



Ajuntament de Tordera

---

# Pla local d'habitatge de Tordera 2022-2027

Fase 2: Document per a l'exposició pública

Maig 2022



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació  
Barcelona



## CRÈDITS

---

### EQUIP REDACTOR:

<b>G</b> erard del Caño Grañé	geògraf i director de projecte
Armand Garcia	arquitecte
Carlos Badel Domingo	advocat
Marta Contreras	geògrafa
Joan Badia	arquitecte
Maria Bonet	geògrafa

### ENS DESTINATARI:

Maria Antònia Garcia Martínez	Quarta tinenta d'alcalde i regidora delegada d'Acció Social i Promoció Econòmica, Serveis Socials, Habitatge, Pobresa Energètica i Consum i Gent gran.
Raquel Agüera Martin	tècnica d'habitatge
Rosa Salarichs Barrera,	arquitecta tècnica
Mar Julià Rodriguez	coordinadora de Serveis Socials Bàsics

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS  
NATURALS**  
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Oficina d'Habitatge

Ània Pluma Vilanova arquitecta

---



# Índex

1	INTRODUCCIÓ.....	5
1.1	Marc legal.....	5
1.2	Naturalesa.....	5
1.3	Tramitació, vigència i revisió del PLH.....	5
1.4	Procés de redacció.....	6
2	ESTAT DE L'HABITATGE AL MUNICIPI: ANÀLISI I DIAGNOSI.....	7
2.1	Emmarcament urbà i territorial.....	7
2.1.1	Situació i estructura territorial.....	7
2.1.2	Estructura urbana residencial.....	8
2.1.3	Nucli.....	9
2.1.4	Urbanitzacions, veïnats i disseminats.....	10
2.2	Rol del municipi en el model territorial residencial existent.....	11
3	POBLACIÓ.....	31
3.1	Dinàmica demogràfica i residencial.....	31
3.2	Creixement natural.....	31
3.3	Migracions.....	33
3.4	Nacionalitat.....	36
3.5	Estructura i dinàmiques per grups d'edat.....	38
3.6	Les llars.....	39
3.7	Estimació de població.....	41
3.8	Informació econòmica.....	43
4	OFERTA I ACCESSIBILITAT AL MERCAT DE L'HABITATGE.....	44
4.1	Compravenda.....	44
4.2	Lloguer.....	47
4.3	Habitatges de protecció oficial.....	48
4.4	Demanda exclosa.....	53
5	PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL.....	54
5.1	Aproximació a les possibilitats de la població potencialment demandant.....	54
5.2	La capacitat econòmica de la població.....	56
6	EL PARC D'HABITATGES.....	58
6.1	Característiques generals del teixit residencial.....	58
6.2	La qualitat del parc.....	59
6.3	L'ús del parc.....	61

6.4	Utilització anòmala dels habitatges.....	62
7	PLANEJAMENT URBANÍSTIC .....	63
7.1	Planejament d'aplicació o referència .....	63
7.1.1	Figures de planejament urbanístic supramunicipal.....	63
7.1.2	Planejament urbanístic municipal .....	64
7.2	Estat d'execució del sòl residencial .....	77
7.3	Dinàmica de transformació residencial en sòl urbà consolidat (SUC).....	77
7.4	Desenvolupament del planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable .....	79
7.5	Potencial i previsions de creixement residencial.....	89
7.5.1	El potencial residencial previst al PGOU .....	89
7.5.2	Identificació d'oportunitats.....	95
8	ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS.....	97
8.1	Recursos relacionats amb l'habitatge.....	97
8.2	Els ajuts al lloguer.....	100
8.3	Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge.....	103
8.4	Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi .....	103
9	DIAGNOSI .....	106
9.1	RESUM: la situació de l'habitatge al municipi.....	106
9.1.1	El paper del municipi en el context territorial .....	106
9.1.2	Dinàmica demogràfica i residencial .....	106
9.1.3	Projeccions demogràfiques i de llars .....	107
9.1.4	La situació de l'habitatge.....	108
9.1.5	Demanda exclosa .....	108
9.1.6	Planejament urbanístic.....	109
9.1.7	Recursos municipals .....	109
9.1.8	Resum numèric de la diagnosi.....	110
9.2	Interpretació relacionada: debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats .....	111
10	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES.....	112
10.1	Propostes d'actuacions.....	112
10.2	Calendari i finançament.....	160
10.3	Gestió del Pla .....	162
10.4	Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació.....	163
11	ANNEX .....	165
11.1	Entrevistes .....	166
11.1.1	Entrevista API .....	166
11.1.2	Entrevista API .....	168

11.1.3	Entrevista alcalde.....	169
11.1.4	Entrevista regidor.....	170
11.1.5	Entrevista policia.....	171
11.1.6	Entrevista coordinadora serveis socials.....	172
11.1.7	Entrevista tècnica d'habitatge.....	173
11.1.8	Entrevista arquitecta.....	175
11.1.9	Entrevista tècnica joventut.....	176
11.1.10	Entrevista PAH.....	176
11.1.11	Entrevista regidora.....	178
11.2	Índex de mapes, gràfics, taules i imatgesMapes.....	181
11.3	Taules.....	181
11.4	Gràfics.....	184
11.5	Documentació gràfica.....	185
11.6	Memòria del procés de participació ciutadana.....	192



# 1 INTRODUCCIÓ

## 1.1 Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins el marc de desenvolupament de les competències que la Constitució Espanyola, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; així com de la definició d'aquest instrument recollit en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el reu reglament.

Els ens locals tenen competències pròpies, en el marc de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, en les següents matèries :

- Promoció i gestió de l'habitatge
- Conservació i rehabilitació de l'edificació
- Ordenació, gestió i execució de la disciplina urbanística

D'acord amb l'article 66.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 18 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i l'article 8 de Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge, cal tenir molt present els següents aspectes:

- Poden exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques ja sigui per delegació o en exercici de l'autonomia local de gestió dels propis interessos.
- Poden exercir les seves competències de manera directa o bé mitjançant la concertació i/o col·laboració d'altres administracions supramunicipals: Ho poden fer mitjançant la subscripció de convenis, la creació de consorcis o d'oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge, o sol·licitant la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

## 1.2 Naturalesa

El Pla Local d'Habitatge és un estudi que té una doble funció. D'una banda, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament. Per altra banda, constitueix un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal i com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'habitatge.

Per tot plegat, cal tenir molt en compte que és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi divergeix de manera significativa dels objectius fixats inicialment.

## 1.3 Tramitació, vigència i revisió del PLH

El PLH s'ha d'aprovar per Ple municipal, amb un període d'exposició pública d'un mes. Posteriorment s'haurà de donar resposta a les al·legacions que es puguin produir així, com les modificacions, correccions o esmenes, si s'escauen. El document aprovat definitivament s'ha de lliurar al departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, qui haurà de realitzar l'informe corresponent.

El PLH de Tordera tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. En el moment que finalitzi la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió. Hi ha un seguit de motius que poden fer considerar una revisió anticipada abans

d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, concretament:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que transcorregut un mínim de tres anys des de la seva aprovació, es produeixi una divergència manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades amb la realitat.
- Que transcorregut un mínim de tres anys des de la seva aprovació, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'Ajuntament de Tordera consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

## **1.4 Procés de redacció**

Els primers contactes entre l'Ajuntament de Tordera, la Diputació i l'equip redactor s'inicien el desembre de 2020, després del compromís polític de facilitar el suport tècnic necessari per realitzar aquesta feina. Es fa un primer esforç de recollir informació interna sobre el que s'està treballant des de l'Ajuntament, alhora que es comença a recollir informació de diferents administracions i altres fonts sobre la situació del municipi.

Durant la redacció del document es van realitzar reunions periòdiques entre l'equip redactor i la Comissió redactora del Pla, constituïda amb aquesta finalitat i formada per tècniques i polítiques de l'Ajuntament. Aquestes reunions es van dur a terme sota la supervisió i direcció de la Raquel Agüera, tècnica d'habitatge, així com la tècnica gestora de la Diputació de Barcelona Ània Pluma.

La fase 1 d'anàlisi i diagnòstic es va lliurar el setembre de 2021 després de recollir i tractar la informació estadística així com el resultat de les diverses entrevistes individualitzades realitzades a agents clau (veure annex).

Paral·lelament es va obrir un procés participatiu i el 16 de novembre de 2021 es van realitzar quatre taules o grups d'interès amb la voluntat d'una banda d'informar i donar veu al conjunt d'agents socials que intervenen en matèria d'habitatge al municipi i d'altra banda debatre sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur (veure annex).

La fase 2 del document, Pla d'acció, incorpora els resultats d'aquest procés així com els objectius, estratègies i actuacions detallades del Pla, i finalment els mecanismes de gestió, avaluació i seguiment.

## 2 ESTAT DE L'HABITATGE AL MUNICIPI: ANÀLISI I DIAGNOSI

### 2.1 Emmarcament urbà i territorial

#### 2.1.1 Situació i estructura territorial

El municipi maresmenc de Tordera s'ubica, dins la mateixa comarca, en la zona coneguda com a Alt Maresme, formant part de l'àmbit metropolità de Barcelona. La seva població de 17.519 habitants (Idescat, 2020) la situa en la vuitena posició en una comarca amb un total de trenta municipis, amb un pes demogràfic del 3,81%. A nivell de superfície, és el municipi més extens de tot el Maresme, amb 84,09 km<sup>2</sup>.

Mapa 1. Emmarcament territorial



Font: ICC. Elaboració pròpia

La seva gran extensió permet que limiti amb un bon nombre de municipis; amb Maçanet de la Selva al nord, Lloret de Mar al Nord-Est, Blanes a l'est, Santa Susanna i Palafolls al Sud Est, Pineda de Mar al sud, Sant Cebrià de Vallalta al Sud-Oest, Sant Celoni a l'oest i Fogars de la Selva al Nord- Oest.

L'estructura urbana és molt dispersa en el territori, constituint-se en diferents moments multitud de barris i urbanitzacions disperses i amb dimensions importants, principalment, per la zona central i nord del terme municipal, on hi destaca, amb una localització més privilegiada, el seu nucli històric assentat al costat mateix del riu Tordera.

A nivell més funcional, destacar la seva privilegiada localització geogràfica, amb un bon nombre d'infraestructures de tipologies diverses que li proporcionen un nivell de comunicació molt alt amb els municipis veïns i àrees d'influència més properes.

A nivell de carreteres, transcorren les vies ràpides C-32 (que connecten amb Barcelona) i E-15 (eix Mediterrani), així com la N-II (eix principal de circulació). A nivell més local, les carreteres BV-5122 (que connecta amb Hostalric), i la GI-600 (que connecta amb Blanes).

A nivell ferroviari, disposa d'una estació de rodalies per la que passa la línia 1 de Rodalies de Catalunya de Barcelona i, recentment, la línia RG1 amb freqüència de dues hores que recorre el trajecte Figueres-l'Hospitalet de Llobregat.

Pel que fa al transport públic, disposa d'una línia d'autobusos que va directa a Barcelona, així com una altra línia per desplaçar-se a pobles veïns amb parades a Tordera poble, Palafolls, Blanes, Malgrat de Mar, Santa Susanna, Pineda de Mar, Calella i Girona. També disposa d'un autobús municipal anomenat *TorderaXTots* que uneix les diferents urbanitzacions i el centre urbà.

Aquests factors ha facilitat que Tordera hagi desenvolupat una important zona industrial, albergant empreses com el centre logístic de Massimo Dutti (Inditex), que se'ns dubte han contribuït decisivament al desenvolupament econòmic i a l'expansió demogràfica del municipi.

## 2.1.2 Estructura urbana residencial

Per analitzar la disposició de la seva població es poden diferenciar dos àmbits: el nucli urbà i les urbanitzacions. Aquests es distribueixen alhora en set districtes determinats a partir d'unes característiques força específiques, tant pel que fa a les seves trames urbanes, com a les tipologies d'edificis i dimensions.

*Taula 1. Divisió municipal per districtes - 2021*

Districte	Ubicació	Homes	Dones	Total	Pes
1/1	Centre (Nord-Est)	1261		11882449	13,37%
1/2	Centre (Sud-Oest)	890	920	1810	9,88%
1/3	Centre (Nord-Oest)	1091		11262217	12,10%
1/4	Centre (Sud-Est)	1260		13022562	13,99%
2/1	Terrabrava, Sant Pere	1542		15133055	16,68%
2/2	gora Parc, NiàgaraParc, Roca-Rossa	1787		15823369	18,39%
2/3	Mas Mora, Tordera Parc	1454		14002854	15,58%
<b>Totals</b>		<b>9.285</b>		<b>9.03118.316</b>	

Font: Ajuntament de Tordera (Padró). Elaboració pròpia

El nucli urbà (centre) està dividit en quatre districtes i acull pràcticament a la meitat dels residents del municipi (49,34%), concretament 9.038 persones censades. L'altra meitat de la població (50,66%) es reparteix de forma equitativa entre els altres tres districtes, formats per urbanitzacions i veïnats de similar quantitat de residents, sent per tant una suma molt considerable de població que viu en contextos territorials i funcionals allunyats del nucli urbà.

### 2.1.3 Nucli

El nucli de Tordera es caracteritza per no tenir barris diferenciats, sinó una trama urbana continuai força compacte que s'ha anat consolidant al llarg dels anys. Com moltes poblacions catalanes, existeix un casc antic format al voltant de la església, majoritàriament d'habitatges unifamiliars com la major part del centre. Cap al sud-est s'estén la trama urbana amb diferents àmbits d'habitatges plurifamiliars.

Mapa 2. Trama urbana del nucli urbà de Tordera



Font: MUC

#### QUALIFICACIONS

##### SISTEMES

<b>SX</b>	Viarí
□	SX0, SX1 Eixos estructurants
■	SX2, SX3
■	SXa Aparcament
<b>SF</b>	Ferrovial
<b>SA</b>	Aeroportuari
<b>SP</b>	Portuari

<b>SH</b>	Hidràulic
<b>SC</b>	Costaner
<b>SV</b>	Espais lliures públics
<b>SD</b>	Habitatge dotacional públic
<b>SE</b>	Equipaments
<b>ST</b>	Serveis tècnics

##### SÒL URBÀ

<b>R1</b>	Nucli antic
<b>R2</b>	Urbà tradicional
<b>R3</b>	Ordenació tancada
<b>R4</b>	Ordenació oberta
<b>R5</b>	Habitatges en filera
<b>R6</b>	Habitatges aïllats o adossats

<b>A1</b>	Industrial
<b>A2</b>	Serveis
<b>A3</b>	Logística
<b>M1</b>	Reforma urbana
<b>M2</b>	Conservació
<b>M3</b>	Mistos

##### SÒL URBANITZABLE

<b>D1</b>	Desenvolupament residencial
<b>D2</b>	Desenvolupament activitat econòmica
<b>D3</b>	Desenvolupament mixt
<b>D4</b>	Altres desenvolupaments
<b>D5</b>	Urbanitzable no delimitat

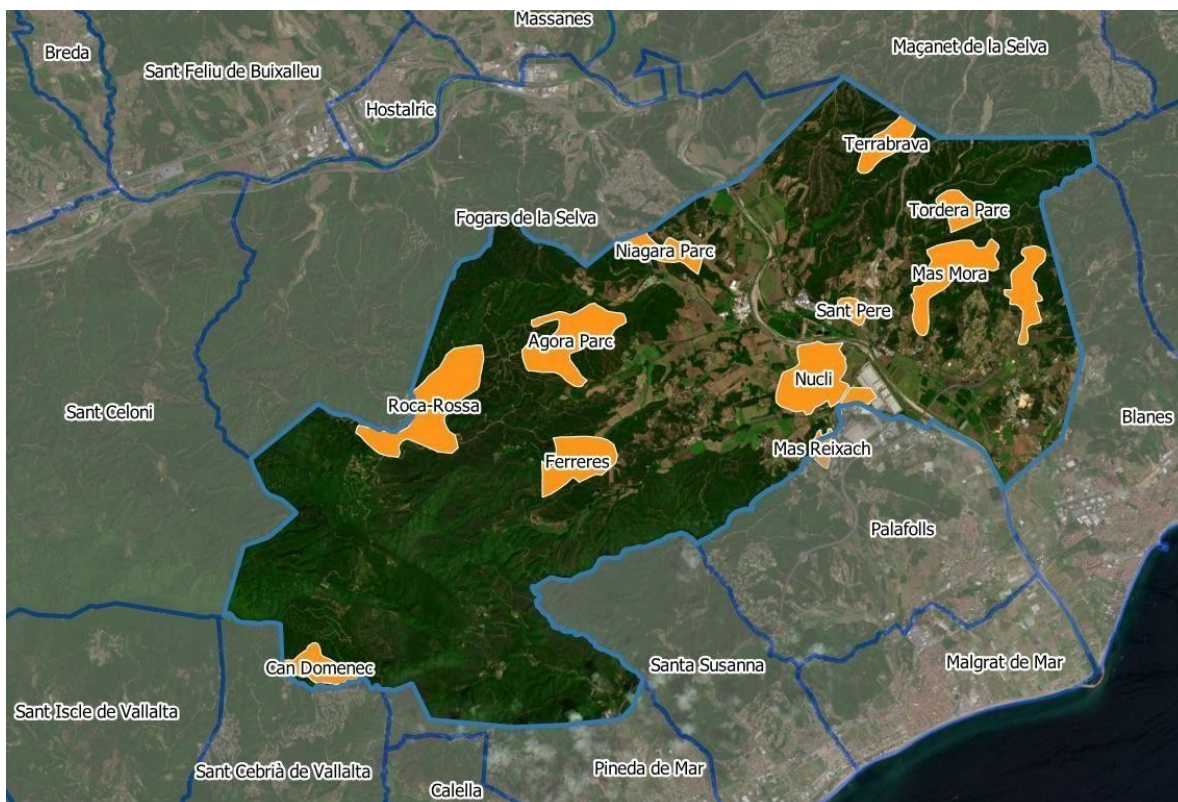
##### SÒL NO URBANITZABLE

<b>N1</b>	Ordinari
<b>N2</b>	Protecció local
<b>N3</b>	Protecció reglada
<b>N4</b>	Activitat autoritzada
<b>N5</b>	Sector desclassificat per pla director

## 2.1.4 Urbanitzacions, veïnats i disseminats

La distribució de la multitud de zones residencials i urbanitzacions fora del nucli urbà mostren una gran dispersió territorial i una petjada molt significativa a nivell d'impacte sobre el territori, tot combinant-ne amb nombroses masies i construccions disseminades que històricament han constituït el tradicional mosaic paisatgístic torderenc. Les urbanitzacions més importants es troben localitzades en el següent mapa.

Mapa 3. Ubicació de les urbanitzacions de Tordera



Font: ICC. Elaboració pròpia

- Terrabrava
- Tordera Parc
- Mas Mora
- Sant Daniel
- Mas Reixach
- Niágara Parc
- Àgora Parc
- Roca-Rossa
- Ferreres
- Can Domènec
- Veïnat de Sant Pere
- Veïnat de Sant Daniel
- Veïnat Fibracolor
- Can Camps
- Sant Llop
- Horsavintyà

## 2.2 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

### Instruments de planificació territorial

El municipi de Tordera està inclòs dins dels àmbits dels següents plans territorials:

Taula 2. Resum plans territorials

Instrument	Tipus/descripció	Data aprovació	Data publicació
Pla territorial general de Catalunya (PTGC)	Ordena i planifica íntegrament totel territori de Catalunya	16/03/1995	31/03/1995
Pla territorial metropolità de Barcelona (PRMB)	Pla territorial parcial que ordena i planifica íntegrament l'àrea funcional metropolitana	20/04/2010	12/05/2010
Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)	Pla territorial sectorial	14/12/1995	01/03/1993
Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (PTIC)	Pla territorial sectorial	20/07/2006	27/07/2006
Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)	Pla territorial sectorial		
Pla territorial sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals de Catalunya 2020 (PINFRECTA T20) *	Pla territorial sectorial	06/04/2018	16/04/2018

Font: elaboració pròpia

(\*) Tot i que Tordera forma part de l'àmbit territorial del Pla territorial sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals de Catalunya 2020 (PINFRECAT20), aquest Pla no té incidència sobre el municipi.

### El Pla Territorial general de Catalunya (PTGC)

El Pla territorial general de Catalunya (PTGC), aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, és l'instrument bàsic d'ordenació del territori de Catalunya, la seva planificació i definició de polítiques específiques de desenvolupament i reequilibri territorial, formulat en el marc de les definicions de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, i d'acord amb els continguts que hi fixa.

Aquest instrument de planificació defineix els objectius per aconseguir el desenvolupament sostenible de Catalunya, l'equilibri territorial i la preservació del medi ambient d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics, per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que la ciutadania de Catalunya tingui uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

Estableix els àmbits funcionals territorials<sup>1</sup> d'aplicació dels plans territorials parcials<sup>1</sup>; els sistemes de proposta com àmbits d'aplicació de les estratègies territorials i l'assoliment del

<sup>1</sup> La Llei del Pla territorial va establir els sis àmbits funcionals territorials definits en el Pla territorial general de Catalunya com els àmbits d'aplicació dels futurs plans territorials parcials. L'any 2001 es va aprovar la Llei 24/2001, de reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran, que va suposar la delimitació d'un nou àmbit de planificació territorial que es va formar d'acord amb les comarques que s'havien assignat a l'àmbit funcional de Ponent (l'Alt Urgell, l'Alta Ribagorça, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà i la Val d'Aran) i al de les Comarques Centrals (la Cerdanya) en el moment de l'aprovació del Pla. L'any 2010 es va aprovar la Llei 23/2010 sobre la creació de l'àmbit funcional del Penedès. Aquest nou àmbit de planificació estarà format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Penedès, el Garraf i aquells municipis de la comarca de l'Anoia que s'hi vulguin incorporar.

model d'assentaments així com les estratègies i directrius que emmarquen els plans territorials parcials i sectorials, entre altres, que l'han de desenvolupar. En aquest sentit, estableix les pautes necessàries per a la coherència d'aquests plans.

Els plans territorials parcials despleguen les determinacions del PTGC, precisant-ne l'abast i sense alterar-ne les prescripcions.

- El PTGC inclou les determinacions relatives a la consecució dels objectius següents: La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la seva situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora del territori.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió d'emplaçaments idonis de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques, així com d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La precisió dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, definits per agregació de comarques, que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

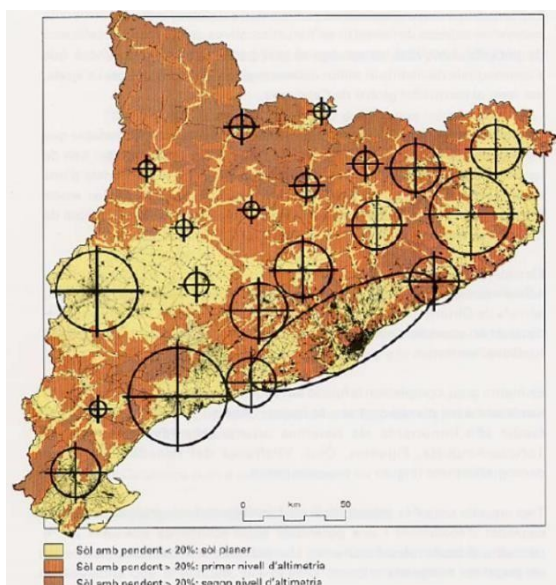
I articula les propostes en tres línies d'actuació:

- La línia de les estratègies, en la qual l'apartat sobre la qualitat de vida és el més rellevant, ja que s'hi detallen les actuacions que s'hauran d'emprendre en temes com els equipaments o el medi ambient per tal de fomentar la qualitat de vida al territori.
- La definició del model territorial, on es presenta la imatge-objectiu de la població al 2026 i els sistemes de proposta com a eines per assolir objectius d'impuls, reequilibri o desenvolupament potenciat.
- Les directrius per a formulació de plans, apartat on es relacionen les determinacions que el Pla territorial assigna a les altres figures de planificació i que seran les que hauran de concretar les propostes del PTGC atès que aquestes no tenen una aplicació física directa sobre el territori.

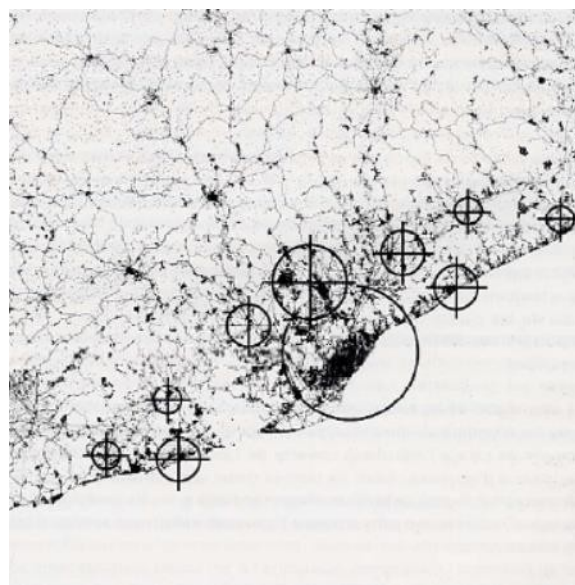
#### *Tordera, municipi dels sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials*

El PTGC atorga un paper significatiu al municipi de Tordera en les estratègies per al reequilibri de Catalunya i per al reequilibri de l'àrea metropolitana de Barcelona en formar part dels sistemes d'articulació entre l'àmbit territorial i el de les Comarques gironines.

Imatge 1. Polaritats per al reequilibri de Catalunya Imatge 2. Polaritats per al reequilibri de l'AMB



Font PTGC



Font PTGC.

#### Estratègia per al reequilibri de Catalunya:

L'estratègia principal que planteja el PTGC per aconseguir el reequilibri global de Catalunya consisteix a potenciar d'antuvi les polaritats d'una certa rellevància, localitzades a l'exterior de l'àrea metropolitana barcelonina (i que ja exerceixen de capitals d'amplis territoris que gaudeixen d'un bon nivell de dinamisme demogràfic i econòmic).

#### Estratègia per al reequilibri de l'àrea metropolitana de Barcelona:

Un seguit de capitals i els sistemes urbans que generen apareixen localitzats dins l'àrea metropolitana com a alternativa, justament, del seu lloc central, de manera que en poden captar les energies i dinàmiques amb traducció territorial que aquesta genera, bé siguin residencials, industrials i també terciàries, tot i que aquestes últimes poden consumir-les de manera parcial.

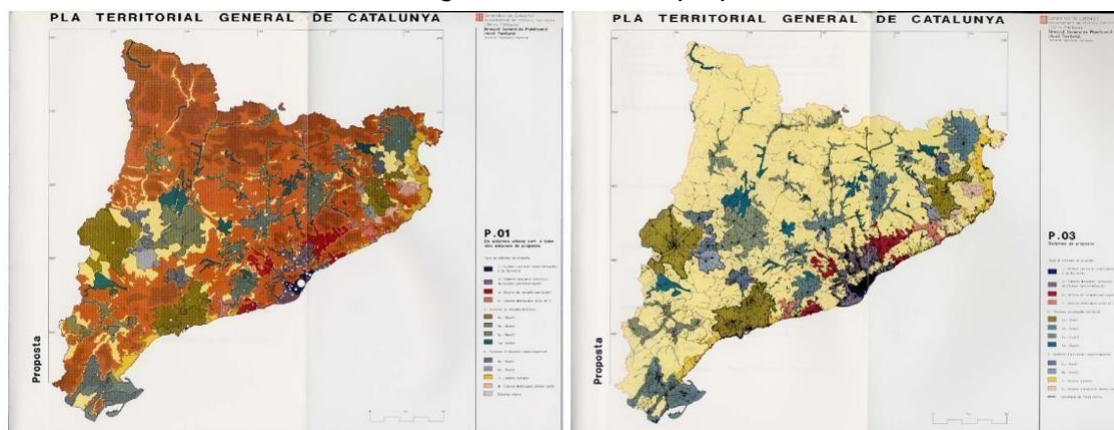
Aquestes polaritats han de permetre descongestionar el lloc central i reequilibrar l'àrea metropolitana de Barcelona.

Als límits de l'àmbit metropolità (als extrems del vuit català, a la zona de la Tordera i al Baix Penedès) amb una localització singular que els atorga el territori, caracteritzats bàsicament perquè constitueixen punts d'unió fàcil entre la plana litoral i la pre-litoral i actuen de ròtules d'àmbits funcionals territorials, apareixen uns sistemes urbans incipients, però amb una gran capacitat de desenvolupament i amb una elevada dinàmica econòmica i urbanística. Són sistemes que necessiten que se'ls presti suport pel seu caràcter de pont entre àmbits funcionals territorials distints i pel seu paper de xucladors de desenvolupament, destinats a alleugerir la congestió dels sistemes urbans més densos.

El PTGC estableix els sistemes de proposta<sup>2</sup> com a àmbit territorial de concreció d'actuacions. Són la base per a l'aplicació de les estratègies territorials i la consecució del model d'assentaments que el Pla formula.

Els sistemes de proposta es defineixen com les àrees formades a partir de la força de cohesió i d'influència que tot un nucli o polaritat d'una certa entitat genera al seu entorn territorial, delimitades en ordre al nivell de fluxos que generen i estan basats en els sistemes urbans existents a Catalunya i que el Pla identifica.

*Imatge 3. Sistemes de proposta*



PTGC. Proposta. Plànol P.01 Els sistemes urbans com a base dels sistemes de proposta.

PTGC. Proposta. Plànol P.03 Sistemes de proposta.

Els sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials són un tipus de sistemes de proposta que engloben polaritats existents, però amb demografia i lligams encara dèbils. Es tracta de sistemes urbans naixents que es caracteritzen pel fet de tenir un potencial de recursos i una capacitat d'acollida del territori elevats.

Són sistemes que actuen de ròtules entre àmbits funcionals territorials distints.

El PTGC delimita dos sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials, l'un situat entre l'àmbit Metropolità i l'àmbit de les Comarques gironines, a cavall entre les comarques del Maresme i de la Selva, seguint la vall de la Tordera; i l'altre, situat entre l'àmbit Metropolità i l'àmbit del Camp de Tarragona, engloba quasi tota la comarca del Baix Penedès.

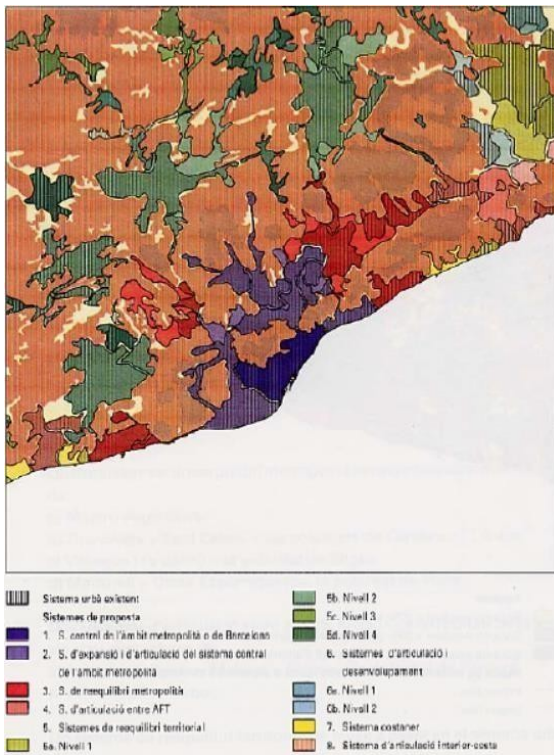
Per la seva peculiar posició en els extrems del vuit català i de l'àmbit metropolità, són sistemes que tant poden exercir funcions de reequilibri metropolità com de reequilibri global de Catalunya.

El sistema d'articulació entre l'AFT Metropolità i l'AFT de les Comarques gironines està basat en els sistemes urbans d'Hostalric + Breda + Malgrat + Blanes + la polaritat de la Tordera.

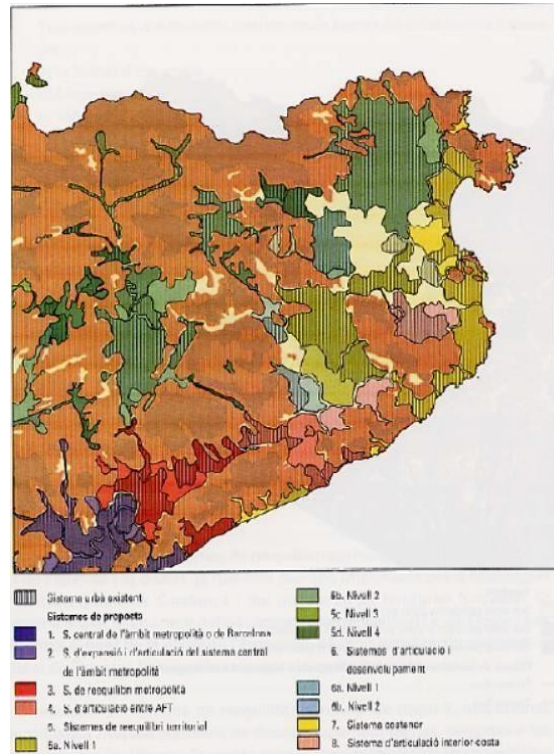
---

<sup>2</sup> Els sistemes de proposta del Pla són a tres nivells:

- Definició d'àrees bàsiques territorials (ABT) constituïdes per l'agrupació de petits municipis com a llinar mínim de cobertura territorial per als equipaments col·lectius (salut, sanejament, educació, esport...).
- Estudi dels grans sistemes urbans com a àrees de cohesió i d'influència del seu entorn territorial.
- Definició dels àmbits funcionals territorials (AFT) constituïts per agrupacions de comarques i de sistemes urbans.



PTGC. AFT Metropolità



PTGC. AFT de les Comarques gironines

### Els àmbits funcionals territorials. Estratègies i actuacions:

Entre les estratègies globals per a l'AFT Metropolità el Pla estableix la següent:

- Potenciar el desenvolupament quantitatiu i qualitatiu dels dos sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials, amb actuacions residencials, industrials i terciàries, amb la finalitat d'aconseguir *estirar* la regió metropolitana i de permetre la descongestió del seu sistema central i millorar la funcionalitat del conjunt de la regió.

Aquests dos sistemes es localitzen als extrems del vuit català, considerat com l'àmbit del mercat de treball barceloní, i es basen en sistemes urbans de polaritats relativament febles des del punt de vista de la població. Són sistemes que compleixen alhora una funció de ròtula entre àmbits funcionals territorials: Hostalric, Tordera, Malgrat i Blanes respecte a les Comarques gironines; el Vendrell, l'Arboç respecte al Camp de Tarragona.

Pel que fa a les xarxes de transport el Pla defineix una actuació concreta referida a la xarxa viària amb incidència sobre Tordera:

- Portar a terme la construcció de l'eix litoral, que possibiliti les relacions entre els municipis de la part sud i nord del Maresme amb el sistema central Metropolità, i per la vall de la Tordera, amb el corredor pre-litoral.

Entre les estratègies globals per a l'AFT de les Comarques gironines trobem la següent:

- Potenciació del sistema d'articulació entre àmbits funcionals territorials, localitzats a l'extrem de l'anomenat vuit català i a cavall entre l'àmbit metropolità i l'àmbit funcional gironí, entre els quals fa de ròtula i articulació amb dues funcions bàsiques: per una banda, *estirar* l'àrea metropolitana per a obrir-la i per a evitar-ne la congestió; per l'altra banda, fer un pont entre aquesta àrea i el sistema central gironí.

Proposta de polítiques globals per als sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials:

- Potenciar les seves capacitats com a alternativa per a acollir part de l'activitat induïda pel sistema central metropolità. Per tant, afavorir el desenvolupament de sòl per a usos de tot tipus: residencial, industrial, terciari, classificant-lo o executant-lo segons les circumstàncies; en tot cas evitant que la manca de sòl disponible els representi un estrangulament o coll d'ampolla per al seu desenvolupament.
- Permetre el seu desenvolupament quantitatiu tot respectant el grau de qualitat de vida de què gaudeixen. Al mateix temps, cal preveure que aquest augment de l'activitat i de la població vagi acompanyat de la dotació suficient d'equipaments, serveis i parcs urbans que possibilitin que els seus usuaris i residents assoleixin una bona qualitat de vida.

Aquestes propostes han d'encaminar-se cap a la potenciació d'aquests sistemes com a alternatives al sistema central metropolità i als d'expansió i articulació d'aquests per assegurar una distribució més equilibrada de l'activitat i la població en el territori.

Així, l'èmfasi s'ha de posar en les polítiques que permetin una dependència mínima d'aquests enfront del lloc central i que generin una oferta de sòl, no tan sols per al seu propi desenvolupament sinó també per a l'activitat i residència que busquen localitzacions alternatives al sistema central metropolità, a causa de la seva congestió.

Paràmetres urbanístics dels sistemes de proposta:

Els plans territorials parcials han de fixar per als diferents sistemes de proposta inclosos en el seu àmbit territorial de planificació, els paràmetres urbanístics d'aquests segons la base del model territorial de distribució de la població fixat en el Pla, plantejat per assolir l'objectiu de reequilibri del territori català en el seu conjunt.

**El Pla Territorial metropolità de Barcelona (PTMB)**

El municipi de Tordera està afectat pel Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat per Acord del Govern 77/2010, del 20 d'abril i publicat al DOGC núm. 5627, de data 12 de maig de 2010, és un dels plans territorials parcials que desenvolupen el Pla territorial general de Catalunya.

Es tracta d'un pla territorial parcial que estableix el model territorial de les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, mitjançant l'ordenació dels subsistemes territorials d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat.

Les seves determinacions, en principi, no afecten les determinacions del planejament urbanístic vigent a Tordera, aprovat amb anterioritat a la del PTMB, per bé que quan se'n faci la revisió s'hi hauran d'adaptar. Les normes relatives al sistema territorial d'espais oberts són de referència prioritària per al municipi mentre que les estratègies de creixement són directrius que hauran de modular el futur desenvolupament urbanístic del municipi així com l'extensió urbana d'acord amb el pla territorial.

El PTMB identifica el municipi de Tordera dins del subàmbit de l'Alt Maresme, integrat pels municipis de Calella, Malgrat, Palafolls, Pineda de Mar, Santa Susanna i Tordera, sense perjudici de la possible ampliació de l'àmbit de cooperació a efectes de planejament als municipis del nord de la Tordera, de la façana marítima de la comarca de la Selva.

## ESPAIS OBERTS

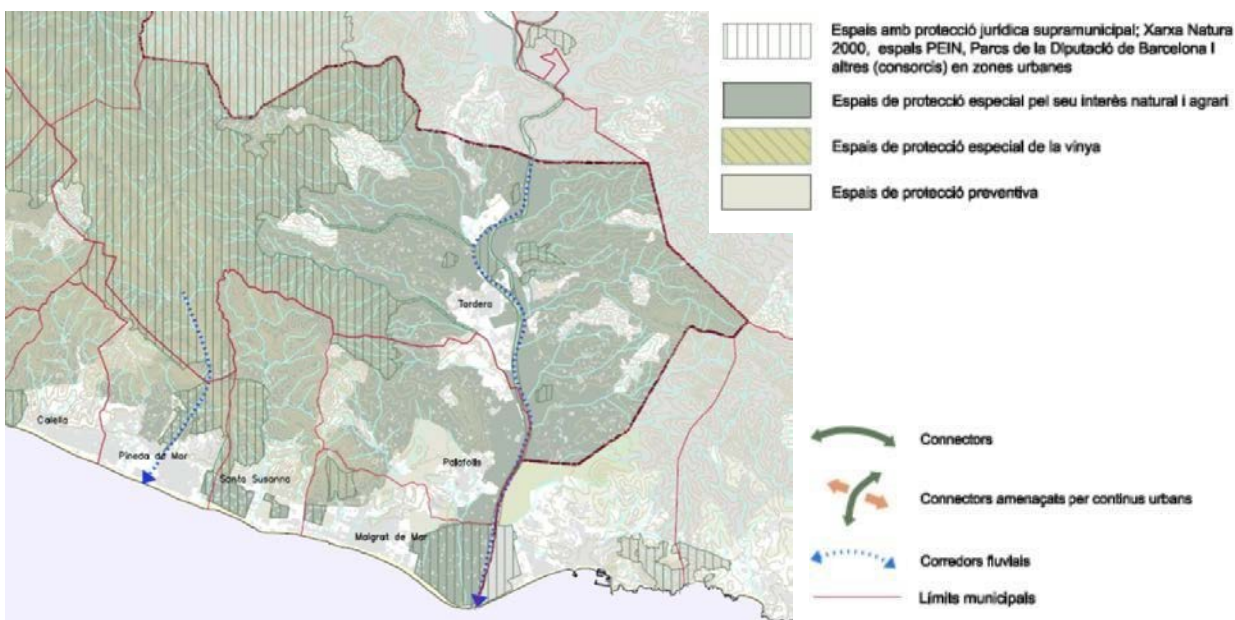
El sistema d'espais oberts comprèn el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de l'aprovació del Pla i és considerat un component fonamental de l'ordenació del territori.

Mitjançant el sistema d'espais oberts, el Pla assenyala les parts del territori que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar-ne negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.

Es distingeixen tres tipus bàsics d'espais segons les seves característiques i el nivell de protecció proposat (categories de sòls de protecció):

- Espais de protecció especial d'interès natural i agrari, formats per àrees que ja gaudien d'alguna figura de protecció supramunicipal (Xarxa Natura 2000, PEIN, PDUSC, Parcs Diputació Barcelona, etc.), ampliadades i racionalitzades per a garantir-ne la connexió.
- Espais de protecció especial de la vinya.
- Espais de protecció preventiva: espais estratègicament situats entre les àrees urbanes i les de protecció especial per tal de poder desenvolupar la preservació de l'espai i reserva de sòl per a possibles desenvolupaments urbans futurs.

*Imatge 5. Espais oberts*

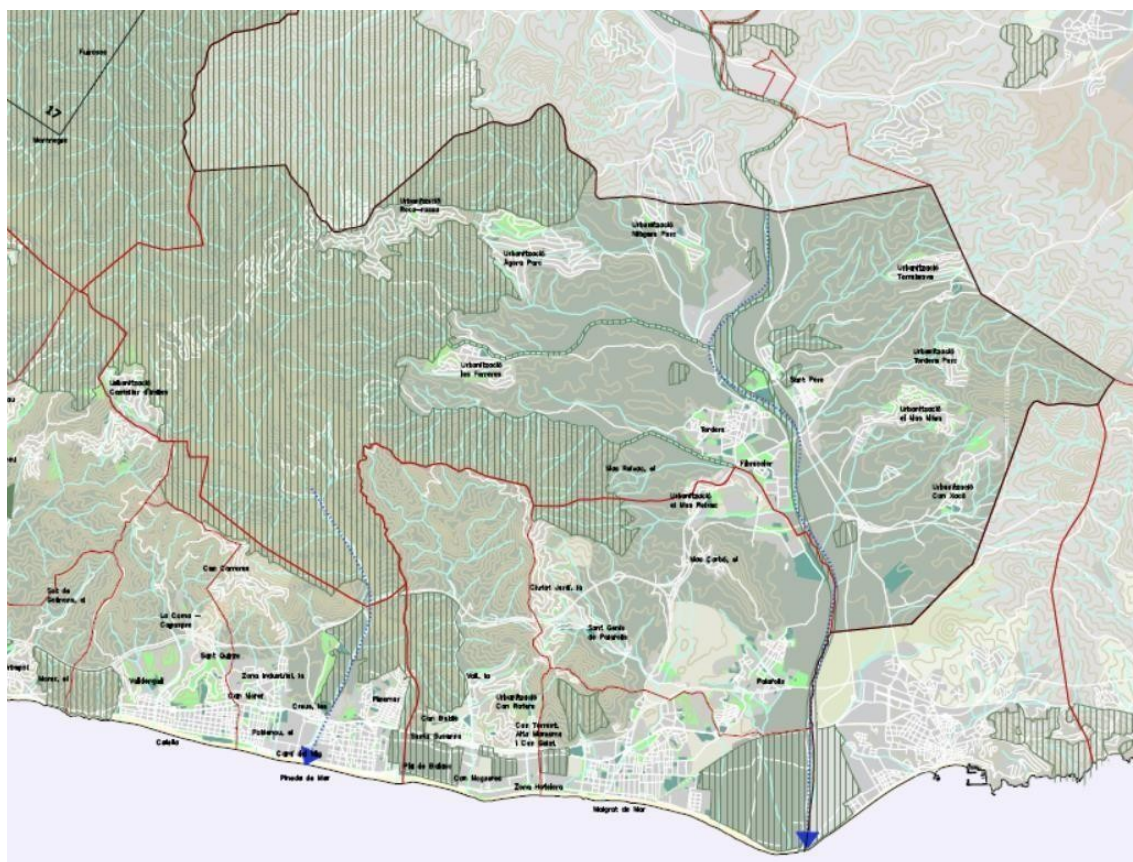


*PTMB. Fragment del Plànol 1.2 Espais oberts. Proposta.*

Bona part del territori de Tordera s'inclou dins d'espais de protecció especial.



El municipi es troba travessat de NO a SE pel connector fluvial de la Tordera, amb el que limita la trama urbana del municipi. Es localitza un altre connector fluvial al SO, en contacte amb el municipi de Pineda de Mar.

Imatge 6. Espais oberts amb planejament.











PTMB. Fragment del Plànol 1.3 Espais oberts. Proposta amb planejament (Zones verdes i Equipaments).

#### PLANEJAMENT

-  Zones verdes
-  Equipaments

#### ESPAIS OBERTS · PROPOSTA

-  Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
-  Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
-  Espais de protecció especial de la vinya
-  Espais de protecció preventiva
-  Connectors
-  Connectors amenaçats per continus urbans
-  Corredors fluvials
-  Límits municipals

## ASSENTAMENTS

El Pla estableix les pautes per a una evolució urbanística que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial i que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc del territori mitjançant el reconeixement dels assentaments existents, la proposta d'estratègies urbanes i la definició d'una estructura nodal de referència.

Es distingeixen tres tipus bàsics d'àrees urbanes:

- Els continus urbans intermunicipals. Proposta d'àrees de reforçament nodal metropolità.
- Els nuclis i àrees urbanes. Proposta d'estratègies de nucli.
- Les àrees especialitzades.  
Identificació de teixits i assignació de determinacions i estratègies.

- Tipologies de teixits

Pel que fa a les tipologies de teixits, el Pla reconeix les següents àrees especialitzades que comprenen el sòl urbà i urbà i urbanitzable previstos en el planejament urbanístic vigent:

- Àrees especialitzades residencials:
  - Els nuclis urbans de Tordera i de Sant Pere, el de Tordera amb capacitat de desenvolupament.
  - Les urbanitzacions existents, sense capacitat de desenvolupament.
- Àrees especialitzades industrials, amb capacitat de desenvolupament.
- Àrees especialitzades terciàries, amb capacitat de desenvolupament.
- Estratègies de desenvolupament urbanístic assignades  
D'acord amb el plànol 2.3 *Sistema urbà. Estratègies urbanes*, el Pla proposa per al municipi de Tordera el Creixement moderat com a estratègia de desenvolupament urbà pels nuclis urbans de Tordera i Sant Pere, regulada per l'article 3.15 de les Normes d'ordenació territorial.



El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que no es troben substancialment incloses en continus urbans intermunicipals i que per les seves condicions de sòl (disponibilitat de sòl físicament apte per a un creixement per extensió) i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes d'elles poden assolir una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim, com passa en el cas de Tordera.

L'extensió urbana màxima del creixement no podrà excedir el 30%.

Com a estratègia complementària el Pla preveu la Localització d'equipaments (estratègies per àrees especialitzades) per a àrees necessitades d'aquestes dotacions que no hagin estat previstes per les reserves urbanístiques del planejament vigent, en el cas que sigui necessari ampliar la centralitat urbana per incrementar el nivell de servei.

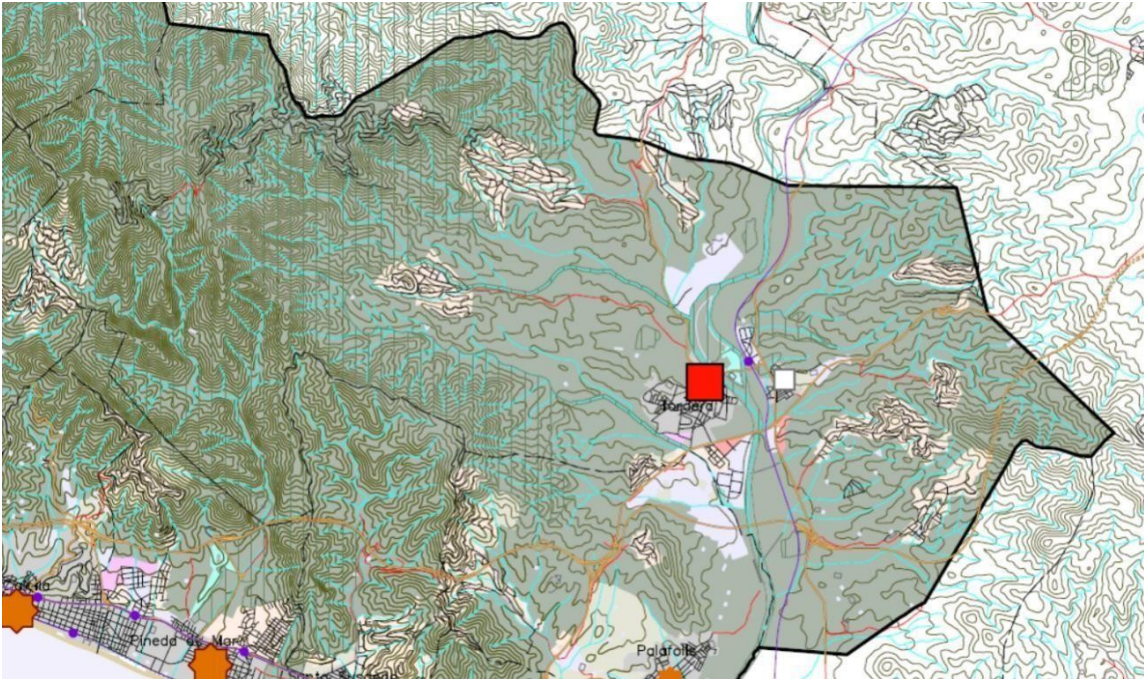
#### Estructura nodal proposada

El plànol 2.4 *Sistema urbà. Estructura nodal del territori*, expressa l'estructura nodal que el Pla proposa, en la qual es reconeix el paper que poden jugar les diverses ciutats, àrees i nuclis de població en la vertebració urbana del territori. Aquest paper no sempre va associat a l'estratègia assignada, ja que aquesta depèn també de la disponibilitat de sòl apte per a l'extensió.

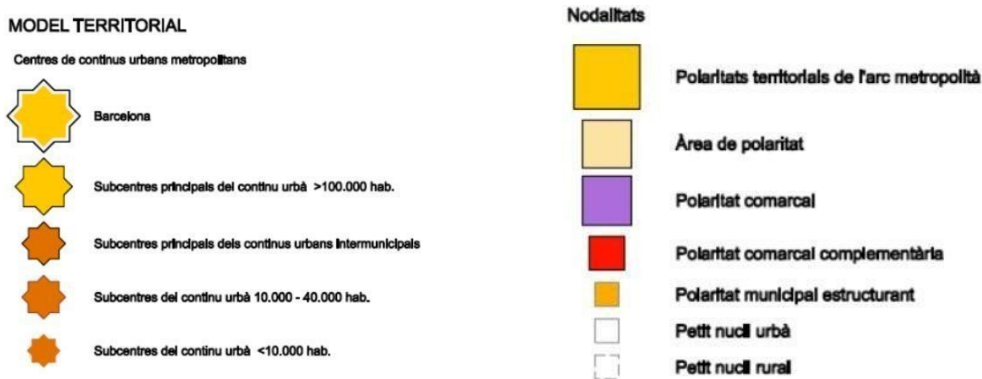
Com a model territorial per a Tordera, el Pla proposa el nucli urbà de Tordera com a Àrea de polaritat comarcal complementària (són poblacions externes als continus urbans intermunicipals, que articulen territoris d'entorn, normalment de caràcter rural o amb elevada presència d'àrees residencials especialitzades, però d'escala més petita que les que es proposen com a àrees de polaritat comarcal) i el nucli urbà de Sant Pere com a Petit nucli urbà (es tracta de petits pobles que tenen una morfologia urbana compacta).

Així, Tordera, per la seva posició en el territori, pot assolir una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim. L'extensió urbana necessària s'ha d'orientar preferentment al reforçament nodal: augment del rang de les ciutats i creació de centralitats i articulacions en els sistemes continus.

Imatge 8. Sistema urbà, estructura nodal



PTMB. Fragment del Plànol 2.4 Sistema urbà. Estructura nodal del territori.



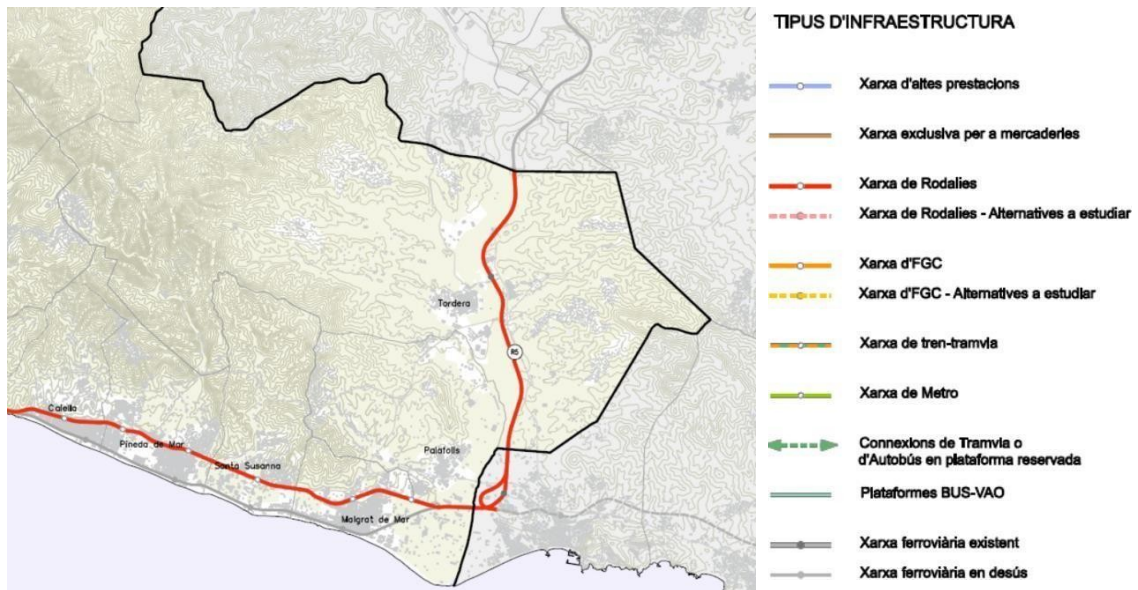
L'estructura nodal proposada, juntament amb l'assignació d'estratègies de desenvolupament, proporciona una pauta indicativa per a la distribució dels equipaments d'interès supramunicipal en compliment del que assenyala l'apartat 1.a) de l'article 13 de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.

## INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT

Mantenint la necessària coherència amb el planejament sectorial corresponent, les propostes d'infraestructures viàries i ferroviàries del PTMB concreten i completen les infraestructures planificades.

Per aquest motiu, el Pla adopta una classificació amb intenció estructuradora del territori, però que deixa marge de concreció –seccions, traçats- als instruments sectorials.

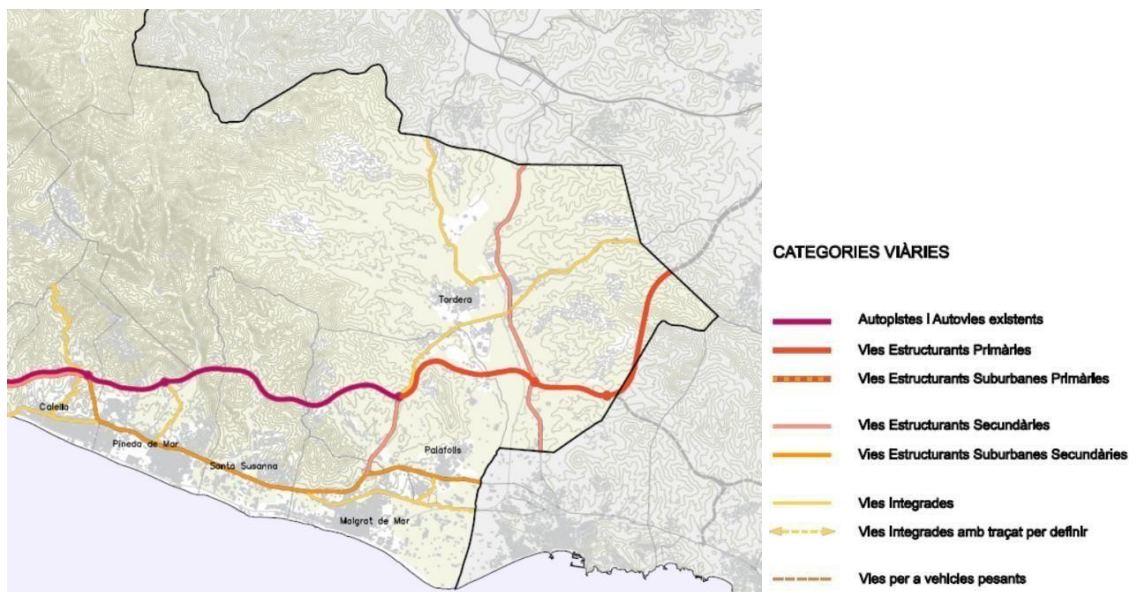
*Imatge 9. Sistema d'infraestructures ferroviàries i de transport públic*



PTMB. Fragment del Plànol 3.2 Infraestructures ferroviàries i de transport públic. Actuacions.

Com a actuació bàsica per a l'àrea urbana del Maresme, el Pla proposa el desdoblament de la línia de rodalies a l'Alt Maresme, necessari per a incrementar les freqüències de pas.

*Imatge 10. Sistema d'infraestructures viàries*



PTMB. Fragment del Plànol 3.3 Infraestructures viàries. Xarxa projectada.

Imatge 11. Sistema d'infraestructures viàries. Actuacions



**CATEGORIES D'ACTUACIONS VIÀRIES**

- Xarxa viària existent
- Autopistes i Autovies existents - Millora de via existent
- Vies Estructurants Primàries - Nova via
- Vies Estructurants Primàries - Millora de via existent
- Connexió a estudiar
- Vies Estructurants Suburbanes Primàries - Millora de via existent
- Vies Estructurants Secundàries - Nova via
- Vies Estructurants Secundàries - Millora de via existent
- Vies Estructurants Suburbanes Secundàries - Nova via
- Vies Estructurants Suburbanes Secundàries - Millora de via existent
- Vies Integrades - Nova via
- Vies Integrades - Millora de via existent
- Vies Integrades - Nova via amb traçat per definir
- Noves vies per a vehicles pesants

PTMB. Fragment del Plànol 3.4 Infraestructures viàries. Actuacions.

El Pla proposa una actuació en una via estructurant primària radial d'accés a Barcelona: l'A-2 / C-32 entre Palafolls i Maçanet.

### Formulació de plans directors urbanístics

Per als municipis de la comarca del Maresme el Pla preveu desplegar els plans directors urbanístics en nombre i abast territorial suficients per tal de coordinar el planejament urbanístic municipal en aquells aspectes que tenen unes clares implicacions supramunicipals. Aquests plans directors urbanístics es plantegen com a conjunt coordinat de planificació urbanística.

El Pla, però, no en preveu cap de concret que afecti l'àrea de Tordera.

### El Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)

El Pla d'espais d'interès natural (PEIN), va ser aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre i publicat al DOGC núm. 1.714 de data 01/03/1993. Estableix un règim de protecció jurídica supramunicipal dels espais que el componen.

Els objectius d'aquest pla rauen en la preservació dels espais naturals més destacables dins del territori català, tot delimitant-ne les mesures per a la seva protecció, tingudes en compte en la normativa que fa referència al sòl no urbanitzable.

El terme municipal de Tordera té les següents superfícies dins d'espais del PEIN, incloses en el Sistema mediterrani septentrional litoral:

- *Serres de Montnegre – el Corredor* → 2.637,0 ha (*Hortsavinyà, l'Erola i Roca Rossa*).
- *Roureda de Tordera* → 35,0 ha
- *Estanys de Tordera* → 26,5 ha

### **El Pla d'infraestructures de transport de Catalunya 2006-2026 (PTIC)**

El Pla d'infraestructures de transport de Catalunya-Infraestructures terrestres: xarxa viària, ferroviària i logística, elaborat pel Departament de territori i Sostenibilitat, té per objectiu definir de manera integrada la xarxa d'infraestructures viàries, ferroviàries i logístiques necessàries per a Catalunya, en coherència amb les directrius del planejament territorial vigent amb una visió sostenible de la mobilitat, amb l'horitzó temporal de l'any 2026, i té el propòsit d'ampliar-lo amb la resta d'infraestructures, portuàries i aeroportuàries a curt termini, per tal de constituir un pla complet d'infraestructures de Catalunya. Va ser aprovat per Decret 310/2006, de 25 de juliol (DOGC núm. 4685 de 27/07/2006).

El PITC té caràcter de pla territorial sectorial, d'acord amb la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, i de pla específic a l'efecte d'allò que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Aquest Pla no fa cap proposta de la xarxa ferroviària que afecti el municipi de Tordera, que actualment compta amb línia de rodalia d'ample ibèric.

Com a propostes de la xarxa viària, al Maresme el Pla en preveu dues:

- Eix del Maresme I (C-32, Montgat – Lloret de Mar – Tossa de Mar).
- Eix del Maresme II (A-2). Desplaçament de la N-II a la C-32.

### **El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)<sup>3</sup>**

El Pla territorial sectorial d'habitatge es troba en fase d'aprovació inicial, i ha de constituir el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El PTSH d'acord amb l'anàlisi del comportament diferencial dels territoris, proposa una territorialització de la informació, de la diagnosi i les propostes i aborda tres temes essencials per al desplegament de les propostes del Pla: demanda i necessitats d'habitatge, rehabilitació i compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

El principal objectiu del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran en els anys següents a la seva aprovació, la majoria de les quals seran de persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació. Sota el paraigua del principal objectiu, el pla contempla dos objectius complementaris:

---

<sup>3</sup> Aprovat inicialment el 21 d'octubre de 2021 (EDICTE de 20 d'octubre de 2021, pel qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge).

- el compliment del mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada;
- incrementar el lloguer social a Catalunya fins el 7% dels habitatges principals.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada (tipus 1 i 2), els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

Els instruments i mesures d'execució de la política d'habitatge recollits en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com els instruments urbanístics, resten subjectes a l'assoliment de les finalitats del PTSH.

El PTSH fixa les directrius que han d'orientar les polítiques d'habitatge de les administracions:

- Prioritzar les mesures de política d'habitatge de tipus estructural que permetin consolidar un ampli model de protecció residencial per sobre de solucions conjunturals.
- Promoure una diversitat d'actuacions que assegurin l'adequació de l'acció pública en matèria d'habitatge a les diferents realitats del territori català, a tots els nivells i situacions d'exclusió residencial i tenint present la perspectiva de gènere.
- Cercar la cooperació i la coordinació entre els diferents nivells de govern amb competències en la matèria i entre els diferents actors públics i privats relacionats amb el procés d'elaboració, implementació i execució de les polítiques d'habitatge associades al Pla.
- Prioritzar l'atenció residencial a col·lectius d'elevada vulnerabilitat com poden ser les dones víctimes de violència masclista, les llars monoparentals, les persones grans, les persones discapacitades, o les llars amb baixos ingressos amb fills o filles i persones grans dependents al seu càrrec.
- Impulsar polítiques actives per tal d'executar la construcció dels sòls reservats per a habitatge de protecció pública i incrementar el parc públic d'habitatges destinats al lloguer social mitjançant els instruments de política de sòl i d'habitatge i la qualificació de sòls com a sistema d'habitatge dotacional públic.
- Potenciar l'ús social i eficient del parc d'habitatges existents mitjançant instruments com ara, la mediació i mobilització d'habitatges no principals cap el lloguer social, o l'adquisició de l'ús o la propietat per part de l'Administració d'habitatges privats vacants per destinar-los també a lloguer social.
- Contribuir a millorar la cohesió social de la ciutat existent i futura.
- Utilitzar eficientment i sosteniblement els assentaments urbans mitjançant l'aplicació de polítiques orientades a maximitzar l'ús, la rehabilitació i la millora de l'eficiència energètica dels habitatges existents, així com dels teixits urbans on es troben ubicats.
- Procurar minimitzar l'impacte ambiental directe i indirecte de l'activitat residencial.

El PTSH tindrà caràcter vinculant i els instruments de planificació en matèria d'habitatge i d'urbanisme hauran de ser coherents amb les seves determinacions. En aquest sentit, la memòria justificativa d'aquests instruments haurà d'analitzar la incidència d'aquestes determinacions en el seu àmbit respectiu i justificar-ne la coherència amb les finalitats i les directrius del Pla.

El Pla considera que Tordera pertany al sistema urbà de l'Alt Maresme, dins de l'Àmbit metropolità.

Per assolir les finalitats del Pla, es defineixen una sèrie d'àrees en les quals s'inclouen determinats municipis atenent la seva realitat. Tordera és considerat municipi inclòs a les àrees preferents i a les àrees d'intervenció complementària.

Les àrees preferents es defineixen per al desenvolupament de les actuacions dirigides a incrementar el parc social i a promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies, fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

- Tordera, municipi inclòs a les àrees preferents

El Pla (Annex 5 de les Normes) identifica Tordera, com un municipi inclòs a les àrees preferents, ja que compleix amb els següents dos requisits definits en l'article 12 de les Normes:

- es tracta d'un municipi que té una població superior a 5.000 habitants i
- l'esforç econòmic individual mitjà (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de compravenda o lloguer és del superior al 30% dels seus ingressos.

*Taula 3. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.3 de la memòria del Pla)*

	<b>Sistema urbà (SU)</b>	<b>Població</b>	<b>Força econòmic/lloguer:</b>	<b>Força econòmic compravenda</b>
<b>ÀMBIT METROPOLITÀ</b>				
<b>Tordera</b>	<i>Alt Maresme</i>	17.216	39,2%	31,4%

*Font: Annex 7.3 de la memòria del PTSH.*

Actuacions en les àrees preferents:

Els municipis inclosos a les àrees preferents resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 2,8% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de juliol de 2022.

En el cas de Tordera, el Cens de població i habitatges de 2011 comptabilitza 8.459 habitatges, dels quals 6.275, un 74,18%, es destinen a residència principal. Els habitatges principals representen un increment de l'11,75% del percentatge d'habitatges principals sobre el total d'habitatges censats el 2001, percentatge que ja representava un increment encara major, del 34,86%, respecte del percentatge que comptabilitza el Cens de 1991. Així, a Tordera s'hi està produint un clar increment de pes dels habitatges principals en detriment dels de segona residència.

Segons dades del Cadastre, el nombre total d'immobles d'ús residencial l'any 2020 és de 9.451. Si considerem el mateix percentatge del 74,18% d'habitatges principals respecte del total que indica el Cens de 2011, resulta que es destinen 7.010 habitatges a residència principal. Prenent aquesta xifra, obtenim que al final del termini de quinze anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 196 habitatges, uns 59 al final del període d'execució del present PLH. Si considerem un increment del 10% en el percentatge d'habitatges principals respecte del total, el percentatge arriba a un 81,59%, resultant 7.711 habitatges destinats a residència principal. En aquest supòsit, obtenim que al final del termini de vint anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 216 habitatges, uns 65 al final del període d'execució del present PLH. Per tant, el parc d'habitatges de lloguer social a mobilitzar al final del període de sis anys de vigència del PLH se situa entre 59 i 65 unitats.

Així mateix, dins d'aquest termini, aquests municipis inclosos a les àrees preferents han de promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda, de tinences intermèdies o de lloguer social a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants.

En el cas de Tordera, amb una població de 17.519 habitants (font: IDESCAT 2020), implica l'obtenció de 123 nous habitatges amb protecció oficial al final del període de vigència del PTSH, cosa que en l'escenari de sis anys del present PLH, representaria construir uns 37 habitatges d'obra nova.

Tordera, municipi inclòs a les àrees d'intervenció complementària

D'altra banda, i d'acord amb el que estableix l'article 13 de les Normes, com a municipi inclòs a les àrees preferents, Tordera també s'inclou a les àrees d'intervenció complementària (municipis relacionats a l'Annex 4), per tractar-se d'un municipi que es troba en el supòsit general de tenir més de 2.000 habitants (padró 2019) amb més de 20 sol·licituds en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial en el darrer any (2019) o de mitjana en el trienni 2017-2019.

*Taula 4. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.4 de la memòria del Pla)*

	<i>Població</i>	<i>Sistema urbà (SU)</i>	<i>Registre de sol·licitud d'HPO 2019</i>	<i>Mitjana registre sol·licituds HP 2017-2019</i>
<b>ÀMBIT METROPOLITÀ</b>				
<b>Tordera</b>	17.216	Alt Maresme	260	222

*Font: Annex 7.4 de la memòria del PTSH.*

Mesures d'aplicació en els municipis inclosos en les àrees d'intervenció complementària:

Per tant, l'hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia a hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries iurgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- L'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol.
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure els plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

Imatge 12 Municipis àrees preferents



PTSH. Mapa 6.3.2.1. Municipis de les àrees preferents per al desenvolupament d'actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

Imatge 13 Municipis àrees d'intervenció complementària



PTSH. Mapa 6.4.1. Municipis de les àrees d'intervenció complementària.

### El potencial de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

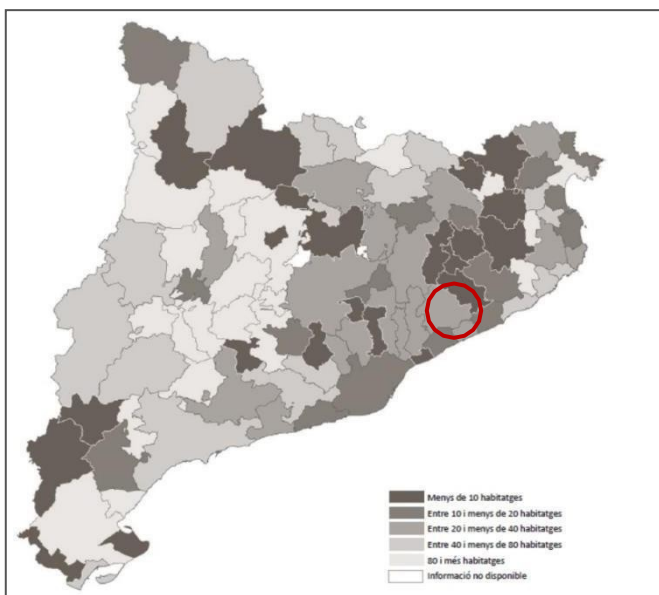
La legislació urbanística estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública un determinat percentatge del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable (article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme)<sup>4</sup>.

Segons el Mapa 5.4.2.2 *Estimació de les reserves de sòl per la construcció d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya*, la capacitat urbanística per a generar sòl per habitatge protegit del sistema urbà de l'Alt Maresme és d'entre 10 i menys de 20 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants.

---

<sup>4</sup> Article 57.3: "Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa: (...)."

*Imatge 14 Estimació de les reserves de sòl per la construcció d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per sistemes urbans*



Font. PLHC

### **El pacte nacional per l'habitatge 2007-2016**

L'octubre del 2007 es va signar per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge el Pacte nacional per l'habitatge. Aquest pacte, si bé no es tracta d'un instrument de planejament sectorial, té un abast territorial i arriba a uns compromisos en matèria d'habitatge que el Pla local d'habitatge hauria de recollir.

Els reptes més importants són els següents:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves.
- Millorar les condicions del parc d'habitatge.
- Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional.
- Prevenir l'exclusió social residencial.
- Garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

## 3 POBLACIÓ

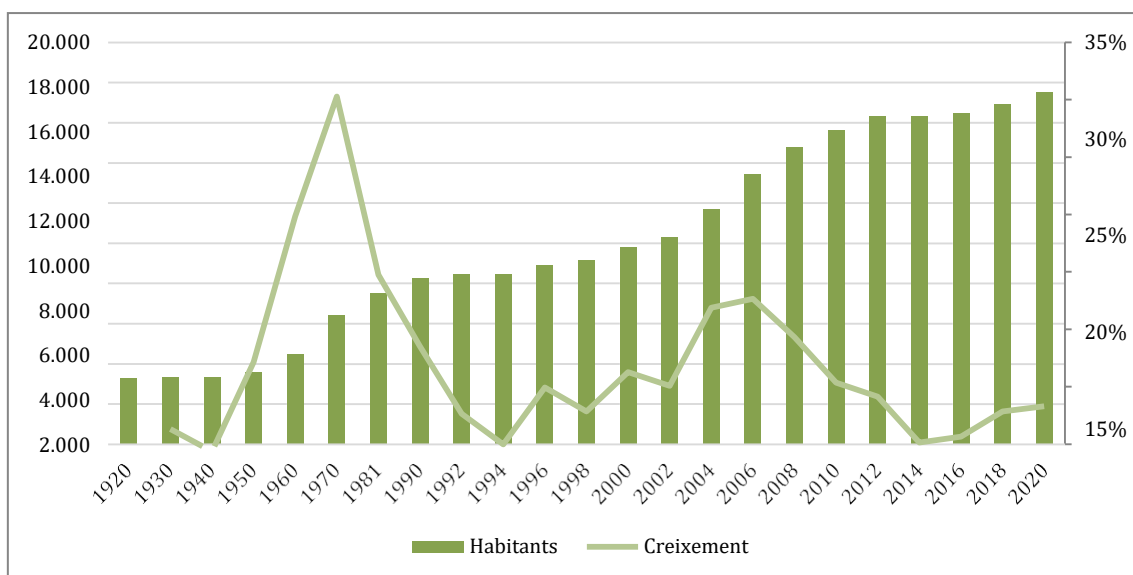
### 3.1 Dinàmica demogràfica i residencial

A la major part dels municipis catalans i del Maresme, la població ha anat experimentant un augment durant pràcticament tot el darrer segle. Les diferències es poden trobar en els períodes de major creixement i els factors que els provoquen.

Al municipi de Tordera, destaca amb molta notorietat un període, del 1950 al 1980, on l'augment de població és dispar passant de 3.593 a 7.546 habitants, més del doble. Aquesta explosió demogràfica, sobretot als anys 60, va anar acompanyada d'importants moviments de població. Al igual que altres municipis que van patir una industrialització més avançada, Tordera va rebre una forta immigració provinent de zones rurals catalanes, però sobretot de la resta d'Espanya. Cal recordar que entre els anys 1940 i 1975, 1,8 milions d'immigrants van establir-se a Catalunya a la cerca de noves oportunitats de treball vinculades a l'activitat industrial.

Als anys 90's i principis del 2000, l'evolució continua sent de creixement, però amb augments moderats. A partir d'aquests anys, l'arribada d'Inditex i el centre logístic al territori genera una segona punta de creixement important. La creació de més de 500 llocs de treball i l'atracció que exerceixen municipis com Tordera, ben comunicats i amb serveis, sobre els residents de Barcelona, són fets que motiven aquest creixement.

Gràfic 1. Evolució demogràfica de Tordera 1920-2020



Font: IEMH Diputació de Barcelona. Elaboració pròpia.

Per absorbir aquests creixements de població, especialment significatius durant aquests dos períodes anteriorment esmentats, Tordera ha necessitat expandir i consolidar el nucli urbà, assumint bona part d'aquest creixement, així com moltes de les seves urbanitzacions i nuclis de població dispersos pel territori.

### 3.2 Creixement natural

Durant tot el període analitzat (1998-2019) el balanç entre els naixements i defuncions al municipi ha estat majoritàriament positiu, excepte en tres dels anys, amb un saldo mitjà anual de 41,8 naixements més que defuncions.

Si es comparen aquestes xifres amb l'anterior apartat on s'il·lustraven els creixements de població totals, donen peu a afirmar que l'arribada de població al municipi, és la causa principal del creixement de població, més que el seu creixement natural. Malgrat això, cal relacionar aquesta tendència mantinguda de creixement natural positiu durant pràcticament tot el període, amb un reactivació de la natalitat que està molt relacionada amb els factors socioeconòmics abans argumentats d'oportunitats laborals, les bones comunicacions i la qualitat de vida del territori.

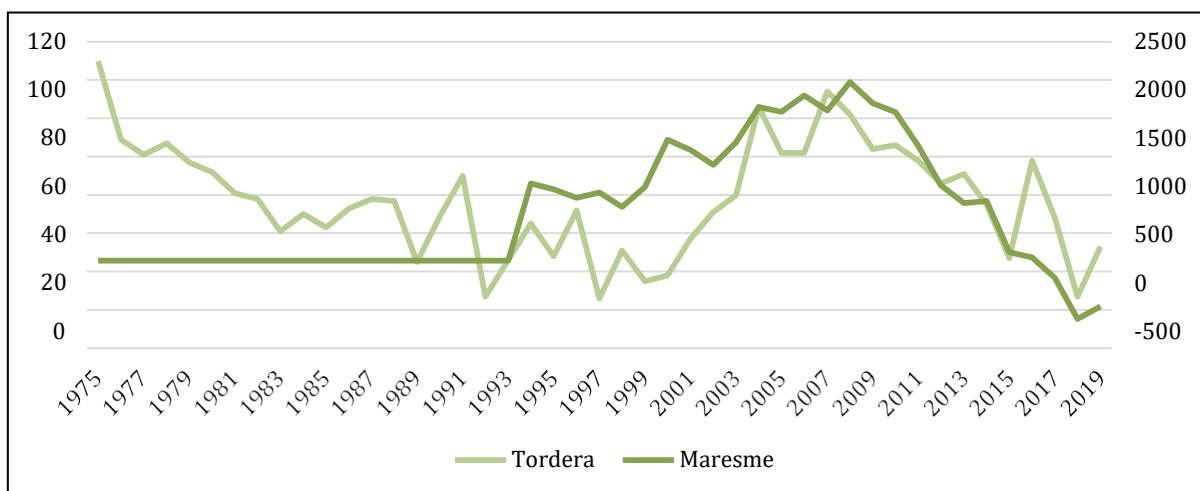
*Taula 5. Creixement natural a Tordera 1998-2019*

Any	Població	Naixements	Taxa Natalitat Comarcal	Defuncions	Taxa Mortalitat	Creixement Natural
1998	9.181	83		1072	8	11
1999	9.506	74		1179	8	-5
2000	9.798	85		1287	9	-2
2001	10.105	98		1181	8	17
2002	10.325	98		1167	6	31
2003	10.850	135		1295	8	40
2004	11.719	168		1282	7	86
2005	12.597	155		1293	7	62
2006	13.420	173		12111	8	62
2007	14.017	185		1291	6	94
2008	14.800	205		12123	8	82
2009	15.345	191		12127	8	64
2010	15.641	182		11116	7	66
2011	15.974	186		11128	8	58
2012	16.318	181		10135	8	46
2013	16.363	177		10126	8	51
2014	16.345	186		10151	9	35
2015	16.433	155		9148	9	7
2016	16.453	184		9126	8	58
2017	16.637	172		8144	9	28
2018	16.937	146		8159	9	-13
2019	17.216	148		7135	8	13

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Comparant les dades del creixement natural del Maresme amb les de Tordera, s'observa una gran similitud en les tendències i també en els ritmes. Durant el període 1993 i 2008 l'augment és molt similar, en uns anys on la situació econòmica era més favorable. A partir d'aquests moments, en els dos àmbits s'observa el mateix procés, disminució força en picat d'aquest creixement natural apropant-se als anys més recents on el balanç és neutral i fins i tot negatiu. Entre els múltiples motius que explicarien aquest descens del creixement natural, hi ha la reducció del nombre de fills per parella, l'augment de l'esperança de vida i/o una situació laboral inestable derivada d'una crisi econòmica.

Gràfic 2. Evolució del creixement natural 1975-2019



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

### 3.3 Migracions

Un altre factor important d'anàlisi, per poder avaluar com s'ha donat el creixement poblacional, és el saldo migratori. Alguns dels motius d'aquests moviments migratoris interns han vingut donats, per una banda, pel despoblament del camp i l'èxode rural vers la ciutat i, per altra, el procés d'industrialització. Aquests moviments van provocar un efecte en el desenvolupament econòmic d'aquestes poblacions segons indica el grup de recerca sobre migracions de la Universitat Autònoma de Barcelona en el seu treball d'investigació «Migracions a Catalunya. L'estat de la qüestió».

Taula 6. Saldo migratori per franges d'edat i anys 2002-2019

Anys	0 a 14 anys	De 15 a 29 anys	De 30 a 34 anys	De 35 a 44 anys	De 45 a 59 anys	60 anys i més	Saldo migratori
2002	109	74	50	97	63	52	445
2003	122	194	71	84	115	54	640
2004	147	240	98	137	72	72	766
2005	153	242	104	124	106	26	755
2006	94	244	101	81	108	27	655
2007	123	251	88	98	66	61	687
2008	57	138	83	58	51	116	503
2009	40	56	12	13	29	77	227
2010	58	70	49	58	15	68	318
2011	39	142	51	46	-8	20	290
2012	15	74	-26	-11	19	51	122
2013	17	-15	-20	-32	-5	45	-10
2014	22	44	1	-22	10	19	74
2015	54	8	-3	21	13	-1	42
2016	29	26	20	18	28	37	158
2017	49	106	28	50	85	19	337
2018	56	76	41	60	51	44	328
2019	52	93	47	78	38	27	335

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Les franges d'edat en les que hi ha un saldo migratori més positiu són entre 0 i 14 anys, evidentment pel moviment familiar, juntament amb el grup d'edats entre els 15 a 29 on s'inclou la població que s'acostuma a independitzar o desplaçar per motius laborals o d'estudi.

La tendència durant el període analitzat és de disminució, sobretot a partir del 2011.

Els principals moviments a Catalunya, igual que passa a Tordera, són dins del país. A la taula es posa en evidència que a partir del 2002 fins al 2011 les migracions arriben als valors més alts. Un fet que s'explica, segurament, per la implantació del centre logístic INDITEX al municipi.

*Taula 7. Saldo migratori segons procedència a Tordera 1998-2019*

Any	Mateixa comarca	Resta de la província	Resta de Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger	Saldo Migratori
1988	11	119	-9	22	-	143
1989	23	64	-4	20	-	103
1990	14	61	-47	16	-	44
1992	-39	71	-16	5	-	21
1993	0	106	-18	-11	-	77
1994	21	130	-5	-4	-	142
1995	-12	73	-15	-4	-	42
1997	12	172	-16	-20	-	148
1998	5	175	-10	2	-	172
1999	48	153	7	9	-	217
2000	57	186	-29	28	-	242
2001	13	120	-32	-8	-	93
2002	127	295	10	16	-	448
2003	166	366	29	5	-	566
2004	174	367	52	-1	-31	561
2005	179	378	45	-3	-24	623
2006	131	372	-8	-32	-63	526
2007	145	283	155	-8	-21	596
2008	175	209	84	-46	-7	429
2009	66	157	72	-24	-1	272
2010	94	112	54	30	-11	301
2011	72	91	104	17	4	280
2012	-8	69	81	10	-12	164
2013	24	13	18	-19	-2	38
2014	-32	16	47	-8	-57	80
2015	-16	-14	34	-15	-24	13
2016	2	-3	73	13	-6	91
2017	49	84	55	1	24	165
2018	26	131	-2	-26	53	76
2019	61	67	-2	7	48	85

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

El saldo migratori anual mitjà durant el període 1988 i 2019 és de 225, xifra notable que es deu majoritàriament als valors entre els anys 2002 i 2008 on la mitjana s'enfila fins als 536. Els moviments més quantiosos són els provinents de la resta de la província, amb un total de 4.423 arribades (147 de mitjana anual), seguit de les entrades procedents de la mateixa comarca amb 1.588 (53 de mitjana). Les procedents de la resta de Catalunya ja baixen força (707 arribades), mentre les xifres totals per l'estat espanyol i l'estranger es situen en negatius. En aquests valors la situació geogràfica de Tordera, a límit amb la província de Girona i amb la comarca del Vallès Oriental, amb importants nuclis de poblacions, hi juga un paper cabdal.

En el procés de marxa de la població, Tordera també rep la influència de municipis veïns amb sectors i elements molt atractius, seguint unes lògiques relacionals molt similars amb les arribades. En primer lloc, i amb molta claredat al respecte a la resta, el municipi de Blanes amb qui comparteix moltes sinergies de tots tipus, seguida de Barcelona i després els municipis limítrofs de la comarca.

*Taula 8. Moviment migratori a 2011-2019*

<b>Municipi</b>	<b>Immigracions</b>	<b>Emigracions</b>
<b>Blanes</b>	511	568
<b>Barcelona</b>	348	256
<b>Palafolls</b>	262	231
<b>Malgrat de Mar</b>	259	251
<b>Pineda de Mar</b>	248	179
<b>Badalona</b>	226	130
<b>Fogars de la Selva</b>	215	152
<b>Mataró</b>	174	113
<b>Lloret de Mar</b>	162	89

*Font: Padró municipal. Elaboració pròpia.*

El volum de població que emigra a l'estranger és força reduït, i majoritàriament als destins més habituals, majoritàriament a la cerca de feina o per aprendre idiomes.

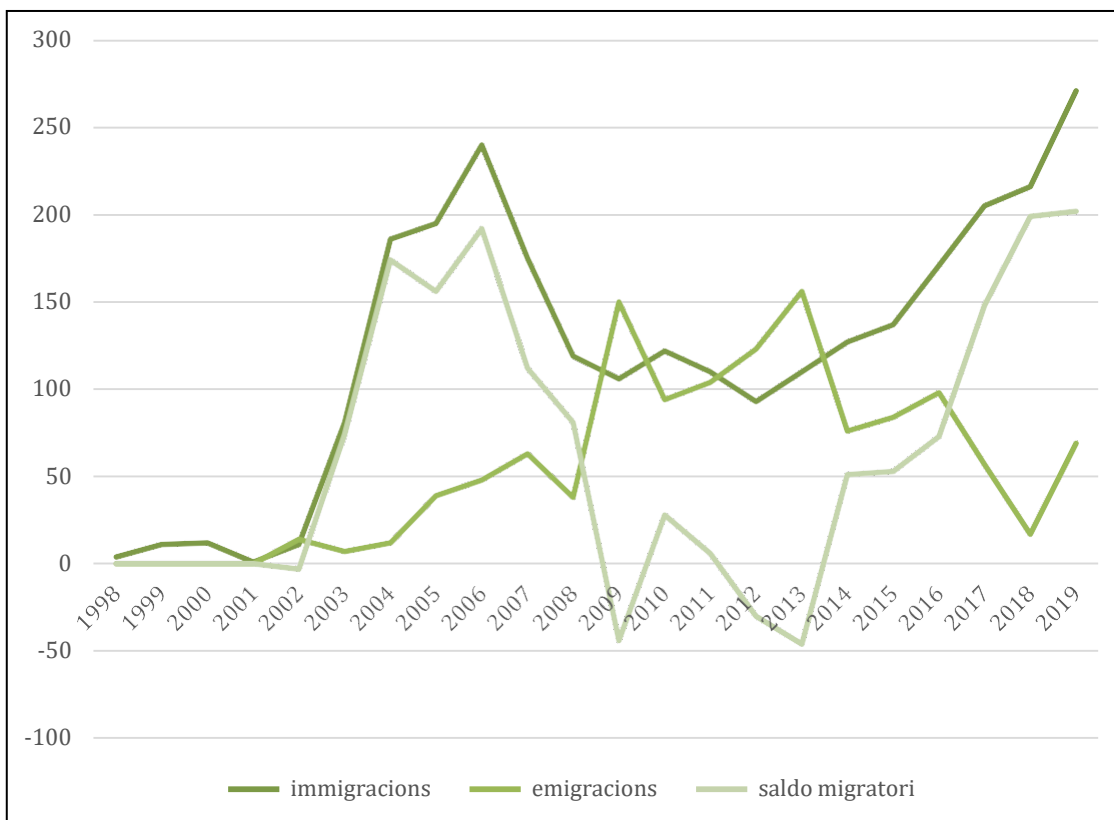
*Taula 9. Emigració a l'estranger 2019*

<b>País</b>	<b>Habitants</b>
Regne Unit	22
Alemanya	14
Estats Units	11
França	9
Bolívia	8
Mèxic	6
Equador	5
Argentina	5
Colòmbia	3
Austràlia	3
<b>Totals</b>	<b>86</b>

*Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.*

L'arribada d'immigrants a Tordera és especialment rellevant entre els anys 2002 i 2006, molt relacionat amb aquest creixement de l'activitat al territori. A partir de 2012 s'inicia una clara evolució de creixement i de manera progressiva amb l'arribada de persones de fora l'estat espanyol, donant bona mostra de la dinàmica socioeconòmica que està experimentant la població. Seguint aquesta mateixa lògica, és durant aquests període quan menys residents a Tordera decideixen marxar a l'estranger.

Gràfic 3. Migracions externes 1998-2019



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

### 3.4 Nacionalitat

Partint del base de que el gran flux de migracions són internes, o sigui, a nivell del província i comarca principalment. Cal analitzar també la nacionalitat dels residents al municipi.

Respecte als residents totals, si agafem les darreres dades disponibles s'aprecia com els nascuts dins la comarca del Maresme representen el 36,5%, mentre els nascuts en altres comarques catalanes representa una xifra pràcticament idèntica (36%).

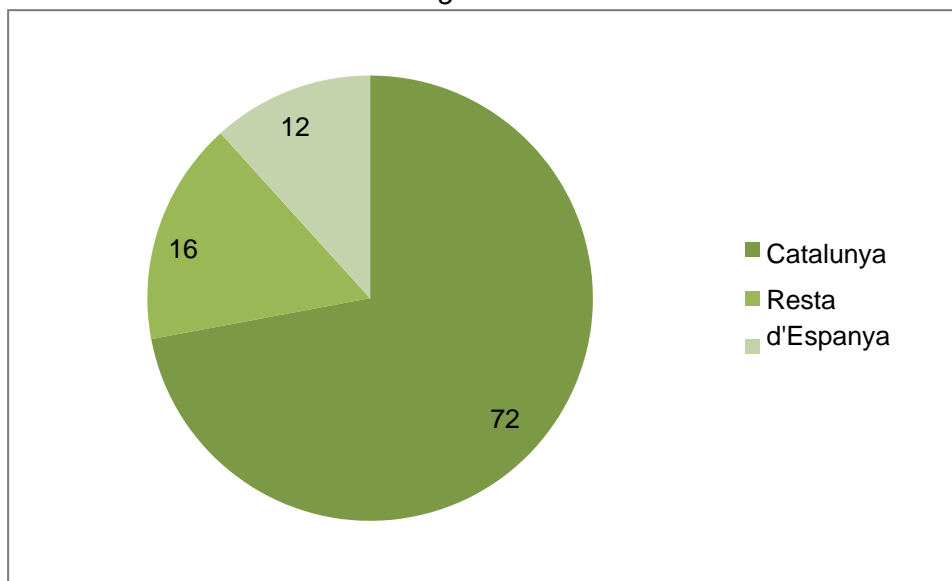
Taula 10. Població de Tordera per lloc de naixement 2009-2019

Any	Catalunya	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta d'Espanya	Estranger
2019	12.405	6.2886.117	2.794	2.017	
2018	12.228	6.2126.016	2.832	1.877	
2017	12.038	6.1225.916	2.867	1.732	
2016	11.888	5.9965.892	2.886	1.679	
2015	11.838	5.9265.912	2.956	1.639	
2014	11.737	5.8645.873	2.995	1.613	
2013	11.647	5.7965.851	3.048	1.668	
2012	11.532	5.7045.828	3.069	1.717	
2011	11.266	5.5735.693	3.074	1.634	
2010	11.007	5.4475.560	3.062	1.572	
2009	10.745	5.3435.402	3.037	1.563	

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Amb les dades de la taula anterior s'extreu el següent gràfic següent que es representa en percentatge la població segons lloc de naixement per l'any 2019.

Gràfic 4. Població segons lloc de naixement 2019



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

A nivell internacional s'ha experimentat un augment progressiu de residents amb nacionalitats provinents pràcticament de tots els continents del món, a excepció d'Amèrica del Sud on ha disminuït pràcticament a la meitat en 10 anys, quan a la província de Barcelona són clarament els més abundants. Del continent asiàtic també hi ha molt poca població, tenint en compte que aquest és un col·lectiu també destacat a la província. En canvi, els provinents de la Comunitat Europea i del continent Àfrica, al voltant del 3% respectivament, són actualment els més abundants, seguint sempre aquest padró comú per tots els anys analitzats.

A nivell de nacionalitats, el lloc de naixement dels residents a Tordera amb més representants són: el Marroc amb 308 persones, Romania amb 177, Guinea amb 85, Itàlia amb 69 i Gàmbia amb 68.

*Taula 11. Població de Tordera per nacionalitat 2009-2019*

Any	Espanyola	UE	Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania
2019	15.668	519	113	504		137204	71
2018	15.494	492	101	468		134192	56
2017	15.318	469	83	422		114180	51
2016	15.139	450	90	404		112219	39
2015	15.142	427	92	381		113238	40
2014	15.035	379	88	406		113276	48
2013	14.957	412	84	415		113327	55
2012	14.873	389	89	421		116376	54
2011	14.593	416	80	354		103385	43
2010	14.277	387	76	340		106423	32
2009	13.977	363	76	344		114437	34

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

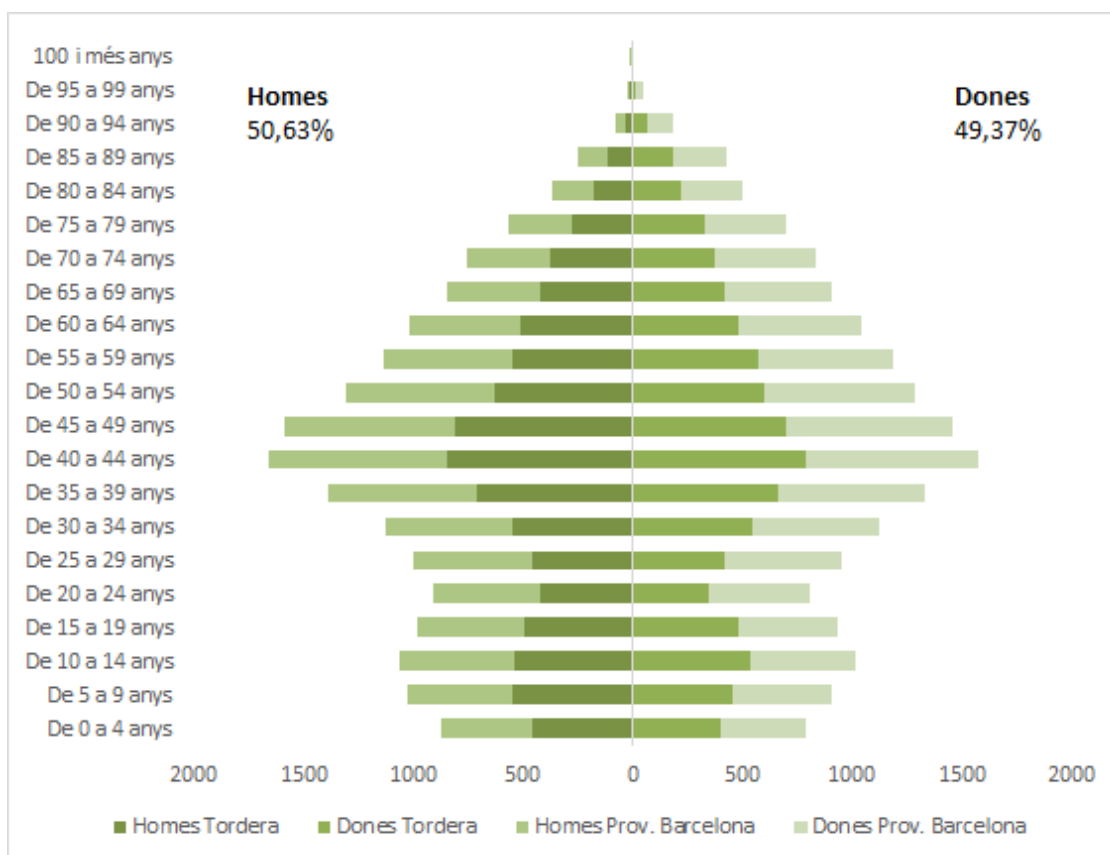
### 3.5 Estructura i dinàmiques per grups d'edat

L'edat mitjana de la població de Tordera és de 41,61 anys, sent una població lleugerament més jove que la de la província amb 42,94 anys. L'índex d'envelliment és del 95,13, mentre que el de la comarca és de 120,7 i el de Catalunya de 124,2, evidenciant una població amb un risc d'envelliment inferior a les dinàmiques de l'entorn. Una dada que resulta interessant és que el percentatge de joves envers el total de la població és del 18,05%, el d'adults és del 64,78% i de població gran el 17,17%, mostrant-se novament la xifra de joves per sobre de la resta de la província.

Les dades demogràfiques mostren que el gran gruix de la població té entre els 15 i 64 anys. Dins d'aquest grup ampli d'anys, destaca la població entre 40 a 44 anys (9,32%), seguidament de la franja de 45 a 49 anys (8,61%) i de 35 a 39 anys (7,84%). Si s'extrapolen aquestes dades a les mitjanes provincials, coincideix el gran flux de població a les persones d'entre 40 i 44 anys (8,66%), seguit de la franja de 45 a 49 anys (8,33%) i dels habitants d'entre 50 i 54 anys (7,40%).

Si s'analitza per blocs més grans, és interessant veure que la població de més de 65 anys representa el 17,17% a Tordera i el 18,93% a la província, mentre que la franja d'entre 35 i 64 anys a Tordera és del 44,84% i a la província el 43,96% de la població total. La franja juvenil (entre 15 i 34 anys) acull el 21,18% de la població de Tordera, mentre que a Barcelona és el 22,32%. Finalment, a l'interval infantil (entre 0 i 14 anys) de Tordera hi ha el 16,81% de població, mentre a la província de Barcelona disminueix al 14,79%.

Gràfic 5. Estructura d'edats 2020



Font: INE. Elaboració pròpia.

Si es concreta encara més sobre un grup d'edats especial rellevant pel que fa a l'accés a l'habitatge, a Tordera hi ha un 11,29% dels seus habitants que tenen entre 25 i 34 anys, fet que representen un total de 1650 persones que poden considerar-se en l'edat d'emancipació més habitual.

Taula 12. Població per grups d'edat 2019

Grups d'edat	Població
De 0 a 14 anys	2.968
De 15 a 64 anys	11.323
De 65 a 84 anys	2.507
De 85 anys i més	418

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

### 3.6 Les llars

Les dades més recents de llars a Tordera són de l'any 2020, amb un total de 9.451 habitatges (Font: Diputació de Barcelona). D'aquestes, un petit percentatge tenen un ús com a habitatge d'ús turístic, tendència que en moltes poblacions ha anat guanyant tendència per donar rendibilitat a habitatges de segona o tercera residència que la major part de l'any estaven tancats.

Per analitzar les característiques de les llars del municipi, s'ha d'endarrerir a les darreres dades oficials disponibles del 2011, en aquesta ocasió d'Idescat. Una primera dada molt important a conèixer és la dimensió de la llar en tant a les persones que conformen el nucli familiar que conviuen en la mateixa llar. La mitjana municipal és de 2,55 persones residents per llar a Tordera, mitjana molt similar a la de la comarca del Maresme.

*Taula 13. Habitatges per grandària 2011*

Habitatges per grandària	Habitants
Una persona	1.449
Dues persones	2.047
Tres persones	1.187
Quatre persones o més	1.593

*Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.*

El grup més nombrós és el format per famílies on conviuen la parella i els fills, com podria ser d'esperar si es té en compte l'estructura d'edats de la població. Les dades més significatives són el 24% de les llars ocupades per una sola persona, i concretament el 7,09% que són ocupades per persones de 65 anys o més, amb la problemàtica que aquest col·lectiu pot presentar davant necessitats d'accessibilitat o serveis d'altres tipus. Amb un percentatge similar, 26%, hi ha les llars ocupades per parelles sense fills. Aquest és un col·lectiu que cal preveure que, forces d'ells, puguin ampliar la família en els propers anys i necessitin de major espai.

*Taula 14. Habitatges per nucli familiar 2011*

Tipus de Nucli	Tordera	% Tordera	Maresme	% Maresme
Una persona	1.449	24%	36.501	21%
Parella sense fills	1.572	26%	40.177	23%
Parella amb fills	2.355	39%	64.696	37%
Pare o mare amb fills	624	10%	34.450	20%

*Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.*

Si s'analitzen els edificis d'habitatges, i concretament el seu règim de tinença, s'aprecia com majoritàriament són de propietat (86%), força per sobre de la mitjana comarcal. D'aquesta tipologia d'habitatges, gairebé la meitat (41,75%) estan immersos en processos hipotecaris per part dels seus propietaris.

El parc d'habitatges de lloguer és del 14%, un percentatge inferior a la mitjana comarcal, si bé és cert que la seva realitat en comparació a la dels municipis més propers a l'àrea metropolitana és molt diferents, explicant aquests segons una major tendència i necessitat d'habitatge de lloguer.

*Taula 15. Habitatges per règim de tinença 2019*

Règim de tinença	Tordera	% Tordera	Maresme	% Maresme
De propietat	4.841	86%	126.511	76%
De lloguer	765	14%	28.580	17%
Altra forma	0	0%	11.107	7%

*Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.*

Els habitatges propietat del banc al municipi són considerables, en total 336, gairebé la meitat que els habitatges en lloguer. Segons l'informe OLH facilitat pel mateix ajuntament, el gran gruix d'aquests habitatges estan en mans d'entitats bancàries per compensar un deute hipotecària. El 35% estan en procés d'execució hipotecària i la resta han passat a ser dels grans tenidors per dació en pagament, absorció o bé escriptura de compravenda.

*Taula 16. Estat dels habitatges de tinença dels bancs 2019*

<b>Estat dels habitatges de tinença dels bancs</b>	<b>Edificis</b>
Compensació o pagament de deute hipotecari	193
Dació en pagament	14
Escriptura de compravenda	6
Per absorció	7
Procés d'execució hipotecària	116

*Font: Informe OLH. Elaboració pròpia.*

De tota aquesta cartera d'habitatges del banc, un 23,8% estan ocupats, mentre la resta o estan buits o no consta que estiguin ocupats. Són, per tant, dades que mostren un potencial parc d'habitatges que poden ser considerats per futures estratègies i actuacions.

Per tant, segons l'informe OLH facilitat pel mateix ajuntament, veiem que el gran gruix d'aquests habitatges estan en mans d'entitats bancàries per compensar un deute hipotecària. El 35% estaria en procés d'execució hipotecària i la resta han passat a ser dels grans tenidors per dació en pagament, absorció o bé escriptura de compravenda.

*Taula 17. Habitatges de tinença de grans tenidors 2019*

<b>Habitatges de tinença de grans tenidors</b>	<b>Nombre</b>
Buit	123
No consta	133
Ocupat	80

*Font: Informe OLH. Elaboració pròpia.*

### **3.7 Estimació de població**

Les Projeccions de població municipals (base 2020) dibuixen dos escenaris: el padronal i el mitjà. Els dos incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions, però difereixen en la població de partida. El primer té com a piràmide de partida la població del Padró d'habitants a 31 de gener de 2020, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements. En el segon escenari és la població estimada a 31 de gener de 2020, calculada a partir de la informació del Cens i del moviment demogràfic.

Pel que fa a l'evolució futura dels components s'han utilitzat les hipòtesis de l'escenari mitjà de les Projeccions de població de Catalunya (base 2020). Per a cada municipi s'han adaptat les hipòtesis de l'escenari mitjà de la respectiva comarca als nivells de fecunditat, immigració i emigració observats al municipi en els darrers 5 anys. Les projeccions de població municipals s'elaboren amb el mètode dels components amb un enfocament multiregional. Aquest consisteix a afegir anualment a la piràmide de partida els components del creixement

demogràfic: els fluxos de creixement natural i els fluxos de migració. Al mateix temps, es garanteix la coherència tant entre els resultats comarcals i municipals com entre els resultats dels municipis d'una mateixa comarca.

Si es pren l'escenari mitjà com a més òptim, Tordera parteix d'una població de 17.519 habitants al 2020. Amb una estimació de creixement del 0,15 (0,02 anual) es preveu arribar als 19.794 habitants l'any 2027. Això significa que cada any hi haurà un augment de 325 persones que en gran part seran fruit de la migració. Aquest escenari es preveu com a màxim.

Taula 18. Projeccions població 2020-2027

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
<b>2020</b>	17519	17519	17519
<b>2021</b>	17521	17844	18169
<b>2022</b>	17523	18169	18819
<b>2023</b>	17525	18494	19469
<b>2024</b>	17527	18819	20119
<b>2025</b>	17529	19144	20769
<b>2026</b>	17531	19469	21419
<b>2027</b>	17533	19794	22069
<b>TOTAL</b>	14	2275	4550
<b>RELATIVA</b>	0,00%	0,15%	0,30%
<b>ANUAL</b>		0,02%	0,02%
<b>PERSONES ANY</b>	2	325	650

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

En l'anàlisi de la població per edats s'estima un retrocés a la franja de 0 a 15 anys d'un 1,11%, això significa que el 15,7% de la població de Tordera serà d'aquest interval d'edats. La següent franja també tindrà un creixement negatiu, aquesta vegada més important, del 3,12%. Per tant, un 62,90% de la població tindrà entre 16 i 64 anys. Finalment, la última franja tindrà un augment del 4,13% en relació a l'any 2020, significant que s'estima un 21,30% de població de més de 65 anys.

En valors absoluts això es tradueix en 3.159 persones de la primera franja, 12.656 de la segona i 4.305 de la tercera. Tot i que hi hagi creixements negatius als intervals de 0 a 15 anys i de 16 a 64 anys, el gran gruix de la població es segueix concentrant a la segona franja, fet que implica que Tordera seguirà tenint una població relativament jove.

Taula 19. Estimació de població per edats 2021-2034

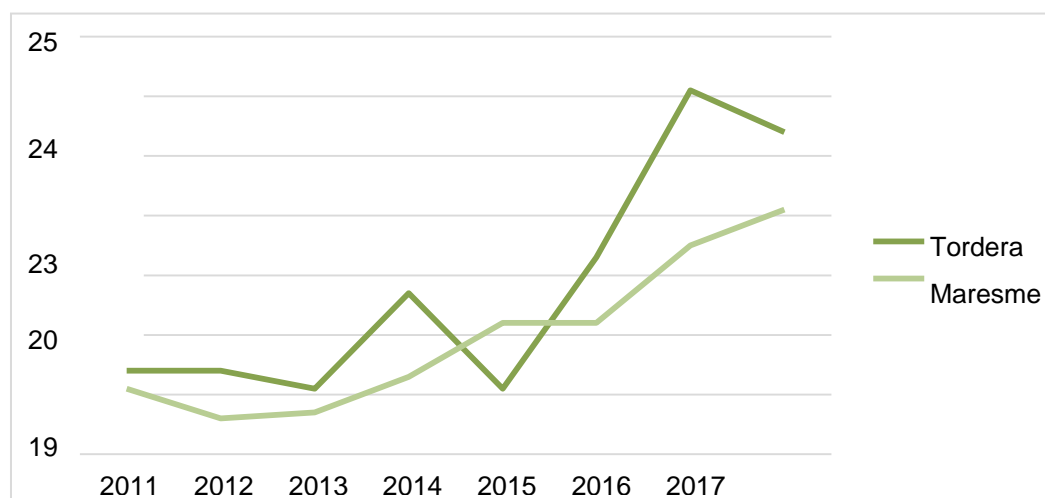
	0 a 15 anys	16 a 64 anys	65 anys i més
<b>2021</b>	16,81%	66,02%	17,17%
<b>2034</b>	15,70%	62,90%	21,30%
<b>Variació 2021-2034</b>			
	-1,11%	-3,12%	4,13%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

### 3.8 Informació econòmica

El Producte Interior Brut és l'indicador que reflexa el valor monetari de tots els béns i serveis finals produïts en una àrea i temps determinat, en aquest cas nosaltres prendrem en consideració Tordera en el període 2011-2018, atenent als valors que s'obtenen anualment.

Gràfic 6. PIB per habitant 2011-2018



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

En el gràfic superior s'observa com l'any 2015 el PIB de Tordera creix 5 punts i l'any 2017 assoleix el seu màxim valor superant els 24 punts, mentre que el creixement comarcal és més sostingut i moderat. L'any 2018 Tordera es situa en 23,3 punts i el Maresme en 22,1.

L'atur registrat a Tordera el passat mes de gener era de 1.495 persones. Crida l'atenció que la meitat d'aquestes persones són de la franja de 44 a 65 anys, seguit de la franja entre 35 i 44 anys. Així doncs, segons les dades obtingudes al portal Hermes, la taxa d'atur al mes de gener de 2021 era del 20,18%.

El nombre de persones afiliades a la seguretat social en règim general a Tordera és 4.871 per l'any 2019 (81,87%), mentre que el règim d'autònom és de 1.079 persones (18,13%). Si es sumen les dues tipologies, el sector serveis és clarament el majoritari en nombre d'afiliats amb un 83,28%, seguit molt de lluny pels sectors de la construcció i la indústria, i encara més de l'agricultura. La implantació d'Inditex hi juga un paper clau en aquesta terciarització de l'activitat.

Taula 20. Afiliacions a la Seguretat social 2019

Sector	Afiliats Règim General	Afiliats Règim Autònom
Agricultura	29	44
Indústria	399	98
Construcció	204	221
Serveis	4.239	716

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Un altre fet destacable és la grandària dels centres de treball. El 40,2% dels treballadors ho fan en empreses de més de 251 treballadors, el 25,5% en empreses d'entre 51 a 250 treballadors, i el 34,3% en empreses de fins a 50 treballadors

## 4 OFERTA I ACCESSIBILITAT AL MERCAT DE L'HABITATGE

L'oferta i demanda del mercat de l'habitatge és fluctuant en el temps i respon també a situacions econòmiques determinades. Les dades que s'exposen en aquest apartat representen el moment en que s'ha recollit la mostra (maig 2021).

