acord amb les dades facilitades per l'Ajuntament, del total de 3.271 escomeses d'habitatges, s'han detectat 99 habitatges amb un consum nul i 60 més amb un consum inferior a 5m³ en un any. Algunes d'elles feien referència a locals comercials, fàbriques o adreces no identificables. Fent el filtratge adequat, el resultat són **125 escomeses amb consum inferior a 5m³ en un any**.

Dades globals Ajuntament

Al marge de l'anterior, d'acord amb les dades del padró municipal, hi hauria **453 habitatges** on no hi consta ningú empadronat. Creuant les dades de padró amb les de consums d'aigua, s'identifiquen 45 casos on coincideix ningú empadronat i un consum baix d'aigua, existint però, **80 casos amb molt baix o nul consum d'aigua, on hi consta gent empadronada**. En canvi, en els **408 casos restants no hi consta ningú empadronat**.

1.3.2 INFRAHABITATGE

L'única informació sistematitzada a nivell local respecte a les situacions d'infrahabitatge és la que aporten els Censos decennals que realitza l'INE. Actualment, **el Cens de 2011 és el darrer disponible**. De forma

complementària, es disposa de dades provinents de l'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament de Santa Margarida i els Monjos.

Pel que fa al cens de 2011, tot i que, necessàriament, s'ha d'atorgar certa credibilitat a aquesta font, no està exempta de grans riscos per dos motius:

- > **L'antiguitat de les dades**, superior a deu anys en el moment de redactar el present document i per tant la situació de conservació actual de molts habitatges pot haver canviat.

La tècnica emprada per realitzar el Cens. Les dades referents a habitatges no són pròpiament fruit d'un escombrat exhaustiu, sinó de l'anàlisi d'una mostra representativa que ha estat tractada estadísticament per a extrapolar els resultats obtinguts a l'univers global d'habitatges i per tant, no està exempt d'un marge d'error en el moment d'obtenció de la mostra.

En qualsevol cas, el Cens de 2011 facilita **tres variables** referents als edificis en què s'ubiquen els habitatges principals, indicatives del grau d'habitabilitat d'aquest parc, que seran les que s'utilitzin per analitzar la presència de potencial **infrahabitatge**:

- > **Carència d'evacuació d'aigües residuals** (casos on no hi ha sistemes d'evacuació, sigui via clavegueram, sigui mitjançant sistemes alternatius com, per exemple, foses sèptiques).
- > **Carència de servei o lavabo** dins l'habitatge.
- > **Estat de conservació ruïnós o dolent**:
 - **Estat dolent**: l'edifici té esquerdes acusades o panxes a qualsevol de les façanes, esfondraments o manca d'horitzontalitat en sostres o sòls, així com la possibilitat de pèrdua de sustentació de l'edifici.
 - **Estat ruïnós**: l'edifici on es troba l'habitatge està apuntalat, s'està trametent la declaració oficial de ruïna o existeix una declaració oficial en aquest sentit (la consideració de ruïna comporta l'ocupació de l'immoble).

En aquest sentit, les dades censals oferiran informació aproximativa a l'existència d'habitatges amb superfícies inferiors a les requerides legalment, proporcionant un percentatge màxim d'aquests habitatges, que s'ha de considerar només a títol orientatiu.

Resultats segons el Cens de 2011

Quant a la manca de **sistemes d'evacuació d'aigües residuals**, el volum d'habitatges amb aquesta problemàtica és residual, de fet el cens de 2011 indica que el 100% dels habitatges en disposen. A més a més, és d'esperar, raonablement que la proporció encara sigui menor, en tant que el parc construït d'ençà el 2011 comptarà de forma majoritària amb sistemes d'evacuació d'aigües residuals i elements que garanteixin l'accessibilitat dels edificis.

No es disposa d'informació pel que fa a la carència de **servei o lavabo amb inodor** dins l'habitatge, degut al volum reduït de dades de Santa Margarida i els Monjos de què disposa l'enquesta.

Quant a l'estat de conservació, la major part del parc d'habitatges principals de Santa Margarida i els Monjos està en bon estat, amb un percentatge de casos en bon estat més alt que el provincial (90,6%). Així, tan sols un 5,5% dels casos es tracta d'edificis en mal estat, deficient o ruïnós.

Estat de conservació



Edificis en bon estat, 94,53%

Font: Indicadors d'Habitatge de Barcelona, Diputació de Barcelona

Un cop mesurades les tres variables indicatives de possibles infrahabitatges, es procedeix a determinar un valor global d'infrahabitatge, com a indicador resum de la presència d'aquesta anomalia. Atès que no es disposa de la dada de lavabo i que segons el cens el 100% dels habitatges tenen sistema de clavegueram, la proporció d'edificis en estat de conservació dolent, deficient o ruïnós **aquest valor determina el volum mínim d'infrahabitatge, un 5,47%**. Si el cens és de 3.083 habitatges (que representen el 94,53% en bon estat), vol dir que **hi haurien uns 178 infrahabitatges**.

Dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'habitatge a Juny 2020

Donat l'elevat nombre de casos d'habitatges buits detectats, que pot no ser una imatge de la realitat del municipi, es consulten les dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'habitatge. D'aquesta manera es detecten **31 habitatges buits** a Santa Margarida i els Monjos que son **l'1% del total d'habitatges** i un **6,47% si es consideren els casos d'infrahabitatge**.

Dades de Serveis Socials de 2019

De forma complementària, l'Ajuntament ha detectat **20 casos** de barraquisme (1), habitatges deficientes (12) i manca de serveis (7) durant el 2019.

1.3.3 SOBREOCUPACIÓ

Segons l'article 4, apartat 1, del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, "(...), es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb l'aplicació dels paràmetres següents:

1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$

2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$

3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$

2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E - M o E - M - C23)."

Les úniques dades disponibles que proporcionen informació relativament actualitzada sobre superfície, nombre d'habitacions i nombre de persones ocupants d'habitatges principals són les procedents del Cens de Població i Habitatges 2011 de l'INE.

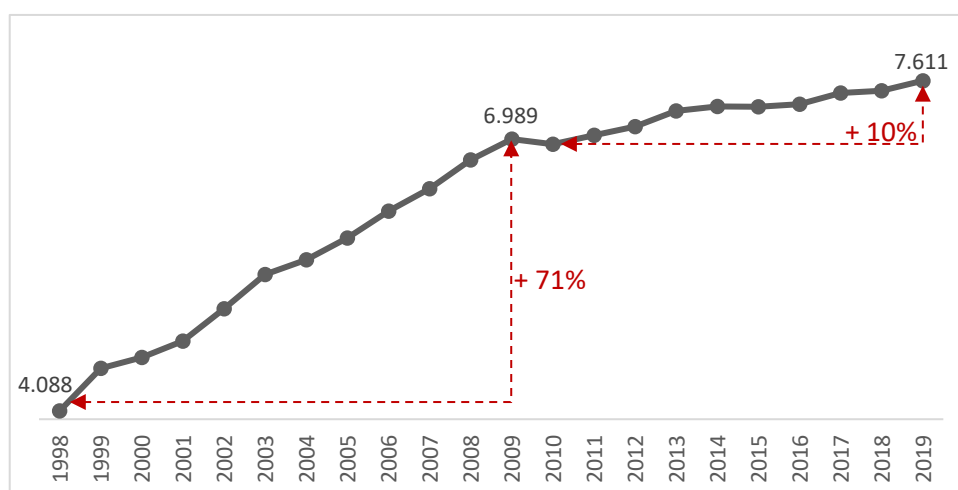
Tot i que aquestes dades no proporcionen informació sobre persones residents a habitatges sense habitacions, el nombre d'espais d'ús comú existents als habitatges censats o les relacions de parentiu que poden existir entre les persones que hi conviuen, permet identificar l'existència d'indicis raonables de sobreocupació.

De tota manera, **el cens no proporciona prou informació** de Santa Margarida i els Monjos per aproximar aquesta dada. Per la seva part, **els Serveis Socials de l'Ajuntament, indiquen que no s'ha detectat cap cas d'amuntegament.**

1.4 POBLACIÓ

Des de 1998 la població de Santa Margarida i els Monjos no ha parat de créixer, des de poc més de 4.000 habitants fins als 7.600 actuals. Es distingeixen dues fases de creixement, una de més accelerada entre 1998 i 2009 i una altra més suau, des de 2010.

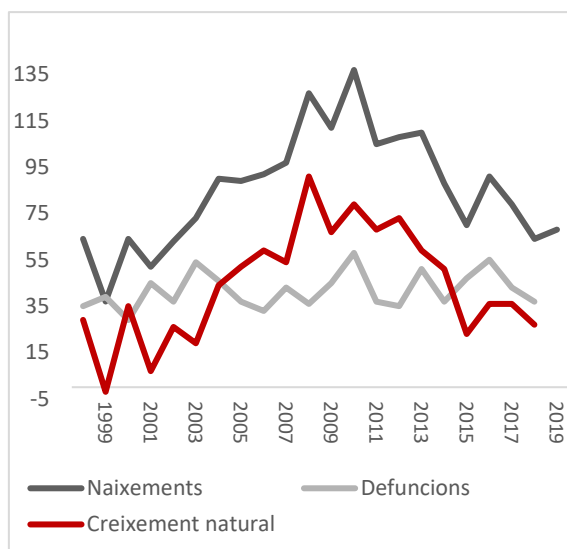
Creixement de la població



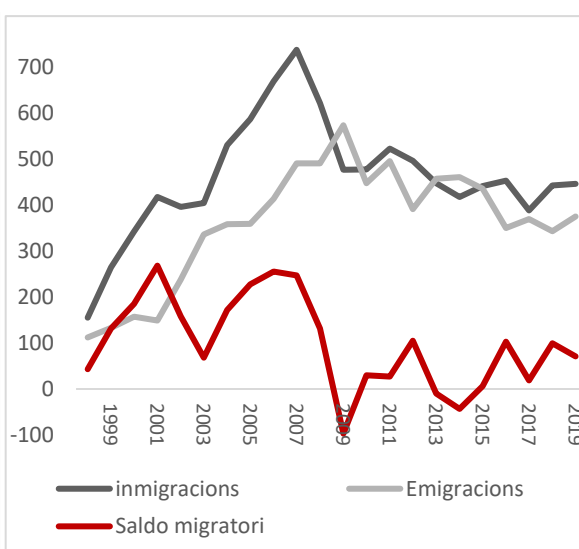
Font: Idescat

El creixement de la població ha estat guiat per un **creixement natural positiu** (llevat de 1999), que entre 2006 i 2014, sumava un saldo de 50 nous habitants cada any, amb un màxim de 91, el 2007 i un creixement **migratori també positiu**. Així entre 1999 i 2008 la població de Santa Margarida i els Monjos creixia cada any entre 130 i 268 persones nouvingudes, amb l'excepció de 2003. Posteriorment, el saldo migratori ha continuat sent positiu la majoria d'anys, excepte 2009, 2013 i 2014, amb un màxim el 2012 de 105 nous habitants.

Creixement natural de la població



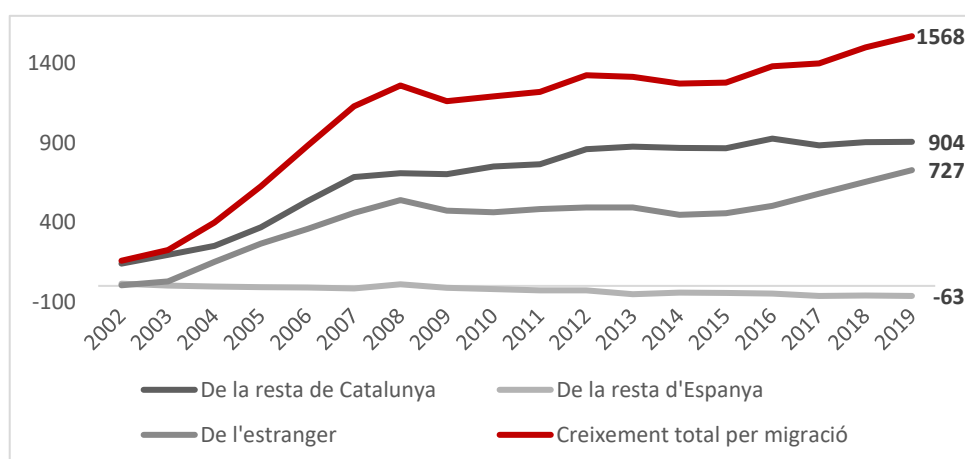
Creixement migratori



Font: Idescat, no es tenen dades de defuncions de 2019. Fins a 2002 no inclou emigracions a l'estranger, per secret estadístic o perquè no es disposa de la dada

Des de 2002 fins a 2019 la població ha crescut en 1.568 habitants vinguts de fora del municipi. El creixement migratori, ha vingut especialment de població de la resta de Catalunya (904 persones) i en segon lloc de l'estranger (727 persones), mentre el nombre de persones de la resta de l'estat ha caigut en 63 habitants. L'arribada de nous catalans va ser especialment intensa entre 2005 i 2007, amb un saldo de més de 400 persones, mentre que des de 2008 ha crescut només en 220 persones. En paral·lel, el saldo migratori extern va registrar un període intens entre 2004 i 2008, amb més de 500 persones i després d'uns anys amb tendència més aviat negativa, torna a haver-hi un creixement notable des de 2016, amb un saldo favorable des d'aleshores de 271 persones.

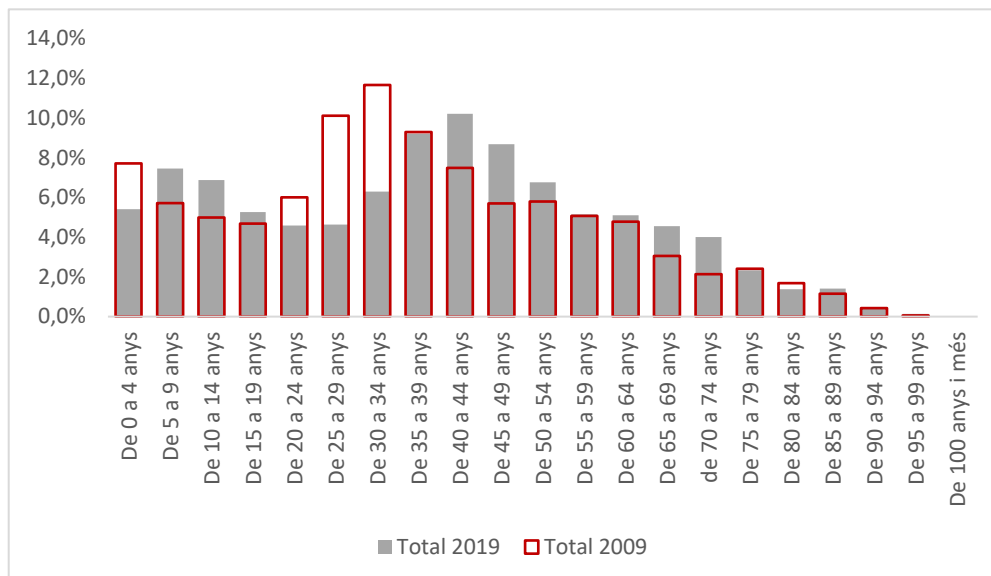
Evolució de la població per migració



Font: Idescat

En deu anys, s'ha reduït la població entre 15 i 64 anys de Santa Margarida i els Monjos, passant del 70,6% al 65,9%. A més a més, aquesta ha tendit a envellir-se. Així, és especialment significativa la reducció de la població en els trams d'edat principals el 2009, de 24 a 34 anys i ha crescut en els trams a partir dels 40 anys.

