



Pla Local d'Habitatge de Canovelles

MEMÒRIA

redacció
Pere Mogas, *arquitecte*
Montserrat Mercadé, *geògrafa*
Raimon Soler, *advocat*

Gestió
Sandra Garcia
GSHUA

febrer de 2011

PLA LOCAL D'HABITATGE DE CANOVELLES

febrer de 2011

índex

I. MEMÒRIA

- 0. INTRODUCCIÓ
 - 0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I NATURALESA DEL PLH
 - 0.1.1 Antecedents
 - 0.1.2 Marc legal
 - 0.1.3 Naturalesa
 - 0.1.4 Contingut i determinacions
 - 0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH
 - 0.2.1 Procés de redacció i tramitació del PLH
 - 0.2.2 Desenvolupament del procés de participació ciutadana
 - 0.2.3 Tramitació del procés de participació ciutadana
 - 0.3 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA
 - 0.4 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH
- 1. ANÀLISI
 - 1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL
 - 1.1.1 Situació i estructura territorial del municipi
 - 1.1.2 Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans
 - 1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT
 - 1.2.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge
 - 1.2.2 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla
 - 1.3 POBLACIÓ
 - 1.3.1 Anàlisi demogràfic. Projeccions de població i de llars
 - 1.3.2 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social
 - 1.4 DEMANDA D'HABITATGE
 - 1.5 OFERTA D'HABITATGE
 - 1.5.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi
 - 1.5.2 L'oferta de mercat
 - 1.5.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública
 - 1.6 PLANEJAMENT
 - 1.6.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal
 - 1.6.2 Planejament urbanístic municipal
 - 1.6.2.1 Característiques generals
 - 1.6.2.2 Potencial total d'habitatges protegits i socials
 - 1.6.3 Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge
 - 1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE
 - 1.7.1 Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge
 - 1.7.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge
 - 1.7.3 Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge
- 2. DIAGNOSI
 - 2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES
 - 2.1.1 Accés a l'habitatge. La demanda exclosa
 - 2.1.2 Necessitats d'habitatges
 - 2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ
 - 2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

- 2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE
- 3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES
 - 3.1 OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE
 - 3.2 ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE
- 4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ
 - 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES
 - 4.2 CALENDARI
 - 4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- 5. EXECUCIÓ DEL PLA
 - 5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH
 - 5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

II. ANNEXOS

- ANNEX 01. Quadre general de l'habitatge i la població a Canovelles.
- ANNEX 02. Full de càlcul de valors d'homogeneïtzació d'usos
- ANNEX 03. Fitxes de les actuacions del PLH
- ANNEX 04. Quadre resum de la programació de les actuacions
- ANNEX 05. Quadre resum del pressupost de les actuacions
- ANNEX 06. MEMÒRIA DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

III. PLÀNOLS

- | | |
|---|------------------|
| 01. Situació territorial | E 1:20000 |
| Estructura general del municipi | E 1:10000 |
| 02. Anàlisi del teixit urbà del municipi | E 1:4000 |
| 03. Planejament vigent. Zonificació | E 1:4000 |
| 04. Planejament vigent. Àmbits de gestió | E 1:4000 |
| 05. Solars buits i sotsconstruïts | E 1:4000 |
| 06. Estat de l'edificació. | |
| Ascensor en edificis a partir de PB+3 | E 1:2000 |
| 07. Localització i característiques de les Actuacions proposades. | E 1:5000 |
| 08. Proposta arquitectònica dels habitatges dotacionals. | diverses escales |

redacció

Pere Mogas, arquitecte

Montserrat Mercadé, geògrafa

Raimon Soler, advocat

col·laboradors

Arnau Berenguer, arquitecte

estudi demogràfic

Fernando Gil Alonso (Centre d'Estudis Demogràfics de la UAB)

gestió

Sandra Garcia

G.S.H.U.A.

Diputació de Barcelona. Xarxa de Municipis

IV. ESTUDIS COMPLEMENTARIS

- PROJECCIÓ DE POBLACIÓ I LLARS DEL MUNICIPI DE CANOVELLES (2009-2019).
Centre d'Estudis Demogràfics de la UAB
- DETECCIÓ D'HABITATGES BUITS I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ A LA BARRIADA NOVA.
- Mecanismes legals per fer efectiva la política d'habitatge de l'Ajuntament de Canovelles a partir del planejament general vigent.

0. INTRODUCCIÓ

El PLH és un document tècnic que, partint de l'anàlisi de la situació de l'habitatge en el municipi i de les condicions de context (socio-econòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.) on aquesta situació es produeix, defineix les estratègies i concreta les actuacions a promoure o desenvolupar des del govern local en relació al sòl i al sostre residencial, existent o de nova creació, per un període de sis anys, amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

El PLH es planteja com un document de caràcter estratègic o planificador (en definir les directrius d'actuació municipal) i al mateix temps de contingut operatiu o programàtic (en desenvolupar i programar les actuacions concretes).

La justificació del PLH i l'èxit de la seva implementació raurà en la plena assumpció dels seus continguts per part dels seus destinataris directes (representants i tècnics municipals) i en un elevat grau de complicitat o sintonia amb els potencials beneficiaris o afectats (operadors diversos i població en general).

El Pla Local d'Habitatge, com a document d'anàlisi, diagnosi i proposta d'actuacions en matèria de política d'habitatge municipal, pretén assolir els següents objectius genèrics:

- Obtenir informació objectiva sobre el mercat d'habitatge al municipi en relació amb el parc existent, l'oferta immediata i la demanda amb l'objectiu de caracteritzar les necessitats d'habitatge al municipi.
- Analitzar l'estat del planejament actual i el seu nivell de desenvolupament per tal d'ampliar i gestionar correctament el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge municipal a curt i mitjà termini.
- Proposar iniciatives encaminades a facilitar la creació de noves promocions d'habitatge, tant de lloguer com de venda, i tant de promoció privada com pública.
- Determinar les condicions idònies amb vistes a afavorir les promocions d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública, i en especial en el cas de promoció pública.
- Definir àmbits possibles de concertació entre les diferents administracions implicades, operadors disponibles i altres agents públic i privats.
- Proposar les actuacions necessàries a nivell del planejament municipal per tal de fer viables aquestes iniciatives en matèria d'habitatge.
- Proposar iniciatives per a la dinamització i intermediació en el parc d'habitatges de lloguer, la mobilització del parc d'habitatges vacants i la rehabilitació dels habitatges construïts, determinant els instruments de gestió més oportuns i la conveniència o no de crear una estructura organitzativa pròpia, vinculada a l'habitatge.

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I NATURALESA DEL PLH

0.1.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Canovelles en aplicació de l'acord municipal en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (en endavant, GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció de PLH a l'equip format per **Pere Mogas**, *arquitecte*; **Montserrat Mercadé**, *geògrafa*; i **Raimón Soler**, *advocat*, sota la direcció de la tècnica gestora de l'Oficina de Planificació de la GSHUA, **Sandra García Urizarna**.

Durant els mesos de març a octubre de l'any 2009 es va desenvolupar el procés de redacció de l'Avanç del PLH. Durant els mesos de març a octubre de l'any 2010 s'ha desenvolupat el procés de redacció del present text definitiu del PLH.

0.1.2. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, 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; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.1.3. Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

D'altre part, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Complementàriament el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

0.1.4. Contingut i determinacions

El **Pla Local d'Habitatge** (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats d'una part definir les polítiques locals d'habitatge i de l'altre possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del Pla Local d'Habitatge s'ajusta d'una part a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge i de l'altre part al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El **contingut analític** del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El **contingut estratègic** es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el **contingut programàtic** del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

El contingut del PLH de Canovelles es concreta en la present Memòria i els seus annexos de quadres, fitxes i plànols.

0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

0.2.1. Procés de redacció i tramitació del PLH

La redacció del PLH es divideix en les següents fases, referides en ordre cronològic:

a) Fase prèvia d'encàrrec i acceptació del treball

Aquesta fase prèvia es correspon amb el moment d'encàrrec del treball per part de l'Ajuntament de Canovelles, a través de la GSHUA de la Diputació de Barcelona i la posterior acceptació del mateix per part de l'equip redactor, de manera que es formalitza la relació de treball que donarà com a fruit el PLH.

El contracte amb l'equip redactor es va formalitzar en data 3 de febrer de 2009.

Posteriorment, el maig de 2009 es va elaborar el PLA DE TREBALL per a la redacció del Pla Local d'Habitatge amb la concreció d'un calendari d'actuacions vinculat amb el Programa de participació ciutadana.

b) Fase d'anàlisi i diagnosi

Pel que fa a l'anàlisi, es du a terme un estudi del conjunt de variables que incideixen en la situació de l'habitatge al municipi, prestant especial atenció a l'oferta i la demanda d'habitatge, així com al planejament vigent, per tal de determinar el potencial total d'habitatge que ofereix el planejament actual del municipi.

La diagnosi comporta l'avaluació de la problemàtica d'accés a l'habitatge i les necessitats concretes d'habitatges dels ciutadans, analitzant la coherència entre el planejament urbanístic vigent i les necessitats d'habitatge, el que permet quantificar, en el seu cas, la demanda exclosa existent en el municipi, això és, aquella demanda d'habitatge que no queda coberta pel potencial d'habitatges que es poden desenvolupar en execució del planejament de referència.

En aquesta fase intervé, per una banda, l'equip redactor, que du a terme les tasques d'avaluació i estudi abans esmentades, rebent la informació i indicacions de l'Ajuntament, per la seva banda, la GSHUA presta el corresponent suport tècnic i supervisió.

c) Redacció i lliurament de l'Avanç del PLH

L'avanç del PLH és un document preliminar en el que s'exposa a l'Administració local el resultat dels treballs realitzats fins al moment, concretament respecte a l'anàlisi i la diagnosi, així com una proposta d'algunes de les actuacions a preveure al PLH. En aquesta fase es produeix la mateixa distribució de tasques que en el punt anterior.

El dia 14 de novembre de 2009, l'equip redactor fa lliurament a la GSHUA de l'Avanç del PLH de Canovelles.

L'Ajuntament de Canovelles dóna la conformitat a l'Avanç de PLH amb un seguit de prescripcions que s'incorporaran en el document definitiu del PLH, segons es reflecteix en l'acta de la reunió de 19/02/2010.

d) Redacció del PLH, aprovació del mateix pel Ple de l'Ajuntament i exposició al públic del document

Aquesta fase inclou tant la redacció del document del PLH, que incorporarà tot el contingut previst a l'article 14 de la Llei del dret a l'habitatge, com la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament i l'acord d'exposició al públic del mateix per termini d'un mes, de conformitat amb el que disposa l'article 14.10 de la Llei del dret a l'habitatge.

En aquest cas l'equip redactor manté les seves funcions d'elaboració del Pla, i l'Ajuntament assumeix el document com a propi, pronunciant-se sobre el contingut final del mateix i acordant l'aprovació del mateix a través del Ple municipal; per la seva banda, la GSHUA du a terme funcions de supervisió del document resultant. L'exposició al públic del document per part de l'Ajuntament té la durada d'un mes.

El procés de redacció ha tingut les següents etapes:

El 21 de maig de 2010, en reunió de seguiment entre l'equip redactor, la GSHUA i l'Ajuntament, es presenten i comenten les actuacions del PLH que es preveuen provisionalment.

El 21 de setembre de 2010, en reunió de seguiment entre l'equip redactor, la GSHUA i l'Ajuntament es donen les indicacions per a completar el contingut de les fitxes de les actuacions del PLH que es varen lliurar prèviament en data 15/07/2010.

El 18 de novembre de 2010 l'equip redactor a través del seu sistema "ftp" posa a disposició de la GSHUA i de l'Ajuntament el contingut complet del PLH de Canovelles a l'espera de la seva verificació per a poder-lo lliurar formalment. El 18 de gener de 2011 es lliura el mateix document formalment a la GSHUA en format CD.

El 22 de novembre la GSHUA emet informe per a millorar el contingut del prelliurament del PLH.

El 28 de gener de 2011, l'Ajuntament de Canovelles a través del seu arquitecte municipal, comunica l'acceptació del contingut del PLH amb la incorporació d'algunes puntualitzacions.

e) Tractament de les al·legacions rebudes i adaptació del PLH, en el seu cas

Un cop finalitzat el termini d'exposició al públic es du a terme l'estudi i valoració de les al·legacions que s'han rebut en aquest període, bo i redactant el corresponent informe sobre aquestes i procedint, en el seu cas, en funció del contingut d'aquestes, a modificar el contingut del PLH.

En aquest cas, l'equip redactor informa sobre les al·legacions rebudes, la valoració de les quals es produeix conjuntament amb l'Ajuntament i el mateix equip redactor du a terme, en el seu cas, les modificacions oportunes en el PLH, a partir del criteri expressat pel mateix Ajuntament; tot aquest procés sota la supervisió i amb l'assistència de la GSHUA.

f) Trasl·lat del PLH al Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge i redacció, si s'escau, del corresponent text refós del document

Acabada la fase anterior es du a terme el trasllat del document del PLH al Departament competent en matèria d'habitatge, el que fa possible el concert de les polítiques d'habitatge previstes en el Pla amb el Govern, d'acord amb el que disposa l'article 14.11 de la Llei del dret a l'habitatge. L'administració autonòmica podrà requerir l'aportació de documentació addicional o la modificació del contingut del Pla; en aquest últim cas, caldrà redactar un text refós del document incorporant les modificacions oportunes.

En aquesta fase intervé, com s'ha dit, l'òrgan competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya que exerceix una nova funció de supervisió del document respecte a aquells aspectes que es troben dins de les seves competències; per altra banda, l'equip redactor s'encarrega de l'elaboració del text refós, així mateix, en el seu cas, l'Ajuntament dona el vist i plau respecte l'esmentat text i la GSHUA supervisa el procés.

0.2.2. Desenvolupament del procés de participació ciutadana

L'article 14.10 de la Llei del dret a l'habitatge preveu que la tramitació del PLH ha d'incloure mecanismes de participació ciutadana. A partir d'aquesta premissa, l'Ajuntament de Canovelles, amb l'assessorament de l'Oficina de participació ciutadana de l'àrea d'igualtat i ciutadania de la Diputació de Barcelona ha decidit implementar un procés participatiu avançat en el marc del procés d'elaboració del PLH, el qual comporta incorporar la participació ciutadana en aquest procés des de l'inici de la tramitació del Pla.

Per a desenvolupar el procés participatiu, a més de la col·laboració de l'equip redactor, l'Ajuntament ha contractat els serveis de l'empresa Espai d'Anàlisi Social, S.L.L (en endavant, EDAS), especialitzada en la gestió de processos participatius i comunitaris, que s'encarrega del desenvolupament del procés participatiu del PLH, el qual es desenvolupa de forma paral·lela al procés de redacció i tramitació del mateix, tal i com a continuació es referirà.

Els principal objecte del procés participatiu és incorporar les percepcions i opinions de la ciutadania i dels diferents agents socials, polítics i econòmics al futur PLH, procurant assolir els següents objectius:

- **Obertura del procés d'elaboració del PLH**, fent difusió de l'existència del mateix, dels espais que tindrà la ciutadania per a intervenir-hi, així com del resultat dels treballs previs de l'equip redactor del Pla, com a informació de referència per al debat.
- **Incorporació de la percepció de la ciutadania** i del personal intern de l'Ajuntament a l'estudi de diagnosi de la situació de l'habitatge.
- **Promoció del debat** a nivell tècnic i ciutadà per a generar suggeriments i propostes que, després de la corresponent avaluació tècnica, puguin ser incorporades al PLH.
- **Realització del retorn** dels resultats del procés als participants.

Pel que fa a la metodologia del procés de participació ciutadana, tot seguit s'exposen la composició i funcions dels diferents òrgans que es previstos a nivell organitzatiu per a assolir els objectius abans citats:

Comissió de participació ciutadana (CP): Constitueix un espai d'informació i debat que fa alhora la funció de suport institucional i de seguiment públic del procés. La Comissió podria estar constituïda per: l'alcalde, regidor responsable d'urbanisme i habitatge; els diferents grups polítics amb representació al municipi; representants dels promotors d'habitatge i immobiliàries; representants dels diversos grups socials, especialment aquells amb més problemàtiques en relació amb l'habitatge (joves, gent gran, famílies monoparentals i població immigrada); organitzacions d'acció social; entitats mediambientals.

Comissió de redacció (CR): És l'òrgan de coordinació de tots els agents implicats, du a terme el seguiment del procés d'elaboració del PLH i, pel que fa al procés participatiu, posa en comú i coordina l'organització dels diferents col·lectius vinculats a la participació i vetlla per la integració dels resultats de la participació en el PLH.

Aquest òrgan està format, pel que fa a l'elaboració del PLH, per l'equip redactor, els representants tècnics i electes del municipi i els representants de la GSHUA, així com, quan es tractin qüestions de participació, un representant de l'EDAS i el responsable de participació de l'Ajuntament.

Espais informatius i de debat (EID): Al llarg del procés d'elaboració del PLH es preveu la realització de diverses trobades, entre els diferents agents implicats per a fer viable la circulació de la informació i el debat, de conformitat amb la tramitació que s'exposa en el punt següent.

En conseqüència, sense perjudici de la seva adscripció a un o varis dels òrgans tot just esmentats, els agents implicats en el procés de participació són: els representats polítics, els agents tècnics municipals, els representants d'entitats ciutadanes de tot caire, així com la ciutadania en general, no organitzada.

0.2.3. Tramitació del procés de participació ciutadana

En aquest punt s'efectua una descripció de les fases en les quals es dividirà el procés de participació.

Cal destacar en tot cas, però que atès que la tramitació de l'elaboració del PLH i la del procés de participació ciutadana es desenvolupen de forma paral·lela en el temps, en aquest apartat es refereix la cronologia del segon en relació a les fases del primer, i al final de l'apartat s'adjunta un quadre en el que es recull la duració temporal de les fases d'ambdós processos.

a) Fase informativa

En aquest moment inicial es du a terme, en primer lloc, la definició i implementació del Pla de participació, desenvolupat per la Comissió de redacció; tot seguit, es realitza una primera sessió informativa oberta a la ciutadania per a donar a conèixer els processos d'elaboració del PLH i els espais oberts a la participació de la ciutadania per a intervenir-hi, prèvia reunió de la Comissió de redacció per a preparar la mateixa.

Aquesta fase es du a terme coincidint amb la fase d'avaluació i diagnòsi de l'elaboració del PLH, realitzant-se la sessió informativa en l'última part de la mateixa.

b) Fase de diagnòsi

Conté la realització de les corresponents sessions de diagnòsi en les que, a través de dos tallers de diagnòsi, es du a terme l'avaluació de les diferents problemàtiques existents en el municipi en relació a l'accés a l'habitatge. El primer taller és de caràcter intern i es realitza amb intervenció de la Comissió de Redacció, mentre que el segon està obert a la ciutadania per tal que aquesta intervingui en la diagnòsi de la problemàtica de l'habitatge. Per tal de presentar el procés participatiu i preparar els tallers de diagnòsi es du a terme una primera sessió de la Comissió de Participació.

Aquesta fase es du a terme coincidint amb la fase de redacció de l'Avanç de Pla de l'elaboració del PLH, realitzant-se els tallers de diagnòsi en l'última part de la mateixa.

c) Fase propositiva

Conté la realització de les corresponents sessions de propostes en les que, a través de dos tallers de propostes, s'analitza el contingut de l'Avanç del PLH, especialment en la seva part propositiva i s'obre el debat per a que els ciutadans puguin realitzar aportacions. El primer taller és de caràcter intern i es realitza amb intervenció de la Comissió de Redacció, mentre que el segon està obert a la ciutadania per tal que aquesta pugui formular les propostes oportunes.

Per tal de presentar l'Avanç del PLH i preparar els tallers de propostes es du a terme una segona sessió de la Comissió de Participació. Per tal de poder integrar, en el seu cas, les aportacions rebudes de la ciutadania en el PLH es du a terme una sessió de la Comissió de redacció.

Aquesta fase es du a terme coincidint amb la fase de redacció del PLH, realitzant-se els tallers de propostes en la part central de la mateixa i la reunió de la Comissió de redacció en la part final de la dita fase de redacció.

d) Fase de devolució, redacció de la Memòria de participació ciutadana

Aquesta fase comprèn, en primer terme, la realització de la tercera sessió de la Comissió de Participació, en la que es presenta el document de PLH i es prepara la sessió de retorn per a la devolució del procés.

A la vista del resultat global del procediment de participació ciutadana es redacta la **Memòria de participació ciutadana** que inclou el contingut dels informes dels diferents tallers realitzats, la descripció de la metodologia emprada i la documentació gràfica i de suport generada durant el procés.

Finalment, es celebra la sessió de retorn per a la devolució del procés, mitjançant la qual membres de la Comissió de Redacció exposaran els resultats del procés de participació a la ciutadania, descrivint com s'han incorporat els mateixos en el PLH finalment resultant.

Aquesta fase es du a terme coincidint amb la fase d'aprovació del PLH, realitzant-se la Sessió de retorn en la part final de la mateixa.

S'adjunta com a annex l'Informe del procés de participació ciutadana, elaborat per l'EDAS el qual conté, per una banda un aprofundiment en l'explicació de cadascuna de les fases tot just exposades i, a la vegada, l'exposició del resultat del procés de participació realitzat fins al moment.

0.3 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys (*sobreentenenem que el període acaba l'any 2028*), d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25 % del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15 % del total d'habitatges principals.

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu. A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideren habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- a. **Habitatges amb protecció oficial** (*preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús*): *Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.*

- b. **Habitatges de titularitat pública:** Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- c. **Habitatges dotacionals públics:** Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- d. **Habitatges d'inserció:** Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- e. **Allotjaments d'acollida d'immigrants:** allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- f. **Habitatges cedits a l'administració pública:** Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- g. **Habitatges privats en xarxes de mediació social:** Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- h. **Habitatges en contractes de copropietat:** Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- i. **Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa:** habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.
- j. **Habitatges cedits en règim de masoveria urbana:** Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- k. **Habitatges d'empreses per als treballadors:** Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- l. **Habitatges de preu intermedi:** Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Donat que Canovelles és un municipi de més de 5.000 habitants, aquest es veu subjecte a l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) establert per la Llei del dret a l'habitatge i pel Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre de 2007.

El Pacte Nacional per l'habitatge identifica:

Les projeccions oficials demogràfiques i de llars ens indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016. D'aquestes llars, un 60% necessitarà algun tipus de suport públic per poder accedir a un habitatge, si es té en compte que l'estructura de la rendes de la població catalana comptabilitza en aquest percentatge les llars amb uns ingressos fins a 6'5 vegades el salari mínim. Aquests càlculs permeten comptabilitzar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars susceptibles de ser beneficiàries de la política d'habitatge en aquest horitzó de deu anys. (pàgina 15)

És objectiu del pacte, entre d'altres:

1. *Mobilitzar sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial (objectiu 1.1).*
2. *Construir 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals 50.000 en 4 anys (objectiu 1.2).*
3. *Promoure l'accés a l'habitatge mitjançant ajuts directes a 140.000 famílies, dels quals 60.000 en 4 anys (objectiu 1.4).*
4. *Aconseguir un parc suficient d'habitatges per a polítiques socials (Objectiu 1.5).*

*Aquest objectiu determina que per a garantir la creació d'aquest parc, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca **han d'anar augmentant el seu parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins arribar al 15% del parc d'habitatges principals en el termini de 20 anys.***

En l'Annex IV del Pacte s'inclou una taula en que es fa el càlcul d'aquest 15%, del parc de titularitat pública i del parc social actualment existent per aquests municipis, així com el càlcul dels parcs públic i social pendents.

En un termini de 20 anys (any 2028), al municipi de Canovelles, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 933 habitatges (15% de 6.221 llars). Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 324 unitats, i com a resultat, un parc social pendent de 609 habitatges.

El Pacte estableix que en el primer quinquenni s'obtingui el 25% del total d'habitatge social, amb el que per al primer quinquenni (2012) s'haurien d'obtenir 152 unitats més, de les ja existents.

Per al càlcul més ajustat de l'OSU, les dades contingudes a l'annex IV estan actualitzades a partir de les projeccions de llars realitzades pel CED en el present PLH. Així mateix, per bé que els períodes de vigència del PLH no coincideix amb els quinquennis establerts per la llei, es calcula l'OSU tenint en compte els tres anys transcorreguts des de la seva vigència i els sis anys corresponents al PLH. El càlcul és el que segueix:

Habitatge social existent a 2010

Font: Annex IV del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 i actualització segons les xifres provisionals corresponents a l'Avantprojecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (Secretaria d'Habitatge de la Generalitat)

$$Hs0 = 324 \text{ (lloguer}<1985=206 / \text{PO 1992-2006=118)}$$

Habitatges principals al 2010

Font: Padró. Elaboració pròpia. S'assimila el nombre de llars a habitatge principal (vegis quadre de l'annex 01 del present document)

$$Hp0 = 5.474 \text{ (assimilats als de 2009)}$$

Dèficit d'habitatge social al 2010 ("dèficit històric")

Ha estat calculat seguint la proposta metodològica de la GSHUA.

$$DH = 15\% Hp0 - Hs0 = (5.474 \times 0,15) - 324 = 821 - 324 = 497$$

OSU sobre llars actuals per al sexenni PLH 2011-2016

Al sexenni se li afegixen els 3 anys (3+6) en que ha estat vigent la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge

$$(3+6)/20 (15\% Hp0 - Hs0) = (9/20) \times 497 = 224$$

Habitatges principals a 2016

Font: Projectió de llars CED. S'assimila llars a habitatge principal.

$$Hp6 = 6.325 \text{ (escenari moderat)}$$

Increment d'habitatges principals a 2016

Font: Projectió de llars CED. S'assimila llars a habitatge principal.

$$\Delta Hp6 = 851$$

OSU sobre projecció de noves llars per al sexenni corresponent al PLH (2011-2016)

$$6/20 (15\% \Delta Hp6) = 6 \times (851 \times 0,15) / 20 = 38$$

TOTAL OSU per al sexenni corresponent al PLH (2011-2016)

$$OSU = 224 + 38 = 262$$

El present PLH haurà de garantir, en compliment de l'**Objectiu de Solidaritat Urbana**, que el municipi augmenti en **262 unitats** el nombre d'habitatges de caràcter social durant el període **2011-2016**. Les previsions del present PLH permetran gestionar sòl per a la construcció de **280 habitatges** i preveu mobilitzar el parc existent en **353 unitats**. L'objectiu de solidaritat urbana es compleix per tant sobradament.

0.4 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'Habitatge de Canovelles tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. Les actuacions per tant es programaran per al període **2011-2016**. A partir de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament de Canovelles haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- 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, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament 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. ANÀLISI

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1 Situació i estructura territorial del municipi

Canovelles, amb una població a 1 de gener de 2009 de **16.491 habitants**, és un municipi de la comarca del Vallès Oriental. Aquesta comarca s'insereix geogràficament en la Depressió Pre-litoral i queda arrecerada pels enlairaments que van de nord-est a sud-oest, formats pel Montseny, els cingles de Bertí i la serra de Granera, i pels de la Serralada Litoral o Marina, formada pel Montnegre, el Corredor, Séllecs i Sant Mateu.

El municipi es situa en el tram mig del riu Congost, sobre terrenys força planers excepte al sector sud-oest, en que és més accidentat, amb el Castellet com a punt més elevat. Amb una superfície de **6'66 km²** és un dels municipis més petits de la comarca, situat en sisena posició per darrere de Vilalba de Sasserra (5'96 km²) i davant de Campins (7'29 km²).

Limita al nord amb l'Ametlla del Vallès i en part amb les Franqueses del Vallès, a l'est en part amb les Franqueses del Vallès i Granollers, al sud amb Granollers i en part amb Lliçà d'Amunt i a l'oest en part amb Lliçà d'Amunt i amb Santa Eulàlia de Ronçana. El riu Congost actua com el seu límit oriental.

La població queda distribuïda bàsicament entre el nucli més dens de Canovelles, ocupat en gran part per la Barriada Nova (la qual té des del 2005 el Projecte d'Intervenció Integral), i un continu d'urbanitzacions residencials (can Duran, 5^a avinguda, Tibel, Bellulla, les Aligues...). També es localitzen alguns veïnats disseminats com el de Can Quana, de la Serra o el de Sanahuja.

A nivell de connectivitat intermunicipal Canovelles queda travessat de sud a nord i gairebé pel centre del seu terme municipal per l'autovia de l'Ametlla (C-17) i d'oest a est, també gairebé pel centre, per la carretera C-1415b que en la cruïlla amb la C-17 es converteix en la Ronda nord.

Al seu extrem sud-est el municipi queda partit per la línia R3 de Rodalies de Catalunya (Vic–Ripoll–Puigcerdà) amb una estació anomenada "Granollers-Canovelles". Aquesta connexió ferroviària, malgrat tenir l'estació en el terme municipal de Granollers, li permet també augmentar el nivell de connectivitat vers principalment l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

El transport públic es complementa amb la línia interurbana de TPC-Sagalés que uneix Canovelles amb el polígon industrial de Can Castells (Palou) passant pels principals nuclis urbans i de comunicació de Granollers. Aquesta línia s'ha millorat molt recentment (posada en marxa el 03/01/2011).



L'activitat industrial té una important presència en el corredor del Congost en el tram de Canovelles, formant un quasi continu des de Mollet del Vallès–Martorelles, Parets del Vallès–Montmeló, Lliçà de Vall–Granollers, Canovelles–les Franqueses del Vallès. Així doncs, la situació òptima respecte les infraestructures de comunicació i la proximitat a un nucli de població més potent com Granollers li confereixen a l'estructura territorial de Canovelles unes característiques ben interessants.