Per la realització de l'estudi de l'oferta s'ha tingut en compte diferents fons d'informació:

- Dades que proporciona la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya
- Mostra de 50 immobles, la qual es considera prou representativa, escollits entre els webs de diferents portals immobiliaris; *Fotocasa, Idealista i Habitaclia*.
- En la data d'anàlisi, aquests portals recollien les següents ofertes:
  - Fotocasa
    - 576 ofertes de compra
    - 11 ofertes de lloguer
    - 0 ofertes d'obra nova
  - Idealista
    - 516 ofertes de compra
    - 9 ofertes de lloguer
    - 0 ofertes d'obra nova
  - Habitaclia
    - 462 ofertes de compra

Cal dir que algunes ofertes són repetides en totes les pàgines.

### 4.1 Compravenda

Pel que fa a la compravenda cal diferenciar entre la de segona mà i la d'obra nova, així com també entre habitatges unifamiliars i plurifamiliars. A continuació s'exposa una representació de la mostra realitzada:

Taula 21. Mostra preus habitatges de compravenda plurifamiliar de segona mà 2021

Preu compravenda plurifamiliar 2a mà	Superfície <sub>m<sup>2</sup></sub>	Preu m <sup>2</sup>
89.000 €	75	1.186,67 €
125.000 €	90	1.388,89 €
120.000 €	79	1.518,99 €
70.000 €	61	1.147,54 €
99.000 €	80	1.237,50 €
75.300 €	61	1.234,43 €
<b>96.383,33 €</b>	<b>MITJANA</b>	<b>1.286,67 €</b>

Font: Portals venda habitatge. Elaboració pròpia.

*Taula 22. Mostra preus habitatges de compravenda unifamiliar de segona mà 2021*

<b>Preu compravenda unifamiliar 2a mà</b>	<b>Superfície m<sup>2</sup></b>	<b>Preu m<sup>2</sup></b>
325.000 €	218	1.490,83 €
169.000 €	110	1.536,36 €
199.000 €	143	1.391,61 €
252.000 €	137	1.839,42 €
220.000 €	188	1.170,21 €
298.000 €	200	1.490,00 €
<b>243.833,33 €</b>	<b>MITJANA</b>	<b>1.486,40 €</b>

Font: Portals venta habitatge. Elaboració pròpia.

En referència a l'obra nova, cal concretar que només s'han trobat promocions d'habitatges de tipologia plurifamiliar, tal i com es mostra a la taula següent.

Les promocions d'habitatges nous s'ubiquen principalment al centre urbà: carrer Miguel de Unamuno, Puigvert, de les Espases, Pere Quart i Can Bolet.

*Taula 23. Mostra preus habitatges de compravenda obra nova 2021*

<b>Preu compravenda obra nova</b>	<b>Superfície m<sup>2</sup></b>	<b>Preu m<sup>2</sup></b>	<b>Tipologia</b>
83.300 €	125	664,00 €	Pis
79.900 €	64	1.248,44 €	Pis
51.000 €	45	1.133,33 €	Pis
89.000 €	85	1.047,06 €	Pis
86.700 €	89	974,16	Pis
95.800 €	88	1.088,64	Pis
<b>80.950 €</b>	<b>MITJANA</b>	<b>1.025,94 €</b>	

Font: Portals venta habitatge. Elaboració pròpia.

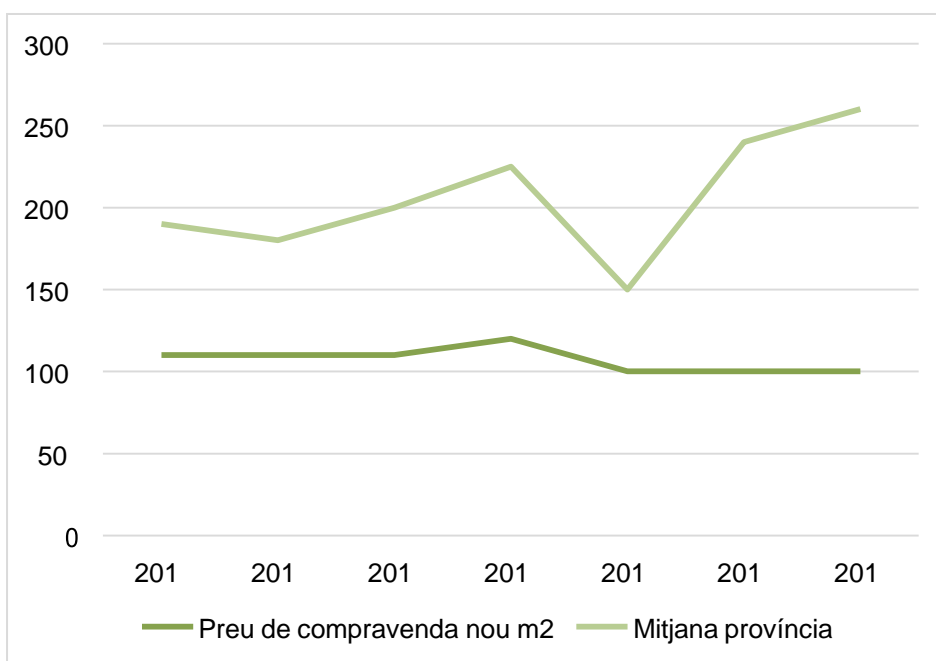
Segons les dades publicades L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, corresponents al primer trimestre del 2021. El preu mitjà del m<sup>2</sup> de l'habitatge nou es situa a 945,13<sup>5</sup> €.

Tal i com s'observa a la gràfica següent l'evolució de preu de compravenda d'habitatges nous a Tordera sempre s'ha mantingut per sota el de província i alhora no ha presentat grans alts i baixos situant-se sempre molt poc per sobre dels 1.000 € al m<sup>2</sup> (dades facilitades per portals d'internet).

5

[https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/)

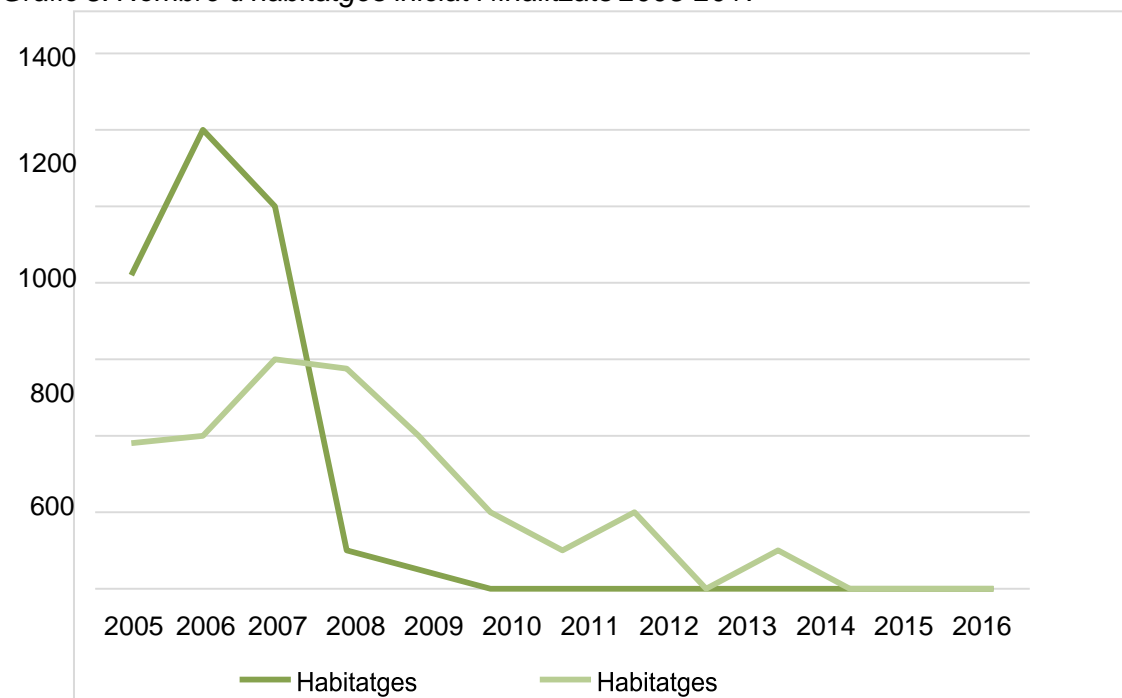
Gràfic 7. Evolució del preu de compravenda nou al m<sup>2</sup> Tordera vs província 2013-2019



Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia

Pel que respecte a la promoció i construcció d'habitatges, el nombre d'habitatges iniciats i finalitzats cau en picat a partir de l'any 2006-2007 al municipi de Tordera, conseqüència de la crisi del sector que va afectar a tot el territori català. Al 2010 ja s'observa com els habitatges iniciats és molt pròxim a zero, mentre els finalitzats fluctuen durant uns anys fins arribar a mateix estadi que les anteriors. Segons dades facilitades per la Diputació de Barcelona, l'any passat (2020) es van finalitzar tan sols 4 habitatges.

Gràfic 8. Nombre d'habitatges iniciat i finalitzats 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

La superfície mitjana construïda dels habitatges nous està al voltant dels 95-100 m<sup>2</sup> (incloent tant habitatges plurifamiliars com unifamiliars) en els darrers anys analitzats, dimensions similars a les mitjanes de la província i de la comarca, fins al 2016 aquesta mitjana de superfície construïda era inferior als 90m<sup>2</sup>. Segons dades del Departament de Territori i Sostenibilitat de l'any 2018, la superfície construïda de la província de Barcelona va ser de 100,3 m<sup>2</sup> mentre que els de la comarca del Maresme va ser de 104 m<sup>2</sup>.

Taula 24. Superfície mitjana construïda dels habitatges de nova construcció 2013-2018

Any	Superfície (m <sup>2</sup> ) mitjana construïda habitatges nova construcció
2013	90
2014	80
2015	105
2016	100
2017	95
2018	100

Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

## 4.2 Lloguer

En relació al lloguer, tal i com s'ha explicat al principi d'aquest apartat, el nombre d'ofertes no és tan elevat com les de compravenda. Tanmateix això, durant el 2019 es van realitzar 259 contractes de lloguer.

Taula 25. Nombre de contractes de lloguer 2013-2019

Any	Tordera	Mitjana Provincial
2013	236	483
2014	243	481
2015	291	456
2016	240	459
2017	225	505
2018	280	540
2019	259	522

Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

L'evolució de contractes de lloguer no respon a un tendència clara, ja que ha patit alts i baixos, tanmateix sempre s'han situat força per sota de la mitjana provincial.

Pel que fa a l'accés als habitatges de lloguer, esmentar que el preu mitjà de lloguer mensual, d'acord amb les dades de l'informe "Indicadors municipals d'habitatge de la demarcació de Barcelona" realitzat per l'Observatori local d'habitatge, és de 509,90€.

De la mostra obtinguda de l'anàlisi realitzat en diferents portals web, aquesta mitjana surt força més elevada, situant-se A 618 € mensuals. El lloguer es centra principalment en habitatges plurifamiliars. Durant l'anàlisi de les dades s'ha pogut trobar una casa de lloguer amb un preu totalment distant a la mitjana (1.560€/mensuals).

Taula 26. Nombre de preus d'habitatges de lloguer 2021

Tipologia	m <sup>2</sup>	reu lloguer mensual
PIS	71	550,00 €
PIS	102	700,00 €
PIS	70	580,00 €
PIS	90	650,00 €
PIS	100	650,00 €
PIS	71	550,00 €
PIS	67	575,00 €
PIS	70	690,00 €
<b>MITJANA</b>		<b>618,13 €</b>

Font: Portals venta habitatge. Elaboració pròpia.

### 4.3 Habitatges de protecció oficial

Les sol·licituds d'habitatges de protecció oficial s'han anat mantenint amb una mitjana de 60 sol·licituds tot i que hi va haver un pic de demandes l'any 2019 amb 99 famílies que ho van demanar.

Taula 27. Sol·licitud d'HPO 2010-2020

Any	Sol·licituds
2010	40
2011	19
2012	11
2013	31
2014	40
2015	77
2016	66
2017	60
2018	73
2019	99
2020	40
<b>Total general</b>	<b>556</b>

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Si es fa la comparativa amb municipis del Maresme es pot observar, per exemple, com Teià amb 6.312 habitants hi va haver 82 sol·licituds d'HPO l'any 2019 mentre que Tordera amb 17.519 habitants va tenir 100 sol·licituds.

Cal tenir en compte, que per poder accedir a la xarxa de mediació pel lloguer social és imprescindible estar al registre d'HPO.

Paral·lelament, les dades facilitades pel departament d'habitatge de la Generalitat de Catalunya es pot observar que les sol·licituds d'HPO de la mitjana de la província de Barcelona és creixent. Les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial l'any 2012 va ser de 57, va haver-hi un petit recés els anys següents fins que l'any 2015 es va tornar a enfilars sobre de les 50. Els anys següents van ser de creixuda passant de 56 a 73, 80, 70 fins els 83 de l'any 2019. La tendència comarcal va ser molt similar tot i que cal especificar que la mitjana ha sigut molt inferior que la provincial i inclús la local.

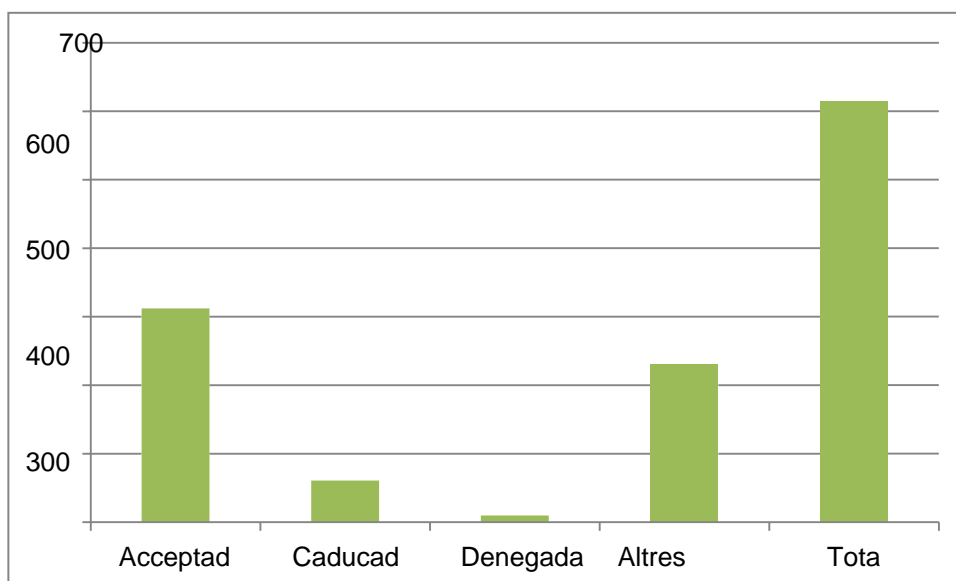
Tanmateix, el primer registre de l'any 2012 va ser de 17 persones inscrites en el Registre, seguidament hi va haver un petit creixement situant-se als 22, va haver-hi un retrocés de nou fins que l'any 2016 n'hi van haver 31. Els anys 2017, 2018 i 2019 es van situar en valors propers a les 40 persones.

Taula 28. Persones inscrites en el registre de sol·licitants d'HPO 2012-2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Província Barcelona	57	44	41	56	73	80	70	83
Comarca Maresme	17	22	16	19	31	39	40	38
Tordera	37	45	62	41	50	59	51	24

Font: Departament Habitatge Gencat. Elaboració pròpia

Gràfic 9. Estat de les sol·licitud d'HPO 2020

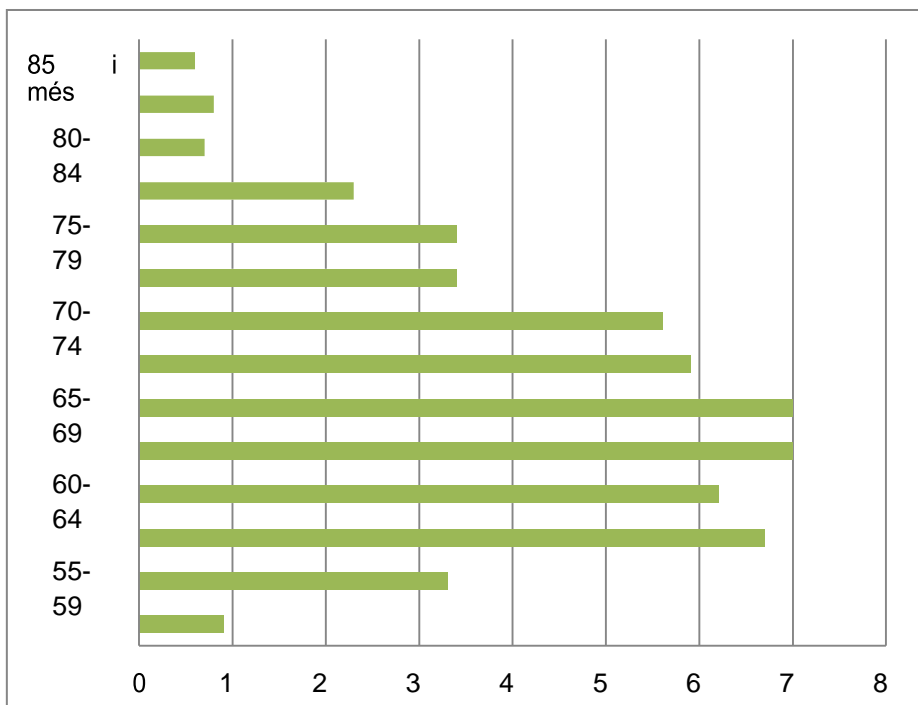


Font: Sol·licituds HPO Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Si s'analitzen les sol·licituds d'HPO per franges d'edat, les franges de 40 a 44 anys i els de 45 a 49 anys són els que en tenen més, i representen el 13,01% cada un (70 registrats de cada franja), a continuació els segueix la franja de 30 a 34 anys amb el 12,45%.

Pel que fa a la franja de menor edat (fins a 24 anys) s'observa que representen l'1,67% amb un total de 9 inscrits.

Gràfic 10. Nombre d'inscrits al registre d'HPO per edats



Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Pel que fa al membres d'una unitat de convivència (UC), el 25% són de tres persones, essent les majoritàries. Les UC de 2 persones suposen el 23,42% i majoritàriament tenen fills a càrrec. Seguidament hi ha UC de 4 persones amb un 18,53% i UC d'un sol membre amb un 17,94%.

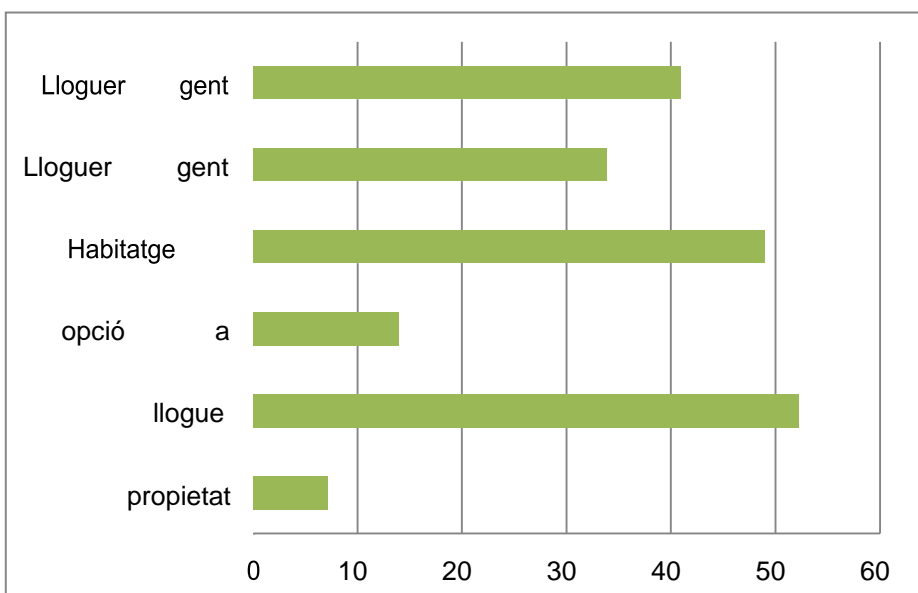
Taula 29. Nombre de sol·licituds d'HPO segons membres de la unitat de convivència

Membres de la unitat de convivència	Sol·licituds
1	213
2	278
3	297
4	220
5	125
6	54
<b>Total general</b>	<b>1.187</b>

Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

A l'hora d'accedir a l'habitatge d'HPO, majoritàriament s'opta per el lloguer, deixant la opció a compra molt enrere. La gràfica següent representa les dades obtingudes.

Gràfic 11. Sol·licitud d'HPO per tipus de tinença sol·licitada



Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals. La capacitat econòmica de les unitats de convivència de Tordera són, en general, força reduïdes; el gruix d'aquestes se situen força per sota de l'IRSC.

Taula 30. Sol·licitud d'HPO en funció als trams d'ingressos 2019-2020

<b>Tram d'ingressos</b>	<b>Nombre</b>	<b>Pes</b>	<b>Ingressos mitjans</b>
<b>1 UC</b>			
0	31	14,55%	0 €
< 11.400	130	61,03%	5.722,44 €
11.401-24.999	47	22,07%	15.768,34
> 25.000	5	2,35%	30.055,18
			<b>7.794,23€</b>
<b>Tram d'ingressos</b>	<b>Nombre</b>	<b>Pes</b>	<b>Ingressos mitjans</b>
<b>2 UC</b>			
0	28	20,14%	0 €
< 11.400	92	66,19%	5261,51
11.401-24.999	18	12,95%	13.982,42
> 25.000	1	0,72%	35725,35
			<b>5.917,37€</b>
<b>Tram d'ingressos</b>	<b>Nombre</b>	<b>Pes</b>	<b>Ingressos mitjans</b>
<b>3 UC</b>			
0	15	16,48%	0 €
< 11.400	61	67,03%	5.617,16 €
11.401-24.999	15	16,48%	16.083,44
> 25.000	0	0%	
			<b>6.410,91€</b>
<b>Tram d'ingressos</b>	<b>Nombre</b>	<b>Pes</b>	<b>Ingressos mitjans</b>
<b>4 o més</b>			
0	7	9,33%	0 €
< 11.400	45	60%	4.911,19 €
11.401-24.999	20	26,67%	15.310,80 €
> 25.000	3	4%	26.261,01 €
			<b>7.973,72€</b>

Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

## 4.4 Demanda exclosa

Una informació important a tenir en compte en l'anàlisi és el volum de demanda exclosa d'habitatge. Cal tenir en compte el nivell econòmic de la població i el percentatge de població que pot quedar exclosa perquè els seus recursos econòmics no són suficients.

Per realitzar aquesta anàlisi s'han exclòs les dades referents a habitatges unifamiliars, ja que, degut a les seves dimensions i categoria distorsionarien l'anàlisi. En aquest sentit l'anàlisi es centra en els habitatges plurifamiliars de 2a mà, tant de compra com de lloguer.

Les dades publicades a l'enquesta de Condicions de Vida per el període 2019 situen la renda mitjana neta per persona a 13.527€ i determina un 19,5% de població per sota el llindar de risc de pobresa. Tordera es situa 21 punts per sota d'aquesta renda mitjana.

Taula 31. Demanda exclosa

Tipologia i règim	Preu	Preu €/m <sup>2</sup> constr	Mensualitat hipoteca/lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge exclosos
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	90.020 €	1.286 €	333 €	1.109 €	13.309 €	25,42
Lloguer preu de mercat	540 €	7,7 €	540 €	1.800 €	21.600 €	49,51
HPO compra-venda règim general	108.546 €	1.551 €	401 €	1.337 €	16.048 €	34,68
HPO compra-venda règim especial	101.762 €	1.454 €	376 €	1.254 €	15.045 €	31,
Lloguer habitatge protegit règim general	407 €	5,1 €	407 €	1.357 €	16.285 €	34,68
Lloguer habitatge protegit règim especial	381 €	4,8 €	381 €	1.090 €	13.075 €	31,

Font: Secretaria de l'habitatge. Elaboració pròpia

Les dades que es representen a la taula anterior, reflexen la necessitat econòmica d'una família per cobrir la despesa que suposa l'accés a l'habitatge. Tenint en compte aquestes dades i la renda mitjana neta per persona a Tordera es pot obtenir quin és el percentatge de demanda exclosa.

Atenent a les dades que es mostren a la taula, s'observen alguns valors contradictoris com per exemple que el preu per m<sup>2</sup> d'HPO tan de règim general com especial, és superior al preu per m<sup>2</sup> d'un habitatge plurifamiliar de segona mà; això és degut a que Tordera es troba en zona B segons la normativa d'habitatges de protecció oficial de la Generalitat de Catalunya.

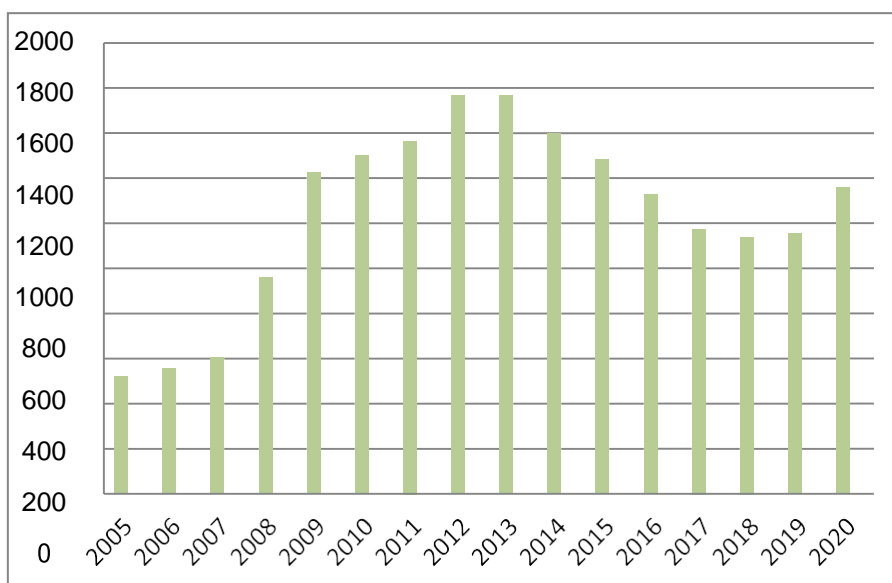
També s'observa que té un cost mensual més elevat un lloguer a preu de mercat que un habitatge en propietat plurifamiliar de 2a mà, donant lloc a un percentatge més elevat de demanda exclosa en relació a la població que podria assumir un lloguer a preu de mercat.

## 5 PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

### 5.1 Aproximació a les possibilitats de la població potencialment demandant

El nombre d'inscrits a l'atur a Tordera ha anat fluctuant al llarg dels darrers 15 anys, amb una tendència general al període a l'augment. Amb la crisi econòmica, a partir del 2008, la corba d'aturats s'eleva fins a uns valors rècord, amb prop de 1.800 aturats. Al 2013 hi ha un punt d'inflexió per adquirir uns índexs lleugerament més reduïts, malgrat torna a agafar una tendència negativa a partir del 2019 i 2020 accentuada amb la crisi sanitària del Covid.

Gràfic 12. Mitjana anual d'atur registrat 2005-2020



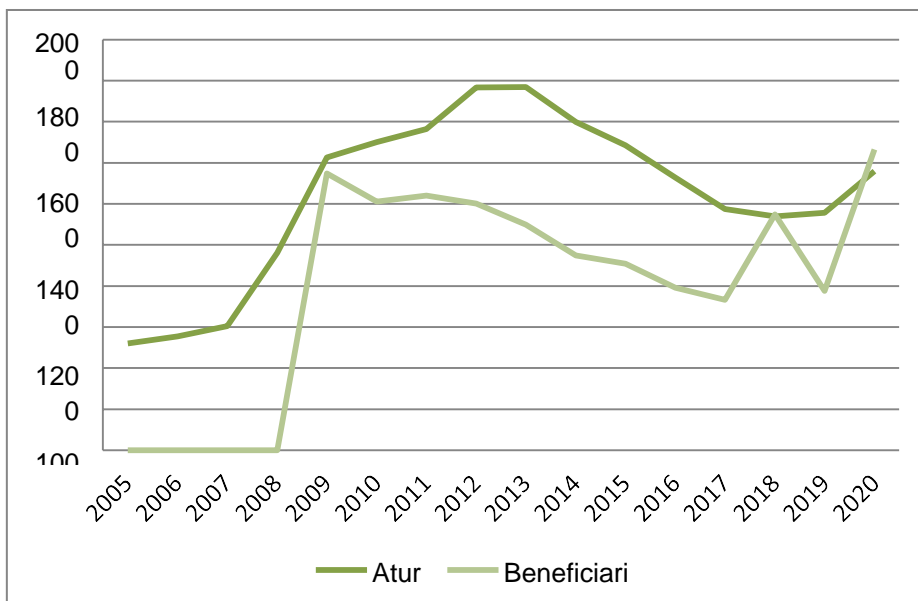
Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

El sector serveis és el que major nombre d'aturats presenta durant tot el període, ja sigui perquè amb molta diferència és el que més treballadors acull, i perquè és un sector amb algunes tipologies d'activitats que són especialment sensibles a períodes de crisis, ja sigui econòmica o sanitària com la viscuda amb el tancament de molts negocis.

A més, amb el pas dels anys, paral·lelament a l'augment del pes específic del sector serveis, també ho ha fet el nombre d'aturats; a l'any 2005 representava el 59% dels aturats, mentre al 2018 augmenta fins al 69%. Les tipologies d'activitats del sector que més pateixen, segons dades del 2018, són: el comerç al detall (11'6%), les activitats administratives i serveis auxiliars (10'9%), i l'hostaleria (9'3%).

La informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2005-2020, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions. Si es pren el nombre de beneficiaris al mes de desembre i el nombre d'inscrits a l'atur el grau de cobertura s'observa que, de mitjana, la proporció era que una tercera part dels inscrits a l'atur podrien estar rebent alguna prestació per desocupació. Sí que és cert que l'any 2020 hi ha un repunt molt important i els beneficiaris es posicionen per sobre de la taxa d'atur, però cal tenir en compte que aquest ha sigut un any excepcional i que la pandèmia ha provocat que molta gent tingui cobertures extraordinàries.

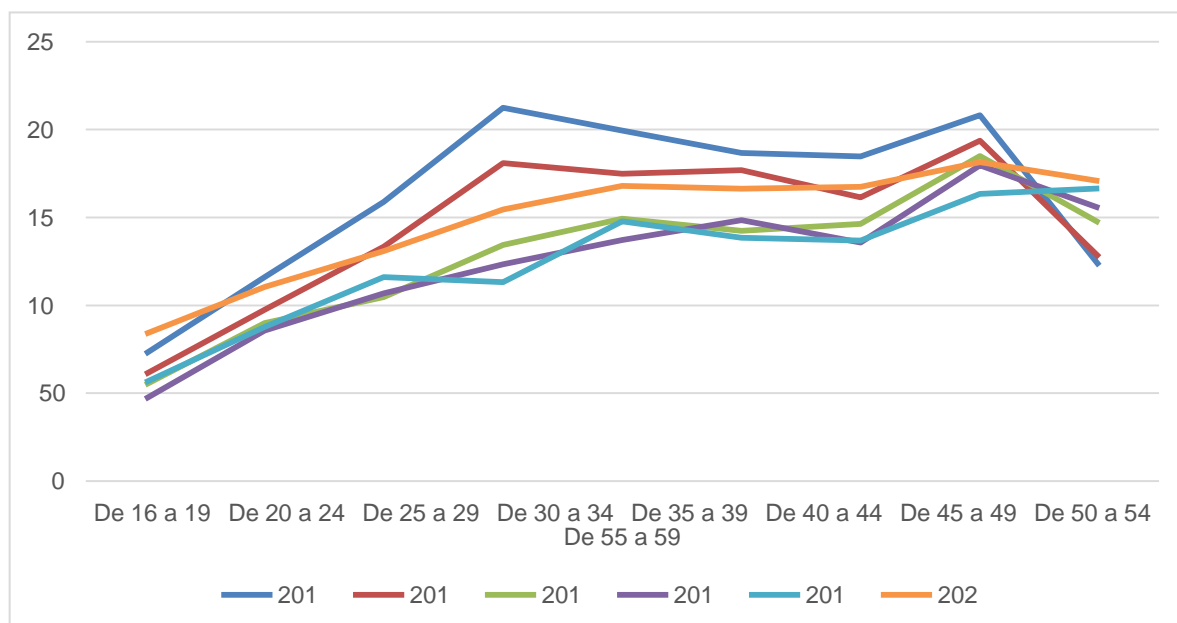
Gràfic 13. Nombre de persones a l'atur vs beneficiaris 2005-2020



Font: HERMES. Elaboració pròpia.

Hi ha variacions d'any a any, però és una tendència que es reproduïx anualment. Cal tenir en compte que existeix una important bossa de treball temporal i que quan s'acaben els contractes augmenta el nombre de beneficiaris mentre que quan es redueix aquest darrers pot haver augmentat el nombre de contractes. No obstant, que amb els anys hagi augmentat la diferència entre el nombre d'inscrits i el nombre de perceptors de prestacions fa pensar en l'existència d'un nombre significatiu d'aturats de llarga durada.

Gràfic 14. Percentatge d'aturats per edat 2015-2020



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Tordera té de mitjana una capacitat econòmica inferior a la mitjana comarcal i catalana, concretament 21 punts respecte a la comarcal i inferior amb 21 punts en relació Catalunya. La capacitat econòmica mitjana del Maresme és inferior a la mitjana catalana, tot i que ha minvat la diferència al llarg dels anys.

Taula 32. Evolució dels aturats i beneficiaris 2010-2020

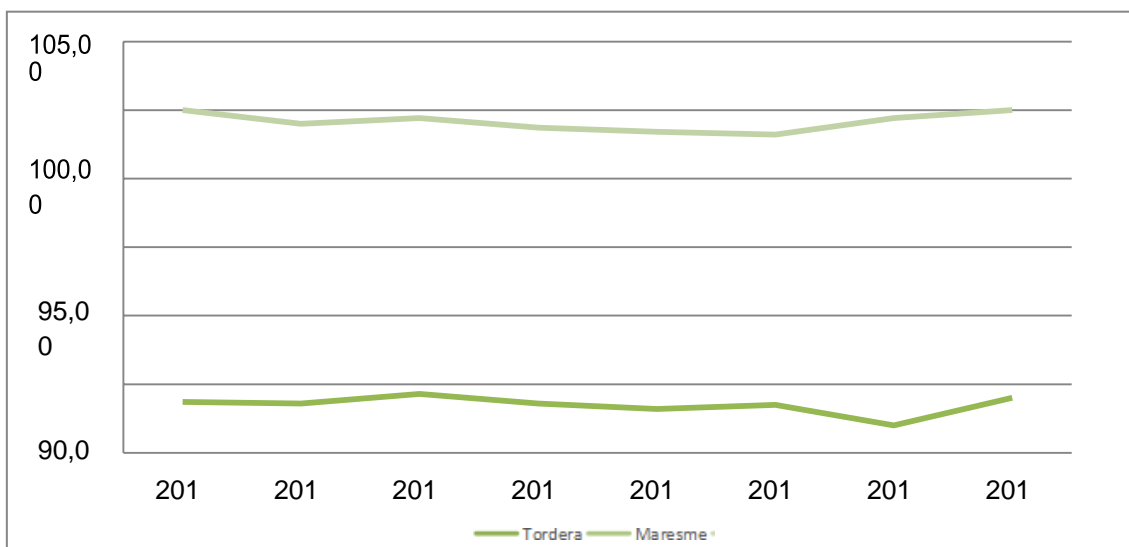
Any	Aturats	Beneficiaris
2010-2011	22,29%	9,19%
2011-2012	3,7	0,24%
2012-2013	1,93	-0,30%
2013-2014	-1,81	-0,78%
2014-2015	-3,58	-1,14%
2015-2016	-1,18	-0,31%
2016-2017	-2,46	-0,88%
2017-2018	-2,21	-0,46%
2018-2019	-0,66	3,16%
2019-2020	-0,07	-2,83%

Font: HERMES. Elaboració pròpia.

## 5.2 La capacitat econòmica de la població

Sobre la renda familiar disponible bruta (RFDB en endavant), si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Tordera tindria de mitjana una capacitat econòmica inferior a la mitjana comarcal i catalana.

Gràfic 15. Renda familiar disponible bruta (Catalunya com a índex referència) 2010-2017



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

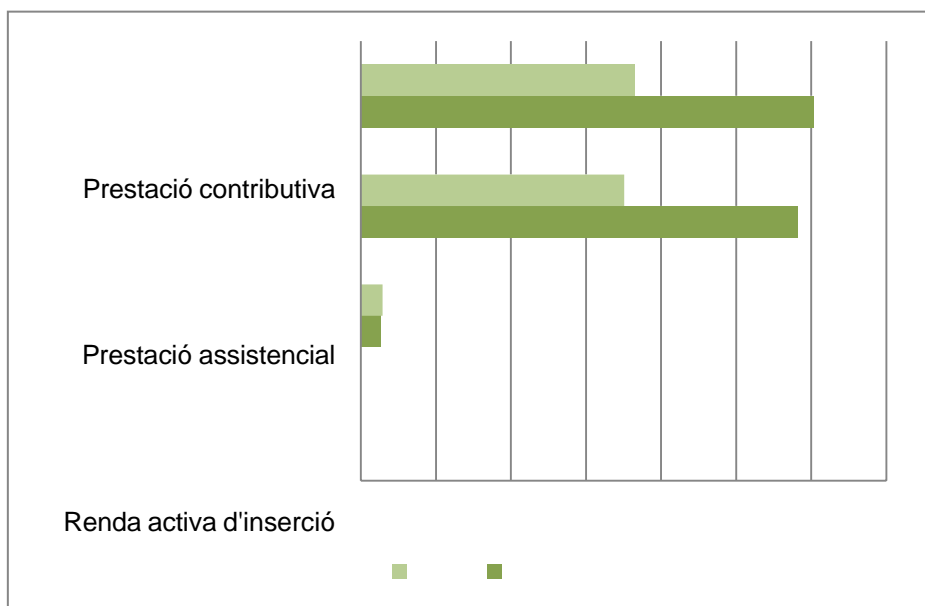
Taula 33. Capacitat econòmica mitjana 2010-2017

Any	Tordera	Maresme	Catalunya	Tordera-Maresme	Tordera-Catalunya	Maresme-Catalunya
2010	78,7	100	100	-21,3	-21,3	0
2011	78,6	99	100	-20,4	-21,4	-1
2012	79,3	99,4	100	-20,1	-20,7	-0,6
2013	78,6	98,7	100	-20,1	-21,4	-1,3
2014	78,2	98,4	100	-20,2	-21,8	-1,6
2015	78,5	98,2	100	-19,7	-21,5	-1,8
2016	77	99,4	100	-22,4	-23	-0,6
2017	79	100	100	-21	-21	0

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

En termes econòmics, al 2012 i 2013 hi va haver una important reducció de la capacitat adquisitiva de les famílies catalanes i de la comarca del Maresme, mentre que el gran descens a Tordera va ser al 2016.

Gràfic 16. Nombre de beneficiaris per tipologia de prestació 2010 i 2020



Font: HERMES. Elaboració pròpia.

## 6 EL PARC D'HABITATGES

### 6.1 Característiques generals del teixit residencial

Segons la Direcció General del Cadastre, l'any 2020, hi ha 9.451 immobles amb ús residencial. Les dades de l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona indica que a l'any 2011, el 13,96% són edificis plurifamiliars, si ho comparem amb la mitjana de la demarcació de Barcelona (35%) és un percentatge molt menor.

La tipologia predominant a tots els districtes és l'habitatge plurifamiliar. El percentatge més elevat d'habitatges unifamiliars el trobem a les urbanitzacions (districtes 2 i 3). Com ja hem comentat anteriorment, el districte 2 agafa les urbanitzacions Niàgara Park, Agora Park, Rocarossa i el 3 inclou Tordera Park i Mas Móra. Tot i així, el percentatge més elevat de l'habitatge total és el del districte 1 (centre urbà), que concentra major nombre d'habitatges.

Taula 34. Número d'edificis per tipologia 2020

	Edificis Plurifamiliars			Edificis Unifamiliars		Total	
	Nº	% ciutat	% barri	Nº	% ciutat	Nº	%
Districte 1	417	18,62%	50,55%	408	18,22%	825	36,85%
Districte 2	435	19,43%	55,63%	347	15,50%	782	34,93%
Districte 3	356	15,90%	56,33%	276	12,33%	632	28,23%
<b>Total Tordera</b>	<b>1208</b>	<b>53,95%</b>		<b>1031</b>	<b>46,05%</b>	<b>2239</b>	<b>100%</b>

Font: INE. Elaboració pròpia

A partir del cens de l'INE s'obtenen altres dades del parc d'habitatge agregades a nivell de ciutat. La major part dels edificis a Tordera tenen 1 planta (48,04%) i els segueix els edificis de 2 plantes que representen un 40,71%. Cal destacar que els edificis a partir de 5 plantes són minoritaris i que únicament hi ha un edifici de 8 plantes.

En comparació amb la comarca, aquesta, majoritàriament, té edificis de 2 plantes (51,28%) i 3 plantes (19,28%), mentre que els edificis d'una planta només representa el 18,76%.

Taula 35. Nombre d'edificis destinats a habitatges segons nombre de plantes 2011

	Tordera	Maresme
D'1 planta	2.568	14.610
De 2 plantes	2.176	39.926
De 3 plantes	476	15.017
De 4 plantes	99	3.812
De 5 plantes	23	2.258
De 6 plantes	2	1.331
De 7 plantes	0	416
De 8 plantes	1	273
De 9 plantes	0	84
De 10 plantes i més	0	125
<b>Total</b>	<b>5.345</b>	<b>77.852</b>

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

## 6.2 La qualitat del parc

Pel que fa referència a l'any de construcció dels habitatges, com a la majoria de municipis catalans, durant les dècades dels anys 60 i 70 es va viure un fort increment de la construcció. Tordera no va ser una excepció i va passar de tenir 1.907 habitatges a finals de la dècada dels 60 a gairebé 6000 habitatges 30 anys després. Durant la dècada dels 2000 hi ha un descens de construccions situant-se a dades similars als 60, coincidint aquest últim descens amb la crisi econòmica del 2008.

Taula 36. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció 2011

Estat	Total	%
Abans de 1900	572	7,23%
De 1900 a 1920	277	3,50%
De 1921 a 1940	182	2,30%
De 1941 a 1950	119	1,50%
De 1951 a 1960	757	9,57%
De 1961 a 1970	1000	12,65%
De 1971 a 1980	1434	18,14%
De 1981 a 1990	1199	15,16%
De 1991 a 2001	1350	17,07%
De 2002 a 2011	1014	12,82%
<b>Total</b>	<b>7904</b>	<b>100%</b>

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Per analitzar l'estat general del parc residencial, es tindran en compte les dades sobre el seu estat de conservació, la seva accessibilitat i l'eficiència energètica de les edificacions. En primer lloc, les dades reflexen que la gran majoria d'habitatges es troben en estat bo de conservació. Tant sols el 6,87% dels habitatges es troben en estat deficient, dolent i ruïnós

Taula 37. Edificis destinats principalment a habitatge segons estat de conservació 2011

Estat	Número	%
Ruïnós	9	0,11%
Dolent	72	0,91%
Deficient	462	5,85%
Bo	7361	93,13%
<b>Total</b>	<b>7904</b>	<b>100%</b>

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Si s'analitzen aquestes dades desagregades en funció de l'estat dels edificis destinats a habitatge per any de construcció, hi ha 9 edificis ruïnosos (0,11% sobre el total). Gran part d'aquests es van construir abans del 1900 i entre el 1951-1960.

Per altra banda hi ha 72 habitatges en estat dolent (0,91% sobre el total), d'aquests la gran part es van construir abans del 1900, seguit dels construïts entre el 1951-1960. Els edificis deficients corresponen al 5,85% del total. La gran part també es van construir abans del 1900, seguit dels que es van edificar entre el 1961-1970. Finalment, els edificis en estat bo són el 93,13% i el gran flux tenen uns 30 anys.

Si s'analitza la informació desagregada per any de construcció es pot observar, que en general, els edificis més antics presenten un pitjor estat de conservació, però els edificis construïts a partir del 1971 es troben pràcticament tots en bon estat.

Les dades reflexen un detall interessant en relació a l'estat de conservació, doncs si la majoria que es troben en mal estat de conservació són els que es van construir abans del 1900, els segueixen els que es van construir entre 1961 i 1970. Segurament un indicador de la qualitat constructiva de l'època.

*Taula 38. Edificis destinats principalment a habitatge per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011*

	Abans de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011	Total
<b>Ruïnós</b>	3	0	1	0	3	0	1	1	0	0	9
% Ruïnós	0,04%	0,00%	0,01%	0,00%	0,04%	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,11%
<b>Dolent</b>	27	6	2	3	9	17	1	6	1	0	72
% Dolent	0,34%	0,08%	0,03%	0,04%	0,11%	0,22%	0,01%	0,08%	0,01%	0,00%	0,91%
<b>Deficient</b>	152	62	39	12	52	83	37	15	7	3	462
% Deficient	1,92%	0,78%	0,49%	0,15%	0,66%	1,05%	0,47%	0,19%	0,09%	0,04%	5,85%
<b>Bo</b>	390	209	140	104	693	900	1395	1177	1342	1011	7361
% Bo	4,93%	2,64%	1,77%	1,32%	8,77%	11,39%	17,65%	14,89%	16,98%	12,79%	93,13%
<b>Total</b>	<b>572</b>	<b>277</b>	<b>182</b>	<b>119</b>	<b>757</b>	<b>1000</b>	<b>1434</b>	<b>1199</b>	<b>1350</b>	<b>1014</b>	<b>7904</b>

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

A nivell de serveis, segon les dades recopilades d'Idescat de l'any 2011 el 80,64% (4.310) tenen línia telefònica. El 81,09% (4.334) tenen claveguera, el 58,33% (3.118) tenen l'aigua calenta centralitzada i el 46,81% (2.502) disposen de gas. El 33,15% (1.772) del parc d'habitatges de Tordera és accessible tot i que només un 2,06% (110) té ascensor.

El municipi compta amb un total de 187 edificis de més de tres plantes (2011) tanmateix el 31,55% no disposen d'ascensor.

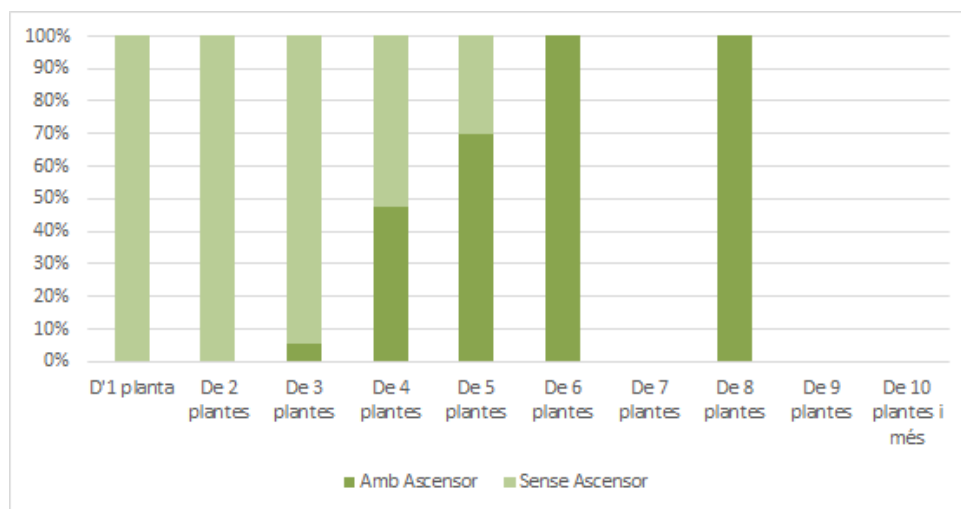
*Taula 39. Edificis destinats principalment a habitatge per nombre de plantes i instal·lacions. 2011*

Tipus	Accessible	Amb ascensor	Amb garatge	Amb gas	Amb línia telefònica	per claveguera per altre sistema	Amb aigua calenta central	Total edificis	
D'1 planta	835	0	743	878	1857	1978	585	1731	2568
De 2 plantes	791	18	825	1164	1875	1773	401	1084	2176
De 3 plantes	97	26	157	358	455	460	16	238	476
De 4 plantes	39	47	16	83	98	99	0	50	99
De 5 plantes	9	16	7	17	22	21	2	14	23
De 6 plantes	1	2	0	1	2	2	0	1	2
De 8 plantes	0	1	0	1	1	1	0	0	1
<b>Total</b>	<b>1772</b>	<b>110</b>	<b>1748</b>	<b>2502</b>	<b>4310</b>	<b>4334</b>	<b>1004</b>	<b>3118</b>	<b>5345</b>

Font: Idescat. Elaboració pròpia

Amb aquestes dades es sobreentén que la majoria del parc d'habitatges del municipi disposa de bons serveis. Cal, però remarcar que les mancances més evidents es localitzen als edificis de més de 3 plantes, sobretot pel que fa a l'accessibilitat. Cal fer esment que aquests problemes d'accessibilitat no es localitzen als edificis de més plantes, ja que els edificis de 4 plantes un 47% disposen d'ascensor, els de 5 plantes un 70% i els edificis de 6 i 8 plantes el 100%

Gràfic 17. Edificis amb i sense ascensor segons nombre de plantes 2011



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Pel que fa a l'eficiència energètica, el municipi compta amb 2.157 habitatges amb certificat energètic, el que representa un 22,82% del parc d'habitatges (segons dades de l'Institut Català d'Energia del 2020).

D'aquest 22,82% d'habitatges amb certificat energètic:

- 1,25% tenen qualificació energètica alta (A i B)
- 63,75% tenen qualificació energètica mitja (C, D i E)
- 35% tenen qualificació energètica baixa (F i G)

### 6.3 L'ús del parc

A Tordera domina l'habitatge d'ús principal amb el 74,19% respecte el total del parc, seguit dels habitatges buits amb un pes del 16,20% i finalment els habitatges secundaris amb un 9,61%. En 10 anys l'habitatge d'ús principal ha augmentat un 11,92% al municipi.

Taula 40. Cens d'habitatges segons tipus. 2011

Tipus d'habitatges	Tordera	% Tordera	Maresme	% Maresme
Habitatges principals	6.275	74,19%	166.198	77,89%
Habitatges secundaris	814	9,61%	24.500	11,48%
Habitatges buits	1.370	16,20%	22.704	10,63%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

A les dades representades, es pot observar com el percentatge d'habitatges buits al municipi supera a la comarca. Cal tenir en compte que aquesta dada, presa de fa ja deu anys pot ser no totalment representativa de la realitat actual del municipi, actualment hi ha 260 habitatges inscrits al RHBO.

Una dada important a tenir en compte és la superfície dels habitatges. La gran majoria d'habitatges es troben entre 61 i 90m<sup>2</sup>.

Taula 41. Nombre d'habitatges per superfície. 2011

Habitatges per superfície	m2
Fins 60 m2	0
De 61 a 90 m2	3.013
De 91 a 120 m2	1.624
De 121 i més m2	0

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

## 6.4 Utilització anòmala dels habitatges

La detecció d'utilitzacions anòmales dels habitatges posen de manifest diverses problemàtiques vinculades a la sobre ocupació o la ocupació irregular. En el cas de Tordera s'identifiquen diverses problemàtiques vinculades a la ocupació irregular.

En aquest sentit, l'ajuntament, amb un recurs de la Diputació de Barcelona, l'any 2017 va realitzar un estudi de detecció d'habitatges ocupats. Amb aquest estudi es van poder localitzar aquests habitatges i identificar-ne els propietaris. El resultat de l'estudi van ser 227 habitatges en un situació d'ocupació irregular, les propietats dels quals són tant persones particulars com grans tenidors.

Aquest nombre elevat d'ocupació ve donat per l'existència d'una xarxa o màfia de relloguer de pisos ocupats. Aquesta situació genera problemes de convivència així com també un sentiment d'inseguretat a la resta de població.

La gran concentració d'aquest habitatges ocupats s'ubica al centre urbà tal i com es mostra a l'imatge següent.

Cal concretar que existeixen dos blocs d'edificis; carrer Santiago Rusiñol número 51 i número 53, que concentren ells sols 25 habitatges ocupats. Aquests edificis porten un llarg temps d'ocupació el que fa que actualment es trobin en un estat força dolent.

## 7 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

### 7.1 Planejament d'aplicació o referència

#### 7.1.1 Figures de planejament urbanístic supramunicipal

Taula 42. Plans directors

Instrument	Tipus/descripció	Data aprovació	Data publicació
Pla director de les àrees residencials estratègiques del Maresme	Planejament urbanístic general d'abast supramunicipal. Pla director urbanístic (PDU)	13/03/2009	13/05/2009
Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina	Planejament urbanístic derivat. Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg		01/06/1990

Font: elaboració pròpia

#### **El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Maresme**

El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Maresme, va ser aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 13 de març de 2009, publicada al DOGC núm. 5378, de 13 de maig de 2009.

Les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) són una figura urbanística definida en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. S'estableixen a partir de la redacció de 12 Plans directors urbanístics que es distribueixen pel territori de Catalunya per a crear nous sectors residencials que han de fer possible assolir els objectius del Pacte nacional per l'habitatge i de la Llei de l'habitatge, posant a disposició sòl per a la construcció d'habitatge protegit en un termini relativament curt.

El Pla director urbanístic de les ARE's del Maresme delimita 3 noves àrees residencials estratègiques: Argentona (ARE El Cros), Malgrat de Mar (ARE PP7 Escultor Clarà) i Pineda de Mar (ARE Pineda Centre), amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit de la comarca del Maresme.

Posteriorment, les Modificacions núm. 1 i núm. 2 del PDU de les àrees residencials estratègiques del Maresme, deixen sense efecte respectivament l'ARE Pineda Centre de Pineda de Mar i l'ARE Escultor Clarà de Malgrat de Mar. (Modificacions publicades al DOGC núm. 6842, de 31 de març de 2015, i al DOGC núm. 6963, de 25 de setembre de 2015).

Tot i que Tordera forma part del seu àmbit territorial, aquest Pla director no té incidència sobre el municipi en no delimitar cap ARE.

#### **El Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina**

Es tracta d'un Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg. Va ser aprovat per silenci administratiu el 20 de juliol de 1989 i publicada la seva aprovació al DOGC núm. 1300 de l'1 de juny de 1990.

Té com a objectiu l'establiment d'un règim de protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del paisatge de sectors de la Serralada litoral catalana en col·laboració amb els organismes competents, la propietat i els usuaris del territori. El seu àmbit se superposa al de l'Espai d'Interès Natural Serres de Montnegre – el Corredor (PEIN) i la seva superfície total és de 15.010 hectàrees.

Completa les determinacions dels Plans generals i altres instruments urbanístics municipals existents en l'àrea que abasta quan aquests no continguin les previsions detallades oportunes

que permetin adoptar les mesures de protecció, conservació i millora que són l'objectiu fonamental del present Pla especial.