Piràmide de població de Santa Margarida i els Monjos 2009-2019



Font: Idescat

La reducció del pes de la població en edat de treballar es tradueix en un creixement de la població depenent, especialment la major de 65 anys. D'aquesta manera creix l'índex de dependència global¹, juvenil² i senil³. Amb tot, cal dir que el creixement de la població major de 65 anys es concentra en els trams d'entre 65 i 74, de manera que si l'índex d'envelliment⁴ creix notablement, el de sobreenvelliment⁵ es contrau lleument.

	Total 2019	Total 2009
Població de menys de 15	19,8%	18,4%
Població d'entre 15 i 64	65,9%	70,6%
Població de més de 65	14,3%	10,9%
índex de dependència global	51,7%	41,6%
índex de dependència juvenil	30,0%	26,1%
índex de dependència senil	21,7%	15,5%

¹ Índex de dependència global: Població de 65 anys i més, i població de menys de 15 anys per cada 100 habitants de 15 a 64 anys. Mesura la càrrega que representa la població en edat potencialment inactiva per a la població en edat de treballar.

² Índex de dependència juvenil: Població de menys de 15 anys per cada 100 habitants de 15 a 64 anys.

³ Índex de dependència de la gent gran: Població de 65 anys i més per cada 100 habitants de 15 a 64 anys.

⁴ Índex d'envelliment: Població de 65 anys i més per cada 100 habitants de menys de 15 anys.

⁵ Índex de sobreenvelliment: Població de 85 anys i més per cada 100 habitants de 65 anys i més.

índex d'envelliment	72,4%	59,4%
índex de sobreenvelliment	16,5%	17,7%

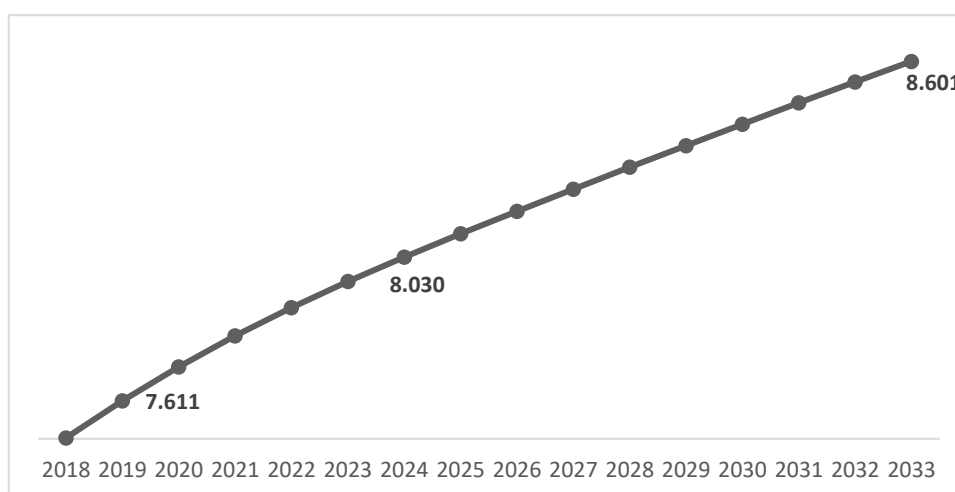
Font Idescat

1.4.1 PROJECCIONS DE POBLACIÓ

Per intentar aproximar l'evolució futura de la població a Santa Margarida i els Monjos s'han utilitzat les projeccions de població de l'Idescat. Les Projeccions de població municipals (base 2018) consten de dos escenaris: l'escenari mitjà i l'escenari padronal. Els dos escenaris incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions (immigració i emigració), però difereixen en la població de partida. Mentre que en l'escenari mitjà, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011–2017, en l'escenari padronal, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements. Atès que la variació entre l'escenari padronal i el mitjà, en el cas de Santa Margarida i els Monjos és mínima, s'ha analitzat l'escenari padronal, que és el que s'ha ajustat més a la dada real de 2018 i 2019.

D'acord amb les projeccions de població de l'Idescat, Santa Margarida i els Monjos pot arribar a la cota de 8.000 habitants el 2024 i superar els **8.500 habitants** el 2030, des dels 7.611 del darrer padró publicat de 2019.

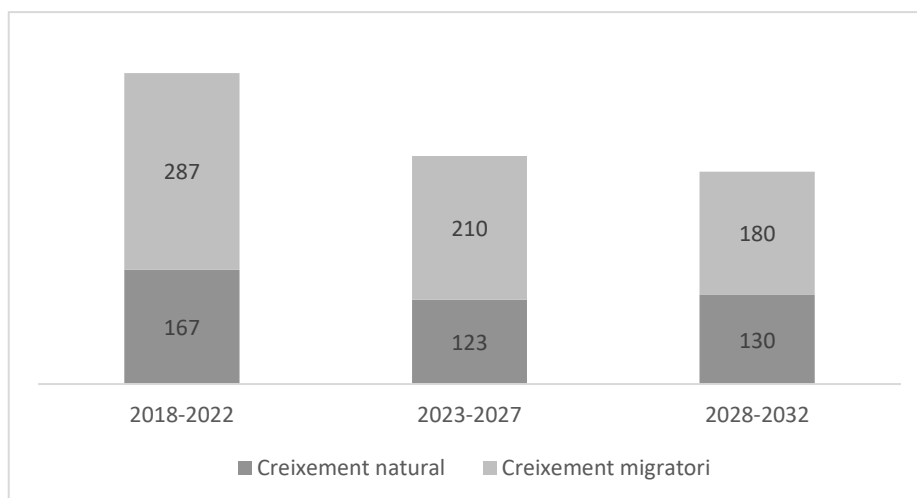
Projecció de població



Font: Idescat. Població de 2018 i 2019 és la real del padró d'habitants

El creixement demogràfic projectat es preveu que estigui guiat per les migracions, que poden aportar entorn de 700 nous habitants al municipi, de forma més intensa entre 2018 i 2022, amb un creixement natural d'entre 120 i 170 persones segons el període.

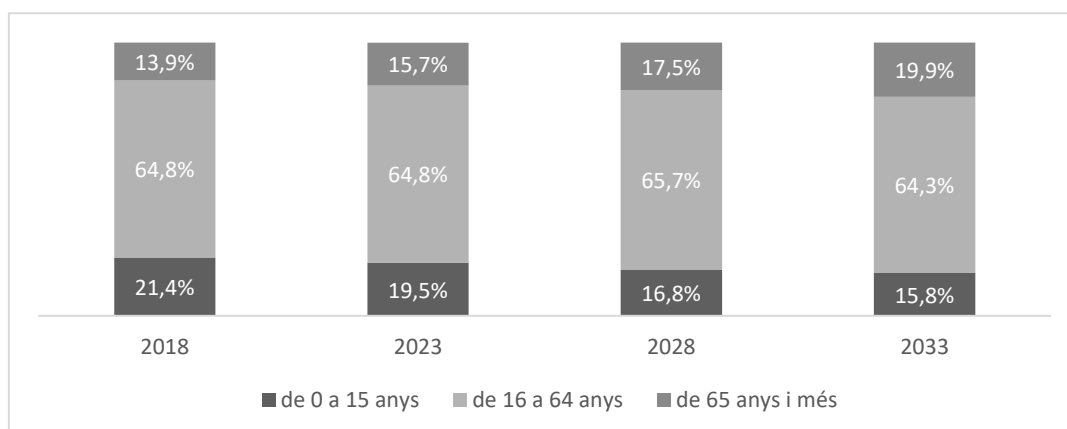
Components del creixement demogràfic previst



Font: Idescat

Aquest escenari de creixement, reflexa també una població cada vegada més envellida. Així, la proporció de població de més de 65 anys podria passar del 14% de 2018 a gairebé un 20% el 2033, amb una reducció de la població de 15 anys o menys, que s'aniria reduint progressivament des del 21,4% de 2018 fins a entorn el 16% el 2033.

Grups d'edat de la població projectada



Font: Idescat

1.4.2 SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

Per identificar i caracteritzar aquests col·lectius la metodologia a emprar seria l'aplicada per la Diputació de Barcelona, la qual divideix en dos grups les persones i col·lectius d'anàlisi, a partir de les categories establertes per diversos organismes i entitats:

- A. **Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial:** inclou les persones sense sostre, les persones sense llar i els residents en habitatges insegurs⁶.
- a. **Persones sense sostre:** persones sense domicili, que viuen en un espai públic la totalitat o la major part del temps.
 - b. **Persones sense llar:** persones que viuen en refugis, allotjaments provisionals, institucions, equipaments o altres edificis públics o privats destinats a donar allotjament a persones amb necessitat d'assistència social.
 - c. **Residents en habitatges insegurs:** persones que viuen en habitatges sense títol legal o amb notificació legal de desnonament, i les dones maltractades o altres persones que viuen sota violència de la família o de la parella.
- B. **Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social:** joves, dones, gent gran i adults en situació vulnerable⁷.
- a. **Joves en situació vulnerable:** joves (19-25 anys) que hagin estat ingressats en centres d'acolliment o que pateixin altres problemàtiques socials.
 - b. **Dones en situació vulnerable:** dones caps de llars monoparentals.
 - c. **Gent gran en situació vulnerable:** gent gran que viu sola, que es mesura pel nombre de llars unipersonals amb cap de llar més gran de 75 anys.
 - d. **Adults en situació vulnerable:** aturats sense subsidi d'atur, persones amb problemes sociosanitaris (drogodependències, malalties psíquiques, etc.), persones amb discapacitat, persones immigrades sense permís de residència, persones preses i ex-preses, etc.

Així mateix, parteix de dues hipòtesis per a la quantificació de les persones incloses dintre dels col·lectius anteriors:

- > **Hipòtesi 1.** Es considera que el 100% de la població inclosa al grup A patirà exclusió residencial.
- > **Hipòtesi 2.** Es pressuposa que només una part de la població corresponent al grup B tindrà necessitat d'una plaça en allotjament o habitatge de inserció. Aquesta part s'estima a partir dels pesos dels diferents col·lectius sobre el total i mitjançant dades de diverses fonts estadístiques, i s'estableix en el 20% – 30% de la població corresponent al grup B.

Per consegüent, l'aplicació de la metodologia referida determinarà, no una única xifra sinó un interval de valors aproximats amb les dades disponibles.

Les dades de què s'ha pogut disposar, semblen indicar que **els col·lectius quantitativament més importants** poden ser el de **persones grans que viuen soles** i el de **persones que depenen d'una renda garantida de ciutadania**. El detall per col·lectius és el següent:

⁶ ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion), elaborada per la FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri).

⁷ IGOP (Institut de Govern i Polítiques Públiques de la UAB), Fundació Un Sol Món.

- L'Àrea de Serveis Socials del Consell Comarcal de l'Alt Penedès informa de les següents problemàtiques en relació a l'accés a l'habitatge a Santa Margarida i els Monjos:
 - **3 persones sense sostre**
 - **1 persona sense llar**, que viu en centres gestionats per serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials
 - **3 Joves en situació vulnerable**: ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials
 - Per últim també s'informa de diversos casos no quantificats de
 - Residents en habitatges insegurs: persones que viuen en habitatges sense títol legal, en infrahabitatges o habitatges deficientes, en habitatges sense serveis o en habitatges sobreocupats. Així mateix, en habitatges amb notificació de desnonament i desnonaments produïts o sota violència de la família o de la parella
 - Gent gran en situació vulnerable
 - Adults en situació vulnerable: sense subsidi d'atur, amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries, persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball, persones preses o ex-preses
- Per la seva banda, l'Àrea de Serveis Socials de Santa Margarida i els Monjos informa de **15 desnonaments** realitzats el 2019 i **12 casos més de manca d'habitatge**.
- Com a aproximació a col·lectius vulnerables, d'acord amb dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, el 2019 hi va haver en promig **35 prestacions de la renda garantida de ciutadania**, de les quals **se'n van beneficiar 93 persones**. Cal recordar que aquesta renda és una prestació social a través de la qual s'asseguren els mínims d'una vida digna a les persones i a les unitats familiars que es troben en situació de pobresa, per promoure'n l'autonomia i la participació activa en la societat.
- Així mateix, d'acord amb les dades de l'Enquesta contínua de llars de l'INE, un 34,3% de la població catalana de **80 anys o més viu sola**. Si s'aplica aquesta proporció al cas de Santa Margarida i els Monjos, unes **90 persones** podrien estar dins d'aquest grup.

1.5 DEMANDA D'HABITATGE

El present apartat pretén estudiar el perfil de la demanda d'habitatge del municipi de Santa Margarida i els Monjos i les característiques dels habitatges sol·licitats.

Conèixer el perfil socioeconòmic dels sol·licitants d'habitatge permet ajustar les decisions públiques en matèria d'habitatge a les necessitats expressades per la demanda que no pot trobar sortida dins les relacions mercantils lliures, especialment pel que fa al seu nivell de recursos econòmics disponibles, els motius pels

quals cerquen habitatge i les característiques jurídiques, econòmiques, físiques i geogràfiques dels habitatges desitjats.

A continuació es presenta la metodologia emprada, així com també els resultats més rellevants que permeten caracteritzar la demanda d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos, en tres blocs de contingut: característiques dels/de les sol·licitants, característiques dels habitatges sol·licitats i motivació de la demanda.

El present estudi es recolza en tres fonts d'informació:

- > D'una banda, les **fitxes** que han omplert durant el mesos de gener i febrer els set agents immobiliaris (agents de la propietat urbana immobiliària i administradors de finques) més rellevants que treballen amb propietats del municipi. En el mateix municipi únicament existeix l'assessoria Oliva-Rovira que realitza gestió en operacions de compra-venda en nom de tercers però confirmen que no actuen com a API ni gestionen producte immobiliari. Les fitxes esmentades fan referència a les sol·licituds d'habitatge rebudes durant els darrers sis mesos en les seves empreses, 15 fitxes en total, de les quals **13** corresponen a **sol·licituds d'habitatge en propietat i 2 a sol·licituds d'habitatge en lloguer**.

Serra Grup Immobiliari
Vida-solucio
OR Immobiliària
Finques Anoia-Penedès
Indicium
Primer Primera
Costa Penedès

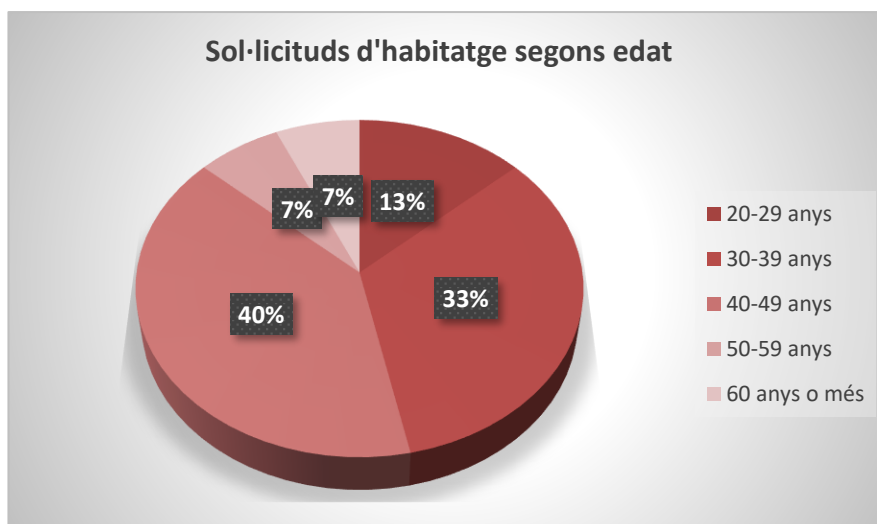
Com es pot observar, la confecció d'aquesta part de l'estudi ha estat possible gràcies a la col·laboració d'aquests professionals, als quals agraïm el temps i l'atenció dedicats.