El nivell de dotacions comunitàries a Canovelles és considerable. Tret de la Barriada Nova on la densitat pròpia de la seva formació ha impedit el seu esponjament, la resta de sectors, desenvolupats per mitjà de processos d'urbanització recents, disposen d'un bon percentatge d'espais destinats a equipaments i espais verds (vegis plànol 3; "Planejament vigent. Zonificació"). Aquest és el llistat dels principals equipaments a Canovelles:

Equipaments culturals

Biblioteca Federica Montseny (Barriada Nova)

Centre cultural (c. Indústria)

El Campanar (equipament polivalent en el nucli antic)

Teatre Auditori Can Palots

Equipaments educatius

Aula tecnològica

Centre de Formació d'adults de Canovelles
El Racó, espai materno-infantil
Escola Bressol Municipal Marta Mata
Escola Bressol Municipal Sant Jordi
Escola El Congost
Escola Els Quatre Vents
Escola Jacint Verdaguer
Escola Joan Miró
Institut Belulla

Equipaments *esportius*

Camp de Futbol
Pavelló Ca la Tona
Pavelló Tagamanent
Piscina municipal
Pista exterior Escola El Congost
Pista exterior Escola Joan Miró
Pistes de Petanca
Pistes Escola Jacint Verdaguer

Equipaments *infantils i juvenils*

Eixam. Xarxa d'Assessorament i mediació sociolaboral juvenil
El Local
Ludoteca El Gargot
SIJ – Servei d'Informació Juvenil

Equipaments *socials*

Casal de la Gent Gran
Centre cívic
Centre Obert Casa Nostra
KI@b. Servei d'acompanyament juvenil

Equipaments *sanitaris*

CAP. Centre d'Atenció Primària (c. Indústria)

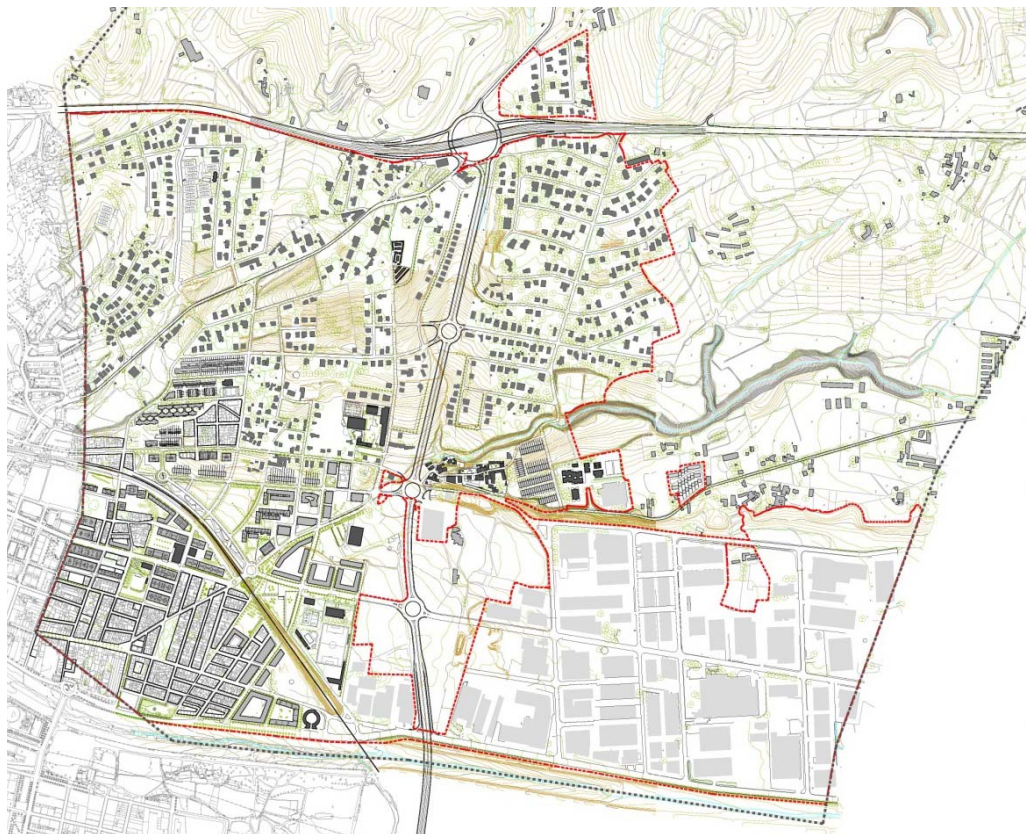
Val a dir que la proximitat amb Granollers (capital de la comarca del Vallès Oriental) permet complementar el nivell de serveis, sobretot des del punt de vista sanitari i cultural.

1.1.2 Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans

Els primers assentaments de població a la zona es remunten al Neolític però no és fins a principis del s. XI que trobem el mot de Canovelles documentat. També al s. XI apareixen els primers documents que fan referència a l'església de Sant Feliu de Canovelles, origen del nucli antic que avui encara es conserva a Canovelles.

Ara bé, no és fins els anys 50 quan la població comença a créixer de manera considerable i especialment significatiu és l'augment que es produeix entre el 1960 i el 1970 degut a la forta migració provinent d'altres zones de l'estat espanyol.

Dins el conjunt de trames urbanes a Canovelles i deixant de banda les àrees específiques de desenvolupament industrial podem reconèixer bàsicament quatre zones residencials: *nucli antic*, *nucli urbà de densificació intensiva*, *edificació unifamiliar aïllada* i *sectors de pla parcial*, de les quals les zones de nucli urbà i d'unifamiliar aïllada són les més representatives.



Plànol 2. Anàlisi del teixit urbà del municipi. Elaboració pròpia

Nucli antic

En un primer grup trobem el conjunt original que conformava Canovelles, format bàsicament per casalots o masies amb una certa entitat que s'ordenen al voltant de la parròquia de Sant Feliu. Aquest conjunt comparat amb la resta del municipi edificat representa una part realment molt petita. Tot i això és d'important rellevància ja que representa el nucli originari de la població.

Nucli urbà de densificació intensiva

Aquesta zona urbana en gran part s'identifica amb la Barriada Nova i està situada entre el límit que suposa el riu Congost, la línia de tren i la frontera amb Granollers.

De fet aquesta zona està pràcticament conurbada amb el nucli de Granollers tot i mantenir una entitat pròpia.

Aquesta part del municipi, ordenada en base illes compactes i alineació de vial, és la que conté els valors més alts en densitat d'habitatges i població i pràcticament totes les tipologies edificatòries s'ordenen entre mitgeres.

La tipologia més destacable és l'edifici plurifamiliar entre mitgeres i l'ús en planta baixa tant pot ser comercial com residencial. En la majoria dels casos l'altura d'aquestes edificacions sobrepasa el màxim permès segons l'actual planejament. També es detecta, en nombre important, la tipologia d'edifici unifamiliar entre mitgeres.

Per últim, el creixement en paral·lel a la carretera de Canovelles també ha generat certes àrees urbanes de densificació, sobretot en base a l'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

Edificació unifamiliar aïllada

Aquesta categoria es caracteritza pel distanciament del volum edificat de l'alineació de vial i dels llindars a veïns. És el teixit urbà que més superfície ocupa dins el nucli urbà de Canovelles i bàsicament ve representat per l'habitatge unifamiliar aïllat.

En el seu conjunt està format per varies urbanitzacions que formen un continu damunt del territori.

Per una banda tenim el conjunt situat per sota de la ronda Nord, que limita amb la carretera C-17, l'avinguda de Canovelles i el terme municipal de Granollers i està format per les urbanitzacions Tibel, 5^a avinguda i les Aligues entre d'altres.

Per damunt de la ronda Nord hi ha la urbanització Can Duran que limita amb la C-17 i el torrent del Fangar. Aquesta tipologia de caràcter extensiu i de baixa densitat es caracteritza per tenir certes deficiències des del punt de vista de les infraestructures.

Sectors de pla parcial (densificació semiintensiva)

En últim lloc es detecten una sèrie de plans parcials, en la majoria dels casos ja desenvolupats, que tenen la funció d'acabar de consolidar el teixit residencial de Canovelles. Els àmbits es localitzen en l'entorn de la línia del ferrocarril i la seva intenció és unir i connectar les diverses zones urbanes fragmentades del municipi.

Aquesta zona es caracteritza per una densitat mitja que combina els edificis plurifamiliars, en la majoria dels casos de volumetria específica, amb la tipologia d'habitatge unifamiliar aparellat. A la vegada disposa grans àrees per tal de desenvolupar les necessitats en equipaments i espais lliures del municipi.

Així doncs aquestes noves àrees de centralitat urbana funcionen com a pont entre el model de ciutat més dispersa i el de ciutat més compacte combinant trames residencials mixtes i concentrant una part important dels sistemes de Canovelles.

1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.2.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge

Tipologies edificatòries

En el municipi de Canovelles es localitzen varies tipologies edificatòries de les quals n'hi ha dues que predominen amb força, ja sigui per nombre d'habitatges com per superfície d'ocupació. Les dues tipologies més importants són l'habitatge **unifamiliar aïllat** i l'habitatge en **plurifamiliar**. Aquestes dues tipologies tan diferents responen a dos models de ciutat completament oposats. En una banda hi ha la ciutat jardí exemplificada per la casa unifamiliar aïllada que promou un model de ciutat dispersa i en l'altra el model de ciutat compacte tipificat per el bloc de pisos o edifici plurifamiliar. Tots dos models són fàcils de detectar dins el municipi de Canovelles.

En el cas de l'habitatge **unifamiliar aïllat** podem constatar que és la tipologia que més sòl ocupa dins el municipi. La seva superfície d'implantació és d'aproximadament unes **118,24 hectàrees**, que suposen un **44,68%** del total del sòl urbà i urbanitzable de Canovelles. En contraposició el nombre d'habitatges està al voltant de les **648** unitats que tan sols representen el **10,41%** del total del parc d'habitatges. Aquesta tipologia es caracteritza per les seves grans dimensions, tant de parcel·la, que en la majoria dels casos és superior als 600 m², com a nivell de programa, rarament inferior als 120 m².

L'altre tipologia característica és l'**habitatge en edifici plurifamiliar**, o sigui varis habitatges concentrats en un edifici, i tant el podem trobar en edificis entre mitgeres com en blocs aïllats. A Canovelles aquest perfil tipològic ocupa un tant per cent de sòl molt més baix que l'habitatge unifamiliar aïllat però en canvi representa el major nombre d'habitatges del municipi, **4981** unitats. Aquesta tipologia, per tant, suposa un **80,02%** del total del parc d'habitatges i concentra la gran majoria de població del municipi.

Apart d'aquests dos grans perfils tipològics a Canovelles també hi podem trobar la tipologia basada en habitatges unifamiliars però no aïllats. Aquesta tipologia tot i no ser molt representativa té la seva importància i es divideix en dos tipus: l'**habitatge unifamiliar entre mitgeres**, situat en les zones més denses del municipi conjuntament amb els edificis plurifamiliars i que consta d'un **316** unitats (5,08%); i l'**habitatge unifamiliar aparellat o adossat** que apareix en agrupacions i que consta d'aproximadament unes **267** unitats (4,29%).

1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.2.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge

Tipologies edificatòries

En el municipi de Canovelles es localitzen varies tipologies edificatòries de les quals n'hi ha dues que predominen amb força, ja sigui per nombre d'habitatges com per superfície d'ocupació. Les dues tipologies més importants són l'habitatge **unifamiliar aïllat** i l'habitatge en **plurifamiliar**. Aquestes dues tipologies tan diferents responen a dos models de ciutat completament oposats. En una banda hi ha la ciutat jardí exemplificada per la casa unifamiliar aïllada que promou un model de ciutat dispersa i en l'altra el model de ciutat compacte tipificat per el bloc de pisos o edifici plurifamiliar. Tots dos models són fàcils de detectar dins el municipi de Canovelles.

En el cas de l'habitatge **unifamiliar aïllat** podem constatar que és la tipologia que més sòl ocupa dins el municipi. La seva superfície d'implantació és d'aproximadament unes **118,24 hectàrees**, que suposen un **44,68%** del total del sòl urbà i urbanitzable de Canovelles. En contraposició el nombre d'habitatges està al voltant de les **648** unitats que tan sols representen el **10,41%** del total del parc d'habitatges. Aquesta tipologia es caracteritza per les seves grans dimensions, tant de parcel·la, que en la majoria dels casos és superior als 600 m², com a nivell de programa, rarament inferior als 120 m².

L'altre tipologia característica és l'**habitatge en edifici plurifamiliar**, o sigui varis habitatges concentrats en un edifici, i tant el podem trobar en edificis entre mitgeres com en blocs aïllats. A Canovelles aquest perfil tipològic ocupa un tant per cent de sòl molt més baix que l'habitatge unifamiliar aïllat però en canvi representa el major nombre d'habitatges del municipi, **4981** unitats. Aquesta tipologia, per tant, suposa un **80,02%** del total del parc d'habitatges i concentra la gran majoria de població del municipi.

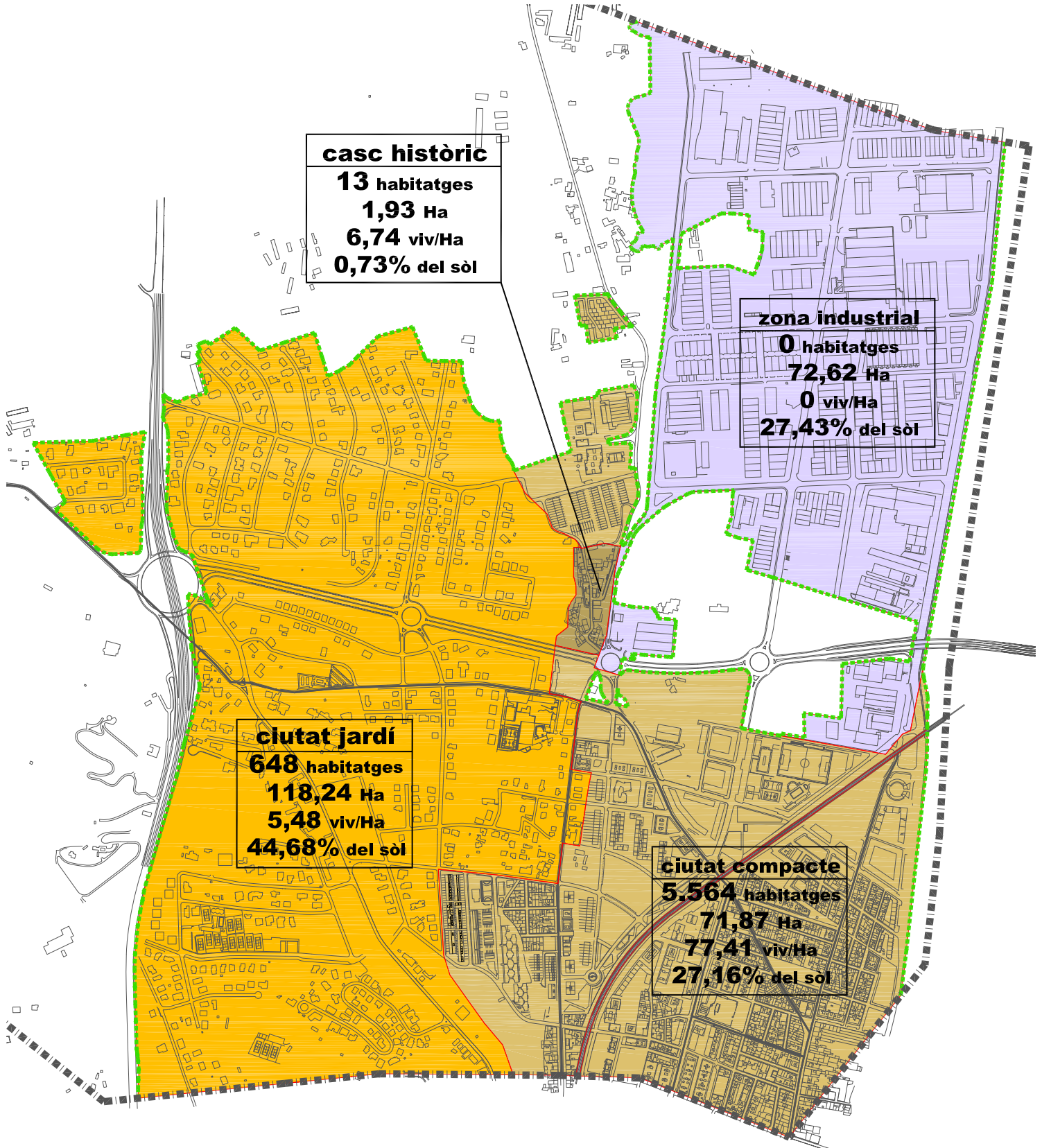
Apart d'aquests dos grans perfils tipològics a Canovelles també hi podem trobar la tipologia basada en habitatges unifamiliars però no aïllats. Aquesta tipologia tot i no ser molt representativa té la seva importància i es divideix en dos tipus: l'**habitatge unifamiliar entre mitgeres**, situat en les zones més denses del municipi conjuntament amb els edificis plurifamiliars i que consta d'un **316** unitats (5,08%); i l'**habitatge unifamiliar aparellat o adossat** que apareix en agrupacions i que consta d'aproximadament unes **267** unitats (4,29%).

CANOVELLES (2009)

6.225 habitatges estimats

264,66 hectàrees de sòl urbà i urbanitzable

23,52 habitatges / hectàrea (viv/Ha)



Tipologia edificatòria a Canovelles. Estimació del nombre d'habitatges al 2009.

habitatges unif. Casc històric		habitatges unif. aïllat		habitatges unif. Adossat		habitatges unif. entre mitgeres		habitatges en plurifamiliar		TOTAL
13	0,21%	648	10,41%	267	4,29%	316	5,08%	4981	80,02%	6225

Antiguitat del parc d'habitatges

En l'anàlisi de l'antiguitat del parc d'habitatges de Canovelles trobem algunes característiques importants que difereixen sensiblement tant de l'àmbit comarcal com del de la província.

En primer lloc podem constatar que el primer creixement important que pateix el municipi es produeix a partir de la dècada dels anys 50 i aquest fet coincideix tant en l'àmbit de la comarca com de la província. Ara bé, el parc d'habitatges construït fins al moment al municipi era molt baix, tan sols un 8,96% del total. En comparació, a la província de Barcelona l'any 50 ja hi havia construït un 23,6% del total d'edificis i al Vallès Oriental un 18,2%. A partir d'aquest moment a Canovelles es produeix un creixement molt gran. En la dècada dels 50 es construeix un 15,99% del total del parc d'habitatges (a 2001), passant d'un 8,96% a un 24,95%. En habitatges, aquest increment, representa superar més de tres vegades els que hi havia fins al moment, passant de 261 a 793 habitatges.

El pic màxim de construcció d'habitatges del municipi se situa en el decenni de 1971 a 1980 amb un valor de 431 edificis construïts (25,25% respecte el 2001). Si ho comparem amb la província i la comarca, la dècada de màxima construcció coincideix, ara bé, sempre amb valors proporcionalment inferiors. Així doncs a la província de Barcelona entre els anys 1971 i 1980 es construeix un 19,6 % del total i al Vallès Oriental un 23,4 %. Si ho analitzem des del punt de vista dels habitatges l'increment encara és més gran, només en aquesta dècada es creen 2278 nous habitatges, xifra que representa el 36,75% del total del parc d'habitatges actual (a 2009).

Antiguitat del parc d'habitatges de Canovelles. Valors absoluts i relatius segons edificis i nombre d'habitatges (hipòtesis a 2009)

	abans de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2001-2009	no és aplicable	Total
nº edificis Canovelles	28	25	24	76	273	280	431	302	268	220		1927
% Canovelles	1,45%	1,30%	1,25%	3,94%	14,17%	14,53%	22,37%	15,67%	13,91%	11,42%		100,00%
habitatges Canovelles	53	26	32	150	793	803	2278	500	520	1051	19	6225
% Canovelles	0,85%	0,42%	0,51%	2,41%	12,74%	12,90%	36,59%	8,03%	8,35%	16,88%	0,31%	100,00%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 i dades de l'ajuntament de Canovelles

Com a última dada, si analitzem l'evolució des de 1970 comparant els valors entre edificis i habitatges, podem constatar que en la dècada dels 70 el creixement es va

recolzar bàsicament en la construcció d'edificis plurifamiliars, 2278 habitatges per 431 edificis.

En canvi del 1980 fins al 2001 la relació entre habitatges i edificis construïts disminueix, 1020 habitatges per 570 edificis, per tant podem entendre que s'incrementa la construcció d'habitatges unifamiliars en detriment dels plurifamiliars. Per últim, si analitzem des del 2002 fins el moment actual veurem una progressiva disminució de la construcció.

Tot i així en aquest últim període la diferència entre el nombre d'habitatges i els edificis es torna a incrementar en 1051 habitatges per 220 edificis. Aquest increment en la construcció de plurifamiliars és en bona part degut a la finalització de varis sectors que en els últims anys han acabat de consolidar el municipi de Canovelles.

Estat de conservació del parc d'habitatges

El parc construït de Canovelles en el seu conjunt presenta un estat de conservació força bo. Segons dades del cens del 2001 el 93,56% dels edificis construïts estan en bon estat.

Tot i això cal remarcar que en certes zones del municipi es detecten edificis que presenten principis de degradació que a curt o mig termini necessitaran d'alguna rehabilitació. Aquests edificis bàsicament es localitzen a la Barriada Nova i les zones amb més afectacions són les properes al Parc de la Quitxalla o al municipi de Granollers.



Edificacions representatives a la Barriada Nova

De fet, analitzant els edificis amb deficiències, Canovelles està lleugerament per damunt dels valors de la comarca. Al Vallès Oriental un 5,91% del parc construït està en mal estat o té alguna deficiència i a Canovelles aquesta xifra és del 6,33%. Si l'anàlisi el fem en nombre d'habitatges, l'any 2001 un 8,42% del parc d'habitatges presentava alguna deficiència en el seu estat de conservació.

Estat de conservació del parc d'habitatges existent. Valors absoluts i relatius segons edificis i habitatges.

		ruïnós	en mal estat	amb alguna deficiència	en bon estat	Total
edificis	% Província Barcelona	0,97%	1,71%	7,26%	90,06%	100,00%
	% Vallès Oriental	0,75%	0,93%	4,98%	93,34%	100,00%
	Canovelles	2	15	93	1597	1707
	% Canovelles	0,12%	0,88%	5,45%	93,56%	100,00%
habitatges	Canovelles	2	72	362	4719	5155
	% Canovelles	0,04%	1,40%	7,02%	91,54%	100,00%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001

Mancances de serveis

Si analitzem les mancances de serveis en els habitatges de Canovelles podem apreciar que la major part tenen valors baixos que no representen una problemàtica important. En el cas de mancances d'aigua corrent i sistemes d'evacuació, com també en la falta de bany o dutxa en l'habitatge, els valors són significativament inferiors a les mitges de la província de Barcelona i la comarca del Vallès Oriental a l'any 2001. Si a més tenim en compte que actualment en el municipi s'hi han incorporat 1.051 nous habitatges que gaudeixen de tots els serveis, aquestes mancances proporcionalment encara han disminuït més.

Mancances de serveis del parc d'habitatges.

habitatges	manca aigua corrent	manca sistema evacuació	manca calefacció	manca bany o dutxa	manca ascensor	manca condicions accessibilitat	TOTAL HABITATGES
% Província Barcelona	0,31%	0,54%	6,42%	1,46%	56,89%	72,99%	
% Vallès Oriental	0,45%	1,14%	4,19%	1,31%	95,76%	74,17%	
Canovelles	9	28	306	47	3658	4020	5174
% Canovelles	0,17%	0,54%	5,91%	0,91%	70,70%	77,70%	100,00%

Mancances de serveis del parc d'habitatges (hipòtesis a 2009)

Canovelles	9	28	306	47	3658	4020	6225
% Canovelles	0,14%	0,45%	4,92%	0,76%	58,76%	64,58%	100,00%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001

Ara bé, a Canovelles, cal fer especial èmfasi en l'alt percentatge d'habitatges amb manca de condicions d'accessibilitat, en bona part propiciat per la gran quantitat d'edificis que no disposen d'ascensor.

Partint de les dades de l'INE i agafant com a estudi només aquells edificis a partir de PB i 3 trobem que un 55,35% del total d'edificis no té ascensor. Això significa un total de 150 edificis que representen 1593 habitatges.

Per altra banda, si analitzem les dades extretes del treball de camp ens trobem que els valors són sensiblement inferiors. Segons aquest treball de camp hi ha 125 edificis a partir de PB i 3 sense ascensor i 89 amb ascensor. Tot i ser valors inferiors, en proporció continua havent-hi més d'un 50% d'edificis sense ascensor.

Manca d'accessibilitat i ascensors en del parc d'habitatges (hipòtesi 2009)					
	amb ascensor	sense ascensor	amb accessibilitat	sense accessibilitat	TOTAL
edificis a partir de PB+3	121 44,65%	150 55,35%	84 31,00%	187 69,00%	271 100,00%
habitatges en edificis a partir de PB+3	2291 58,99%	1593 41,01%	1551 39,93%	2333 60,07%	3884 100,00%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001

La majoria d'aquestes construccions estan situades en la Barriada Nova de Canovelles i en gran part són fruit de la construcció accelerada que va patir el municipi en la dècada dels 70. Carrers com La Sèquia, Balmes, Narcís Monturiol o Sant Jordi concentren una gran quantitat d'aquests edificis que pateixen serioses mancances en temes d'accessibilitat conjuntament amb d'altres problemàtiques.

Aquestes dades han estat verificades i detallades en l'Estudi Complementari (*Detecció d'habitatges buits i estat de l'edificació a la Barriada Nova*) realitzat a l'efecte dins el procés d'elaboració del present PLH (vegis document IV).



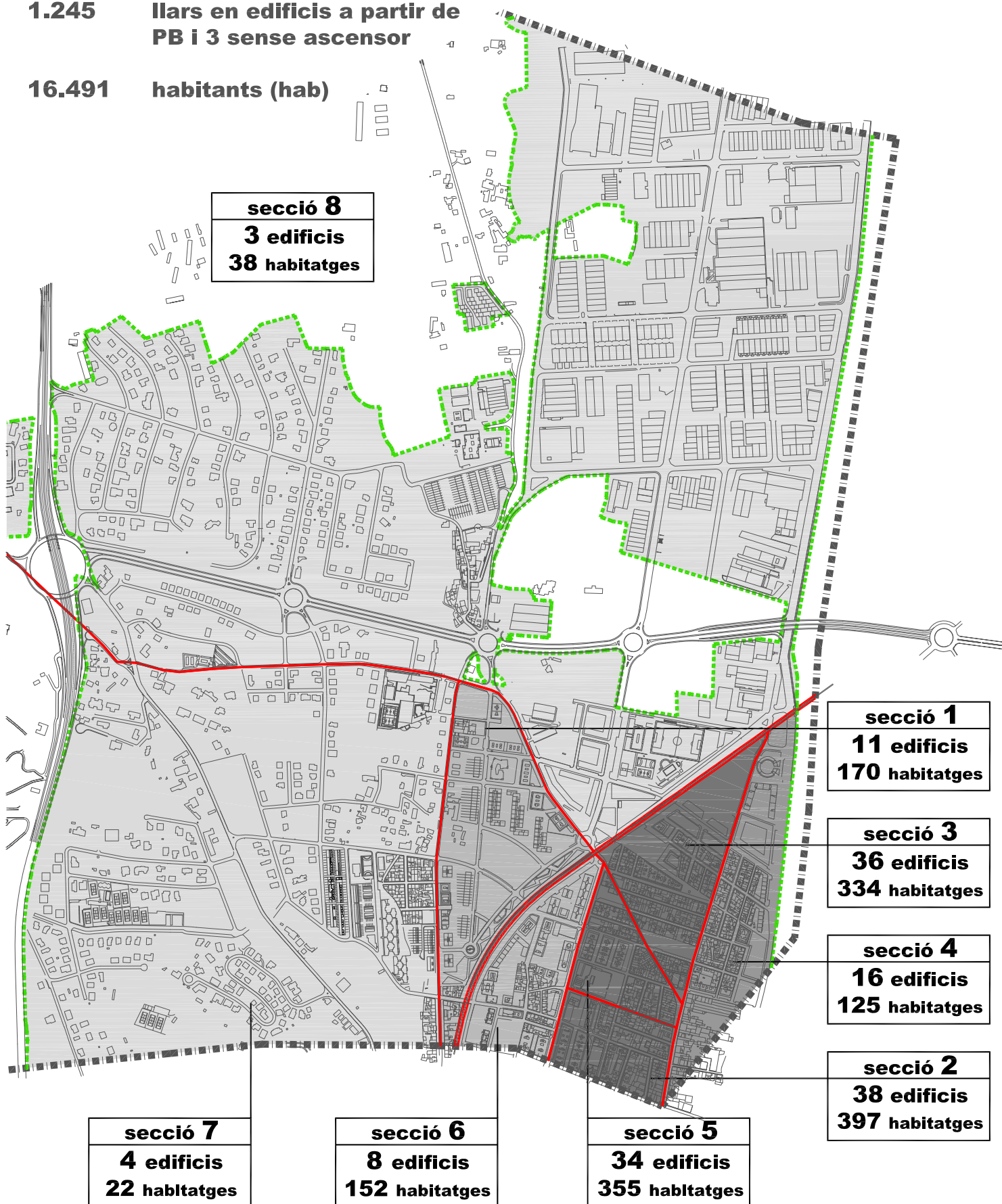
Edifici de PB+4PP a la Barriada Nova
(carrer de la Riera)

EDIFICIS I HABITATGES SENSE ASCENSOR

150 edificis a partir de PB i 3
sense ascensor

1.245 llars en edificis a partir de
PB i 3 sense ascensor

16.491 habitants (hab)



■ ■ ■ ■ ■ límit del terme municipal

— límit seccions

..... límit qualificació del sòl urbà i urbanitzable

Per últim destacar que l'existència a Canovelles de grans àrees de creixement en base l'habitatge unifamiliar aïllat, tipus urbanitzacions, també comporta una certa mancança de serveis. Aquestes mancances, generades pel propi model de ciutat, no es concentren tant en l'àmbit de la vivenda sinó més en la falta de serveis d'atenció a la ciutadania.

Infrahabitatge

En relació a l'**infrahabitatge**, l'any 2008 des dels Serveis Socials municipals s'atengueren 47 casos d'habitatge deficient.

Per una altra banda, dels tallers de diagnosi realitzats tant amb els tècnics municipals com amb els ciutadans es constatà l'existència d'habitatges amb mancances de serveis bàsics i deficiències d'accessibilitat. Des dels API se'ns comentà que si bé hi havia habitatges que no havien fet mai reformes, majoritàriament els que es posaven en el mercat de compra-venda, havien fet, majoritàriament, reformes en el seu interior, si més no en cuines i cambres de bany. Dels habitatges que es posaven en lloguer van reconèixer que n'hi havia alguns que sí que presentaven deficiències.



*Habitatges amb en mal estat de conservació a la Barriada Nova
(carrer del Sol / plaça d'Europa)*

1.2.2 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala

Tipus d'ús

Segons les dades del cens del 2001, dels 5.174 habitatges construïts a Canovelles, 4.214 (81%) eren principals, 39 tenien l'ús de segona residència (0'8%) i 921 habitatges (18%) restaven vacants.

Ara bé, per la poca fiabilitat de les dades dels habitatges referits a segona residència i vacants (no s'efectuà correctament el cens) així com i pel pes conegut que encara tenia aleshores la segona residència¹ al municipi aconsellen agregar aquestes dues categories en una única que es correspondria amb resta d'usos.

No es tenen dades actualitzades (fins el 2011 no hi haurà un nou cens de població i habitatges) amb el que s'han emprat dades indirectes per arribar a una aproximació a la distribució actual dels usos.

Els habitatges totals al 2009 poden estar entre els 6.186 i els 6.319 segons la font emprada (llicències en el primer cas i habitatges acabats segons certificats finals d'obra) amb el que l'ús principal estaria entre el 86 i el 87'8%, mentre que la resta d'usos se situarien entre el 12'2 i el 14%.

Règim de tinença

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges a l'any 2001 podem destacar que més de la meitat de les llars de Canovelles eren de propietat consolidada, exactament un 53,11% . Aquest valor d'habitatges de propietat ja pagats està bastant per damunt de la comarca amb un 42,60 % i també de la província amb un 46,54% de llars. Si ens mirem les propietats pendents de pagaments la xifra és de 30,04%, valor que està per sota de la comarca, amb un 36,80%, però no de la província de Barcelona, que té un 28,22% de les llars pendents de pagaments.

Així doncs, tot i tenir un percentatge més o menys elevat de llars consolidades, Canovelles té valors superiors a la província en qüestió de propietats pendents de pagaments. Aquest fet en bona part es deu a que proporcionalment el municipi té més llars en règim de propietat que la província de Barcelona. Dit d'una altra manera, el parc d'habitatges en règim de lloguer de Canovelles està per sota dels valors de la província. Si en la província de Barcelona el 17,77% de les llars són de lloguer a Canovelles aquesta xifra és només d'un 12,62%.

Règim de tinença del parc d'habitatges. Llars de propietat (2001)				
LLARS	propietat			
	pagada	pendent pagaments	herència o donació	Total propietat
% Província Barcelona	59,33%	35,98%	4,69%	100,00%
Canovelles	2238	1266	61	3565
% Canovelles	62,78%	35,51%	1,71%	100,00%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001

¹ Cal dir però, que en el cas de Canovelles s'ha detectat que existeix bastant habitatge buit.