## 7.1.2 Planejament urbanístic municipal

Taula 43. Pla General d'ordenació urbana

Instrument	Tipus/descripció	Data aprovació	Data publicació
Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera (PGOU)	Planejament urbanístic general. Ordenació urbanística integral del territori municipal	16/10/2002	23/01/2004

Font: elaboració pròpia

La figura de planejament urbanístic general vigent a Tordera és el **Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera** (en endavant PGOU). Va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 d'octubre de 2002 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 15 d'octubre de 2003. La normativa es va publicar al DOGC núm. 4055, de 23 de gener de 2004).

Representa la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Tordera, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 17 d'octubre de 1984, que era la figura de planejament urbanístic general en el municipi vigent fins aleshores.

El PGOU es va formular a l'empara del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, per aplicació del que preveia la Disposició Transitòria Tercera, apartat Primer, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Per tant, es tracta d'un planejament general no adaptat a les determinacions legislatives en matèria urbanística vigents en l'actualitat, cosa que, com es veurà més endavant, repercuteix en la manca de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

Des de l'entrada en vigor del PGOU, s'han formulat i tramitat un seguit de modificacions puntuals, entre les quals no s'ha identificat cap amb una incidència rellevant sobre les polítiques socials d'habitatge.

En l'actualitat no hi ha cap modificació en tràmit relacionada amb l'ús residencial amb potencial d'habitatge ni, en particular, amb potencial d'habitatge destinat a polítiques socials.

Aquest apartat se centrarà principalment en el Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera, les seves modificacions puntuals i els plans parcials d'ordenació de sectors d'ús predominant residencial, ja que aquests són els instruments de planejament urbanístic amb una incidència més destacada i directa sobre el parc d'habitatges en el municipi.

El PGOU recull els plans parcials previstos pel Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Tordera del 1984 que van ser aprovats definitivament i desenvolupats amb anterioritat de la seva entrada en vigor i els integra en el sòl urbà juntament amb el casc i el nucli de Sant Pere. Aquest és el cas dels sectors residencials Residencial Riullevant, Mas Ros i Poblat Vell Fibracolor.

D'ençà de l'entrada en vigor del PGOU s'han tramitat i aprovat els següents plans parcials i modificacions de plans parcials de sectors d'ús predominant residencial:

## Sector

	<i>publicació</i>
Pla parcial del sector 11, carretera de Fogars de Tordera	18/03/2005
Modificació puntual del Pla parcial del sector Sant Jaume-Mas Martí al sector VRU15	31/01/2006
Pla parcial urbanístic del sector 12 Pla de la Mullera	06/04/2005
Pla parcial urbanístic del sector número 16, Centre	30/01/2007
Pla parcial urbanístic del sector número 17, Ponent	09/02/2007
Modificació del Pla parcial del sector 17, Ponent	01/12/2010
Modificació puntual del Pla parcial del sector Pla de Vall (abans la Mullera)	03/07/2014
Modificació del Pla parcial urbanístic Sector 12, Pla de Vall, en l'àmbit de l'illa J-T	19/07/2016

El sector 15, Fibracolor, el sector 4, Sant Andreu, i el sector Sant Jaume ja comptaven amb plans parcials d'ordenació aprovats amb anterioritat a l'aprovació del PGOU (publicats al DOGC respectivament el 10/02/1988, el 01/02/1995 i el 09/11/1999).

També consten aprovats amb anterioritat a l'aprovació del PGOU els plans parcials de les urbanitzacions residencials Agora Park, Les Farreres i Roca Rosa, àmbits sobre els quals no incidirà el present document per la seva escassa capacitat per a fer front a la demanda exclosa, atesa la tipologia dominant d'habitatge unifamiliar en ciutat jardí que els caracteritza.

En l'Annex 1 es relacionen els instruments de planejament urbanístic vigent que consten en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC).

Tordera no disposa actualment de Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM).

### **Objectius i característiques del PGOU**

La revisió del Pla General es va formular amb l'objectiu de disposar d'una eina de desenvolupament urbanístic i territorial per potenciar l'equilibri econòmic, social i demogràfic de Tordera, amb criteris de sostenibilitat.

Entre els seus objectius prioritaris es proposa cobrir les demandes de sòl segons les expectatives de creixement tant de la població com del sector terciari, a partir del desenvolupament residencial i la consolidació del sòl urbanitzable.

Les seves línies estratègiques s'orienten cap a un creixement moderat, aprofitant la situació estratègica del municipi dins l'entorn.

Així, aposta per un creixement compacte que eviti l'ocupació extensiva del sòl i la dispersió, i per restringir l'expansió de les urbanitzacions, contemplant inclús la reducció d'alguns àmbits.

La Memòria del PGOU analitza l'evolució de la població, la demanda de sòl residencial i la demanda de sòl industrial per a definir les propostes.

#### L'evolució de la població

En el moment de la redacció del PGOU la població de Tordera era de 10.800 habitants, amb unes previsions de creixement de 1.800 habitants pels 10 anys vinents, horitzó temporal estimat per al seu desenvolupament.

Les previsions del Pla es fixen en l'anàlisi de l'activitat dels darrers anys, que genera immigració, i en les corresponents projeccions. Així, es preveu que l'increment de la població es produeixi no tant pel creixement vegetatiu, sinó per fenòmens aliens en funció del desenvolupament de l'activitat industrial i comercial a conseqüència de la situació estratègica de Tordera.

S'assenyala la transformació de segones residències en residències habituals durant els últims anys com a un factor que incrementa el creixement poblacional i que es reflecteix en la piràmide d'edats amb un increment de nous residents a Tordera majors de 65 anys.

### La demanda de sòl residencial

El PGOU preveu els següents escenaris de futur segons es tracti del recinte urbà o de segona residència (urbanitzacions residencials):

#### - Al recinte urbà:

L'estudi del creixement vegetatiu plantejaria unes demandes insignificants de 1.306 habitatges en 10 anys, cosa que situa l'evolució de la construcció destinada a residència permanent entorn de 130 habitatges/any.

Demanda considerada insignificant, ja que el potencial del planejament que es revisa (PGOU1984), de 10.550 habitatges, supera en més del doble la possible demanda futura i possibilita un desenvolupament de 20 anys.

#### - De segona residència:

El creixement de la construcció destinada a segona residència va tenir el seu punt àlgid als anys 80, moment a partir del qual el creixement de la construcció disminueix a conseqüència de la degradació dels entorns on se situen. Per això, es considera que el creixement del nombre d'habitatges destinats a aquesta finalitat se situarà molt per sota de l'experimentat en les dècades anteriors. Es tractava d'operacions especulatives d'urbanització en les que es va culminar el procés de parcel·lació dels terrenys, però en la majoria dels casos no es van dur a terme els projectes d'urbanització, resultant urbanitzacions residencials en les quals no estan constituïts els serveis mínims que ha de disposar tot sòl urbà.

Es considera que durant l'horitzó temporal de 10 anys de vigència del PGOU la demanda d'habitatges de segona residència es mantindrà al voltant de 650 habitatges. El PGOU1984 destinava a sòl de segona residència uns 4.325 habitatges, dels quals hi havia construïts en el moment de la redacció de la seva revisió al voltant de 1.800, per la qual cosa la previsió de

2.525 habitatges potencials supera àmpliament la demanda. La demanda de sòl industrial:

La demanda de sòl industrial a Tordera s'ha produït sempre a conseqüència de fenòmens aliens al municipi, deguts a la seva situació geogràfica estratègica.

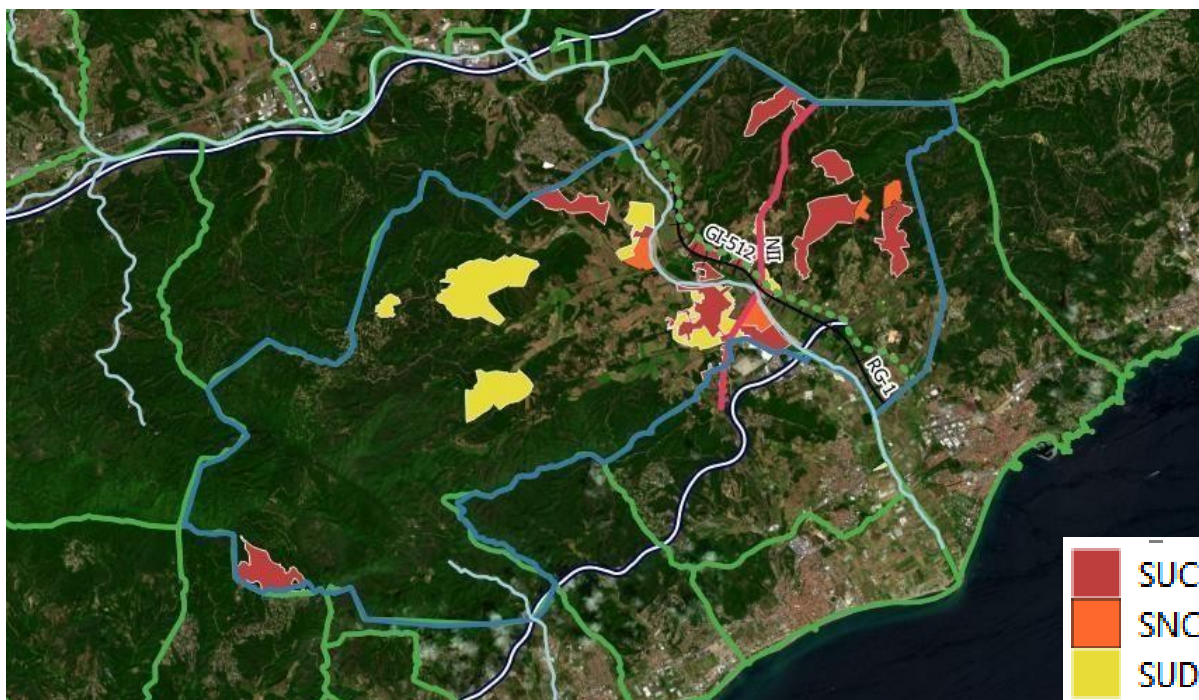
La necessitat de previsió de nou sòl de desenvolupament industrial s'estima entre 45 i 60 ha pel període de 10 anys de vigència del Pla, inclòs el sòl necessari per a propiciar la reubicació d'alguns dels més de 150 petits tallers que estaven dispersos pel recinte urbà en pro d'una major qualitat de vida urbana.

### **El règim urbanístic de sòl**

#### - DISTRIBUCIÓ I LOCALITZACIÓ TERRITORIAL DE LES DISTINTES CLASSES DE SÒL

En la següent imatge es pot apreciar la distribució i localització de les distintes classes de sòl en el territori del terme municipal de Tordera.

Mapa 4 Classificació del sòl en el PGOU: Terme municipal.



Font: MUC

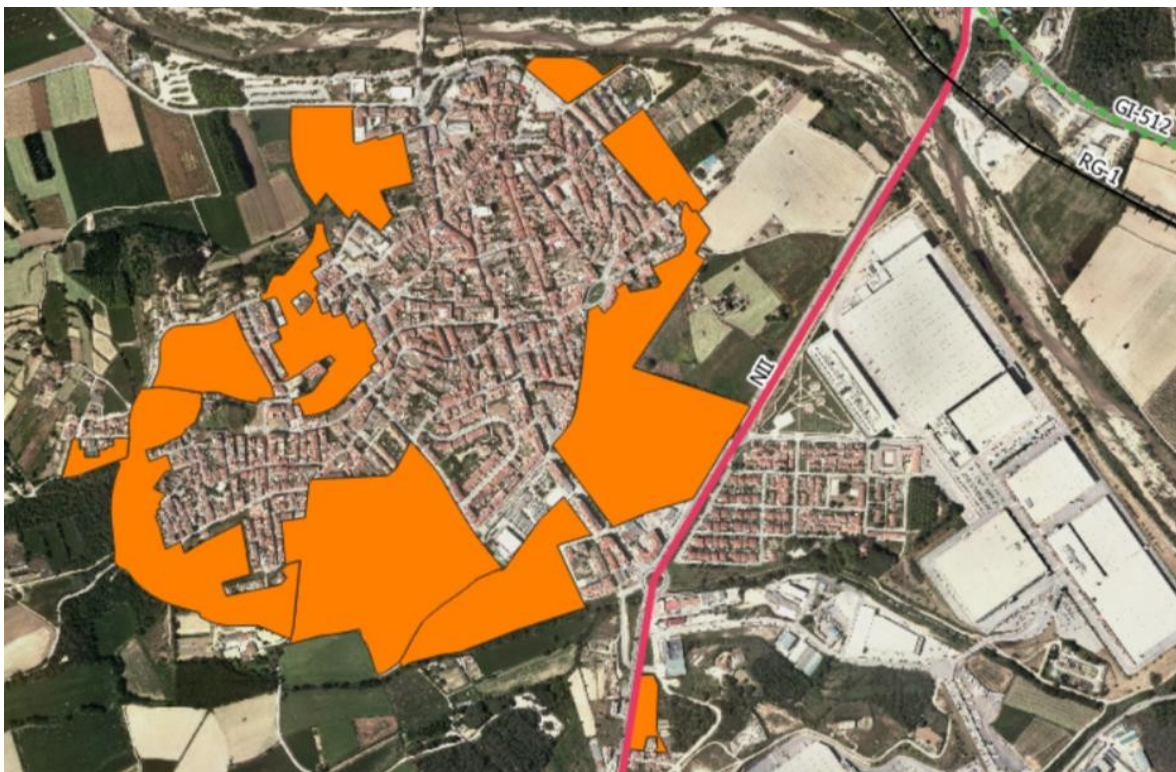
#### L'estructura residencial:

Dins del sòl urbà i del sòl urbanitzable l'estructura urbana residencial del municipi està formada per un nucli urbà, desenvolupat entorn de la vila històrica que neix a la vora del riu Tordera, força compacte i on es concentra la major part de la població distribuïda en diversos barris o àmbits.

En la corona d'aquest nucli primigeni i els seus eixamplaments històrics, s'han anat situant els diversos creixements, tant els que observem avui dia, com els futurs, completant el teixit urbà en els espais buits situats entre el nucli històric i alguns barris perifèrics.

D'altra banda, disperses per tot el terme municipal trobem una constel·lació d'urbanitzacions residencials, allunyades del nucli urbà i que ocupen grans extensions, que responen a fenòmens especulatius de les dècades dels anys 70 i 80 del segle passat.

Mapa 5. Classificació del sòl en el PGOU. Àmbits del Recinte Urbà.



Font: MUC.

#### - EL SÒL URBÀ (U)

Dins del sòl urbà, el PGOU no augmenta significativament el sòl destinat a habitatge respecte del PGOU1984. L'augment de superfície del nucli urbà es correspon bàsicament a dos fets: a la culminació del procés de transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà, amb la seva integració en el tixit urbà, i a l'ampliació de superfície del Sistema de Parcs i Jardins i del Sistema d'Equipaments.

Dins aquesta classe de sòl trobem el Recinte Urbà, les Urbanitzacions Residencials i els Àmbits Industrials Urbans:

- El Recinte Urbà (RU): Format pel casc antic i les zones que l'envolten. Podem distingir: els Àmbits i les Unitats d'Actuació.
- Els Àmbits del Recinte Urbà: Són d'àmbits de SU que han completat el procés de gestió urbanització. Juntament amb el Nucli urbà, format pel Casc (la Vila històrica i els seus creixements) i el nucli de Sant Pere (Can Nadal), trobem integrats els següents sectors residencials que majoritàriament han tingut una gestió urbanística unitària i diferenciada: Residencial Riullevant, Mas Ros i Poblat Vell Fibracolor. També s'inclou un àmbit d'activitats, La Farinera, destinat a zona hotelera i de lleure i zona d'altres serveis.
- Les Unitats d'Actuació del Recinte Urbà: Són àmbits que requereixen actuacions de gestió urbanística i d'execució d'obres. El PGOU delimita un total de **15** Unitats d'Actuació (**4** Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat i **11** Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat), totes d'ús predominant residencial.
- Les Urbanitzacions Residencials: Es tracta de zones destinades a residència de segona ocupació en sòl dispers per tot el territori municipal i comprèn un total de **9** Unitats d'Actuació.
- Els Àmbits Industrials Urbans (Polígons Industrials): Són les àrees destinades exclusivament a la indústria i d'ocupació de sòl extensiva. Comprèn els següents **6** àmbits, en general procedents del sòl urbanitzable, que han culminat el seu procés de gestió i urbanització:

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>
U UI01	Fibracolor
U UI02	Can Verdalet
U UI03	Can Buscà
U UI04	Transformadora Elèctrica
U UI05	Inditex
U UI06	Depuradora

- **EL SÒL URBANITZABLE (V)**

El sòl urbanitzable comprèn les reserves de sòl per atendre les necessitats del municipi i on es preveu situar els diferents creixements de la vila. El PGOU crea bàsicament reserves de sòl destinades a la indústria, sector que té fortes demandes, però en canvi no amplia el sòl destinat a habitatge respecte del PGOU1984, ja que l'estudi de creixement potencial de la població de Tordera és molt inferior a la reserva de sòl que ja preveia aquell.

El PGOU només determina una categoria de sòl urbanitzable, el programat, que d'acord amb la legislació urbanística vigent en l'actualitat es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat.

Està constituït per **19** Sectors classificats en tres àmbits sectorials:

- **Àmbits sectorials:**

- **Àmbit de creixement al Recinte Urbà:** Són aquells espais que es definien ja com a sòl urbanitzable en el PGOU1984, i que no tenen cap nivell d'urbanització en el moment de la redacció del PGOU.

Es preveuen **12** Sectors de desenvolupament periurbans destinats a ser urbanitzats per a l'absorció de nous assentaments de població o serveis. D'aquests, **11** Sectors són d'ús predominant residencial i **1**, el V RU20 Can Bertolí, d'ús predominant comercial en el qual es preveu un únic habitatge.

- **Àmbit de creixement d'Urbanitzacions Residencials:** Es preveuen **3** àmbits de creixement que es corresponen amb les urbanitzacions de sòl residencial amb predomini de l'habitatge unifamiliar, majoritàriament destinat a residència de segona ocupació, que no van culminar el seu procés de gestió i urbanització, i necessiten una forta implicació municipal.
- **Àmbit de creixement de mitjana i petita indústria:** Es tracta del sòl destinat a acollir les edificacions industrials i industrio-comercials dins del sòl urbanitzable. Es defineixen **4** àmbits industrials de creixement de mitjana i petita indústria.

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>
V UI10	La Mina d'Or
V UI11	Can Buscà Nord
V UI12	Can Payàs
V UI13	Pla de Can Roquet (Inditex)

- **EL SÒL NO URBANITZABLE (R)**

El sòl no urbanitzable augmenta la seva superfície respecte al PGOU1984 bàsicament perquè recupera part de les superfícies que formaven part de les urbanitzacions residencials (desclassificació).

Comprèn aquelles zones del territori municipal amb interès agrari, forestal, ecològic o

paisatgístic on no es permeten els processos de transformació del sòl per protegir i millorar les seves condicions, en consonància amb el planejament sectorial.

Els àmbits dels espais inclosos al Pla d'espais d'interès natural (PEIN), que protegeixen zones boscoses queden recollits dins la qualificació urbanística R RN01 00 F01 Àrees Forestals d'Interès Natural. L'espai PEIN *Serres de Montnegre – el Corredor* també compta amb un Pla especial de protecció: el Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina (vegeu apartat 4.1.1 *Figures de planejament urbanístic supramunicipals*).

Les unitats de zones humides delimitades pel PEIN, la *Roureda de Tordera* i els *Estanys de Tordera*, s'inclouen dins la qualificació urbanística R RN01 00 N01 Àrees d'Interès Natural Específic.

#### - Els Agregats Rurals (AR)

Entre els àmbits de desenvolupament d'usos singulars en sòl no urbanitzable, es reconeixen **3** Agregats Rurals. Es tracta de petits conjunts residencials formats per habitatges unifamiliars existents amb front a camí o pista pública.

*Taula 44. Agregats rurals*

<b>Nom</b>	<b>Superfície (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Descripció</b>
Les Mimoses	45.594	Format per tres petits àmbits a l'oest de Tordera, en el turó de la Creu de Casalins, sobre el camí d'Hortsavinyà
Cal Capità	34.297	Conjunt residencial situat al voltant del camí de Can Mas a Cal Capità
Can Manresa-Tió	22.147	Situat a l'est de Tordera
<b>Total agregats rurals</b>	<b>102.038</b>	

*Font: elaboració pròpia*

No es disposa de Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, però el PGOU recull una relació de les masies i construccions existents en sòl no urbanitzable com a elements singulars i d'interès i, a més, reconeix expressament:

- Aquelles construccions que hagin obtingut llicència d'activitats amb data anterior a l'1 de desembre de 2000.
- Els edificis que formen part d'equipaments.
- Els edificis que estan lligats a activitats complementàries.

#### - ELS SISTEMES

El PGOU preveu els següents Sistemes urbanístics:

- Sistemes Tècnics (SSTT).
- Sistemes de Parcs i Jardins (SSPP), en el que s'inclou el Sistema Hidrològic.
- Sistemes d'Equipaments i Serveis Cívics (SSEE).

Taula 45. Quadre resum de superfícies assignades per a cada classe de sòl.

Codi	Classe de sòl	Superfície (m <sup>2</sup> )
U	SÒL URBÀ	
URU	RECINTE URBÀ	1.180.718
UR	URBANITZACIONS RESIDENCIALS	3.482.634
UI	POLÍGONS INDUSTRIALS	420.535
<b>Total sòl urbà</b>		<b>5.083.887</b>
V	SÒL URBANITZABLE (programat)	
VRU	RECINTE URBÀ	595.232
VR	URBANITZACIONS RESIDENCIALS	2.415.048
VUI	POLÍGONS INDUSTRIALS	845.918
<b>Total sòl urbanitzable</b>		<b>3.856.198</b>
R	SÒL NO URBANITZABLE	75.690.418
<b>Total sòl no urbanitzable</b>		<b>75.690.418</b>
<b>Total terme municipal</b>		<b>84.630.503</b>

Font: Memòria PGOU2004.

### Anàlisi dels àmbits residencials previstos al PGOU

Tenint en compte els objectius del present PLH, en primer lloc caldrà dirigir l'atenció cap a les Unitats d'Actuació i Sectors que preveuen principalment sòl d'ús residencial. Atenent les tipologies de l'edificació dominants en cadascun d'aquests àmbits es centrarà l'estudi en els que s'inclouen tipologies més adequades al residencial plurifamiliar.

Finalment, en l'apartat 4.2 s'identificaran quins d'aquests àmbits tenen unes perspectives de desenvolupament real dins l'escenari temporal d'execució del PLH.

A continuació s'analitzen les previsions del PGOU pel desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable de naturalesa residencial per tal de satisfer les necessitats bàsiques d'habitatge.

#### - DESENVOLUPAMENT DEL PGOU EN SÒL URBÀ (U)

El sòl urbà comprèn aquell sòl que ja ha sigut sotmès al procés d'integració del teixit urbà i que, en conseqüència, està consolidat per l'edificació i dotat dels serveis urbanístics. També reben la consideració de sòl urbà els teixits urbans preexistents encara que des del punt de vista dels serveis urbanístics i de l'edificació no es trobin completament consolidats o desenvolupats.

El PGOU no preveu un augment significatiu dels habitatges en sòl urbà per densificació del teixit, i estableix el creixement residencial en els nous entorns tant en sòl urbà no consolidat per a completar la trama urbana, com en sòl urbanitzable delimitat en els Sectors periurbans.

Entre les actuacions previstes per a consolidar el sòl urbà, el PGOU proposa la millora i consolidació del teixit residencial tant en el casc urbà com en les urbanitzacions residencials.

Com a actuació destacada de transformació per a millorar la qualitat del teixit urbà i potenciar l'ús residencial dins el casc urbà s'opta per la supressió i trasllat fora del cas urbà de les zones d'usos mixtes que donaven una cabuda preferent a la petita i mitjana indústria.

Dins d'aquesta classe sòl el PGOU distingeix: el sòl urbà consolidat, que comprèn els terrenys que tenen la condició de solar i els inclosos en Unitats d'Actuació amb la finalitat exclusiva de completar o acabat la urbanització, i el sòl urbà no consolidat, format pels terrenys inclosos en Unitats d'Actuació i els que per edificar-los sigui necessari cedir terrenys per a carrers i vies.

#### - Unitats d'Actuació en el Recinte Urbà (U RU)

El PGOU delimita un total de **15** Unitats d'Actuació en el sòl urbà vacant, per al desenvolupament i gestió de les quals preveu majoritàriament el sistema d'actuació de cooperació.

No especifica el nombre d'habitatges previstos per a cadascun d'aquests àmbits de sòl urbà, no obstant això, es fa una estimació aproximada del nombre d'habitatges resultants per a cada Unitat d'Actuació a partir del sostre edificable assignat i considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

- En sòl urbà consolidat es preveuen les següents quatre Unitats d'Actuació d'ús residencial:

Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat en el Recinte Urbà

Codi	Nom	Sup. àmbit (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable residencial (m <sup>2</sup> )	Nombre màxim habitatges (*)	Població potencial (**)
UA-1	Carrer Puigverd	5.232,80	5.787,00	57	228
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	3.030,00	5.847,00	57	228
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	7.096,00	11.256,00	112	448
UA-4	Carrer Castillejos - Carrer Pelayo	5.608,00	3.542,00	34	136
<b>Total</b>		<b>20.966,80</b>	<b>26.432,00</b>	<b>260</b>	<b>1.040</b>

(\*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge. (\*\*) Estimació considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

- En sòl urbà no consolidat es preveuen les següents onze Unitats d'Actuació d'ús residencial:

Taula 46. Unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat en el recinte urbà

Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat en el Recinte Urbà

Codi	Nom	Sup. àmbit (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable residencial (m <sup>2</sup> )	Nombre màxim habitatges (*)	Població potencial (**)
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	6.003,00	10.224,00	101	404
UA-6	Carrer dels Carboners	2.595,00	3.102,00	3	12
UA-7	Carrer Sant Furriol	2.183,00	4.177,00	41	164
UA-8	Sota Cementiri	2.448,00	2.990,00	29	116
UA-9	Carrer del General Prim	2.530,00	1.779,00	17	68
UA-10	Cal Ret	3.868,00	2.592,00	25	100
UA-11	Can Pinatelli	2.687,00	1.810,00	17	68
UA-12	Can Comaleres	6.178,00	5.601,00	56	224
UA-13	Carrer Inmaculada	3.336,00	6.600,00	66	264
UA-14	Sant Pere	5.749,00	1.950,00	19	76
UA-17	Carrer dels Aiguamolls	9.861,00	3.650,00	36	144
<b>Total</b>		<b>47.438,00</b>	<b>44.475,00</b>	<b>410</b>	<b>1.640</b>

(\*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

(\*\*) Estimació considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

Si bé l'article 258 de la Normativa del PGOU estableix l'obligació de cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic per al sòl urbà no consolidat per remissió a les determinacions de la legislació urbanística vigent en el moment de l'aprovació definitiva del PGOU a les quals s'havia d'adaptar, les fitxes de característiques urbanístiques d'aquests àmbits no preveuen específicament cessions d'aprofitament urbanístic.

Les tipologies de l'edificació dominants en aquests àmbits responen a edificacions contínues segons alineacions a viari (T-1), que trobem bàsicament al centre urbà, i a edificacions flexibles distanciades a l'alineació del vial (T-2), que trobem bàsicament a l'extensió del centre urbà. Si bé trobem edificacions aïllades de petits volums en ciutat jardí en les Unitats d'Actuació UA-16 Sant Pere i UA-17 Carrer dels Aiguamolls i en part també en les UA-4 Carrer Castillejos-Carrer Pelayo i UA-11 Can Pinatelli. A la UA-10 Cal Ret es preveu una tipologia d'edificacions aïllades singulars, amb jardí privat (T-4).

- Unitats d'Actuació de les Urbanitzacions Residencials (U UR)

Es tracta d'urbanitzacions de sòl residencial amb predomini de l'habitatge unifamiliar que provenen inicialment de plans parcials.

La urbanització d'aquests Sectors residencials en el moment de redacció del PGOU presentava moltes deficiències, especialment en els sistemes de les instal·lacions de sanejament i de subministrament d'aigua. El PGOU preveu la gestió d'aquests sistemes a través de sengles Plans especials i aposta per solucionar la problemàtica d'aquests sòls que no han finalitzat el seu procés urbanitzador mitjançant el sistema d'actuació de cooperació, ja que requereixen una forta implicació municipal.

El PGOU no considera ampliar el sòl urbà destinat a urbanització residencial. Ben al contrari, preveu la seva reducció, quedant definit pels següents àmbits:

Taula 47. Unitats d'actuació en sòl urbà de les urbanitzacions residencials

Unitats d'Actuació en sòl urbà de les Urbanitzacions Residencials (U RU)						
Codi	Nom	Sup. Àmbit m <sup>2</sup>	Densitat hab/ha	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)	
U UR01	Sant Daniel	521.241	5,14	268	1.072	
U UR02	Mas Mora	909.006	11,39	1.035	4.140	
U UR03	Tordera Parc	296.492	8,77	260	1.040	
U UR04	Terra Brava	472.735	9,67	457	1.828	
U UR05	Mas Reixac	48.781	9,02	44	176	
U UR07	Niàgara Parc	453.813	8,22	373	1.492	
U UR10	Can Domènec	601.403	5,05	304	1.216	
U UR11	Sant Daniel "B"	179.162	19,81	355	1.420	
U UR12	Mas Mora "B"					
<b>Total</b>		<b>3.482.633</b>		<b>3.096</b>	<b>12.384</b>	

(\*) Font: Memòria PGOU.

(\*\*) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge. Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

Tot i que el PGOU considera aquests àmbits de les Urbanitzacions Residencials com a Unitats

d'Actuació, no estableix fitxes de característiques urbanístiques per a cadascun, excepte per a dos dels quals per als que determina obligacions de cessions i urbanització i els subjecta a la redacció de sengles Plans especials urbanístics per fixar l'ordenació de l'edificació i la zonificació, a gestionar mitjançant el sistema d'actuació de compensació.

Les dues Unitats d'Actuació delimitades pel PGOU són les següents:

Codi	Nom	Sup. àmbit (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable residencial (m <sup>2</sup> )	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)
UA-15	Sant Daniel	179.161,00	48.239,00	355	1.420
UA-16	Mas Mora	121.733,00	53.427,00		
<b>Total</b>		<b>300.894,00</b>	<b>101.666,00</b>	<b>355</b>	<b>1.420</b>

(\*) Font: Memòria PGOU.

(\*\*) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge. Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

La tipologia de l'edificació dominant en tots aquests àmbits és d'edificacions aïllades de petits volums, en ciutat jardí (T-3), bàsicament de segona residència, i l'ús dominant és d'habitatge unifamiliar.

No es preveuen específicament cessions d'aprofitament urbanístic.

Les característiques i determinacions de cadascuna de les Unitats d'Actuació delimitades en sòl urbà es detallen en l'annex 2.

- DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE (V)

El PGOU preveu desenvolupar el sòl urbanitzable mitjançant planejament derivat (plans parcials), a executar per polígons complets. També possibilita el desenvolupament parcial per subsectors.

Per a tots aquests Sectors el PGOU defineix el nombre d'habitatges previstos.

- Sectors de desenvolupament en el Recinte Urbà (V RU)

El creixement previst pel PGOU per al Recinte Urbà es basa en la definició de **12** Sectors de caràcter periurbà destinats a ser urbanitzats per a l'absorció dels nous assentaments de població o de servei. D'aquests **10** són d'ús principalment residencial i **1** d'ús comercial (Can Bertolí), en el qual s'admet 1 habitatge.

Els onze Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà són els següents:

Taula 48. Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà

Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà (V RU)						
Codi	Nom	Sup. Àmbit m2	Densitat hab/ha	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)	
VRU11	Carretera de Fogars	40.409	56	226	904	
VRU12	Sotavila	30.122	52	156	624	
VRU13	La Mullera	110.391	60	662	2.648	
VRU15	Sant Jaume Mas Martí	118.748	44	526	2.104	
VRU16	Centre	36.287	72	261	1.044	
VRU17	Ponent	77.647	50	388	1.552	
VRU18	Sant Andreu	5.549	23,42	13	52	
VRU19	El Castell	50.638	20	101	404	
VRU21	Can Grimal	12.010	18	12	48	
VRU22	Cementiri Antic	29.159	10	29	116	
<b>Total</b>		<b>510.960</b>		<b>2.374</b>	<b>9.496</b>	

(\*) Font: Memòria PGOU.

(\*\*) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge. (Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU).

En general, el PGOU preveu en aquests Sectors una diversitat de tipologies edificatòries en resposta a les necessitats residencials a satisfer, tant d'habitatge plurifamiliar com d'habitatge unifamiliar, aquesta última tipologia amb una forta demanda en el municipi.

Així, trobem Sectors amb unes tipologies edificatòries dominants més adequades al residencial plurifamiliar, bé d'edificacions contínues segons alineacions a viàri (T-1), com en el cas del Sector V RU19 El Castell, o bé combinant aquesta tipologia amb la d'edificacions flexibles distanciades a l'alineació del vial (T-2), com en el Sector V RU11 Carretera de Fogars.

En altres Sectors les tipologies de l'edificació dominants combinen el residencial plurifamiliar i unifamiliar. Aquest és el cas dels Sectors V RU12 Sotavila, V RU13 La Mullera, en el qual el creixement previst està configurat per edificació de caràcter plurifamiliar i per habitatges en

filera, V RU15 Sant Jaume Mas Martí, amb una part d'habitatge unifamiliar arrengrerat i una part important d'habitatge plurifamiliar en bloc, i V RU16 Centre i V RU17 Ponent, amb una part d'ordenació tancada de caràcter plurifamiliar i una part d'habitatge unifamiliar, aïllat i en filera respectivament.

Per últim, també trobem Sectors com el V RU14 Poblat Nou de Fibracolor, el V RU18 Sant Andreu, el V RU21 Can Grimal i el V RU22 Cementiri Antic, on es preveu com a dominant exclusivament la tipologia d'edificacions aïllades de petits volums en ciutat jardí (T-3), més pròpia de l'habitatge unifamiliar, tot i que en alguns Sectors l'ordenació segons agrupaments en ciutat jardí admet l'ús d'habitatge de més d'un per edificació o plurifamiliar (aparellat o agrupat).

- Sectors de desenvolupament a les Urbanitzacions Residencials (V UR)

El PGOU defineix els següents 3 plans parcials residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions Residencials:

*Taula 49. Sectors residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions residencials*

**Sectors residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions Residencials (V UR)**

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Sup. Àmbit m2</b>	<b>Densitat hab/ha</b>	<b>Habitatges previstos (*)</b>	<b>Població potencial (**)</b>
V UR 08	Les Farreres	814.849	339.873	396	1.584
V UR 09	Roca Rossa	133.582	82.514	139	556

(\*) Font: Memòria PGOU.

(\*\*) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge. (Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU).

La tipologia de l'edificació dominant en aquests àmbits de sòl urbanitzable, igual que en les Urbanitzacions Residencials en sòl urbà, és d'edificacions aïllades de petits volums, en ciutat jardí (T-3), bàsicament de segona residència, i l'ús dominant és d'habitatge unifamiliar.

En tots aquests Sectors es preveuen cessions d'aprofitament urbanístic del 10% d'acord amb el que estableix l'article 20 de la Normativa, excepte en el Sector V RU18 Sant Andreu, amb planejament derivat aprovat en el moment de la redacció del PGOU.

El PGOU no qualifica ni preveu reserves d'habitatge amb protecció oficial en cap de les Unitats d'Actuació i dels Sectors previstos.

Les característiques i determinacions de cadascun dels Sectors delimitats en sòl urbanitzable es detallen en l'annex 3.

*Exclusió del patró tipològic predominant de les Urbanitzacions Residencials i d'altres sectors amb habitatge unifamiliar en el Recinte Urbà*

El desenvolupament de les Unitats d'Actuació en sòl urbà i dels Sectors en sòl urbanitzable de les Urbanitzacions Residencials es correspon completament amb la tipologia edificatòria d'habitatge unifamiliar aïllat en ciutat jardí, de grans dimensions. Aquests àmbits estan allunyats del nucli urbà i destinats majoritàriament a segones residències, per tant, no podran considerar-se com a producte que pugui satisfer la demanda exclosa.

Per aquest mateix motiu, les Unitats d'Actuació UA-14 Sant Pere i UA-17 Carrer dels Aiguamolls i els Sectors V RU14 Poblat Nou de Fibracolor i V RU18 Sant Andreu, ja executats, i els Sectors V RU21 Can Grimal i V RU22 Cementiri Antic, pendents de desenvolupament, en el Recinte Urbà, que donen resposta a la demanda d'habitatge unifamiliar, tampoc podran comptar.

### *Localització del residencial plurifamiliar*

Com s'ha indicat anteriorment, en el present PLH caldrà posar atenció en els àmbits residencials que incloguin una part important de qualificacions urbanístiques que es corresponguin amb tipologies més adequades a l'edificació d'habitatge plurifamiliar. La totalitat d'aquests àmbits es troben localitzats al RECINTE URBÀ.

Així, el residencial plurifamiliar el trobem localitzat en les Unitats d'Actuació en sòl urbà i en els Sectors de planejament derivat en sòl urbanitzable següents:

- Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat:

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Estat</b>
UA-1	Carrer Puigverd	No executada
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	Executada
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	Executada

UA-4 Carrer Castillejos - Carrer Pelayo No executada

- Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat:

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Estat</b>
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	No executada
UA-6	Carrer dels Carboners	Executada
UA-7	Carrer Sant Furriol	Executada
UA-8	Sota Cementiri	Executada
UA-9	Carrer del General Prim	No executada
UA-10	Cal Ret	No executada
UA-11	Can Pinatelli	No executada
UA-12	Can Comaleres	No executada
UA-13	Carrer Inmaculada	No executada

- Sectors en sòl urbanitzable delimitat:

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Estat</b>
V RU11	Carretera de Fogars	Desenvolupat
V RU12	Sotavila	No desenvolupat
V RU13	La Mullera	Desenvolupat
	Sant Jaume Mas Martí	Desenvolupat
	Centre	No finalitzat
V RU17	Ponent	No finalitzat
V RU19	El Castell	No desenvolupat

Com es veurà en el següent apartat, els Sectors V RU12 Sotavila i V RU19 El Castell, sense Pla parcial aprovat definitivament en el moment de la redacció del present PLH i amb dificultats per al seu desenvolupament, no compten amb unes previsions d'execució real durant el període de sis anys d'execució del PLH.

## 7.2 Estat d'execució del sòl residencial

En aquest apartat s'avalua el grau d'execució del sòl residencial del municipi a partir a partir del'anàlisi dels següents dos factors:

- La dinàmica de transformació residencial recent produïda en sòl urbà consolidat.
- Els desenvolupaments urbanístics majoritàriament residencials produïts en les Unitats d'Actuació en sòl urbà i en els Sectors en sòl urbanitzable delimitat.

## 7.3 Dinàmica de transformació residencial en sòl urbà consolidat (SUC)

Per tal de conèixer la dinàmica constructiva i de transformació dels teixits urbans del municipi, i poder oferir una aproximació al futur desenvolupament del sòl urbà consolidat, s'analitza la informació aportada per la relació d'expedients de llicències municipals d'obres majors concedides durant els darrers quatre anys (període 2017–2020), complementada amb la valoració i el coneixement dels tècnics municipals, tot seleccionant aquelles llicències relacionades amb tipologies d'actuacions que permeten generar nous immobles destinats a habitatge.

En concret, s'analitza la dinàmica que s'ha donat en la construcció d'obra nova i en la millora del parc d'habitatge existent, mitjançant la rehabilitació i la reforma.

La sistematització de les llicències municipals permet identificar els següents quatre perfils més habituals de transformació: obra nova, rehabilitació i reforma (inclosa l'ampliació), primera ocupació i legalització.

Aquestes són les tipologies d'actuacions que incideixen en el nombre d'immobles destinats a habitatge generats, bé de nova planta, bé per transformació mitjançant rehabilitació i canvi d'ús. Per tant, es fa una primera valoració quantitativa, per anys i per perfils de transformació, del nombre d'habitatges resultants, a partir de la qual es fa la interpretació.

*Taula 50. Valoració quantitativa de tipologia d'actuacions per anys*

<b>Any</b>	<b>Tipologia actuacions</b>	<b>RU</b>	<b>UR</b>	<b>Total</b>
2017	Obra nova		5	5
	Primera ocupació	1	6	7
	Legalització		1	1
	Reforma / ampliació (*)	8		8
	<b>Total 2017</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>21</b>
2018	Obra nova		5	5
	Primera ocupació		5	5
	Legalització		1	1
	Reforma / ampliació (*)	5	3	8
	<b>Total 2018</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>19</b>
2019	Obra nova		7	7
	Primera ocupació		5	5
	Legalització		2	2
	Reforma / ampliació (*)	11	2	13
	<b>Total 2019</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>27</b>
2020	Obra nova	1	6	7
	Primera ocupació		3	3
	Legalització	1	3	4
	Reforma / ampliació (*)	12		12
	<b>Total 2020</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>26</b>
<b>TOTAL 2017-2020</b>		<b>39</b>	<b>54</b>	<b>93</b>

(\*) S'inclouen els canvis d'ús.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació municipal (relació de llicències d'obra major).

Taula 51. Valoració quantitativa per perfils de transformació

<b>Tipologia actuacions</b>	<b>RU</b>	<b>UR</b>	<b>Total</b>
Obra nova	1	23	24
Primera ocupació	1	19	20
Legalització	1	7	8
Reforma / ampliació (*)	36	5	41
<b>TOTAL 2017-2020</b>	<b>39</b>	<b>54</b>	<b>93</b>

(\*) S'inclouen els canvis d'ús.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació municipal (relació de llicències d'obra major).

### Valoració qualitativa:

Durant els darrers quatre anys no s'ha produït el desenvolupament ni l'edificació de grans àmbits. Tots els habitatges generats són de règim lliure.

- L'obra nova i la primera ocupació: En els últims quatre anys s'han atorgat 24 llicències d'obra nova, 20 primeres ocupacions i 8 legalitzacions, que han generat un increment total de 52 habitatges (0,61% sobre el nombre d'habitatges existents segons el cens de població i habitatges de 2011).

La pràctica totalitat de l'obra nova es concentra en escasses parcel·les en els àmbits de les Urbanitzacions Residencials (UR) disperses per tot el municipi i responen a la tipologia d'edificació d'habitatge unifamiliar aïllat.

En el Recinte Urbà (RU) la construcció d'obra nova és pràcticament inexistent. Només s'ha generat un habitatge en tot el període considerat, s'ha atorgat una llicència de primera ocupació i una llicència de legalització, amb una ràtio de generació d'habitatges inferior a una per any.

A partir de la dinàmica que mostra l'atorgament de llicències d'obra nova no es preveu un increment significatiu dels habitatges nous finalitzats en els pròxims anys.

- La rehabilitació: Les actuacions de reforma i ampliació sumen un total de 41 llicències i representa el 0,48% dels habitatges existents segons Cens de població i habitatges de 2011.

D'acord amb les dades aportades per les llicències concedides, s'observa un increment d'actuacions de reforma i d'ampliació en els dos últims anys en el Recinte Urbà (RU). Algunes d'aquestes obres, quatre en concret, han tingut per finalitat la reconversió de locals en habitatges (canvi d'ús).

S'han executat dues obres de reforma per a instal·lar ascensors en edificis plurifamiliars i una en habitatge unifamiliar.

- De l'evolució de les llicències per anys es pot concloure que, en general, no es produeix una tendència clara a l'alça o a la baixa, sinó que hi ha un estancament. Si bé, en particular, cal destacar que en el Recinte Urbà (RU) s'ha produït un increment progressiu de les actuacions de reforma i ampliació.
- No es disposa de les dades d'ordres d'execució incoades. Podem pensar que no s'està intervenint en els 20 immobles destinats a habitatge que el cens de població i habitatges de 2011 indicava que tenien un estat de conservació ruïnós, ni sobre els 505 que s'assenyalaven amb un estat dolent o deficient.
- Un fenomen amb una forta incidència a Tordera és la transformació en primera residència d'habitatges existents. D'acord amb les dades dels censos de població i d'habitatges, en l'any 1991, l'habitatge principal representava el 49,22% dels habitatges totals, en el 2001 representava el 66,38%, mentre que el 2011 assolí ja el

74,18% dels habitatges totals, amb 6.275 habitatges principals sobre el total de 8.459 habitatges censats.

Es pot concloure que, si es manté la dinàmica actual, es pot preveure la construcció d'un o dos nous habitatges per any en el Recinte Urbà (RU).

Caldrà posar atenció en l'augment progressiu de les reformes i canvi d'ús, considerant també aquest potencial de transformació en la generació de nous habitatges.

## **7.4 Desenvolupament del planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable**

Per tal d'avaluar el grau el potencial de generar nou habitatge, i poder oferir unes previsions d'execució de l'edificació, s'analitza quin és l'estat o grau de desenvolupament urbanístic de les Unitats d'Actuació en sòl urbà i dels Sectors de planejament derivat en sòl urbanitzable delimitat majoritàriament residencials en el moment actual.

Al llarg dels darrers 3-5 anys no s'ha produït cap procés de desenvolupament d'Unitats d'Actuació ni de Sectors. Tots els processos identificats s'han produït entre els anys immediatament posteriors a l'entrada en vigor del PGOU i fins a l'aturada que ha representat la crisi financera i immobiliària iniciada en el 2008, l'activitat, per tant, es concentra en la primera dècada del present segle. En aquest període tampoc s'ha formulat ni aprovat cap modificació de planejament.

S'inclouen en aquest apartat l'anàlisi de l'estat d'execució tant de les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat (SNC) com les delimitades en sòl urbà consolidat (SUC), ja que es tracta d'àmbits de gestió urbanística delimitats pel PGOU en els quals no és possible l'atorgament de llicències d'edificació de forma directa. En efecte, els terrenys inclosos en aquests àmbits no tenen consideració de solar apte per a l'edificació, ja que d'acord amb l'apartat c) de l'article 29 del TRLUC *Concepte de Solar* no són susceptibles de llicència immediata perquè han estat inclosos en un polígon d'actuació urbanística (Unitat d'Actuació) pendent de desenvolupament.

L'anàlisi se centra en les Unitats d'Actuació i els Sectors que inclouen unes tipologies de l'edificació més adequades per a donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible i que s'han identificat en l'anterior apartat 5.1, tot exclouent els àmbits amb predomini de qualificacions que responen a unes tipologies residencials de caràcter unifamiliar, ja que es considera que aquestes són tipologies poc adequades per a la possible inclusió en actuacions per obtenir noves reserves d'habitatge protegit. Els sectors amb predomini de l'habitatge unifamiliar, aïllats, aparellats o en filera, condicionen l'accés a l'habitatge, especialment per a joves i rendes baixes, ja que són habitatges més cars i la seva presència va en detriment de l'oferta d'habitatge plurifamiliar que ofereix immobles més petits i assequibles.

Per a identificar els Sectors de sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat definitivament s'ha recorregut al Registre de planejament urbanístic de Catalunya (vegeu apartat 5.1).

Es considera que, com a màxim, aquests seran els Sectors en els quals es puguin arribar a executar en major o menor grau els habitatges de règim lliure previstos durant el període de sis anys d'execució del PLH.

Per a identificar les Unitats d'Actuació en sòl urbà executades s'ha disposat de la informació facilitada pels Serveis Tècnics Municipals, la qual s'ha contrastat amb l'observació directa.

També es disposa de la informació dels projectes de reparcel·lació dels Sectors V RU16 Centre i V RU17 Ponent. Aquests són els únics sectors en els quals trobem actualment sòl de titularitat municipal provinent de les cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament urbanístic.

## Grau d'execució del planejament en sòl urbà del Recinte Urbà

Com s'ha exposat en l'apartat 5.1, en absència d'especificació del nombre d'habitatges previstos per a cadascun d'aquests àmbits en el planejament vigent, s'ha fet una estimació aproximada del nombre d'habitatges resultants per a cada Unitat d'Actuació a partir del sostre edificable assignat i considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

En la següent taula es mostra l'estat d'execució de les Unitats d'Actuació en sòl urbà:

*Taula 52. Estat Execució de les Unitats d'Actuació en sòl urbà*

### Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat

Codi	Denominació	Habitatges H vistos (*)	Grau desenvolupament (**)	Habitatges executats (***)
<i>pre</i>				
UA-1	Carrer Puigverd	57	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar part d'obres d'urbanització (c. Roger de Llúria). No es poden concedir llicències.	0
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	57	Executat.	57
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	112	Executat.	112
UA-4	Carrer Castillejos-Carrer Pelayo	34	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
<b>Total</b>		<b>260</b>		<b>169</b>

(\*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

(\*\*) Observació directa contrastada amb SSTT Municipals.

(\*\*\*) Estimació a partir d'observació directa i consulta de Cadastre. No es disposa d'informació municipal.

### Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat

Codi	Denominació	Habitatges previstos (*)	Grau desenvolupament (**)	Habitatges executats (***)
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	101	Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment. No es poden concedir llicències.	0
UA-6	Carrer dels Carboners	3	Executat.	3
UA-7	Carrer Sant Furiol	41	Executat.	34
UA-8	Sota Cementiri	29	Executat.	29
UA-9	Carrer del General Prim	17	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-10	Cal Ret	25	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-11	Can Pinatelli	17	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-12	Can Comaleres	56	Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat. Projecte d'urbanització aprovat definitivament. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-13	Carrer Inmaculada	66	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-14	Sant Pere	19	Es va modificar la delimitació de l'àmbit. Executat.	3
UA-17	Carrer dels Aiguamolls	36	Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització aprovats definitivament. Pendent execució obres d'urbanització. No es poden concedir llicències.	1
<b>Total</b>		<b>410</b>		<b>70</b>

(\*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge

(\*\*) Observació directa contrastada amb SSTT Municipals.

(\*\*\*) Estimació a partir d'observació directa i consulta de Cadastre. No es disposa d'informació municipal.

Els buits urbans identificats en el Recinte Urbà es corresponen principalment amb les Unitats d'Actuació pendents d'executar: UA-1 Carrer Puigverd i UA-4 Carrer Castillejos – Carrer Pelayo, en SUC, i UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres, UA-9 Carrer del General Prim, UA-10 Cal Ret, UA-11 Can Pinatelli, UA-12 Can Comaleres, UA-13 Carrer Inmaculada, UA-14 San Pere i UA-17 Carrer dels Aiguamolls, en SNC.

Atès el grau d'execució de les diferents Unitats d'Actuació previstes en sòl urbà detallat en la taula anterior, podem considerar que en l'actualitat són sòl urbà consolidat a tots els efectes els següents àmbits per als quals el PGOU delimitava Unitats d'Actuació:

- Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat:

<b><i>Codi</i></b>	<b><i>Denominació</i></b>
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell

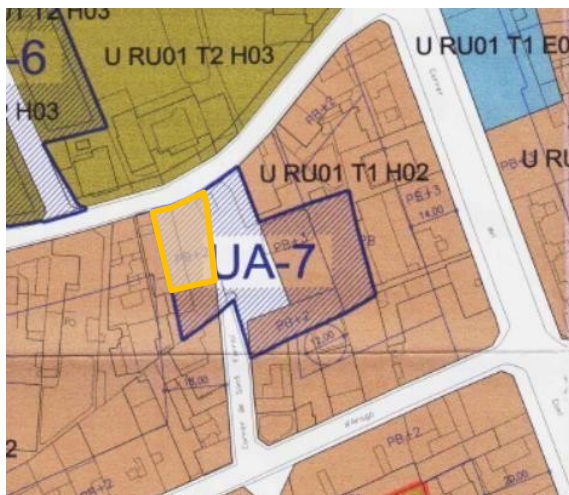
- Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat:

<b><i>Codi</i></b>	<b><i>Denominació</i></b>
UA-6 Furriol UA-8	Carrer dels CarbonersUA-7 Carrer Sant Sota Cementiri
UA-14	Sant Pere

- UA-7 CARRER SANT FURRIOL

Es localitza un solar sense edificar, apte per plurifamiliar de PB+2 (Qualificació U RU01 T1 H02). Superfície: 241 m<sup>2</sup>. Sostre edificable: 723 m<sup>2</sup>. 7 habitatges.

Imatge 16. UA-7 Carrer Sant Furriol



Resten doncs, per executar les següents Unitats d'Actuació:

- Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat:

<b><i>Codi</i></b>	<b><i>Denominació</i></b>
UA-1	Carrer Puigverd
UA-4	Carrer Castillejos-Carrer Pelayo

- Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat:

<b><i>Codi</i></b>	<b><i>Denominació</i></b>
UA-5 General Prim UA-10 Cal Ret	Sant Antoni / Mas FigueresUA-9 Carrer del
UA-11 Can Pinatelli UA-12 Can Comaleres	
UA-13 Carrer Inmaculada	
UA-17	Carrer dels Aiguamolls

El nombre total d'habitatges generats en aquestes operacions és de 239 sobre un total estimat en 670 habitatges. Per tant, el planejament possibilita la futura construcció d'aproximadament 431 nous habitatges en sòl urbà del Recinte Urbà.

Tot i això, el potencial de generació de nous habitatges en les Unitats d'Actuació ja executades és de només 7 habitatges.