- > D'altra banda, les dades dels **sol·licitants d'habitatge assequible**, potencials o reals. Aquesta informació s'extreu del registre que manté el Departament d'Habitatge de la Generalitat i que ofereix dades fins a finals de 2019.

1.5.1 CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS SOL·LICITANTS

Personals i familiars

A Santa Margarida i els Monjos, les unitats familiars que sol·liciten **habitatge lliure tenen una edat mitjana de 41 anys**, i són, majoritàriament, gent jove adulta de **30 a 49 anys (73%)**, jove de **25 a 29 anys (13%)** o majors de **50 anys (14%)**.

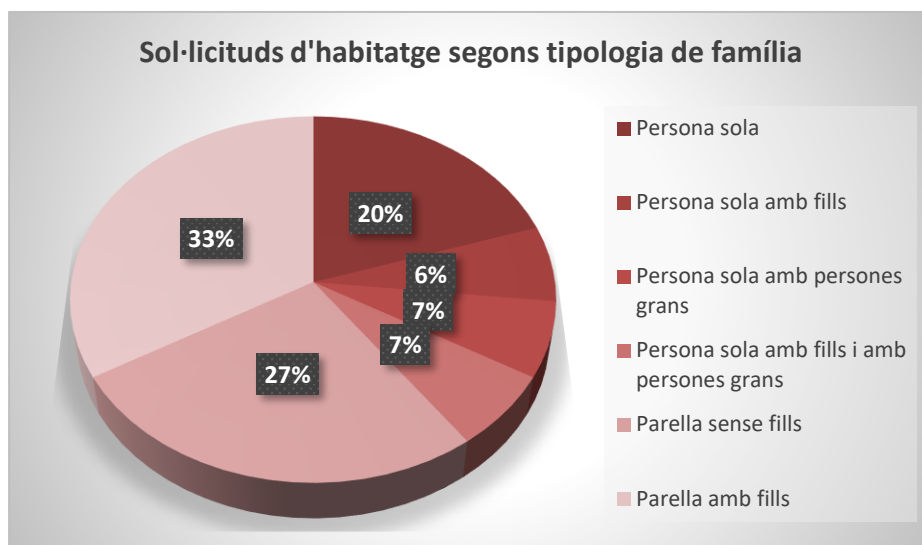


Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

D'acord amb les dades recopilades en les fitxes de les agències immobiliàries els sol·licitants d'habitatge lliure son majoritàriament de nacionalitat espanyola, sumant un 96% de la demanda. A més, s'ha identificat que el 27% dels sol·licitants residien prèviament a Santa Margarida i els Monjos i que, un altre 27% prové de Vilafranca del Penedès.

Clarament, la majoria dels sol·licitants d'habitatge al municipi són de nacionalitat espanyola i residien prèviament a la comarca de l'Alt Penedès.

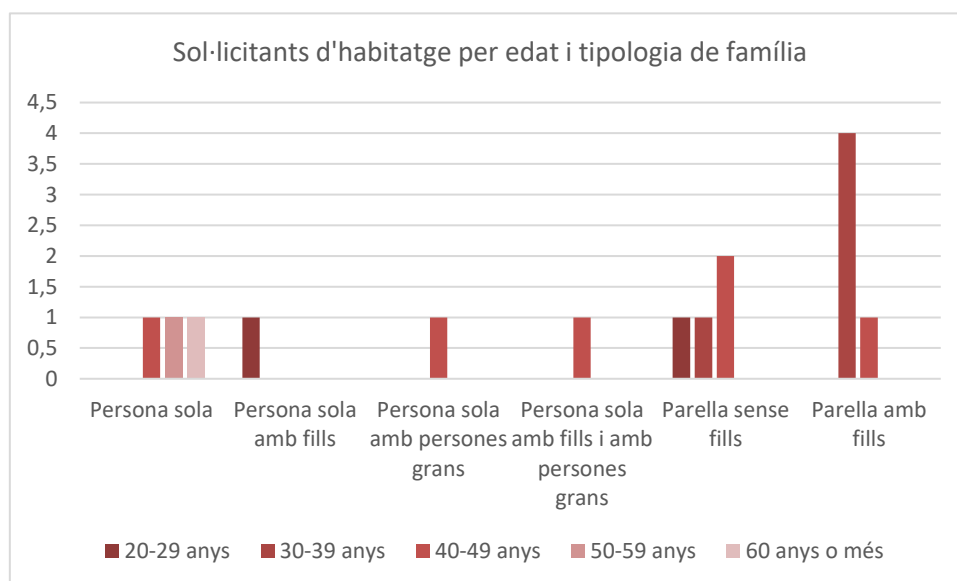
Quant a la tipologia de família que cerca habitatge al municipi, predominen les parelles que considerant el grup amb i sense fills, agrupen el 60% del total de la demanda. El següent grup, les persones que no comparteixen habitatge, suposen el 20% de la demanda d'habitatge lliure.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

Considerant el nombre de persones que viurà en els habitatges, l'ocupació mitjana de les llars que sol·liciten habitatge lliure és de 2,47 persones per habitatge, amb una clara predominança de les famílies amb 2 i 3 persones que sumen gairebé el 70% dels casos.

Per tant, el sol·licitant tipus d'habitatge lliure a Santa Margarida i els Monjos és, amb més probabilitat, una parella amb o sense fills adulta o adulta madura, o una persona sola.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

Quant a l'ocupació actual de les persones sol·licitants d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos, el 93% dels sol·licitants declara que actualment està treballant.

Activitat econòmica

El 67% dels sol·licitants d'habitatge lliure declaren tenir una renda neta familiar entre els 1.200€ i els 2.400€ mensuals, concentrat en el tram entre 1.200€ i els 1.500€ mensuals nets, amb un rati del 27% del total.

Tenint en consideració que el preu mig de l'habitatge en lloguer al municipi és de 450€/mes, veiem que, de mitjana, la gran majoria de famílies disposa com a mínim d'una capacitat adquisitiva neta de 900€/mes.

En el pitjor dels casos, el 7% dels sol·licitants declara tenir uns ingressos nets mínims de 900€/mes, dada que deixaria la seva capacitat adquisitiva després del pagament de lloguer en la meitat, a 450€/mes. Trobem important aclarir que aquest grup de sol·licitants està format exclusivament per persones soles i sense família dependent.

1.5.2 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOL·LICITATS

Preu i condicions de pagament

Respecte al mercat lliure de **compravenda**, la persona sol·licitant tipus està disposada a pagar un **preu mitjà** aproximat de **130.000 €**, determinat, en primer lloc, per la voluntat de comprar un habitatge amb un preu màxim **entre 70.000 i 110.000 € (38%)** o **entre 110.000 i 150.000 € (38%)**, o bé situat en trams superiors d'entre 190.000€ i 240.000€ (15%).

Com a conseqüència i considerant el preu mig de 1.293€/m² existent al municipi a gener de 2020, la superfície mitjana que els sol·licitants haurien pogut adquirir en una residència plurifamiliar seria d'uns 100m².

La totalitat dels sol·licitants de producte lliure de compravenda ha fet front al pagament de l'immoble mitjançant la contractació d'una hipoteca.

Respecte al mercat de lloguer, les sol·licituds existents remarquen que es decantaven per aquesta opció donat que no disposen de recursos suficients per afrontar una compravenda. Els preus de lloguer sol·licitats son entre 360€/mes i 600€/mes que, en mitjana (480€/mes) són preus lleugerament superiors als que s'ofereixen a Santa Margarida i els Monjos, que és de 450€/mes.

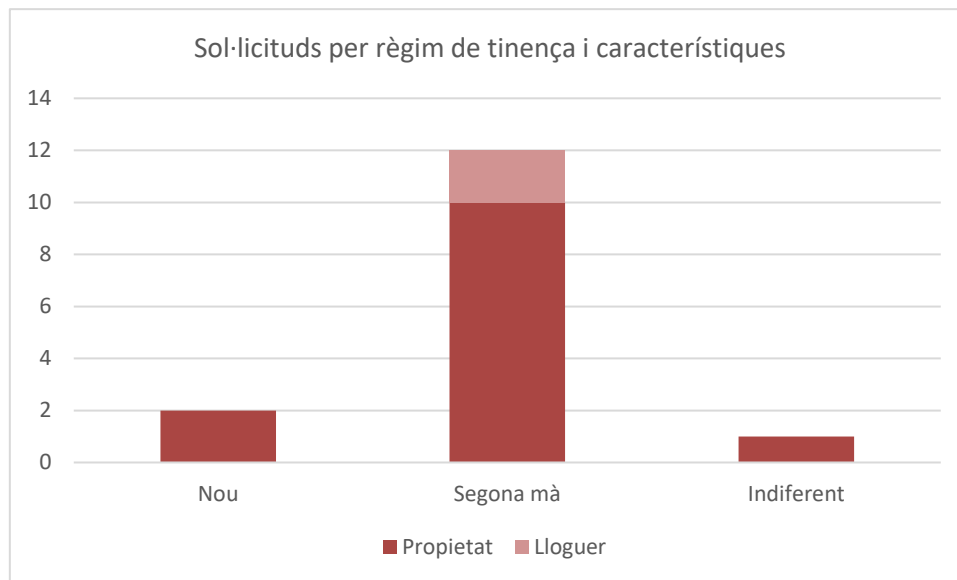
Característiques de l'habitatge

El **40%** dels sol·licitants cerca un habitatge plurifamiliar amb **superfície inferior als 90 m²**, un percentatge inferior a la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de **90 m² o més (60%)**. Aquest desig dels sol·licitants té resposta en l'oferta d'habitatge plurifamiliar al municipi, atès que els habitatges plurifamiliars de superfície entre els 70 m² i els 160 m² concentren el 77% del mercat de producte de compravenda plurifamiliar.

Règim de tinença

Les sol·licituds d'habitatge analitzades al municipi demostren que la demanda es correspon amb l'oferta quant al producte de compravenda de segona mà ja que representa un 80% del total de sol·licituds i el 96% de l'oferta de producte immobiliari al municipi.

Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

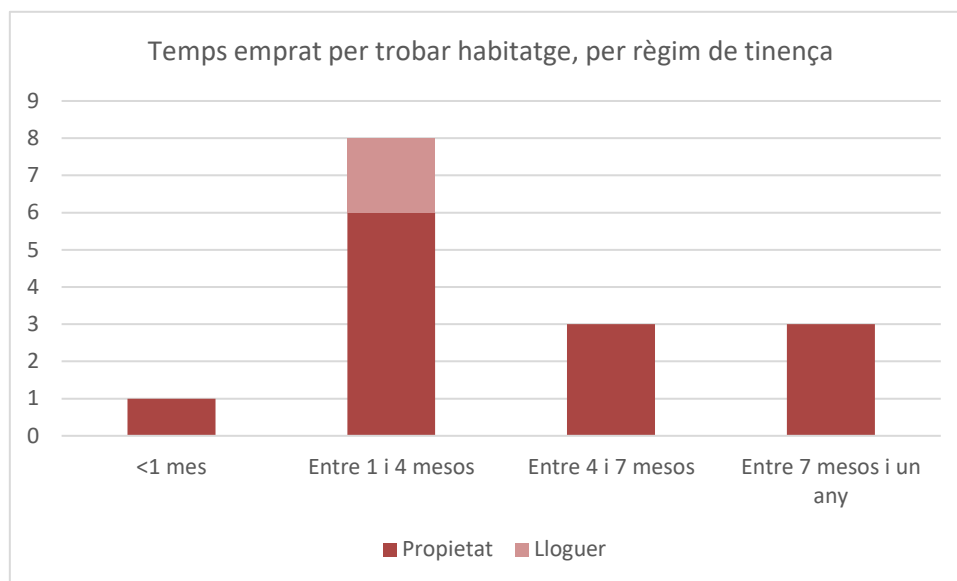


En quant al règim de tinença, el 87% dels sol·licitants cerca un immoble en propietat i només el restant 13% (2 sol·licituds) estan interessats en adquirir una propietat, i exclusivament de segona mà, en lloguer.

1.5.3 MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA

Les respostes indiquen que el **60%** cerca **millorar en el confort i la qualitat de l'habitatge on resideixen actualment**. La cerca d'un habitatge més gran (**40%**) i més econòmic (**40%**) són els següents principals motius que creen la demanda. Finalment, desitjar **accedir a la propietat (27%)** detalla els principals motius dels sol·licitants d'habitatge a Santa Margarida i els Monjos. Es convenient apuntar que, en un **80%** dels casos la cerca de l'habitatge obeeix a combinacions dels motius exposats anteriorment.

Quant el temps emprat pels sol·licitants per trobar habitatge, el 60% dels sol·licitants tarda menys de 4 mesos en trobar l'habitatge que desitgen, percentatge que augmenta fins el 80% si ampliem el temps de cerca fins els 7 mesos.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries

1.5.4 ALTRES

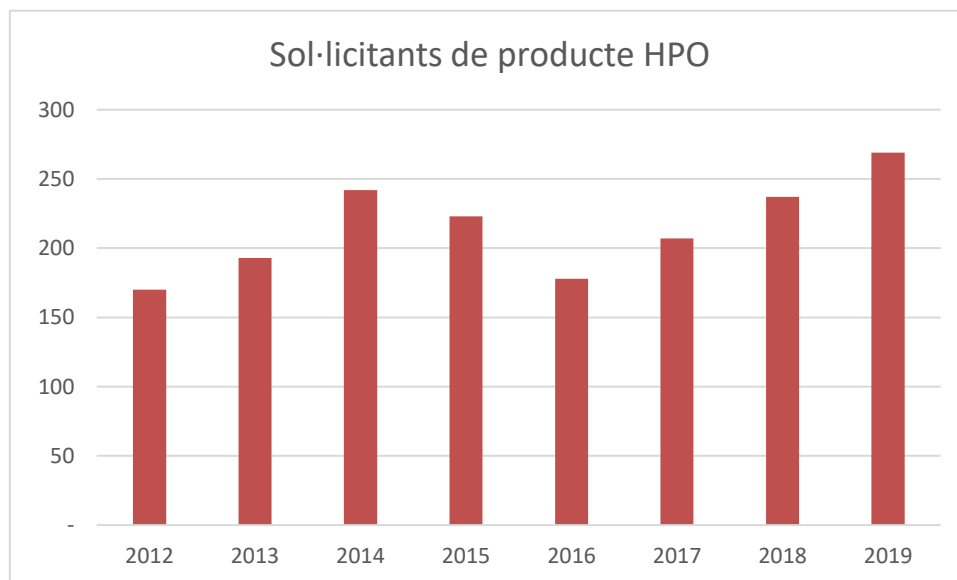
Entrevistes amb els agents immobiliaris

Durant el procés de recollida de dades l'equip consultor ha tingut l'oportunitat d'entrevistar els agents immobiliaris que treballen en el territori del municipi. Encara que en la majoria de casos els agents han accedit a completar les fitxes que es demanaven, en alguns casos s'ha pogut realitzar una petita entrevista per un anàlisi qualitatiu que presentem a continuació.