Règim de tinença del parc d'habitatges. Valors absoluts i relatius segons llars (2001)								
LLARS	propietat				lloguer	cedida	altres	TOTAL
	pagada	pendent pagaments	herència o donació	Total propietat				
% Província Barcelona	46,54%	28,22%	3,66%	78,42%	17,77%	1,36%	2,45%	100,00%
% Vallès Oriental	42,60%	36,80%	4,30%	83,70%	11,80%	1,50%	3,00%	100,00%
Canovelles	2238	1266	61	3565	532	37	80	4214
% Canovelles	53,11%	30,04%	1,45%	84,60%	12,62%	0,88%	1,90%	100,00%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001

No es tenen dades actualitzades sobre el règim de tinença però tot sembla indicar que haurà augmentat el percentatge d'habitatge de propietat reduint-se el de lloguer tot i que l'habitatge de lloguer segueix tenint un important pes actualment.

⇒ D'una mostra de 245 habitatges al mercat (segona mà i obra nova), el 16% era en règim de lloguer

Habitatges buits

Segons el cens, al 2001 el 18% del parc d'habitatges estava buit però actualment no es coneix la proporció d'habitatge vacant i de segona residència.

Ara bé, partint de la base que la percepció que es té des del municipi és que hi ha habitatge buit sobretot el que està al mercat de lloguer però que no aconsegueix ser llogat, s'han explorat vies alternatives per a veure si l'habitatge buit constitueix o no una situació d'ús anòmal al municipi.

D'una banda, el procés de participació ciutadana amb els tècnics primer i amb els veïns després confirma l'existència d'un nombre relativament elevat d'habitatge buit, concentrat sobretot a la Barriada Nova. De l'altra, un cop feta una mostra del mercat de l'habitatge tant de compra com de lloguer, si que és troba que el nombre d'habitatges en lloguer és més elevat que a molts municipis de Catalunya. Consultats els API sobre aquest punt, confirmen l'existència d'aquesta problemàtica: hi ha una immobilització d'habitatge tant de lloguer com de compra a causa del seu emplaçament en zones problemàtiques, inclús quan l'oferta és bona tant per preu com per la relació preu/estat de conservació de l'habitatge.

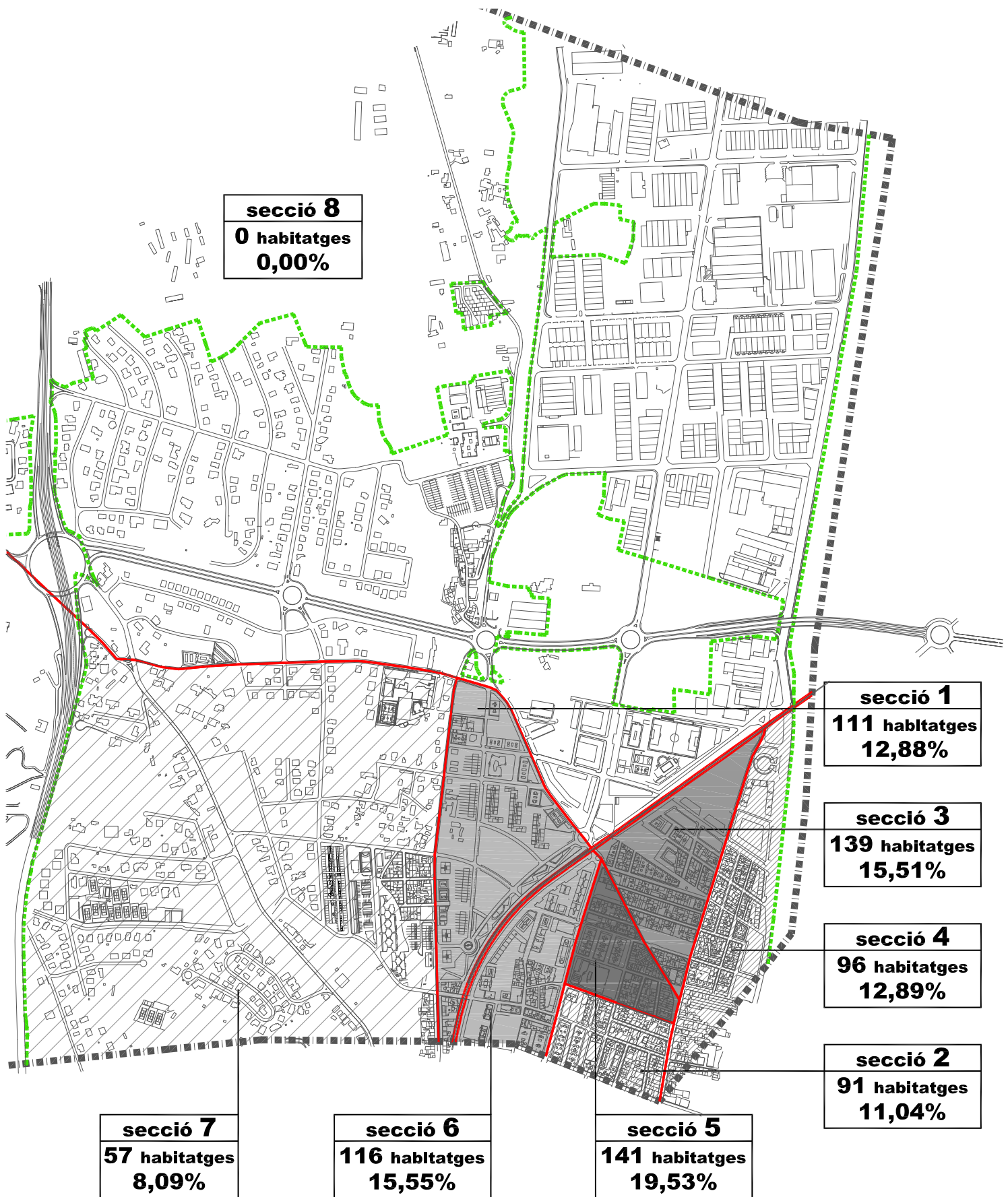
En tots els casos van oferir com a arguments possibles a l'existència de tant habitatge buit les següents causes:

- ⇒ Pisos massa petits que no s'adapten a les necessitats de les famílies;
- ⇒ Deficient conservació de l'habitatge amb el que la inversió a fer no compensa el lloguer més barat;

HABITATGES NO PRINCIPALS (2009)

751 estimació habitatges NO principals

12,10% percentatge respecte el total d'habitatges



■ ■ ■ ■ ■ límit del terme municipal

— límit seccions

— límit qualificació del sòl urbà i urbanitzable

- ⇒ Veïns en situació o risc d'exclusió social i, per tant, convivència potencialment conflictiva;
- ⇒ Major presència de població d'origen estranger (extracomunitària).

De l'anàlisi estadística s'obté una primera imatge sobre les zones que tenen més habitatge buit:

- ⇒ les seccions 3 (amb 162 habitatges buits), 5 (142 habitatges), 2 (112 habitatges) i 4 (100 habitatges).

Del creuament de dades efectuat en el present PLH s'obtenen unes xifres similars però amb tendència a la baixa (*vegis diagrama de l'habitatge NO principal*) amb una estimació d'habitatge no principal a l'entorn del 12'10%.

L'estudi més aprofundit realitzat en l'estudi complementari "Detecció d'habitatges buits i estat de l'edificació a la Barriada Nova" (*Sònia Miguel i Montserrat Mercadé; abril de 2010*) determina el següent (*vegis un extracte de l'estudi en el document IV del present PLH*):

La conclusió a la que arribava l'estudi fet al PLH sobre els habitatges buits apuntava que el percentatge final d'habitatge buit al municipi podria estar a l'entorn del 12'10% (751 habitatges) i que d'aquests, el 77'63% (583 habitatges) es situarien a la Barriada Nova.

Igualment, segons la informació que prové de l'explotació del padró, s'obté que si s'analitzen les dades de la Barriada Nova, en 519 habitatges dels 925 no hi hauria cap persona empadronada. Això suposaria que el 56% dels habitatges de la mostra estarien buits.

Finalment, i pel cas que ens ocupa, a partir del treball de camp realitzat s'ha detectat que d'un total de 925 habitatges observats, en edificis que podrien contenir unitats presumptament desocupades, només un petit percentatge no es destinaria al seu ús característic (entre 150 i 190 habitatges aproximadament). Això significa que tant sols un 18'37% d'aquestes 925 unitats no es destinarien a habitatge, dels quals la meitat es trobarien en situació de desocupats (entre 75 i 95 unitats) i la resta a un conjunt d'usos atribuïts principalment al sector serveis i terciari.

Per tot això, és força possible que el percentatge d'habitatge buit al conjunt de la Barriada Nova, d'acord amb el treball de camp, redueixi a quasi una tercera part la xifra dels 14'63% establerta en l'Avanç del PLH, situant-se entre el 4% i el 5% del conjunt del seu parc d'habitatges (aproximadament entre 159 i 199 habitatges dels 3.984 habitatges existents al barri).

La resta de la trama urbana de Canovelles té unes característiques urbanístiques i sociològiques radicalment diferents a les de la Barriada Nova, però fent un exercici d'extrapolació de dades (certament agosarat i amb totes les reserves) al conjunt del municipi es podria establir que la xifra del 12'10% d'habitatge buit establerta en l'Avanç del PLH (entre l'11 i el 12% si ens atenem a les dades del consum

d'aigua) es podria situar a l'entorn del 4'25% del conjunt de l'habitatge del municipi (aproximadament 265 habitatges dels 6.225 totals del municipi).

Així doncs, com a conclusió final podem dir que:

- ⇒ En el municipi hi van a residir persones que no s'empadronen i també eventualment que en aquests habitatges s'estiguin produint uns altres usos que, a banda de no tenir-ne coneixement l'Ajuntament, poden disminuir la capacitat de control i regulació de l'habitatge al municipi.*
- ⇒ El percentatge d'habitatge buit a la Barriada Nova no superaria el 5% del seu parc.*
- ⇒ No existeix una concentració per zones dels habitatges buits localitzats sinó que aquests es situen de manera dispersa a la Barriada Nova.*
- ⇒ Creuant la informació amb l'estat de conservació dels habitatges no es detecta una correlació directa entre el grau de conservació de l'immoble i l'ocupació d'aquest. El nombre d'habitatges desocupats es reparteixen quasi homogèniament entre els que es troben en edificis en bon estat com en estat degradat.*

Habitatges sobreocupats

S'ha detectat l'existència d'habitatges sobreocupats, sobretot a la Barriada Nova, i que aquesta sobreocupació queda fortament vinculada a la immigració, donat l'elevat preu de lloguer i compra i la necessitat de compartir l'habitatge per a poder fer front a les despeses

No es tenen dades directes d'aquests però si que es pot tenir una aproximació força correcta a partir de l'explotació del padró per seccions censals i la informació que proporcionen els Serveis Socials municipals. Així mateix, els resultats del taller de participació confirmen els resultats obtinguts de l'anàlisi del padró.

- Trobem dues situacions força diferents:
 - ⇒ D'una banda tenim les seccions 2, 3, 4, 5 i en que el nombre de llars amb 7 i més persones constitueixen el 3'1% de les llars totals. Si es trasllada aquesta proporció en nombre d'habitatges, a l'entorn de 198 habitatges podrien tenir problemes de sobreocupació en aquest àmbit.

Cal tractar aquesta dada amb cura ja que si que és possible que hagi habitatges que puguin acollir 7 i 8 persones sense que això suposi problemes de sobreocupació, reduint-se així el nombre de casos.

Si mirem la Barriada Nova per seccions però, s'observen importants diferències entre elles: la secció 3 és la que concentra un major nombre de llars de 7 i més persones (68 llars i el 9'3% respecte les llars de la secció); les seccions 2, 4 i 5 tenen unes proporcions semblants (44, 35 i 30 llars i 6'0%, 5'4% i 5'3%

respectivament de les llars totals de cada secció) mentre que la secció 6 té unes proporcions menors (21 llars i 3'1% de les llars totals de la secció).

- ⇒ Per altra banda, a la secció 8 el nombre de llars amb 7 i més persones és la més baixa de totes, de 4 llars (el 0'6% de les llars totals de la secció), seguida per la secció 1 amb 9 llars (1'2%) i finalment la secció 7 amb 13 (2%), tots ells percentatges molt baixos i en uns àmbits en que no hi ha massa habitatges de dimensions reduïdes.
- A les seccions 2, 3, 4, 5 i 6 no hi ha gaires habitatges de grans dimensions, mentre que a les seccions 7 i 8 i possiblement a la 1 si que n'hi ha.

Finalment, des dels Serveis Socials es van atendre l'any 2008 31 casos d'amuntegament en l'habitatge (sobreocupació).

Del creuament de dades actualitzades realitzat en el present PLH s'ha efectuat una estimació de la ràtio del nombre d'habitants per llar per a cadascuna de les seccions censals obtenint per a les seccions 2 i 3 una xifra significativament superior a la mitjana municipal de 3,018 hab/llar. Per a la secció 2 s'estima una ràtio de 3,037 hab/llar i per a la secció 3 de 3,515 hab/llar.

Si a això hi afegim la particularitat de la tipologia dels habitatges d'aquestes seccions (la Barriada Nova es caracteritza per habitatges de petites dimensions i en relatiu mal estat de conservació) no és difícil preveure un sector del parc d'habitatges amb una certa tendència a fenòmens de sobreocupació.

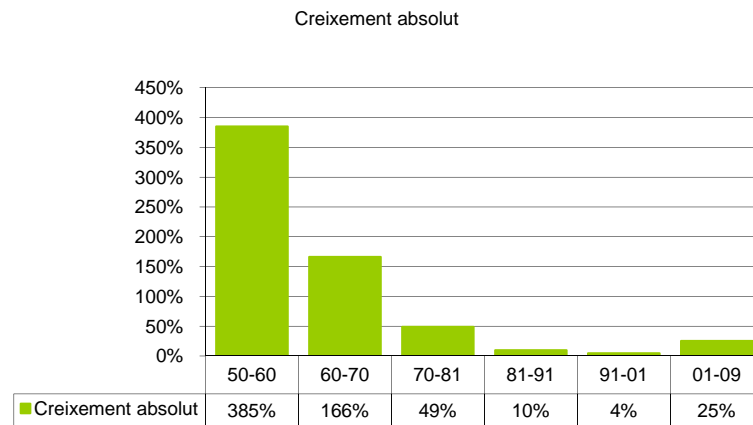
1.3 POBLACIÓ

1.3.1 Anàlisi demogràfic. Projeccions de població i de llars

Evolució de la població

Canovelles ha experimentat importants augments de població en els darrers 50 anys, passant dels 631 habitants del 1950 als actuals 16.414 habitants.

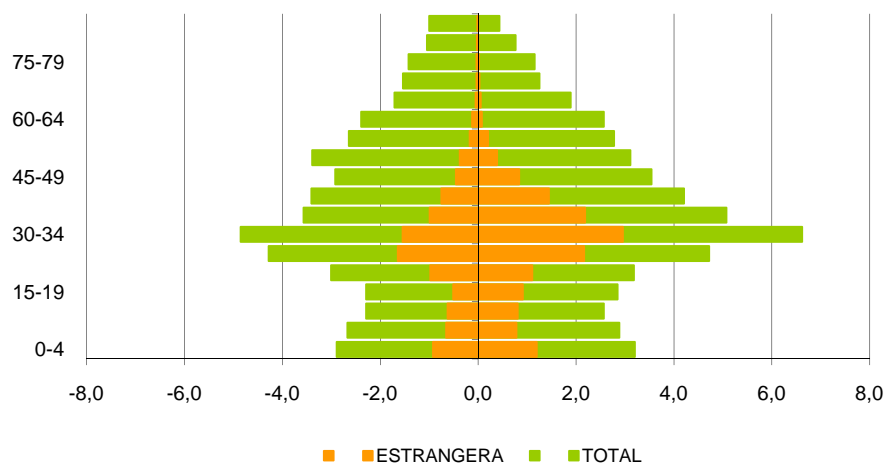
El creixement més espectacular de població es va produir entre el 1950 i el 1960, en que la seva població va créixer en un 385%, seguit pel decenni 1960-1970, en que l'increment va ser del 166%



A partir d'aquestes dates, el municipi ha seguit creixent però ja a uns ritmes molt més baixos: el 49% entre el 1970 i el 1981; el 10% entre el 1981 i el 1991; el 4% entre el 1991 i el 2001. Entre el 2001 i el 2009 ha recuperat força la dinàmica de creixement tot i que amb un percentatge molt més baix: el 25%

Piràmide d'edats

Aquests importants creixements de població han permès que la seva piràmide d'edats sigui encara actualment força jove.



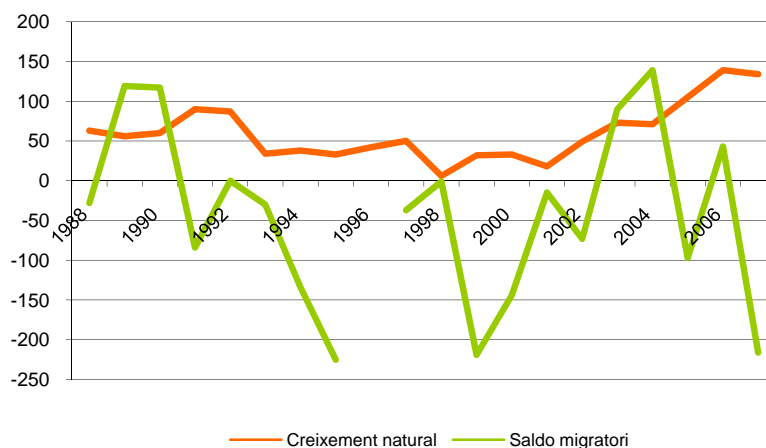
- ⇒ Destaca el grup d'edat de 30 a 34 anys seguit pels grups de 25 a 29 anys i 35 a 39 anys.
- ⇒ La població infantil ha crescut força, ampliant-se novament la base de la piràmide d'edats.

- ⇒ Malgrat tot, no s'ha de menystenir el pes de la població gran, que al 2009 representa el 12'2% de la població total.
- ⇒ El buit de població més gran que es detecta és en els grups d'edat de 15 a 19 anys conseqüència de la caiguda de la natalitat però també possiblement per migració de joves en períodes anteriors.
- ⇒ Igualment cal destacar el major pes dels homes que de les dones (53% i 47% respectivament) derivat del major flux d'immigració masculina.
- ⇒ De la distribució de la població per seccions, força homogènia atès el seu objectiu, destaca la secció 3, amb el 16% de la població del municipi.

Components del creixement

Canovelles creix tant per moviment natural (saldo entre naixements i defuncions) com per moviment migratori (saldo entre emigració i immigració).

Cal dir que tot i que el creixement natural ha estat positiu aquest darrers 35 anys (en períodes en que molts municipis de Catalunya perdien població), actualment el creixement natural està per sota dels índexs que va assolir els anys 70.



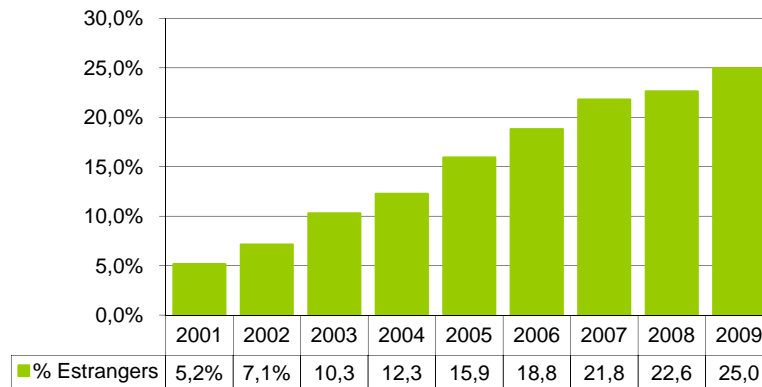
- ⇒ Dels 324 naixements que hi ha hagut en aquest darrer any i mig, 281 han estat a la Barriada Nova.
- ⇒ Per seccions, la 3 és la que ha enregistrat més naixements (68) seguida per la 1 (56 naixements) i la 2 (50 naixements). Per contra, les seccions 7 i 8 no ha enregistrat cap naixement.
- ⇒ Per nacionalitats, el 60% dels nounats són espanyols i el 40% tenen nacionalitat estrangera.

- ⇒ De les 140 defuncions que hi hagut aquest darrer any i mig, el 84% eren persones de 65 i més anys i, entre aquests el 77% tenia 75 i més anys. La mortalitat masculina és lleugerament més alta, 62% de les defuncions totals, que la femenina.
- ⇒ Per districtes, les defuncions es distribueixen en un nombre similar però és de destacar que les seccions 1 a 5 en van tenir entre 13 i 15 mentre que les seccions 6 a 8 entre 20 a 23.

Respecte el moviment migratori Canovelles no creix per moviments residencials (de fet el saldo és negatiu en 13 dels 19 anys de la sèrie disponible) sinó per immigració d'origen estranger.

- ⇒ De les 1.925 altes per canvi de residència que hi ha hagut aquest darrer any i mig, el 68% són d'origen estranger i el 60% són homes.
- ⇒ La població amb aquests orígens són persones molt joves: 523 tenen entre 25 i 34 anys (40%), 243 tenen entre 15 i 24 anys (18%) i hi ha 198 infants (fins 14 anys), amb el 15% de les altes residencials estrangeres.
- ⇒ Les unitats de convivència que se'n deriven de l'empadronament indiquen tant la formació de llar tradicional (parella amb un o més fills) com convivència entre persones del mateix origen com de diversos orígens, incloses les unitats de convivència entre persones espanyoles i estrangeres tot i que en força menor grau.
- ⇒ De les 1.815 baixes (excloses les defuncions) que hi ha hagut aquest darrer any i mig, el 45% es corresponen a espanyols dels quals el 33% tenia entre 25 i 34 anys i el 20% entre 49 i 64 anys; altrament dit, emigren les persones joves però també persones adultes amb fills (el 20% de les baixes es corresponen a persones de fins 18 anys).
- ⇒ En relació els emigrants estrangers, el 55% del flux de sortida, el 40% són joves de 25 a 34 anys, el 20% és població adulta (de 40 a 64 anys, destacant entre els 40 i 50 anys) i el 14% són menors de 18 anys.
- ⇒ En definitiva, si bé en els fluxos d'entrada i sortida a Canovelles la població d'origen estranger té un gran pes, destaca sobretot el major pes de l'emigració de persones espanyoles respecte les immigrades. D'aquest grup és notori l'emigració tant dels joves com d'adults, els quals van acompanyats pels seus fills.

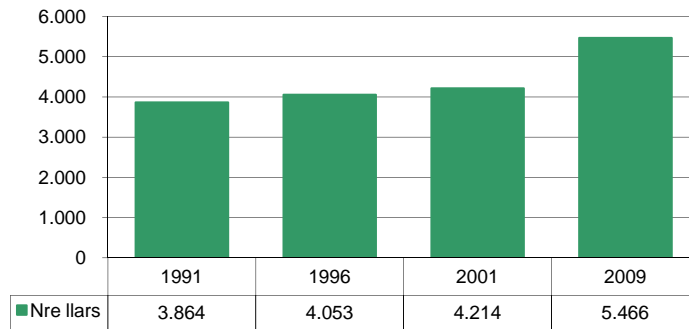
La població d'origen estranger a Canovelles té un important pes, representant el 25% de la població total.



- ⇒ Per orígens destaca la que prové d'Àfrica, representant el 61% de la població estrangera seguida per la que prové d'Amèrica del Sud, amb el 30% d'immigrants estrangers.
- ⇒ Per seccions censals, destaca el major pes en la secció 003 (47%) seguit per la 002 (41%), la 005 (38%) i la 004 (31%) mentre que la seva presència en les seccions 007 i 008 és testimonial (5% i 3% respectivament).
- ⇒ Per grups d'edat, són majoritaris entre els joves i joves-adults, d'entre els 25 i 39 anys, destacant el grup d'edat d'entre 30 i 34 anys.
- ⇒ És una migració fortament masculina, representant aquests el 60% de la població estrangera total.

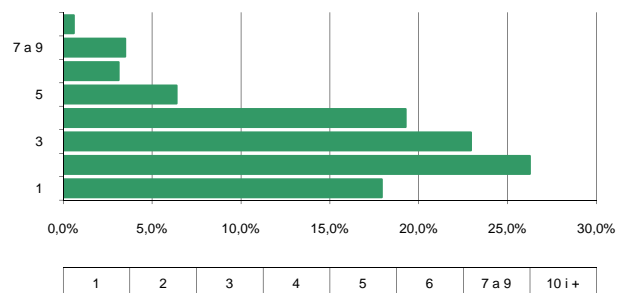
Evolució de les llars

Les llars han crescut a Canovelles a uns ritmes molt similars als del creixement de població tot i que lleugerament superiors (2'5% anual en el període 2001-2009 per la població i 2'9% anual per a les llars per al mateix període).



Aquesta dada és important ja que indica que a Canovelles les actuals tendències de fragmentació i dissolució de la llar no són tant acusades: al 1991 a Canovelles la grandària mitja de la llar era de 3'4 persones/llar, al 2001 de 3'1 persones llar i al 2009 de 3'0 persones llar. Si bé és cert que la grandària mitja ha anat disminuint amb els anys, aquesta ho ha fet a uns ritmes menors que a Catalunya i la seva comarca (2'72 a Catalunya el 2001, 2'88 al Vallès Oriental i 2'84 a Granollers també el 2001).

Això no obstant, l'anàlisi de les llars segons el nombre de persones indica que es produeixen uns comportaments que si troben paral·lel a les tendències suara exposades, tot i combinar-se amb models de famílies estàndards. Per al conjunt del municipi les grans tendències són:

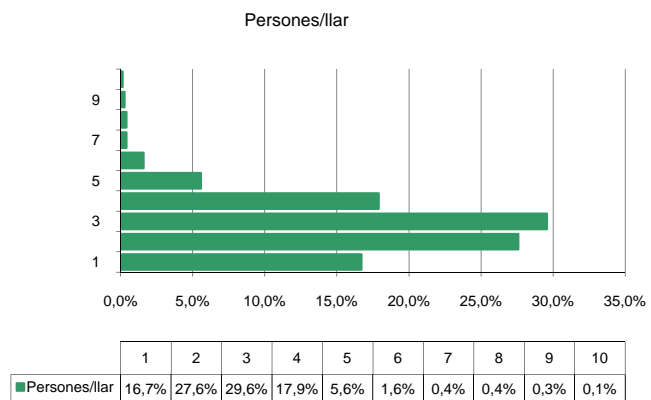


- ⇒ Creixement força important de les llars unipersonals, que passen de ser el 13% del total de les llars al 2001 a l'actual 18%
- ⇒ A l'any 2001, les llars més nombroses eren les de 4 persones (26%) seguides per les de 2 i 3 persones (25%). A l'any 2009 les llars més nombroses són les formades per 2 persones (26%) seguides per les de 3 persones (23%) i finalment les de 4 (20%).

⇒ Les llars de 7 i més persones al 2001 representaven l'1'1% de les llars totals mentre que al 2009 aquestes han augmentat fins representar el 4'1% de les llars totals.

Vista la diferent composició del teixit residencial i social del municipi, l'anàlisi de la distribució de les llars segons el nombre de persones per seccions censals il·lustren millor les diferents composicions familiars que s'apuntava al principi de l'apartat.

Secció 1

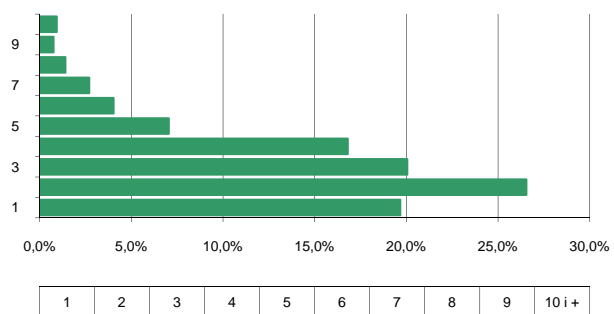


⇒ Pes de les llars de 3 persones per sobre la mitja del municipi

⇒ Pes de les llars unipersonals per sota la mitja del municipi

⇒ Presència testimonial de les llars de 7 i més persones

Barriada Nova (seccions 2, 3, 4, 5, 6)

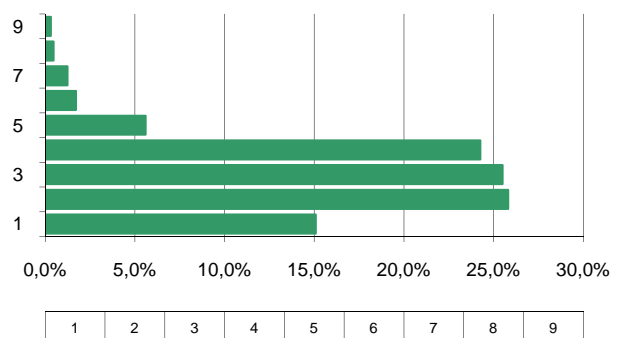


- ⇒ Predomini de les llars de 2 persones
- ⇒ Les llars de 3 persones i les unipersonals són el següent tipus de llars amb més pes.
- ⇒ Les llars de 7 i més persones es situen per damunt la mitja del municipi.

Desagregant la Barriada Nova per seccions trobem que:

- ⇒ A les seccions 2, 3, 4 i 5, les llars unipersonals tenen un molt important pes, destacant la secció 5 amb un 22'6% de les llars totals de la seva secció. Certament que aquesta secció té un percentatge força elevat de població major de 65 anys (la relació entre envelliment i llars unipersonals és molt clara i elevada), després de la secció 7, però aquest fet no explica el percentatge tant elevat.
- ⇒ A la secció 3, les llars de 7 i més persones és la que té més pes amb un 9'1% de les llars de la seva secció (1'2% respecte tot el municipi).
- ⇒ La secció 6 és en la que destaca més les llars de 4 persones, amb un 20'9% de les llars totals de la seva secció, només superada per la secció 7.

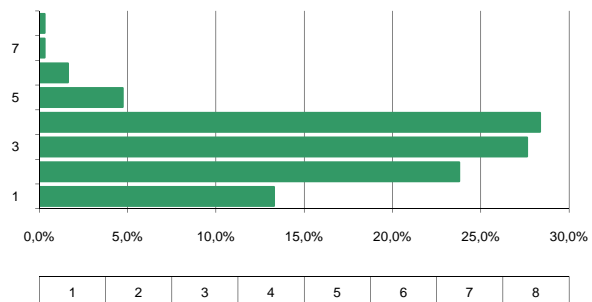
Secció 7



- ⇒ Percentatges similars de les llars de 2, 3 i 4 persones.
- ⇒ Amb tot, les llars de 3 i 4 persones es situen per damunt la mitja del municipi mentre que la resta de llars es troben per sota la mitja.

⇒ Important pes de l'estructura familiar tradicional tot i que amb menys fills per llar.

Secció 8



⇒ És la secció que té el percentatge més baix de llars unipersonals, seguida de la secció 7.

⇒ Pes força per damunt la mitja del municipi de les llars de 4 persones seguit pel de 3 persones.

⇒ No hi ha llars de 10 i més persones i les de 7 i 8 són testimonials.

Les llars monoparentals

Sobre les llars monoparentals, la informació de que es disposa és ja antiga, del 2001, mentre que sobre les llars unipersonals es té informació actual.

Les llars monoparentals representaven al 2001 el 10% de les llars totals del municipi (435 llars), de les quals el 80% (349 llars) eren femenines.

És força possible que actualment el nombre de llars monoparentals hagi crescut en xifres absolutes (nombre de llars) però que mantingui unes proporcions similars a les d'aquell any en termes relatius (percentatge), donat que el creixement de llars s'ha produït també per la formació de noves llars familiars, no només per fragmentació i dissolució de les ja existents.