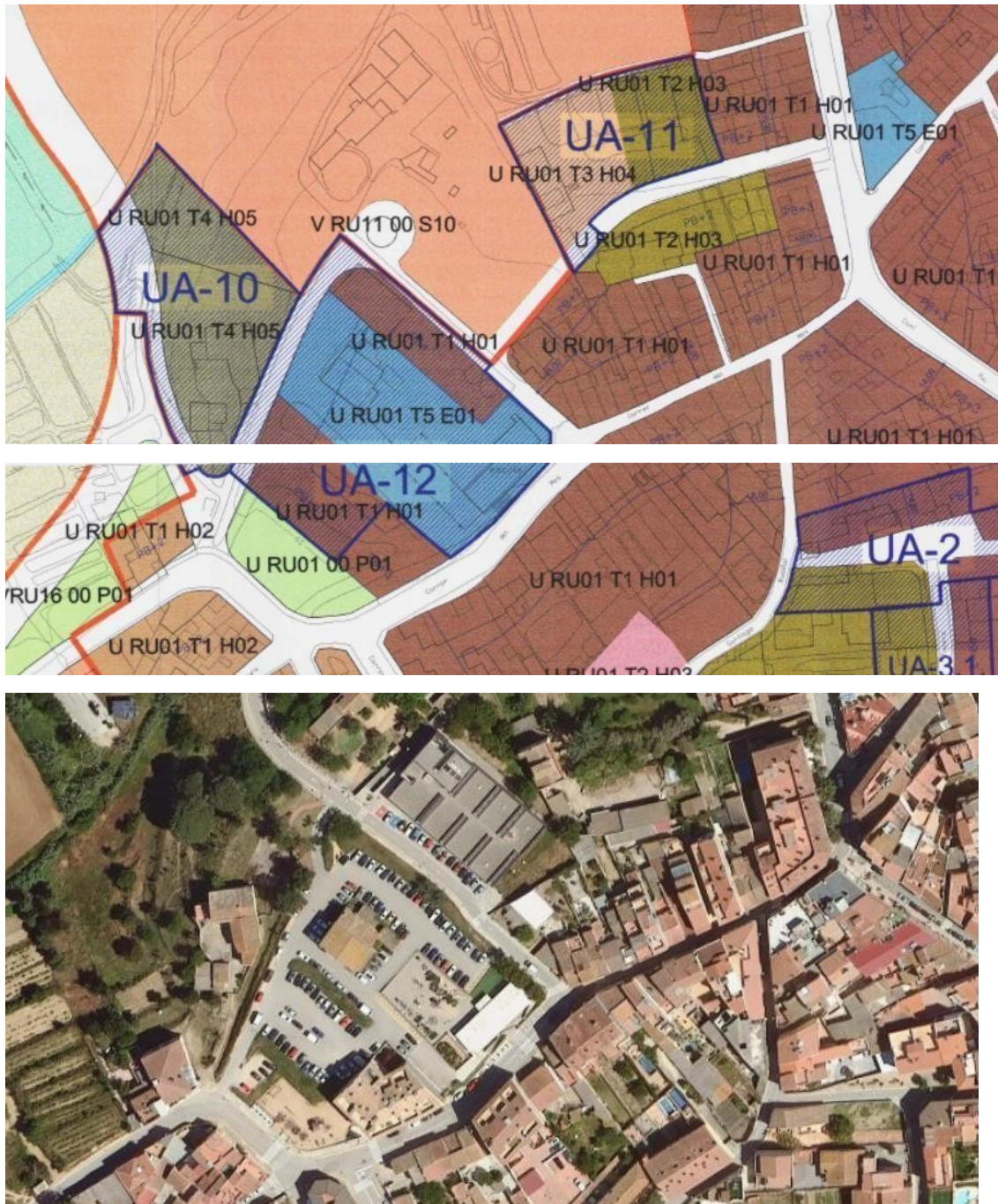
*Imatge 17. UA-1 Carrer Puiverd (SUC) – UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres (SNC)*



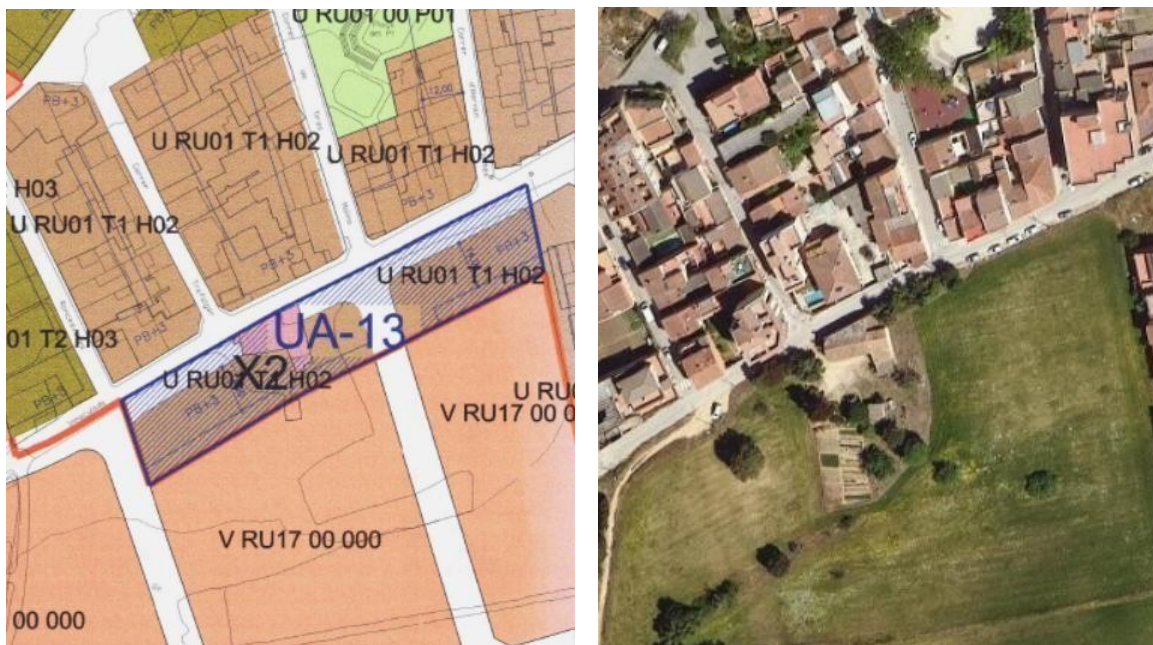
*Imatge 18- UA-9 Carrer del General Prim (SNC)*



Imatge 19. UA-10 Cal Ret (SNC) – UA-11 Can Pinatelli (SNC) – UA12 Can Comaleres (SNC)



Imatge 20. UA-13 Carrer Inmaculada (SNC)



Les Unitats d'Actuació UA-4 Carrer Castillejos-Carrer Pelayo (SUC) i UA-17 Carrer dels Aiguamolls (SNC), preveuen una tipologia d'edificació d'habitatge unifamiliar (T-3).

D'aquestes Unitats d'Actuació, les úniques amb possibilitats de desenvolupament durant els sis anys d'execució del PLH són la UA-12 Can Comaleres, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats definitivament, i la UA—5 Sant Antoni / Mas Figueres, amb projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

El nombre total d'habitatges generats en l'execució del planejament en sòl urbà en el Recinte Urbà és de 239 sobre un total estimat en 670 habitatges. Per tant, el planejament possibilita la futura construcció d'aproximadament 431 nous habitatges en sòl urbà del Recinte Urbà.

Tot i això, el potencial de generació de nous habitatges en les Unitats d'Actuació ja executades s'estima en només 7 habitatges i en les pendents d'executar amb el seu procés de gestió urbanística iniciat s'estima en un màxim de 157 habitatges (101 en la UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres i 56 en la A-12 Can Comaleres).

En la següent taula es mostra l'estat d'execució dels Sectors en sòl urbanitzable:

### Taula 53. Grau d'execució del planejament en sòl urbanitzable del Recinte Urbà

Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà (V RU)

Codi	Denominació	Habitatges previstos (*)	Grau desenvolupament (**)	Habitatges executats (***)
V RU11	Carretera de Fogars	226	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). No edificat al 100%.	102
V RU12	Sotavila	158	Pendent de desenvolupar. Afectat per inundabilitat.	0
V RU13	La Mullera	662	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Zona residencial no edificada.	0
V RU14	Poblat Nou de Ebraçador	121	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Edificació executada.	121
V RU15	Sant Jaume Mas Martí	528	Pla parcial aprovat definitivament. Projecte d'urbanització aprovat. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Pendent d'edificar en gran part. Edificats 2 blocs d'habitatges de lloguer de protecció oficial promoguts per l'INCASOL (87 habitatges). Edificat 1 bloc plurifamiliar (21 habitatges) i 1 promoció d'habitatge unifamiliar en filera (10 habitatges). Equipaments municipals: brigada, bombers, casal joventut.	118
V RU16	Centre	261	Pla parcial aprovat definitivament. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats definitivament. Obres d'urbanització pendents de finalització. No edificat.	0
V RU17	Ponent	388	Pla parcial aprovat definitivament. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats definitivament. Obres d'urbanització pendents de finalització. No edificat.	1
V RU18	Sant Andreu	13	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Edificació executada.	13
V RU19	El Castell	101	Pendent de desenvolupar.	0
V RU21	Can Goma	12	Pendent de desenvolupar.	0
V RU22	Cementiri Antic	29	Pendent de desenvolupar.	0
<b>Total</b>		<b>2.495</b>		<b>355</b>

(\*) Font: Memòria PGOU, considerant densitat bruta.

(\*\*) Observació directa contrastada amb SSTT Municipals.

(\*\*\*) Estimació a partir d'observació directa i consulta de Cadastre. No es disposa d'informació municipal.

Aquests Sectors de planejament derivat amb implantació de nou sostre residencial no preveuen reserves per a la construcció d'habitatge protegit, ja que el PGOU es va redactar amb anterioritat a l'establiment de les reserves obligatòries per a habitatges amb protecció oficial.

Per tant, tot i l'alt potencial del PGOU per a generar nou habitatge, aquest és tot habitatge de règim lliure i no s'hi preveu la generació d'habitatge de règim protegit.

Bona part dels desenvolupaments dels Sectors previstos pel PGOU es van iniciar amb la redacció i aprovació dels respectius plans parcials durant els anys immediatament posteriors a la seva aprovació i entrada en vigor.

La crisi del sector immobiliari iniciada en el 2008 va representar, en major o menor grau, la paralització de l'execució dels Sectors que havien iniciat el desenvolupament del seu planejament, de la seva gestió i, fins i tot de l'execució de les obres d'urbanització.

Aquest és el cas dels següents Sectors:

#### Codi Denominació

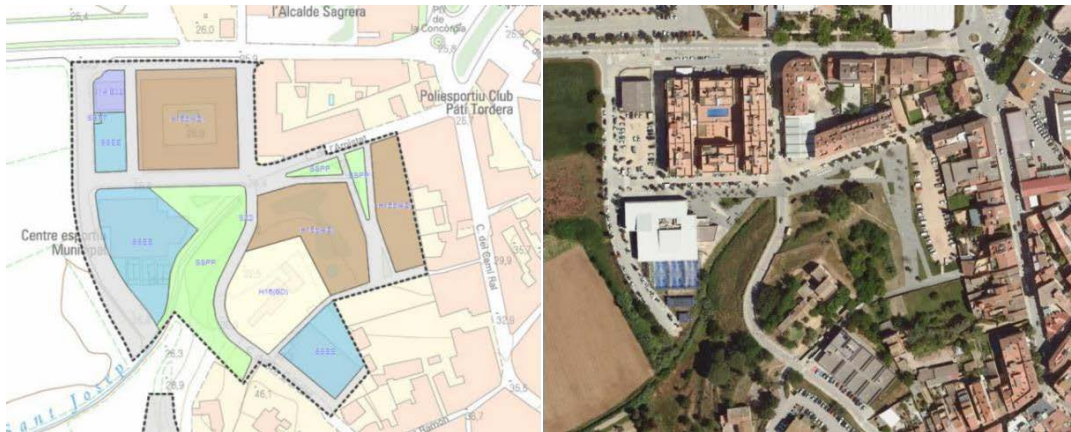
V RU11 Carretera de Fogars V RU13 La Mullera

V RU15 Sant Jaume Mas Martí V RU16 Centre

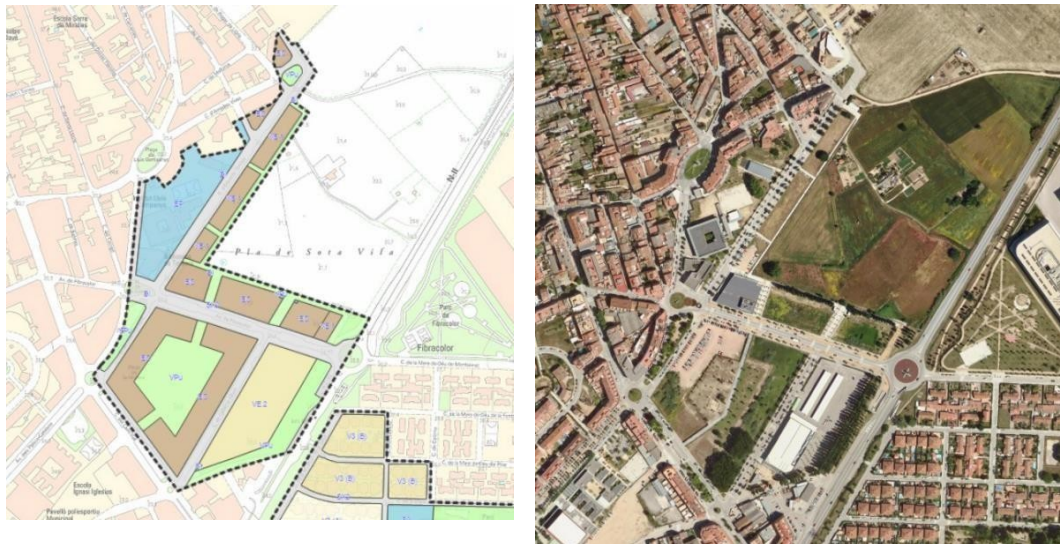
## V RU17 Ponent

Es tracta d'àmbits que, tot i la baixa probabilitat d'acord amb l'actual situació socioeconòmica, són susceptibles, en major o menor mesura, de reactivar-se i prosseguir la seva execució fins a culminar-la amb l'edificació en els pròxims anys.

*Imatge 21. V RU11 Carretera de Fogars*



*Imatge 22. V RU13 La Mullera*



*Imatge 23. V RU15 Sant Jaume Mas Martí*



En aquest Sector s'hi troben edificats dos blocs d'habitatges de lloguer de protecció oficial promoguts per l'INCASOL (87 habitatges), un bloc plurifamiliar d'habitatges en règim lliure (21 habitatges) i una promoció d'habitatge unifamiliar en filera (10 habitatges).

*Imatge 24. V RU16 Centre*



Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Polígon 2 del Sector V RU16 Centre. Com es pot observar en la imatge de l'ortofoto, només està desenvolupat i amb la urbanització finalitzada el Polígon 2. El Polígon 1 resta pendent de desenvolupar.

*Imatge 25. V RU17 Ponent*



Pel que fa als Sectors amb plans parcials pendents de redacció i aprovació, s'identifiquen els següents, en els quals es podria establir reserves per a habitatges amb protecció oficial, d'acord amb les previsions de l'article 57 del TRLUC):

### **Codi Denominació**

V RU12 Sotavila

V RU19 El Castell

V RU21 Can Grimal

V RU22 Cementiri Antic

No obstant això, de les converses amb les tècniques municipals, s'assenyalen diversos factors que dificulten el desenvolupament d'aquests àmbits en un futur immediat:

- L'afectació per la inundabilitat dels terrenys, Sector V RU12 Sotavila.
- Les càrregues urbanístiques elevades (existeix una activitat), Sector V RU19 El Castell.
- L'estructura de la propietat triturada que dificulta la seva gestió, Sectors V RU21 Can Grimal i V RU22 Cementiri Antic. Aquests, a més a més, amb una tipologia edificatòria poc apropiada per a l'obtenció d'habitatge assequible.

El desenvolupament dels dos Sectors restants prové d'antic i ja es troben executats:

### **Codi Denominació**

V RU14 Poblats Nou de Fibracolor

V RU18 Sant Andreu

Actualment, només es localitzen finques de titularitat municipal provinents de les cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament urbanístic generades en el desenvolupament del planejament en dos Sectors: el V RU16 Centre i el V RU17 Ponent.

En conclusió, l'estat de desenvolupament del sòl urbanitzable que observem en l'actualitat obeeix a:

- La paralització del desenvolupament dels Sectors iniciats, bé perquè les obres d'urbanització estan pendents de finalitzar, bé perquè estan finalitzades, però no s'ha executat l'edificació. S'observen diverses dificultats per a culminar els processos de desenvolupament actuals.
- La manca d'iniciativa de nous desenvolupaments. No s'ha desenvolupat cap Unitat d'Actuació en sòl urbà ni cap Sector en sòl urbanitzable en els darrers 5 anys i tampoc no es preveu cap desenvolupament futur.
- L'absència de formulació i tramitació de modificacions puntuals de planejament general que tinguin per objectiu alterar o revertir la situació.

## **Grau d'execució del planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable de les Urbanitzacions residencials**

Les Urbanitzacions Residencials responen a una tipologia edificatòria d'habitatges unifamiliars aïllats en ciutat jardí, no apropiada per a donar resposta a la demanda exclosa mitjançant les polítiques socials d'habitatge. En conseqüència, no es consideraran com a potencial en el present PLH.

## **Grau d'execució dels habitatges previstos**

En les taules contingudes en els apartats anteriors s'indica el grau d'execució dels habitatges previstos pel PGOU en cada Unitat d'Actuació i Sector. En la taula següent es resumeix per classe de sòl:

<b>Recinte Urbà (RU)</b>	<b>Habitatges</b>	
	<b>previstos</b>	<b>executats</b>
Unitats d'Actuació en sòl urbà	670	239
Sectors en sòl urbanitzable	2.494	366
<b>Total</b>	<b>3.164</b>	<b>605</b>

Diversos Sectors han desenvolupat el seu planejament i alguns la seva gestió i execució de la urbanització. Tot i l'aturada que ha representat la crisi immobiliària, aquests són els únics susceptibles, en major o menor mesura, de ser executats en els pròxims anys.

## 7.5 Potencial i previsions de creixement residencial

### 7.5.1 El potencial residencial previst al PGOU

En sòl urbà i sòl urbanitzable el PGOU té capacitat potencial per acollir un màxim de 10.458 habitatges i, considerant una ràtio de 4 persones/habitatge sobre la base de les dades del padró municipal en el moment de la seva redacció, preveu una població total màxima de 41.832 habitants.

La distribució d'aquest potencial residencial per àmbits és la següent:

<b>Codi</b>	<b>Classe de sòl</b>	<b>Habitatges</b>	<b>Habitants (*)</b>
U	SÒL URBÀ		
<u>U RU</u>	<u>RECINTE URBÀ</u>	3.572	14.288
<u>U UR</u>	<u>URBANITZACIONS RESIDENCIALS</u>	3.096	12.384
<b>Total sòl urbà</b>		<b>6.668</b>	<b>26.672</b>
V	SÒL URBANITZABLE		
<u>V RU</u>	<u>RECINTE URBÀ</u>	2.496	9.984
<u>V UR</u>	<u>URBANITZACIONS RESIDENCIALS</u>	1.294	5.176
<b>Total sòl urbanitzable</b>		<b>3.790</b>	<b>15.160</b>
<b>Total</b>		<b>10.458</b>	<b>41.832</b>

(\*) Càlcul considerant una ràtio de 4 persones/habitatge. Font: Memòria PGOU2004.

Es delimiten les següents Unitats d'Actuació en sòl urbà i Sectors de sòl urbanitzable d'ús predominant residencial:

- Unitats d'Actuació i Sectors en el Recinte Urbà:
  - **15** Unitats d'Actuació en sòl urbà (**4** en SUC i **11** en SNC), amb un potencial de 670 habitatges (260 habitatges en SUC + 410 habitatges en SNC).
  - **11** Plans Parcial de sectors residencials en sòl urbanitzable, amb un potencial de 2.495 habitatges.
  - Unitats d'Actuació i Sectors en les Urbanitzacions Residencials:
    - **9** Unitats d'Actuació, amb un potencial de 3.096 habitatges.
    - **3** Plans Parcial de sectors residencials en sòl no urbanitzable, amb un potencial de 1.294 habitatges.

El desenvolupament dels àmbits i sectors previstos al PGOU generarà 7.554 nous habitatges de règim lliure (3.766 en sòl urbà i 3.788 en sòl urbanitzable delimitat).

El PGOU no preveu creació de reserves per a la construcció de nous habitatges destinats a polítiques socials. La totalitat d'habitatges nous previstos es correspon amb el règim d'habitatge lliure.

En l'actualitat es troba amb part d'aquest potencial ja executat.

Si ens centrem en el Recinte Urbà (RU), segons les estimacions anteriors i atès l'estat del seu desenvolupament exposat en l'apartat precedent, en el moment de la redacció del present PLH, l'execució dels habitatges previstos representa només un 19,12% del total previst pel planejament en aquest àmbit urbà de Tordera (605 habitatges sobre un total de 3.164 habitatges). Resten, per tant, 2.559 habitatges per executar.

Tot i aquest potencial, la generació de nous habitatges en els sectors sense planejament derivat aprovat definitivament queda fora dels sis anys que defineixen l'escenari temporal d'execució del PLH.

Així, en el present PLH posarem atenció en els següents àmbits i sectors per ser els que tenen unes expectatives de desenvolupament més real dins d'aquest període.

En l'apartat 4.1 s'han identificat les Unitats d'Actuació i Sectors d'ús principalment residencial, incidint més concretament en els àmbits localitzats al Recinte Urbà i, dins d'aquests, destacant els que inclouen tipologies residencials plurifamiliars i tenen perspectives de desenvolupament real, ja que són els que interessin atesos els objectius del present PLH.

En l'apartat 4.2 s'ha tractat el grau de desenvolupament d'aquests àmbits. Unitats d'actuació en el Recinte Urbà:

<b>Unitat d'Actuació en SUC en el Recinte Urbà</b>	<b>Percentatge d'execució de l'edificació</b>	<b>Habitatges previstos</b>	<b>Habitatges executats</b>
Carrer Puigverd	0,00%	57	0
Entre Rusiñol i Camí Ral	100,00%	57	57
Carrer Tapers i Passatge Morell	100,00%	112	112
<b>Total</b>		<b>226</b>	<b>169</b>

<b>Unitat d'Actuació en SNC en el Recinte Urbà</b>	<b>Percentatge d'execució de l'edificació</b>	<b>Habitatges previstos</b>	<b>Habitatges executats</b>
Sant Antoni / Mas Figueres	0,00%	101	0
Carrer dels Carboners	100,00%	3	3
Carrer Sant Furriol	82,93%	41	34
Sota Cementiri	100,00%	29	29
Carrer del General Prim	0,00%	17	0
Cal Ret	0,00%	25	0
Can Pinatelli	0,00%	17	0
Can Comaleres	0,00%	56	0
Carrer Inmaculada	0,00%	66	0
<b>Total</b>		<b>355</b>	<b>66</b>

A partir de les estimacions anteriors podem considerar que les Unitats d'Actuació de sòl urbà consolidat i no consolidat permetran l'execució d'un total de 346 nous habitatges de règim lliure en edificacions de caràcter plurifamiliar en el Recinte Urbà.

Sectors del Recinte Urbà amb planejament derivat (Pla parcial) aprovat definitivament, amb previsió de residencial plurifamiliar, en diferent estat de desenvolupament de la urbanització i d'execució de l'edificació:

- V RU11 Carretera de Fogars.
- V RU13 La Mullera.

- V RU15 Sant Jaume Mas Martí.
- V RU16 Centre.
- V RU17 Ponent.

Sectors del Recinte Urbà sense perspectives de desenvolupament immediat (en els pròxims sis anys d'execució del PLH):

- V RU12 Sotavila.
- V RU18 El Castell.

En les següents taules es resumeixen els resultats obtinguts pels àmbits que inclouen residencial plurifamiliar.

*Taula 54. Taula resum per sectors sobre el percentatge d'execució de l'edificació*

<b>Sector (Pla parcial)</b>	<b>Percentatge d'execució de l'edificació</b>	<b>Habitatges</b>	
		<b>previstos</b>	<b>executats</b>
V RU11 Carretera de Fogars	45,13%	226	102
V RU12 Sotavila	Fora de l'horitzó d'execució del PLH 2022-2027	156	0
V RU13 La Mullera	0,00%	662	0
V RU15 Sant Jaume Mas Martí	22,43%	526	118
V RU16 Centre	0,00%	261	0
V RU17 Ponent	0,26%	388	1
V RU19 El Castell	Fora de l'horitzó d'execució del PLH 2022-2027	101	0
<b>Total</b>		<b>2.320</b>	<b>221</b>

<b>Sector (Pla parcial)</b>	<b>Potencial habitatges de possible execució</b>
V RU11 Carretera de Fogars	124
V RU13 La Mullera	662
V RU15 Sant Jaume Mas Martí	408
V RU16 Centre	261
V RU17 Ponent	388
<b>Total</b>	<b>1.843</b>

Així doncs, el planejament actualment aprovat definitivament permetrà desenvolupar un total de 1.843 nous habitatges de règim lliure i cap habitatge amb protecció oficial.

### **Potencial d'habitatge amb protecció oficial previst al PGOU**

Com ja s'ha exposat, el PGOU es va redactar amb anterioritat a l'establiment de les reserves obligatòries per a habitatge amb protecció oficial. Així doncs, no estableix reserves d'habitatge protegit en cap de les Unitats d'Actuació en sòl urbà ni en cap dels sectors de planejament derivat previstos amb implantació de nou sostre residencial.

Tot el creixement residencial que el PGOU possibilita en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat es correspon amb habitatges lliures.

La Disposició Transitòria Tercera del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), *Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit*, en el seu apartat 3 estableix:

*“3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl,*

*d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:*

*a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits."*

Així doncs, atès que la població de Tordera supera els deu mil habitants, els planejaments derivats de tots els sectors pendents de desenvolupar, amb pla parcial no aprovat, que es redactin s'haurà d'establir/d'incloure les reserves mínimes preceptives per a HPO previstes per la legislació urbanística vigent.

D'acord amb les previsions d'aquesta mateixa Disposició Transitòria Tercera, també caldrà valorar la conveniència i oportunitat de plantejar modificacions puntuals del PGOU vigent i, fins i tot, del planejament derivat aprovat amb la finalitat de promoure reserves per a la construcció d'habitatges protegits.

D'altra banda, la Disposició Transitòria Vuitena del TRLUC *Altres règims aplicables als instruments de planejament urbanístic en tràmit*, estableix:

*"2. La regulació que estableixen els apartats 4 i 5 de l'article 57 amb relació al sostre residencial de nova implantació i el sistema d'habitatge dotacional públic, respectivament, és aplicable als instruments de planejament urbanístic aprovats d'acord amb la Llei 10/2004 o amb la normativa posterior."*

Les previsions contingudes en l'article 57 possibiliten impulsar modificacions puntuals del PGOU per a l'obtenció de reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i per a la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública tant en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat, com en sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat.

Com s'ha vist en l'apartat 5.2, actualment Tordera només compta amb 87 habitatges destinats a lloguer social, concentrats en dos edificis plurifamiliars localitzats al Sector V RU5 Sant Jaume Mas Martí, que són fruit d'una promoció de l'Institut Català del Sòl (INCASOL) finalitzada el 2008.

### **L'habitatge dotacional i l'allotjament col·lectiu protegit**

Actualment, el vigent PGOU no preveu el sistema urbanístic d'habitatge dotacional al municipi, ja que aquesta qualificació es va implantar amb posterioritat a la seva aprovació pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge suprimeix el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic vigent fins aleshores i el substitueix per una nova figura, l'equipament d'allotjament dotacional, integrat dins del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones i que poden ser tant d'impuls públic com privat.

L'allotjament dotacional vol donar resposta a persones amb dificultats d'emancipació, i s'obre cap a una tipologia més diversa i adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius com ara el dels joves, la gent gran o els col·lectius vulnerables.

Tordera no disposa de sòl de sistemes urbanístics per habitatge dotacional ni d'allotjaments col·lectius protegits.

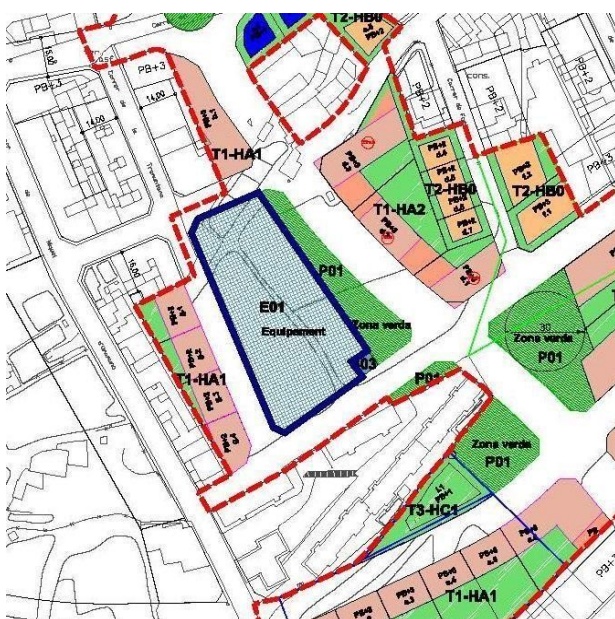
Caldrà valorar la idoneïtat d'incorporar l'equipament d'allotjament dotacional en determinats entorns sense reserves per a HPO ja desenvolupats, ja que, com s'ha assenyalat anteriorment, ni el PGOU ni el planejament derivat desenvolupat ha previst reserves per a HPO.

### Estudi dels equipaments municipals

Tordera no disposa de Pla d'equipaments.

A partir de la informació facilitada pels SSTT municipals, s'identifica un solar d'equipament en Sector V RU16 Centre, amb planejament derivat aprovat i urbanització executada. Està qualificat d'Equipament Cívic Social, Assistencial (clau V RU16 00 E01) i, segons el projecte de reparcel·lació, té una superfície de 3.032 m<sup>2</sup>.

Imatge 26. Localització del solar d'Equipaments dins el Sector V RU16 Centre.



Aquests són els únics terrenys del Sistema d'Equipaments comunitaris en el municipi no edificats en l'actualitat.

Caldrà valorar la conveniència i oportunitat de revisar la qualificació urbanística d'aquests terrenys per a incorporar equipament d'allotjament dotacional destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, integrat dins el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, que possibilita el Decret llei 17/2019.

Taula 55. Finques de titularitat municipal amb potencial per a construir HPO.

#### Sector V RU16 Centre

Finca	Superfície m2 Sostre edificable	Qualificació	Habitatges previstos (*)	Percentatge titularitat
Parcel·la a-6	925,392.253,27	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	22	0,92+14,35%
Parcel·la b-1	965,172.565,76	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	25	100,00%
Parcel·la g-2	294,03638,34	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	6	100,00%
Parcel·la h-1	556,232.180,00	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	21	9,25%
	<b>2.740,827.637,37</b>		<b>74</b>	

(\*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir dels projectes de reparcel·lació i la informació dels SSTT Municipals.

Imatge 27. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Sector V RU16 Centre.



**Sector V RU17 Ponent**

<b>Finca</b>	<b>Superfície m2</b>	<b>Sostre edificable</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Habitatges previstos</b>	<b>Percentatge titularitat</b>
Parcel·la e-1	1.693,45	2.032,14	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	20	15,33%
Parcel·la f-2	1.104,14	1.908,61	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	19	100,00%
Parcel·la g-1	800,82	2.267,29	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	22	100,00%
Parcel·la g-2b	257,10	190,80	T2-HB (Unifamiliar en filera)	1	100,00%
Parcel·la h-1a	275,87	457,98	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	4	100,00%
Parcel·la h-1b	266,15	456,48	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	4	100,00%
Parcel·la h-1c	367,68	1.007,28	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	10	1,77%
Parcel·la h-1e	281,94	466,86	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	4	100,00%
Parcel·la j-1	1.368,46	3.736,60	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	37	100,00%
	<b>6.415,61</b>	<b>12.524,04</b>		<b>121</b>	

(\*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir dels projectes de reparcel·lació i la informació dels SSTT Municipals.

Imatge 28. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Polígon 2 del Sector V RU17 Ponent



El Polígon 1 resta pendent de desenvolupar.

### 7.5.2 Identificació d'oportunitats

A partir de les converses amb els SSTT, s'assenyala l'existència d'un edifici d'habitatges plurifamiliar localitzat al carrer Santiago Rusiñol, actualment propietat d'un gran tenidor, ocupat i que no disposa de primera ocupació, quina situació es podria regularitzar per poder oferir habitatge de lloguer assequible.

*Imatge 29. C. SANTIAGO RUSIÑOL – SERVIHABITAT*



Al sud del nucli urbà, a prop de la carretera N-II, es localitza un altre edifici d'habitatges plurifamiliar quina construcció no ha finalitzat i les obres es troben paralitzades.

*Imatge 30. C. MONTNEGRE – C. EL CORREDOR*



## 8 ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

### 8.1 Recursos relacionats amb l'habitatge

Per tal d'analitzar els recursos relacionats amb l'habitatge de l'Ajuntament de Tordera, es resumeix les partides pressupostàries i la seva dotació, segons el pressupost 2021:

Taula 56. Taula resum partides pressupostàries destinades a habitatge – pressupost 2021

Econ	Prog.	Org	Descripció	Crèdit
2020000		1521	0302Arrendament habitatges Agència habitatge de Catalunya	45.000,00
2120000		1522	0302Manteniment habitatges cedits per Agència Habitatge de Catalunya	18.124,11
2269900	152		0302Funcionament Oficina Habitatge	8.129,60
2279900	152		0302Accions formatives estalvi energètic famílies vulnerables	1,00
4800000		1521	0302Subvenció 50% IBI cessió pis per lloguer social	420,62
4800001	152		0302Programa 60/40 Agència Habitatge GenCat	3.246,63
4800001		1521	0302Subvenció despeses subministraments exclusió persones risc	1.500,00
4800002	152		0302Subvenció per reformes pisos incorporats borsa lloguer social	18.000,00
4800004	152		0302Subvenció permanència programa borsa lloguer social	4.000,00
4800005		1521	0302Subvenció fiança pis de la borsa del lloguer social	1.500,00

Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost municipal 2021

D'acord amb el present quadre i amb la partida econòmica dotada per al personal municipal de l'Oficina Local d'habitatge, resulta un import total de **157.330,13€**

A aquestes partides pressupostàries cal sumar-hi també una partida destinada a "Tempteig i retractive" amb **30.000 €** assignats.

Per altra banda també hi ha partides pressupostàries dins de l'àrea de serveis socials que estan destinades a matèria d'habitatges; reparacions i manteniment, així com ajuts socials.

Taula 57. Taula resum partides pressupostaries destinades a habitatge dins l'àrea de Serveis socials – pressupost 2021

Econ.	Prog.	Org.	Descripció	Crèdit
2020100	2310	300	Arrendament Pis d'Acollida	3.000,00 €
2120000	2310	300	Reparacions i manteniment Pis d'Acollida	3.000,00 €
2210000	2310	300	Subministres Pis d'acollida	3.000,00 €
2269901	2311	300	Programa arranjament habitatges	13.010,00 €
4800002	2311	300	Ajuts socials per subministraments	10.000,00 €
4800006	2311	300	Ajuts estades d'urgència social	4.000,00 €

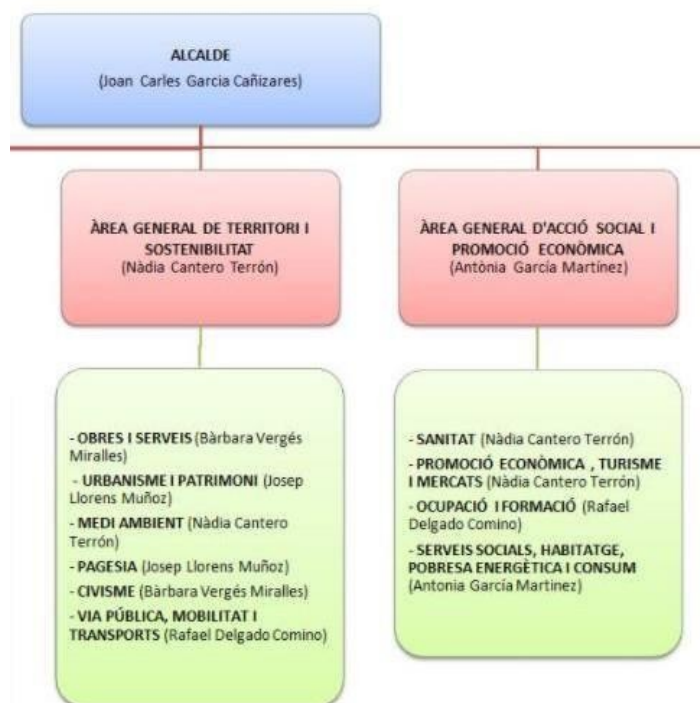
Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost municipal 2021

D'acord amb el present quadre i amb les partides econòmiques en matèria d'habitatges del pressupost de Serveis Socials resulta un import total de **36.000,10€**

## Organigrama

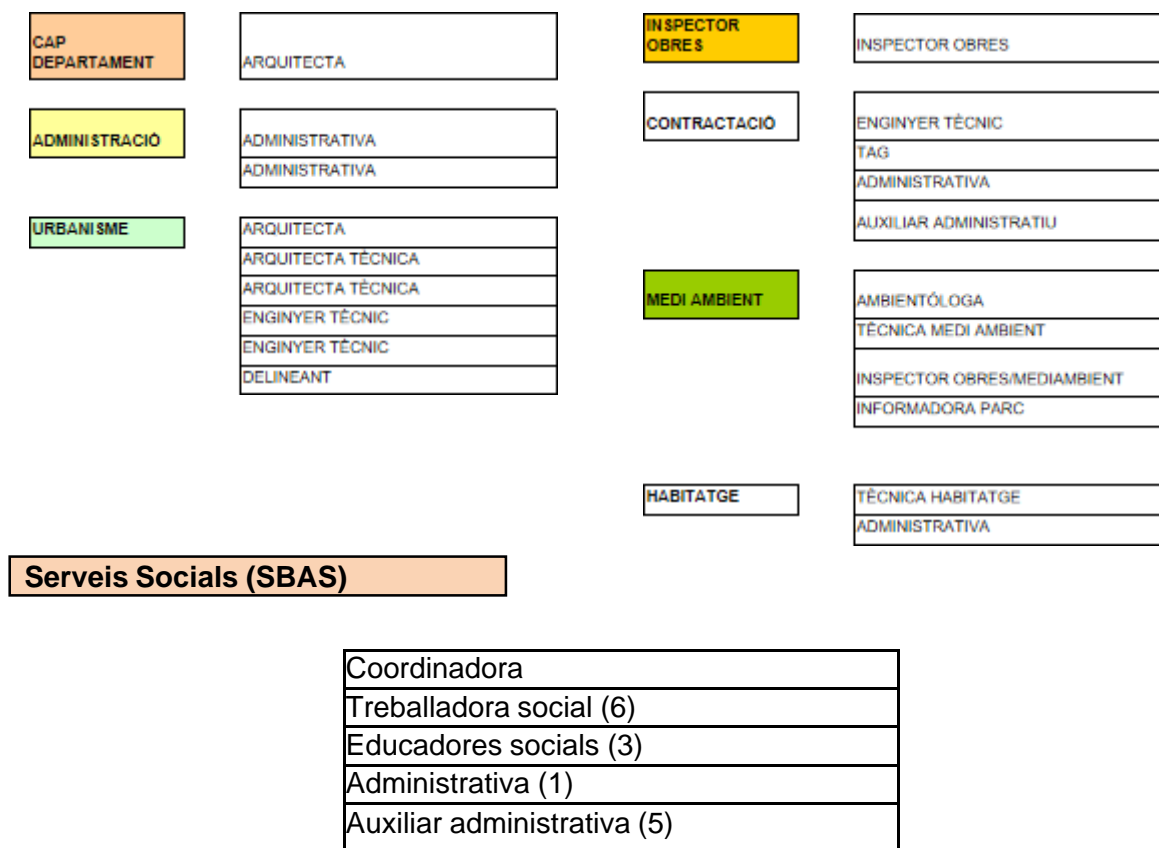
Els organigrames de l'àrea general de territori i sostenibilitat, que inclou urbanisme i patrimoni; i de l'àrea general d'acció social i promoció econòmica que inclou el departament de serveis socials, habitatge, pobresa energètica i consum, són:

Imatge 31. Fragment organigrama municipal – àrees d'intervenció en matèria d'habitatge



Els recursos amb que compta cada de àrea són els següents:

*Imatge 32. Recursos destinats a les àrees vinculades a habitatge*



L'Ajuntament de Tordera compta amb una Oficina Local d'habitatge formada per una tècnica dedicada a jornada complerta. Els serveis que s'ofereixen des d'aquesta oficina, segons la memòria anual que realitzen són:

- Informació i assessorament general sobre temes relacionats amb l'habitatge.
- Informació i tramitació de les inscripcions al Registre Únic de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.
- Informació i assessorament en ajuts:
  - A l'accés a l'habitatge.
  - De rehabilitació d'habitatges.
  - Pagament del lloguer.
  - De la Borsa.
- Gestió i tramitació d'ajuts:
  - Ajuts per el pagament de lloguer (LJ, LG i MITMA)
  - Prestacions econòmiques d'especial urgència (PEUE).
  - Ajuts a la rehabilitació.
  - Subvencions per reformes d'habitatges que s'incorporin a la Borsa.
  - Subvencions de les despeses d'altres de subministraments.
- Informació i assessorament sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges del municipi.
  - Tramitació de cèdules d'habitabilitat.
  - Gestió de la cessió d'habitatges de titularitat pública per a impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social.
  - Gestió de la cessió d'habitatges de titularitat privada per a impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social.

- Gestió de la Xarxa de Mediació per al lloguer social – La Borsa.
- Captació d'habitatges per a la Borsa de lloguer social.
- Informació i assessorament subvencions de la Borsa de lloguer social.
- Seguiment de l'estat de les promocions d'habitatges socials de lloguer de l'INCASOL.
- Derivació i tramesa de documentació a d'altres administracions públiques.
- Contacte i mediació amb les entitats financeres.
- Participació en la Taula tècnica d'Habitatge.
- D'altres temes.

## 8.2 Els ajuts al lloguer

L'Ajuntament de Tordera va signar un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de col·laboració i diferents addendes de pròrroga relatives a la cessió d'habitatges de titularitat pública per impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social. Alhora va signar l'Acord entre l'AHC i entitats i ajuntaments integrants del programa de la xarxa d'habitatges d'inserció social.

En aquests moments l'Ajuntament gestiona la cessió d'ús temporal de 8 habitatges de titularitat pública a persones amb risc d'exclusió social. D'aquests 7 habitatges es gestionen des de l'OLH i 1 habitatge des de Serveis Socials donat que acull el Servei d'acolliment residencial d'urgència.

El consistori també va signar un acord amb una persona física titular d'un habitatge privat. En aquest cas es fa la cessió d'us temporal de l'habitatge del parc privat a l'Ajuntament perquè el gestioni amb la finalitat d'impulsar programes de polítiques socials d'habitatges.

Per tal d'estimular el mercat de lloguer, l'Ajuntament també va signar conveni amb l'AHC per implementar la Xarxa de Mediació per el lloguer social a Tordera.

*Taula 58. Nombre d'habitatge incorporats a la borsa de lloguer 2017-2020*

Any	Habitatges incorporats a la borsa de lloguer
2017	2
2018	3
2019	4
2020	4

*Font: Memòria OLH. Elaboració pròpia*

A més, l'Ajuntament va a dur a terme l'aprovació de diferents mesures per mobilitzar el parc d'habitatges amb l'objectiu de captar-los cap a la Borsa de lloguer social. Entre d'altres, l'any 2017 es van aprovar les Bases específiques reguladores de la concessió de subvencions a persones propietàries d'habitatges que els incorporin a la Borsa de lloguer social de Tordera. Aquestes consisteixen en l'atorgament a les persones propietàries d'una subvenció per a obres de reforma i/o posada al dia de l'habitatge buit de què disposen. És una subvenció econòmica de fins a 2.500€ per arranjaments i millora dels habitatges (excepte les estructurals).

Des de llavors, cada any s'aprova la convocatòria de subvencions corresponents. La valoració que se'n fa és molt positiva i cada any s'ha incrementat el nombre d'habitatges incorporats a la Borsa d'habitatge de lloguer.

Taula 59. Nombre de subvencions atorgades Borsa 2017-2020

Any	Subvenció IBIU	Subvenció per reformes	Subvenció despeses
2017	2	2	1
2018	6	4	1
2019	6	3	1
2020	5	3	0

Font: Memòria OLH. Elaboració pròpia

L'OLH ha tingut un seguit de reunions amb les entitats financeres per negociar la cessió d'alguns dels habitatges buits del municipi amb l'objectiu de destinar-ho a famílies amb risc d'exclusió social que no disposen dels recursos econòmics necessaris per poder fer front al lloguer total mensual i les despeses dels subministraments dels habitatges del mercat normalitzat.

Fruit d'aquest contacte a l'any 2017 es van signar 3 contractes de lloguer social a unitats de convivència residents al municipi en situació d'exclusió residencial, l'any 2018 es van aconseguir signar 2 nous contractes de lloguer social a unitats de convivència residents al municipi en situació d'exclusió residencial amb aquesta mateixa entitat financera. Durant el 2019 no n'hi va haver cap de nou ja que l'interlocutor va passar a ser un fons voltor.

Al 2017, l'Ajuntament de Tordera es va iniciar en la gestió i tramitació de les ajudes de Lloguer Just. Aquestes ajudes van orientades a nuclis familiars amb pocs recursos econòmics els quals tenen dificultats per poder fer front al lloguer mensual del seu habitatge.

L'any 2020 es van presentar 238 sol·licituds d'ajuts per al pagament del lloguer. D'aquestes 207 són de MITMA, 6 son de prestacions de LJ (renovacions) i 25 de LG per a majors de 65 anys (aquesta ajuda existeix des de 2020).

Taula 60. Nombre de sol·licituds ajuts per el pagament del lloguer 2020

Any	LJ	LG	MITMA
2017	6	-	124
2018	6	-	161
2019	6	-	216
2020	6	25	207

També, s'han gestionat les Prestacions d'Especial Urgències per a l'habitatge (PEU) orientades a unitats de convivència que tenen deutes de rendes de lloguer, deute de quotes d'amortització del préstec hipotecari o per atendre a persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària. L'any 2020 es van tramitar 51 ajudes des de l'OLH (12 PEUE i 39 PEUE per Covid).

Taula 61. Nombre de sol·licituds PEEU 2017-2019

Any	PEEU
2017	7
2018	12
2019	14
2020	51

Font: Memòria OLH. Elaboració pròpia

Les activitats dutes a terme per l'Oficina d'informació local d'habitatge durant l'any 2020 es poden agrupar en la prestació dels següents serveis:

- Informació i assessorament en matèria d'habitatge.
- Gestió de les inscripcions al Registre Únic de Sol·licitants d'habitatge protegit.
- Gestió de la cessió d'habitatges de titularitat pública per a impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social.
- Gestió de la cessió d'un habitatge de cessió de titularitat privada.
- Gestió de la Xarxa per a la Mediació del Lloguer Social.
- Gestió i tramitació de lloguer social amb entitats financeres.
- Gestió i tramitació de les ajudes de lloguer just.
- Gestió i tramitació de les prestacions econòmiques d'especial d'urgència.
- Gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació.
- Informació i tramitació de cèdules d'habitabilitat.
- Contacte i mediació amb entitats financeres.
- Altres gestions i tràmits.
- Treball en xarxa.

L'última informació de que es disposa és de l'any 2020. Aquell any es van realitzar 2.937 atencions a l'oficina local d'habitatge de Tordera. D'aquestes, 1023 van ser de forma presencial, 1376 per via telefònica i 538 via correu electrònic.

L'Ajuntament de Tordera, entre els seus serveis en matèria d'habitatge, té el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge, aquest és un servei que ofereix la Diputació de Barcelona als ajuntaments de la província per atendre situacions d'endeutament hipotecari i tenir una funció intermediadora amb les entitats financeres.

*Taula 62. Llistat dades SIDH*

Estat	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
Iniciats	0	1	0	1	1	0	3
Àmbits d'actuació	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
Total	0	1	0	1	1	0	3
Hipotecari	0	1	0	1	1	0	3
Consum	0	0	0	0	0	0	0
Lloguer	0	0	0	0	0	0	0
Ocupacions	0	0	0	0	0	0	0
Resultats	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
Total	0	0	1	1	1	0	5
Intermediació	0	0	1	0	1	0	2
Acceptada	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada EF/GT	0	0	1	0	1	0	2
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	0	0	0	0
Assessorament	0	0	0	1	0	0	3
Result	0	0	0	0	0	0	2
No acceptada petit tenidor	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	1	0	0	1
Informació	0	0	0	0	0	0	0
Result	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada Ofideute	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	0	0	0	0
Canvi de procediment	0	0	0	0	0	0	0

### **8.3 Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge**

L'Ajuntament de Tordera no té constituït el Patrimoni Municipal del sòl i l'habitatge.

D'acord amb l'article 163 del TRLU i modificacions posteriors, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir l'ur Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge. Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

El Decret Llei 17/2019, que modifica al anterior Decret Llei 18/2007, neix per afrontar els reptes i dificultats d'accés a l'habitatge que hi ha Catalunya.

Les principals mesures que recull aquest Decret Llei són:

- Augment del percentatge destinat a HPO fins al 40%
- Extensió de la durada dels contractes de lloguer (5-7 anys)
- Impuls de lloguer social
- Control de renda o índex de referència del preu del lloguer
- Dret de tempteig i retracte per part de l'administració pública
- Augment del sòl d'HPO, mobilització de solars buits de titularitat municipal.

### **8.4 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi**

Des de l'Ajuntament de Tordera i sobretot des de l'àrea de Serveis Socials, Habitatge, Pobresa energètica i consum, s'ha estat treballant per tal de dotar al municipi d'eines i recursos per a garantir l'accés a l'habitatge, un bon exemple és la creació de l'Oficina Local d'Habitatge (veure punt anterior). Algunes d'aquestes eines i recursos són:

- Conveni de col·laboració entre ADIGSA i l'Ajuntament de Tordera relatiu a la cessió d'habitatges per impulsar les polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social, signat el 6 d'octubre de 2010. I posteriors addendes.
- Conveni per a la gestió del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial.
- Conveni de col·laboració entre el Consell Comarcal del Maresme i l'Ajuntament de Tordera per a la prestació dels serveis de la borsa de lloguer social i jove de l'Oficina Comarcal d'Habitatge durant diversos anys (actualment no està vigent perquè ja disposem d'oficina pròpia).
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Tordera per a la cessió de la gestió de l'ús de 8 habitatges administrats per l'Agència.
- Adhesió a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.
- Accés al Registre d'Habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Adhesió d'Ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats.
- Accés al portal web de tanteig i retracte.
- Adhesió a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge de la Diputació de Barcelona.
- Recurs tècnic del Catàleg de Serveis - Detecció i intervenció en habitatges desocupats.
- Recurs tècnic del Catàleg de Serveis – Detecció d'indicis d'habitatges desocupats.
- Recurs tècnic del Catàleg de Serveis – Informe estadístic municipal d'habitatge.
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Tordera relatiu a la Oficina local d'habitatge.
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de

Tordera relatiu al Programa de Mediació per el lloguer social.

A més a més d'aquests recursos externs, l'ajuntament també compta amb iniciatives municipals com:

- Bases Específiques reguladores de subvencions en règim de concurrència no competitiva per a les persones físiques o jurídiques, propietàries d'habitatges que els cedeixin a la Borsa de lloguer de l'Ajuntament de Tordera i siguin llogats per aquesta.
- Bases específiques reguladores de la concessió de subvencions per pal·liar les despeses de contractació de les altes de subministraments per persones en risc d'exclusió social de titulars d'un contracte de lloguer gestionat i/o mediat per l'oficina local d'habitatge.
- Bonificació del 75% de la quota íntegra de l'IBIU els habitatges destinats a lloguer amb renda limitada per norma jurídica.
- Aprovació de les Bases i convocatòria per premiar la permanència dels habitatges a la Borsa de lloguer social.
- Aprovació de les Bases i convocatòria de subvenció de fins al 50% de l'import de la fiança.
- Aprovació de la Ordenança reguladora sobre el procediment de verificació d'habitatges buits de Tordera i del corresponent programa d'inspecció d'habitatges buits.
- Contacte i reunió amb les entitats financeres en relació a la seva tinença d'habitatges buits.
- Contacte amb entitats del tercer sector.
- Taula tècnica d'habitatge.
- Mesa política d'habitatge.

A continuació es mostren els llistats d'habitatges de titularitat privada incorporats a la Borsa i els habitatges cedits per l'Agència d'habitatge de Catalunya (Font: Ajuntament de Tordera):

Taula 63. Llistat d'habitatges de titularitat pública a disposició dels serveis d'emergència social

Referència	Superfície útil
<b>08-9724-0001</b>	57,31m <sup>2</sup>
<b>08-9724-0005</b>	57,31 m <sup>2</sup>
<b>08-9724-0013</b>	58,03 m <sup>2</sup>
<b>08-9724-0041</b>	53,88 m <sup>2</sup>
<b>08-9712-0017</b>	42,93 m <sup>2</sup>
<b>08-8801-0001</b>	77,78m <sup>2</sup>
<b>08-9724-0046</b>	60,24m <sup>2</sup>
<b>08-15060-0004</b>	81,34m <sup>2</sup>

Taula 64. Llistat d'habitatges de persones físiques incorporats a la borsa de lloguer

Referència	Referència
BM-1	BM-9
BM-2	BM-10
BM-3	BM-11
BM-4	BM-12
BM-5	BM-13
BM-6	BM-14
BM-7	BM-15
BM-8	

L'agència de l'habitatge de Catalunya té en el municipi de Tordera un total de 116 habitatges:

Parc públic	86
Adquirit per tanteig	18
Cedit EEFF	12
<b>Total</b>	<b>116</b>

## 9 DIAGNOSI

### 9.1 RESUM: la situació de l'habitatge al municipi

#### 9.1.1 El paper del municipi en el context territorial

Tordera és una població amb una potent tradició industrial i agrícola, amb elements de valor com el paisatge i seu riu en un espai privilegiat de la baixa Tordera, uns bons nivells de comunicació gràcies a bones infraestructures, la disponibilitat de sòl, o un sector comercial amb un paper rellevant dins l'economia local i amb una paper destacat de les càrniques, tots ells fets que la permeten diferenciar i posicionar respecte als seus municipis veïns.

Aquestes característiques li han permès desenvolupar elements que s'han esdevingut claus pel territori com la venda de productes agrícoles, amb un mercat setmanal de referència, la implantació d'activitats importants o el desenvolupament urbanístic d'un bon nombre d'urbanitzacions que han atret l'interès de molts residents, ja sigui de primera o segona residència.

El PTMB assigna un creixement moderat com a estratègia de desenvolupament urbà pels nuclis urbans de Tordera i Sant Pere, amb una extensió urbana màxima del 30%.

Segons allò que implica el PTSH per a municipis inclosos en àrees preferents, i prenent les dades del Cadastre, el nombre total d'immobles d'ús residencial l'any 2020 és de 9.451, considerant que un 74,18% d'habitatges són principals (7.010 habitatges) Prenent aquesta xifra, obtenim que al final del termini de vint anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 196 habitatges, traduint-ho en la vigència del present PLH aquesta dada representa uns 59 habitatges. Tanmateix, si considerem un increment del 10% en el percentatge d'habitatges principals respecte del total, el percentatge arriba a un 81,59%, resultant 7.711 habitatges destinats a residència principal. Així doncs, obtenim que al final del termini de vint anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 216 habitatges, equivalent a 65 al final del període d'execució del present PLH. Per tant, el parc d'habitatges de lloguer social a mobilitzar al final del període de sis anys de vigència del PLH se situa entre 59 i 65 habitatges.

#### 9.1.2 Dinàmica demogràfica i residencial

La població al gener 2020 era de 17.519 habitants. A nivell demogràfic el municipi ha patit dos grans onades; una a l'inici de la industrialització a Catalunya als anys 60/70, i un altra a principis dels anys 2000 amb l'arribada del centre logístic d'Inditex.

La seva tendència no serà de gran creixement, a no ser que hi hagi algun factor extern imprevisible. La tendència és una estabilització de la població i no hi haurà un creixement destacable.

L'edat mitjana de la població de Tordera és de 41,61 anys, sent una població lleugerament més jove que la de la província amb 42,94 anys. L'índex d'envelliment és del 95,13, mentre que el de la comarca és de 120,7 i el de Catalunya de 124,2, evidenciant una població amb un risc d'envelliment inferior a les dinàmiques de l'entorn. Un 11,29% (1.650 persones) dels habitants es troben en la franja dels 25-34 anys, aquesta dada reforça l'estructura jove de la població de Tordera.