1. **Mancança de producte de lloguer.** Tots els agents entrevistats coincideixen en remarcar que hi ha una oferta molt limitada en producte de lloguer, fet corroborat per l'anàlisi de l'oferta que només detecta dues propietats en lloguer. Segons els agents hi ha molts sol·licitants que busquen producte de lloguer a Santa Margarida i els Monjos però que no el troben. Per ells, aquest fet es deu a que la llei 11/2020 del govern de la Generalitat de contenció de rendes que fixe el preu de lloguer al municipi i aquest ja no és rentable pels propietaris.
2. **Concentració de propietats en grans tenedors.** L'Agència de l'Habitatge de Catalunya defineix un gran tenidor com a un propietari, ja sigui una persona física o jurídica, sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una superfície construïda de més de 1.500 m². A Santa Margarida i els Monjos els grans tenidors identificats disposen del 3,3% de les propietats del municipi i del 6,8% del total de les propietats buides al municipi, fet que confirma que no existeix concentració d'habitatge buit per part de grans tenidors.

Demanda d'habitatge de protecció oficial

Amb les dades disponibles en sol·licituds d'habitatge de protecció oficial es pot determinar la demanda encara que no es tinguin detalls del règim de tinença cercat en els sol·licitants d'HPO, tal i com es pot apreciar en el gràfic següent, la demanda d'HPO (269 sol·licituds) a Santa Margarida i els Monjos és significativament superior a l'oferta que agregant els producte de compra com de lloguer sumen un total de 149 propietats.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

Actualització dades demanda HPO a Juny 2021

Es detecta que les dades a juny de 2021 son sensiblement menors en quan a demanda de producte de HPO. Exactament les sol·licituds presents en el Ajuntament sumen un total de **190 sol·licituds de producte d'habitatge de protecció oficial**, 40 de les quals encara estan pendents de ser validades.

1.6 OFERTA D'HABITATGE

Per a la realització d'aquest apartat s'ha estudiat directament l'oferta a partir de mitjans de comunicació específics del sector, tant pel que fa a obra nova com a segona mà i lloguer. En total, s'han recollit **92 ofertes** diferents, extretes dels portals Idealista i Fotocasa.

Algunes d'aquestes fonts d'informació apleguen ofertes de diversos agents immobiliaris. Per tant, amb certa freqüència es repeteixen ofertes d'habitatges. Cal dir que aquestes repeticions, quan s'han detectat de forma segura, s'han eliminat i no estan registrades en els còmputos expressats. En cas que un mateix immoble hagi aparegut en dues o més ofertes diferents, s'ha optat per seleccionar la de menor preu en el benentès que un comprador racional que hagués cercat habitatge s'hagués comportat de la mateixa forma.

Aquestes ofertes s'estructuren de la manera següent:

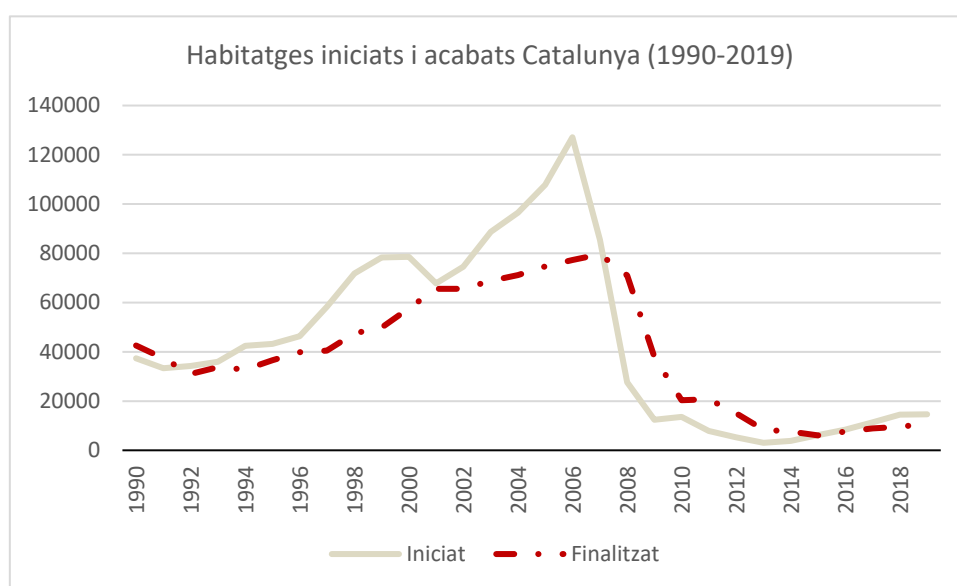
- Obra nova: 2 casos (2% del total)
- Segona mà: 88 casos (96% del total)
- Lloguer: 2 casos (2% del total)

En addició a les dades procedents d'ofertes immobiliàries, s'han consultat altres fonts secundàries que han servit per contextualitzar la informació de la mostra, fonamentalment, dades Estadístiques de síntesi de la Direcció General d'Habitatge.

1.6.1 EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI I EL SEU ENTORN

D'ençà el 1990, al conjunt de Catalunya s'han iniciat poc més d'1,3 milions d'habitatges, a un ritme proper als 46.000 habitatges anuals, i se n'han acabat poc menys d'1,2 milions al mateix període, és a dir, al voltant de 40.000 anualment. Amb tot, l'evolució no ha estat homogènia al llarg dels 29 anys considerats.

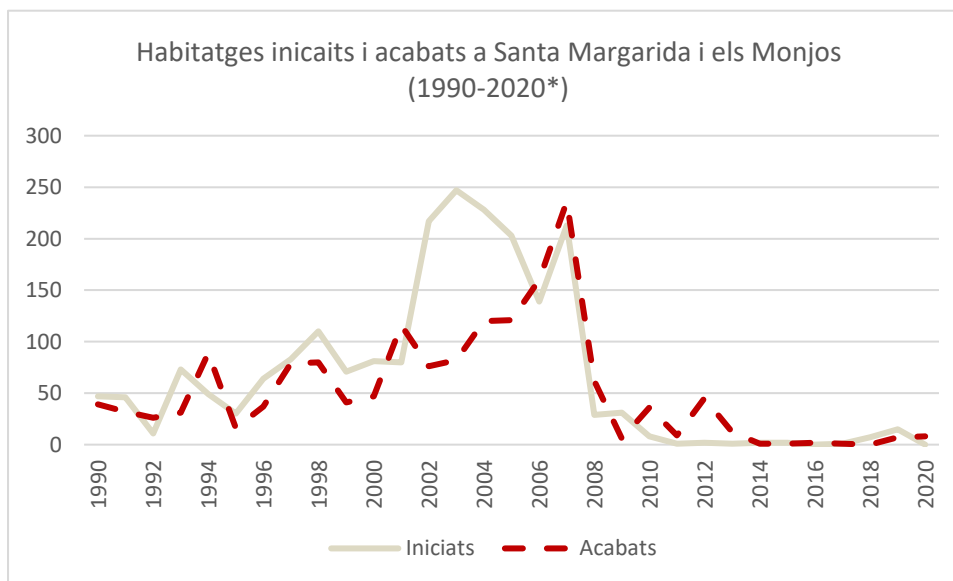
Font: Agència habitatge de Catalunya.



Des del 1991 i fins a 2006, el sector de l'habitatge al conjunt de Catalunya va experimentar una fase expansiva que es va traduir en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir del 1998) i, en conseqüència, del deute familiar. Amb tot, la crisi econòmica immobiliària va introduir severos ajustaments i, d'ençà el 2006, el mercat de l'habitatge ha experimentat intensos reajustaments, com ara una caiguda global en l'obra iniciada propera al 98% entre desembre de 2006 i desembre de 2013: si bé el 2006 es batia el rècord d'inicis d'obra a Catalunya amb 127.117 habitatges nous, set anys més tard es registrava la xifra més baixa de tota la sèrie com a mínim des de 1990, amb només 3.036 nous habitatges (124.081 menys); per cada 100 habitatges que iniciats el 2006, només se'n van iniciar entre dos i tres el 2013.

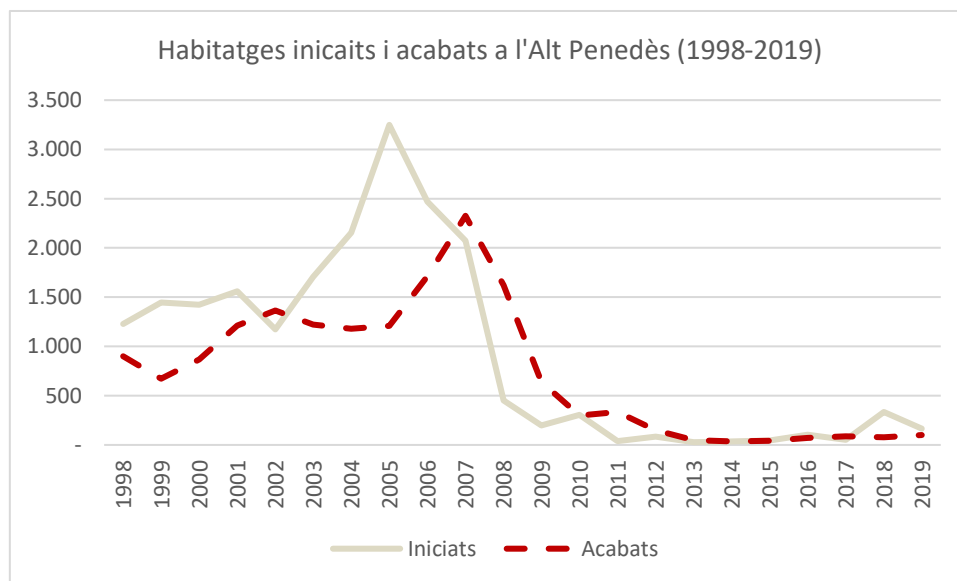
En el cas de Santa Margarida i els Monjos, el municipi no ha estat aliè a la influència de l'esmentada crisi. El mercat immobiliari local d'obra nova ha registrat valors de màxima activitat a principis dels 2.000, amb un

màxim de 247 habitatges iniciats a l'any 2003, i una davallada intensa d'ençà el 2007. Aquest fet ha deixat el mercat immobiliari d'obra nova com un mercat molt més reduït que el d'abans de la crisi, amb una mitjana de menys de 4 habitatges iniciats anualment d'ençà del 2010. Encara que les dades dels dos primers semestres de 2020 no segueixin la mateixa tendència i no es registra cap inici d'activitat, considerem la dada poc rellevant des del punt de vista estadístic donades les restriccions a l'activitat durant gran part del primer semestre de 2020. Cal remarcar que durant l'any 2019, s'observa un creixement significatiu en el nombre de promocions amb 15 habitatges iniciats, molt per sobre de la mitjana de l'última dècada.



Font: Agència habitatge de Catalunya. *Dades del 2020, corresponents al primer semestre.

A nivell comarcal, el mercat immobiliari d'obra nova mostra una tendència similar a la ja observada per a Santa Margarida i els Monjos repetint els mateixos cicles de creixement i/o decreixement.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

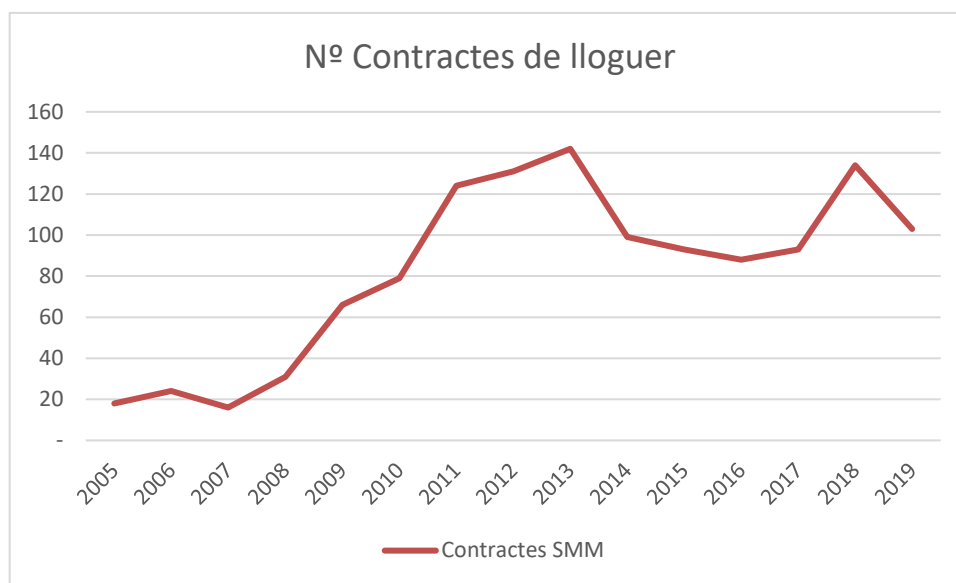
De les dades analitzades en referència al mercat immobiliari d'obra nova de la comarca en destaquen, fonamentalment, les següents característiques:

- > Període del 1998 – 2005: 13942 habitatges més, amb un creixement anual d'entre un 20% i un 30% en els darrers anys.
- > Període 2006 – 2020, davallada, i de forma molt marcada entre el 2008 i el 2011. En el període d'11 anys, des de l'any 2008 fins l'any 2019, s'han iniciat 1843 habitatges, menys que les que es van iniciar en l'any 2004.

LLOGUER

Amb les dades disponibles, l'estudi del mercat de lloguer a Santa Margarida i els monjos presenta les següents característiques:

- > Augment del nombre de contractes de lloguer al municipi a partir de 2008 i fins a 2013. En aquest període el nombre de contractacions de lloguer van ser molt superiors als anys precedents. Per exemple, l'any 2013, es va assolir un màxim de 142 contractes de lloguer, un nombre remarcablement superior als 24 contractes de 2006.
- > Període de 2013 a 2019. Es continuen assolint valors alts de contractacions de lloguer (superiors a les 80 anuals) però no es pot determinar una tendència predominant.



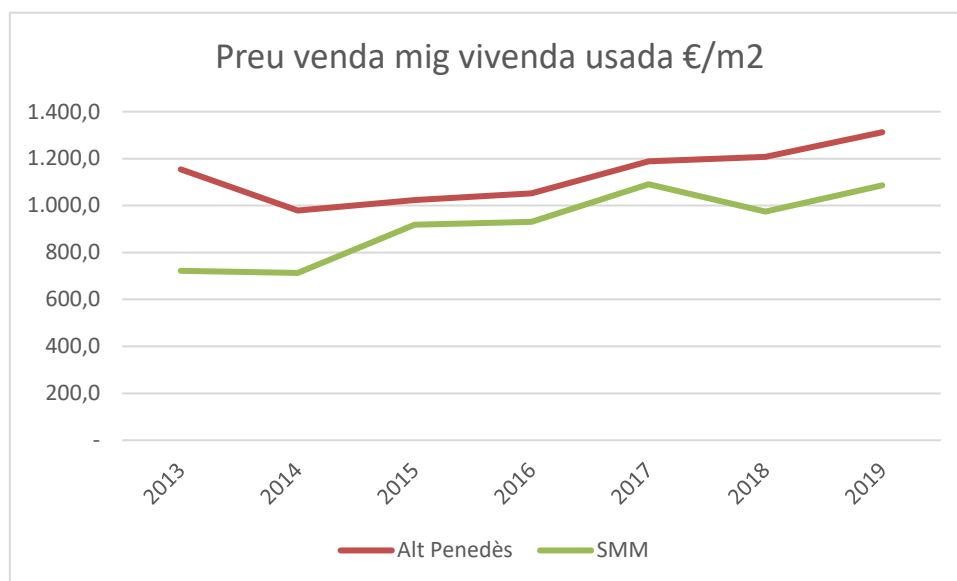
Font: Agència habitatge de Catalunya.