Això no obstant, si que cal indicar que les consultes a API han indicat que una de les principals demandes sobretot d'habitatge de lloguer queda constituïda per llars monoparentals ja formades o en potència i que malgrat tot no totes es poden

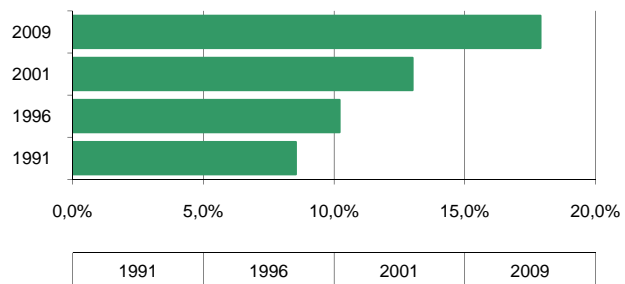
constituir (dissolució de la llar) atès l'important augment de l'atur així com de la precarietat laboral.

Així doncs, d'aquí se n'extreu que el pressupòsit que percentualment actualment tindrien un volum similar al de l'any 2001 és incorrecte. Tot indica que la seva formació està continguda si més no fins que no se surti de l'actual situació de crisi econòmica o, alternativament, no hi hagi una millor oferta d'habitatge assequible.

Això no obstant, donat l'important pes de la població d'origen estranger amb presència de població d'origen sud-americà (en que el pes de les llars monoparentals amb la dona com a cap de la llar és especialment important), es pot estimar que a l'any 2009 les llars monoparentals poden representar entre el 6 i el 8% de les llars totals al municipi de Canovelles.

Les llars unipersonals

Pel que fa les llars unipersonals, aquestes han crescut tant en xifres absolutes (nombre) com relatives (percentatge) conseqüència tant de l'augment de les dissolucions de les llars familiars com de l'augment també de la viduitat: les llars unipersonals representaven al 2001 el 13% de les llars totals mentre que al 2009 ja representen el 18% de les llars totals del municipi.



Perspectives de creixement de població i llars² en els propers 6 anys

Canovelles seguirà creixent en els propers anys inclús amb la frenada d'entrada de nova població conseqüència de la crisi ja que el creixement natural seguirà pesant en les dinàmiques demogràfiques del municipi.

² Aquest apartat és un resum de l'informe elaborat per Fernando Gil Alonso, del Centre d'Estudis Demogràfics de la UAB per al PLH de Canovelles, PROJECCIÓ DE POBLACIÓ I LLARS DEL MUNICIPI DE CANOVELLES (2009-2019), el qual s'adjunta íntegrament com a estudi complementari.

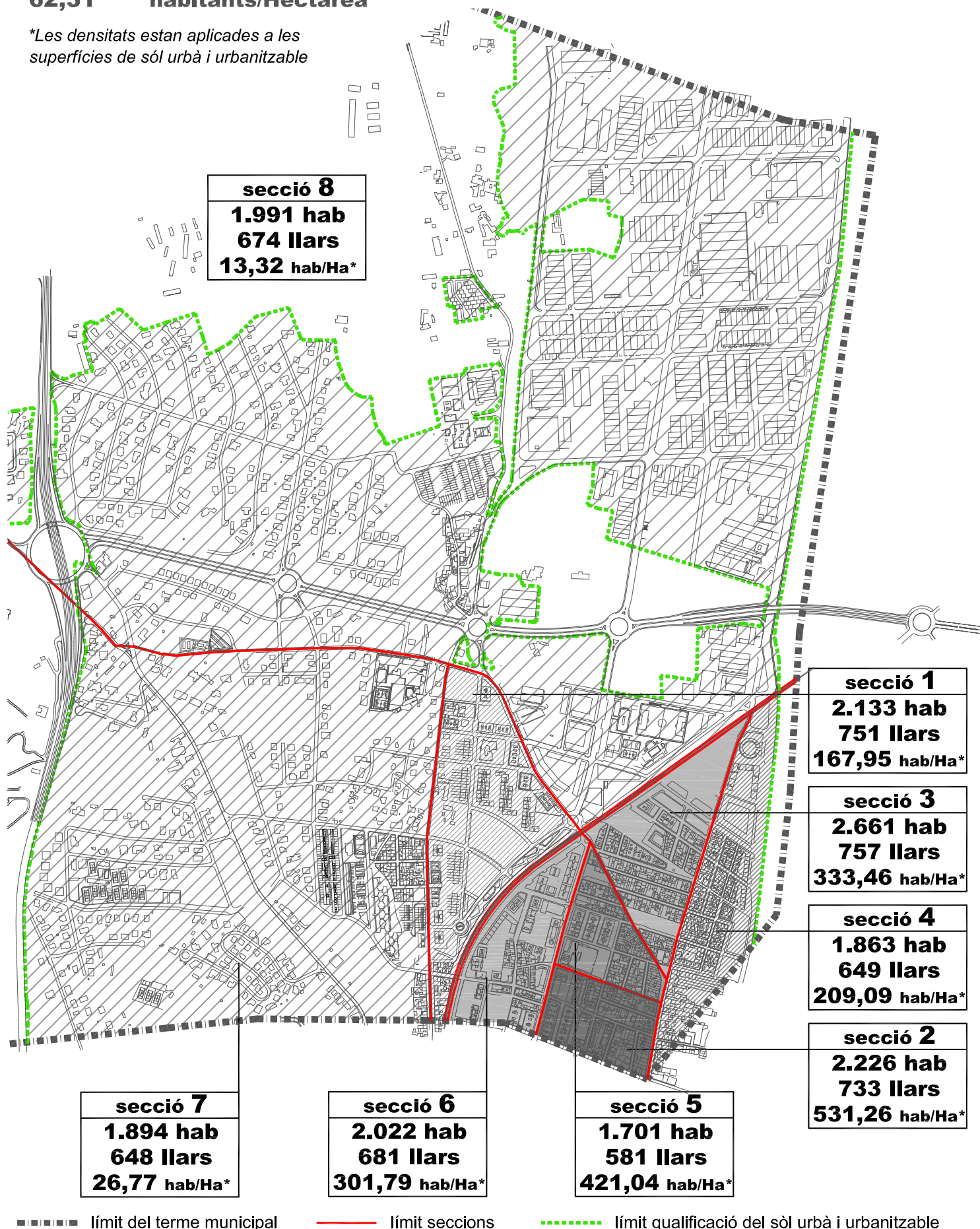
POBLACIÓ I LLARS (2009)

16.491 habitants (hab)

5.474 llars

62,31 habitants/Hectàrea

**Les densitats estan aplicades a les superfícies de sòl urbà i urbanitzable*



⇒ Canovelles podria tenir entre 17.095 habitants el 2009 en l'escenari baix (creixement natural positiu i saldo migratori positiu però força més baix) i 17.977 habitants en l'escenari alt (creixement natural positiu i saldo migratori recuperat).

Es creu però, que les actuals tendències migratòries es faran notar encara en els propers anys i l'escenari més probable pot situar a Canovelles a l'any 2015 (2016)³ entorn els **17.571 habitants** (creixement natural positiu i saldo migratori amb unes tendència atenuades com en l'actualitat).

En conseqüència, el nombre de llars també augmentarà en els propers anys, amb uns índexs que poden estar per damunt dels de creixement de població (augment de la fragmentació i dissolució de les llars).

⇒ El nombre de llars al 2015 (2016)⁴ podrien oscil·lar entre les 5.973 llars en l'escenari baix (només lleugerament per damunt de les actuals llars) i les 6.562 en l'escenari alt.

Les mateixes raons que condueixen a considerar l'escenari moderat com el més probable en el creixement de població condueixen a creure que serà el mateix per les llars.

Ara bé, en el cas de formació de llars cal introduir el matís que es puguin donar dues situacions diferents:

⇒ com a conseqüència de la crisi financera i immobiliària la fragmentació i dissolució de la llar serà menor;

⇒ una certa recuperació dels dos sectors permetrà un major augment de les llars.

Així doncs, es consideren 2 escenaris possibles en el nombre de llars al 2015 (2016):

⇒ Un de més moderat que situaria el nombre de llars entorn les 6.221

⇒ Un de més dinàmic que suposaria entorn les 6.336 llars

Per grups d'edat, el nombre de llars joves té un pes important en les llars del municipi tot i que en un futur pot reduir-se (augmenten en xifres absolutes però redueixen el seu pes en termes relatius). Per al 2009 s'ha estimat que aquestes

³ Els estudis previs elaborats per al present PLH es varen iniciar l'any 2009 i és per això que l'any darrer de les projeccions i les estimacions es situava el 2015. L'elaboració de les actuacions completes del PLH s'ha efectuat durant l'any 2010 per la qual cosa s'ha hagut de concretar el sexenni d'aplicació entre els anys 2011 i 2016. Donades les circumstàncies actuals que incideixen a la baixa en les expectatives demogràfiques i econòmiques s'ha considerat acceptable assimilar les previsions de l'any 2016 a les del 2015.

⁴ Els estudis previs elaborats per al present PLH es varen iniciar l'any 2009 i és per això que l'any darrer de les projeccions i les estimacions es situava el 2015. L'elaboració de les actuacions completes del PLH s'ha efectuat durant l'any 2010 per la qual cosa s'ha hagut de concretar el sexenni d'aplicació entre els anys 2011 i 2016. Donades les circumstàncies actuals que incideixen a la baixa en les expectatives demogràfiques i econòmiques s'ha considerat acceptable assimilar les previsions de l'any 2016 a les del 2015.

representaven el 22'2% de les llars totals, mentre que al 2015 (2016) passaran a ser el 19'2%

⇒ Per subgrups d'edat, seran els joves de 30-34 anys els que formaran el gruix de les llars joves, sent insignificant el nombre de llars molt joves (de 15 a 19 anys) amb l'1% de les llars totals del grup de joves, sense que hagin augmentat.

Respecte les llars formades per persones grans es preveu que creixin però amb unes proporcions modestes: 19'5% el 2009 i el 20'3% el 2015 (2016).

⇒ Per subgrups, les llars que més creixeran seran les formades per persones de recent jubilació (de 65 a 69 anys), seguides per les llars formades per persones de 70 a 74 anys, mentre que les llars amb persones més grans reduiran lleugerament el seu pes.

1.3.2 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social

La font d'informació per elaborar aquest apartat és la memòria social elaborada pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Canovelles per l'any 2008, la qual constitueix una molt bona font d'informació quantitativa i qualitativa de la situació social al municipi de Canovelles. Complementàriament s'aporten dades sobre la RFDB⁵ però aquestes ja són antigues (la darrera és del 2006 però és il·lustratiu sobre l'evolució negativa de la capacitat econòmica familiar del municipi, i l'evolució de la taxa de l'atur.

Així a Canovelles, a l'any 2008 es van atendre un total de 2.534 problemàtiques (usuaris) als Serveis Socials derivades de 3.835 intervencions que afectaren a 3.073 usuaris i significaren 760 expedients familiars. Si traslladem aquestes dades a la població i les llars del municipi, això significa que aquestes problemàtiques van afectar a un 19% de la població del municipi i a un 14% de les llars per al mateix any.

A partir de les categories de les problemàtiques es poden diferenciar les que afecten d'una manera o altra directament a l'habitatge i les problemàtiques que tot i no tenir una repercussió directa en l'habitatge poden acabar incidint-hi, ja sigui perquè són

⁵ La definició de la RFDB ha estat extreta de la pàgina web d'IDESCAT: "La renda familiar disponible bruta (RFDB) és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o al estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també és influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. El sector llars comprèn els individus o grups d'individus, tant en la seva condició de consumidors com, eventualment, en la d'empresaris que produeixen béns o serveis financers o no financers de mercat (productors de mercat), sempre que, en aquest darrer cas, les activitats corresponents no siguin realitzades per entitats diferenciades tractades com a quasi societats. A més, comprèn els individus o grups d'individus que produeixen béns i serveis no financers exclusivament per a ús final propi. Els principals recursos dels comptes de renda de les llars són: la remuneració d'assalariats, l'excedent brut d'explotació i les prestacions socials. Els principals usos són: les cotitzacions socials reals i els impostos sobre la renda i el patrimoni. "

susceptibles d'esdevenir demanda d'habitatge social de futur (per exemple les que derivin de les problemàtiques econòmiques i laborals) i/o d'habitatge dotacional (per exemple els maltractaments a dones i persones grans⁶ o les dificultats en les relacions familiars que han requerit la intervenció i mediació dels serveis socials). Així mateix, malgrat no tenir un gran pes, els sense sostre i transeünts són presents al municipi.

Les problemàtiques directament vinculades a l'habitatge van representar el 6% de les problemàtiques totals al 2008. D'aquestes destaquen 47 casos d'habitatge deficient (32% de les problemàtiques d'habitatge), 31 casos d'amuntegament o sobreocupació (21%), 29 de manca d'habitatge (19%) i 23 casos de desnonament (15%).

HABITATGE	Manca habitatge	29	19%
	Manca serveis / subministraments	12	8%
	Habitatge deficient	47	32%
	Amuntegaments	31	21%
	Barraquisme		0%
	Desnonament	23	15%
	Altres	7	5%
	Total	149	100%

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Canovelles. Memòria social any 2008

Ara bé, el gruix de les problemàtiques al municipi es situen en les de tipus econòmic:

ECONÒMIQUES	Ingressos insuficients	438	48%
	Sense ingressos	337	37%
	Deutes	82	9%
	Administració deficient	37	4%
	Altres	13	1%
	Total	907	100%

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Canovelles. Memòria social any 2008

Representen el 36% de les problemàtiques totals del municipi. Per tipus, 438 casos (48% de les problemàtiques econòmiques) era a causa d'ingressos insuficients i 337 per manca d'ingressos (37%), les altres casuístiques sumen el 14% restant de les problemàtiques econòmiques. D'aquestes, les derivades de deutes (82 casos i 9% del total), podrien tenir també repercussions en l'habitatge.

Encara que de moment les persones afectades per les problemàtiques econòmiques no hagin estat ateses per problemàtiques amb l'habitatge (per exemple, només van

⁶ Els maltractaments i/o abús als infants es donen (53 casos el 2008) però no derivaran en demanda d'habitatge per a ells.

tenir 12 casos per manca de serveis / subministraments i tot i que 23 desnonaments és una xifra elevada, la proporció es baixa en relació als que no tenen ingressos), les problemàtiques econòmiques hauran de ser tingudes en compte a l'hora de calcular l'habitatge social.

Així mateix, les problemàtiques laborals (algunes d'elles poden derivar a econòmiques), van representar el 8% del total de problemàtiques, destacant 50 casos d'activitats marginals (25%) i 48 casos d'atur sense subsidi (24%).

LABORALS	Prestació d'atur	3	2%
	Atur amb subsidi	6	3%
	Atur sense subsidi	48	24%
	Treball esporàdic	6	3%
	Temporers		0%
	Treball submergit	20	10%
	Activitats marginals	50	25%
	Cerca primera feina	15	8%
	Inadaptació laboral	12	6%
	Manca formació / orientació laboral	34	17%
	Altres	4	2%
	Total	198	100%

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Canovelles. Memòria social any 2008

De les problemàtiques laborals, la cerca de la primera feina (15 casos, 8% de les problemàtiques) parlen de joves que difícilment podran emancipar-se si no troben una feina mínimament estable, mentre que les persones en situació d'atur (amb subsidi i sense), treball esporàdic i activitats marginals poden derivar també en problemàtiques en relació l'habitatge si es dona la situació de persones que bé estan soles, bé la parella està també en una situació precària en relació la feina, etc.

Les problemàtiques de maltractaments familiars, van representar també el 8% de les problemàtiques totals.

Aquest tipus de problemàtiques hauran de ser considerades a l'hora d'estimar l'habitatge dotacional necessari al municipi.

MALTRACTAMENTS	Maltractament físic a la dona	36	18%
	Maltractament psíquic a la dona	20	10%
	Maltractaments / abús sexual	8	4%
	Maltractament econòmic	20	10%
	Ingrés d'urgència per maltractaments	4	2%
	Ingrés en casa d'acollida	4	2%
	Maltractament físic als fills	17	9%
	Maltractament psíquic als fills	30	15%
	Maltractament / abús sexual als fills	53	27%
	Negligència / abandonament fills		0%

	Maltractament físic a la gent gran	3	2%
	Maltractament psíquic a la gent gran		0%
	Negligència / abandonament a la gent gran		0%
	Maltractament físic o psíquic a l'home		0%
	Altres		0%
	Total	195	100%

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Canovelles. Memòria social any 2008

Els maltractaments físics, psíquics i abusos sexuals (dones, fills i gent gran) en el seu conjunt van afectar a 167 persones (86% dels casos de maltractaments). Si es descompta els maltractaments a infants, la situació de maltractaments afectava a 91 persones (47%).

Respecte les problemàtiques derivades de mancances socials, aquestes van representar el 13% de les problemàtiques totals, destacant les dificultats de relacions familiars/socials amb 126 casos (37%) i les dificultats d'integració social (74 casos i 22%).

MANCANCES SOCIALS	Mendicitat	5	1%
	Indigència	2	1%
	Rebuig social	4	1%
	Transeünts	3	1%
	Dificultats relacions familiars/socials	126	37%
	Dificultats d'integració social	74	22%
	Aïllament físic	14	4%
	Indicis de trastorns mentals	40	12%
	Victimització	16	5%
	Conductes socials / delictives	8	2%
	Manca autonomia personal	43	13%
	Altres	2	1%
Total	337	100%	

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Canovelles. Memòria social any 2008

En relació a les persones grans, ultra els 3 casos de maltractament a persones grans, des dels serveis socials es van efectuar 34 atencions domiciliàries (el 47% de les quals es corresponen amb llars unipersonals) amb ajuts tant personals com a la llar. Es proporcionà teleassistència a 118 persones (114 majors de 65 anys) i van restar 24 sol·licituds no ateses. D'aquestes, el 53% es corresponien a llars unipersonals i el 47% a llars nuclears.

La indigència i els transeünts només van representar el 2% (7 casos) de les problemàtiques derivades de mancances socials.

A l'any 2008 es va haver de proporcionar allotjament alternatiu a 55 usuaris, destacant amb el mateix nombre les persones grans i els immigrants (10 en cada cas) així com a sense llar/transeünts (7 en total).

La informació sobre Renda Bruta Familiar Disponible (Rbfd) és antiga (la darrera dada és del 2006) però aquesta ja indica un empitjorament de la capacitat econòmica dels habitants de Canovelles, paral·lel al que passa a Granollers però partint d'un base econòmica inferior.

	Canovelles		Granollers		Província de Barcelona	
	€ habitant	Índex	€ habitant	Índex	€ habitant	Índex
2001	9.403,13	77,81	11.257,02	93,15	12.084,40	100.00
2002	9.658,49	76,68	11.562,72	91,80	12.595,34	100.00
2003	9.629,10	76,88	11.527,55	92,04	12.524,32	100.00
2004	9.926,24	75,90	11.883,26	90,86	13.078,66	100.00
2005	10.183,48	74,42	12.348,54	90,24	13.684,05	100.00
2006	10.544,37	73,46	12.786,15	89,08	14.354,19	100.00

Font: Base de dades Hermes. Pàgina web de la Diputació de Barcelona

La província de Barcelona és presa com índex base (= 100). A partir d'aquesta referència es calcula la posició del municipi en relació el conjunt. Per sobre de 100, major nivell de riquesa; per sota de 100, menor.

De la taula es veu com la renda bruta familiar disponible ha anat augmentant, molt poc però ha anat augmentant, però que la seva capacitat en relació al seu municipi veí i la mitja provincial ha anat disminuint.

La **taxa d'atur** ha anat també en augment al llarg dels anys, que ja a l'any 2005 era més elevada respecte Granollers i la província, en 5 anys l'ha gairebé duplicat.

Taxa d'atur

	CANOVELLES	Granollers	Província de Barcelona
2005	9,44	8,39	8,67
2006	9,82	8,00	8,50
2007	9,53	7,83	8,30
2008	10,83	9,04	8,74
2009	19,77	15,84	14,76

Font. Base de dades Hermes. Pàgina web de la Diputació de Barcelona

Nota: la corresponent a l'any 2009 inclou fins el mes de novembre, amb el que la taxa final pot patir encara alguna variació.

Cal dir que les primeres dades de la taxa d'atur a l'any 2009 que es van incorporar en les primeres anàlisis d'aquest treball es corresponien a les acumulades fins al setembre. S'ha fet una actualització i ja es té informació per al mes de novembre i s'observa que la taxa d'atur augmenta tant als dos municipis com per al conjunt de la província, ara bé, a Canovelles en que l'atur ja era elevat (18'04%), l'augment és superior fins a situar-se a gairebé el 20% de la població activa del municipi.

La primera relació calculada entre usuaris i població, que es situava en un 19%, no deriva directament en una necessitat social d'habitatge del 16% donat que no totes elles necessitaran d'aquest tipus d'habitatge.

Ara bé, si que és cert que en el càlcul de necessitats d'habitatge caldrà incloure:

- ⇒ habitatge dotacional per a persones maltractades (dones i gent gran), joves amb dificultat d'emancipació, gent gran amb necessitat d'assistència domiciliària i amb problemes econòmics per al pagament de totes les despeses de la llar (inclòs el lloguer de l'habitatge) i persones amb dificultats de relacions familiars.
- ⇒ Habitatge social per a persones i famílies amb problemes econòmics i/o laborals.

En tot cas, la població en situació o risc d'exclusió social a Canovelles en relació la necessitat d'habitatge social es situa entorn el 3%. Cal advertir que en el càlcul no han estat incloses les situacions de les dificultats econòmiques i laborals donat que aquests quedaran computades més endavant amb una categoria pròpia.

1.4 DEMANDA D'HABITATGE

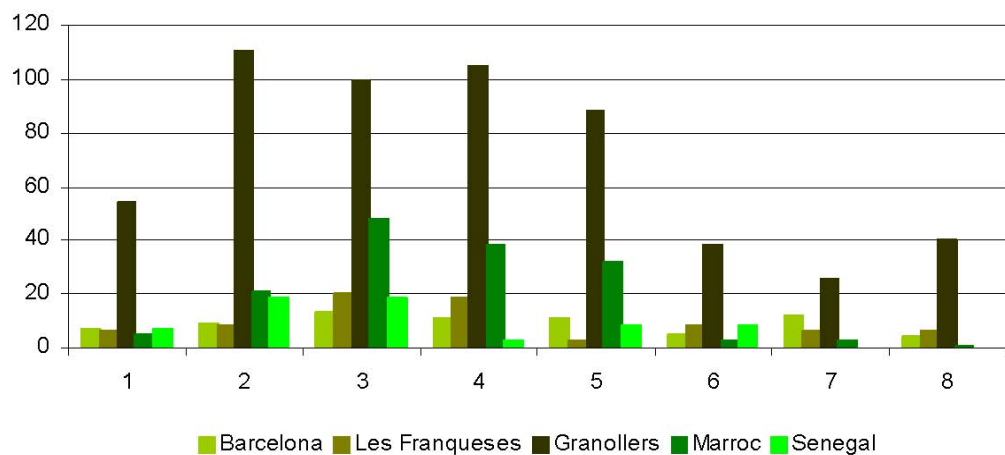
La complexitat del municipi de Canovelles, tant en la distribució del poblament com en les característiques dels teixits urbans, fan que la demanda d'habitatge al municipi es mogui en diversos circuits, en part força comú a molts municipis però que aquí presenta la seva peculiaritat:

- ⇒ La posició de contigüitat de la Barriada Nova amb Granollers, amb un teixit urbà d'habitatge plurifamiliar en illa, atrau un perfil determinat de persones.
- ⇒ Can Duran, en origen urbanització de segona residència sobretot de persones vingudes de Granollers, amb uns habitatges unifamiliars grans i de bona qualitat, atrau a un altre perfil de població;
- ⇒ La urbanització les Àligues, al límit amb Granollers, atrau també un perfil socioeconòmic determinat, tot i que les característiques de formació de llars poden ser similars a can Duran.
- ⇒ El petit nucli històric de Canovelles, que en realitat són quatre antigues cases agrupades entorn l'església parroquial.
- ⇒ Els nous creixements que completen el teixit urbà de Canovelles també atrauen una demanda amb un perfil socioeconòmic que el pot diferenciar de la Barriada Nova

La major oferta d'habitatge de lloguer es situa a la Barriada Nova tot i existir també una petita oferta de xalets de lloguer.

La major oferta d'habitatge de lloguer facilitaria els processos d'emancipació sinó fos degut que per aquests els preus es consideren relativament elevats per a la capacitat econòmica dels joves. Aquesta oferta d'habitatge de lloguer actua com un factor d'atracció de població immigrada amb igual o menor poder adquisitiu però que sumant esforços, acaba sent superior al dels joves, i també de població d'altres municipis, preferentment del veí Granollers (aquest municipi té el 29% de les altes per canvi de residència del darrer any i mig) també amb menor poder adquisitiu en relació el seu propi municipi.

Altes per canvi de residència segons els principals orígens per seccions censals



Cal dir que la demanda d'habitatge ha caigut molt al llarg dels dos darrers anys, amb el que actualment hi ha una oferta d'habitatge força superior a la demanda.

Aquesta caiguda de la demanda no obeeix a una menor necessitat d'habitatge sinó a la suma de l'augment de preus de l'habitatge, de la major dificultat d'aconseguir crèdits hipotecaris i l'augment de l'atur i la precarització laboral en els joves i la població d'origen estranger sobretot.

D'una banda ens trobem que el gruix de la demanda potencial de l'habitatge era:

- ⇒ La població jove, ja sigui en edat d'emancipació, ja sigui en edat de formar família;
- ⇒ Les famílies monoparentals i unipersonals derivades de la dissolució de la llar;
- ⇒ La immigració d'origen estranger.

En tot cas, actualment a Canovelles la demanda d'habitatge es centra en els següents perfils:

- ⇒ El dominant actualment és el de parella jove que busca pis per a poder formar llar, ambdós amb feina però amb uns sous baixos amb el que no sempre aconsegueixen formalitzar la compra de l'habitatge.
- ⇒ Un segon grup de demanda d'habitatge, la població d'origen estranger, el qual canalitza l'accés a l'habitatge tant mitjançant API com a través de canals més informals.
- ⇒ Igualment, des de les immobiliàries s'ha detectat que ha augmentat la demanda d'habitatge en els casos de dissolució de la llar familiar, tant pel que acaba formant una família monoparental com de la persona que resta sola.
- ⇒ Diuen que també ha començat a augmentar la demanda d'habitatge dels que refan la vida en parella. Les característiques i necessitats d'habitatge són diferents en les 3 situacions:
 - El que resta amb els fills es troba en una situació de menor capacitat econòmica i alhora amb la necessitat d'habitatge d'un mínim de 3 habitacions. En aquest cas s'opta de manera majoritària per l'habitatge de lloguer. Les possibilitats de millora de l'habitatge en aquest grup solen ser baixes excepte si tornen a formar una nova parella.
 - El que resta sol d'entrada opta per un habitatge petit i de lloguer però sol ser una situació transitòria; a la que poden busquen un habitatge de compra i de majors dimensions.
 - Els que refan la vida en parella cerquen habitatge de compra i d'unes majors dimensions.

La demanda per millora de l'habitatge (això és parella jove i/o adulta amb un habitatge anterior ja fos de lloguer o de compra) que era força feble al municipi ha caigut molt.

Segons informen alguns agents de la propietat immobiliària del municipi sembla que hi ha la percepció que molta gent no vol anar a Canovelles donat que diuen que la major oferta d'habitatge es situa en una barriada on, sobretot a les nits, la inseguretat ciutadana és molt elevada, malgrat que els preus o la relació qualitat de l'habitatge/preu sigui més bona que a Granollers (o altres municipis més cars). És de destacar que aquesta percepció dels agents immobiliaris és compartida per veïns de Canovelles (vegeu informe annex de participació ciutadana), tant en relació al barri afectat com a l'oferta d'habitatge.

En relació al tipus d'habitatge més buscat és el pis petit de 2 habitacions màxim amb uns preus assequibles, més de lloguer que no de compra ja que els demandants tenen moltes dificultats per a accedir a crèdits hipotecaris.

En aquest sentit, es vol destacar les contradiccions de percepció entre els ciutadans però també entre els mateixos API. D'una banda es creu que la major oferta de pisos petits és una de les causes de la dificultat de llogar-los i/o vendre'ls, ja que es demanda habitatge més gran. Ara bé, en concretar la qüestió sobre quin tipus de pis es busca, la primera resposta sempre ha estat "pis petit" Cal dir que tant els tècnics municipals com els

ciutadans indicaren l'existència de dos tipus de demanda: els d'habitatge de dimensions reduïdes a preu assequible però també els habitatge de dimensions una mica més grans per donar cabuda a la família.

Així mateix, actualment s'estan produint les següents situacions en persones que havien adquirit un habitatge a Canovelles o l'havien llogat:

- ⇒ Persones que tenen dificultats per pagar el crèdit hipotecari que opten per llogar un nou habitatge i posar el seu a la venda.
- ⇒ Persones que al no poder pagar l'habitatge el banc se'ls ha quedat i han hagut d'accedir a habitatge de lloguer (a l'any 2008 es van donar 23 situacions de desnonament).
- ⇒ Algun desnonament amb dificultat de resposta per part de l'afectat (no poden pagar un lloguer).
- ⇒ Persones que ja vivien en habitatge de lloguer i que han hagut de cercar habitatges a uns lloguers inferiors als que ja pagaven donat que tenien dificultats per pagar l'actual.

En els tallers de participació tècnics i ciutadans, en el moment de caracteritzar el perfil de la demanda d'habitatge al seu municipi posaren de relleu els següents:

- ⇒ Els joves del municipi que volen iniciar un projecte propi de vida, ja sigui primer emancipant-se de la llar familiar ja sigui per formar parella.
- ⇒ Les famílies monoparentals en el moment de trencar-se la llar familiar.
- ⇒ La població d'origen estranger, tant la que just arriba com la que inicia el reagrupament familiar.
- ⇒ En molt menor mesura les persones grans i a més amb la necessitat de pisos petits i assistits.

Finalment, en relació al règim de tinença demandat hi ha una gran coincidència entre tècnic, API i ciutadans. Destaquen en tots els casos:

- ⇒ Habitatge de lloguer amb opció de compra per a iniciar el nou projecte de vida a preu assequible i d'unes dimensions adequades per a famílies (3 a 4 habitacions);
- ⇒ Pisos de lloguer assequible per a joves d'1 a 2 habitacions;
- ⇒ Habitatge amb protecció oficial tant de compra com de lloguer per a donar resposta a les diferents necessitats d'unitats de convivència i capacitats econòmiques (des de la llar unipersonal fins la familiar i monoparental; des del que difícilment podrà pagar més que lloguer als que aquests és una situació transitòria mentre s'adapten e les seves noves circumstàncies o milloren les seves condicions laborals).