La trama urbana del municipi de Tordera es divideix en dos àmbits, un nucli urbà format majoritàriament per habitatges plurifamiliars i un creixement ordenat segons desenvolupament d'unitats d'actuació, i un segon àmbit format per 8 urbanitzacions en les que predomina l'habitatge unifamiliar aïllat.

L'oferta de sòl a bon preu ha comportat un creixement cap a les urbanitzacions. El que ha portat a promocions d'habitatges privats en aquestes zones. El nucli no ha patit grans creixements.

### 9.1.3 Projeccions demogràfiques i de llars

Es presenten tres escenaris d'estimacions de creixement de la població, elaborades a partir del mètode proposat per IDESCAT.

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
<b>2020</b>	17519	17519	17519
<b>2021</b>	17521	17844	18169
<b>2022</b>	17523	18169	18819
<b>2023</b>	17525	18494	19469
<b>2024</b>	17527	18819	20119
<b>2025</b>	17529	19144	20769
<b>2026</b>	17531	19469	21419
<b>2027</b>	17533	19794	22069
<b>TOTAL</b>	14	2275	4550
<b>RELATIVA</b>	0,00%	0,15%	0,30%
<b>PERSONESANY</b> 2		325	650

A continuació els tres escenaris de creixement de llars al municipi:

Llars	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2020	9451	9451	9451
2021	9461	9581	9712
2022	9471	9711	9973
2023	9481	9841	10234
2024	9491	9971	10495
2025	9501	10101	10756
2026	9511	10231	11017
2027	9521	10361	11278
<b>Creixement anual</b>	10	130	261

Es considera l'escenari mitjà com el màxim de referència, ja que degut a la situació econòmica i l'estat de desenvolupament del planejament es creu que s'arribarà l'any 2027 a l'entorn dels 19.000 habitants, per tant, un creixement lleugerament inferior.

### 9.1.4 La situació de l'habitatge

L'antiguitat del parc d'habitatges es concentra en els anys 1951 i 1990 (45% respecte el total) coincidint així amb el moment de creixuda més gran de població. En relació a la ubicació de la ciutadania en el municipi, aquesta s'ubica principalment en el nucli urbà (49,34%), concretament 9.038 persones censades. L'altra meitat de la població (50,66%) es reparteix de forma equitativa entre els altres tres districtes, formats per urbanitzacions i veïnats de similar quantitat de residents.

Predomina l'habitatge d'ús principal amb el 74,19% respecte el total del parc, seguit dels habitatges buits amb un pes del 16,20% i finalment els habitatges secundaris amb un 9,61%.

Pel que fa a la tipologia d'habitatges, segons dades proporcionades pel mateix ajuntament, el 86,04% són edificacions unifamiliars i el 13,96% són plurifamiliars, aquestes últimes es situen gairebé en la seva totalitat en el nucli urbà de Tordera.

La gran majoria d'habitatges es troben en estat bo de conservació. Només el 6,87% dels habitatges es troben en estat deficient, dolent i ruïnós. Respecte l'eficiència energètica, el municipi compta amb 2.157 habitatges amb certificat energètic, el que representa un 22,82% del parc d'habitatges (segons dades de l'Institut Català d'Energia del 2020), d'aquests un 35% dels certificats mostren una qualificació baixa (F i G). Alhora s'han detectat 59 edificis de PB+3 que no disposen d'ascensor.

La principal situació anòmla de l'habitatge al municipi és la ocupació irregular per part d'una xarxa de relloguer que ocupa habitatges, la majoria de grans tenidors. Aquesta situació d'ocupacions es deu a l'existència de 123 habitatges buits d'entitats financeres i a la presència d'estructures inacabades en diferents punts de finalització de l'obra. Hi ha comptabilitzats als municipi un total de 227 habitatges ocupats: 133 al nucli i 84 a les urbanitzacions.

### 9.1.5 Demanda exclosa

Tipologia i règim	Preu	Preu €/m <sup>2</sup> constr	Mensualitat hipoteca/lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2 mà	90.020 €	1.286 €	333 €	1.109 €	13.309 €	25,42
Lloguer preu de mercat	540 €	7,7 €	540 €	1.800 €	21.600 €	49,51
HPO compra-venda règim general	108.546 €	1.551 €	401 €	1.337 €	16.048 €	34,68
HPO compra-venda règim especial	101.762 €	1.454 €	376 €	1.254 €	15.045 €	31,6
Lloguer habitatge protegit règim general	407 €	5,1 €	407 €	1.357 €	16.285 €	34,68
Lloguer habitatge protegit règim especial	381 €	4,8 €	381 €	1.090 €	13.075 €	31,6

Font: Secretaria de l'habitatge. Elaboració pròpia

En els càlculs fets per saber quina és la demanda exclosa del municipi, s'observen alguns valors contradictoris com per exemple que el preu per m2 d'HPO tan de règim general com especial, és superior al preu per m2 d'un habitatge plurifamiliar de segona mà; això és degut a que Tordera es troba en zona B segons la normativa d'habitatges de protecció oficial de la Generalitat de Catalunya.

També s'observa que té un cost mensual més elevat un lloguer a preu de mercat que un habitatge en propietat plurifamiliar de 2a mà, donant lloc a un percentatge més elevat de demanda exclosa en relació a la població que podria assumir un lloguer a preu de mercat. Un 50% de les llars que busquen habitatge no poden accedir al lloguer lliure sense destinar més d'un 30% dels seus ingressos.

El preu mig del lloguer es situa en 550€ i hi ha una manca de lloguer per sota d'aquest preu, mentre que el preu per metre quadrat d'habitatge plurifamiliar de segona mà es situa en 1.280€/m<sup>2</sup>, molt similar al preu del mòdul màxim de l'habitatge protegit.

Del conjunt de les 780 llars màximes projectades en l'escenari mitjà, es calcula que el 39% requeririen un habitatge per sota el preu de mercat i d'aquestes 133 es podrien cobrir amb habitatge protegit de lloguer a preu de mòdul mentre que la resta amb altres tipologies d'habitatges més assequible.

Degut a aquesta demanda exclosa en el municipi hi ha situacions de desnonament, situacions de pobresa energètica, els darrers mesos hi hagut un increment d'ajuts d'emergència per deute com a conseqüència de la COVID19.

### **9.1.6 Planejament urbanístic**

El PGO de Tordera té un potencial suficient per cobrir la demanda d'habitatge dels propers 6 anys, si bé aquest no disposa d'habitatge protegit per donar resposta a la demanda exclosa, resultant un potencial de 2.559 habitatges potencials en el conjunt de l'àmbit urbà, més 1.294 habitatges en les urbanitzacions.

Els àmbits de Surb tenen el planejament aprovat i no preveuen la reserva del 30% d'habitatge protegit, només es podria aplicar en 4 sectors: RU12, RU19, RU21 i RU22. Aquests sectors presenten però dificultats per poder-se desenvolupar.

Tanmateix hi ha una manca d'iniciativa per desenvolupar àmbits de planejament i paralizació dels sectors iniciats, si això es desencallés existeix un potencial que podria arribar a construir-se 1.832 habitatges lliures en els propers 6 anys.

A més a més existeix una reserva interessant d'equipament del sector V RU16 Centre amb una superfície de 3.032m<sup>2</sup>.

### **9.1.7 Recursos municipals**

Disposen d'Oficina local d'habitatge pròpia però amb personal insuficient actualment i per accions futures que esdevinguin.

A partir de les dades facilitades per l'Ajuntament resulta un import de 157.330,13€ destinat a l'Oficina Local d'Habitatge per gestionar accions en matèria d'habitatge. A aquestes partides pressupostàries cal sumar-hi també una partida destinada a "Tempteig i retracte" amb 30.000€ assignats. Per altra banda també hi ha partides pressupostàries dins de l'àrea de serveis socials que estan destinades a matèria d'habitatges; reparacions i manteniment, així com ajuts socials que ascendeixen a un valor de 36.000,10€.

Disposició de serveis i programes: Borsa de mediació per al lloguer social, tanteig i retracte, subvenció IBI borsa, subvenció subministres, subvenció per reformes habitatges de la Borsa, manteniment habitatges.

L'Ajuntament de Tordera no té constituït el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge. No obstant l'Ajuntament disposa de 2 sòls procedents de cessió d'aprofitament: 4 parcel·les al sector VRU16 Centre amb potencial per a 74 habitatges (4 blocs) i 9 parcel·les al sector VRU17 Ponent amb potencial per a 121 habitatges (5 blocs).

Hi ha una baixa disponibilitat de recursos habitacionals per donar resposta a la demanda d'habitatge social, que es resumeix en: 8 pisos d'emergència gestionats per l'Ajuntament, 12 habitatges inclosos en la borsa de mediació per al lloguer social, 1 habitatge cedit per un particular i 272 habitatges protegits dels quals 78 són de lloguer de l'AHC i 54 de lloguer de la Caixa.

## 9.1.8 Resum numèric de la diagnosi

### Situació actual

Habitants 17.519 hab (2020)

Habitatges 8.459 (2011)

Habitatges Principals 7.010 (2011)

Habitatges Secundaris 1.449 (2011)

Llars 9.451 (2020)

Habitatges buits o secundaris 1.370 (2011)

Esforç econòmic de lloguer 34,5% Esforç econòmic de compravenda 30,9%

### Projecció demogràfica i llars 2027

*S'agafa l'escenari mitjà com a màxim de referència*

Increment d'habitants els propers 6 anys: 1.950 persones, fins arribar als 19.794 habitants el 2027

Increment de llars els propers 6 anys: 780 llars, fins arribar a les 10.361 llars el 2027

Demanda exclosa del mercat lliure: 39% de les noves llars, això és 305 llars

### Objectius primer quinquenni PTSH

Obtenir 59-65 habitatges per a lloguer social

Promoure 37 habitatges nous de protecció oficial

## 9.2 Interpretació relacionada: debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats

Per tal d'analitzar i resumir l'estat de la problemàtica de l'habitatge a Tordera i quines són les necessitats a les que cal donar resposta en aquest PLH es presenta un quadre **DAFO**, estructurat de la següent manera:

**DEBILITATS** *Aquells elements sobre els que l'ajuntament té o pot tenir incidència que són negatius o que dificulten l'assoliment dels objectius:*

- Presència d'ocupacions irregulars
- Estructura territorial molt dispersa que dificulta emprendre accions i gestionar
- Dificultat per accedir a l'habitatge de lloguer
- No tenen constituït el Patrimoni municipal del sòl i habitatge
- Elevat percentatge d'edificis sense ascensor
- PGO no adaptat a la legislació urbanística vigent, per tant no preveu reserves d'habitatge protegit

**AMENACES** *Es refereix a aquells elements, situacions, tendències o condicionaments externs que poden suposar una dificultat o un obstacle al desenvolupament o la implementació de la política urbanística municipal:*

- Possible encariment del preu del lloguer
- Població amb un poder adquisitiu baix
- Atur elevat

**FORTALESES** *Es recullen com a fortaleeses, en relació als objectius, aquells elements positius sobre els que l'ajuntament té o pot tenir incidència:*

- Municipi ben comunicat
- Estructura empresarial que permet oferir llocs de treball estables i per tant afavoreix a l'estabilització de la població
- Majoria dels habitatges es troben en estat bo de conservació
- Disponibilitat d'habitatges per oferir a lloguers socials
- Disposen d'un oficina local d'habitatge pròpia
- Capacitat de recursos econòmics a nivell pressupostària per destinar a habitatge
- Programes ja iniciats amb altres agents públics i particulars
- Existència de la Xarxa per a la Mediació del lloguer social que ha comportat la incorporació d'habitatges privats a la borsa de lloguer social

**OPORTUNITATS** *Ho són aquells elements, situacions, tendències o condicionaments externs potencialment favorables per l'impuls de la política urbanística:*

- Actualitzar el control dels habitatges buits
- Voluntat municipal per a emprendre polítiques d'habitatge. Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i coordinar-se amb altres agents
- Recinte urbà disposa de sòl urbà lliure per poder desenvolupar urbanísticament.
- De les previsions d'habitatges en el PGOU només s'han executat un 19%

## 10 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

El Pla local d'habitatge de Tordera es proposa dos objectius principals, els quals es concreten amb unes estratègies i línies d'actuació específiques i en coherència amb aquests:

- **Garantir al conjunt de la ciutadania l'accés a un habitatge digne a partir de l'ampliació del parc públic de lloguer.**

El Pla prioritza les actuacions encaminades a la reutilització del parc existent i les diferents formes d'adquisició i gestió d'aquest per donar resposta a la creixent demanda del municipi tant d'habitatge assequible com d'habitatge social. Alhora, busca l'oportunitat de promoure nou habitatge social a través de tercers agents.

- **Optimització del parc existent**
- **Adquisició d'habitatge**
- **Promoció de nou habitatge**

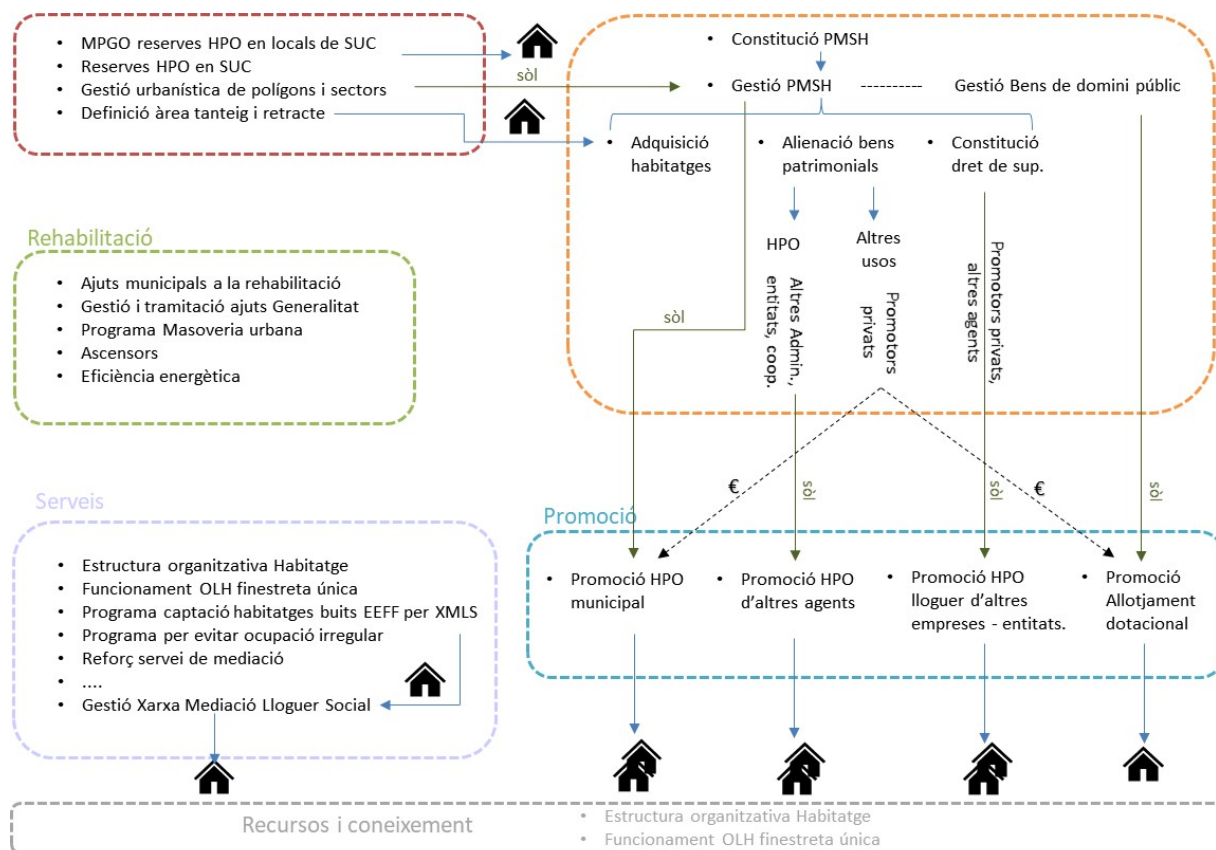
- **Revertir les situacions d'ús anòmal i incompliment de la funció social de l'habitatge**

El Pla posa èmfasi en resoldre aquestes situacions d'ús anòmal incorporant diferents eines i mecanismes als ja existents per assegurar un ús correcte de l'habitatge i de convivència amb la comunitat.

- **Mobilització del parc vacant**
- **Resolució de les estructures inacabades**
- **Ocupació irregular**

### 10.1 Propostes d'actuacions

Les estratègies del Pla s'organitzen en sis camps d'actuació que engloben cadascun d'ells diferents actuacions. Aquests camps es troben interrelacionats entre ells ja que sovint unes accions depenen de les altres.



El conjunt d'actuacions suposen ampliar el parc d'habitatge assequible amb unes 176 unitats més a les actuals ja existents, i es preveu que part de les actuacions generin de forma indirecta nous habitatges assequibles.

Pel que fa els objectius orientatius que proposa el Pla territorial sectorial de l'habitatge, aprovat inicialment, les actuacions del PLH permeten assolir àmpliament els habitatges teòrics necessaris per a una àrea de demanda preferent assignada al municipi de Tordera per al primer quinquenni (2022-2026). És a dir, el PTSH preveu per Tordera la necessitat en aquest primer període de 59-65 habitatges de lloguer social i 37 promoguts d'habitatge protegit.

En relació a la demanda estimada en el PLH segons l'escenari mitjà, es cobreix entorn el 60% de la demanda exclosa, és a dir, aquella que no pot accedir al mercat lliure.

A més a més, cal tenir present que el PLH preveu actuacions de gestió urbanística i els instruments necessaris per preparar el sòl per a futurs habitatges destinats a polítiques socials per tal que a mitjà termini es puguin obtenir nous habitatges i aconseguir els objectius assignats.

Les actuacions proposades, contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors d'avaluació de resultat.

També s'incorpora unes icones que permeten classificar les actuacions segons el seu origen. En aquest sentit, mencionar que un 40% de les actuacions han sorgit i/o referendat en el procés de participació ciutadana:



actuació sorgida del procés de participació ciutadana del PLH



actuació vigent, que se li dona continuïtat i es reforça



nova actuació derivada de la diagnosi del PLH

En conjunt són 35 actuacions, les quals es llisten a continuació i posteriorment es desenvolupa una fitxa individualitzada per a cadascuna:

## **A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**

1. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit
2. Informació, tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer
3. Programa de mediació per a la mobilització del parc vacant de particulars
4. Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge (SIDH)
5. Ordenança per a la bonificació del 75% de l'IBI per habitatges buits que s'incloguin a la borsa
6. Programa de captació d'habitatges buits de particulars per a la borsa de lloguer social
7. Conveni amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge a lloguer assequible
8. Cens d'habitatges buits
9. Ordenança sancionadora sobre el parc vacant
10. Mecanismes d'actuació davant l'ocupació irregular
11. Accions per prevenir els llançaments
12. Conveni amb entitats del tercer sector per captar habitatge i fer el seguiment de les famílies

## **R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL**

1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació de la Generalitat
2. Fons europeus Next generation destinats a rehabilitació i eficiència energètica
3. Tramitació i gestió de cèdules d'habitabilitat
4. Campanya de comunicació i difusió per a la rehabilitació i millora del parc d'habitatges

5. Subvencions per a reformes d'habitatges que s'incorporin a la borsa de lloguer
6. Programa d'arranjament d'habitatges de gent gran
7. Accions relacionades amb la pobresa energètica
8. Programa de foment i mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de la masoveria urbana

#### **H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE**

1. Promoció d'habitatges socials
2. Promoció d'habitatges per a persones amb diversitat funcional intel·lectual
3. Adquisició d'habitatges a favor de l'Ajuntament
4. Promoció d'habitatges assequibles mitjançant noves formes de gestió i tinença

#### **P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE**

1. Constitució, funcionament i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge
2. Estudiar la capacitat de l'ajuntament com a mediador en obres residencials sense finalitzar

#### **U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE**

1. Ordre d'execució de l'edifici del carrer Santiago Rusiñol
2. Seguiment dels diferents sectors i polígons
3. Estudiar possibles modificacions de planejament que permetin obtenir habitatge assequible

#### **O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**

1. Consolidació de l'OLH i ampliació del personal tècnic
2. Declaració de Tordera com a àrea de mercat tens
3. Comissió de seguiment pel desenvolupament del PLH
4. Creació d'un Consell Municipal d'habitatge
5. Cooperació i coordinació amb altres recursos comarcals i supracomarcals en matèria d'habitatge
6. Formació continuada al personal tècnic municipals en matèria d'habitatge

**actuació** A1. REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Tramitar les inscripcions al registre administratiu públic de sol·licitants d'habitatge protegit al municipi de Tordera.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial és requisit imprescindible està inscrit al registre, i aquest té vigència d'un any.

#### Objectius:

Garantir la transparència en la gestió del parc d'habitatges protegit i el control eficient en la seva adjudicació i tramitació.

Configurar o mantenir una base operativa per a l'adjudicació dels HPO.

Disposar d'informació actualitzada sobre el volum i el perfil de persones sol·licitants d'HPO.

Contribuir al foment de l'accés assequible a l'habitatge.

#### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. del 92 al 97).

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels HPO.

Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 48-56).

#### Beneficiaris:

Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

Promotors d'habitatge amb protecció oficial al municipi.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal, i les associades a la gestió del registre de sol·licitants d'HPO. Internalitzables dins el Conveni OLH-Generalitat

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

Nombre de sol·licituds de RHPO.

Nombre d'inscripcions de RHPO realitzades.

Nombre d'altres i baixes en les inscripcions.

% d'unitats de convivència inscrites al registre respecte al total del municipi (per col·lectiu)

% d'unitats de convivència inscrites al registre adjudicatàries d'un habitatge (per tipologia i col·lectiu) no tenim informació al respecte

**actuació** A2. INFORMACIÓ, TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Gestionar i tramitar les subvencions per al pagament del lloguer, en règim de concurrència competitiva, per facilitar l'accés i la permanència en un habitatge en règim de lloguer a sectors de població en risc d'exclusió social, així com també les prestacions econòmiques d'especial urgència per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge amb la finalitat de possibilitar la permanència en l'habitatge (pagament de deute de lloguer o quotes d'amortització hipotecaria), l'accés a un nou habitatge per pèrdua de l'habitual per un procés de desnonament o d'execució hipotecaria. I qualsevol altra ajuda i/o subvenció d'àmbit municipal i/o supramunicipal pel pagament del lloguer.

### Objectius:

Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.

Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).

Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14).

Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.

Bases i convocatòries per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer de la Generalitat de Catalunya.

### Beneficiaris:

Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.

Població amb problemes per pagar un habitatge.

Població en estat o risc d'exclusió socioresidencial.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Cofinançament amb la Generalitat mitjançant conveni d'Oficina Local d'habitatge.

Finançament a partir del pressupost municipal.

### Estimació econòmica:

D'acord amb el conveni signat entre l'Oficina Local d'habitatge i la Generalitat, aquesta assumeix el cost íntegre de la prestació econòmica i fa una aportació a l'OLH per cofinançar la tramitació i gestió.

### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge, Serveis socials i Generalitat de Catalunya

### Indicadors de resultat:

Nombre de consultes ateses (per tipologia)

Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)

Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts

% d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut

**actuació** A3. PROGRAMA DE MEDIACIÓ PER A LA MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT DE PARTICULARS



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

L'Ajuntament de Tordera gestiona i tramita la Xarxa de mediació per al lloguer social d'acord amb el conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i es proposa donar continuïtat a aquest servei.

Es un servei de mediació entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles llogaters amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles, donant seguretat i garanties a les persones propietàries i assessorant a les persones llogateres..

L'Ajuntament, disposa de varies mesures per fomentar la mobilització dels habitatges buits i incrementar el nombre d'habitatges que s'incorporen a la Borsa de mediació: una subvenció a fons perdut per import màxim de 2.500 euros per reforma i condicionament de l'habitatge i una altra subvenció a fons perdut també per import de 1.000 euros de permanència en el programa de mediació pel lloguer social.

#### Objectius:

Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Estimular el mercat del lloguer.

Estimular l'ocupació del parc vacant.

Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

#### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).

Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

#### Beneficiaris:

Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

Propietaris particulars d'habitatges desocupats

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i/o del pressupost de l'OLH i de la Generalitat

#### Estimació econòmica:

D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament de Tordera i la Generalitat, aquesta fa una aportació econòmica a la Borsa de Tordera per contracte de lloguer nou i per seguiment dels contractes de lloguer. Les despeses de les diferents subvencions són de 60.000 € (reformes) i de 6.000 € (permanència) durant el PLH.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

Nombre de consultes ateses (per tipologia)

Nombre d'habitatges inscrits a la Borsa.

Nombre de persones llogateres inscrites a la Borsa.

% d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa

Diferència entre el preu mitjà del lloguer dels habitatges de la borsa i el del lliure mercat

Temps mitjà en el qual un habitatge s'ocupa des de la seva entrada a la borsa

Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris i beneficiaris)

**actuació** A4. INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE (SIDH)

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Donar continuïtat a un servei vigent, el Servei d'Intermediació de Deutes de l'Habitatge (SIDH), que actualment ja ofereix la Diputació de Barcelona a l'Ajuntament de Tordera, on es realitzen accions d'informació i assessorament personalitzat a les famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o la renda de lloguer, així com la intermediació amb les entitats financeres per evitar la pèrdua del seu habitatge.

Cal tenir en compte que aquest servei no es fa directament a Tordera sinó que es deriva a Pineda de Mar.

#### Objectius:

Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.

Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament de quotes del préstec hipotecari i/o la renda de lloguer.

Intermediar per les famílies davant de les entitats financeres per tal d'acordar propostes viables de retorn dels deutes pendents.

Intermediar per les famílies davant els propietaris d'habitatge per tal d'acordar propostes viables en cas de dificultats de pagament del lloguer.

#### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.72).

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions i el mercat hipotecari, de transparència i protecció dels consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i dels clients bancaris.

#### Beneficiaris:

Població amb problemes per pagar l'habitatge habitual.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament per part de la Diputació de Barcelona a partir del conveni de col·laboració per la implantació del servei SIDH (Sistema d'Intermediació del Deute de l'Habitatge) i en cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

#### Estimació econòmica:

La Diputació de Barcelona assumeix el cost de l'advocada mitjançant el Catàleg de serveis.

#### Gestió:

Diputació de Barcelona, amb el suport de l'Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

Nombre de consultes ateses (per tipologia)

Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres

% d'intermediacions favorables respecte a les tramitades

Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

**actuació** A5. ORDENANÇA PER A LA BONIFICACIÓ DEL 75% DE L'IBI PER HABITATGES BUITS QUE S'INCLOGUIN A LA BORSA



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Mantenir l'ordenança fiscal número 1 sobre l'impost de béns immobles que marca l'article 5.- Beneficis fiscals de concessió potestativa o de quantia variable. En aquests, estableix que gaudiran d'una bonificació del 75 per cent de la quota íntegra de l'impost els béns immobles d'ús residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada d'acord amb la normativa de la Generalitat de Catalunya d'aplicació en matèria d'habitatge. A aquests efectes els immobles residencials que podran gaudir de dita bonificació seran els habitatges destinats a la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció, i els habitatges de protecció oficial en règim de lloguer,

La bonificació es concedirà a petició de la persona i tindrà efectes en el període impositiu següent al de la sol·licitud i mentre l'habitatge romangui a disposició de la Borsa de lloguer social.

#### Objectius:

Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.

Incrementar el nombre d'habitatges del parc assequible.

Pal·liar l'exclusió social-residencial

#### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).

Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

Ordenança fiscal número 1 sobre l'impost de béns immobles.

#### Beneficiaris:

Propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques i/o jurídiques.

Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a través del pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

L'actuació no genera despesa.

#### Gestió:

Intervenció i Oficina local d'habitatge. I delegació de la gestió a l'ORGT

#### Indicadors de resultat:

Nombre de sol·licituds de bonificació ateses

Nombre d'habitatges inclosos a la borsa

% de beneficiats respecte al total dels sol·licitants.

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022 - 2027

**actuació** A6. PROGRAMA DE CAPTACIÓ D'HABITATGES BUITS DE PARTICULARS PER A LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

L'Ajuntament està portant a terme un programa de mediació entre propietaris d'edificis i habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment del parc privat d'habitatges a preu assequible.(actuació A3)

Durant el PLH es fomentarà aquesta borsa mitjançant la contractació d'una persona captadora d'habitatge a través d'un pla d'ocupació que permeti reforçar les funcions de captació d'habitatges per a la borsa, la difusió de l'oferta d'habitatges inclosos a la mateixa, la informació i assessorament sobre les prestacions i avantatges vigents que ofereix (bonificació de taxes i impostos municipals, cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.). Les ordenances fiscals per a l'any 2021 ja contemplen la bonificació de l'IBI com a ajut municipal complementari.

Paral·lelament, s'està dissenyant una campanya publicitària per millorar la captació, amb la qual es pretén crear una imatge única que permeti relacionar i explicar els diferents temes d'habitatge.

Es preveu poder incrementar en 30 habitatges més destinats a lloguer social a partir d'aquest programa.

#### Objectius:

Incrementar els habitatges de la borsa de lloguer social.

Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.

Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

#### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).

Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4).

Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

#### Beneficiaris:

Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

Propietaris particulars d'habitatges desocupats.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i altres administracions

#### Estimació econòmica:

Pla ocupacional de durada superior a 6 mesos. Les despeses dels anys posteriors s'internalitzaran amb el personal de l'OLH o altres possibles plans ocupacionals.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

Nombre d'habitatges vacants captats.

Nombre de consultes ateses.

% d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa.

% d'unitats de convivència beneficiades respecte el total de les inscrites a la borsa

**actuació** **A7. CONVENI AMB ENTITATS FINANCERES PER A LA CESSIÓ D'HABITATGE A LLOGUER ASSEQUIBLE**



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

L'actuació té per objecte mesures de regularització sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió.

Inicialment, el procediment s'inicia amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys o ocupats irregularment i es prioritza una mediació entre l'Ajuntament i el gran tenidor d'edificis i habitatges buits per afavorir mitjançant conveni l'adequació del preu a les rendes disponibles o bé la inclusió dels habitatges a la borsa de lloguer social o assequible.

L'Oficina local d'habitatge s'encarregarà de contactar amb els grans tenidors i arribar a acords i convenis. Actualment la Sareb està interessada en arribar a convenis amb les administracions locals per tal de desprendre's dels actius.

### Objectius:

Obtenir 30 habitatges més de lloguer assequible

Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.

Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).

Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4).

Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

### Beneficiaris:

Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

Propietaris particulars d'habitatges desocupats.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i/o del pressupost de l'OLH

### Estimació econòmica:

Internalitzables dins de les despeses de l'Oficina Local d'Habitatge.

### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

### Indicadors de resultat:

Nombre de grans tenidors contactats.

Conveni signat.

Nombre d'habitatges incorporats al lloguer assequible

**actuació** A8. CENS D'HABITATGES BUITS

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Creació i gestió d'un inventari d'habitatges buits que reculli el volum, la tipologia i característiques de parc vacant, així com el procediment i tasques per al seu manteniment i actualització.

El seu disseny i contingut pot variar en funció de les necessitats i prioritats municipals, si bé es recomana que com a mínim contingui la següent informació de cadascun dels habitatges registrat: localització, estat, tipologia, tipus de propietari, voluntat de ser ocupat (si se sap), i data de la darrera ocupació (si se sap). Igualment inclourà les tasques de creació així com el manteniment i el control de les altes, modificacions i baixes del registre.

Aquest és un pas previ per a l'aplicació de l'ordenança sancionadora sobre el parc vacant.

#### Objectius:

Aprofundir en el coneixement del volum, tipologia, característiques i, si s'escau potencial d'optimització del parc vacant del municipi.

Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el de propietat de les entitats financeres.

Garantir la transparència en la gestió del parc d'habitatges buit i el control eficient de la seva optimització.

#### Marc normatiu:

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41 i 69).

#### Beneficiaris:

Població en risc o estat d'exclusió social-residencial

Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.

Propietaris d'habitatges desocupats.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Realització					

#### Fonts de finançament:

Finançament a través del pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

Internalitzables dins de les despeses de l'ajuntament

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

#### Indicadors de resultat:

Nombre d'habitatges buits incorporats

Grau de correspondència de la desocupació de l'habitatge detectada a l'inventari i mantinguda després dels processos de control i seguiment

**actuació** **A9. ORDENANÇA SANCIONADORA SOBRE EL PARC VACANT**



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Posar en funcionament l'ordenança fiscal número 1 sobre l'impost de béns immobles aprovada recentment, així com també l'Ordenança reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits a Tordera. Concretament:

L'article 8 de l'Ordenança fiscal número 1 referent al recàrrec sobre béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent. Aquesta consisteix en un recàrrec del 50% de la quota líquida sobre béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent en sòl urbà apte per al seu ús com a habitatge, respecte de la qual es tingui dret de propietat, d'usdefruit o de superfície, i que a 31 de desembre estigui desocupat d'acord amb els criteris disposats a l'article esmentat.

L'Ordenança reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits a Tordera té la finalitat de detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat, preferentment de lloguer. I regula la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'ús anòmal d'un habitatge o habitatges buits.

### Objectius:

Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.

Incrementar el nombre d'habitatges del parc assequible.

Pal·liar l'exclusió social-residencial

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).

Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

Ordenança Fiscal número 1 sobre l'impost de béns immobles.

### Beneficiaris:

Propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques i/o jurídiques.

Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Finançament a través del pressupost municipal

### Estimació econòmica:

L'actuació no genera despesa.

### Gestió:

Intervenció i Oficina Local d'Habitatge. La delegació de la gestió de l'impost a ORGT.

### Indicadors de resultat:

Nombre de sancions efectuades

Import recaptat

Nombre d'habitatges inclosos a la borsa

**actuació** **A10. MECANISMES D'ACTUACIÓ DAVANT L'OCUPACIÓ IRREGULAR**



**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Des del Consistori es realitzen inspeccions als habitatges, entre d'altres, sobre ocupacions il·legals. Es proposa revisar i millorar aquest programa actual i definir unes accions per tal d'aplicar mesures i protocols més eficients per a la detecció, gestió i erradicació dels habitatges ocupats il·legalment sense el consentiment dels seus propietaris. Es pretén donar un enfoc més transversal, especialment pel que fa l'atenció social i la seguretat de les edificacions.

Tanmateix, en funció de les necessitats, prioritats i obligacions municipals, pot comprendre, entre d'altres, estudis específics per la identificació dels habitatges ocupats il·legalment, establiment dels protocols d'inspecció periòdica i continua d'habitatges així com dels protocols d'actuació davant de denúncies de particulars incloent les accions legals pertinents contra les persones responsables de l'ocupació il·legal, mesures de prevenció de l'ocupació il·legal (tapiar portes, enderrocar edificis en mal estat, serveis de seguretat, etc.), campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació il·legal, mediació i acompanyament a les comunitats de veïns, suport per a la regularització de la situació (intermediació per a la signatura d'un contracte entre propietari i ocupants), i mesures de suport i atenció socials a les persones que ocupin els habitatges il·legalment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat.

L'Ajuntament disposa d'un programa d'inspecció d'habitatges desocupats.

### Objectius:

Prevenir l'ocupació irregular.

Regularitzar l'ocupació o aconseguir un real·lotjament digne en els supòsits de vulnerabilitat social dels ocupants.

Garantir el compliment de la funció social de la propietat.

Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial.

Millorar la convivència a nivell comunitari.

### Marc normatiu:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Art.197 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Art.95 del decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### Beneficiaris:

Ocupants irregulars amb necessitats socials contrastades.

Ocupants irregulars d'habitatges que no compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat.

Persones propietàries d'habitatges ocupats sense el seu consentiment.

Comunitats de veïns on es produeixen problemes de convivència o salubritat per l'ocupació irregular d'algun dels habitatges de l'edifici.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

El finançament és a partir del pressupost municipal.

### Estimació econòmica:

---

Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal. Internalitzables amb el personal actual.

**Gestió:**

---

Coordinació des de l'Oficina Local d'Habitatge amb Serveis socials, Policia local i Urbanisme.

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre d'habitatges ocupats irregularment intervinguts.

Nombre d'unitats de convivència regularitzades o reallotjades.

Nombre i tipologia d'actuacions de protecció a la seguretat i salubritat dels edificis vinculades a habitatges ocupats.

Nombre de comunitats intervingudes.

---

<b>actuació</b>	<b>A11. ACCIONS PER PREVENIR ELS LLANÇAMENTS</b>	<b>»»»</b>
<b>camp</b>	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	

**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Es proposa donar continuïtat al treball preventiu que es realitza des de serveis socials i des de l'Oficina Local d'Habitatge amb coordinació amb la Generalitat i l'oficina d'Ofideute per tal d'evitar els llançaments, especialment d'aquelles llars més vulnerables.

A nivell preventiu, es continuaran gestionant els diferents ajuts econòmics tant de la Generalitat de Catalunya com municipals per evitar l'inici de procediments de desnonament.

En cas que el jutjat hagi establert una data de llançament, sempre que es compleixin els requisits, es continuarà tramitant la sol·licitud de reallotjament a la Mesa d'emergències de Catalunya. Així mateix, es continuarà informant al jutjat que les persones implicades presenten risc d'exclusió residencial per trobar-se en situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social, si és el cas.

En el cas que la sol·licitud a la Mesa d'emergències de Catalunya sigui favorable, i la família estigui pendent de reallotjament, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà activar el programa Reallotgem.cat.

En l'any 2022 aquest programa té com a objectius:

1. Destinar a lloguer social habitatges de propietat privada o apartaments.
2. Incrementar la dotació d'habitatge social per posar a disposició de les meses d'emergències.
3. Facilitar el reallotjament de les persones en situació d'emergència econòmica i social procedents de la Mesa d'emergències de Catalunya.
4. Aturar desnonaments.
5. Mantenir a la família en el mateix habitatge.
6. Reduir l'increment de casos pendents de resoldre procedents de les Meses d'Emergència.

**Objectius:**

Evitar l'exclusió social residencial

Evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics

Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles

Incentivar l'entrada al mercat de lloguer d'habitatges desocupats

**Marc normatiu:**

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

**Beneficiaris:**

Població en risc de pèrdua de l'habitatge

Població amb problemes per pagar un habitatge.

Població en estat o risc d'exclusió socioresidencial.

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

**Fonts de finançament:**

Finançament a través del pressupost municipal

**Estimació econòmica:**

---

Internalitzables amb el personal actual

**Gestió:**

---

Serveis socials en coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre d'ajuts econòmics tramitats que han evitat o aturat un desnonament

Nombre de sol·licituds favorables presentades a la Mesa d'emergències de Catalunya

Nombre de famílies efectivament real·lotjades (adjudicació d'habitatge o manteniment en la pròpia)

---

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022 - 2027

**actuació** A12. CONVENI AMB ENTITATS DEL TERCER SECTOR PER CAPTAR HABITATGE I FER EL SEGUIMENT DE LES FAMÍLIES

**camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Signar un conveni amb alguna entitat del tercer sector que permeti, d'una banda obtenir i captar habitatges socials disponibles pels col·lectius més vulnerables i per altra banda que, mitjançant la coordinació entre l'entitat i l'oficina local d'habitatge de l'ajuntament, que es realitzi un seguiment i pla de treball adequat a les famílies que hi resideixen per tal de fomentar la seva inclusió social i laboral.

#### Objectius:

Evitar l'exclusió social residencial

Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles

Fomentar la inclusió social i laboral de les famílies vulnerables

#### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

#### Beneficiaris:

Població en estat o risc d'exclusió socioresidencial.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a través del pressupost municipal

#### Estimació econòmica:

60.000€, és a dir, 10.000€ anuals

#### Gestió:

Oficina local d'habitatge amb coordinació amb l'entitat del tercer sector i serveis socials si s'escau

#### Indicadors de resultat:

Nombre d'habitatges vacants captats.

Nombre de plans treballs realitzats.

% de plans de treball assolits sobre el total de plans de treballs

**actuació** **R1. INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS A LA REHABILITACIÓ DE LA GENERALITAT****camp** **R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Els organismes de la Generalitat i l'Estat Espanyol estableixen ajuts per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. Les línies de subvencions a la rehabilitació per part de la Generalitat són les següents:

Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, destinades a rehabilitar els elements comuns dels edificis amb la finalitat de fomentar la millora de la eficiència energètica.

Subvencions per rehabilitar en matèria d'accessibilitat edificis en barris del parc públic d'habitatges mitjançant la realització de la inspecció tècnica de l'edifici i el certificat d'eficiència energètica dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Complementàriament a la subvenció global destinada a l'actuació de l'edifici, existeixen ajuts individuals de cohesió social per cobrir l'import de la quota dels titulars dels habitatges que pertanyen a l'edifici on s'han de fer les obres de rehabilitació objecte de la subvenció.

També s'han de considerar els programes i ajuts del Pla Estatal 2018-2021, o el que el substitueixi i, els del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

**Objectius:**

Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Millorar la qualitat del parc residencial existent.

Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.

Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer.

**Marc normatiu:**

Art. 3h, 35, 67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Art. 29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya.

Art. 27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

**Beneficiaris:**

Comunitats de persones propietàries.

Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

**Fons de finançament:**

Generalitat de Catalunya i Govern Espanyol, sempre que sigui vigent

**Estimació econòmica:**

---

Despeses de gestió internalitzables dins el conveni entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge

**Gestió:**

---

Oficina Local d'Habitatge

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre de consultes ateses.

Nombre d'ajuts supramunicipals a la rehabilitació atorgats.

Nombre d'edificis rehabilitats.

Import total d'ajuts a la rehabilitació.

---

<b>actuació</b>	<b>R2. FONTS EUROPEUS NEXT GENERATION DESTINATS A LA REHABILITACIÓ I L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA</b>
<b>camp</b>	R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Tordera i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per l'obtenció dels fons europeus Next Generation vinculats a la política d'habitatge, especialment a la rehabilitació i l'eficiència energètica.

Des de l'oficina, s'explicarà i tramitarà els ajuts a la rehabilitació i eficiència energètica del Next Generation. Es proposa reforçar el personal per a aquests ajuts a través del Pla ocupacional i s'haurà de valorar la conveniència d'incorporar un perfil tècnic.

### Objectius:

Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Millora de la qualitat del parc d'habitatges del municipi.

Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.

### Marc normatiu:

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Real Decreto 233/2013, de 5 d'abril, por el que regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria y renovación urbana 2013-2016.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la regulació de les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Beneficiaris:

Comunitats de propietaris i comunitats de béns.

Propietaris d'edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.

Inquilins dels edificis amb necessitats de rehabilitació.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

### Fonts de finançament:

Finançament per part de la Unió Europea, condicionat a les subvencions que s'atorguin i Generalitat de Catalunya.

### Estimació econòmica:

Despeses de gestió internalitzables dins de les despeses de l'Oficina Next Generation de 15.000€ anuals i 400€ per cada tràmit realitzat

### Gestió:

Oficina local d'habitatge

### Indicadors de resultat:

Nombre de projectes tramitats

Nombre d'ajuts atorgats.

Nombre d'edificis rehabilitats.

Import total de d'ajuts a la rehabilitació

actuació **R3. TRAMITACIÓ I GESTIÓ DE CÈDULES D'HABITABILITAT**

camp R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Tramitar les sol·licituds d'expedients de cèdules d'habitabilitat per part de l'ens local. L'actuació es formalitza mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (conveni de col·laboració en la informació ciutadana i d'encàrrec de gestions, art. 62.2.a del PDH).

La cèdula, i en el cas del HPO la qualificació definitiva, acrediten que l'habitatge compleix les condicions mínimes d'habitabilitat i que per tant, es apte per ser destinat a residència humana, sense perjudici que s'hi desenvolupin altres activitats degudament autoritzades.

En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús incloses les segones i successives transmissions, cal acreditar les condicions de qualitat mitjançant el lliurament de cèdula vigent.

El control de la tramitació donarà a l'ajuntament un major coneixement de les condicions d'habitabilitat del parc residencial del municipi. Tanmateix, l'ajuntament pot establir com a condició per al propietari que vulgui beneficiar-se de les accions públiques de foment de la rehabilitació que s'implementin (per exemple l'atorgament d'ajuts a la rehabilitació dels edificis) la presentació de la cèdula d'habitabilitat vigent.

#### Objectius:

Adquirir coneixement sobre les condicions dels habitatges del municipi

Fomentar la millora de l'estat dels habitatges i la seva adequació a la normativa vigent.

Erradicar l'infrahabitatge

#### Marc normatiu:

Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (art. 22, 26, 27)

Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. (art.62.2 a)

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, pel qual es regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. 2013-2016 (art 37), o el que el substitueixi.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida al codi tècnic de l'edificació, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i altra normativa sectorial.

#### Beneficiaris:

Propietaris i compradors o llogaters dels habitatges.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal d'acord amb el conveni amb la Generalitat

#### Estimació econòmica:

Despeses de gestió i de personal internalitzables en el funcionament de l'OLH

#### Gestió:

Oficina local d'habitatge

#### Indicadors de resultat:

Nombre de cèdules d'habitabilitat i renovacions realitzades

Increment del nombre de cèdules d'habitabilitat respecte a l'any anterior

**actuació** R4. CAMPANYA DE COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ PER A LA REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES



**camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Realitzar una campanya de comunicació i de difusió per part de l'Ajuntament tant a comunitats com a propietaris individuals dels diferents ajuts en matèria de rehabilitació i millora del parc d'habitatges, ja siguin per part de la Generalitat, Diputació de Barcelona o de propi ajuntament, així com de les diferents ordenances de bonificació per ús de les energies renovables.

També caldrà informar de la necessitat de realitzar les Inspeccions tècniques dels edificis (ITEs) als edificis amb una antiguitat superior als 45 anys, per avaluar l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat de l'edifici i les possibles millores.

És cabdal fomentar aquest programa i des de l'Ajuntament promoure de manera activa que es facin obres de millora per assegurar el bon estat del parc d'habitatges del municipi.

Aquesta campanya es realitzarà a través de diferents canals: fulletons, tríptics, xarxes socials, ràdio, etc. i tindrà una imatge unitària, que s'utilitzarà també per impulsar els diferents serveis en relació a l'habitatge que ofereix el municipi així com altres campanyes com per exemple la difusió de noves formes d'accés i tinença de l'habitatge.

La Diputació de Barcelona disposa de l'espai web reHabilitem per informar i donar recursos en matèria de rehabilitació.

### Objectius:

Impulsar la revisió de l'estat del parc.

Detectar infrahabitatge i utilització anòmales.

Evitar situacions de risc.

Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació.

Evitar la degradació del parc d'habitatges.

Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis.

### Marc normatiu:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Beneficiaris:

Propietaris d'edificis.

Població en general.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

### Estimació econòmica:

1.000€ anuals, això és un total de 6.000€ al llarg del PLH

### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre de campanyes realitzades.

Nombre de sol·licituds de rehabilitació

Nombre d'ajuts concedits per la rehabilitació per tipus

---

**actuació** R5. SUBVENCIONS PER A REFORMES D'HABITATGES QUE S'INCORPORIN A LA BORSA DE LLOGUER

**camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Es proposa donar continuïtat a la subvenció municipal per a la reforma dels habitatges que es posin a la borsa de lloguer social consistents en 2.500€ per habitatge per a petits arranjaments.

Alhora, es pretén reforçar la difusió d'aquests ajuts per tal d'arribar al conjunt de la ciutadania i especialment proactiu en informar a aquells propietaris amb habitatges buits.

Els ajuts municipals es poden complementar amb l'ajut econòmic per al foment de la rehabilitació d'habitatges i edificis municipals o cedits aportat per la Diputació de Barcelona, en cas d'estar inclòs en el Catàleg de Serveis.

### Objectius:

Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Millorar la qualitat del parc residencial existent.

Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.

Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer.

### Marc normatiu:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Ajuts ministerials de l'Institut de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Beneficiaris:

Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Pressupost municipal

Possibilitat de finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona dels fons de prestació, cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

### Estimació econòmica:

Despeses de gestió internalitzables dins l'Oficina local d'habitatge. El cost total estimat dels ajuts municipals és de 60.000€ al llarg del PLH

### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge i Urbanisme

### Indicadors de resultat:

Nombre de consultes ateses.

Nombre d'ajuts a la rehabilitació/accessibilitat atorgats.

Nombre de llars beneficiades.

Import total d'ajuts a la rehabilitació

**actuació** R6. PROGRAMA D'ARRANJAMENT D'HABITATGES DE GENT GRAN

**camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL 

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Programa d'arranjament d'habitatges, dins el catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, per tal de garantir a les persones grans les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat adequades. Consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones grans en el mateix domicili. Les tipologies d'intervenció d'arranjaments són:

Reformes en banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal

Reformes en cuines, per millorar les condicions de seguretat i ús

Intervencions de caràcter general, per facilitar la mobilitat al domicili.

S'adreça a persones més grans de 65 anys en situació de discapacitat o dependència, amb dificultats per desenvolupar les activitats de la vida diària o amb insuficiència de recursos econòmics, i a persones més grans de 80 anys que viuen soles o amb una altra persona gran.

El programa es pot articular mitjançant la formació especialitzada de persones en atur o en risc d'exclusió social, realitzant processos d'inserció laboral.

#### Objectius:

Millorar la qualitat de vida de la gent gran.

Millorar la qualitat del parc.

Inserció en el mercat laboral de persones en risc d'exclusió social i persones en atur.

#### Marc normatiu:

Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. (art.1,2).

Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge (art. 36.2 i 62.2).

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la regulació de contractes del sector públic, l'adopció de criteris ambientals.

#### Beneficiaris:

Col·lectius vulnerables: persones grans, població en risc d'exclusió social, persones en atur

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i la Diputació de Barcelona, sempre que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

#### Estimació econòmica:

Despeses de gestió internalitzables dins el personal actual de l'Ajuntament i despeses de la subvenció assumides per la Diputació de Barcelona.

#### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge i Urbanisme

#### Indicadors de resultat:

Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats (per tipologia d'actuació)

Grau de satisfacció de les persones participants en el programa

**actuació** **R7. ACCIONS RELACIONADES AMB LA POBRESA ENERGÈTICA**

**camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL **»»**

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa donar continuïtat al treball preventiu que es realitza des de serveis socials i des de l'Oficina d'atenció al Consumidor (OMIC) de l'Ajuntament de Tordera amb coordinació amb la empreses subministradores per tal d'evitar talls, especialment d'aquelles llars més vulnerables.

Des de l'OMIC es continuarà realitzant una tasca preventiva (informació, orientació, assessorament i tramitació) per millorar els hàbits de consum energètic de la població.

En cas d'avís de tall de subministrament per impagament de les factures, des de l'OMIC es continuaran realitzant gestions amb les companyies subministradores per negociar el deute, es tramitaran els bons que corresponguin i altres gestions que s'escaiguin segons la situació familiar.

En el cas que la unitat familiar acreditada que es troba en risc d'exclusió residencial, des de Serveis Socials s'emetrà el certificat corresponent en el marc de la Llei 24/2015 del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que impedirà el tall efectiu del subministrament d'aigua, electricitat o gas durant un període de temps.

L'ajuntament de Tordera continuarà duent a terme el programa Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica que és un recurs que ofereix la Diputació de Barcelona i que té com a finalitat millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsics (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries.

Així mateix, l'ajuntament de Tordera mantindrà un fons municipal per a fer front a una part del deute de les famílies amb certificat de risc d'exclusió residencial en vigor. El pagament es realitza directament a les companyies subministradores.

Des de l'ajuntament de Tordera es continuarà promovent acords amb les companyies subministradores d'aigua per tal que concedeixin ajuts a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquin descomptes molt notables en el cost dels consums mínims.

#### Objectius:

Detectar problemàtiques que provoquin consums excessius i reduir els costos dels subministraments

Suport a les famílies en situació de pobresa energètica.

Formar en hàbits de consum eficient

#### Marc normatiu:

Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (art.6)

Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.26.f)

Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions de transparència i protecció dels consumidors.

#### Beneficiaris:

Població amb problemes per pagar els subministraments bàsics de l'habitatge.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

**Fonts de finançament:**

---

Finançament per la Diputació de Barcelona, condicionat a que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

**Estimació econòmica:**

---

Despeses de personal de l'Ajuntament per coordinació internalitzables i finançament del programa i contractació de les empreses per part de la Diputació. Fons municipal per a la pobresa energètica de 10.000€ més altres que puguin sorgir d'altres administracions.

**Gestió:**

---

OMIC i Serveis Socials

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre de bons socials aprovats

Nombre d'ajuts concedits per evitar el tall de subministrament.

Nombre de negociacions favorables amb les companyies subministradores per evitar el tall de subministrament.

Nombre de famílies beneficiaries de formació sobre hàbits energètics.

Nombre de famílies beneficiaries del fons municipal.

Nombre d'auditories realitzades

---

**actuació** **R8. PROGRAMA DE FOMENT I MEDIACIÓ PER A LA REHABILITACIÓ D'IMMOBLES A TRAVÉS DE LA MASOVERIA URBANA**



**camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Es proposa donar impuls a un programa consistent en la mediació entre propietaris d'immobles (edificis d'habitatges i habitatges) buits i amb necessitats de rehabilitació i població demandant d'habitatge, per tal de promoure els contractes de masoveria urbana per mitjà dels quals, el propietari en cedeix l'ús pel termini que s'acordi, i a canvi els cessionaris/masovers n'assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment. Aquesta figura de la rehabilitació per renda també està recollida en la Llei d'arrendaments urbans, que permet que les parts acordin en els contractes, durant un termini determinat, que es pugui substituir totalment o parcialment el pagament de la renda pel compromís de l'arrendatària de reformar o rehabilitar l'immoble en els terminis i condicions pactades.

El funcionament del programa pot incloure els següents elements: informació dels objectius i avantatges del programa a propietaris i llars sol·licitants; assessorament jurídic i tècnic per la incorporació, seguiment i manteniment de l'habitatge i/o finca en el programa; comprovació de la situació dels sol·licitants; tramitació de la formalització dels contractes de cessió i/o masoveria urbana; seguiment de la bona utilització de l'habitatge, el seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge i el control dels pagaments; tramitació de les diferents ajudes al lloguer i rehabilitació.

Per acollir-se al programa els habitatges hauran de ser susceptibles d'obtenir la cèdula d'habitabilitat amb la rehabilitació que dugui a terme.

### Objectius:

Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi.

Evitar la desocupació permanent dels habitatges.

Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge de la població.

### Marc normatiu:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art 3.k) i 42.3).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (art. 17.5)

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (art. 4.4)

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Beneficiaris:

Propietaris d'immobles buits amb necessitats de rehabilitació.

Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

### Estimació econòmica:

1.000€ anuals, sent un total de 6.000€ al llarg del PLH

### Gestió:

Oficina local d'habitatge amb la col·laboració assessorament tècnic d'Urbanisme quan sigui necessari.

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre de consultes ateses (per tipologia)

Nombre de contractes de masoveria urbana signats (per tipologia d'habitatge i de llogater)

Temps mitjà de vigència del contracte de masoveria urbana (per tipologia d'habitatge i de llogater)

Grau de satisfacció de les persones beneficiàries

---

**actuació** **H1. PROMOCIÓ D'HABITATGES SOCIALS**

**camp** H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'habitatge ASSEQUIBLE **»»**

## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Desenvolupar una tasca de comunicació, entesa i negociació entre l'ajuntament i diferents entitats i/o administracions, cooperatives, promotors privats d'HPO per a la generació d'habitatge protegit i social en el municipi sigui en terrenys propis, permuta, cedit en règim de dret de superfície o de concessió administrativa, etc, i alhora fer el seguiment d'aquelles promocions d'habitatge previstes.