PREUS

Considerem poc rellevant realitzar una anàlisi de l'evolució del preu de venda mig d'obra nova a Santa Margarida i els Monjos abans del 2018 degut a la poca oferta d'aquest producte d'habitatge al municipi. En mitjana es va desenvolupar menys d'una promoció anual en el període 2011-2017. Aquest fet ens portaria a l'obtenció de dades estadístiques no representatives.

Encara que no es poden considerar estadísticament rellevants, pels anys 2018 i 2019, s'observa un creixement molt important en el preu mig de l'habitatge nou, passant de 827,7 €/m² de 2018 als 1.424,6 €/m² en 2019 que posen de nou a Santa Margarida i els Monjos en valors de venda mig lleugerament superiors a la mitjana a la comarca que en 2019 va ser de 1.379,19 €/m².

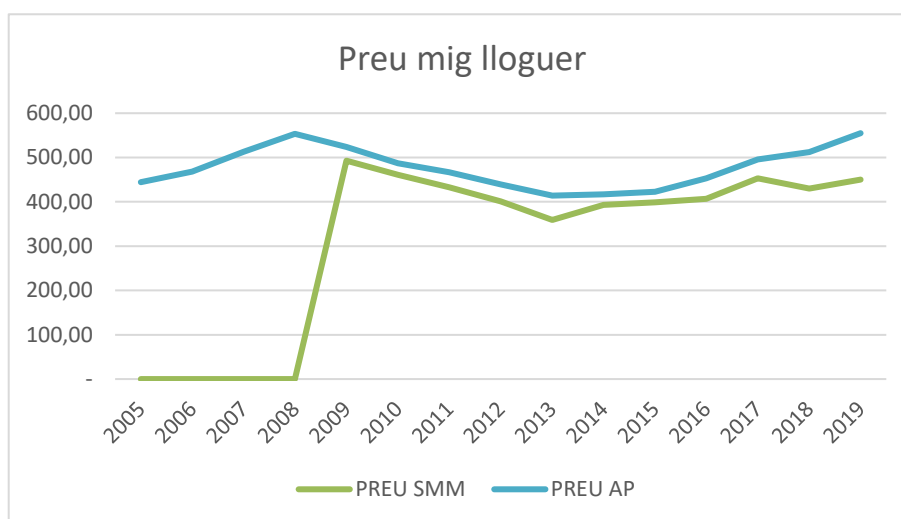
En quan al mercat de compravenda d'habitatge usat, els preu de venda mig son lleugerament inferiors a aquells de la comarca però segueixen la mateixa tendència moderada a l'alça d'ençà a 2014. En el 2019, per Santa Margarida i els Monjos, el preu mig de compravenda d'habitatge usat era de 1.086 €/m².



Font: Agència habitatge de Catalunya.

En el cas del lloguer, es tenen dades de l'evolució del preu del producte d'ençà a 2009. El preu mig d'un habitatge de lloguer a Santa Margarida i els Monjos es situa, a 2019, en 450,31 €/mes, gairebé un 20% més econòmic que els preus presents en la comarca, que es situen en 554,91 €/mes.

Identifiquem una tendència a l'alça moderada en els preus del producte de lloguer al municipi, essent 2019 un nou any on es mantenen els preus entorn els 450 €/mes, molt allunyats dels valors de 2013 que se situaven a l'entorn dels 350 €/mes.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

1.6.2 L'OFERTA DE MERCAT AL MUNICIPI A DESEMBRE 2020

L'estructura de l'oferta immobiliària a Santa Margarida i els Monjos mostra els trets d'un municipi amb un creixement estancat:

- > En el període 2011-2020 s'ha iniciat, en mitjana, la construcció de 3 nous promocions d'habitatge nou.
- > Rotació elevada del producte de segona mà. Aquest producte representa el 96% de la totalitat de l'oferta al municipi.
- > L'oferta de lloguer és gairebé inexistent, i representa el 2% del producte immobiliari.

Com s'ha comentat amb anterioritat, el mercat de producte nou presentava signes de recuperació a partir de 2018 (amb l'excepció de 2020) però en comparació amb altres municipis de la comarca, els municipis de Vilafranca i de Sant Sadurní d'Anoia presenten un grau de recuperació significativament més elevat que Santa Margarida i els Monjos.

Amb les dades disponibles fins el moment, és important remarcar que l'any 2020 a Santa Margarida i els Monjos no s'ha iniciat cap promoció d'habitatge nou al municipi cosa que significa una aturada en la millora del mercat immobiliari de producte nou. Aquest fet no es repeteix a Vilafranca on continua la tendència a l'alça amb 273 noves construccions però sí a Sant Sadurní d'Anoia amb només 3 nous projectes.

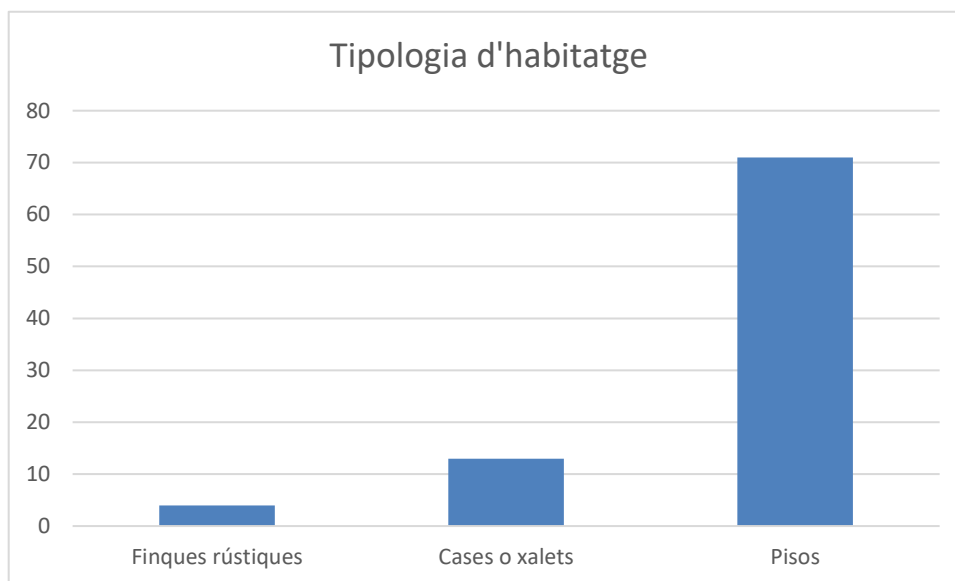
Cal tenir present, no obstant això, tres observacions:

- > La crisi de 2008 ha impactat contraient la dimensió del mercat immobiliari arreu de Catalunya -com a resultat de l'increment desorbitat de preus, l'enduriment de les condicions dels préstecs hipotecaris, l'empitjorament del mercat laboral, les disponibilitats financeres de les famílies i la caiguda de les vendes- i, molt especialment, la del producte nou, fet que ha elevat la presència absoluta i relativa del producte usat.
- > El present estudi pretén analitzar una realitat concreta a Santa Margarida i els Monjos en un moment concret, el mes de desembre de 2020, en el qual la mostra seleccionada presenta les característiques exposades.
- > Amb les dades disponibles fins al moment de l'estudi, no es pot determinar amb exactitud la magnitud i la influència de l'efecte que la crisi provocada per la COVID-19 ha tingut en la frenada del mercat de producte nou.

Donat el baix nombre de productes d'habitatge tant d'obra nova com de lloguer, i per tant poc rellevants des d'una òptica estadística, l'estudi de l'oferta a desembre de 2020 es centrarà en l'anàlisi dels productes de segona mà.

Estructura del mercat d'habitatge usat

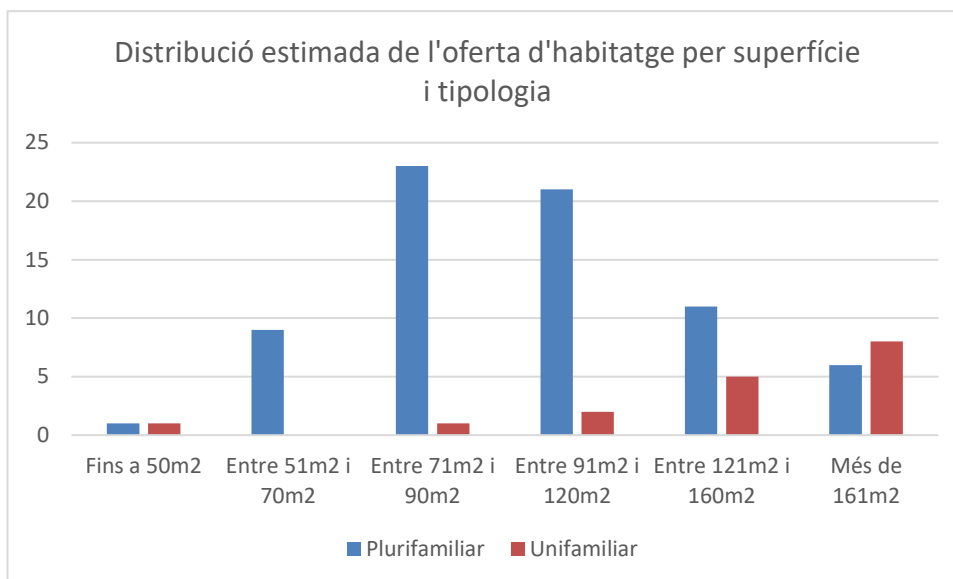
L'estructura de preus del mercat d'habitatge usat correspon a la d'un municipi amb una oferta diversificada quant a tipologies d'habitatge. Dins del municipi existeixen ofertes d'habitatge de grans finques rústiques, cases independents, xalets i pisos.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

L'habitatge més car correspon a una finca rústica amb 400m² de superfície habitable i amb un cost de 560.000€. En l'altre extrem, el més barat és un pis de 72m² amb un cost de 45.400€. Agrupant tota l'oferta de producte usat, el preu mig de l'habitatge usat a Santa Margarida i els Monjos és de 1.293 €/m².

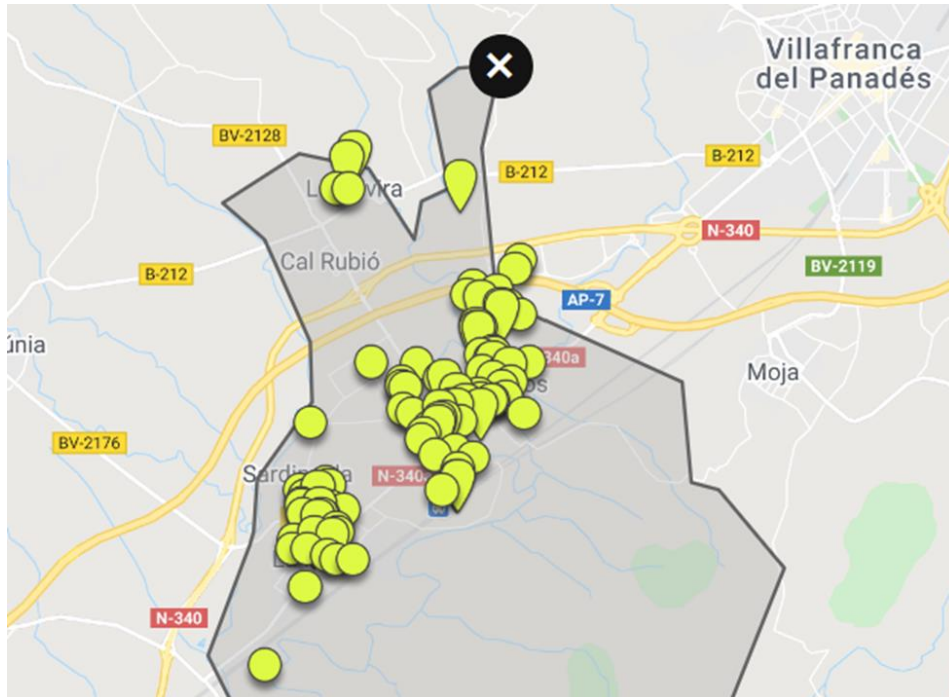
L'oferta de producte immobiliari usat a Santa Margarida i els Monjos està predominada per habitatge de tipologia plurifamiliar i amb superfícies d'entre els 71m² i els 120m², que concentra un 62% de l'oferta en producte plurifamiliar. A més, s'observa un increment en l'oferta de producte usat de tipologia unifamiliar al augmentar la superfície dels immobles.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

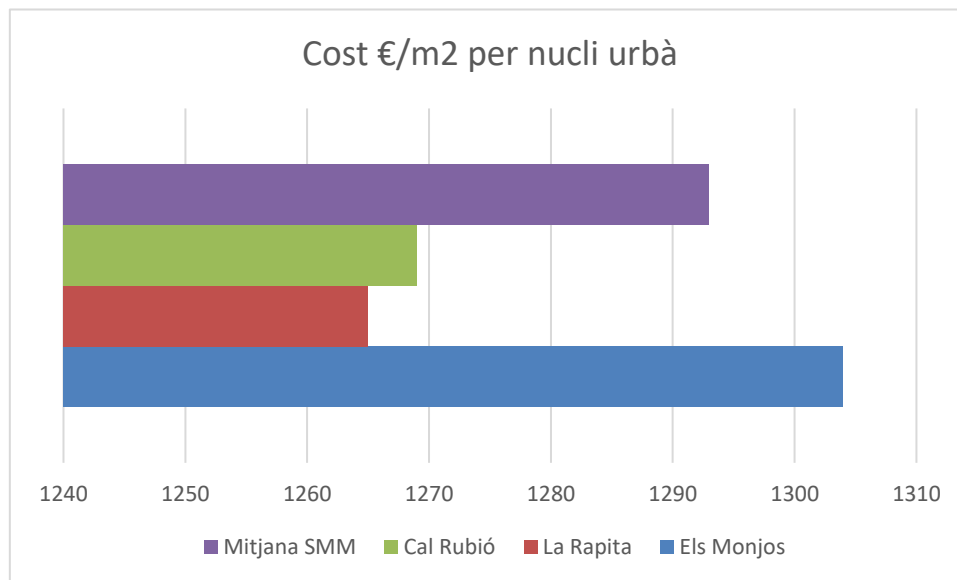
A l'avaluar la localització dels productes immobiliaris usats en oferta a Santa Margarida i els Monjos, s'identifica que l'oferta està concentrada, pràcticament en la seva totalitat, en els tres nuclis urbans del municipi. Presenta la següent distribució:

- > Els Monjos, que concentra el 60% de les ofertes immobiliàries de producte usat, és amb diferència el nucli urbà amb més oferta.
- > La Ràpita amb 29 ofertes, concentra el 33% de les ofertes de producte immobiliari usat.
- > Cal Rubió, el nucli urbà que presenta una menor oferta de producte immobiliari, amb 5 ofertes.