1.5 OFERTA D'HABITATGE

1.5.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi

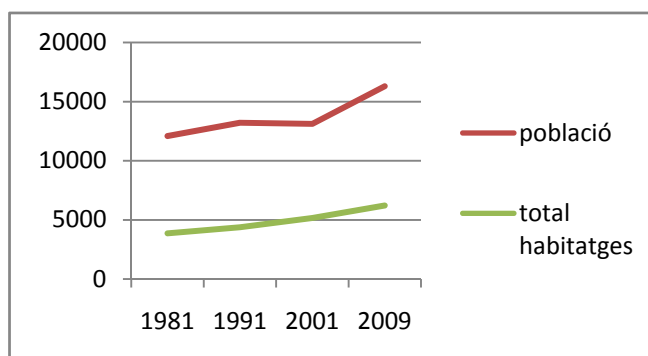
L'evolució del sector de l'habitatge a Canovelles apareix íntimament lligada a l'evolució demogràfica de la població. Per tant les grans dinàmiques de creixement del nombre d'habitatges són conseqüència de l'augment de la població atreta pels processos d'industrialització de la comarca a l'entorn de Granollers i els seus polígons industrials i establiments de serveis. Ara bé, cal distingir clarament les tres tipologies bàsiques en les que es basa l'habitatge de Canovelles:

Per una banda trobem els creixements d'al·luvió lligats a etapes d'immigració que s'assenten bàsicament en el sector de la barriada nova amb grans quantitats d'habitatges d'autoconstrucció que han sofert amb el temps processos de rehabilitació i substitució però també de degradació en molts dels seus casos. La tipologia majoritària és la de illes tancades amb edificacions entre mitgeres alineades a vial amb parcel·les petites i altures que no superen la PB+2PP. Però també s'ofereixen molts casos d'edificacions de substitució que d'acord amb les noves normatives municipals han arribat assolir altures de PB+5PP i que en la majoria dels casos els hi manca la instal·lació d'ascensor. També trobem en aquestes etapes de creixement la implantació de blocs en altura generats per iniciatives públiques i privades amb habitatges de petites dimensions i de baixa qualitat constructiva (les edificacions a l'entorn del carrer de la Indústria en serien un bon exemple).

Per altra banda ens trobem amb les grans àrees ocupades per urbanitzacions de segona residència amb habitatges en edificacions aïllades. La ocupació d'aquestes urbanitzacions principalment i originàriament per part de ciutadans benestants de Granollers als anys 70 han estat progressivament convertides en habitatges principals però amb dinàmiques urbanes certament deslligades de la vida municipal. Tret de la urbanització de Can Duran la resta encara presenten uns certs dèficits en el nivell d'urbanització i en algunes parts s'hi situen les úniques àrees susceptibles de noves implantacions urbanes (sectors C1, C2 i C3).

Finalment i com a conseqüència dels darrers creixements s'han desenvolupat els polígons de nova creació en els que ja se'ls ha exigít ja en la majoria dels casos la correcta aplicació de la legislació urbanística vigent. Aquestes àrees de creixement residencial es situen al nord de la línia de ferrocarril i limiten amb l'Avinguda de Canovelles. En general es desenvolupen en ordenació oberta tan per blocs plurifamiliars aïllats com en habitatges en filera i el seu nivell de serveis, instal·lacions, infraestructures i serveis urbans és òptim.

Aquesta variada implantació residencial obliga a matisar les dades que apareixen en les estadístiques demogràfiques i de l'habitatge.



La gràfica anterior ens relaciona l'evolució del nombre d'habitatges existents a Canovelles entre el 1981 i el 2009 i l'increment de la població. Mentre el nombre d'habitatges creix d'una manera homogènia i constant, la població té una certa aturada entre el 1991 i el 2001 i un repunt sobtat en els darrers anys. Aquesta comparativa ens indica que la darrera onada de creixement poblacional no ha anat acompanyada del mateix creixement en el nombre d'habitatges. Això representa per una banda que s'han accelerat els processos de transformació de segona a primera residència i per l'altra que s'ha produït una intensificació en el nivell d'ocupació dels habitatges (*vegis l'apartat 1.2.2 en relació a la sobreocupació i l'apartat 1.3.1. en relació a l'evolució de les llars*).

1.5.2 L'oferta de mercat

En aquest moment la sensació que hi ha és que hi ha molta oferta d'habitatge a Canovelles, tant de compra-venda com de lloguer, més de segona mà però també d'obra nova. Una prospecció del mercat de l'habitatge ha donat els següents resultats:

	Mostra	Preu de venda			€/m ²		
		Mínim	Màxim	Mig	Mínim	Màxim	Mig
Fins 70 m ²	68	106.000	256.000	184.423	1.785,71	5.720,93	3.069,19
71 - 100 m ²	59	148.000	404.000	251.607	1.644,44	4.252,63	3.016,30
101-150 m ²	28	235.000	485.030	302.566	1.793,89	3.285,93	2.482,97
151-200 m ²	10	330.000	593.500	428.463	1.655,00	3.345,03	2.389,59
> 200 m ²	41	354.597	1.590.000	752.581	1.352,28	3.229,34	2.163,92
Total	206						

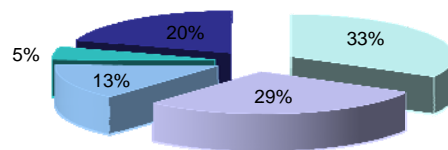
La mostra del nombre d'habitatges que es va aconseguir després de consultar diferents pàgines web i durant un període de temps de 2 setmanes de consultes era

de 206 habitatges de compra-venda i 40 de lloguer, en total 246 habitatges, cosa que representa un 4% del parc total d'habitatges del municipi.

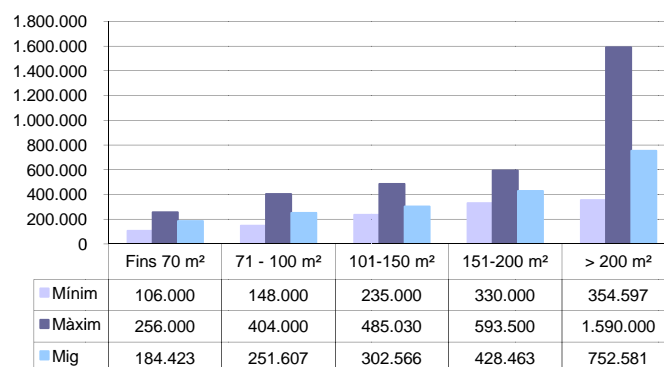
En d'altres paraules, no hi ha una gran quantitat d'habitatges al mercat, és més una sensació que una realitat fruit de la gran caiguda de la demanda.

Pel que fa a les característiques de l'oferta de l'habitatge destaca

- ⇒ La major oferta es concentra en habitatges de fins 70 m² (32% de la mostra) i de 71 a 100 m² (29% de la mostra); això és, en les dimensions considerades com idònies pels ciutadans i tècnics.
- ⇒ Molts dels habitatges que estan al mercat o hi han estat, han fet reformes (cuines i cambres de bany especialment); cosa la qual fins a cert punt contravé la percepció de ciutadans i tècnics en quant a l'estat majoritari del parc d'habitatges local.
- ⇒ Han caigut tant els preus d'obra nova com de segona mà.

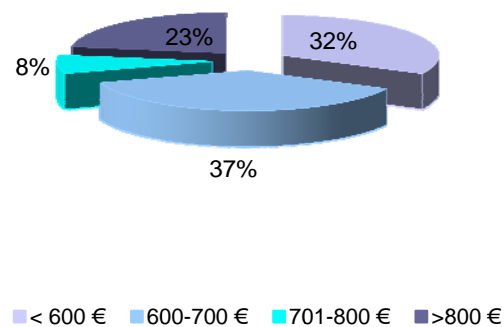


■ Fins 70 m² ■ 71 - 100 m² ■ 101-150 m² ■ 151-200 m² ■ > 200 m²



En relació a l'habitatge de lloguer, aquest representa el 16% de la mostra total d'habitatges, percentatge força elevat si es compara amb la majoria dels municipis catalans.

Pel que fa als preus de lloguer, aquests es mouen majoritàriament fins als 700€/mes distribuint-se segons mostra el gràfic:



Una de les conclusions a les que s'arriba des dels API és que hi ha oferta de lloguer però aquesta només és considerada quan es tenen dificultats per a poder mantenir l'actual habitatge de compra amb pagaments pendents.

La percepció de ciutadans i tècnics és que hi ha:

- ⇒ Oferta de lloguer d'habitatge digne però car;
- ⇒ Oferta de lloguer d'habitatge més assequible però en males condicions de conservació;
- ⇒ Està augmentant el lloguer d'habitacions sense que aquest estigui relacionat amb una població jove universitària;
- ⇒ Que en els darrers anys s'ha construït molt, tant en habitatge unifamiliar com plurifamiliar, però que aquesta ha estat una oferta d'alt standing a la qual la població de Canovelles difícilment hi pot accedir;
- ⇒ Que els preus de venda i lloguer segueixen sent massa cars (malgrat la constatada caiguda de preus)
- ⇒ Que la manca de garanties tant per al propietari com per al llogater ha impedit que es mobilitzi una part important de l'habitatge actualment buit;
- ⇒ Que hi ha molt poc coneixement de les línies d'ajut que l'administració ofereix tant per rehabilitació com per al lloguer.

- ⇒ Que l'oferta d'habitatge no s'adequa a les necessitats de les persones grans;
- ⇒ Escassa oferta d'habitatge protegit;

1.5.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

Canovelles pertany a la zona geogràfica **B** de preu dels habitatges amb protecció oficial amb preus màxims de venda.

Per a la distribució de l'habitatge amb protecció segons les diferents modalitats, cal fer una comparativa dels preus m² útil segons les diferents modalitats i segons el preu mig de lliure mercat.

	€/m ²
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.478,10
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.576,64
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.183,04
Habitatge lliure mercat (preu mig fins 90 m ² útils)	3.055,35

El preu mig de l'habitatge de lliure mercat s'ha calculat a partir de la mostra d'habitatges de fins a 90 m² de superfície útil (111 casos).

En el cas de Canovelles, el preu mig de l'habitatge de lliure mercat se situa força per sobre del preu del concertat i és una mica menys del doble de règim general.

A l'any 2007 a Canovelles hi havia, segons dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge un total de 324 habitatges socials, distribuïts en **118 HPO** acabats no desqualificats i 206 habitatges de lloguer anterior a 1985. En aquests dos anys no hi ha hagut noves promocions d'habitatge protegit.

Per altra banda i per les dades subministrades pel propi Ajuntament de Canovelles s'estima que el nombre d'habitatges amb algun règim de protecció pública existents actualment al municipi és de **166 habitatges** (126 al sector Z Can Ferran i 40 al sector B Can Palots). Aquesta xifra de 166 habitatges i no la de 118 és la que hem pres de referència per als càlculs en el present PLH.

1.6 PLANEJAMENT

1.6.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

No ha existit fins a la data un planejament de caràcter supramunicipal o territorial que afecti al municipi de Canovelles. No es pot oblidar però la forta influència que genera el desenvolupament i les estratègies del municipi de Granollers ja que en gran part comparteixen un mateix destí urbanístic.

Tan des del punt de vista del sector productiu i de serveis com el residencial la conurbació integrada pels municipis de Les Franqueses, Granollers i Canovelles s'ha d'entendre com un conjunt amb dinàmica pròpia malgrat jugar cadascun d'ells un paper diferent en l'ocupació del territori i mantenir uns trets diferencials tan històrics com sociològics. La no existència d'un planejament comú ha ocasionat un seguit de disfuncions que han especialitzat els barris i no ha permès racionalitzar les infraestructures i elements territorials compartits (riu Congost, àrees industrials, ferrocarril, autovia C-17) malgrat que recentment l'execució de la ronda Nord ha millorat molt sensiblement els aspectes de mobilitat i connectivitat del conjunt.

PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA.

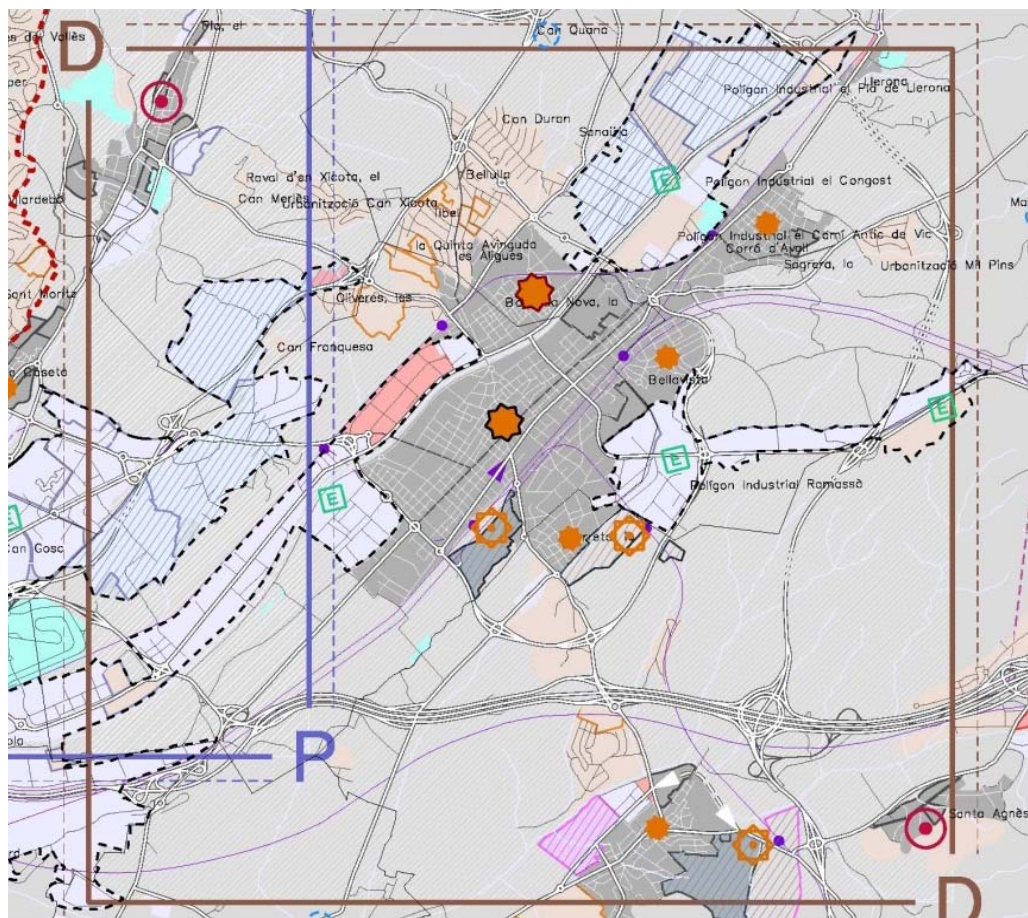
Recentment però s'ha endegat per part de la *Ponència Tècnica de la Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona* la redacció del **Pla territorial metropolità de Barcelona** que va rebre la seva aprovació definitiva per mitjà de l'acord del Govern, GOV/77/2010, de 20 d'abril, publicat en el DOGC núm. 5627, de 12 de maig de 2010.

En el PTM dins de l'àmbit **Plana del Vallès** s'estableixen consideracions per a aquest àmbit supramunicipal: *"L'àrea urbana de Granollers presenta fortes relacions estructurals pel que fa, entre d'altres qüestions, al mercat de treball, els equipaments públics i col·lectius, els serveis i els nodes de la xarxa de transport. És per això que el desplegament del Pla planteja un estudi de les principals variables que afecten de forma conjunta aquest territori que permeti desplegar una sèrie de plans directores urbanístics supramunicipals, amb propòsits concrets, que siguin operatius per al tractament de forma adequada i diferenciada de les problemàtiques i possibilitats de desenvolupament que presenten les diferents parts d'aquest territori"*.

Un dels plans directores a que fa referència la proposta del PTM es correspon amb l'anomenat **PDU del Baix Congost**: *"Es tracta d'una àrea urbana molt interconnectada, però mancada encara d'elements estructurals de potència suficient per tal garantir un bon funcionament global del conjunt urbà existent i del seu*

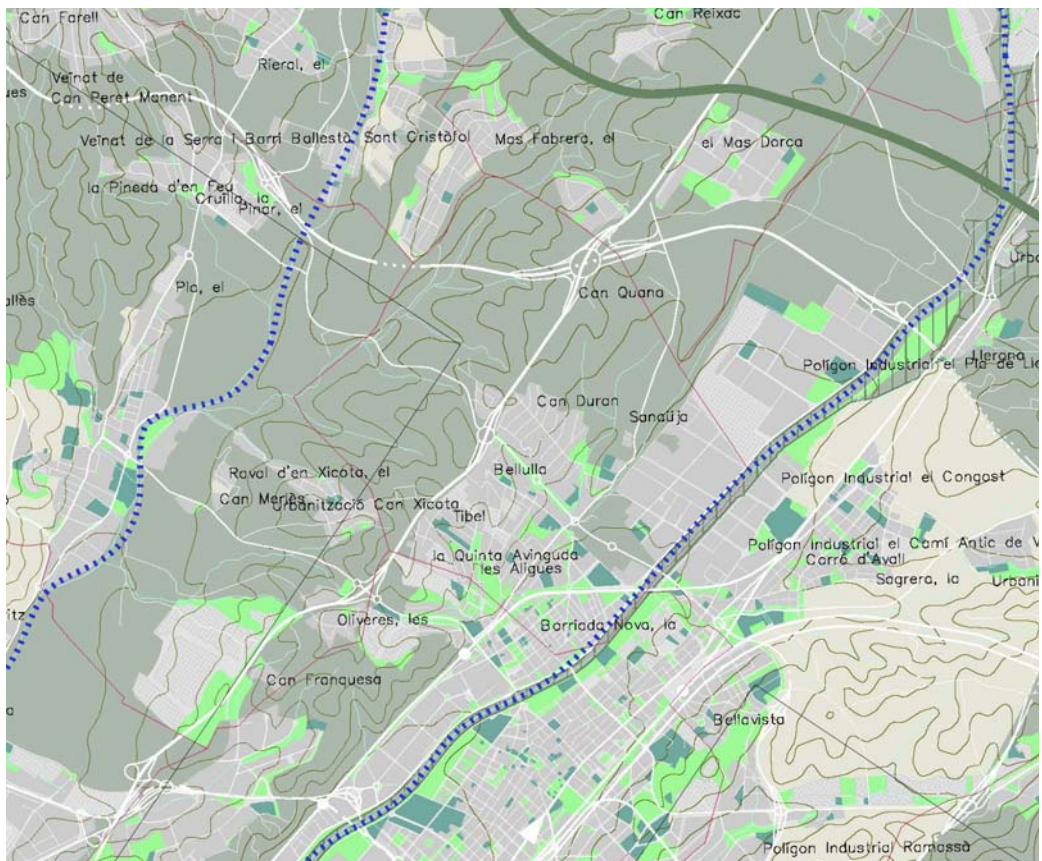
possible desenvolupament estratègic a escala metropolitana". Les propostes i objectius d'aquest futur PDU tractaran les següents qüestions clau:

- *La definició de l'àrea de desenvolupament estratègic policèntrica entorn a les polaritats de Granollers-Estació Central, la Roca-Torreta, Canovelles i els nuclis urbans de les Franqueses, per la qual cosa el pla director haurà de concretar la localització i extensió dels nous creixements, els elements estructurals de la seva ordenació, les relacions amb les ciutats existents, els seus continguts pel que fa a usos i intensitats i el seu desenvolupament seqüencial.*
- *La nova centralitat metropolitana a l'entorn de l'estació central de Granollers, amb els aspectes d'ordenació i continguts, especialment pel que fa a la integració de tots els nivells de xarxa ferroviària incidents (Rodalies, Regionals i nova línia orbital), als usos terciaris i els equipaments d'interès general a implantar en el seu entorn i a la relació dels espais públics a generar amb els teixits urbans existents i a desenvolupar.*



Fragment del plànol d'estratègies urbanes del Pla territorial Metropolità de Barcelona corresponent a la conurbació de Granollers (Baix Congost)

- *Les noves centralitats a establir a l'entorn de les estacions del futur ferrocarril orbital.*
- *La reconsideració del sistema de rondes viàries actualment existent i la seva inclusió en el sistema de bulevards urbans amb un clar paper estructural de la futura realitat urbana.*
- *El desenvolupament de les estratègies sobre conjunts d'àrees especialitzades industrials previstes en aquest pla territorial.*
- *L'ordenació global del conjunt de parcs i jardins urbans al llarg del Congost establint les seves continuïtats amb el sistema d'Espais Oberts de Protecció Especial.*



Fragment del plànol d'espais oberts del Pla territorial Metropolità de Barcelona corresponent a la conurbació de Granollers (Baix Congost)

Les propostes del PTM van doncs en la línia de preservar un seguit d'espais territorials que no seran aptes per al desenvolupament urbà. En concret i pel que fa

al municipi de Canovelles el PTM reserva tot el sòl que actualment qualifica el planejament general municipal com a no urbanitzable, com a **Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari**, reconeix les àrees especialitzades industrials i manté els pocs desenvolupaments residencials pendents d'execució. El casc urbà es determina com a **Subcentre del continu urbà 10.000-40.000 hab.**

PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), aprovat inicialment l'abril del 2010, en el seu apartat 3.3 realitza una avaluació territorial de la situació de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) en matèria d'habitatge a l'any 2007 en base les dades sobre el parc social que figura en l'Annex IV del Pacte Nacional per a l'Habitatge d'octubre de 2007, i en relació al parc d'habitatges principals establerts a nivell de municipi a partir del registre de llars 2007 facilitat per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Canovelles és identificat com un municipi OSU pertanyent a l'Arc Metropolità.

Així mateix, el PTSH identifica els municipis de demanda forta i acreditada d'habitatge assequible. Canovelles està entre ells. El PTSH considera com a àrea de demanda forta i acreditada els sistemes metropolitans i sistemes urbans que estiguin en alguna d'aquestes situacions:

- Necessitats d'habitatge superiors a 6.000
- Necessitats d'habitatge un 10% per sobre la mitjana del conjunt dels àmbits

Canovelles està situat en una àrea de demanda forta i acreditada de nivell 2 (sistemes urbans i metropolitans amb dèficits i necessitats > 6.000 o > 10% per damunt la mitjana del conjunt d'àmbits):

- Nivell 2, Arc metropolità, Vallès Oriental B: Caldes de Montbui, Canovelles, Cardedeu, les Franqueses del Vallès, la Garriga, la Llagosta, Lliçà d'Amunt, Montornès del Vallès, Parets del Vallès, la Roca del Vallès, Sant Celoni.

Segons l'article 29 de la normativa (i en relació l'OSU7):

- Per a la concreció municipal, s'aplicaran les projeccions demogràfiques i de parc d'habitatges establertes per a l'àmbit d'actuació al què pertanyi el municipi, aplicades proporcionalment a la seva població.

Ara com ara, les projeccions demogràfiques i de parc d'habitatges no estan disponibles amb al que s'ha calculat la part d'habitatge que li correspondria a Canovelles en base la població al 2009 del sistema al qual ha estat atribuït i el pes que té el municipi en ell. Els resultats són:

⁷ De moment s'ha emprat també com criteri aplicable als municipis de demanda forta i acreditada

	Població 2009	Pes Canovelles	Necessitats habitatge social
Canovelles	15.509	9,11%	1.443
Vallès Oriental B	170.333		15.851

Els municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada a més:

- Hauran d'establir una reserva mínima de l'1,5% del sòl de transformació urbanística residencial per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.
- Els de nivell 2 destinar com a mínim el 5% del total dels habitatges de nova creació a habitatges amb protecció de règim especial.

1.6.2 Planejament urbanístic municipal

El marc legal urbanístic en el que es desenvolupa el **Pla Local d'Habitatge de Canovelles**, més enllà de la legislació estatal i autonòmica, és el **Pla General d'Ordenació** aprovat definitivament per la CTUB en data **13/09/1995** del qual se'n redactà i aprovà un Text Refós el juliol del 2007 (acord de la CTUB de 26 d'abril de 2007; DOGC 4930 de 20/07/2007) en virtut de la disposició transitòria vuitena de la Llei 1/2005, de 26 de juliol.

El planejament ha experimentat algunes modificacions puntuals de poca entitat relacionades amb l'articulat de la normativa i algunes de caràcter més important centrades bàsicament en l'adequació del pas de la ronda Nord i alguns canvis d'ordenació per als sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable. Totes les modificacions i desenvolupaments per mitjà del planejament derivat s'han incorporat per al present PLH en el plànol del planejament vigent (*vegis plànols 03 i 04 del present avanç de PLH*).

1.6.2.1 Característiques generals

Les característiques generals del planejament vigent, un cop efectuades les incorporacions al sòl urbà dels diferents planejaments derivats executats i les àrees requalificades per mitjà de modificacions puntuals del PG, responen a la realitat de les trames urbanes abans descrites (vegis apartat 1.1.2) i s'adeqüen majoritàriament a les tipologies i els usos existents. Les dades generals del planejament queden reflectides en el següent quadre:

PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE CANOVELLES				
A.D. 13 de setembre de 1995				
classificació del sòl	superfície		potencial d'habitatges	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	229,80 ha	86,82%		6.350 hg
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	22,78 ha	8,61%		497 hg
SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL	12,08 ha	4,57%		259 hg
TOTAL SU + SUB	264,66 ha	100,00%	38,90%	7.106 hg
SÒL NO URBANITZABLE	415,65ha		61,10%	
TOTAL TERME MUNICIPAL	680,31 ha		100,00%	7.106 hg

Aquestes dades ens indiquen la proporció entre el sòl urbà i urbanitzable en relació al conjunt del territori del TM de Canovelles. La proporció d'ocupació urbana del territori és per tant del 38'90% i el seu grau de consolidació és ja molt elevat (86,82%). Donada la dificultat de l'augment de l'expansió urbana com a conseqüència de l'alt nivell de protecció de l'entorn, establert en el planejament supramunicipal (Pla Territorial Metropolità de Barcelona; *vegis apartat 1.6.1 de la present memòria*) podem establir d'entrada que el futur urbà de Canovelles no podrà estar relacionat amb l'expansió i el creixement sobre el territori sinó que caldrà enfocar-lo en la maduració interna de la ciutat i en polítiques de rehabilitació i transformació urbanes.

El detall de les característiques del sòl urbà i urbanitzable s'expressa en el quadre general de l'Annex I del present document on, ordenat per les seccions estadístiques on es troba inserit cada àmbit urbanístic, es determinen les superfícies, potencials d'habitatges, densitat, previsió de les reserves d'habitatge social així com les característiques de la població i el tipus d'habitatge (principal, secundari i vacant).

L'elevat grau de desenvolupament del sòl urbà i urbanitzable el determina la comparació entre el potencial d'habitatges teòric, per aplicació dels diferents paràmetres urbanístics establerts en el planejament general i derivat, i el nombre d'habitatges quantificats en l'actualitat. En conjunt l'horitzó del pla general està en **7.106 habitatges** mentre que la quantificació dels habitatges existents ens indica una xifra propera als **6.225 habitatges**. Aquesta xifra representa un grau de desenvolupament del planejament pel que fa al potencial d'habitatges del **87'60%**.

Els habitatges pendents de construir estarien per tant en una xifra propera als **881 habitatges**. Si tenim en compte que d'aquests habitatges per construir, **756** ho són com a conseqüència del futur desenvolupament dels diferents polígons d'actuació i sectors establerts pel PGOM, s'arriba a la conclusió que el sòl urbà ja consolidat pot absorbir només la construcció de **125 nous habitatges**. Per tant en sòl urbà consolidat el grau de desenvolupament o consolidació pel que fa a l'habitatge és de l'ordre del **98'03%**.

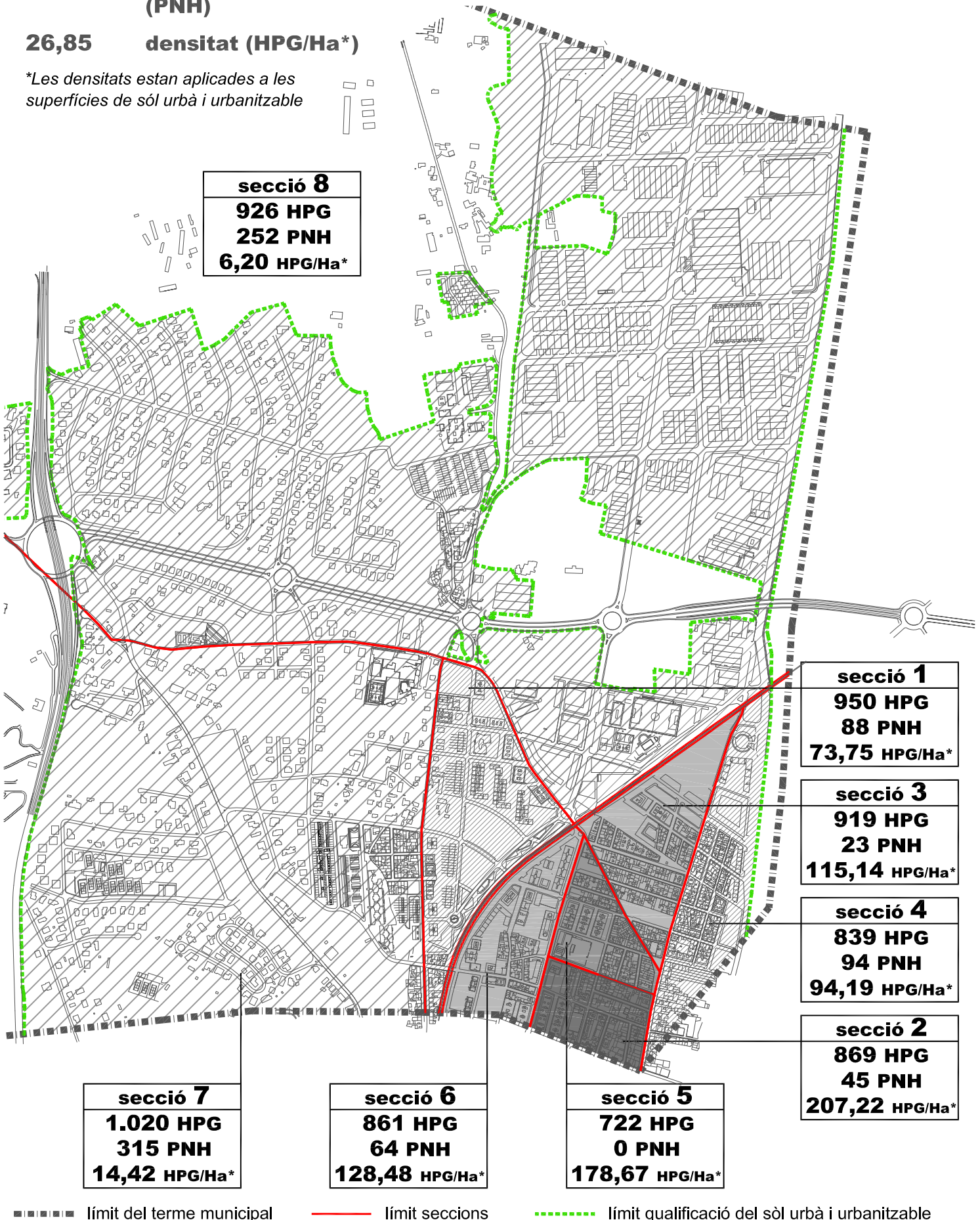
POTENCIAL D'HABITATGES

7.106 potencial max. d'habitatges del Pla General (HPG)

881 potencial nous habitatges (PNH)

26,85 densitat (HPG/Ha*)

*Les densitats estan aplicades a les superfícies de sòl urbà i urbanitzable



GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL PGOM DE CANOVELLES					
classificació del sòl	superfície	potencial d'habitatges	habitatges existents	nous habitatges (PNH)	grau de consolidació
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	229,80 ha	6.350 hg	6.225 hg	125hg	98,03%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	22,78 ha	497 hg		497 hg	
SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL	12,08 ha	259 hg		259 hg	
TOTAL SU + SUB	264,66 ha	7.106 hg	6.225 hg	881 hg	87,60%
SÒL NO URBANITZABLE	415,65 ha				
TOTAL TERME MUNICIPAL	680,31 ha	7.106 hg	6.225 hg	881 hg	87,60%

Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Canovelles

L'estat de desenvolupament dels diferents polígons d'actuació i planejaments derivats establerts en el planejament vigent ve reflectit en el quadre següent elaborat per aquest PLH en col·laboració amb el departament tècnic de l'Ajuntament de Canovelles.