Es preveu que al llarg del Pla local es construeixin al voltant de 18 habitatges i passin a formar part del parc de lloguer social del municipi.

### Objectius:

Augmentar el parc residencial d'habitatge social

Facilitar l'accés a l'habitatge de la gent jove que es vol emancipar i que no disposa de prous recursos per a accedir a un habitatge lliure.

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

### Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit i assequible.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Nous habitatges	Seguiment

### Fonts de finançament:

Entitats promotores - Fundacions

### Estimació econòmica:

A càrrec de l'entitat adjudicatària. Cessió i/o permuta dels terrenys per part de l'Ajuntament.

### Gestió:

La gestió es podrà fer directament per l'ajuntament, amb col·laboració amb els altres agents.

### Indicadors de resultat:

Nombre d'habitatges protegits acabats i increment del parc públic

Nombre de llars beneficiades

**actuació** **H2. PROMOCIÓ D'HABITATGE PER A PERSONES AMB DIVERSITAT FUNCIONAL INTEL·LECTUAL**



**camp** H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Es proposa un treball tècnic entre Ajuntament i entitats i/o fundacions per assolir un conveni que permeti la promoció d'un bloc d'habitatges per a persones amb diversitat funcional intel·lectual. Actualment els tràmits es troben en fase inicial i el nombre d'habitatges dependrà del nombre de places que l'entitat o fundació pugui assolir. El nou edifici disposarà, a més a més dels habitatges, una escola taller i espais comunitaris.

El 2022 es farà la cessió del terreny a l'entitat i/o fundació i posteriorment s'haurà de fer una modificació puntual del Pla general per modificar l'ús actual d'equipament assistencial a allotjament dotacional, així com finalitzar la urbanització d'un dels carrers del solar i fer la recepció d'obres corresponent.

### Objectius:

Millorar les condicions i augmentar el parc residencial d'habitatge públic per a comunitats amb diversitat funcional intel·lectual.

Garantir l'execució de les promocions d'habitatge incrementant el nombre d'habitatges assequibles.

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

### Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit i assequible de comunitats amb diversitat funcional intel·lectual.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cessió	Modificació - Projecte	Projecte	Seguiment	Seguiment	Nous habitatges

### Fonts de finançament:

Entitat promotora - Fundació

### Estimació econòmica:

A càrrec de l'entitat adjudicatària. L'ajuntament cedeix el terreny

### Gestió:

La gestió es podrà fer directament per l'ajuntament, amb col·laboració amb els altres agents.

### Indicadors de resultat:

Nombre d'habitatges protegits acabats i increment del parc públic

Nombre de llars beneficiades

**actuació** **H3. ADQUISICIÓ D'HABITATGES A FAVOR DE L'AJUNTAMENT**



**camp** P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Exercici del dret d'opció i retracte sobre l'habitatge amb protecció oficial en favor de l'ajuntament així com també adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries (judicial o notarial), compensació o pagament de deute, mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres per destinar aquests habitatges a la borsa de lloguer social o d'emergència (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas), i en tot cas a polítiques d'habitatge.

La qualificació d'un habitatge com a protegit comporta la subjecció als drets d'opció i de retracte a favor de l'Administració de la Generalitat mentre sigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions, la qual pot exercir aquests drets d'adquisició en benefici de l'ajuntament en un marc de col·laboració i coordinació, on s'hauran de concretar els interessos públics de totes dues administracions. S'estima poder adquirir un total de 10 habitatges al llarg del Pla, en funció dels preus de l'oferta de mercat.

### Objectius:

Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.

Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

### Marc normatiu:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

1/2015, 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges procedents de processos d'execucions hipotecàries

### Beneficiaris:

Demandants d'habitatge assequible

Població en estat o risc d'exclusió.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera

La Diputació de Barcelona ofereix, condicionat a que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui, el finançament de projectes i activitats que tinguin com a objectiu l'adquisició de determinats habitatges sota dues línies d'actuació:

A. L'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

B. La compra d'habitatges a preu per sota mercat.

### Estimació econòmica:

100.000€ amb un increment de 10.000€ anuals, sent un total de 650.000€ al llarg del PLH per part de l'Ajuntament i 50.000€ de la Diputació de Barcelona, en cas que es mantingui en el catàleg de serveis.

### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

### Indicadors de resultat:

Nombre d'habitatges adquirits

Nombre d'habitatges llogats

Increment del nombre d'habitatges d'emergència

**actuació** **H4. PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES MITJANÇANT NOVES FORMES DE GESTIÓ I TINENÇA**

**camp** H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Des del Consistori es vol incentivar la generació i ampliació del parc assequible d'habitatges a través del foment de nous models de promoció, gestió i convivència, donant resposta a nous col·lectius que serveixin com a experiències pilot i puguin ser aplicades posteriorment a la resta de parc públic i/o en el municipi. Per fomentar aquestes noves tinences es proposa d'una banda fer una campanya de comunicació i difusió (veure actuació R3) i, per altra, instar a cooperatives, entitats, fundacions o altres per a la promoció de nou habitatge en el municipi o bé la finalització d'alguna estructura inacabada.

Paral·lelament es podrà fer un estudi de viabilitat econòmica de possibles solars/edificis per la implantació d'aquestes noves formes d'accés a l'habitatge.

### Objectius:

Promoure nous habitatges que permetin models alternatius de gestió i convivència.

Impulsar noves formules d'habitatge col·laboratiu.

Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.

Incidir a la baixa en els preus de mercat lliure d'habitatge.

Garantir l'accés i permanència a l'habitatge.

Donar resposta a les iniciatives col·laboratives existents i facilitar la gestió de projectes col·laboratius.

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Art. 2j, 50.2a, 50.4, 51.4 i 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

DA. 18a de la Llei del Dret a l'Habitatge

RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

### Beneficiaris:

Cooperatives d'habitatges o col·lectius interessats.

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Impuls noves tinences	Impuls noves tinences	Impuls noves tinences	Impuls noves tinences	Impuls noves tinences	Possibles nous habitatges

### Fonts de finançament:

L'Ajuntament podrà estudiar la cessió de terreny públic en dret de superfície a les cooperatives interessades.

Les entitats i cooperatives interessades a executar les promocions privades s'hauran de fer càrrec del seu cost.

### Estimació econòmica:

Promoció a càrrec de la cooperativa (veure R3).

### Gestió:

Gestionat per la cooperativa amb el suport de l'Oficina Local d'Habitatge i el departament d'urbanisme.

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre d'accions de difusió de nous models

Nombre de reunions amb cooperatives i altres agents

Nombre d'habitatges construïts sota nous tipus de tinença

---

<b>actuació</b>	<b>P1. CONSTITUCIÓ, FUNCIONAMENT I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE</b>
<b>camp</b>	P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Constitució i gestió obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística d'un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal que haurà de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals. Els béns i recursos econòmics que integren el PPSH són:

Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.

Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants del PPSH, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin el domini públic.

Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin per qualsevol títol i que l'ajuntament acordi incorporar al PPSH.

Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.

Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.

Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.

Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

S'elaborarà un inventari separatament d'altres béns i drets patrimonials. Entre altres dades necessàries per gestionar els béns i els drets del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, han de constar en aquest inventari les relatives a:

- La identificació precisa.
- El títol i el preu d'adquisició.
- La situació jurídica i urbanística.
- L'ús a què es dediquen efectivament.
- Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.
- La seva vinculació, si escau, a les expresses finalitats que preveuen els articles 46.2 c i 46.4 en matèria d'habitatges de protecció pública.

Les tasques associades a aquesta actuació poden ser:

Coneixement exhaustiu del parc existent.

Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació a la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl. Vetllar per la inscripció d'aquests béns en el PMSH.

Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc.

Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí (promoció pública d'habitatge, promoció per part de tercers agents, alienació, lloguer, etc.)

Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris (valoració, actualització, informes jurídics, gestió Registre de la propietat, formalització de contractes, convenis, cessions d'ús, dret de superfície, dret a superfície/ copropietat sobre béns, etc.), evitant la venda de sòl públic.

Adquisició estratègica del sòl en Sòl Urbà Consolidat per destinar-la a PMSH.

### Objectius:

Facilitar la posada en valor el patrimoni immobiliari existent de titularitat pública susceptible de destinar-se a polítiques socials.

Oferir una visió completa i integrada de la realitat actual del parc públic d'habitatges.

Incrementar els béns integrats al PMSH.

Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge

Afavorir la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.

**Marc normatiu:**

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.  
Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.  
Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.  
Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya..  
Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

**Beneficiaris:**

Conjunt de la ciutadania.

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Constitució	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

**Fonts de finançament:**

Ajuntament de Tordera

**Estimació econòmica:**

Recursos humans interns.

**Gestió:**

Serveis jurídics, amb coordinació amb el servei d'urbanisme i Habitatge

**Indicadors de resultat:**

Constitució del PMSH  
Increment del fons del PMSH.  
Ingressos invertits en polítiques d'habitatge.

**actuació** P2. ESTUDIAR LA CAPACITAT DE L'AJUNTAMENT COM A MEDIADOR EN OBRES RESIDENCIALS SENSE FINALITZAR



**camp** P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Es proposa constituir una taula integrada per secretaria, urbanisme i habitatge per a la diagnosi i anàlisi de les edificacions sense finalitzar i així conèixer quines accions caldria fer en cadascuna de les situacions.

Els blocs existents presenten característiques i casuístiques diferents que caldrà prèviament analitzar, especialment a nivell urbanístic i jurídic, i posteriorment l'Ajuntament, actuaria com a mediador amb la propietat per tal de buscar una solució per aquests edificis, la qual podria abastar des de la compra per part de l'administració, la col·laboració públicoprivada, la recerca d'un agent per a la posada al mercat dels habitatges, etc.

### Objectius:

Mediar per tal de solucionar la situació d'obres residencials sense finalitzar  
 Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.  
 Intervenir en el mercat de l'habitatge  
 Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.  
 Millorar la imatge urbana  
 Reduir les ocupacions irregulars

### Marc normatiu:

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.  
 Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge  
 Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.  
 Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

### Fons de finançament:

Fons propis de l'ens local

### Estimació econòmica:

Internalització dels costos.

### Gestió:

Oficina Local d'Habitatge, urbanisme i habitatge

### Indicadors de resultat:

Nombre de reunions realitzades  
 Nombre d'edificis i habitatges incorporats al mercat

**actuació** U1. ORDRE D'EXECUCIÓ DE L'EDIFICI DEL CARRER SANTIAGO RUSIÑOL



**camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Aplicació de les mesures establertes a les lleis respecte de l'obligació dels propietaris de rehabilitar i mantenir els seus béns immobles, concretament del compliment dels seus deures d'ús, conservació i rehabilitació dels terrenys, construccions i instal·lacions.

Concretament, s'iniciarà l'emissió per l'ajuntament d'una ordre d'execució a l'edifici del carrer Santiago Rusiñol, ja que aquest no disposa de cèdul·la d'habitabilitat ni primera ocupació, en la qual es detallaran les obres, canvis, reparacions o cessament d'ús que hagi d'executar el propietari; en el cas d'incompliment injustificat per part del propietari de l'ordre d'execució, execució subsidiària de les obres, a càrrec del propietari i imposició de multes coercitives. L'incompliment també pot derivar en la inscripció de la finca al Registre Municipal de Solars.

### Objectius:

Obtenir la cèdul·la d'habitabilitat del bloc

Millorar la qualitat del parc residencial i regeneració urbana.

Eradicar situacions d'infrahabitatge.

Captar habitatges buits per al seu destí social.

Conscienciació de l'obligació del deure de conservació i manteniment, sobretot dels elements que donen a la via pública.

### Marc normatiu:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici

Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

### Beneficiaris:

Ciutadania en general

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment				

### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera

### Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

### Gestió:

Servei d'Urbanisme i secretaria

### Indicadors de resultat:

Realització de l'ordre d'execució

actuació **U2. SEGUIMENT DELS DIFERENTS SECTORS I POLÍGONS**

camp U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Fer un seguiment dels sectors pendents de desenvolupar, els quals una vegada es tramiti el planejament disposaran de la reserva d'habitatge protegit corresponent a un mínim del 30% del sostre residencial. Es proposa una actuació proactiva en aquells àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH, i si és necessari la possible modificació de planejament per fer possible el seu desenvolupament i execució a partir dels diferents mecanismes que contempla la legislació actual.

#### Objectius:

Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic.

#### Marc normatiu:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.  
Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya  
Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

#### Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

#### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera

#### Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

#### Gestió:

Servei d'Urbanisme

#### Indicadors de resultat:

Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m<sup>2</sup> de sostre)  
Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m<sup>2</sup> de sòl)  
Nombre d'habitatges potencials incorporats al PMSH

**actuació** **U3. ESTUDIAR POSSIBLES MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT QUE PERMETIN OBTENIR HABITATGE ASSEQUIBLE**



**camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Es proposa estudiar i tramitar modificacions de planejament a partir dels diferents mecanismes que contempla la legislació actual vinculades principalment a obtenir habitatge assequible.

Entre d'altres, es poden plantejar modificacions amb les següents finalitats:

Optimitzar el patrimoni municipal de sòl i habitatge per destinar-lo a habitatge social (modificació de tipologies, densitat o altres paràmetres edificatoris, reubicació o concentració per fer viables promocions d'HPO, etc.)

Modificació de sistemes urbanístics per generar allotjament dotacional (modificació del sistema d'equipaments, modificar el destí d'altres sistemes sempre i quan es justifiqui que no son necessaris i que s'acompleixen els estàndards, etc.)

Actuacions puntuals en sòl urbà consolidat per aconseguir reserves d'HPO o actuacions de dotació que generin una part d'habitatge assequible.

Modificacions per fer viables sectors o polígons ja existents que no han pogut iniciar el seu desenvolupament, de cara a facilitar que iniciïn la seva execució i que puguin generar reserves d'habitatge protegit i/o dotacional a mig-llarg termini.

### Objectius:

Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic.

Adequar la normativa urbanística a la realitat municipal

Millora de l'entorn urbà i la qualitat de vida

### Marc normatiu:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

### Beneficiaris:

Ciutadania en general

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera

### Estimació econòmica:

15.000€

### Gestió:

Servei d'urbanisme mitjançant contractació externa

**Indicadors de resultat:**

---

Nombre d'estudis realitzats

Nombre de modificacions de normes de planejament aprovades

---

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022 - 2027

**actuació** 01. CONSOLIDACIÓ DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE

**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa la consolidació de l'oficina local d'habitatge com a unitat especialitzada en matèria d'habitatge de caràcter municipal i que actuï com a finestreta única i es constitueixi com un referent clar, transparent i pròxim de les polítiques d'habitatge. Amb aquest objectiu s'estudiarà la possibilitat d'una nova ubicació en un espai més ampli que permeti atendre la ciutadania amb major qualitat.

L'OLH mantindrà la doble naturalesa, d'una banda com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local, i d'altra, com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.

Així doncs l'Oficina continuarà comptant amb un catàleg de serveis d'habitatge, ja siguin regulats i finançats per la Generalitat, ja sigui propis, que inclogui funcions d'informació, orientació i derivació; mediació; tramitació i gestió; i administració, o ja sigui d'altres administracions.

Es donarà suport a l'oficina local d'habitatge amb personal tècnic propi de l'Ajuntament que donarà suport jurídic per poder dur a terme les actuacions del PLH, a més a més del suport del recurs extern ja existent, i de personal per programes per a l'execució de projectes.

Tanmateix, es considera important fer un seguiment i adaptar els recursos humans a les necessitats que es detectin segons el desenvolupament de les actuacions.

#### Objectius:

Potenciar el desenvolupament de polítiques d'habitatge al municipi

Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.

Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.

Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.

Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

#### Marc normatiu:

Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Reglament Orgànic Municipal.

#### Beneficiaris:

Ciutadania en general.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera i Generalitat de Catalunya d'acord amb el Conveni subscrit i pressupost atorgat.

#### Estimació econòmica:

Capítol I OLH 31/12/2021 era de 64.234,96 €, corresponent a una tècnica d'habitatge amb una dedicació del 66% i una auxiliar administrativa amb una dedicació del 100 % de la jornada. S'estima mantenir aquesta despesa.

#### Gestió:

Oficina local d'habitatge i RRHH

#### Indicadors de resultat:

Nombre de reunions de seguiment realitzades.

Informes de resultats presentats.

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022 - 2027

**actuació** O.2 DECLARACIÓ DE TORDERA COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS



**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ



### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa estudiar la possibilitat de declarar Tordera com a municipi amb mercat de l'habitatge tens, és a dir, que es consideraria que el municipi compleix les condicions que expressa la normativa vigent que determinen que es troba en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.

Cal tenir present el que estableix l'article 5 de la Llei 11/2020 sobre l'índex de referència de preus de lloguer i, per tant, a priori, Tordera no podria ser declarat municipi tens.

La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

Per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal: 1) Una memòria explicativa dels motius. 2) informe preceptiu de l'ajuntament. 3) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

#### Objectius:

Regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Garantir a la ciutadania l'accés a l'habitatge

#### Marc normatiu:

Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament

RESOLUCIÓ TES/2318/2020, de 22 de setembre, per la qual s'actualitza la relació dels municipis de Catalunya on és aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

ORDRE GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

#### Beneficiaris:

Ciutadania en general.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Realització					

#### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera

#### Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

#### Gestió:

Oficina local d'habitatge

#### Indicadors de resultat:

Presentació de l'informe

**actuació** O3. COMISSIÓ DE SEGUIMENT PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLH**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Donar continuïtat a la comissió de seguiment pel desenvolupament el PLH, integrada per responsables polítics de les àrees implicades i pel personal tècnic municipal i de l'OLH responsable de les actuacions, que vetlli per al compliment de les previsions del PLH i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi, amb l'objectiu de:

Fer un seguiment de l'estat de les actuacions previstes al PLH.

Compartir informació sobre el treball realitzat a altres departaments on es desenvolupen transversalment les mateixes actuacions. Deixar oberta l'assistència a altres regidories a l'hora de tractar temes específics.

Coordinar les actuacions per a que es duguin a bon terme.

El PLH és un document viu i per tant s'anirà revisant periòdicament per efectuar, si s'escau, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes així com també de les polítiques d'habitatge en general.

Es disposarà d'un gestor de projectes com a eina de seguiment d'execució de les actuacions del PLH.

**Objectius:**

Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.

Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.

Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.

Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

**Marc normatiu:**

Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Reglament Orgànic Municipal.

**Beneficiaris:**

Personal de l'ens local.

Ciutadania en general.

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

**Fonts de finançament:**

Ajuntament de Tordera

**Estimació econòmica:**

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

**Gestió:**

Oficina Local d'Habitatge

**Indicadors de resultat:**

Nombre de reunions de seguiment realitzades.

Informes de resultats presentats.

**actuació** 04. CREACIÓ D'UN CONSELL MUNICIPAL D'HABITATGE



**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ



## DESCRIPCIÓ

### Contingut:

Creació d'un òrgan de participació en matèria d'habitatge que vetlli per la implementació de les actuacions previstes i en garanteixi la qualitat en el seu desenvolupament. En aquest sentit, es proposa substituir l'actual Mesa Política d'Habitatge per un nou Consell que tingui una major representació, integrat per membres de l'equip de govern i de l'oposició, membres d'institucions i organitzacions que treballen a la ciutat en la promoció i el finançament d'habitatges, de col·legis i associacions professionals, d'associacions veïnals o d'entitats socials que promouen el dret a un habitatge digne.

Les funcions de la Comissió municipal d'habitatge serien:

Seguiment del Pla i de les actuacions previstes.

Vetllar pel compliment de les propostes del Pla.

Mantenir la coherència global del Pla.

Altres aspectes relacionats amb l'habitatge que siguin d'interès fora del PLH

Es contempla incorporar la participació ciutadana a través d'altres espais i moments de caire informatiu oberts a tota la població garantint la informació sobre les actuacions lligades al PLH i a les polítiques d'habitatge en general.

Pel que fa la difusió, es donarà a conèixer l'execució del Pla així com les actuacions desenvolupades a través dels mitjans de comunicació locals (web de l'Ajuntament, butlletí municipal).

### Objectius:

Implicar la ciutadania en les polítiques d'habitatge.

Consensuar amb els principals agents relacionats amb l'habitatge les actuacions del PLH.

Donar veu a les diferents necessitats i posicionaments a l'entorn de l'habitatge.

Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).

Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

### Marc normatiu:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Reglament Orgànic Municipal.

### Beneficiaris:

Ciutadania en general

## EXECUCIÓ

### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

### Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

### Estimació econòmica:

puereix cap despesa econòmica.

### Gestió:

Regidoria d'habitatge

### dors de resultat:

Nombre de Taules realitzades.

Nombre d'informes elaborats.

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022 - 2027****actuació** 05. COOPERACIÓ I COORDINACIÓ AMB ATRES RECURSOS COMARCALS I SUPRACOMARCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Proposta que busca la coordinació entre els municipis de la comarca així com amb altres administracions comarcals o supramunicipals per a gestionar mesures en matèria d'habitatge com per exemple les reserves del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, la regulació del lloguer del municipis veïns, la regulació d'àrees de tanteig i retracte, entre d'altres.

**Objectius:**

Buscar sinergies i objectius comuns  
Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa.  
Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

**Marc normatiu:**

-

**Beneficiaris:**

Ciutadania en general

**EXECUCIÓ****Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

**Fonts de finançament:**

Ajuntament de Tordera

**Estimació econòmica:**

No requereix cap despesa econòmica

**Gestió:**

Regidoria d'habitatge

**Indicadors de resultat:**

Nombre de reunions realitzades.

Acords assolits

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022 - 2027

**actuació** O6. FORMACIÓ CONTINUADA AL PERSONAL TÈCNIC MUNICIPAL EN MATÈRIA D'HABITATGE



**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

### DESCRIPCIÓ

#### Contingut:

Es proposa la formació, de forma continuada, del personal tècnic municipal en matèria legal o altres aspectes relacionats amb les polítiques d'habitatge. Seria interessant poder disposar de convenis amb entitats/ organismes per poder accedir a aquesta formació en un període breu des de l'aparició de noves situacions vinculades a l'habitatge.

#### Objectius:

Millorar el servei ofert a la ciutadania.  
Optimitzar la informació existent en matèria d'habitatge.

#### Marc normatiu:

-

#### Beneficiaris:

Personal tècnic municipal.

### EXECUCIÓ

#### Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

#### Fonts de finançament:

Ajuntament de Tordera / altres administracions.

#### Estimació econòmica:

Internalització dels costos

#### Gestió:

Recursos Humans.

#### Indicadors de resultat:

Nombre d'hores realitzades.

## 10.2 Calendari i finançament

El Pla local d'habitatge fa una estimació econòmica i de calendari d'execució de les actuacions proposades. La programació de les principals actuacions venen molt condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans), i aquests recursos provenen en la seva major part d'altres actuacions que també formen part del Pla.

El quadre de programació que s'adjunta, permet tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats.

Es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió en el temps de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadascuna de les actuacions, tenint en consideració que aquestes s'hauran de contemplar dins cadascun dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals vigents.

D'acord amb la voluntat municipal s'ha detallat el resum del pressupost, incloent costos i ingressos estimats del conjunt d'actuacions, tot i que només l'any 2022 està definit en el pressupost municipal. Les previsions econòmiques del Pla s'hauran d'ajustar a la disponibilitat de crèdit i a l'aprovació del pressupost anual.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a ampliació de personal dedicat al serveis que ofereix l'OLH i també noves dotacions destinades a programes, campanyes, inversió, ajuts i honoraris per la redacció i execució de treballs externs, etc. Pel que fa als ingressos, s'ha contemplat en el quadre econòmic els ingressos provinents d'altres administracions considerant que aquests continuen atorgant-se a l'ens municipal com fins ara al llarg del PLH (per exemple conveni amb la Generalitat per l'OLH i borsa de mediació, Diputació Barcelona,..) mentre que no s'ha considerat els possibles ingressos procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH).

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a un balanç estimat entre el 2022 i el 2027 d'1.348.410€, això és uns 225.000€ anuals. D'aquests, un 35-40% seria a càrrec d'altres administracions com la Generalitat pel conveni amb l'oficina local d'habitatge o la Diputació de Barcelona pels serveis que ofereix en el seu catàleg, entre d'altres. L'actuació que suposa una major despesa és la H3 referent a l'adquisició d'habitatges a favor de l'Ajuntament per tal d'ampliar el parc d'habitatge social a Tordera i es preveu que tingui durada al llarg dels sis anys d'execució del Pla.

Com s'ha exposat anteriorment, el següent quadre resum reflexa la programació de les actuacions al llarg dels sis anys de durada del PLH, si bé cal tenir en consideració que el pressupost és orientatiu i en cap cas vinculant ja que aquest depèn de l'aprovació anual dels pressupostos municipals i les limitacions legals vigents. Alhora, els pressupostos d'altres administracions depenen de que s'atorguin cada any.

Actuació	habitats destinats a polítiques socials	pressupost		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar						
		Ajuntament	Altres	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE</b>										
01	Registre de sol·licitants d'habitatge protegit		dins OLH		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Informació, tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer		dins OLH		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
03	Programa de mediació per a la mobilització del parc vacant de particulars		66.000,00 €		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge (SIDH)			Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
05	Ordenança per a la bonificació del 75% de l'IBI per habitatges buits que s'inclouen a la borsa		-		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
06	Programa de captació d'habitatges buits de particulars per a la borsa de lloguer social	30	dins OLH		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
07	Conveni amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge a lloguer assequible	30	dins OLH		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
08	Cens d'habitatges buits		-		Realització					
09	Ordenança sancionadora sobre el parc vacant		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
10	Mecanismes d'actuació davant l'ocupació irregular		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
11	Accions per prevenir els llançaments		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
12	Conveni amb entitats del tercer sector per captar habitatge i fer el seguiment de les famílies		60.000,00 €		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
<b>R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL</b>										
01	Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació de la Generalitat		dins OLH		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Fons europeus Next generation destinats a rehabilitació i eficiència energètica		Pla ocupació	90.000,00 €	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
03	Tramitació i gestió de cèdules d'habitabilitat		dins OLH		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Campanya de comunicació i difusió per a la rehabilitació i millora del parc d'habitatges		6.000,00 €		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
05	Subvencions per a reformes d'habitatges que s'incorporen a la borsa de lloguer		60.000,00 €		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
06	Programa d'arranjament d'habitatges de gent gran			Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
07	Accions relacionades amb la pobresa energètica		10.000,00 €		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
08	Programa de foment i mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de la masoveria urbana		6.000,00 €			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
<b>H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE</b>										
01	Promoció d'habitatges socials	18	-		Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Nous habitatges	Seguiment
02	Promoció d'habitatges per a persones amb diversitat funcional intel·lectual	10	-		Cessió	Modificació Pla	Inici	Seguiment	Seguiment	Nous habitatges
03	Adquisició d'habitatges a favor de l'Ajuntament	10	650.000,00 €	Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Promoció d'habitatges assequibles mitjançant noves formes de gestió i tinença		-		Impuls	Impuls	Impuls	Impuls	Impuls	Nous habitatges
<b>P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE</b>										
01	Constitució, funcionament i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge		-		Constitució	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Estudiar la capacitat de l'ajuntament com a mediador en obres residencials sense finalitzar	53	-		Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
<b>U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE</b>										
01	Ordre d'execució de l'edifici del carrer Santiago Rusiñol	25	-		Seguiment	Seguiment				
02	Seguiment dels diferents sectors i polígons		-		Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
03	Estudiar possibles modificacions de planejament que permetin obtenir habitatge assequible		15.000,00 €		Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
<b>O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ</b>										
01	Consolidació de l'OLH i ampliació del personal tècnic			385.410,00 €	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Declaració de Tordera com a àrea de mercat tens		-		Realització					
03	Comissió de seguiment pel desenvolupament del PLH		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Creació d'un Consell Municipal d'habitatge		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
05	Cooperació i coordinació amb altres recursos comarcals i supracomarcals en matèria d'habitatge		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
06	Formació continuada al personal tècnic municipals en matèria d'habitatge		-		Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
<b>TOTAL</b>		<b>176</b>	<b>873.000,00 €</b>	<b>475.410,00 €</b>						

actuacions ja existents i que se'ls dona continuïtat  
noves actuacions

## 10.3 Gestió del Pla

Els òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions són els següents:

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon a la regidoria d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.
- No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió de seguiment del PLH**, integrada pels regidors de les àrees implicades de serveis socials, urbanisme i habitatge, i es caps tècnics municipal d'aquestes àrees així com de l'OLH.
- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i els propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La direcció/coordinaió del PLH correspon al cap de l'Oficina d'Habitatge que, de forma col·legiada entre els diferents responsables tècnics, jurídics i de gestió, tenen la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindrà associades diferents tasques orientades a garantir la correcte dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, seran:

- Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
- Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
- Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
- Dur a terme el control de la gestió econòmica.
- Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.
- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

## 10.4 Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació

### Eines de seguiment i avaluació del PLH:

Un cop aprovat el PLH s'hauran de desenvolupar les eines necessàries de seguiment i avaluació del Pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes de seguiment i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i la direcció del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim la Comissió de seguiment s'haurà de reunir anualment per avaluar els resultats de l'any en curs i marcar les prioritats de l'any següent, reprogramar les actuacions, concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

### Sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH:

Un altre mecanisme de seguiment i avaluació del PLH són els indicadors de qualitat: en general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió o procés**, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

Aquests indicadors s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m2 de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Adicionalment caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

Per a aquest seguiment de les actuacions es disposarà d'un gestor de projectes elaborat per la Diputació de Barcelona.

### L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessària la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels

objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es preveu realitzar una avaluació intermèdia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, a l'igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

En funció de les avaluacions periòdiques de l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

## 11 ANNEX

## 11.1 Entrevistes

### 11.1.1 Entrevista API

#### Dades generals

- **Nom:** Francesc Castilla
- **Càrrec:** gerent
- **Nom empresa:** Info finca

#### Mercat de l'habitatge

- **En quina situació creu que està el mercat de l'habitatge? I sobre quins preus està el mercat de compravenda i lloguer?**

Info finca és una empresa amb una llarga experiència en el sector immobiliari i gestionen un amplia cartera de client.

Actualment, en compravenda, hi ha la següent situació:

- Entre 90.000€ i 130.000€ es ven pràcticament tot i per tant hi ha manca d'habitatge a aquest preu.
- Més de 140.000€ hi ha un bloqueig a que hi ha molt gent que no hi pot accedir sobretot gent jove. Presenten nòmines baixes, contractes laborals mediocres i no tenen estalvis.
- El mercat de la urbanitzacions estava una mica parat, però arrel del COVID, hi hagut famílies que s'han venut pisos o propietats a Barcelona i tenen poder adquisitiu per comprar una casa en una urbanització buscant tranquil·litat i un espai menys urbanitzat.

Al 2007, amb la crisi de la construcció van baixar els preus un 50% i més o menys s'ha quedat en aquest llindar.

Pel fa al lloguer:

- Actualment hi ha moltíssima demanda de lloguer i un pis no dura res. Tot i haver augmentat els requisits d'acceptació.
- El lloguer està sobrevalorat a Tordera i el preu ha pujat força. Ara s'està pagant 500€ almes per un pis de 2 habitacions i uns 600€ per un pis de tres habitacions.
- No hi ha mercat de lloguer per cases. Se'n troben algunes però poquíssimes.

#### Característiques de l'habitatge

- **En general, com és el parc d'habitatges?**  
En general el parc d'habitatges està en bon estat, no hi ha edificis molt i molt antics.

#### Hi ha obra nova?

Actualment pràcticament no hi ha obra nova, alguna promoció, però molt petita. Actualment surt millor compra habitatge de segona mà que obra nova que surt més cara. Un pis normalet el podem trobar per 150.000 €

#### Altres temes d'interès

- **Quin és el perfil de persones que busquen habitatge?**  
Actualment, les persones joves que volen fer el primer pas per independitzar-se busquen un habitatge de lloguer.  
Entre els 30 i 40 anys són la franja més demandant d'habitatge de compra. Tenen, però moltes dificultats per accedir-hi, ja que no tenen estalvis. Per sort,

alguns poden recórrer a que algun familiar els avaluï. Actualment l'entitat ING és el que els hi està fent més bones condicions.

### *Identifica problemàtiques per pagar el lloguer o les quotes d'hipoteca?*

Tordera és un municipi de gent treballadora amb un poder adquisitiu no molt alt, a més a més els contractes laborals són bastant pobres i les nòmines força baixes. No hi ha problemes de pagament amb el lloguer perquè hi ha l'assegurança d'impagaments a que els propietaris s'hi acullen. Llavors el llogater, si no pot pagar, prefereix marxar que no pas tenir problemes amb l'asseguradora.

A nivell de quotes d'hipoteca, la prova està en la gran quantitat de cases que són propietat dels bancs.

### *Quines problemàtiques identifica en el sector?*

En un moment donat, fa anys, es van fer construccions de cases unifamiliars aparellades amb pati i garatge. Aquestes tipologies de casa ara van buscades i no n'hi ha. Si alguna casa d'aquesta surt a la venda es paguen més cares i per sobre del valor del mercat.

L'ajuntament es va equivocar en voler canviar la tipologia constructiva i passar d'aquest tipus de construcció a blocs de pisos. Municipis del voltant, com per exemple Palafròlles, va apostar per cases unifamiliars adossades i els hi va funcionar molt bé.

El tema de ocupació és un problema. Hi ha vivendes de lloguer, però com que es troben en blocs ocupats la gent no hi vol anar.

Info finca va fer un informe per una entitat bancària fa uns anys, a l'informe van constatar que hi havia 1000 pisos acabats per estrenar i no es venien. Això va generar un efecte crida a l'ocupació. Toti que l'ajuntament ja ha fet alguna intervenció per poder fer-los fora, encara hi ha molta ocupació.

### *Com visualitza el futur?*

El futur és el lloguer sobretot i on cal posar esforços. És el primer pas perquè les persones joves d'entre 20 i 25 anys puguin independitzar-se. Si es fa aquest primer pas, després als 30-35 es poden plantejar accedir a alguna cosa de compra. També cal tenir en compte que els nous models familiars (monoparentals, separacions, divorcis, etc.) estan duplicant la demanda del lloguer.

Cal anar en compte amb el lloguer. Les persones que tenen pisos per lloguer, com que saben que el seu preu està pujant estan apujant els preus, per tant si s'obre un mercat que pugui més del que hi ha ara (que ja està alt) hi haurà també un problema per accedir-hi.

Veure l'HPO com una oportunitat a nivell d'accés a l'habitatge.

Tordera, a més a més, està envoltada de municipis que s'estan encarint i hi ha gent que opta per anar a Tordera a buscar un habitatge més assequible.

Les entitats bancàries també són un factor clau. Actualment una persona necessita tenir el 20% del preu de compra més les despeses, això moltes vegades no es dona. Actualment ING està arribant al 90% i facilitant l'accés a la compra.

## 11.1.2 Entrevista API

### Dades generals

- **Nom:** Miquel Salicrú
- **Càrrec:** gerent
- **Nom empresa:** Immobiliària Salicrú

### *Mercat de l'habitatge*

#### **En quina situació creu que està el mercat d'habitatge?**

Està en una situació com a la crisi econòmica del 2007.

Preus de lloguer molt elevats i escassos. Mercat normalitzat a la baixa. Tordera no té molt habitatge de lloguer.

### *Oferta*

#### **Característiques de l'habitatge de Tordera:**

**Són habitatges nous o antics?** Antics

**Hi ha obra nova?** No hi ha obra nova. 2007 última promoció

**S'està construint? De quan són els últims habitatges?** No s'està construint, l'última promoció va ser al 2007.

**Hi ha habitatge de lloguer? Hi ha mercat en aquest sentit?** N'hi ha poc i a un preu elevat.

**Hi ha habitatge de compra?** Sí, molt més que de lloguer.

### *Demanda*

**Quines transaccions se solen fer o són les més concorregudes? Lloguer o compra?**

La gent opta més per la compravenda, són compradors a llarg termini.

**Els joves es queden a Tordera?**

Ho desconeix.

**Quin perfil de persones són les que us visiten?** 30-50 anys

### *Problemàtiques en matèria d'habitatge*

**Com es gestionen les ocupacions, en finques que tenen a la venda?**

Ho han intentat, però ho han impedit, amb l'avís dels veïns.

**Els habitatges estan adaptats a les normatives?** Ho desconeix.

**La gent acostuma a tenir problemes pel pagament de les quotes?** No

### 11.1.3 Entrevista alcalde

#### *Dades generals*

- **Nom:** Joan Carles Garcia
- **Càrrec:** Alcalde

#### *Com creu que afectarà la crisi de la Covid19 al municipi en matèria d'habitatge?*

La Covid19 tindrà repercussions en l'habitatge per varies questions, una d'elles l'augment de l'aturque s'enfila fins als 20 punts. El lloguer d'habitatge està baixant.

A Tordera hi ha molt habitatge buit, al voltant de 400-500 habitatges buits. S'esta treballant amb entitats financeres per trobar-hi una solució ja que ells són els majoritaris propietaris.

A més a més de la problemàtica en ocupacions que ja tenen des de fa anys.

#### *Com considera la ubicació de Tordera respecte el territori?*

La ubicació de Tordera és estratègica. El PTGC dona a Tordera una importància en quan a sòl residencial. Té una qualitat mediambiental alta i es creu adient per a lloc residencial.

El fet de l'arribada del grup INDITEX es deu a l'ubicació de Tordera.

La població de l'àrea metropolitana nord ha migrat des d'aquesta zona fins a Tordera, perquè pel preu d'un pis a Badalona tens una casa a Tordera.

Tordera és sinònim de qualitat de vida, bona xarxa de comunicació, entre d'altres.

#### *A quin topall de població creu que pot arribar Tordera?*

A Tordera s'han preparat els serveis per arribar fins a 25.000 habitants. Urbanísticament tenen espai preparat per a 1.000 habitatges més. Però no es vol un creixement com els dels darrers anys.

#### *L'Ajuntament ha construït alguna promoció d'habitatge al municipi?*

Des de l'Ajuntament mai s'ha construït cap promoció pública d'habitatge, sempre s'ha fet des de la Generalitat. El seu objectiu és aconseguir habitatge de lloguer assequible a través d'acords amb entitats financeres que tinguin habitatges buits al municipi.

#### *Com entén les ocupacions del municipi? I com creu que es poden aturar?*

Les ocupacions que tenen al municipi són ocupacions de famílies sense capacitat d'adquirir un habitatge de lloguer assequible. Per tant l'objectiu és augmentar aquest parc d'habitatge de lloguer assequible.

Més que construir nous habitatges, el seu objectiu és consolidar els habitatges buits actuals que satisfarien la demanda en la vigència del PLH.

#### 11.1.4 Entrevista regidor

- **Nom:** Josep Llorens Muñoz
- **Càrrec:** Regidor d'Urbanisme

*Quin creixement ha tingut Tordera els darrers anys?*

En els últims anys Tordera ha tingut un creixement molt elevat. Amb el boom de la construcció els van quedar molts edificis penjats. L'habitatge disponible que tenien ja estan cedits i tenen un volum elevat de pisos buits que els agradaria posar a disposició de lloguer assequible.

Els anys del boom de la construcció es va centrar en la zona centre de Tordera amb habitatges plurifamiliars. Algunes d'aquestes promocions en mig camí es troben en mans de bancs, que o estan buits o estan ocupats.

*Com entén les ocupacions del municipi? I com creu que es poden aturar?*

Les ocupacions l'entén com un problema global, però el fet de tenir tants habitatges buits, es converteix en un reclam, generant problemes de convivència.

El fet de que grans tenidors siguin majoritàriament propietaris d'aquests habitatges buits fa que augmenti el nombre d'ocupacions en aquests habitatges.

*Hi ha disponibilitat de sòl per construir habitatge públic?*

L'Ajuntament no disposa de sòl propi per construir habitatge social. El que tenien el van posar a disposició d'INCASOL per a que fes una promoció, i un altre que tenien el van posar a disposició de la Caixa.

Han treballat amb propietaris privats, que amb comptagotes van cedint habitatges per a la borsa.

*Com valora el preu del lloguer al municipi?*

Tordera en comparació a la resta de municipis és on l'habitatge de lloguer és més car i on n'hi ha menys.

Tot i no tenir terrenys públics on endegar una promoció pública d'habitatge, la solució creu que passa per adquirir habitatges buits i mobilitzar el parc privat amb l'objectiu de tenir lloguer assequible al municipi.

Hi ha previst un pla de rehabilitació integral en la zona del casc antic.  
*A quin topall de població creu que pot arribar Tordera?*

En les condicions actuals del municipi, considera que el topall de població es situaria al voltant dels 20.000.

A nivell urbanístic, no hi ha previst desenvolupar cap zona, ja que hi ha plans parcials que estan desenvolupats però no construïts.

### 11.1.5 Entrevista policia

- **Càrrec:** Cap Policia Local

*Com descriuria l'ocupació d'habitatges al municipi?*

Habitatges d'entitats bancàries, hi ha màfies que obren pisos, connecten subministraments i cobren uns diners. La legislació en aquest tema fa difícil actuar, tenen diligències obertes contra persones però que no arriben enlloc.

Avui en dia no està mal vista l'ocupació, ja que són ocupacions en habitatges de bancs. No tenen habitatges particulars ocupats.

Gent que veu que és molt fàcil ocupar, i que tenen feina, tenen ingressos però prefereixen ocupar. Als ocupes els hi és fàcil saber si una casa és d'un banc o no, a través del Registre de la Propietat. Les ocupacions són majoritàriament de ciutadania nou vinguda, hi hagut un efecte crida.

*Quin procediment té la policia en el cas de les ocupacions?*

No hi ha un protocol establert per les ocupacions al poble, però si tenen establert com treballar quan hi ha menors pel mig, i informen a Serveis Socials, padró, etc.

Identifiquen els ocupes, notifiquen a l'entitat bancària però aquests no fan res i no actuen. Tenen molts blocs de pisos sense alarmes, sense portes antiocupes.

Disposen d'un registre intern d'habitatges ocupats, que van actualitzant, eina interna de policia.

A part de les màfies, també tenen plantacions de marihuana, ocupacions de cases en urbanitzacions. Han aconseguit aturar ocupacions fent mediació amb els ocupes.

*Entén les ocupacions com un problema local o compartit amb pobles veïns?*

Pobles veïns presenten problemàtiques similars, amb l'avantatge que aquests són més petits i tenen molta més plantilla de policia.

## 11.1.6 Entrevista coordinadora serveis socials

### Dades generals

- **Càrrec:** Coordinadora Serveis Socials

*Com s'estructuren les ajudes que ofereix l'Ajuntament?*

A nivell d'ajuts, des de la creació de l'OLH tot els ajuts de la Generalitat es tramiten des d'allà.

Serveis socials té un reglament de prestacions econòmiques aprovat per ple el 2014, on una de les línies són ajuts al habitatges. També hi ha ajuts per fiança si desnonen a una persona, ajuts de lloguer quan la persona no compleix els requisits d'habitatge de la Generalitat, o quan el propietari té molta presa.

Ajudes dins el reglament de prestacions econòmiques:

- ✓ Subministraments bàsics (aigua, gas i electricitat), correcte funcionament de les instal·lacions bàsiques i alta de consum d'energia elèctrica, l'escomesa d'aigua o la contractació de gas en l'habitatge habitual 600€
- ✓ Quotes de lloguer o d'hipoteca (sempre i quan existeixen garanties de continuïtat en el seu pagament) 1.000€
- ✓ Fiança o aval (sempre i quan existeixen garanties de continuïtat en el seu pagament) 1.000€
- ✓ Desnonament o altra causa major 2.000€
- ✓ Allotjament temporal, puntual i urgent (per la pèrdua temporal o permanent d'habitatge per ruïna, higiene, catàstrofe o altres causes de força major) 700€
- ✓ Condicionament bàsic de l'habitatge 350€

*Es gestiona algun habitatges d'emergència social des de Serveis Socials?*

No gestionen cap habitatge, excepte un pis de l'AHC cedit amb un reglament aprovat d'ús.

Només atenen persones empadronades, per tant quan algun okupa sol·licita algun ajut, el primer que ha de fer és empadronar-se, això fa engegar un circuit intern amb Policia que informi sobre aquell empadronament.

*Com descriuria la tasca de Serveis Socials al municipi?*

Serveis socials esta relacionat amb l'ocupació laboral, a nivell d'ajudes, allò típic de no tinc feina, no puc pagar, necessito ajuda; i no es té en compte tot l'acompanyament que es pot fer en el curs vital d'una persona.

Finalment, arriben els desnonaments.

Considera que els grans canvis de polítiques han de venir a nivell de país, ja que a nivell local tenen poc marge de maniobra.

Setmanalment reben derivacions d'expedients de menors en risc de DGAIA. Hi ha un nucli, veïnat Hortsavinyà, amb una escola rural. On més despunta la situació de pobresa, degut al "modus vivendi" alternatiu.

*Com creu que afectarà la crisi de la Covid19 en l'atenció social?*

Moltes famílies han tret familiars grans de residències per no poder assumir pagament i hi ha un increment en l'atenció a aquesta gent gran que en molts casos viu sola o té necessitats.

La renda garantida no arriba a tota la població que ho requereix, cada cas s'ha de lluitar.

L'ocupació ha estat el principal problema dels darrers anys, i des de Serveis Socials ho han notat pel perfil de població que ha arribat sobre tot de barris de l'AMB com Sant Adrià, la mina, etc.

Com enten les ocupacions del municipi?

S'ha de solucionar el tema de les ocupacions, mobilitzant els propietaris de pisos buits, ja que nos'entén que hi hagi peticions d'habitatges de famílies en risc d'exclusió socials i hi hagi pisos buits.

### **11.1.7 Entrevista tècnica d'habitatge**

- **Càrrec:** Tècnica Habitatge

*Com descriuria la tasca que realitza l'Oficina Local d'Habitatge?*

Oficina molt jove. Des de l'any 2016, es dota el departament d'1 tècnica i d'1 administrativa. En aquell moment el seu objectiu, era signar convenis amb l'AHC. Es comença amb partides 0€. El primer conveni és el de borsa de mediació. Un dels primers serveis que presten és de Registre d'HPO.

En aquell moment ja hi havia problemàtica de pisos buits i ocupacions il·legals. El 2017 requereixen d'un estudi de la DIBA de detecció d'habitatges buits i ocupacions.

A l'inici de l'oficina, no hi havia una planificació amb unes línies estratègiques a seguir. L'any 2017 es va signar un acord amb regidors de l'oposició per endegar alguns projectes concrets. Aquell any es dota per primer cop de pressupost (50.000€ aprox).

El dia a dia del volum de feina, no els deixa treballar de la forma que ells voldrien.

### *Quin perfil de ciutadà acudeix a l'Oficina?*

El perfil de ciutadà és molt semblant al de serveis socials, i és per això que trimestralment es reuneixen amb la coordinadora de Serveis Socials per tal de posar en comú problemàtiques. El mateix amb Policia Local.

El perfil d'usuari que tenen, té una formació acadèmica baixa, amb un coneixement ofimàtic baix, que dificulta la tramitació a través d'internet.

### *Quants habitatges disposa l'Ajuntament?*

7 pisos adjudicats (AHC) sense criteri, sense concurs, sense varem; a nivell tècnic es vol regularitzar aquesta situació.

1 pis de l'AHC, compartit. El requisit per accedir-hi és que puguis acreditar que tens un pis en 3-6 mesos i la teva estada en aquest pis és temporal.

Els falta temps per poder fer una gestió dels 7 pisos, fer un seguiment. També tenen una borsa de lloguer amb 10 habitatges que també s'hauria d'anar revisant.

Al pressupost 2021 s'han incorporat partides, però encara s'han de redactar bases i convocatòries, falta personal.

### *Hi ha promocions d'habitatge protegit al municipi?*

Es van fer 2 promocions de pisos de protecció oficial però són de titularitat de la Generalitat i els gestiona la Generalitat directament, l'únic en el que ha intervingut l'Ajuntament en aquests pisos es fer de Finestreta única. L'Ajuntament no en fa cap gestió.

L'any 2021 s'ha incorporat una partida per dret i tanteig.

#### **Funciona correctament la borsa de lloguer?**

Han parlat amb 3-4 propietaris per posar pisos a la borsa, i no ho han aconseguit. El preu de la borsa és més baix que el preu de mercat i a la gent no l'interessa.

### 11.1.8 Entrevista arquitecta

- **Càrrec:** Arquitecta tècnica

#### **Com està estructurat el departament d'Urbanisme?**

Organització del departament:

- ✓ Roser-Cap de departament, planejament i informa sòl rústic
- ✓ Rosa Salarichs - llicències, certificats del sòl urbà i urbanitzable (urbanitzacions, poligons i sòl urbà)
- ✓ Sònia: obres
- ✓ Francesc: enginyer municipal (activitats, demanials)
- ✓ Manel: primeres ocupacions, cadastre, registre, habitatges turístics
- ✓ Informàtic: plànols, cartografia
- ✓ Advocat jurista: extern

*En quin estat creu que es troba el parc?*

Hi ha molta quantitat d'habitatge construït amb condicions precàries (blocs tapiats o ocupats). Contradictori amb les necessitats que hi ha actualment.

*Creu que hi ha habitatge assequible al municipi?*

No hi ha oferta d'un habitatge assequible per tota la gent. Anys enrere va arribar un punt en que el HPO de lloguer s'igualava al preu del mercat lliure.

*Quina demanda d'habitatge hi ha a Tordera?*

La majoria de consultes que reben són de parelles que cerquen habitatge unifamiliar ja que no volen anar a un pis on no saben amb quina tipologia d'habitatge es poden trobar.

*Respecte els pisos del carrer Santiago Russinyol quina és la situació actual?*

Pisos Santiago Rosinyol - Final d'obra però amb alguns incompliments greus. La propietat té la voluntat de vendre'ls.

### 11.1.9 Entrevista tècnica joventut

#### Dades generals

- **Càrrec:** Tècnica de joventut des del 2008

*Quan es va redactar el darrer Pla Local de Joventut?*

Últim PLJ redactat 2018-2021. El PLJ és un pla molt transversal.

*Hi ha projectes en matèria d'habitatge en aquest PLJ?*

Un dels projectes del PLJ és crear un òrgan de participació, de moment tenen un grup promotor.

Un altre dels projectes del PLJ és treballar amb l'OLH. Borsa de pisos compartits els hi agradaria dur-ho a terme conjuntament amb habitatge.

*Disposeu d'Oficina Local de Joventut?*

Tenen un punt d'informació juvenil, on intenten resoldre qualsevol dubte, d'habitatge tenen pocademandada, la majoria són temes de feina i ocupació.

*Teniu detectat si el jovent es queda al municipi?*

Quan el jovent estudia marxa del municipi, i quan finalitza els estudis torna.

El jovent té necessitat per emancipar-se al municipi. Sobretot interessats en habitatge de lloguer, els joves tenen la sensació de que hi ha pocs pisos i molt cars. Alguns d'ells decideixen comprar.

*Quin estudis presenten els joves?*

La majoria de joves acrediten els estudis secundaris, però hi ha joves que inicien un estudis de formació professional i ho deixen.

Tenen un grau mig de formació professional al municipi.

### 11.1.10 Entrevista PAH

#### Dades generals

- **Nom:** Aurora Rubio
- **Càrrec:** Presidenta PAH

*Presentació*

Estaven informats del PLH i porten 9 anys treballant. A les assemblees són 30 persones tot i que ara estan aturades perquè no se'ls hi facilita una ubicació i les fan telemàticament.

*Quina són les principals accions de la PAH a Tordera?*

A Tordera hi ha molts problemes de desnonaments, sobretot per aquells edificis de fonts voltors. Hi ha molta relació entre la PAH i

serveis socials i, moltes vegades, des de l'ajuntament es sol·licita ajuda a la plataforma. Tenen molt bona relació amb la regidora i també amb la tècnica d'habitatge.

És molt difícil assistir en matèria d'habitatge i per això, en moltes ocasions, la PAH fa d'intermediari. Hi ha molts desnonaments (8 en l'últim any), sobretot al nucli i hi ha gent afectades de municipis veïns que també assisteixen a ells.

No es poden fer tantes accions a nivell de PAH com s'estava fent fins la covid. A més a més, els gran tenidors ho posen molt difícil perquè no tenen un interlocutor. Ara la llei els hi va a favor perquè ha quedat aturada per l'estat d'alarma, tot i així s'han fet desnonaments que han pogut aturar.

*Alguna acció que cregui que s'hauria de fer des de l'Ajuntament?*

No s'està sancionant als bancs ni tampoc s'està expropiant i això és una cosa que consideren que l'ajuntament hauria de gestionar.

Hi ha unes 280 vivendes ocupades, es podrien fer accions com recàrrec d'IBI perquè no quedessin buides.

*Quin objectiu creu que hauria d'assolir el PLH?*

El PLH hauria de facilitar l'habitatge a persones desnonades.

No hi ha reallotjament de les persones afectades, en molts pocs casos es reubica des de l'ajuntament. Els bancs sí que han ofert algunes alternatives als afectats.

Es preveu un augment exponencial des que s'aixequi l'estat d'alarma, per sort a la PAH estan ben informats i tenen recursos legals.

*Que n'opina de les ocupacions d'habitatges?*

A Tordera hi ha una màfia que venen claus i lloguen, sobretot a persones sense papers. A nivell de les administracions públiques es considera ocupació i a l'estar sense papers no s'ajuden aquestes persones que, en el fons, són víctimes.

Hi ha un bloc sencer (santiago rusiñol) que està ocupat i l'ajuntament hauria pogut fer quelcom. En el seu moment no se li va atorgar la cèdula d'habitabilitat i ara les persones hi viuen sense aquesta. S'hauria de fer algun arranjament. També per l'ajuntament perquè si passa alguna cosa serà responsabilitat seva. Fa 10 que estan en aquesta situació i no ha millorat. Es considera una prioritat la millora d'aquest bloc.

En quan a pobresa energètica, al ser ocupes no els poden donar d'alta. Diferència abismal entre els que volen fer les coses legalment i les que no.

Els ocupes de les urbanitzacions roben i tenen plantacions, estan molt lluny de la gent que ocupa per necessitat.

Hi ha un seguit de mocions en matèria d'habitatge que s'han aprovat però que no han acabat de tirar endavant. Aquesta també és una prioritat, sobretot la del 30% d'habitatges destinats a lloguer social.

*Quines prioritats d'habitatge hi ha a Tordera?*

Prioritats:

Partides d'habitatge i

interès per part de

l'ajuntament

Expropiació i sancions

als fons voltors i

bancs

30% d'habitatges nous dedicats a lloguer social

### **11.1.11 Entrevista regidora**

#### **Dades generals**

- **Nom:** Maria Antonia Garcia
- **Càrrec:** Regidor de Serveis Socials i Habitatge

*La crisi de la Covid-19 ha tingut efectes sobre l'habitatge? Des de la regidoria heu notat aquests efectes? Increment d'atencions, d'ajudes, etc.*

Sí s'ha notat amb increment de demanda, sobretot amb ajudes PEEU, més que no pas en ajudes de lloguer. Les ajudes que s'han donat estan recollides en el Reglament de prestacions socials de l'àrea.