Font: Portal immobiliari IDEALISTA.

Per completar l'estudi de l'estructura de l'oferta, hem analitzat el cost mig del m² en els tres nuclis urbans presents al municipi. Com es pot verificar en el gràfic presentat a continuació, el cost del m² en els nuclis de La Ràpita i Cal Rubió estan per sota dels 1.293 €/m², la mitjana del municipi, i les diferències en el preu mig el m² en ambdós nuclis són d'uns 5€/m². En canvi, el cost del m² a Els Monjos és superior a la mitjana del municipi i la diferència del cost mig del m² entre La Ràpita i Els Monjos ascendeixen a 39€/m².



Font: Agència habitatge de Catalunya.

1.6.3 L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

L'article 73 de la **Llei 18/2007 del 28 de desembre, del dret a l'habitatge** estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Aquest requisit és el que es coneix com a **Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU)**. Aquest article va ser modificat per la Llei 9/2011 que estableix que el parc d'habitatges destinats a polítiques socials es defineix per municipi en el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. L'última versió del Pla de 2018, que està en procés d'aprovació, no defineix Santa Margarida i els Monjos com a municipi subjecte al mandat de la solidaritat urbana.

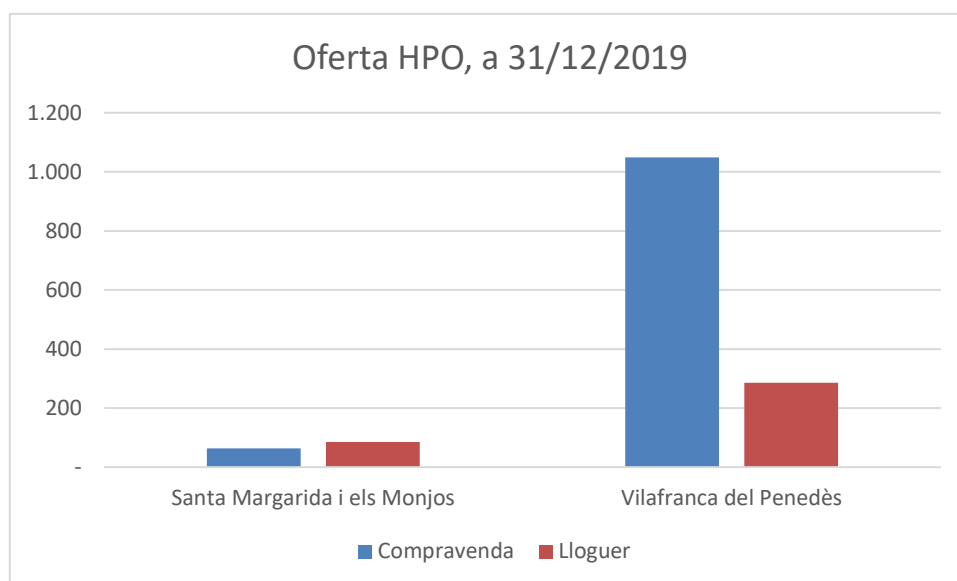
A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la mateixa **Llei** i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

1. **Habitatges amb protecció oficial** (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús) : habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la Llei i que siguin així qualificats per la DGH.
2. **Habitatges de titularitat pública**: habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
3. **Habitatges dotacionals públics**: habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
4. **Habitatges d'inserció**: habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
5. **Allotjaments d'acollida d'immigrants**: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
6. **Habitatges cedits a l'administració pública**: habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los a lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
7. **Habitatges privats en xarxes de mediació social**: habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a incorporar al mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
8. **Habitatges en contractes de copropietat**: habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
9. **Habitatges de preu intermedi**: habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i el de mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Santa Margarida i els Monjos, a desembre de 2019, disposava d'una oferta total de 154 immobles protegits que es reparteixen entre 64 propietats de compravenda i la resta, 85, de lloguer. Representant el 2% del total del producte immobiliari del municipi.

Aquesta disposició dels immobles de protecció oficial és una particularitat de Santa Margarida i els Monjos ja que tant a Vilafranca del Penedès com a la resta de Catalunya l'oferta d'habitatge de protecció oficial de compravenda és aproximadament 3 vegades superior a la de lloguer:

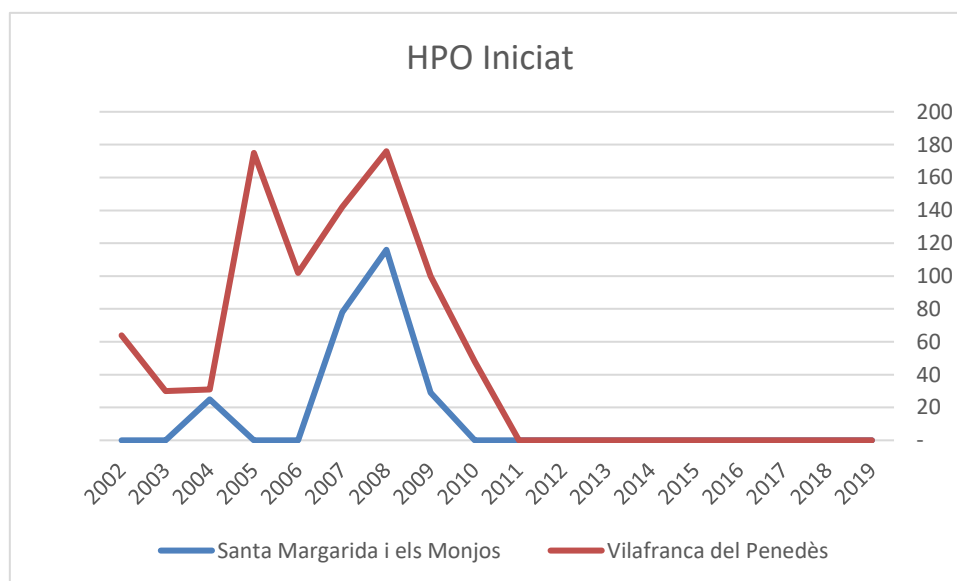
- > Vilafranca del Penedès: 1.049 HPO Compravenda i 286 HPO lloguer;
- > Catalunya: 76.944 HPO Compravenda i 26.647 HPO de lloguer.



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'evolució del mercat d'habitatge de protecció oficial evidencia una aturada total en la producció de nova oferta després de la davallada del mercat immobiliari arran de la crisi de 2008.

Aquesta aturada es posa de manifest a l'analitzar les dades d'inici de noves promocions immobiliàries per HPO, ja que no se n'ha iniciat cap d'ençà 2010 als principals municipis de l'Alt Penedès. Santa Margarida i els Monjos no és cap excepció i no registra cap inici de promocions immobiliàries HPO de cap tipologia després de 2009.



Font: Agència habitatge de Catalunya.

2 ANÀLISI DEL CREIXEMENT RESIDENCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

2.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC TERRITORIAL

Els Planejaments territorials que afecten al municipi de Santa Margarida i els Monjos són el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** i el **Pla Director Territorial de l'Alt Penedès (PDTAP)**.

Pla territorial metropolità de Barcelona

El **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)** es va aprovar definitivament el 20 d'abril de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el PTMB preveu per al nucli urbà de Santa Margarida i els Monjos una estratègia urbana de creixement mitjà, per al nucli de Cal Rubió una estratègia de creixement moderat, i per als nuclis de La Rovira, Puigdesser, Sardinyola, Cal Claramunt i Muscarola, una estratègia de millora urbana i completió.

Pla Director Territorial de l'Alt Penedès

El **Pla Director Territorial de l'Alt Penedès (PDTAP)**, va ser aprovat definitivament per Govern de Catalunya el 16 de setembre de 2008.

El PDTAP, pel què fa al sistema d'espais oberts del municipi de Santa Margarida i els Monjos, inclou el sòl no urbanitzable dins la categoria de sòls de protecció especial, d'una banda, protecció especial de la vinya a la part de ponent del riu Foix, i d'altra banda, sòls protegits i sòls de valor natural i connectors a la part de llevant del riu.

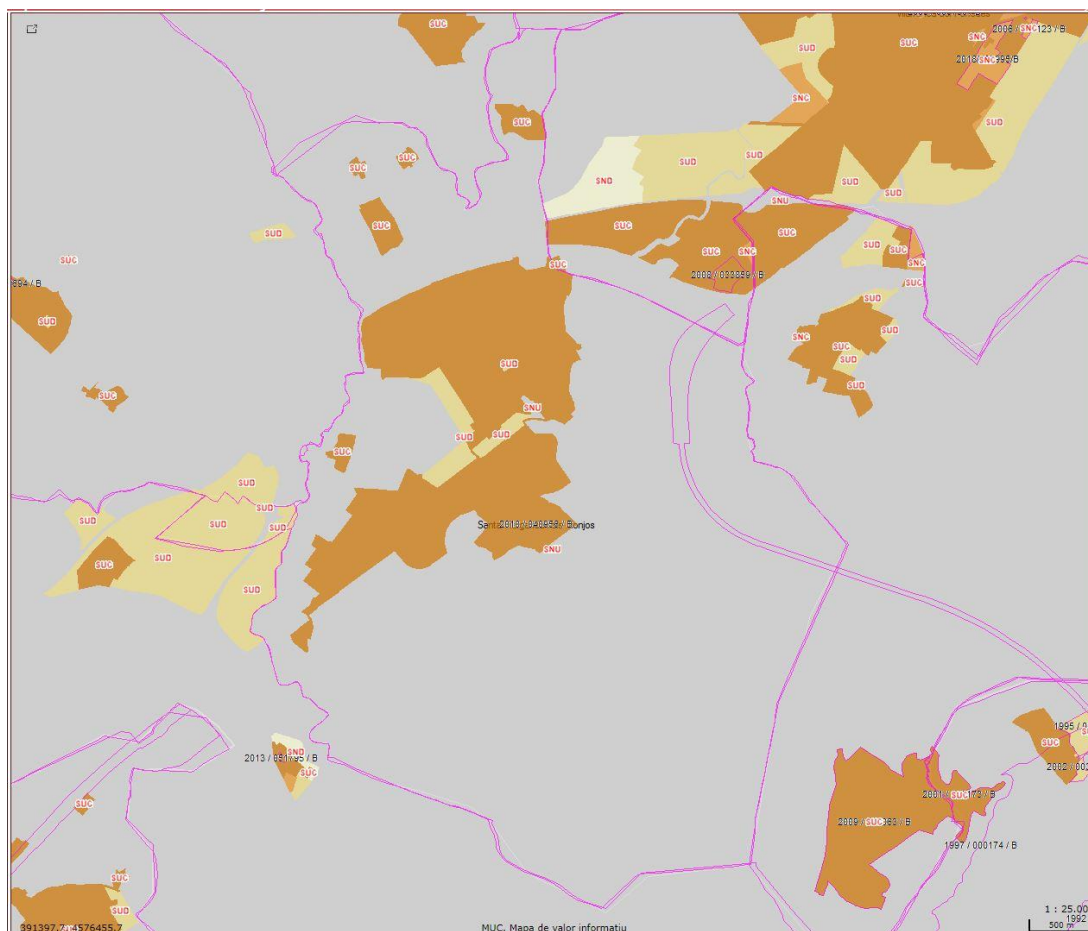
Pel què fa al sistema d'assentaments, el PDTAP per al nucli urbà de Santa Margarida i els Monjos assigna l'estratègia de creixement mitjà, per al nucli de Cal Rubió una estratègia de creixement de reequilibri, per al nucli de Muscarola l'estratègia de manteniment estricte del perímetre urbà, i per als nuclis de La Rovira, Puigdesser, Sardinyola i Cal Claramunt, una estratègia de consolidació i millora. Així mateix, l'àrea industrial compresa entre el nucli dels Monjos i La Ràpita s'estableix com a àrea especialitzada de canvi i/o reforma.

La part sud del municipi està inclosa a la Xarxa Natura 2000 dins l'espai "Serres del Litoral Central" i al Pla d'espais d'interès natural "el Foix".

2.2 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

El planejament municipal és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Margarida i els Monjos (POUM), aprovat definitivament per a Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 de maig de 2018 i publicat a efectes de la seva executivitat en data de 26 de juny de 2018.

Classificació del sòl



Font: Generalitat de Catalunya

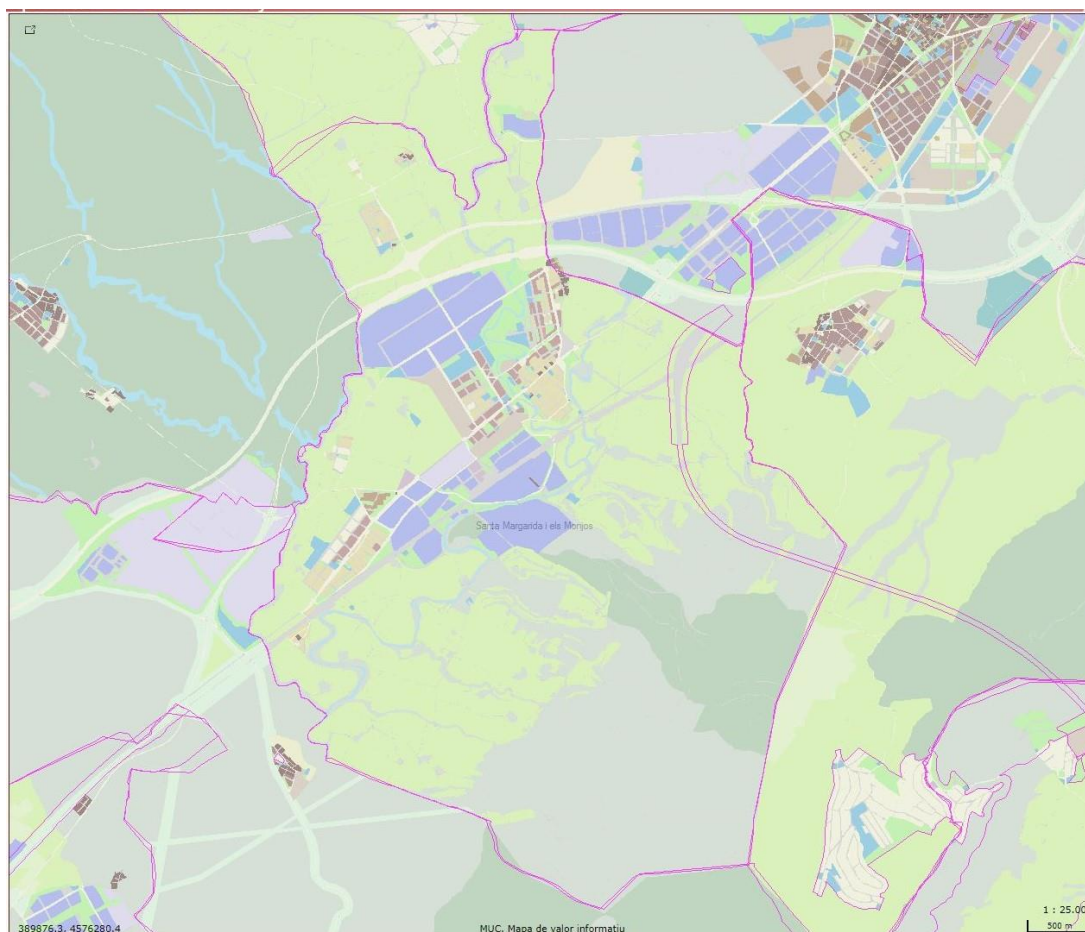
L'assentament de la població es concentra bàsicament al nucli urbà dels Monjos, situat només a uns 3 km del nucli de Vilafranca del Penedès. La resta de població s'emplaça al nucli de la Ràpita i als agregats rurals de Puigdesser, Cal Rubió, Muscarola, La Rovira, Cal Salines i Cal Claramunt.