àmbits de sòl urbà	sup. ha	habitatges	densitat	HPO	concert.	Català
U.A. 1	0,70	52 h	74,07 h/ha			
E.D. 2	0,29	32 h	108,84 h/ha			
P.E. 3	1,47	110 h	74,93 h/ha			
U.A. 4	0,42	65 h	155,84 h/ha			
E.D. 5	0,35	55 h	157,64 h/ha			
P.E. 6	0,80	36 h	45,00 h/ha	12 h	6 h	
P.E. 7	1,70	13 h	7,65 h/ha			
P.E. 8	1,88	75 h	39,98 h/ha			
E.D. 9	0,32	50 h	156,25 h/ha			
E.D. 10	0,34	43 h	125,00 h/ha	9 h	4 h	
U.A. 11	0,20	28 h	143,41 h/ha			
U.A. 12	0,29	30 h	102,04 h/ha			
U.A. 13	0,44	4 h	9,09 h/ha			
E.D. 14	1,06	27 h	25,43 h/ha			
U.A. 15	1,85	10 h	5,41 h/ha			
U.A. 16	9,94	61 h	6,14 h/ha			
U.A. 17	0,63	5 h	7,95 h/ha			
U.A. 18	1,96					
U.A. 19	0,26	3 h	11,41 h/ha			
U.A. 20	1,66					
U.A. 21	1,33	5 h	3,75 h/ha			
U.A. 22	4,01					
TOTAL	31,90	704 h		21 h	10 h	0 h

àmbits de sòl urbanitzable	sup. ha	habitatges	densitat	HPO	concert.	Català
SECTOR A CANOVELLES CENTRE	2,83	156 h	55,19 h/ha			
SECTOR A (polígon D)	0,69	36 h	52,07 h/ha			
SECTOR B CAN PALOTS	8,16	367 h	44,98 h/ha	40 h		
SECTOR C-1	3,87	82 h	21,19 h/ha	32 h	16 h	
SECTOR C-2	3,87	82 h	21,19 h/ha	32 h	16 h	
SECTOR C-3	4,34	95 h	21,89 h/ha	38 h	18 h	
SECTOR D CAN GALOBARDES	8,14					
SECTOR Z CAN XARLET Ambit 1	2,30	88 h	38,26 h/ha			
SECTOR Z CAN XARLET Ambit 1	3,55	182 h	51,33 h/ha			
SECTOR Z CAN FERRAN Ambit 2	6,60	246 h	37,27 h/ha	126 h		
SECTOR Y	14,73	125 h	8,49 h/ha			
TOTAL	59,07	1.459 h		268 h	50 h	0 h

modificacions del PG	sup. ha	habitatges	densitat	HPO	concert.	Català
SECTOR RONDA	2,42	132 h	54,45 h/ha	27 h	13 h	
TOTAL	2,42	132 h		27 h	13 h	0 h

TOTAL ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT	sup. ha	habitatges	densitat	HPO	concert.	Català
	93,40	2.295 h		316 h	73 h	0 h

Font: Ajuntament de Canovelles i elaboració pròpia

S'indica en les files colorades en verd els polígons o sectors de planejament que estan pendents d'executar i per tant podrien formar part de les actuacions futures del PLH. En taronja figuren les actuacions ja iniciades però que podrien ser susceptibles encara de jugar algun paper en les actuacions del PLH i, en vermell, les ja plenament executades.

S'indica també la capacitat de cadascuna de les actuacions per a generar sòl per a les reserves d'habitatge social establertes legalment. Recordem que la obligació actual és de reservar un 20% del sostre residencial per al regim d'HPO, un 10% per a habitatges en règim concertat i, al tractar-se d'un municipi de més de 10.000 habitants cal preveure també la reserva per a habitatges del tipus concertat de Catalunya de recent creació jurídica i que ha d'entrar en vigor l'estiu del 2011⁸.

La resta de sòl urbà, consolidat o no, el conformen les diferents qualificacions urbanístiques que determina el planejament detallades en cadascuna de les illes configurades en els plànols d'ordenació.

Gran part d'aquestes qualificacions les formen les tipologies de ciutat-jardí (**zona residencial unifamiliar, clau III**) situades en les urbanitzacions al nord-oest del nucli principal de la població.

El nucli antic originari de la població a l'entorn de la parròquia de Sant Feliu es manté pendent d'ordenació (PE-7 l'Església) malgrat que les seves potencialitats en quan a l'habitatge només poden passar per la rehabilitació interna de les edificacions existent.

L'ordenació de les illes de desenvolupament del nucli residencial principal es completa amb les qualificacions pròpies d'aquest tipus de població amb un model urbà de baixes densitats conformant illes tancades amb edificacions majoritàriament alineades a carrer. Aquestes qualificacions són:

⁸ El present PLH no preveu, en les diferents actuacions programades, la reserva mínima adicional del 10% del sòl que es qualifiqui com residencial de nova implantació per a habitatges de protecció oficial en la tipologia d'**habitatges concertats de Catalunya**, prevista a la disposició adicional cinquena del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. L'esmentada reserva no es reflecteix en les actuacions, atès que la mateixa no és aplicable a data d'avui, de conformitat amb el que preveu la Disposició adicional cinquena i la disposició transitòria tercera del Text refós citat. La disposició adicional citada preveu que l'esmentada reserva adicional s'apliqui quan la normativa d'habitatge prevegi que entri en vigor la nova tipologia de referència, a l'efecte de l'esmentada reserva (segons el Pla per al dret de l'habitatge 2009-12 entrarà en vigor l'agost de 2011); així mateix, la disposició transitòria abans citada preveu que l'esmentada reserva s'aplicarà als instruments de planejament que es resolguin a partir de l'entrada en vigor de la nova tipologia d'habitatges.

Zona residencial en illa tancada, **clau I**

Zona de conservació de polígons residencials, **clau V**

Finalment apareix la qualificació que ordena les illes de caràcter industrial i que es denomina Zona Industrial en edificació aïllada, **clau IV**.

El total de sòl qualificat (urbà i urbanitzable) és de 264,66 Ha. Doncs bé, d'aquesta superfície qualificada en totes les seves categories i usos (inclosa la part proporcional de sistemes urbanístics), aproximadament 118 Ha corresponen a la clau III (zona residencial unifamiliar). És a dir, quasi el **45% del sòl brut edificable** (on s'hi inclouen les àrees industrials) es destina en el municipi de Canovelles a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat que determina la clau III i, en canvi, només representa el **10,29%** del total d'habitatges del municipi. En canvi (tret dels sectors C1, C2 i C3) les principals polítiques d'habitatge hauran d'anar situades en les altres categories de sòl edificable que ocupen solament el 27,16% del territori urbà. S'entreveu ací la dificultat de trobar sòl apte per a aquestes funcions urbanes que caldrà desenvolupar possiblement en modificacions puntuals del planejament general.

1.6.2.2 Potencial total d'habitatges protegits i socials

Per les dades subministrades pel propi Ajuntament de Canovelles s'estima que el nombre d'habitatges amb algun règim de protecció pública existents actualment al municipi és de **166 habitatges** (126 al sector Z Can Ferran i 40 al sector B Can Palots). En canvi, el l'annex IV del Pacte nacional per l'habitatge s'indica que a Canovelles existeixen 118 habitatges de protecció pública acabats entre el 1992 i el 2006. Per als càlculs del present PLH ens atenem a la xifra de 166 habitatges subministrada per l'Ajuntament.

De les dades contingudes en el quadre anterior on es determinen els àmbits encara susceptibles d'efectuar les reserves legals en matèria d'habitatge estimem que el nombre d'habitatges potencials nous destinats a algun règim de protecció és actualment de **223 habitatges** (150 en règim general i 73 en règim concertat).

El total d'habitatges de protecció pública que s'estima té com a potencial l'actual planejament general del municipi de Canovelles és per tant de **389 habitatges** (*166 habitatges existents + 223 habitatges potencials nous*). Si tenim en compte que l'actual parc d'habitatges principals existents al municipi és de 5.474 habitatges, la proporció que representa l'habitatge social és solament del **7,11%**.

1.6.3 Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge

Del conjunt de dades i reflexions anteriors se'n desprèn que caldrà en el futur entendre qualsevol política urbana com indissoluble de les conseqüències en el

territori municipal immediat. Així es va entendre ja en la redacció del *Projecte d'Intervenció Integral del Barri del Congost a Granollers i Barriada Nova a Canovelles* de l'abril de 2005, en el marc de la Llei de Barris de la Generalitat, en el que s'habiliten operacions de millora dels dèficits urbans detectats. En concret per a Canovelles es destinen actuacions per valor de 3'04 milions d'euros destinats a diversos capítols:

Urbanització i accessibilitat	39%	1'21 milions €
Zones verdes i espai públic	30%	0'90 milions €
Equipaments i edificació	22%	0'67 milions €
Actuacions socials i econòmiques	9%	0'26 milions €



PROJECTE D'INTERVENCIÓ INTEGRAL
Barri Congost a Granollers i Barriada Nova a Canovelles



PLANTA GENERAL ÀREES D'ACTUACIÓ
Vallès Oriental
03PEA
Escala 1:7.000
ABRIL 2005

Planta general d'actuacions del Projecte d'Intervenció Integral del barri del Congost i Barriada Nova (Granollers/Canovelles)

El període d'execució del Pla és 2005-2009 amb la possibilitat de prorrogar la seva execució 2 anys més.

1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.7.1 Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

ORGANITZACIÓ MUNICIPAL

L'Ajuntament de Canovelles s'estructura en 4 grans Àrees temàtiques:

1. Àrea de **Presidència i Planificació estratègica**, que comprèn, Seguretat Ciutadana i Mobilitat, Noves Tecnologies i Societat de la informació, i Comunicació i Protocol al front de la qual es troba l'actual Alcalde (*Alcalde*)
2. Àrea de **Serveis a les Persones** (*1ra Tinent d'alcalde*)
3. Àrea d'**Economia i Organització** Municipal (*2n Tinent d'alcalde*)
4. Àrea de **Serveis i Territori** (*3r Tinent d'alcalde*)

Aquesta darrera àrea conté la **Regidoria de Medi Ambient i Activitats, Urbanisme i Habitatge** en la que s'hi desenvolupen les principals actuacions relacionades amb el present PLH.

Els serveis tècnics de l'àrea d'urbanisme estan composts per un arquitecte, un arquitecte tècnic i un enginyer tècnic; així com diversos tècnics auxiliars.

Les altres regidories vinculades al present PLH són:

- Regidoria d'**Atenció als Barris i Serveis, Manteniment i Via Pública** (*4rt Tinent d'alcalde*)
- Regidoria de **Gent Gran i Serveis Socials**
- Regidoria de **Participació Ciutadana i Polítiques de Ciutadania** i Règim Intern i Organització Municipal

PRESSUPOST MUNICIPAL

Pel que fa al pressupost municipal val a dir que les xifres bàsiques es mouen en un pressupost anual a l'entorn dels 16 milions d'euros, amb una ràtio per habitant de 948'28 €/hab. Podem indicar que el nivell i la capacitat pressupostaria és de caràcter moderat. Està per sota de municipis de l'entorn com Granollers (1.303,25 €/hab) o Lliçà d'Amunt (2.031, 93 €/hab) però per sobre d'altres de similars característiques com per exemple Les Franqueses del Vallès (773,84 €/hab)⁹.

⁹ Dades extretes de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, Pressupost de les Corporacions locals 2009

El nivell d'endeutament està a l'entorn del 65% del potencial d'ingressos municipals¹⁰ (643,01 euros per habitant). Això comporta que actualment l'import del pressupost municipal que es destina al pagament d'interessos i amortització de préstecs (capítols 3 i 9) està a l'entorn dels 1'13 milions d'euros anuals (un 7'25% del pressupost de despeses). Entenem que es tracta d'un nivell d'endeutament molt raonable tot i la càrrega financera que això representa per al municipi.

DESPESES	2008		2009		2010	
A OPERACIONS CORRENTS						
Despeses de personal	6.055.336 €	37,36%	6.420.702 €	41,06%	6.530.171 €	39,73%
Despeses de béns corrents i serveis	4.433.413 €	27,35%	4.687.695 €	29,98%	4.992.665 €	30,37%
Despeses financeres	309.060 €	1,91%	119.566 €	0,76%	260.660 €	1,59%
Transferències corrents	960.850 €	5,93%	916.648 €	5,86%	921.756 €	5,61%
B OPERACIONS DE CAPITAL						
Inversions reals	3.540.964 €	21,85%	2.478.194 €	15,85%	3.177.608 €	19,33%
Transferències de capital						
Actius financers						
Passius financers	908.226 €	5,60%	1.015.239 €	6,49%	554.203 €	3,37%
TOTAL DESPESES	16.207.851 €	100,00%	15.638.044 €	100,00%	16.437.064 €	100,00%

Quadre de despeses municipals de l'Ajuntament de Canovelles 2008-2010.
Font: Pressupost municipal i elaboració pròpia.

INGRESSOS	2008		2009		2010	
A OPERACIONS CORRENTS						
Impostos directes	5.454.881 €	33,66%	5.693.995 €	36,41%	6.008.571 €	36,56%
Impostos indirectes	330.000 €	2,04%	300.000 €	1,92%	300.000 €	1,83%
Taxes i altres ingressos	2.617.453 €	16,15%	2.926.563 €	18,71%	4.517.605 €	27,48%
Transferències corrents	4.409.232 €	27,20%	4.797.299 €	30,68%	4.370.429 €	26,59%
Ingressos patrimonials	90.000 €	0,56%	93.000 €	0,59%	88.973 €	0,54%
B OPERACIONS DE CAPITAL						
Alienació d'inversions reals	1.000 €	0,01%	1.000 €	0,01%	1.000 €	0,01%
Transferències de capital	448.080 €	2,76%	566.000 €	3,62%	15.000 €	0,09%
Actius financers						
Passius financers	2.857.204 €	17,63%	1.260.187 €	8,06%	1.135.486 €	6,91%
TOTAL INGRESSOS	16.207.851 €	100,00%	15.638.044 €	100,00%	16.437.064 €	100,00%

Quadre d'ingressos municipals de l'Ajuntament de Canovelles 2008-2010.
Font: Pressupost municipal i elaboració pròpia.

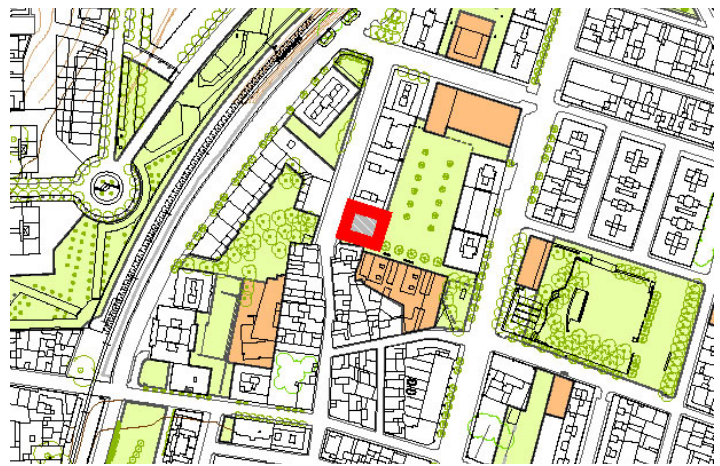
1.7.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge

L'Ajuntament de Canovelles té constituït el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge d'acord amb el que disposen els articles 163 i 164 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost). Els béns que l'integren constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals i s'han de destinar a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

¹⁰ Dades extretes del Ministerio de Economía y Hacienda; Deuda viva de los Ayuntamientos a 31/12/2009

Segons ens informen els tècnics municipals actualment aquest inventari disposa dels següents elements patrimonials:

- a. Un import líquid de **654.101'97 €** procedents de liquidacions de les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic de diverses àrees de gestió.
- b. Un **solar de 280'14 m²** de superfície situat al carrer del Rec obtingut per la cessió del 10% de l'aprofitament del **PPU de Canovelles Centre**. El potencial de sostre construïble d'acord amb el planejament vigent és de 952 m²st amb la previsible formalització de 9 habitatges.



Plànol d'emplaçament de la finca urbana municipal adscrita al PMSH situada al carrer del Rec.

Font: PMSH i elaboració pròpia.

1.7.3 Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

Dins la Corporació local de Canovelles no existeix cap servei específic en relació a l'habitatge. En els darrers anys les actuacions en matèria d'habitatge (corresponents a les promocions derivades de les reserves d'habitatge protegit dels diferents àmbits de planejament executat) s'han realitzat directament per part dels promotors privats o bé per l'INCASOL (Canovelles-1).

Els aspectes socials en relació a l'habitatge s'han canalitzat a través de les diferents regidories del Consistori.

2. DIAGNOSI

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

2.1.1 Accés a l'habitatge. La demanda exclosa

De l'anàlisi feta en els apartats anteriors es pot posar de relleu la complexitat de la situació al municipi de Canovelles en quant a la demanda d'habitatge i l'oferta.

S'identifiquen, això no obstant, cinc grans grups que necessitaran habitatge assequible:

- ⇒ **Accés dels joves al primer habitatge**, els quals poden constituir el **4% de les llars** totals al 2015 (2016). Segons les projeccions del CED podrien constituir el 8% de les llars al 2015 (2016), ara bé, d'aquest col·lectiu s'ha considerat que aproximadament 2/3 de les llars joves d'entre 25 i 29 anys ja s'havien emancipat i actualment poden formar part de les llars amb un nivell d'ingrés exclòs del mercat, o bé també part de les llars que intenten millorar l'habitatge actual (que per regla general sol ser de lloguer).
- ⇒ **Llars amb nivell d'ingressos excloses del mercat**. Constituirà el **7% de les llars**. Queda format per: famílies amb problemes econòmics que repercuteixen en l'habitatge, parelles joves que ja s'havien emancipat també amb problemes econòmics que repercuteixen en l'habitatge, llars formades per població d'origen estranger amb problemes econòmics que repercuteixen en l'habitatge ja siguin llars formades o amb intent d'iniciar el reagrupament familiar. **NO queden incloses les llars monoparentals** que tot i ser llars amb problemes econòmics, la seva casuística específica requereix un comptatge separat d'aquest grup.
- ⇒ **Llars monoparentals**. Aquest grup, tal i com ha estat explicat en l'apartat 1.3.1 de la present memòria, pot constituir el **6% de les llars** a l'any 2015 (2016). El percentatge de les llars monoparentals deriva de la combinació de la informació del cens de població del 2001, el qual indica que per aquell any representaven el 10% de les llars totals, amb els resultats de les entrevistes realitzades a API, dels quals se n'ha extret que és una demanda potencial però que amb l'actual situació de crisi i atur s'opta per mantenir la llar familiar i posposar la ruptura.
- ⇒ **Persones grans**. Aquest grup pot representar l'**1% de les llars** al 2015 (2016), en una proporció lleugerament superior a la demanda actual per part de les persones grans donat l'augment previsible del seu pes en l'estructura d'edats de l'any 2015 (2016).

- ⇒ **Població socialment exclosa o en risc d'exclusió** (amb incidència en l'habitatge). Representen el 3% de la població però **aproximadament el 2% de les llars**. Per regla general, la grandària mitja d'aquestes llars oscil·la entre la unipersonal i les llars de 4 i més persones tot i que les llars amb pocs membres són les que predominen i les que se'n poden derivar (de maltractaments sobretot) poden tenir també una grandària mitja menor que la unitat familiar tradicional.

La població d'origen estranger amb problemes d'habitatge queda inclosa en els diferents grups segons tipus de problemàtiques: joves, monoparentals, econòmics, etc. Així mateix, el col·lectiu de població immigrada amb reagrupament familiar queda assimilada, al PLH, al col·lectiu de població amb rendes molt baixes.

ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL

Un cop identificats els col·lectius i a partir de la informació obtinguda es pot procedir a una estimació de la demanda social d'habitatge:

	Nombre llars	% Total llars	% Llars excloses
Accés jovent primer habitatge	274	4%	22%
Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat	453	7%	37%
Famílies monoparentals	373	6%	30%
Persones grans	50	1%	4%
Total	1.101	18%	90%
Població en situació o risc d'exclusió social	124	2%	10%
Habitatge social necessari	1.225	20%	100%
Dèficit històric	963	15%	79%

Les necessitats totals d'habitatge social es calculen en una xifra de 1.225 unitats i **pot afectar el 20% de les llars del municipi al 2016**. D'aquestes, el 79% es correspon amb el dèficit històric d'habitatge social al municipi. El 90% de les necessitats d'habitatge social es corresponen a 4 grans grups que pels seus ingressos es troben en una situació de dificultat d'accés a l'habitatge mentre que el 10% restant es correspon amb població en situació o risc d'exclusió social.

El fet que els joves, la major demanda d'habitatge assequible, a Canovelles només representin el 22% de les llars amb necessitat d'habitatge social obeeix a tres raons:

- ⇒ En les projeccions de llars segons grups d'edat ja es detecta una disminució del pes d'aquest grup en l'estructura de llars del municipi (que és reflex de l'estructura de població);
- ⇒ Hi ha joves que ja van accedir a un primer habitatge però que actualment necessiten millorar-lo i que queden inclosos en el grup de rendes baixes;
- ⇒ Hi ha joves que formen famílies monoparentals i que tot i no ser les més nombroses dins aquest grup, s'ha optat per mantenir-les dins les monoparentals.

Malgrat que el problema de l'accés dels joves a l'habitatge és molt gran, les dues darreres casuístiques (parella amb fills o sense i llar monoparental) és millor agregar-les al seu grup respectiu ja que el tipus d'habitatge necessitat i les possibilitats d'accedir-hi són molt diferents dels de la recerca del primer habitatge.

El grup de llars amb nivell d'ingressos que els exclou del lliure mercat és el més nombrós, 37% del total, però queda disminuït a excloure-hi les llars monoparentals. Si els sumen, es pot observar que a Canovelles constitueix el 67% de la demanda d'habitatge assequible.

2.1.2 Necessitats d'habitatges

Com ja ha estat vist, el preu de l'habitatge de lliure mercat duplica el preu màxim de règim especial, gairebé duplica el de règim general i és 1'4 vegades més car que el de preu concertat.

	€/m ²	relació amb el lliure
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.478,10	0,4838
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.576,64	0,5160
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.183,04	0,7144
Habitatge lliure mercat (preu mig fins 90 m ² útils)	3.055,35	1,0000

Aquesta gran diferència de preus pot permetre que una part important de la demanda actualment exclosa del lliure mercat pugui accedir a habitatge amb protecció oficial de règim general de compra i habitatge amb protecció oficial de preu concertat.

Això no obstant, segueix havent-hi una part de població que no podrà accedir a la compra d'HPO de règim general de compra però sí de lloguer.

Així mateix, hi ha una part de població que ni tant sols pot accedir a HPO de règim general de lloguer donat que les seves rendes són realment molt baixes. Per aquest grup, l'HPO de règim especial és la millor opció.

Així mateix, tot i que l'habitatge dotacional no computa com sostre residencial, si que ho fa com a habitatge social.

Finalment, hi ha una altra modalitat d'obtenció d'habitatge social que es creu que en el cas de Canovelles és una opció a tenir en consideració donada l'existència d'habitatge buit (vegis Estudi complementari; document IV) i les dificultats de llogar el que actualment ja està al mercat de lloguer, i aquest és la promoció del lloguer social d'habitatges de l'actual parc de titularitat privada.

L'estimació de les necessitats d'habitatge social segons modalitats són:

Habitatge amb protecció oficial		Sobre total social	Sobre HPO
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	125	10,2%	12,9%
Habitatge amb protecció oficial de règim general	610	49,8%	62,9%
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	235	19,2%	24,2%
Total habitatge amb protecció oficial	970	79,2%	100,0%
Altres modalitats d'habitatge social			
Habitatge dotacional	130	10,6%	
Habitatge de promoció de lloguer social actual parc	125	10,2%	
Total altres modalitats d'habitatge social	255	20,8%	
Total d'habitatge social	1.225	100,0%	

En l'habitatge dotacional han estat incloses les persones grans, les situacions de maltractaments i els casos de necessitat d'emancipació familiar per dificultats de convivència.

No inclou però, la primera emancipació dels joves ja que es considera una millor alternativa la promoció del lloguer social de l'actual parc i destinar una part de l'habitatge de règim general a lloguer.

Les llars amb rendes baixes, una part hauran de ser canalitzades amb habitatge de règim especial i una altra part amb habitatge de règim general de lloguer.

La distribució del règim de tinença segons modalitats és la que es proposa en la taula següent:

Habitatge amb protecció oficial	Compra		Lloguer	
	nre	%	nre	%
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	0	0,0%	125	100,0%
Habitatge amb protecció oficial de règim general	458	75,0%	152	24,9%
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	0	0,0%	235	100,0%
Total habitatge amb protecció oficial	458	47,2%	512	52,8%

Altres modalitats d'habitatge social			
Habitatge dotacional			130 16,9%
Habitatge de promoció de lloguer social actual parc			125 16,3%
Total altres modalitats d'habitatge social			255 33,2%

	Compra		Lloguer	
	nre	%	nre	%
Total d'habitatge social	458	37,3%	767	62,6%

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

De l'anàlisi efectuat sobre les dades estadístiques, la comprovació en treball de camp i les conclusions de les jornades participació es conclou que la principal problemàtica detectada a Canovelles en matèria de rehabilitació de l'habitatge es concentra en la part de ciutat compacta anomenada Barriada Nova i més en concret en les seccions censals 2, 3, 4 i 5.

Aquest àmbit territorial urbà caracteritzat per l'habitatge alineat a vial de baixa altura i en illa compacta ocupa un total de 25'12 Ha i afecta a un total de 3.187 habitatges (un 51,26% del total del parc d'habitatges) dels quals 2.720 es consideren llar (habitatge principal).

Les característiques d'aquesta problemàtica es podrien resumir en:

1. Es detecten algunes zones amb problemes de **sobreocupació**, concentrades bàsicament en la secció 3 on la ràtio d'habitants per llar (3'515 hab/llar) està molt per sobre de la mitjana municipal (3,018 hab/llar).
2. Es manifesta una certa tendència a l'augment dels percentatges de l'habitatge no principal en les 4 seccions censals escollides però majoritàriament a la secció 5 on l'habitatge no principal arriba a la xifra del 19,53%. Tot i que les dades estadístiques acostumen a sobrevalorar aquesta dada no deixa de ser un indicatiu de la problemàtica de l'**habitatge buit**.
3. Del treball de camp efectuat i de les apreciacions dels assistents en les sessions de participació també es detecta en aquesta àrea urbana una considerable proliferació d'**habitatges en mal estat** o en estat regular de conservació. Tot i que des dels anys 70 fins l'actualitat s'han anat produint processos de substitució de les edificacions originàries (majoritàriament d'autoconstrucció) per edificis plurifamiliars o bé unifamiliars entre mitgeres, apareixen alguns carrers de marcat caràcter degradat i fins i tot "estigmatitzat" segons es declara tan per part dels API's consultats com pels ciutadans assistents en les sessions de participació (*vegis plànol 06, Estat de l'edificació del present Avanç de PLH*).

4. De les dades censals del 2001 pel que fa a l'estat dels edificis i les seves **deficiències d'accessibilitat** i sobretot de les dades obtingudes en el treball de camp efectuat pel PLH es dedueix un important nombre d'edificis de més de PB+2PP que no disposen d'ascensor. Aquesta problemàtica s'estén més enllà d'aquestes 4 seccions censals i arriben a la xifra de 150 edificis per al total del municipi. Aquests 150 edificis detectats contenen un total de 1.245 habitatges i per tant representen un **20,03%** del total del parc d'habitatges de Canovelles.

Donada la importància de les xifres estimades en aquest primer estudi referents a la problemàtica en matèria de rehabilitació de l'habitatge s'ha vist convenient efectuar un estudi complementari per tal de poder aprofundir en la seva realitat física i concretar millor les problemàtiques per tal d'ajustar les possibles actuacions de millora. Aquest estudi s'incorpora al contingut del PLH i, en termes generals, determina:

- ⇒ *En el municipi hi van a residir persones que no s'empadronen i també eventualment que en aquests habitatges s'estiguin produint uns altres usos que, a banda de no tenir-ne coneixement l'Ajuntament, poden disminuir la capacitat de control i regulació de l'habitatge al municipi.*
- ⇒ *El percentatge d'habitatge buit a la Barriada Nova no superaria el 5% del seu parc.*
- ⇒ *No existeix una concentració per zones dels habitatges buits localitzats sinó que aquests es situen de manera dispersa a la Barriada Nova.*
- ⇒ *Creuant la informació amb l'estat de conservació dels habitatges no es detecta una correlació directa entre el grau de conservació de l'immoble i l'ocupació d'aquest. El nombre d'habitatges desocupats es reparteixen quasi homogèniament entre els que es troben en edificis en bon estat com en estat degradat.*

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

De les dades obtingudes durant el procés d'anàlisi del planejament i la realitat del parc d'habitatges en el municipi de Canovelles així com del creuament de les projeccions demogràfiques i de necessitats d'habitatges assistits en podem extreure les següents conclusions:

- a) Canovelles té construït, d'acord amb les característiques normatives actuals, una xifra propera al 87'5% de la capacitat potencial d'habitatge.
- b) Les possibilitats d'obtenció de recursos públics per a la implantació de polítiques d'habitatge protegit per mitjà de les reserves i cessions d'aprofitament en planejaments derivats són molt escasses. Solament es pot preveure aquesta circumstància en el desenvolupament de tres sectors de pla parcial residencial pendents d'execució, de dos àmbits a desenvolupar per Pla de millora urbana (ED10 i PE6) i de la modificació puntual del planejament general a l'entorn de la ronda nord.

Potencial de nous habitatges de caràcter social

PNHsocial Canovelles = 223 habitatges

- c) L'esgotament del sòl urbà per mitjà de la màxima aplicació normativa sobre els solars buits o sotsconstruïts podria representar solament una incorporació de nous habitatges al parc del municipi de 125 unitats. Aquesta xifra afegida al desenvolupament del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable ens dóna un potencial de nous habitatges de:

Potencial de nous habitatges del POUM

PNH Canovelles = 881 habitatges

- d) El planejament vigent, davant d'una potencial incorporació màxima normativa de 881 nous habitatges, podrà absorbir la projecció en els propers sis anys (en un escenari moderat) de l'increment de 747 unitats del parc d'habitatges actual de Canovelles. S'ha de tenir en compte que, independentment dels nous habitatges que es puguin construir, la transformació de segones residències en llars és un fenomen que ajuda positivament a aquest objectiu.

Llars en l'actualitat (<i>estimació</i>)	5.474 llars
Escenari moderat 2015 (2016) (<i>estimació CED</i>)	6.221 llars
Incorporació de noves llars	747 llars

- e) Si ens atenem a la demanda exclosa del mercat lliure xifrada en una quantia de 1.225 unitats i ho comparem amb la poca capacitat de generació de nous habitatges de caràcter protegit (223 unitats: 150 habitatges protegits i 73 en règim concertat) com a conseqüència de la manca d'àrees de gestió de nou sòl residencial ens adonarem immediatament de la problemàtica que es pot generar a curt termini.

En resum i si ens atenem al nombre d'habitatges potencials destinats a algun règim protecció pública que pot general l'actual planejament, **el PLH no podrà donar resposta** al total de les necessitats detectades.