*Quines són les prioritats en habitatge del mandat municipal?*

Una de les prioritats és ampliar l'accés a l'habitatge assequible i també a l'habitatge social, segons el tipus de lloguer.

*Com descriuria la tasca de Serveis Socials al municipi? Es focalitza en alguna població en concret? Gent gran, infància?*

Abans de la covid podien atendre més un perfil de famílies vulnerables, i després de la covid un altre perfil de ciutadà que s'hagi pogut quedar al ERTE.

*Com creu que pot ajudar aquest PLH a la situació de l'habitatge a Tordera?*

El PLH hauria de mobilitzar la vivenda en mans de grans tenidors, associada sovint a les ocupacions il·legals d'habitatges. Han de dotar-se de tots els recursos necessaris per paliar la situació de demanda d'habitatge social sobretot de gent de 40 anys, i preparar-se per la generació de jovent que ve darrere i té edat per emancipar-se.

*Com valora el creixement de població dels últims anys i cap a on creu que ha d'anar?*

Han tingut un creixement els darrers anys, però alhora baixes,

segons dades del padró. Cal tenir en compte si la crisi de la covid atraurà o no nova població.

*Quin creu que és el factor que més dificulta l'accés a un habitatge de lloguer al municipi?*

Tordera és un municipi molt gran amb moltes urbanitzacions, i bona comunicació si tens cotxe, sino no hi ha bona comunicació.

Una part de la població té sous baixos o sense ingressos. Cal diferenciar el lloguer assequible d'aquella gent que cobra el seu mínim i només pot optar a un lloguer social, i per altra banda la gent que no té cap ingrés i no pot accedir ni al lloguer assequible ni al lloguer social. L'any 2019 van atendre 3.126 persones amb ingressos insuficients o sense ingressos.

L'altre factor són el propietaris de pisos buits. No troben atractiu aportar el seus pisos a la bossa de lloguer, ja sigui per que el preu no és competitiu amb el preu de mercat, o bé per desconfiança.

*Considera que s'ha de reforçar amb més recursos humans i econòmics la regidoria d'habitatge? I per altra banda l'Ajuntament té capacitat per destinar-hi més recursos?*

En aquests moments ja hem reforçat amb una persona que dona suport en la campanya del MITMA fins al mes d'octubre, per tramitar sol·licituds i resolucions.

La idea de l'equip de govern és anar dotant amb més recursos la regidoria, sobretot la de tanteig i retracte.

També esperen dur a terme algun projecte d'habitatge dotacional en equipaments municipals. Important posar sobre la taula tots els recursos que tenen: bossa de lloguer, ajudes, ordenances. **Hi ha cooperació o reunions entre associacions com la PAH i Ajuntament?**

Sí, reunions trimestrals. Anar de la mà en les polítiques d'habitatge i en les decisions. Sobretot endesonaments que no s'han pogut aturar.

*De la reunió mantinguda amb Servihabitat, quines conclusions o pactes n'extreuen?*

Sobretot es va tractar de l'edifici de Santiago Rosinyol, el qual no té primera ocupació i cal regularitzar-ne la situació, juntament amb l'enderroc d'uns edificis (pisos blaus). A nivell urbanístic, hi ha coses perresoldre, no compleix les alçades interiors de les plantes.

La primera ocupació no la van aconseguir perquè quan va arribar la crisi, es va fer suspensió de pagaments i va quedar en mans de grans tenidors que no van acabar-ne la seva construcció.

La següent fase seria un cop resolta la part urbanística, regularitzar la situació de les famílies que viuen allà.

Servihabitat té intenció de resoldre el problema, però cal una inversió. La propera reunió està agendada per al mes de Juliol.

Com el bloc de Santiago Rosinyol, tenen més casos, no totes les vivendes acabades tenen primeraocupació.

## 11.2 Índex de mapes, gràfics, taules i imatges Mapes

Mapa 1. Emmarcament territorial. ....	6
Mapa 2. Trama urbana del nucli urbà de Tordera .....	8
Mapa 3. Ubicació de les urbanitzacions de Tordera.....	9
Mapa 4 Classificació del sòl en el PGOU: Terme municipal.....	66
Mapa 5. Classificació del sòl en el PGOU. Àmbits del Recinte Urbà. ....	67

## 11.3 Taules

Taula 1. Divisió municipal per districtes – 2021.....	7
Taula 2. Resum plans territorials.....	10
Taula 3. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.2 de la memòria del Pla).....	26
Taula 4. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.3 de la memòria del Pla).....	27
Taula 5. Creixement natural a Tordera 1998-2019 .....	31
Taula 6. Saldo migratori per franges d'edat i anys 2002-2019 .....	32
Taula 7. Saldo migratori segons procedència a Tordera 1998-2019.....	33
Taula 8. Moviment migratori a 2011-2019 .....	34
Taula 9. Emigració a l'estranger 2019.....	34
Taula 10. Població de Tordera per lloc de naixement 2009-2019 .....	36
Taula 11. Població de Tordera per nacionalitat 2009-2019.....	37
Taula 12. Població per grups d'edat 2019.....	38
Taula 13. Habitatges per grandària 2011 .....	39
Taula 14. Habitatges per nucli familiar 2011 .....	39
Taula 15. Habitatges per règim de tinença 2019.....	39
Taula 16. Estat dels habitatges de tinença dels bancs 2019.....	40
Taula 17. Habitatges de tinença de grans tenidors 2019 .....	40
Taula 18. Projeccions població 2020-2027 .....	41
Taula 19. Estimació de població per edats 2021-2034 .....	41
Taula 20. Afiliacions a la Seguretat social 2019 .....	42
Taula 21. Mostra preus habitatges de compravenda plurifamiliar de segona mà 2021. ....	43
Taula 22. Mostra preus habitatges de compravenda unifamiliar de segona mà 2022... ..	44
Taula 23. Mostra preus habitatges de compravenda obra nova 2021.....	44

Taula 24. Superfície mitjana construïda dels habitatges de nova construcció 2013-2018 .....	46
Taula 25. Nombre de contractes de lloguer 2013-2019 .....	46
Taula 26. Nombre de preus d'habitatges de lloguer 2021 .....	47
Taula 27. Sol·licitud d'HPO 2010-2020 .....	47
Taula 28. Persones inscrites en el registre de sol·licitants d'HPO 2012-2019 .....	48
Taula 29. Nombre de sol·licituds d'HPO segons membres de la unitat de convivència	49
Taula 30. Sol·licitud d'HPO en funció als trams d'ingressos .....	51
Taula 31. Demanda exclosa.....	52
Taula 32. Evolució dels aturats i beneficiaris 2010-2020 .....	55
Taula 33. Capacitat econòmica mitjana 2010-2017 .....	56
Taula 34. Número d'edificis per tipologia 2020.....	57
Taula 35. Nombre d'edificis destinats a habitatges segons nombre de plantes 2011 ...	57
Taula 36. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció 2011 .....	58
Taula 37. Edificis destinats principalment a habitatge segons estat de conservació 2011 .....	58
Taula 38. Edificis destinats principalment a habitatge per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011 .....	59
Taula 39. Edificis destinats principalment a habitatge per nombre de plantes i instal·lacions. 2011 .....	59
Taula 40. Cens d'habitatges segons tipus. 2011 .....	60
Taula 41. Nombre d'habitatges per superfície. 2011 .....	61
Taula 42. Plans directors .....	62
Taula 43. Pla General d'ordenació urbana .....	63
Taula 44. Agregats rurals .....	69
Taula 45. Quadre resum de superfícies assignades per a cada classe de sòl.....	70
Taula 46. Unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat en el recinte urbà.....	71
Taula 47. Unitats d'actuació en sòl urbà de les urbanitzacions residencials .....	72
Taula 48. Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà.....	73
Taula 49. Sectors residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions residencials ..	74
Taula 50. Valoració quantitativa de tipologia d'actuacions per anys .....	76
Taula 51. Valoració quantitativa per perfils de transformació.....	76
Taula 52. Estat Execució de les Unitats d'Actuació en sòl urbà .....	79
Taula 53. Grau d'execució del planejament en sòl urbanitzable del Recinte Urbà.....	84
Taula 54. Taula resum per sectors sobre el percentatge d'execució de l'edificació .....	90
Taula 55. Finques de titularitat municipal amb potencial per a construir HPO. ....	92
Taula 56. Taula resum partides pressupostaries destinades a habitatge – pressupost 2021 .....	96

Taula 57. Taula resum partides pressupostaries destinades a habitatge  
dins l'àrea de Serveis socials – pressupost 2021  
97

Taula 58. Nombre d'habitatge incorporats a la borsa de lloguer 2017-2019 ..... 99

Taula 59. Nombre de subvencions atorgades pel lloguer 2017-2019..... 99

Taula 60. Nombre de sol·licituds ajuts per el pagament del lloguer 2020..... 100

Taula 61. Nombre de sol·licituds PEEU 2017-2019 ..... 100

Taula 62. Llistat dades SIDH..... 101

Taula 63. Llistat d'habitatges de titularitat pública a disposició dels  
serveis d'emergència Social  
102

Taula 64. Llistat d'habitatges de persones físiques incorporats a la borsa de lloguer103

## Imatges

Imatge 1. Polaritats per al reequilibri de Catalunya. 12

Imatge 2. Polaritats per al reequilibri de l'AMB. 12

Imatge 3. Sistemes de proposta.....13

Imatge 4. Sistemes urbans i sistemes de proposta.....14

Imatge 5. Espais oberts.....16

Imatge 6 Espais oberts amb planejament.....17

Imatge 7. Sistema urbà.....19

Imatge 8. Sistema urbà, estructura nodal.....21

Imatge 9. Sistema d'infraestructures ferroviàries i de transport públic.....22

Imatge 10. Sistema d'infraestructures viàries.....22

Imatge 11. Sistema d'infraestructures viàries. Actuacions .....23

Imatge 12 Municipis àrees preferents.....28

Imatge 13. Municipis àrees d'intervenció complementària .....28

Imatge 16. UA-7 Carrer Sant Furriol.....80

Imatge 17. UA-1 Carrer Puiverd (SUC) – UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres (SNC) .....81

Imatge 18- UA-9 Carrer del General Prim (SNC) .....81

Imatge 19. UA-10 Cal Ret (SNC) – UA-11 Can Pinatelli (SNC) – UA12 Can Comaleres  
(SNC) .....82

Imatge 20. UA-13 Carrer Inmaculada (SNC).....83

Imatge 21. V RU11 Carretera de Fogars.....85

Imatge 22. V RU13 La Mullera .....85

Imatge 23. V RU15 Sant Jaume Mas Martí .....85

Imatge 24. V RU16 Centre .....86

Imatge 25. V RU17 Ponent.....86

Imatge 26. Localització del solar d'Equipaments dins el Sector V RU16 Centre.....92

Imatge 27. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en  
el Sector V RU16 Centre. 93

Imatge 28. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en

el Polígon 2 del Sector VRU17 Ponent	94
Imatge 29. C. SANTIAGO RUSIÑOL – SERVIHABITAT .....	95
Imatge 30. C. MONTNEGRE – C. EL CORREDOR .....	95
Imatge 31. Fragment organigrama municipal – àrees d'intervenció en matèria d'habitatge.....	97
Imatge 32. Recursos destinats a les àrees vinculades a habitatge .....	98

## 11.4 Gràfics

Gràfic 1. Evolució demogràfica de Tordera 1920-2020	30
Gràfic 2. Evolució del creixement natural 1975-2019	32
Gràfic 3. Migracions externes 1998-2019.....	35
Gràfic 4. Població segons lloc de naixement 2019.....	36
Gràfic 5. Estructura d'edats 2020 .....	38
Gràfic 6. PIB per habitant 2011-2018 .....	42
Gràfic 7. Evolució del preu de compravenda nou al m <sup>2</sup> Tordera vs província 2013-2019 .....	45
Gràfic 8. Nombre d'habitatges iniciat i finalitzats 2005-2017.....	45
Gràfic 9. Estat de les sol·licitud d'HPO 2020 .....	48
Gràfic 10. Nombre d'inscrits al registre d'HPO per edats.....	49
Gràfic 11. Sol·licitud d'HPO per tipus de tinença sol·licitada.....	50
Gràfic 12. Mitjana anual d'atur registrat 2005-2020 .....	53
Gràfic 13. Nombre de persones a l'atur vs beneficiaris 2005-2020.....	54
Gràfic 14. Percentatge d'aturats per edat 2015-2020.....	54
Gràfic 15. Renda familiar disponible bruta (Catalunya com a índex referència) 2010-2017 .....	55
Gràfic 16. Nombre de beneficiaris per tipologia de prestació 2010 i 2020 .....	56
Gràfic 17. Edificis amb i sense ascensor segons nombre de plantes 2011.....	60
Gràfic 18. Nombre de persones inscrites al registre 2012-2019 .....	100

## 11.5 Documentació gràfica





Diputació  
Barcelona

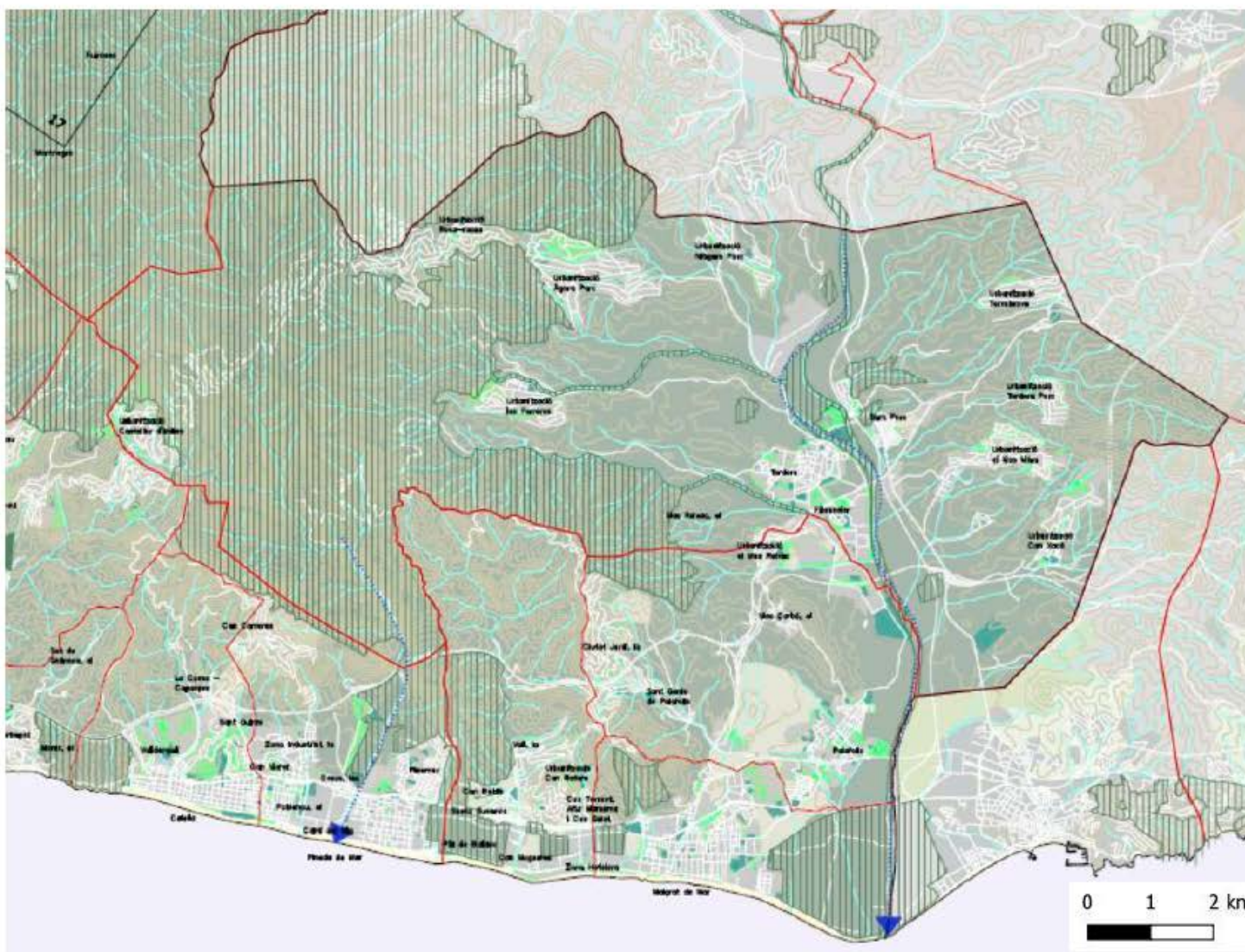
Ajuntament de Tordera  
Pla Local d'Habitatge 2021-2027

### Plànol ubicació zones residencials i nucli urbà

Escala 1:80000

Font: Ajuntament de Tordera



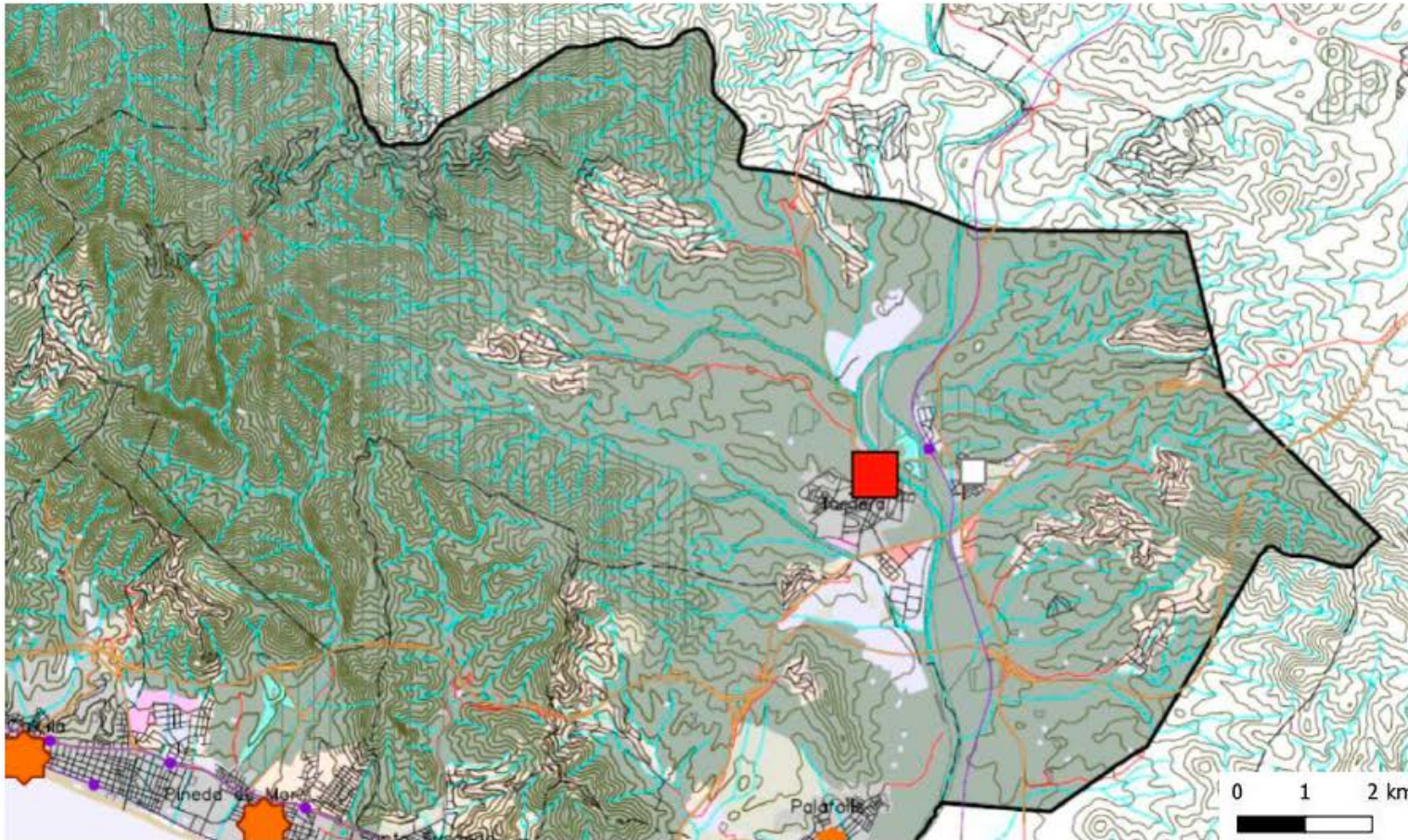


**PLANEJAMENT**

- Zones verdes
- Equipaments

**ESPais OBERTS · PROPOSTA**

- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors
- Connectors amenaçats per continus urbans
- Corredors fluvials
- Límits municipals










#### MODEL TERRITORIAL

Centres de continus urbans metropolitans

-  Barcelona
-  Subcentres principals del continu urbà >100.000 hab.
-  Subcentres principals dels continus urbans intermunicipals
-  Subcentres del continu urbà 10.000 - 40.000 hab.
-  Subcentres del continu urbà <10.000 hab.

#### Nodalitats

-  Polaritats territorials de l'arc metropolità
-  Àrea de polaritat
-  Polaritat comarcal
-  Polaritat comarcal complementària
-  Polaritat municipal estructurant
-  Petit nucli urbà
-  Petit nucli rural



## INFORMACIÓ DE BASE

### Tipologies de teixits



-  Núclis urbans i les seves extensions
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades residencials
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades industrials
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades terciàries
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'infraestructures
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'equipaments extensius
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'ús mixt
-  Amb capacitat de desenvolupament

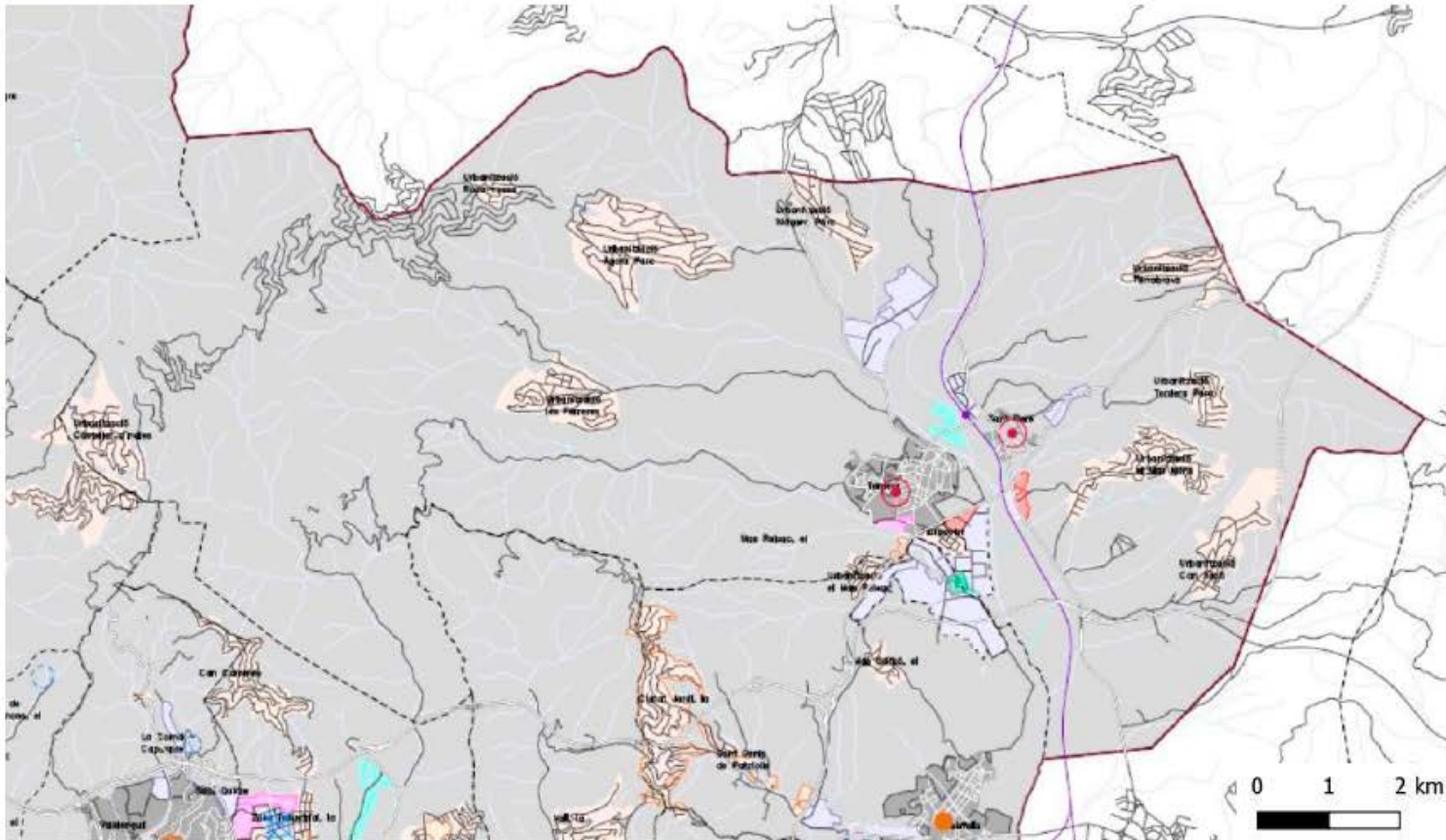
### ESTRATÈGIES URBANES

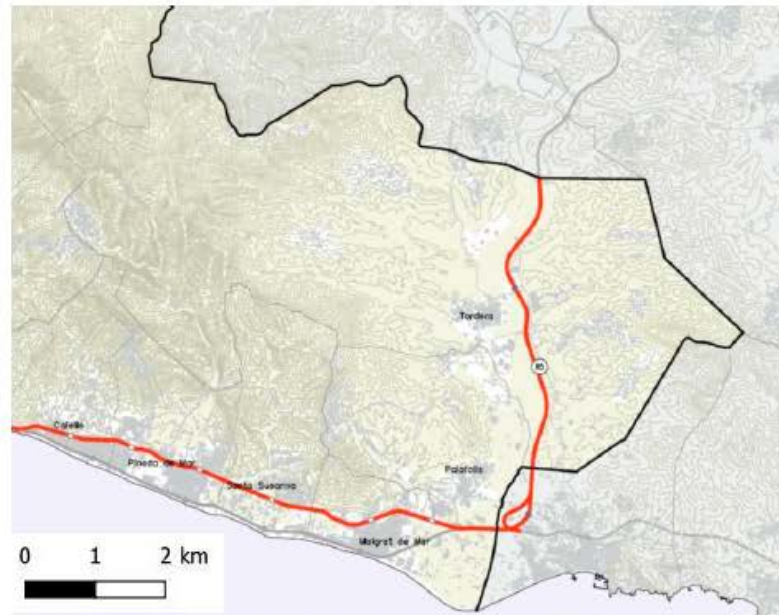
Estratègies per nuclis urbans

-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Millora urbana i completió
-  Manteniment del caràcter rural

### Estratègies per àrees especialitzades

-  Reducció/extinció
-  Localització equipaments





#### TIPUS D'INFRAESTRUCTURA

-  Xarxa d'altres prestacions
-  Xarxa exclusiva per a mercaderies
-  Xarxa de Rodalies
-  Xarxa de Rodalies - Alternatives a estudiar
-  Xarxa d'FGC
-  Xarxa d'FGC - Alternatives a estudiar
-  Xarxa de tren-tramvia
-  Xarxa de Metro
-  Connexions de Tramvia o d'Autobús en plataforma reservada
-  Plataformes BUS-VAO
-  Xarxa ferroviària existent
-  Xarxa ferroviària en desús



#### CATEGORIES VIÀRIES

-  Autopistes i Autovies existents
-  Vies Estructurants Primàries
-  Vies Estructurants Suburbanes Primàries
-  Vies Estructurants Secundàries
-  Vies Estructurants Suburbanes Secundàries
-  Vies Integrades
-  Vies Integrades amb traçat per definir
-  Vies per a vehicles pesants



Diputació  
Barcelona

Ajuntament de Tordera  
Pla Local d'Habitatge 2021-2027

Plànol Sistema d'infraestructures viàries, ferroviàries i transport  
públic

Font: PTMB



## **11.6 Memòria del procés de participació ciutadana**



AJUNTAMENT DE TORDERA

## **PLA LOCAL D'HABITATGE DE TORDERA 2022-2027**

Memòria del procés participatiu

Desembre 2021



**GMG**

**Equip redactor:**

Maria Bonet, geògrafa  
Joan Badia Font, arquitecte



## ÍNDEX

1. FITXA TÈCNICA .....	4
2. OBJECTIUS .....	4
3. DESCRIPCIÓ DE LA METODOLOGIA .....	5
4. RESULTATS DELS GRUPS D'INTERÈS .....	6
5. RESULTATS DE L'ENQUESTA .....	15
6. INCORPORACIÓ DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA AL PLA.....	17



### 3. DESCRIPCIÓ DE LA METODOLOGIA

Durant la fase de redacció del document del Pla local d'habitatge (PLH) del municipi s'ha iniciat un procés de participació ciutadana amb la voluntat d'una banda d'informar i donar veu al conjunt d'agents socials que intervenen en matèria d'habitatge al municipi i d'altra banda debatre sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur.

#### Espais de participació

Es proposen els següents espais de participació:

##### 1. Participació interna

Creació d'una comissió de seguiment per al procés de redacció del PLH. La seva funció rau en fer el seguiment dels documents que es van lliurant per part de l'equip redactor així com proporcionar la informació necessària pel bon desenvolupament del treball.

Aquesta estaria formada per:

- Maria Antònia Garcia Martínez, Quarta tinenta d'alcalde i regidora delegada d'Acció Social i Promoció Econòmica, Serveis Socials, Habitatge, Pobresa Energètica i Consum i Gent gran
- Raquel Agüera Martin, tècnica d'habitatge
- Mar Julià Rodríguez coordinadora del Serveis Socials Bàsics
- Rosa Salarichs Barrera, arquitecta tècnica municipal

##### 2. Grups d'interès

Organització de diverses taules rodones amb grups/col·lectius específics que tinguin incidència en l'àmbit de l'habitatge en el municipi. L'objectiu d'aquestes taules és obtenir una radiografia actual a la situació de l'habitatge a Tordera per tal de resumir-les en fortaleses i oportunitats i mancances i debilitats així com també fer propostes pels propers anys.

Caldrà convocar de forma expressa, però, als diferents agents lligats amb el desenvolupament territorial.

Es proposa crear les següents taules o grups d'interès:

- Grups polítics
- Tècnics municipals
- Professionals (APIS, entitats financeres, arquitectes, constructors,...)
- Agents socials (AAVV, PAH, Rusc, Caritas, Casal,...)

##### 3. Ciutadania en general

Es va habilitar un enllaç a la pàgina web de l'Ajuntament per informar sobre la diagnosi elaborada del Pla i per tal de canalitzar la participació es va habilitar entre el 16 i el 30 de novembre de 2020 un qüestionari on s'abordava la percepció sobre els principals punts d'interès de la diagnosi i també la prioritització de les actuacions.

El present informe recull de manera sintètica i organitzada les diferents aportacions rebudes durant les taules de participació del Pla local d'habitatge de Tordera 2022-2027 així com també els resultats del qüestionari de l'espai digital.

#### 4. RESULTATS DELS GRUPS D'INTERÈS

El dia 16 de novembre de 2021 es van realitzar quatre taules o grups d'interès de manera presencial a entitats ciutadanes i associacions, comissió d'habitatge, tècnics municipals i professionals en matèria d'habitatge del municipi. Les sessions es van realitzar a la biblioteca amb una durada aproximada de dues hores cadascuna i van estar moderades per l'equip de GMG, expert en participació i redactors de la segona fase de propostes del Pla local d'habitatge de Tordera.

A continuació es recullen les diferents aportacions per part de tots els grups, tant pel que fa a reflexions sobre la situació actual de l'habitatge de Tordera com a propostes i actuacions de futur més concretes per a la seva millora. Les aportacions recollides durant aquestes sessions permetran a l'equip redactor corregir i ampliar l'anàlisi i diagnosi, si s'escau, i valorar tècnicament les propostes presentades per a la seva incorporació al Pla.

#### TAULA AMB PARTITS POLÍTICS

Sessió presencial celebrada el 16 de novembre de 2021 a les 10:30h.

##### Assistents:

Jordi Romaguera Restudis, regidor d'ERC -GdT-JOVENT-AM  
Jesús Francisco Saltó Romero, regidor d'ERC -GdT-JOVENT-AM  
Xavier Pla Bancells, regidor de Més Tordera - Independents de Catalunya (MT-IDC)  
Salvador Giralte Carrillo, regidor d'En Comú Podem Tordera - En Comú Guanyem (ECP-T-ECG)  
Antonia García Martínez, regidora de Partit dels socialistes de Catalunya - Candidatura de progrés (PSC-CP)

**Excusen assistència:** Oriol Serra Escribano de Candidatura d'Unitat Popular de Tordera - Alternativa Municipalista (CUP-AMUNT), Míriam Rocabrúna Rodríguez, regidora de Ciudadanos - Partido de la Ciudadanía (Cs), Joan Carles Garcia Cañizares de Junts per Tordera (JxCAT-JUNTS).

##### DIAGNOSI

- Revisió del padró, doncs es té la percepció que hi ha un nombre de persones no empadronades.
- Esmenar el gràfic de població de la pàgina 30 ja que l'eix de les x no mostra la tendència
- Es considera que la fortalesa del DAFO de "... empresarial..." no s'adiu ja que l'estructura empresarial que caracteritza el municipi és de llocs de treball poc qualificats i es posa en dubte que això generi estabilitat de la població.
- Incloure a l'anàlisi el sensellarisme.

- Seria interessant poder disposar de nombre de persones que estan ocupant un habitatge i no només el nombre d'habitatges ocupats.
- Es considera que hi ha un volum important d'habitatges buits als quals s'hi ha d'actuar.
- Presència d'habitatge d'ús turístic, especialment a urbanitzacions com Sant Daniel i Mas Mora, que poden generar conflictes amb els veïns.

### PROPOSTES

- Incorporar al PLH les demandes de les mocions: control del lloguer, índex de referència del lloguer, municipi amb mercat tens, línia d'ajuts econòmics extraordinaris per fer front al pagament del lloguer de l'habitatge, en contra de les ocupacions delictives d'habitatges, per forçar l'ampliació del parc públic, regular bonificacions potestatives per l'habitatge desocupat, pel retorn social del rescat bancari.
- Crear una comissió de seguiment del PLH
- Activar i incrementar la periodicitat de les reunions de la Mesa política d'habitatge. Algunes de les funcions de la Taula han de ser la de demanar d'actualitzar la informació
- Incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer per estabilitzar la gent jove,
- Mecanismes per evitar els desnonaments
- Aprovar l'ordenança de recàrrec per als habitatges buits
- Establir convenis amb la SAREB
- Gestionar els solars de titularitat municipal
- Actuar en les obres inacabades
- Adquisició de sòl per part de l'ajuntament
- Regulació dels habitatges d'ús turístic com per exemple gravar als propietaris amb més d'un habitatge destinat a aquesta finalitat.
- Potenciar la rehabilitació, especialment la comunicació i informació dels diferents ajuts municipals, de la Generalitat i del fons next generation.
- Fomentar les energies renovables i l'eficiència energètica a través de les ordenances
- Fomentar la masoveria urbana i plans de formació/ocupació per a la rehabilitació
- Desenvolupar accions de prevenció de les ocupacions irregulars, com per exemple la coordinació entre Mossos d'Esquadra i Policia local, i també amb més legislació.



## TAULA AMB TÈCNICS MUNICIPALS

Sessió presencial celebrada el 16 de novembre de 2021 a les 12:30h.

### Assistents:

Xavier Sanjuan, director de serveis  
Carme Lopez, joventut i esports  
Montse Juvinyà, coordinadora de l'OAC  
Montse Masfarrer, oficina d'atenció al consumidor  
Joana Riera, responsable del padró  
Raquel Agüera, tècnica oficina d'habitatge

**Excusen assistència:** Rosa Salarichs, arquitecta tècnica

### DIAGNOSI

- La retirada de la llei als bancs per al lloguer social que comporta tota una problemàtica associada: increment del nombre de desnonaments i ocupacions irregulars
- Nombre important de llars que viuen amb un lloguer social de 150€/mes
- Elevat preu del lloguer, per sobre de municipis de l'entorn
- Nombre elevat d'usuaris amb prestacions de 450€/mes
- Elevat nombre de pensionistes i rendistes
- Nombre important de cases buides al casc urbà
- Problemàtica de les ocupacions, establertes com un mode de vida
- Municipi amb una gran extensió i un volum d'urbanitzacions de baixa densitat
- Dificultat per conèixer el propietari dels immobles buits (grans tenidors)
- Situacions de permanència a la renda garantida per comoditat i millors condicions de vida que si hi ha inserció laboral.
- Evitar l'assistencialisme i promoure l'autonomia econòmica de les persones
- Imatge pobre i poc atractiva del poble

### PROPOSTES

- Renovació del lloguer social per part de les entitats financeres
- Contacte/mediació amb les entitats financeres per signar convenis per incorporar els pisos buits a lloguer social o un percentatge del bloc inacabat a lloguer social
- Pla d'inserció laboral i educatiu que contribueixi a prendre consciència de no viure de l'assistencialisme
- Regular el preu del lloguer
- Resoldre les ocupacions irregulars a través de mecanismes de coordinació entre Policia-Padró-Urbanisme i també de la creació d'una unitat específica/departament tècnic per les situacions d'ocupació encarregada de les comunitats, subministraments, etc.
- Creació d'una taula de coordinació de tècnics municipals vinculats a les polítiques d'habitatge (informació, dades, tasques,...)
- Increment del parc social municipal
- Campanya per incrementar els pisos de la borsa de lloguer social
- Possibilitat d'avaluar 6 mesos més el lloguer per part de l'Ajuntament

- Penalització dels habitatges buits vs bonificació incorporació a la borsa
- Demorar l'accés als serveis i ajuts als nou empadronats



## TAULA AMB PROFESSIONALS DE L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

Sessió presencial celebrada el 16 de novembre de 2021 a les 16h.

### Assistents:

Francesc Castilla, gerent de Infofinca i API.

Miquel Salicrú, gerent de Finques Salicrú.

Maria Dolors Autlet, gestora de 17 habitatges de lloguer

### DIAGNOSI

- Existència d'un planejament aprovat el 2004 mal fet.
- Presència de molt habitatge petit i manca d'habitatge unifamiliar a la zona del nucli urbà
- Elevat preu del lloguer (100-150€ més car)
- Important demanda de lloguer i manca d'oferta en aquest règim
- El preu límit de la compra d'un habitatge unifamiliar es situa als 300.000€ i per a un plurifamiliar a 150.000€
- Manca d'un hotel o d'un hostel a Tordera
- Nivell de vida mig-baix de les persones novingudes
- Falta d'activitat econòmica i de serveis que generen una pèrdua d'atractivitat i una mala imatge del municipi
- Presència de blocs de pisos estigmatitzats: carrer Mallorca-Bruc, Sant Llúcia, Can Bolet, Pisos Blaus.
- Presència de zones no desitjades per la compra/lloguer com Sant Andreu i Sant Pere.
- Es considera que amb el rescat dels bancs s'ha perdut una bona ocasió
- Manca de visió tècnica i política d'habitatge
- Es crearà una nova polaritat

### PROPOSTES

- Revisió del planejament general: planificar més habitatge unifamiliar al nucli urbà, increment de zones verdes, connexió entre el poble i Sant Andreu
- Modificació del planejament per a la construcció d'habitatge unifamiliar i/o aparellat a la zona de la Sardana-Consum i Mollera
- Negociar la compra de blocs aturats de les entitats financeres
- Revisió cadastral i de l'IBI ja que els valors son molts alts



## TAULA AMB ENTITATS I ASSOCIACIONS

Sessió presencial celebrada el 16 de novembre de 2021 a les 18h.

### Assistents:

Jesús, AAVV Sant Daniel  
Alberto, AAVV Sant Daniel  
Aurora, PAH Tordera  
Miquel, Associació de Gent Gran L'Esplai  
Joaquim, Associació de Gent Gran L'Esplai  
Helena, AAVV Mas Reixac  
Pepi, AAVV Mas Reixac  
Pere, Fundació El Rusc  
Domi, Associació de voluntariat de Tordera  
Carme, AAVV Fibracolor

### DIAGNOSI

- El Rusc té 3 llars en el municipi amb un total de 26 places
- Dificultat de negociar amb entitats bancaries i fons voltors
- S'han construït pisos molt petits, com eixams
- Manca d'espais de passeig i gaudi en el poble
- Presència de pisos inacabats que no paguen impostos
- Problemàtica de les màfies en les ocupacions irregulars
- Manca de lloguer, especialment per joves
- Moviments migratoris de gent gran que viu a les urbanitzacions i busca habitatge al poble
- Manca d'informació sobre els diferents ajuts existents per a la millora i adequació dels habitatges, i concretament per la gent gran

### PROPOSTES

- Increment del parc d'habitatges de lloguer social sense necessitat de nova construcció
- Imposició de multes a les entitats financeres i fins i tot expropiació
- Convenis i acords amb entitats financeres per a la incorporació del pisos buits al lloguer social
- Incentivar als particulars per posar els habitatges buits a la borsa de lloguer social
- Resoldre l'ocupació irregular "dolenta" i diferenciar entre pisos de grans tenidors i de particulars
- Assegurar el dret a l'habitatge a persones amb discapacitat intel·lectual
- Creació d'una nova llar per discapacitats amb una capacitat per a 10 persones per part del Rusc
- Acabar els pisos inacabats i gestionar-los des de l'ajuntament
- Incrementar la partida per al tanteig i retracte
- Promoure habitatges amb serveis comunitaris pel poble com per exemple menjadors, espais de trobada, etc

- Modificació del planejament vigent per obtenir més sòl municipal i noves tipologies
- Possibilitat de permutar sòl municipal de les urbanitzacions per sòl dins el poble
- Venda de parcel·les municipals poc aptes per a habitatges social i destinar els recursos econòmics obtinguts per a polítiques d'habitatge
- Impulsar la masoveria urbana
- Bonificacions de l'IBI vinculades a l'eficiència energètica
- Millorar i incrementar la comunicació i informació
- Instar a les administracions per legislar en matèria d'habitatge



## SÍNTESI - Creuament de les diferents taules

El creuament de les propostes per part de les diferents taules de participació permet establir un llistat d'aportacions entre aquelles amb més acord, és a dir, les que han rebut un consens per part de 3 o més grups d'interès, i aquelles amb un consens per part de 2 grups d'interès.

Tanmateix, en el document final del Pla local d'habitatge també es consideraran aquelles propostes que no han tingut un consens tan ampli però que es creuen rellevants dins de cada grup.

Cal mencionar que els diferents grups han comentat la **necessitat de millora de la comunicació i informació de les polítiques d'habitatge** així com la problemàtica de la dependència de normativa superior i d'altres administracions i per tant que caldria **instar a les administracions per legislar en matèria d'habitatge**.

### Propostes amb més acord (3 o més grups)

- ✓ **Definir i establir conveni amb les entitats financeres per a la incorporació dels habitatges buits a lloguer social.**  
L'objecte d'aquesta mediació i contacte amb els grans tenidors pot ser la renovació del lloguer social, realitzar-ne de nous, incorporar-los a la borsa o cedir-los a l'ajuntament
- ✓ **Actuar i resoldre les situacions de blocs d'habitatges inacabats ja sigui negociant la compra per part de l'ajuntament o altres entitats, la gestió municipal, etc, i destinar-los a habitatges social.**
- ✓ **Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer social: fomentar la borsa, incrementar la partida de tanteig i retracte, ... Fomentar la borsa de mediació per al lloguer social a través de campanyes informatives, la bonificació, l'aval municipal del lloguer,....**
- ✓ **Aplicar el recàrrec per als habitatges buits de grans tenidors mitjançant una ordenança reguladora.**
- ✓ **Resoldre l'ocupació irregular a través de mecanismes de coordinació, prevenció, etc, especialment aquella que ocasiona malestar i dificultats de convivència.**

### Propostes amb acord de 2 grups:

- ✓ **Intervenir en el control i regulació del preu del lloguer lliure, a partir d'un índex de referència del lloguer i/o de la declaració de municipi tens.**
- ✓ **Impulsar la masoveria urbana i/o plans de formació i ocupació per a la rehabilitació**
- ✓ **Potenciar la rehabilitació, especialment la comunicació i informació dels diferents ajuts i bonificacions vinculades a l'eficiència energètica i energies renovables.**

- ✓ **Modificar i/o revisar el planejament vigent per tal de definir noves tipologies, especialment al casc urbà**
- ✓ **Gestionar el patrimoni municipal mitjançant les diferents possibilitats com permuta de sòl, venda de parcel·les, adquisició de sòl, entre d'altres per obtenir recursos per a polítiques d'habitatge.**
- ✓ **Creació d'eines de participació i coordinació en matèria d'habitatge, a nivell de tècnics municipals per tal de coordinar-se així com a nivell polític i ciutadà amb una major periodicitat.**

## 5. RESULTATS DE L'ENQUESTA

Per conèixer la percepció de l'estat actual de l'habitatge al municipi i quins aspectes preocupen als ciutadans de cara definir les futures polítiques locals, es va realitzar una enquesta oberta al conjunt de la ciutadania. Aquesta va estar oberta al llarg del mes de novembre del 2021, tant via web com en paper en alguns equipaments i es va recollir una mostra de 124 persones de diversos perfils.

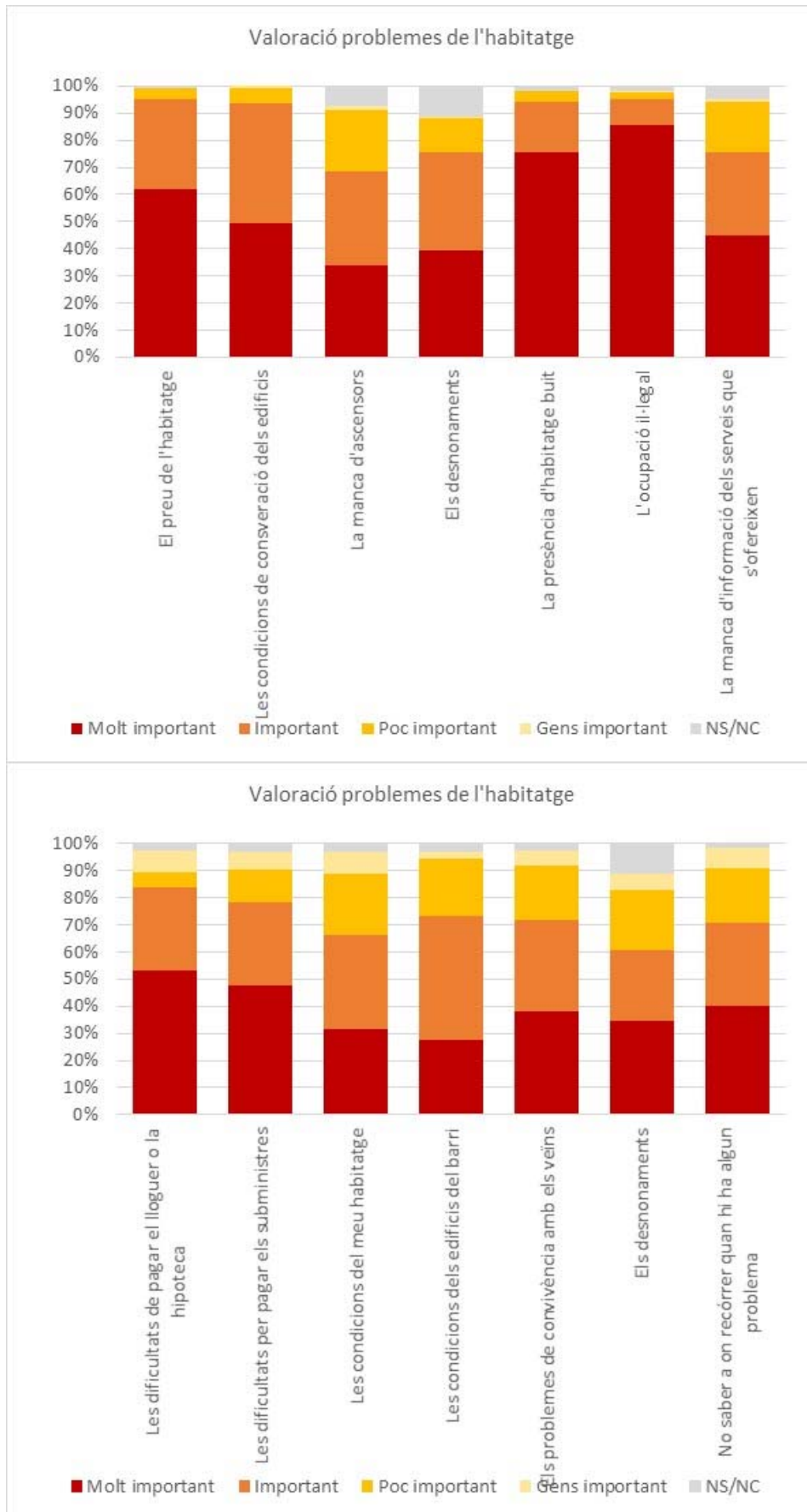
Així doncs del total de les 124 respostes, 92 han estat dones (74%) i 32 homes (26%). Pel que fa l'edat, la majoria de persones que han respost tenen entre 31 i 45 anys i entre 46 i 65 anys (39% i 37% respectivament), mentre que els joves d'entre 18 i 30 anys són el 14,5% i els majors de 65 anys el 8,9%.

	De 18 a 30 anys	De 31 a 45 anys	De 46 a 65 anys	De més de 65 anys	Total	Total %
Dona	13	44	31	4	<b>92</b>	74,2%
Home	5	5	15	7	<b>32</b>	25,8%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>11</b>	<b>124</b>	100%
<b>%</b>	14,5%	39,5%	37,1%	8,9%	100%	

En relació al grau de valoració dels problemes relacionats amb l'habitatge al municipi, les persones que han respost mostren **una preocupació molt important per l'ocupació il·legal i la presència d'habitatge buit**. En segon lloc, els aspectes que generen preocupació són el preu de l'habitatge i les dificultats de pagament d'aquest, ja sigui hipoteca o lloguer, i en tercer lloc les condicions de conservació dels edificis i les dificultats de pagament dels subministres. Les qüestions que generen menys preocupació són la manca d'ascensor i les condicions de l'habitatge propi.

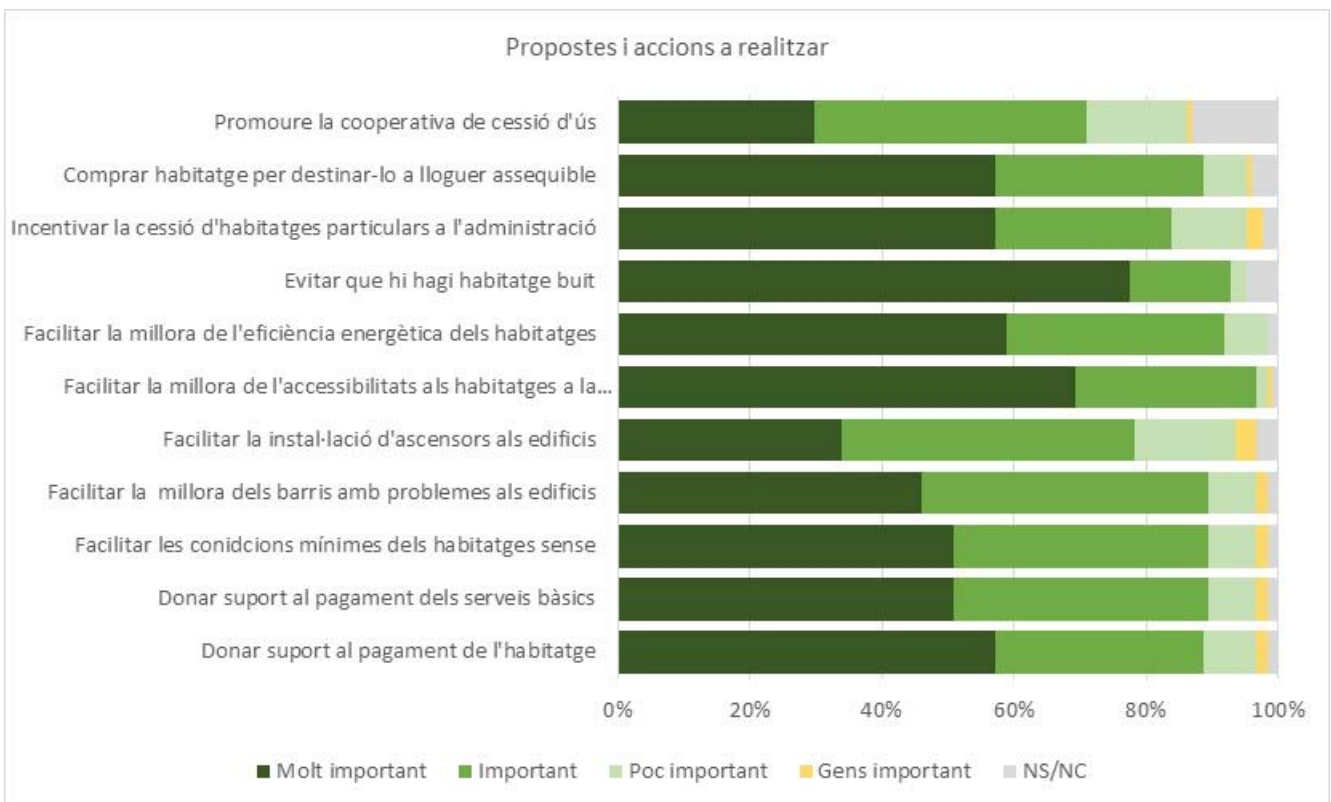
Si desagreguem les respostes per edat, **els joves d'entre 18 i 30 anys centren la seva preocupació en el preu de l'habitatge i la presència d'habitatge buit**, mentre que l'ocupació irregular no apareix com un aspecte important a preocupar-se. En canvi entre **la resta de grups, els dos aspectes que centren més la preocupació són també la presència d'habitatge buit** però en aquest grup sí que és molt important els problemes de **l'ocupació il·legal**.

Les qüestions que destaquen com a menys rellevants són, entre el grup més joves les ocupacions irregulars, entre el grup de 31 a 45 anys els problemes de convivència amb els veïns i els desnonaments tot i que una quarta part de les respostes d'aquest grup afirmen que és molt important, el grup de 46 a 65 així com el de més de 65 anys opinen que els diferents aspectes exposats són importants o molt importants.



Pel que fa les possibles propostes, les accions més importants que es considera que cal portar a terme són: **evitar que hi hagi habitatge buit i facilitar la millora de l'accessibilitat als habitatges a la gent gran.** I, en segon lloc comprar habitatge per destinar-lo a lloguer assequible, incentivar la cessió d'habitatges particulars a l'administració, facilitar l'eficiència energètica dels habitatges i donar suport al pagament de l'habitatge.

En canvi, dels aspectes menys valorats hi hauria facilitar la instal·lació d'ascensors als edificis i promoure la cooperativa de cessió d'ús.



## 6. INCORPORACIÓ DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA AL PLA

Un cop analitzades les diferents aportacions del procés de participació ciutadana des del punt de vista tècnic i polític, el Pla local d'habitatge incorporarà en les actuacions totes les propostes derivades del procés participatiu que han tingut més consens.



**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/