El POUM proposa un model de desenvolupament que pretén aturar els efectes històrics negatius de l'elevat ritme de consum del sòl amb implantacions industrials desmesurades, i evitar la dispersió dels assentaments urbans, així com, pretén fer possible la permanència dels valors paisatgístics i territorials encara recuperables. Amb aquest objecte, proposa un model centrat principalment en el creixement residencial, a partir de la reordenació d'àmbits de sòl urbà no consolidat, i de la transformació d'àrees industrials previstes en el planejament vigent, encara no desenvolupades, a zones destinades a usos comercials i terciaris o fins i tot a noves zones residencials.

Pel que fa als sectors residencials, el planejament anterior, el Pla General d'Ordenació de Santa Margarida i els Monjos (aprobat definitivament per la CUB en sessió de 10 de juliol de 1985) delimitava quatre sectors de sòl urbanitzable residencial, tres dels quals, els situats al nucli dels Monjos, ja han estat majoritàriament executats. El POUM els recull com a sòl urbà, excepte el sector previst pel PGOU a llevant del nucli de Cal

Rubió que ha estat suprimit amb l'objecte d'ajustar les extensions d'aquest nucli a l'estratègia de creixement de reequilibri que determina el planejament territorial vigent.

Qualificació del sòl



Font: Generalitat de Catalunya

El POUM classifica les 1.738 ha del terme municipal de la manera següent:

- 289,27 ha de **sòl urbà** (16,60%), de les quals 51,30 ha en 27 polígons d'actuació, distribuïts en 19 polígons amb usos residencials i una superfície de 18,66 ha i 8 amb usos industrials i terciaris amb una superfície de 32,64 ha.
- 19,73 ha (1,1%) de **sòl urbanitzable delimitat** distribuïdes en 4 sectors, dels quals 3 amb usos residencials i una superfície de 13,42 ha i 1 amb usos terciaris i una superfície de 6,31 ha.
- 1.429 ha (82%) de **sòl no urbanitzable**.

Pel desplegament del sòl urbà el POUM delimita 27 polígons d'actuació urbanística, 8 dels quals tenen caràcter industrial i 19 caràcter residencial, d'acord amb el quadre següent:

Polígons d'actuació urbanística

2 ANÀLISI DEL CREIXEMENT RESIDENCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

	Núm m PA U	Ús principal	Superfície	Sostre			Habitatges		
			M²	Resid	Industrial	Terciari	Hab lliur e	Hab prot.	Hab total
	19	residencial	186.572	96.131			715	285	1000
	1	ind.-terciari	57.036		22.300	20.664			
	7	industrial	269.425		138.960				
Total	27		513.033	96.131	161.260	20.664			1000

Font: CTUB

Pel desplegament del sòl urbanitzable, el POUM delimita quatre sectors que responen a un model de creixement compacte, tres dels quals es preveuen d'ús residencial i se situen confrontants al sòl urbà del nucli dels Monjos, i un sector es preveu d'activitat econòmica i se situa entre el nucli dels Monjos i el nucli de La Ràpita. Cal posar de relleu, que únicament el sector de sòl urbanitzable delimitat situat a l'oest del nucli dels Monjos prové del sòl no urbanitzable.

Sectors urbanístics en sòl urbanitzable

	Núm. sector	Ús princip.	Superfície	Sostre		Index Edif.	Núm. hab.
			M2	M2 Residen.	M2 Ind. +terciari	m2/m2	
	UD-I	terciari	63.156		53.682	0,85	
	UD-II	Resid.	23.148	21.207		0,916	210
	UD-III	Resid.	26.825	21.577		0,804	214
	UD-IV	Resid.	84.232	56.800		0,674	572
Total			197.361	99.584	53.682		996

Font: CTUB

3 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

3.1 PROPOSTES DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM

La població actual de Santa Margarida i els Monjos és de 7.575 habitants. El POUM preveu 1.996 habitatges nous: 996 en sòl urbanitzable delimitat i 1.000 en polígons d'actuació urbanística. Això suposa, sense tenir en compte el sòl urbà consolidat pendent d'edificar, un creixement de la població d'entre 4.500 i 5.000 habitants, que comporta una població total, un cop desenvolupat el POUM, superior als 12.000 habitants.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, el pla preveu que el 30,72% del sostre residencial de nova implantació es destini a habitatge de protecció pública.

Pel que fa a l'agenda, el POUM determina dos sexennis. Un primer sexenni 2018-2024 i segon sexenni 2024-2030. Es planteja un horitzó de desenvolupament del POUM de 12 anys (2018-2030).

3.2 LA MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM

En relació amb la memòria social, el POUM recull la realitat demogràfica del municipi fins a principis de l'any 2018. En aquest sentit, fa referència a la població actual de 7.575 habitants, i es fa constar que des de l'any 2007 fins a la data actual la població de Santa Margarida i els Monjos ha crescut en 1.113 habitants, es a dir que ha experimentat un creixement del 17,2% en els últims 10 anys.

En el document s'analitza l'evolució de la població del municipi durant els diferents períodes temporals. S'observa que des de l'any 2001 fins a l'any 2007 es va produir una tendència a l'increment de la demanda d'habitatges, la qual cosa va disminuir dràsticament la darrera dècada arran de la crisi econòmica. Tot i això, es fa constar que aquests darrers 10 anys la població s'ha mantingut amb un lleuger increment de l'1% anual, posant de manifest que Santa Margarida i els Monjos ha mantingut sempre un creixement força més intens que l'Alt Penedès, experimentant en l'última dècada un creixement anual sempre positiu en contraposició al creixement anual del conjunt de Catalunya que ha estat de tendència negativa.

Pel que fa a les projeccions demogràfiques fins a l'any 2030, a la memòria social el POUM analitza quatre escenaris de creixement: escenari baix o vell que preveu una població de 7.131 habitants, l'escenari mitjà baix amb una població de 8.067 habitants, l'escenari mitjà alt amb una població de 8.740 habitants i l'escenari alt o jove amb un total de 9.955 habitants.

Es contempla com a possible l'escenari de creixement alt o jove, tenint en compte els estudis efectuats per l'Institut d'Estadística de Catalunya que assenyalen que el Penedès serà l'àmbit territorial que els propers anys registrarà el creixement més alt, la situació del municipi a l'Eix central previst al planejament territorial dins la franja del territori que gaudeix de major accessibilitat, i la proximitat d'una àrea mancomunada de desenvolupament industrial pertanyent als municipis de Castellet i la Gornal, l'Arboç i Castellví de la Marca.

Es constata que la proposta del POUM va més enllà de l'escenari de creixement alt, atès que el seu desenvolupament comporta una població d'uns 12.000 habitants, superior als 9.995 habitants considerats en la projecció demogràfica referida a la memòria social, i en aquest sentit, cal dir que el desenvolupament dels 19 polígons d'actuació urbanística proposats ja assoliria la població de l'escenari demogràfic considerat.

3.3 LES PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL DEL POUM: RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

De l'execució de les previsions dels sectors de desenvolupament contemplats al POUM es preveu la creació de 2.031 habitatges: 426 serien de protecció oficial (HPO), 211 de preu concertat (HPC) i 31 habitatges dotacionals públics (HDP). Aquesta previsió serà una aportació significativa d'habitatge protegit que vindrà a satisfer la demanda d'habitatge que s'ha generat al municipi en els últims anys. Els habitatges previstos en règim de protecció pública suposen un 30,90 % del total de l'habitatge previst.

El quadre següent indica tots els sectors amb les reserves de sostre corresponent a habitatge assequible, el nombre d'habitatges que es podran construir i el sistema d'actuació previst.

Reserva de sostre d'HPO al municipi

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE SÒL	EDIF.MAX.RESID.no va imp	EDIF. MÀX. ALTRES	HAB. LLUIRE	HPO	HPC	TOTAL	Sostre nova implantació HPP (m²)	SISTEMA ACTUACIÓ
PAU 1	Urbà no consolidat	66.379,00	53.103,20		0	0	0	0	0 Compensació bàsica
PAU 2	Urbà no consolidat	2.745,75	828,00		6	0	0	6	0,00 Compensació bàsica
PAU 3	Urbà no consolidat	4.360,86	2.325,60		11	5	3	19	744,19 Compensació bàsica
PAU 4	Urbà no consolidat	13.540,99	8.305,04		40	20	9	69	2677,00 Compensació bàsica
PAU 5	Urbà no consolidat	23.775,48	13.305,42		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 6	Urbà no consolidat	7.634,73	4.678,72		24	11	5	40	1497,19 Compensació bàsica
PAU 7	Urbà no consolidat	9.383,77	4.493,66		19	11	5	35	1437,97 Compensació bàsica
PAU 8	Urbà consolidat	24.445,76	2.562,21		203	6	3	212	819,90 Compensació bàsica
PAU 9	Urbà no consolidat	3.549,69	1.576,04		10	0	0	10	0,00 Compensació bàsica
PAU 10	Urbà no consolidat	16.806,17	11.355,55		80	27	13	120	3633,90 Compensació bàsica
PAU 11	Urbà no consolidat	2.414,03	1.325,68		7	0	0	7	0,00 Compensació bàsica
PAU 12	Urbà no consolidat	14.378,38	13.861,01		94	33	16	143	4680,24 Compensació bàsica
PAU 13	Urbà consolidat	2.569,41	1.761,18		18	0	0	18	0,00 Compensació bàsica
PAU 14	Urbà no consolidat	8.800,14	4.817,20		22	11	6	39	1580,00 Compensació bàsica
PAU 15	Urbà no consolidat	7.689,98	4.004,54		19	9	5	33	1281,45 Compensació bàsica
PAU 16	Urbà no consolidat	37.510,23	25.094,03		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 17	Urbà no consolidat	8.562,20	4.125,90		14	0	0	14	0,00 Compensació bàsica
PAU 18	Urbà no consolidat	9.912,01	7.000,00		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 19	Urbà no consolidat	57.036,01	42.964,00		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 20	Urbà no consolidat	32.188,97	26990,68		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 21	Urbà no consolidat	54.287,37	40690,01		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 22	Urbà no consolidat	45.279,19	29810,34		0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
PAU 23	Urbà no consolidat	27.897,19	11.967,60		54	22	11	87	4365,11 Compensació bàsica
PAU 24	Urbà no consolidat	16.276,02	10.245,00		50	24	12	86	3726,90 Compensació bàsica
PAU 25	Urbà no consolidat	9.591,72	5.009,31		26	12	6	44	1615,92 Compensació bàsica
PAU 26	Urbà no consolidat	3.801,31	1.763,12		11	0	0	11	0,00 Compensació bàsica
PAU 27	Urbà no consolidat	2.217,48	1.065,84		7	0	0	7	0,00 Compensació bàsica
TOTAL PAU		513.033,84	96.132,20	75.058,03	715	191	34	1.000,00	28059,77

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE SÒL	EDIF.MAX. RESIDENCIAL	EDIF.MAX. ALTRES	EDIF. DOTACIONAL	HAB. LLUIRE	HPO	HPC	HDP	TOTAL	Sostre nova implantació HPP (m²)	SISTEMA ACTUACIÓ
SUD-I	URBANITZABLE DELIMITAT	63.156,00	0	53.682,00		0	0	0	0	0	0,00 Compensació bàsica
SUD-II	URBANITZABLE DELIMITAT	23.148,00	21.203,57		1.560,00	135	50	25	31	241	6.785,14 Compensació bàsica
SUD-III	URBANITZABLE DELIMITAT	26.825,00	21.460,00			139	51	25	0	215	6.867,20 Compensació bàsica
SUD-IV	URBANITZABLE DELIMITAT	84.232,00	56.772,37			371	134	67	0	572	18.167,16 Compensació bàsica
TOTAL			99.435,94	53.682,00	1.560,00	654	235	117	31	1028	

Font: POUM

3.4 QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES SEGONS LA LLEI D'URBANISME

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que incorpora les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han 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 com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El POUM de Santa Margarida i els Monjos, en tots els polígons i sectors de desenvolupament, supera les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública que determina la Llei d'urbanisme, establint un mínim del 32% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en aquests sectors i polígons. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'han de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El nombre màxim d'habitatges es podrà incrementar proporcionalment si part del sostre de renda lliure es destina a habitatge de protecció pública.

3.5 ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà que generen habitatge de protecció. S'exceptua de l'obligació de construcció d'habitatge de protecció pública els polígons d'actuació PAU 2, PAU 9, PAU 11, PAU 17, PAU 26 i PAU 27, tots ells petites actuacions que contemplen la construcció de menys de 15 habitatges en cada cas i que no suposen un impacte en la política municipal en matèria d'habitatge públic.

- Polígon d'actuació urbanística PAU 3 - Ronda Nord
- Polígon d'actuació urbanística PAU 4 - Ronda de Cal Rubió
- Polígon d'actuació urbanística PAU 6 - Plaça de Cal Rubió
- Polígon d'actuació urbanística PAU 7 - Camí de Les Oliveres
- Polígon d'actuació urbanística PAU 8 - Av. dels Països Catalans
- Polígon d'actuació urbanística PAU 10 - Plaça de la Vila
- Polígon d'actuació urbanística PAU 12 - Carrer de Montseny
- Polígon d'actuació urbanística PAU 14 - Marge esquerre del Foix
- Polígon d'actuació urbanística PAU 15 - La Sínia d'en Puig
- Polígon d'actuació urbanística PAU 23 La Tallada
- Polígon d'actuació urbanística PAU 24 - Antiga UA1
- Polígon d'actuació urbanística PAU 25 - La Ràpita Sud

En tots els polígons el sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i sistema d'espais lliures públics, així com cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes i el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del polígon d'actuació.

D'acord amb el que determina l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, dins del polígon d'actuació s'haurà de reservar com a mínim per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 32% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Polígon d'actuació urbanística PAU 3 - Ronda Nord

Sector de sòl urbà no consolidat situat al nord de Cal Rubió que limita amb la carretera de Cal Rubió i el carrer de Sant Jaume i que ocupa en gran part els terrenys de l'antiga UA7.

L'objecte del polígon d'actuació és ajustar l'ordenació de l'antiga UA7 i conjuntament amb el polígon núm. 4 Ronda de Cal Rubió, delimitat també en el present POUM, completar la trama urbana històrica i donar-li consistència. D'aquesta manera, el desenvolupament del sector permetrà noves actuacions residencials i l'obtenció del sòl i la urbanització de dos trams viaris que uneixen el carrer de Circumval·lació amb el carrer de Sant Jaume i la carretera de Cal Rubió respectivament.

Igualment, és objecte del polígon d'actuació l'obtenció del sòl i urbanitzar una zona verda situada al centre de l'actuació residencial.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 2.325,60 m²
- > Habitatges de protecció pública: 8 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 11 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 19 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 4 - Ronda de Cal Rubió

Sector de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem nord-oest del poble de Cal Rubió que limita amb la prolongació del carrer de Circumval·lació, amb el nucli urbà existent i amb sòl no urbanitzable. El sector ocupa part del sòl urbà anteriorment classificat.