Habitatge amb protecció oficial	necessitats detectades	potencial de l'actual PG
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	125	
Habitatge amb protecció oficial de règim general	610	150
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	235	73
Total habitatge amb protecció oficial	970	223
Altres modalitats d'habitatge social		
Habitatge dotacional	130	
Habitatge de promoció de lloguer social actual parc	125	125
Total altres modalitats d'habitatge social	255	125
Total d'habitatge social	1.225	348

El quadre comparatiu entre les necessitats detectades i els potencials de l'actual planejament ens indica que aquest només pot assolir el **28'41%** de la problemàtica de l'habitatge, molt lluny per tant de les necessitats socials detectades.

El PLH, per tal de compensar en la mesura del possible aquestes necessitats existents i futures a les quals no pot donar sortida l'actual planejament urbanístic, haurà de potenciar al màxim els altres instruments al seu abast. És a dir caldrà potenciar la mobilització del parc vacant, l'atorgament d'ajuts al pagament de lloguer o la posada en marxa de contractes de masoveria urbana.

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

La greu problemàtica detectada no es veu reflectida en els recursos destinats a polítiques d'habitatge que disposa actualment l'Ajuntament (vegis apartat 1.7.1). Aquesta preocupació plenament compartida pels responsables polítics és la que motiva en part el present document el qual intenta, en la mesura de les seves possibilitats reals, preveure actuacions per a millorar la situació.

Apareix com un element imprescindible doncs el de poder disposar de, almenys, un punt d'informació de l'habitatge (PIH), que podria estar coordinat amb alguna Oficina Local d'Habitatge de poblacions properes, que permeti canalitzar les demandes de la població amb problemes d'accés al mercat lliure (demanda exclosa). En les actuacions futures possiblement tindrà un paper més rellevant la tramitació d'ajuts que les promocions directes d'habitatge ja que aquestes només podran alleugerir els greus dèficits detectats.

Val a dir que el fet de que s'hagi constituït el PMSH (vegis apartat 1.7.2) amb dos elements patrimonials de certa importància permetrà però, des d'un punt de vista econòmic, iniciar el procés de desenvolupament de les diferents actuacions que s'estableixen en el PLH. El finançament inicial entenem doncs que estaria garantit pels propis recursos municipals.

3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1 OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Objectius generals del PLH de Canovelles

1. Fer efectiu l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques proporcionals als ingressos de la llar.
2. Promoure la cohesió social en matèria d'habitatge, i evitar els fenòmens de discriminació, exclusió, segregació o assetjament sobre els col·lectius més vulnerables.
3. Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la seva utilització adequada; i garantir la seva qualitat i adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

Objectius específics del PLH de Canovelles

1. Preveure un oferta suficient d'habitatges per a la població en general, d'acord amb les necessitats derivades de la formació de noves llars i de la política urbanística municipal.

*Aquest objectiu hauria de representar, per al període 2011-2016, la posta en oferta de **747 habitatges** de nova construcció o bé la progressiva transformació a habitatge principal dels habitatges buits, de segona residència o vacants.*

Aquest objectiu es compliria si ens atenem exclusivament a la potencialitat del planejament vigent (881 habitatges). Si l'actual conjuntura de frenada immobiliària ve acompanyada també d'una moderació en el creixement demogràfic, aquest objectiu també es compliria.

2. Preveure una oferta suficient d'**habitatges de protecció oficial**, per a satisfer les necessitats de la població que no pot accedir a l'oferta del mercat lliure, tenint en compte les disponibilitats de sòl i la política urbanística i d'habitatge de l'ajuntament.

En aquests moments el potencial del planejament vigent pel que fa a la reserva de nous habitatges protegits (223 habitatges) està molt per sota de la demanda exclosa (970 habitatges), per la qual cosa caldrà endegar processos de modificació puntual del planejament (o bé revisió del PG i conversió a POUM) per tal d'augmentar aquestes possibilitats i pal·liar en la mesura del possible aquest important dèficit detectat.

*Les actuacions del present PLH permetrien augmentar fins a **280 habitatges** (223 + 57) les potencialitats del planejament.*

3. Preveure una oferta suficient d'**habitatges dotacionals** per als col·lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social (habitatges tutelats per a gent gran, habitatges de lloguer temporal per a emancipació dels joves, habitatges o allotjaments per a col·lectius o persones amb problemàtica social).

*Amb aquesta finalitat s'haurien de preveure en el període 2011-2016 un total de 130 habitatges amb aquestes característiques. Una aproximació realista a les possibilitats tan econòmiques com físiques (possibilitats reals del planejament) permet que en el present PLH es puguin programar **45 habitatges** d'aquestes característiques.*

4. Preveure els **ajuts en matèria d'habitatge** necessaris per a possibilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb majors dificultats econòmiques, com a mesura complementària a l'oferta d'habitatge protegit, en especial al de lloguer.

L'objectiu per al període 2011-2016 serà la dotació d'ajuts al pagament del lloguer per a un total de llars que al menys pugui compensar la incapacitat real de poder obtenir / construir nous habitatges de PO de lloguer.

L'habilitació d'un punt d'informació de l'habitatge (PIH) en el que es canalitzin aquests tipus d'ajuts serà clau en l'efectivitat d'aquestes mesures.

5. Preveure les mesures suficients per a la rehabilitació i adequació a la normativa dels habitatges i edificis d'habitatges existents que ho necessitin, dins de les possibilitats i polítiques de les administracions públiques i amb una participació proporcional dels propietaris.

Els objectius per al període 2011-2016 seran:

- * Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats de rehabilitació estructural.*
- * Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats de rehabilitació de façanes.*
- * Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats d'instal·lació d'ascensors.*
- * Actuació sobre edificis d'habitatge amb necessitats de mesures d'adequació a normativa de les instal·lacions.*
- * Actuació sobre habitatges que incompleixen normes d'habitabilitat, en especial infrahabitatges.*

Amb les dades actuals i les precisions de l'estudi complementari sobre l'habitatge buit i l'estat de l'edificació es concreten actuacions per a portar-ho a terme dins la programació del PLH. Totes aquestes actuacions hauran d'anar coordinades amb el Projecte d'Intervenció Integral de la Barriada Nova

6. Preveure les mesures suficients per a optimitzar la utilització del parc d'habitatges existent i eliminar les situacions d'utilització anòmala. En aquest sentit, l'objectiu serà:

** Actuació sobre habitatges desocupats de manera permanent per tal de posar-los en oferta.*

** Actuació sobre habitatges sobreocupats per tal d'adequar a la normativa la seva utilització.*

3.2 ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

En aplicació dels objectius establerts es defineixen les estratègies i línies d'actuació per a portar-los a terme. Les estratègies es refereixen als objectius assenyalats, i inclouen la definició dels blocs d'actuacions a implementar, amb un nivell de definició general. Les estratègies fan de pont entre els objectius i les propostes d'actuació que s'estableixen en el capítol 4 del present document.

Les estratègies que es detallen a continuació es relacionen amb els diferents camps d'actuació del PLH d'acord amb el Catàleg d'instruments tècnics de la GSHUA.

Estratègies en relació al planejament i gestió urbanística (camp U)

- *Canvis del planejament urbanístic, tant de les seves determinacions d'ordenació com de les de gestió i programació, per tal d'adequar-lo a la problemàtica d'habitatge detectada.*

Aquestes actuacions es basen en l'augment de densitats d'habitatge i el consegüent augment de les reserves obligatòries d'habitatge protegit (actuacions **U.1.1** / **U.1.2** / **U.1.3**). També es determinen modificacions en la tipologia dels habitatges per tal d'adequar-los a les necessitats formals dels habitatges protegits.

Aquestes modificacions puntuals es basen també en qualificar diversos àmbits d'equipament com a sistemes d'habitatge dotacional (actuacions **U.2.1** i **U.2.2**) d'acord amb les determinacions de l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost).

Les modificacions puntuals del planejament es programen a curt i mig termini malgrat que en aquest PLH (període 2011-2016) no es puguin garantir les promocions dels habitatges reservats, excepte els de caràcter dotacional.

- *Qualificacions i reserves de sostre per a habitatge de protecció pública, assequible i dotacional al planejament urbanístic, proposant la seva concreció (règim de protecció, venda o lloguer, localització, etc.) i, si s'escau, el seu increment¹¹.*

Del conjunt de promocions d'habitatges programats en el present PLH (246 habitatges) únicament el corresponent al carrer del Rec (actuació **H.1.1** amb 9 habitatges) es preveu de venda. Aquesta excepció es deu a que el sòl corresponent a aquests habitatges (cessió del 10% del Sector A Canovelles Centre, adscrit al PMSH) no està qualificat expressament com d'habitatge social. La promoció i venda es realitzarà en règim i mòduls d'habitatge concertat de Catalunya. El rendiment econòmic de la operació es destinarà a l'ajuda de les altres promocions o de l'adquisició del sòl per a habitatges dotacionals (actuació **P.2.1**).

La resta d'habitatges es programen com a habitatges de lloguer protegit (129 en règim HPO general i 45 com a sistema d'habitatges dotacionals). En aquest sentit i per tal d'augmentar l'oferta de lloguer es preveu també que les reserves d'habitatge en règim concertat (63 habitatges) es sumin al paquet d'habitatges de lloguer en règim general en virtut del que estableix l'article 7.6 del PDH (*Pla pel Dret a l'Habitatge 2009-2012; D. 13/2010*)

- *Mesures per tal d'assegurar que el desenvolupament, gestió i execució de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada i l'edificació dels solars destinats a habitatge protegit que correspongui als propietaris es faran en els terminis previstos.*

Del total de 280 habitatges vinculats a la programació i actuacions del present PLH, 192 (més del 68%) corresponen a processos de gestió en mans de la iniciativa privada. Cal doncs fer un esforç des de l'administració per tal d'activar i accelerar en la mesura del possible aquestes actuacions.

És per això que es programa el control i seguiment de totes les figures de planejament i gestió vinculades a aquestes iniciatives: redacció del planejament

¹¹ *El present PLH no preveu, en les diferents actuacions programades, la reserva mínima addicional del 10% del sòl que es qualifiqui com residencial de nova implantació per a habitatges de protecció oficial en la tipologia d'**habitatges concertats de Catalunya**, prevista a la disposició addicional cinquena del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. L'esmentada reserva no es reflecteix en les actuacions, atès que la mateixa no és aplicable a data d'avui, de conformitat amb el que preveu la Disposició addicional cinquena i la disposició transitòria tercera del Text refós citat. La disposició addicional citada preveu que l'esmentada reserva addicional s'apliqui quan la normativa d'habitatge prevegi que entri en vigor la nova tipologia de referència, a l'efecte de l'esmentada reserva (segons el Pla per al dret de l'habitatge 2009-12 entrarà en vigor l'agost de 2011); així mateix, la disposició transitòria abans citada preveu que l'esmentada reserva s'aplicarà als instruments de planejament que es resolguin a partir de l'entrada en vigor de la nova tipologia d'habitatges.*

derivat (actuacions **U.3.1 / U.3.2 / U.3.3 / U.3.4**), redacció dels projectes de reparcel·lació corresponents (actuacions **U.4.1 / U.4.2 / U.4.3 / U.4.4 / U.4.5**) i redacció dels projectes d'urbanització vinculats als àmbits del planejament derivat (actuacions **U.5.1 / U.5.2 / U.5.3 / U.5.4**)

Estratègies en relació al patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl (camp P)

- *Destí de les cessions d'aprofitament a l'Ajuntament en relació a les polítiques d'habitatge.*

Totes les cessions corresponents al 10% de l'aprofitament dels diferents polígons d'actuació passaran a formar part del PMSH i es destinaran a allò que preveu la legislació urbanística vigent (vegis apartat 1.7.2 de la present memòria). Per al manteniment i gestió del PMSH es preveu una actuació expressa (actuació **P.1.1**) en el present PLH.

- *Utilització i gestió del Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) i del fons econòmic a ell vinculat. Estratègies pel que fa a la seva ampliació i per a la posta en disposició dels terrenys als agents públics i privats que hagin d'assumir la promoció dels habitatges protegits.*

El sòl existent provinent del precedent de gestió del sector A Canovelles Centre (actuació **H.1.1**) haurà de servir per a iniciar el finançament d'altres promocions i per al recolzament en l'expropiació de l'actual solar de l'antic cinema (actuació **P.2.1**). El romanent en metàl·lic existent al PMSH ha de servir en part també a la mateixa finalitat.

Donada la poca capacitat econòmica per part del Consistori de Canovelles per a fer front les diferents promocions d'habitatge protegit que potencialment es podrien efectuar en el sòl de les cessions del 10% de l'aprofitament dels polígons desenvolupats, es preveu la formalització de drets de superfície (dret real limitat de caràcter oneros i temporal) en favor d'agents promotors ja siguin privats o vinculats a les administracions públiques (actuacions **P.3.1 / P.3.2 / P.3.3 / P.3.4**).

La promoció dels habitatges dotacionals es realitzaran també per mitjà d'una concessió administrativa del sòl amb contraprestació onerosa per mitjà d'un cànon anual a l'Ajuntament (actuacions **P.4.1 / P.4.2**).

Estratègies en relació a la promoció d'habitatge (camp H)

- *Modalitats de promoció dels habitatges de protecció oficial en el sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge, en funció de les capacitats de promoció directa de l'ajuntament i de possibles concertacions amb altres promotors socials públics o privats.*

A excepció de la promoció del carrer del Rec (actuació **H.1.1**), la resta es realitzaran per mitjà d'agents privats o públics a través de la formalització de drets de superfície. Totes les promocions es destinaran a lloguer protegit en règim general. També s'acolliran a aquesta modalitat les promocions de les reserves de règim concertat que formin part del sòl adscrit al PMSH. Actuacions vinculades: **H.2.1, H.2.2, H.2.3 i H.2.4.**

- *Modalitats de promoció dels habitatges dotacionals, d'inserció o d'altres habitatges destinats als col·lectius més desfavorits en el sòl municipal, tenint en compte les capacitats de promoció directa de l'Ajuntament i les possibles concertacions amb altres promotors socials públics o privats.*

La concreció del model d'habitatges dotacionals i el seu destí principal es concretarà en el moment d'iniciar-se la promoció (actuacions **H.3.1 i H.3.2**) malgrat que es tendirà a que els habitatges puguin ser compatibles per a diversos usuaris afavorint la mixticitat social. En el present PLH es proposa un disseny concret per a cadascun dels solars (vegis plànol número 8) a tall orientatiu.

Estratègies per al foment de la rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp R)

- *Estratègies pel que fa a la conservació, la rehabilitació i la qualitat del parc construït existent, incloent la possible delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació i altres àmbits específics d'aplicació d'aquestes polítiques definits en la Llei del Dret a l'Habitatge.*

S'ha vist del tot necessari tenir una atenció especial a l'àrea urbana anomenada Barriada Nova. S'ha efectuat un estudi complementari al respecte (vegis extracte de l'estudi en el document IV del present PLH) i s'han detectat tot un seguit de deficiències a les que es vol donar resposta en la mesura del possible des del present PLH.

En aquest sentit es preveuen les següents actuacions:

R.1.1 Declaració de conjunt d'especial interès. Es tracta d'un instrument integral per a poder aplicar mesures de foment de la rehabilitació amb ajuts estatals i autonòmics.

- *Estratègies pel que fa a la utilització i l'ocupació del parc d'habitatges existent, incloent la possible aplicació de les mesures coercitives en àrees de forta i acreditada demanda residencial que preveu la Llei.*

Donades les característiques socio-econòmiques de l'àmbit de la Barriada Nova no es poden plantejar mesures coercitives en el sentit de forçar a la propietat a efectuar actuacions de posada al dia del parc edificat. Ben al contrari caldrà fer polítiques d'ajut i subvencions que en el present PLH es tradueixen en:

R.2.1 Ajuts a la instal·lació d'ascensors. L'estudi complementari a la Barriada Nova fa un recull de tots els edificis de més de PB+2PP que no disposen d'ascensor i en discrimina els que no tenen possibilitats físiques reals per a habilitar-lo. Es considera molt important facilitar la mobilitat vertical en els edificis de cara a millorar la qualitat de vida dels ocupants i possiblement posar en el mercat (de lloguer o compra) habitatges que actualment no tenen sortida i es mantenen desocupats. A través del PIH es facilitarà la gestió dels ajuts i subvencions de la Generalitat al respecte.

R.2.2 Ajuts a la rehabilitació. El mateix estudi complementari posa de relleu les deficiències en determinats edificis i per tant cal preveure ajuts a la rehabilitació dels més deteriorats. De la mateixa manera que en el cas dels ascensors (les dues actuacions podrien ser simultànies en alguns casos) es tracta de millorar la qualitat de vida dels ocupants i possiblement posar en el mercat habitatges que actualment no tenen sortida i es mantenen desocupats.

Estratègies en relació a l'accés i ús adequat dels habitatges (camp A)

- *Abast i modalitats de la prestació dels serveis als ciutadans que facilitin la informació l'accés a la normativa, ajuts, programes i polítiques de l'Ajuntament de Canovelles, Generalitat i altres administracions públiques en matèria d'habitatge, i la mediació entre els propietaris i la població demandant d'habitatge de cara a fomentar el lloguer social.*

Dins d'aquest camp i vinculat al PIH (vegis actuació O.1.1) el present PLH preveu les següents actuacions:

A.1.1 Programa de mediació per a mobilitzar el parc d'habitatges vacant. Es tracta d'un servei d'intermediació entre propietaris d'habitatges buits i els seus possibles o potencials llogaters.

A.2.1 Gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge. Es tracta d'un servei als ciutadans per a la tramitació i gestió dels ajuts que la Generalitat habilita a través del Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012 (Decret 13/2010) o altres disposicions que la substitueixin.

A.3.1 Gestió del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit. Es tracta d'un servei de gestió del registre administratiu públic de sol·licitants d'HPO en el marc del Decret 106/2009, de 19 de maig o altres disposicions que la substitueixin.

A.4.1 Foment dels contractes de **Masoveria urbana**. El mateix PIH donarà informació i assessorament en matèria de masoveria urbana.

Els contractes de la **masoveria urbana** es troben regulats a l'article 3k de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, i són aquells instruments en virtut dels quals els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

De conformitat amb l'esmentada definició, els contractes de masoveria urbana poden constituir un bon instrument, per a, d'una banda, reduir el nombre d'habitatges que romanen desocupats degut al seu mal estat de conservació o a la necessitat de realitzar-hi obres, per tal de dotar-los de les condicions mínimes d'habitabilitat. A la vegada, és un instrument que permet donar resposta a les necessitats d'habitatge d'una part de la població per mitjà d'un règim de tinença alternatiu (clarament diferenciat de la propietat i del lloguer, per exemple).

Així mateix, cal recordar, que d'acord amb el que disposa l'article 42.3 de la Llei del dret a l'habitatge, per tal d'incentivar la rehabilitació i evitar la desocupació dels habitatges, les Administracions públiques, entre d'altres mesures, han de donar suport als contractes de masoveria urbana.

En el municipi de Canovelles existeixen varis àmbits en els quals seria positiva la realització de contractes de masoveria urbana, especialment es destaca l'àmbit del PE7 "L'Església", on existeixen diverses edificacions de tipus residencial en les quals, per la seva antiguitat, seria convenient realitzar-hi obres de rehabilitació.

Les possibles actuacions a desenvolupar al respecte, per part de l'Ajuntament de Canovelles, es podrien concretar, en primer lloc, en facilitar informació

sobre la masoveria urbana, el contingut que podria tenir el contracte a realitzar (es podria arribar a facilitar, fins i tot, un model de contracte tipus), etc..., d'aquesta manera es pot incentivar l'ús d'aquest instrument i la seva extensió dins del municipi. L'esmentat assessorament es pot destinar a un col·lectiu ampli de persones (grup de veïns, per exemple) o bé a ciutadans individuals que estiguin interessats en realitzar un contracte d'aquest tipus; així mateix, aquest assessorament es pot facilitar a través del PIH, previst en l'actuació O.1.1 (entre els objectius de la qual es troben el foment de l'accés a l'habitatge assequible, l'optimització de l'ocupació en el parc vacant i la promoció de la rehabilitació) o bé a través d'altres mecanismes que l'Ajuntament pugui preveure a l'efecte.

Per altra banda, l'Ajuntament (a través del PIH) pot dur a terme la tasca de posar en contacte els diferents actors que podrien estar interessats en la masoveria urbana, per exemple: propietaris d'habitatges amb necessitats de rehabilitació per una banda i, per l'altre, persones amb necessitat d'habitatge.

Estratègies en relació a recursos, organització i coneixement (camp O)

- *Estratègies pel que fa a l'organització municipal per a la gestió del PLH i de les polítiques d'habitatge, incloent la possible creació d'una Oficina Local d'Habitatge.*

Donades les característiques de població i capacitat pressupostària de l'Ajuntament de Canovelles el PLH preveu la creació d'un Punt d'Informació de l'Habitatge (PIH, actuació **O.1.1**). Aquest tipus d'organisme hauria de cercar suport en altres estructures públiques vinculades a l'habitatge. El PIH té funcions d'informació, gestió i tramitació de tots els aspectes relatius a l'habitatge.

- *Estratègies pel que fa al finançament del PLH, a l'aportació de recursos per part de l'Ajuntament i a la possible concertació amb altres Organismes públics o privats. Específicament, estratègies de concertació amb l'administració de la Generalitat.*

No es preveu cap actuació específica al respecte. Dins el període de vigència del PLH s'aniran valorant les possibilitats d'intervenció d'altres organismes ja sigui per a la intervenció en ajuts estratègics i sectorials o bé per a la promoció d'habitatges.

- *Estratègies pel que fa al seguiment del Pla, a l'avaluació del seu desplegament, i a la creació de sistemes per a aprofundir en el coneixement de la problemàtica de l'habitatge al municipi.*

En el capítol 5 de la present memòria del PLH s'estableix el tipus de seguiment de les seves actuacions. Els indicadors de valoració es determinen en les fitxes B de cadascuna de les actuacions.

El resum de les actuacions es tradueixen en un conjunt d'habitatges que es podran promoure dins el període de vigència del present PLH (2011-2016), que responen al desenvolupament de les seves actuacions i que es concreten en el següent quadre:

	HPO	CON	COC	DOT	
RESERVES DE SÒL PER A HPO DERIVAT DE LES ACTUACIONS DEL PLH	33	10		45	88
RESERVES DE SÒL PER A HPO PLANEJAMENT DERIVAT DE GESTIÓ PRIVADA	129	63			192
TOTAL RESERVES	162	73	0	45	280
PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES PO DE VENDA			9		9
PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES PO DE LLOGUER	129	63			192
PROMOCIÓ D'HABITATGES DEL SISTEMA DOTACIONAL				45	45
PROMOCIÓ PRIVADA D'HABITATGES PO DE VENDA					0
TOTAL PROMOCIÓ HABITATGES	129	63	9	45	246

HPO	HPO de règim general
CON	HPO de règim concertat
COC	Concertat de Catalunya
DOT	Habitatge dotacional

Programa de Mediació per a MOBILITZAR el parc d'habitatges vacant	32	32
Gestió i tramitació d'AJUTS a l'accés a l'habitatge	316	316
Foment dels contractes de MASOVERIA URBANA	5	5
TOTAL HABITATGES MOBILITZATS	353	353

El present PLH pretén donar resposta a les necessitats d'habitatge assistit establert en la diagnosi precedent. Aquestes necessitats es concreten en **1.225 unitats** mentre que les actuacions del PLH preveuen la reserva de sòl per a 280 habitatges (246 dels quals es podrien construir i lliurar en el període 2011-2016) i la mobilització del parc existent en 353 unitats.

Les actuacions per tant generen en el període de vigència del PLH un total de 599 habitatges de caràcter social que es poden afegir als 324 actualment existent (vegis càlcul de l'OSU en l'apartat 0.3 del present document). Significa per tant que el parc d'habitatges socials l'any 2016 podria ser de **923 unitats** (75'35% de la demanda) que, tot i resultar una xifra important, NO arriba encara a cobrir la totalitat de la demanda prevista. Caldrà doncs per part dels organismes implicats tenir en compte aquesta circumstància i reforçar en la mesura del possible les actuacions previstes en el present PLH.

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES

En el present PLH es concreten en el plànol 07 (*Localització i característiques de les actuacions proposades*) les àrees territorials susceptibles d'algun tipus d'actuació en matèria d'habitatge.

En l'**annex 3** s'inclouen dues fitxes (A i B) per a cadascuna de les actuacions en les que s'hi determinen les seves característiques, objectius i dades econòmiques i de seguiment. Les fitxes s'ordenen en funció dels àmbits o camps relacionats en l'apartat 3.2 (Estratègies del PLH) diferenciades per colors i que en resum són:

Estratègies en relació al planejament i gestió urbanística (camp U)

Estratègies en relació al patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl (camp P)

Estratègies en relació a la promoció d'habitatge (camp H)

Estratègies per al foment de la rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp R)

Estratègies en relació a l'accés i ús adequat dels habitatges (camp A)

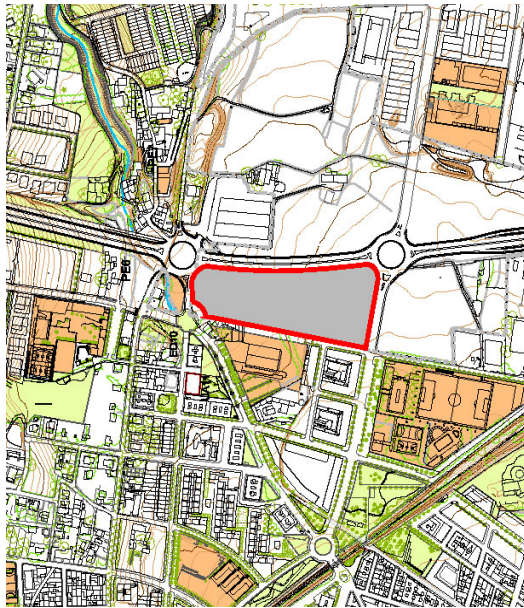
Estratègies en relació a recursos, organització i coneixement (camp O)

A cadascun d'aquests camps li segueix el dígit genèric per a l'actuació d'acord amb la seva tipologia. Seguidament apareix el número de la fitxa per a cadascuna de les actuacions.

Es detallen a continuació cadascun d'aquests àmbits amb les actuacions vinculades i programades en el present PLH.

SECTOR RONDA

L'execució de la Ronda viària al nord de la població de Canovelles no va seguir estrictament les determinacions i reserves establertes en el planejament vigent. És per això que l'Ajuntament ha hagut de desenvolupar un seguit de modificacions puntuals del planejament per tal d'adequar la realitat física a l'ordenament urbanístic. En el cas de l'anomenat Sector Ronda es va aprovar una modificació puntual (A.D. 04/03/2010) en la que es determinava un sector de sòl urbanitzable delimitat que completa el teixit urbà entre la infraestructura viària i la continuació del carrer de Santa Madrona.



Seguint amb el desenvolupament d'aquest àmbit el present PLH preveu les següents actuacions:

U.3.1 Redacció del planejament derivat. Pla parcial urbanístic

Donat que es tracta d'una actuació de promoció privada es preveu la incentivació de la redacció del Pla parcial urbanístic i la seva tramitació administrativa en el que s'efectuarà la ordenació de 92 habitatges en el mercat lliure, **27 habitatges** d'HPO en règim general i **13 habitatges** en règim concertat d'HPO.

U.4.1 Gestió urbanística. Reparcel·lació del Sector Ronda

La reparcel·lació es produirà en la modalitat de compensació bàsica per la qual cosa s'haurà de constituir la corresponent Junta de Compensació. L'actuació es basa doncs en la incentivació i seguiment del projecte de reparcel·lació i la seva tramitació. L'ajuntament rebrà les finques corresponents als sistemes de cessió i les corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que passaran a formar part del PMSH. En concret es disposarà de sòl per a realitzar 27 habitatges d'HPO en règim general i 13 habitatges en règim concertat d'HPO.

U.5.1 Projecte d'urbanització del PPU Sector Ronda

El projecte d'urbanització serà també d'iniciativa privada (Junta de compensació del sector Ronda) per la qual cosa l'actuació es basarà únicament en la incentivació i seguiment de la redacció i tramitació de l'expedient.

P.3.1 Dret de superfície sobre béns del PMSH. Sector Ronda

El sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector es traspassa a un agent promotor per a la construcció i gestió dels habitatges de protecció oficial de lloguer. Es tracta d'una utilització privativa del domini públic (dret real limitat) de caràcter oneros i temporal.

H.2.1 Promoció d'habitatges de PO en règim de lloguer. Sector Ronda

L'agent promotor titular del dret de superfície es fa càrrec de la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges (27 habitatges) destinats a lloguer. Els habitatges declarats com a

concertats d'HPO (13 habitatges) es sumaran a la promoció en el mateix règim de lloguer que els anteriors.

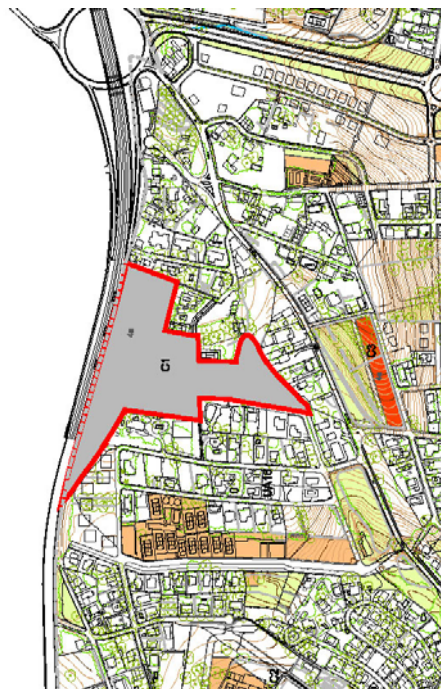
SECTOR C1 AUTOVIA

L'Ajuntament ha tramitat recentment una modificació puntual del planejament general per als tres àmbits del sector C per tal d'adaptar algunes de les tipologies edificatòries a les necessitats de les promoció d'HPO (la modificació està pendent de la seva aprovació definitiva). El seu desenvolupament és molt interessant de cara a obtenir sòl per a habitatges protegits i poder fer front a les necessitats de la població de Canovelles.

Seguint amb el desenvolupament d'aquest àmbit el present PLH preveu les següents actuacions:

U.3.2 Redacció del planejament derivat. Pla parcial urbanístic C1 Autovia

Donat que es tracta d'una actuació de promoció privada es preveu la incentivació de la redacció del Pla parcial urbanístic i la seva tramitació administrativa en el que s'efectuarà la ordenació de 34 habitatges en el mercat lliure, **32 habitatges** d'HPO en règim general i **16 habitatges** en règim concertat d'HPO.



U.4.2 Gestió urbanística. Reparcel·lació del Sector C1 Autovia

La reparcel·lació es produirà en la modalitat de compensació bàsica per la qual cosa s'haurà de constituir la corresponent Junta de Compensació. L'actuació es basa doncs en la incentivació i seguiment del projecte de reparcel·lació i la seva tramitació. L'ajuntament rebrà les finques corresponents als sistemes de cessió i les corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que passaran a formar part del PMSH.

En concret es disposarà de sòl per a realitzar 32 habitatges d'HPO en règim general i 16 habitatges en règim concertat d'HPO.

U.5.2 Projecte d'urbanització del PPU Sector C1 Autovia

El projecte d'urbanització serà també d'iniciativa privada (Junta de compensació del sector C1 Autovia) per la qual cosa l'actuació es basarà únicament en la incentivació i seguiment de la redacció i tramitació de l'expedient.