L'objecte del polígon d'actuació és completar, conjuntament amb el polígon núm. 3, la trama urbana històrica de Cal Rubió i donar-li consistència a través de noves actuacions residencials, obtenint sòl per a espais lliures i per a diferents vials, el més rellevant dels quals és la prolongació del carrer de Circumval·lació.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 8.365,64 m²
- > Habitatges de protecció pública: 29 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 40 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 69 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 6 - Plaça de Cal Rubió

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud-oest del poble de Cal Rubió que limita amb els carrers de Circumval·lació, Castellví i de la Sala i amb el sòl urbà. El sector ocupa sòl urbà anteriorment classificat, en gran part ocupat per les instal·lacions de la planta embotelladora Font Aigua Viva.

L'objecte del polígon d'actuació és l'obtenció del sòl i la urbanització d'una plaça situada al costat del Centre Cultural i Recreatiu destinada a ser el centre de les activitats col·lectives del poble. Igualment, el desenvolupament del polígon d'actuació té com a objectiu transformar en sòl residencial els terrenys actualment ocupats per les instal·lacions de la planta embotelladora Font Aigua Viva, així com també completar l'obtenció del sòl i la urbanització del tram del carrer de Circumval·lació que confronta amb el polígon delimitat.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.678,72 m²
- > Habitatges de protecció pública: 16 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 24 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 40 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 7 - Camí de Les Oliveres

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud-est del poble de Cal Rubió, que limita amb la carretera de Cal Rubió, amb els carrers del Pilar i de Circumval·lació i amb l'avinguda de les Oliveres. Ocupa els terrenys de l'antiga UA6.

L'objecte de polígon d'actuació és la reordenació dels terrenys de l'antiga UA7, ampliant la vialitat que definia el planejament anterior. Igualment, és objectiu especial del polígon d'actuació l'obtenció del sòl del Parc Urbà de Cal Rubió i la seva urbanització, així com aconseguir el domini públic del Refugi antiaeri de Cal Rubió, construcció històrica situada en el parc esmentat i que forma part del Catàleg de Béns a Protegir.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.493,66 m²
- > Habitatges de protecció pública: 16 hab.

- > Habitatges de renda lliure: 19 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges 35 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 8 - Av. dels Països Catalans

Sector de sòl urbà consolidat que forma part de l'antic Pla Parcial Mas Catarro situat al nord del centre urbà dels Monjos. El polígon d'actuació ocupa els terrenys que limiten amb el carrer de Sant Joan i el marge esquerre del riu Foix, amb els espais públics i carrers del Pla Parcial Mas Catarro estructurats bàsicament a partir del carrer de Santa Margarida i de l'avinguda dels Països Catalans, i amb el sòl no urbanitzable comprès entre el polígon Casa Nova, l'autopista i Cal Salines.

L'objecte del polígon d'actuació és redefinir l'ordenació prevista en l'antic Pla Parcial en els aspectes següents:

- Suprimir les actuacions d'edificació residencial situades excessivament sobre la llera del riu Foix en àrees inundables on la construcció d'habitatges significaria impactes ambientals i despeses econòmiques innecessàries.
- Substituir les tipologies residencials del planejament anterior per models més compactes i més adequats a l'estructura urbana del polígon.
- Obtenció de dues superfícies d'equipament enfront del Parc del Foix, entre els carrers de Sant Joan i de Santa Margarida.
- Obtenció de sòl i urbanització d'una peça de sòl destinada a espai lliure que ocupa la llera del riu Foix i es comunica i s'integra en el Parc del Foix.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 2.562,21 m²
- > Habitatges de protecció pública: 9 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 203 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 212 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 10 - La Plaça de La Vila

Sector de sòl urbà no consolidat situat al centre del poble dels Monjos que limita amb el carrer de les Flors, amb el riu Foix i amb sòl urbà. El sector ocupa terrenys anteriorment classificats de sòl urbà.

L'objecte del polígon d'actuació és la concreció dels espais urbans i la reserva d'equipaments que han de configurar el nou centre dels Monjos com a espai de confluència dels signes d'identitat municipal i de reforçament de la capitalitat. A través d'aquest polígon d'actuació s'ha d'aconseguir el sòl i la urbanització de la futura plaça de la Vila, així com el parc urbà que es forma al marge esquerre del riu Foix, entre el carrer de les Flors i l'avinguda de Catalunya. Igualment, a través d'aquesta operació residencial amb densitat suficient per suportar les funcions de centre, s'ha d'aconseguir el sòl reservat per a equipaments culturals i

cívics, la tipologia dels quals seria convenient que pogués abastar un marc més ample que l'estrictament local.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 11.355,95 m²
- > Habitatges de protecció pública: 40 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 80 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 120 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 12 - Carrer de Montseny

Sector discontinu de sòl urbà no consolidat format per dues àrees situades respectivament al sud-oest i al sud del poble dels Monjos. L'àrea sud-oest limita amb l'avinguda de Catalunya i els carrers de Montseny, de Montserrat, i de l'Estació, i ocupa terrenys anteriorment classificats de sòl urbanitzable industrial. L'àrea sud està definida únicament per la reserva viària que té la funció de connectar la prolongació de l'avinguda del Pla de l'Estació amb el carrer del Diamant (Eixample Sud dels Monjos) i ocupa terrenys anteriorment classificats en la seva major part de sòl no urbanitzable.

L'objecte del polígon d'actuació és la transformació d'un sòl industrial sense desenvolupar, en sòl residencial, aturant les anteriors expectatives que afectaven la qualitat residencial del barri proper. A través del desenvolupament d'aquest nou sector residencial s'ha d'obtenir el sòl i la urbanització d'un parc urbà de protecció amb front al carrer de l'Estació que actua de filtre ambiental entre el sòl residencial i el sòl industrial.

És també un dels objectius bàsics d'aquest polígon d'actuació l'obtenció del sòl i la construcció d'un pont sobre el riu Foix, que permetrà connectar l'àrea del Pla de l'Estació amb l'Eixample Sud dels Monjos.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 13.861,01 m²
- > Habitatges de protecció pública: 49 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 94 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 143 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 14 - Marge esquerre del Foix

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud del poble dels Monjos que limita amb la prolongació del carrer del Diamant, el marge esquerre del riu Foix i amb sòl urbà anteriorment classificat. El sector ocupa en part els terrenys de l'antiga UA8.

3 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

L'objecte del polígon d'actuació és l'acabament de l'Eixample Sud dels Monjos pel seu límit sud-oest, redefinint l'antiga UA8 i conformant una façana d'edificació residencial de baixa densitat confrontada amb la ribera dreta del riu Foix. L'actuació urbanística permet l'obtenció del sòl i la urbanització d'una plaça al final del carrer de Berenguer situada al costat de les instal·lacions de la Margaridoia i oberta al Foix.

És també un objectiu rellevant del polígon d'actuació l'obtenció del sòl i la urbanització del passeig del Foix, que té continuïtat per a vianants fins a l'avinguda de Catalunya.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.817,20 m²
- > Habitatges de protecció pública: 17 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 22 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 39 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 15 - La Sínia d'en Puig

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud-est del poble dels Monjos que limita amb el carrer d'Álvarez Cuevas, amb la riera de Llitrà, i amb sòl urbà. El sector ocupa terrenys anteriorment classificats de sòl urbà.

L'objecte del polígon d'actuació és la redefinició de l'acabament de l'Eixample Sud dels Monjos pel seu límit confrontat amb la riera de Llitrà, a través d'un parc urbà perimetral que acompanya la continuació de la ronda de Salvador Espriu, que és una de les vies urbanes rellevants definides pel POUM. És també un dels objectius del polígon d'actuació incorporar la Sínia d'en Puig dins del sistema d'espais lliures públics i aconseguir que aquest element arquitectònic inclòs en el Catàleg de Béns a Protegir passi a formar part del patrimoni municipal.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 4.004,54 m²
- > Habitatges de protecció pública: 14 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 19 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 33 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 23 - La Tallada

Sector de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem sud-oest del poble de la Ràpita que limita amb la rambla dels Països Catalans, els carrers de Muntanyans i de la Sanabra i amb sòl no urbanitzable.

L'objecte del polígon d'actuació és completar amb edificacions residencials de baixa densitat la trama urbana de la Ràpita seguint l'estructura viària existent sensiblement ortogonal i paral·lela a l'avinguda del

Penedès, fer possible l'obtenció d'una important reserva de sòl per a equipaments al costat de l'actual camp d'esport i amb façana al llarg de la prolongació del carrer de Muntanyans.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 11.967,60 m²
- > Habitatges de protecció pública: 54 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 33 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 87 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 24 - Antiga UA1

Sector de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem sud-oest del poble de la Ràpita que limita amb la rambla dels Països Catalans, els carrers de Muntanyans, de la Tallada i de la Sanabra i amb sòl urbà consolidat. El sector ocupa els terrenys de l'antiga UA1.

L'objecte del polígon d'actuació és adequar l'antiga UA1, redefinint l'aprofitament privat amb tipologies residencials de baixa densitat i fer possible l'obtenció d'una reserva de sòl confrontada amb els carrers de la Tallada, de Muntanyans i de Sant Raimon de Penyafort.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 10.245,00 m²
- > Habitatges de protecció pública: 36 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 50 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges: 86 hab.

Polígon d'actuació urbanística PAU 25 - La Ràpita Sud

Sector de sòl urbà no consolidat situat al sud del poble de la Ràpita que limita amb el carrer del Ribat i el camí d'Olèrdola, la prolongació de l'avinguda del Pla de l'Estació i amb sòl urbà anteriorment classificat.

L'objecte del polígon d'actuació és estructurar una petita àrea residencial al sud de la Ràpita, entre el carrer del Ribat i la via prolongació de l'avinguda del Pla de l'Estació, que permeti la continuïtat de la via urbana esmentada, franquejada per dos passeigs lineals que actuaran de protecció del sector en relació al traçat del ferrocarril. El polígon d'actuació incorpora també una petita plaça de barri.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Sostre màxim residencial de nova implantació: 5.009,31 m²
- > Habitatges de protecció pública: 18 hab.

- > Habitatges de renda lliure: 26 hab.
- > Total nombre màxim d'habitatges 44 hab.

3.6 SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita específicament els sectors de sòl urbanitzable delimitat, els quals es regulen per les determinacions generals que s'estableixen en les normes urbanístiques i en les dels corresponents plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

El POUM delimita quatre sectors de sòl urbanitzable delimitat, dels quals tres són residencials i generen habitatge de protecció pública. Són els següents :

- Sector UD-II de desenvolupament residencial Eixample Sud A
- Sector UD-III de desenvolupament residencial Eixample Sud B
- Sector UD-IV de desenvolupament residencial Camí Fondo

En tots els polígons el sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i Sistema d'espais lliures públics, així com cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes i el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del polígon d'actuació.

D'acord amb el que determina l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, dins del polígon d'actuació s'haurà de reservar com a mínim per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. Del sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, com a mínim, 2/3 parts s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i la resta a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Sector UD-II de desenvolupament residencial Eixample Sud A

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al sud del poble dels Monjos que limita amb els carrers del Montseny, de Montserrat i de l'Estació, amb un bloc d'habitatges de Costa Daurada, amb el Sector UD-III Eixample Sud B i amb els espais lliures públics del PAU núm. 16 "Camí de la Farinera".

L'objecte del sector és la transformació urbanística d'una àrea classificada en el planejament anterior de sòl urbanitzable programat on es definien dos sectors, un d'indústria mitjana i l'altre d'usos mixtos: habitatge, taller i magatzem. El POUM defineix per al sector una nova àrea residencial que vol ser el tancament d'una actuació residencial inacabada des de fa molts anys a l'àrea de Costa Daurada. Aquesta nova àrea residencial s'ordena a través dels sectors UD-II Eixample Sud A, UD-III Eixample Sud B i PAU núm. 12 Carrer del Montseny.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Densitat màxima d'habitatges: 91 hab./ha
- > Sostre màxim Sistema d'habitatges dotacionals públics: 1.560 m²
- > Sostre màxim d'aprofitament privat: 21.207 m²

De l'aplicació dels paràmetres del planejament i les reserves d'habitatge establertes legalment, en resulta la següent previsió d'habitatge:

- > Habitatges de protecció pública: 75 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 135 hab.
- > Habitatge dotacional 31 hab.

Sector UD-III de desenvolupament residencial Eixample Sud B

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al sud del poble dels Monjos que limita amb els carrers del Montseny, d'Antoni Gaudí i el camí de les Fàbriques, amb el riu Foix, amb els espais lliures públics del PAU núm. 16 "Camí de la Farinera", amb el sector UD-II Eixample Sud A i amb el local social de Costa Daurada.

L'objecte del sector és la transformació urbanística d'una àrea classificada en el planejament anterior de sòl urbanitzable programat en el qual es definia un sector d'usos mixtos: habitatge, taller i magatzem. El POUM defineix per al sector una nova àrea residencial que conjuntament amb el sector UD-II Eixample Sud A i el PAU núm. 12 Carrer de Montseny acabarà l'ordenació urbanística de Costa Daurada iniciada fa molts anys.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Densitat màxima d'habitatges: 80 hab./ha
- > Sostre màxim d'aprofitament privat: 21.577 m²

De l'aplicació dels paràmetres del planejament i les reserves d'habitatge establertes legalment, en resulta la següent previsió d'habitatge:

- > Habitatges de protecció pública: 76 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 139 hab.

Sector UD-IV de desenvolupament residencial Camí Fondo

Sector discontinu de sòl urbanitzable format per dues àrees situades respectivament al centre i a l'oest del poble dels Monjos. L'àrea central limita amb el carrer de les Flors i un meandre del riu Foix, i l'àrea situada a l'oest amb el carrer del Camí Fondo, l'avinguda de Catalunya, el polígon industrial Casanova i amb sòl no urbanitzable.

L'objecte del sector és la formació d'una estructura urbana d'eixample que doni continuïtat a l'eixample existent que té com a eix vertebrador l'avinguda de Cal Rubió. L'estructura viària proposada seguirà la trama ortogonal existent des del carrer del camí Fondo fins al límit sud-oest constituït pel nou eix del carrer de

3 POTENCIAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

l'Estació, que el POUM potencia, i que connecta amb la gran àrea d'equipaments situada al nord, en part ja ocupada per l'IES El Foix, el CEIP Arrels, el pavelló poliesportiu i el camp de futbol. El desenvolupament d'aquest sector refermarà aquesta gran àrea d'equipament amb l'obtenció d'una nova reserva de sòl que actuarà com a espai-coixí de transició de la residència a la indústria ubicada al polígon Casanova, i permetrà el tractament paisatgístic d'aquests sòls urbans tan propers amb els no urbanitzables.

A continuació es relacionen les dades de l'aprofitament residencial previst:

- > Densitat màxima d'habitatges: 68 hab./ha
- > Sostre màxim d'aprofitament privat: 56.800 m²

De l'aplicació dels paràmetres del planejament i les reserves d'habitatge establertes legalment, en resulta la següent previsió d'habitatge:

- > Habitatges de protecció pública: 201 hab.
- > Habitatges de renda lliure: 371 hab.



www.daleph.com
daleph@daleph.com