P.3.2 Dret de superfície sobre béns del PMSH. Sector C1 Autovia

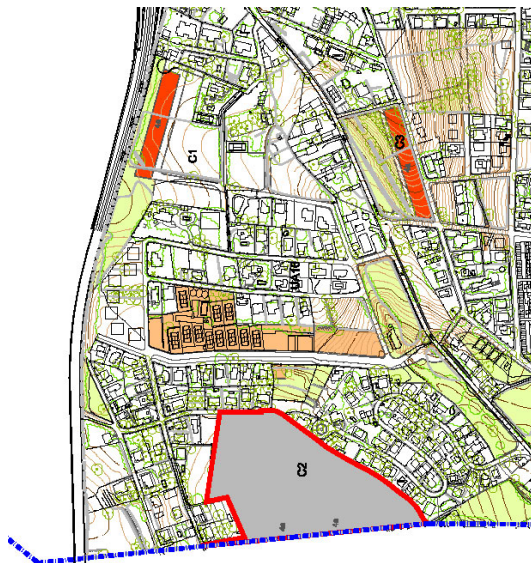
El sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector es traspasa a un agent promotor per a la construcció i gestió dels habitatges de protecció oficial de lloguer. Es tracta d'una utilització privativa del domini públic (dret real limitat) de caràcter oneros i temporal.

H.2.2 Promoció d'habitatges de PO en règim de lloguer. Sector C1 Autovia

L'agent promotor titular del dret de superfície es fa càrrec de la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges (32 habitatges) destinats a lloguer. Els habitatges declarats com a concertats d'HPO (16 habitatges) es sumaran a la promoció en el mateix règim de lloguer que els anteriors.

SECTOR C2 Belulla

L'Ajuntament ha tramitat recentment una modificació puntual del planejament general per als tres àmbits del sector C per tal d'adaptar algunes de les tipologies edificatòries a les necessitats de les promocions d'HPO (la modificació està pendent de la seva aprovació definitiva). El seu desenvolupament és molt interessant de cara a obtenir sòl per a habitatges protegits i poder fer front a les necessitats de la població de Canovelles.



Seguint amb el desenvolupament d'aquest àmbit el present PLH preveu les següents actuacions:

U.3.3 Redacció del planejament derivat. Pla parcial urbanístic C2 Belulla

Donat que es tracta d'una actuació de promoció privada es preveu la incentivació de la redacció del Pla parcial urbanístic i la seva tramitació administrativa en el que s'efectuarà la ordenació de 34 habitatges en el mercat lliure, **32 habitatges** d'HPO en règim general i **16 habitatges** en règim concertat d'HPO.

U.4.3 Gestió urbanística. Reparcel·lació del Sector C2 Belulla

La reparcel·lació es produirà en la modalitat de compensació bàsica per la qual cosa s'haurà de constituir la corresponent Junta de Compensació. L'actuació es basa doncs en la incentivació i seguiment del projecte de reparcel·lació i la seva tramitació. L'ajuntament rebrà les finques corresponents als sistemes de cessió i les corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que passaran a formar part del PMSH. En concret es disposarà de sòl per a realitzar 32 habitatges d'HPO en règim general i 16 habitatges en règim concertat d'HPO.

U.5.3 Projecte d'urbanització del PPU Sector C2 Belulla

El projecte d'urbanització serà també d'iniciativa privada (Junta de compensació del sector C2 Belulla) per la qual cosa l'actuació es basarà únicament en la incentivació i seguiment de la redacció i tramitació de l'expedient.

P.3.3 Dret de superfície sobre béns del PMSH. Sector C2 Belulla

El sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector es traspasa a un agent promotor per a la construcció i gestió dels habitatges de protecció oficial de lloguer. Es tracta d'una utilització privativa del domini públic (dret real limitat) de caràcter oneros i temporal.

H.2.3 Promoció d'habitatges de PO en règim de lloguer. Sector C2 Belulla

L'agent promotor titular del dret de superfície es fa càrrec de la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges (32 habitatges) destinats a lloguer. Els habitatges declarats com a concertats d'HPO (16 habitatges) es sumaran a la promoció en el mateix règim de lloguer que els anteriors.

Vinculat també a aquest àmbit i per tal d'augmentar l'oferta d'habitatge per a persones d'atenció especial es preveu la conversió de part del sòl d'equipaments a sistema d'habitatges dotacionals. La gran dimensió de l'equipament previst en el PPU en permet la seva segregació.



El desenvolupament d'aquesta operació es concreta per part del present PLH en les següents actuacions:

U.2.1 Modificació puntual del PG per al sistema d'habitatge dotacional (C2)

Redacció de la modificació puntual del planejament per part de l'Ajuntament per tal de convertir part de l'equipament del sector en sòl destinat al sistema d'habitatge dotacional. S'entén que la titularitat del sòl serà de l'Ajuntament en virtut de les cessions obligatòries efectuades en la reparcel·lació del sector C2 (actuació U.4.3).

P.4.1 Concessió administrativa de sòl. Dotacional C2

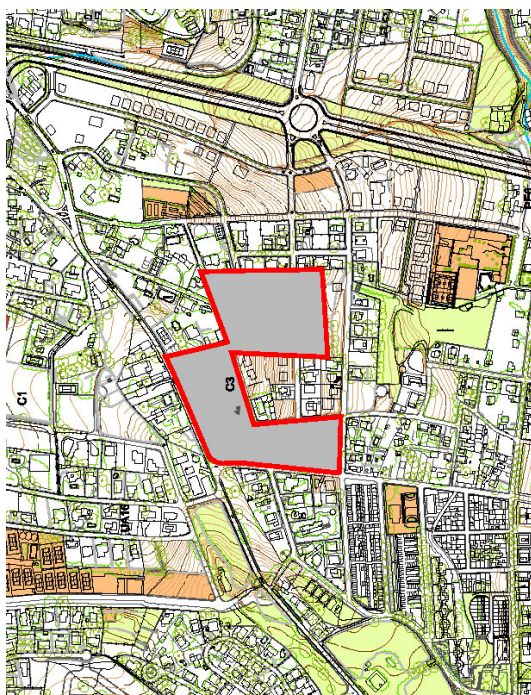
El sòl destinat a habitatges dotacionals es traspasa a un agent privat o públic per a la seva construcció i gestió. Es tracta d'una utilització privativa del domini públic amb una contraprestació per mitjà d'un cànon anual a l'Ajuntament.

H.3.1 Promoció d'habitatges Dotacionals. Sector C2 Belulla

L'agent promotor titular de la concessió administrativa es fa càrrec de la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges dotacionals (27 habitatges) destinats a lloguer temporal per a persones amb necessitats especials.

SECTOR C3

L'Ajuntament ha tramitat recentment una modificació puntual del planejament general per als tres àmbits del sector C per tal d'adaptar algunes de les tipologies edificatòries a les necessitats de les promocions d'HPO (la modificació està pendent de la seva aprovació definitiva). El seu desenvolupament és molt interessant de cara a obtenir sòl per a habitatges protegits i poder fer front a les necessitats de la població de Canovelles.



Seguint amb el desenvolupament d'aquest àmbit el present PLH preveu les següents actuacions:

U.3.4 Redacció del planejament derivat. Pla parcial urbanístic C3

Donat que es tracta d'una actuació de promoció privada es preveu la incentivació de la redacció del Pla parcial urbanístic i la seva tramitació administrativa en el que s'efectuarà la ordenació de 39 habitatges en el mercat lliure, **38 habitatges d'HPO** en règim general i **18 habitatges** en règim concertat d'HPO.

U.4.4 Gestió urbanística. Reparcel·lació del Sector C3

La reparcel·lació es produirà en la modalitat de compensació bàsica per la qual cosa s'haurà de constituir la corresponent Junta de Compensació. L'actuació es basa doncs en la incentivació i seguiment del projecte de reparcel·lació i la seva tramitació. L'ajuntament rebrà les finques corresponents als sistemes de cessió i les corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que passaran a formar part del PMSH. En concret es disposarà de sòl per a realitzar 38 habitatges d'HPO en règim general i 18 habitatges en règim concertat d'HPO.

U.5.4 Projecte d'urbanització del PPU Sector C3

El projecte d'urbanització serà també d'iniciativa privada (Junta de compensació del sector C3) per la qual cosa l'actuació es basarà únicament en la incentivació i seguiment de la redacció i tramitació de l'expedient.

P.3.4 Dret de superfície sobre béns del PMSH. Sector C3

El sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector es traspassa a un agent promotor per a la construcció i gestió dels habitatges de protecció oficial de lloguer. Es tracta d'una utilització privativa del domini públic (dret real limitat) de caràcter oneros i temporal.

H.2.4 Promoció d'habitatges de PO en règim de lloguer. Sector C3

L'agent promotor titular del dret de superfície es fa càrrec de la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges (32 habitatges) destinats a lloguer. Els habitatges declarats com a concertats d'HPO (16 habitatges) es sumaran a la promoció en el mateix règim de lloguer que els anteriors.

PE 6 CAN CAFÈ

U.1.1 Modificació puntual del PG a l'àmbit del PE6 Can Cafè

Modificació puntual del planejament general amb l'objectiu de realitzar canvis en els paràmetres reguladors de l'edificació (densitat, aprofitament, tipologia). La modificació puntual del planejament haurà de tenir com a objectius l'adequació de l'ordenació urbanística de l'àmbit originari (PE6 Can Cafè) a la realitat de la Ronda ja construïda. Es proposa una densitat de 60 h/ha (51 habitatges) amb la reserva legal d'HPO (**12 habitatges** en règim general i **6 habitatges concertats**).



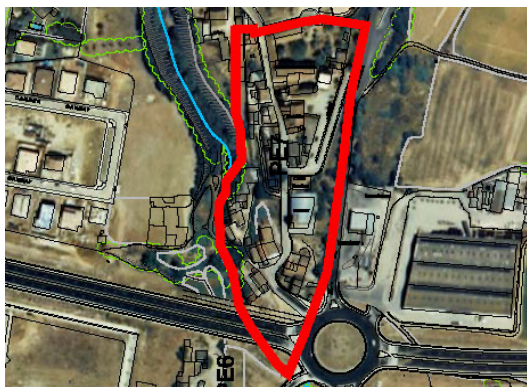
Les actuacions del PLH no van més enllà d'aquestes previsions. La imprecisió normativa de l'àmbit fa molt difícil programar cap altra actuació. No es tracta d'un àmbit prioritari però haurà de servir per a augmentar lleugerament la potencialitat del planejament per a les reserves d'habitatge social i el compliment de l'OSU.

PE 7 L'ESGLÉSIA

U.1.2 Modificació puntual del PG a l'àmbit del PE7 L'Església

Modificació puntual del planejament general per a efectuar canvis en els paràmetres reguladors de l'edificació (densitat, aprofitament, tipologia).

El PGOM preveu el desenvolupament del nucli antic per mitjà d'un pla especial (PE7) que no s'ha redactat fins al moment. Es proposa la modificació puntual del PGOM per tal d'adequar el sector a la realitat actual, eliminar el PE i establir una ordenació concreta de casc antic amb ampliacions (mantenir l'edif. bruta de 0'75). Es podria generar un potencial de 13 hab. protegits.



Les actuacions del PLH no van més enllà d'aquestes previsions. La imprecisió normativa de l'àmbit fa molt difícil programar cap altra actuació. No es tracta d'un àmbit prioritari però haurà de servir per a augmentar lleugerament la potencialitat del planejament per a les reserves d'habitatge social i el compliment de l'OSU.

Per les seves característiques tipològiques (casc antic amb edificacions de grans dimensions i amb problemes de manteniment) es tracta d'un àmbit adequat on promoure la masoveria urbana (vegis actuació **A.4.1**).

ED 10 CAN ASPARGARÓ

U.1.3 Modificació puntual del PG a l'àmbit del ED-10 Can Aspargaró

Modificació puntual del planejament general per a efectuar canvis en els paràmetres reguladors de l'edificació (densitat, aprofitament, tipologia).

Modificació del PGOM per tal de desenvolupar l'ED 10 amb augment de densitat i mantenint l'edificabilitat màxima d'1 m²/m². La proposta pot generar un sostre total de 3.400 m² i un 30% de reserva d'habitatges socials (**8 habitatges en règim general; 4 habitatges concertats**). La cessió del 15% de l'aprofitament permetria la disposar del sòl destinat a habitatge públic.



En aquest cas les actuacions del PLH no van més enllà d'aquesta previsió de modificació puntual de PG. La imprecisió normativa de l'àmbit fa molt difícil programar cap altra actuació. No es tracta d'un àmbit prioritari però haurà de servir per a augmentar lleugerament la potencialitat del planejament per a les reserves d'habitatge social i el compliment de l'OSU.

ED 9

U.4.5 Gestió urbanística. Reparcel·lació de l'àmbit del ED-9

La redacció de l'Estudi de detall establert pel planejament vigent es va tramitar en el seu moment com a Pla de millora urbana malgrat que resta pendent l'execució de les seves previsions de gestió. L'actuació es basa doncs en la incentivació i seguiment del projecte de reparcel·lació i la seva tramitació. L'ajuntament rebrà les finques corresponents als sistemes de cessió i les corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que passaran a formar part del PMSH. En concret es disposarà de sòl per a realitzar 5 habitatges de caràcter lliure ja que en el moment del seu desenvolupament no estaven previstes les reserves de sòl per a HPO.

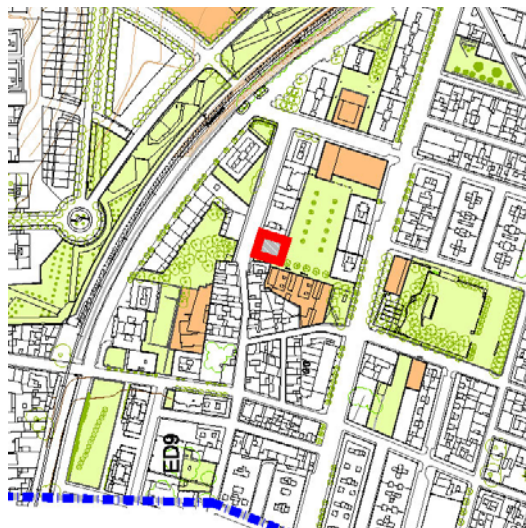


Les actuacions del PLH no van més enllà d'aquesta previsió de redacció de la reparcel·lació. Per les característiques immobiliàries del moment no es preveu que es puguin desenvolupar a mig termini les construccions d'habitatges d'aquesta operació ni l'alienació del sòl obtingut per la cessió del 10% de l'aprofitament per la qual cosa quedarien fora de la programació.

CARRER REC

H.1.1 Promoció i venda d'habitatges lliures (concertat de Catalunya). Carrer del Rec

Actuació sobre el sòl corresponent a la cessió del 10% del Sector A, Canovelles Centre, adscrit al PMSH. El sòl no està qualificat expressament com d'habitatge social i per tant la promoció i venda es realitzarà en règim lliure que en aquests moments coincidiria amb els mòduls d'habitatge concertat de Catalunya. El rendiment econòmic de la operació es podria destinar a l'ajuda de les altres promocions o a l'adquisició del sòl per a habitatges dotacionals (actuació P.2.1).



ANTIC CINEMA CARRER DIAGONAL

Al bell mig de l'àmbit de la Barriada Nova (carrer Diagonal, 2) es situa una finca qualificada com a Sistema d'Equipaments i per tant subjecte a expropiació per a l'obtenció de la titularitat pública del sòl. Al tractar-se d'un antic cinema totalment obsolet es converteix en un element idoni per a desenvolupar-hi habitatges dotacionals per a persones amb necessitats especials. La Barriada Nova demanda urgentment ofertes d'aquestes característiques per la qual cosa entenem com a prioritària aquesta operació.

El PLH preveu les següents actuacions:

U.2.2 Modificació puntual del PG per al sistema d'habitatge dotacional al c. Diagonal

Redacció de la modificació puntual del planejament per part de l'Ajuntament per tal de convertir l'equipament en sòl destinat al sistema d'habitatge dotacional.

P.2.1 Adquisició de sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional al c. Diagonal

Actuació aïllada per expropiació. Adquisició del sòl qualificat d'equipament al centre de la Barriada Nova per a destinar-lo a la promoció d'habitatges dotacionals.



P.4.2 Concessió administrativa de sòl. Dotacional c. Diagonal

El sòl destinat a habitatges dotacionals es traspassa a un agent privat o públic per a la seva construcció i gestió. Es tracta d'una utilització privativa del domini públic amb una contraprestació per mitjà d'un cànon anual a l'Ajuntament.

H.3.2 Promoció d'habitatges Dotacionals al c. Diagonal

L'agent promotor titular de la concessió administrativa es fa càrrec de la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges dotacionals (18 habitatges) destinats a lloguer temporal per a persones amb necessitats especials.

BARRIADA NOVA

L'àmbit de l'anomenada Barriada Nova mereix una atenció especial dins el present PLH donades les seves característiques físiques i socials. D'una manera parcial ja forma part d'un Pla de Barris que es va iniciar conjuntament amb la part inclosa al municipi de Granollers. Es tracta de donar-li la possibilitat de que pugui beneficiar-se de determinats ajuts que permetin millorar la qualitat de vida dels seus ocupants a través de la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat vertical (ascensors) i els serveis d'ajuda, orientació i tramitació del Punt d'Informació de l'Habitatge (PIH).

Les principals actuacions programades en el present PLH i que incideixen majoritàriament a la Barriada Nova són:

R.1.1 Declaració de conjunt d'especial interès.

Es tracta d'un instrument integral per a poder aplicar mesures de foment de la rehabilitació amb ajuts estatals i autonòmics.

R.2.1 Ajuts a la instal·lació d'ascensors.

L'estudi complementari a la Barriada Nova fa un recull de tots els edificis de més de PB+2PP que no disposen d'ascensor (15 edificis) i en discrimina els que no tenen possibilitats físiques reals per a habilitar-lo. Es considera molt important facilitar la mobilitat vertical en els edificis de cara a millorar la qualitat de vida dels ocupants i possiblement posar en el mercat (de lloguer o compra) habitatges que actualment no tenen sortida i es mantenen desocupats. A través del PIH es facilitarà la informació, assessorament i gestió dels ajuts i subvencions de la Generalitat al respecte. L'actuació es realitzarà en coordinació amb l'oficina del *Projecte d'Intervenció Integral del Barri del Congost a Granollers i Barriada Nova a Canovelles* en el marc de la Llei de Barris.



R.2.2 Ajuts a la rehabilitació.

El mateix estudi complementari posa de relleu les deficiències en determinats edificis i per tant cal preveure ajuts a la rehabilitació dels més deteriorats. De la mateixa manera que en el cas dels ascensors (les dues actuacions podrien ser simultànies en alguns casos) es tracta de millorar la qualitat de vida dels ocupants i possiblement posar en el mercat habitatges que actualment no tenen sortida i es mantenen desocupats. L'actuació es realitzarà en coordinació amb l'oficina del *Projecte d'Intervenció Integral del Barri del Congost a Granollers i Barriada Nova a Canovelles* en el marc de la Llei de Barris.

MUNICIPI

A.1.1 Programa de mediació per a mobilitzar el parc d'habitatges vacant.

Es tracta d'un servei d'intermediació entre propietaris d'habitatges buits i els seus possibles o potencials llogaters.

El programa tindria abast municipal però amb especial atenció a la Barriada Nova. Es preveu per al cas de Canovelles una ràtio anual de 3 habitatges per cada 10.000 habitants i per tant un total de 32 habitatges mobilitzats:

$$(17.571 \text{ habitants}/10.000) \times 3 \times 6 \text{ anys} = \mathbf{32 \text{ habitatges}}$$

A.2.1 Gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge.

Es tracta d'un servei als ciutadans per a la tramitació i gestió dels ajuts que la Generalitat habilita a través del Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012 (Decret 13/2010) o altres disposicions que la substitueixin.

Es preveu per al cas de Canovelles una ràtio anual de 30 habitatges per cada 10.000 habitants i per tant un total de 316 habitatges mobilitzats:

$$(17.571 \text{ habitants}/10.000) \times 30 \times 6 \text{ anys} = \mathbf{316 \text{ habitatges}}$$

A.3.1 Gestió del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit.

Es tracta d'un servei de gestió del registre administratiu públic de sol·licitants d'HPO en el marc del Decret 106/2009, de 19 de maig o altres disposicions que la substitueixin.

A.4.1 Foment dels contractes de Masoveria urbana.

El mateix PIH donarà informació i assessorament en matèria de masoveria urbana.

Donada la novetat de l'instrument i la dificultat de la seva implantació el nombre de contractes previstos per a tot el període de vigència del PLH és de 5.

O.1.1 Punt d'informació d'habitatge (PIH).

Es crearà un PIH per al conjunt de l'àmbit municipal malgrat que tindrà necessàriament una major incidència en la Barriada Nova donades les seves característiques i mancances en relació a l'habitatge..

Es tracta de la Implantació i consolidació d'un servei des d'on es dona informació, assessorament i/o orientació sobre les polítiques d'habitatge del municipi, així com informació relativa a les subvencions i ajuts promoguts per les diferents administracions públiques.

Els seus objectius principals són:

- Potenciar i millorar la relació entre l'ens municipal i la ciutadania aproximant les polítiques d'habitatge (atenció directa i proximitat).
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

El Punt d'Informació d'Habitatge) es pot concebre com a unitat autònoma i aïllada, o bé com a unitat vinculada a altres estructures de prestació de serveis en matèria d'habitatge.

Les funcions del PIH dependran de l'existència –o no existència– d'aquesta vinculació:

- En el cas d'implantació d'un model autònom, no vinculat a altres estructures de prestació, el PIH assumirà funcions d'informació, assessorament i derivació, així com funcions de tramitació i gestió dels programes i serveis propis del municipi, si s'escau (tramitació d'ajuts propis, gestió de processos d'adjudicació d'habitatge protegit, orientació jurídica, tasques d'observatori, etc.).
- En el cas d'implantació d'un model vinculat, el PIH estableix formes de col·laboració amb altres estructures prestadores de serveis d'habitatge, establint-ne relacions de dependència i complementarietat (veure fitxa O.2).

4.2 CALENDARI

Totes les actuacions vinculades al present PLH es programen tenint en compte la correlació en el temps de les diferents figures de planejament, la capacitat tècnica del seu control i la capacitat econòmica dels agents actuants. S'intenta per tant distribuir en el temps d'una manera equilibrada les diferents activitats.

En la fitxa A de cadascuna de les actuacions es determina la seva temporalitat per semestres i per tant els terminis es desenvolupen en dotze fraccions. En l'annex 04 (Quadre resum de la programació de les actuacions) es traslladen cadascuna de les actuacions a un marc general del període de sis anys del PLH. El desplegament temporal del Pla també inclou numèricament el nombre d'habitatges que es van posant en servei a mesura que es van complint les previsions del PLH.

4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquest apartat es conforma a partir de les dades de cadascuna de les actuacions, es resumeixen totes les propostes i es quantifica l'abast del PLH des del punt de vista econòmic i financer (vegis Annex 03 Fitxes de les Actuacions del PLH i l'Annex 05 Quadre resum del pressupost de les actuacions).

En les fitxes detallades de les diferents actuacions es realitza una estimació de les despeses ocasionades per la seva execució, es quantifiquen globalment en els quadres de resum i es determina l'operador públic o privat en cadascuna d'elles.

4.3.1 Obtenció de recursos públics per mitjà de la cessió del 10% de l'aprofitament.

Per altra banda i en relació a la obtenció de sòl a través de la cessió del 10% de l'aprofitament dels diferents polígons d'actuació que es desenvolupin cal concretar que d'acord amb la taula de valors dels diferents usos urbans la relació econòmica que es produeix és la següent:

HOMOGENEÏTZACIÓ DE SOSTRES EN UNITATS D'APROFITAMENT

	<i>reserva</i>	<i>coeficient</i>
habitatge lliure	70,00%	1,0000
habitatge protegit en règim general	20,00%	0,1374
habitatge protegit en règim concertat	10,00%	0,6328

Aquesta relació és conseqüència del càlcul dels valors de repercussió entre l'ús característic del sector i els destinats a les diferents modalitats de l'habitatge protegit d'acord amb el Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012 (D. 13/2010, de 2 de febrer) per a la zona B on s'adscriu Canovelles.

		HPO <i>protecció oficial</i>	RE <i>règim especial</i>
ZONA B		1.576,64 €/m ² tu	1.478,10 €/m ² tu
factor m ² tu/m ² t	0,87	1.371,68 €/m²t	1.285,95 €/m²t
VR (15% s/vv)		205,75 €/m²t	192,89 €/m²t

		CONCERTAT <i>HPO concertat</i>	CONCERTAT <i>DE CATALUNYA</i>
ZONA B		2.183,04 €/m ² tu	2.600,00 €/m ² tu
factor m ² tu/m ² t	0,87	1.899,24 €/m²t	2.262,00 €/m²t
VR (15% s/vv)		284,89 €/m²t	339,30 €/m²t

El valor de repercussió que ens ha de servir per a comparar i homogeneïtzar les diferents tipologies d'habitatge es realitza d'acord amb la norma ECO/805/2003 pel mètode del valor residual estàtic. El valor en venda mig de l'habitatge en edifici plurifamiliar s'obté per la ponderació en un 15% del valor obtingut en l'estudi de la oferta de l'habitatge (vegis apartat 1.5.2 de la present Memòria):

HABITATGE LLIURE EN PLURIFAMILIAR (fins a 90 m²)

$$VR = Vv \times (1 - b) - \sum Ci \quad (\text{ECO/805/2003})$$

VR = valor de repercusi3 del s3l pel m3tode residual

Vv = valor en venda	2.563,86 €/m ² t	
b = benefici promotor	20,00%	
Cc = cost construcci3 / COAC 2010	927,49 €/m ² t	
Ct = taxes, impostos	46,37 €/m ² t	5,00%
Ch = honoraris t3cnics	162,38 €/m ² t	12,00%
Ca = altres despeses inherents	41,74 €/m ² t	4,50%
VR =	873,10 €/m²t	
homogeneitzaci3	1,0000	

HABITATGE PROTEGIT (r3gim general)

$$VR = Vv \times (1 - b) - \sum Ci \quad (\text{ECO/805/2003})$$

VR = valor de repercusi3 del s3l pel m3tode residual

Vv = valor en venda	1.371,68 €/m ² t	
b = benefici promotor	18,00%	
Cc = cost construcci3 / COAC 2010	844,37 €/m ² t	
Ct = taxes, impostos	25,33 €/m ² t	3,00%
Ch = honoraris t3cnics	118,27 €/m ² t	9,60%
Ca = altres despeses inherents	16,89 €/m ² t	2,00%
VR =	119,92 €/m²t	
homogeneitzaci3	0,1374	

HABITATGE PROTEGIT CONCERTAT

$$VR = Vv \times (1 - b) - \sum Ci \quad (\text{ECO/805/2003})$$

VR = valor de repercusi3 del s3l pel m3tode residual

Vv = valor en venda	1.899,24 €/m ² t	
b = benefici promotor	18,00%	
Cc = cost construcci3 / COAC 2010	844,37 €/m ² t	
Ct = taxes, impostos	25,33 €/m ² t	3,00%
Ch = honoraris t3cnics	118,27 €/m ² t	9,60%
Ca = altres despeses inherents	16,89 €/m ² t	2,00%
VR =	552,53 €/m²t	
homogeneitzaci3	0,6328	

HABITATGE CONCERTAT DE CATALUNYA

$$VR = Vv \times (1 - b) - \sum Ci \quad (\text{ECO/805/2003})$$

VR = valor de repercusi3 del s3l pel m3tode residual

Vv = valor en venda	2.262,00 €/m ² t	
b = benefici promotor	18,00%	
Cc = cost construcci3 / COAC 2010	927,49 €/m ² t	
Ct = taxes, impostos	46,37 €/m ² t	5,00%
Ch = honoraris t3cnics	162,38 €/m ² t	12,00%
Ca = altres despeses inherents	37,10 €/m ² t	4,00%
VR =	681,49 €/m²t	
homogeneitzaci3	0,7805	

Establerta aquesta relació de valors es pot ja predeterminar el valor que adquiriria la cessió del 10% de l'aprofitament tenint en compte les reserves mínimes establertes per la legislació urbanística¹².

HOMOGENEÏTZACIÓ DE SOSTRES EN UNITATS D'APROFITAMENT

	<i>reserva</i>	<i>coeficient</i>	
habitatge lliure	70,00%	1,0000	0,7000 ua
habitatge protegit en règim general	20,00%	0,1374	0,0275 ua
habitatge protegit en règim concertat	10,00%	0,6328	0,0633 ua

0,7908 ua

ADJUDICACIÓ s/ USOS de la CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT

0,0791 ua

habitatge lliure	0,00%	0,0000	
habitatge protegit en règim general	100,00%	0,0275	
habitatge protegit en règim concertat	81,55%	0,0516	
		0,0791	0,0791 ua

Aquest valor de la cessió del 10% es correspondria en gran part del sostre reservat per a l'habitatge protegit (100'00% del règim general i 81'55% del concertat).

Aquests pre-càlculs s'han de verificar durant el procés de reparcel·lació dels diferents polígons d'actuació delimitats o que es delimitin en els documents de planejament derivat o bé en les modificacions puntuals del planejament general. Malgrat tot sí que es pot assegurar que en la majoria dels casos es correspondrà amb gran part de les reserves d'habitatge social per la qual cosa es pot garantir l'obtenció del sòl públic suficient per a possibilitar les polítiques d'habitatge establertes en el present PLH.

En les concrecions econòmiques de les fitxes de les actuacions del present PLH s'ha considerat en els casos de reparcel·lació amb reserves d'habitatge social que, malgrat representar una adjudicació amb escreix, la totalitat de l'habitatge d'HPO i el concertat es cedeix a l'Ajuntament. L'escreix d'adjudicació (aproximadament 1/5 part del sostre concertat) apareix com a despesa a assumir per l'Ajuntament en la liquidació de la reparcel·lació. Aquest escreix genera també la necessitat d'assumir aquesta part proporcional en les despeses d'urbanització.

¹² Insistim en aquest punt que el present PLH no preveu, en les diferents actuacions programades, la reserva mínima adicional del 10% del sòl que es qualifiqui com residencial de nova implantació per a habitatges de protecció oficial en la tipologia d'habitatges **concertats de Catalunya**. L'esmentada reserva no es reflecteix en les actuacions atès que la mateixa no és aplicable a data d'avui. S'estima que l'esmentada reserva adicional s'apliqui quan la normativa d'habitatge prevegi que entri en vigor la nova tipologia de referència (segons el Pla per al Dret a l'habitatge 2009-2012, entrarà en vigor l'1 d'agost de 2011).

4.3.2 Avaluació econòmica per a la promoció d'habitatges protegits

Les despeses que apareixen en les fitxes de promoció d'habitatges responen a un seguit de valors actualitzats en funció dels mòduls habituals de càlcul. Els principals valors emprats en les fitxes de les actuacions són:

Cost de la construcció	844'37 €/m ² st + IVA (PEM)
Despeses grals + benefici	160'43 €/m ² st + IVA (19% del PEM)
Projecte tècnic	41'72 €/m ² st + IVA
Direcció facultativa obra	41'72 €/m ² st + IVA
Altres despeses inherents	84'44 €/m ² st + IVA
Despeses de promoció	42'22 €/m ² st + IVA
TOTAL	1054'47 €/m²st + IVA

Pel que fa als ingressos atribuïbles a les vendes dels habitatges de protecció oficial s'han emprat els mòduls màxims de venda establerts legalment per metre quadrat útil. Canovelles s'inclou en la zona B d'acord amb la reglamentació actual i per tant els mòduls de venda són de 1576'64 €/m²u per al règim general i 2183'04 €/m²u per al preu concertat. S'ha considerat un coeficient de 0'73 per a la translació del m² construït total de l'edifici respecte el m² útil habitable.

Les estimacions d'ingressos relatius als lloguer protegits s'han estimat també segons la reglamentació actual (Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012) en 6'29€ al mes per cada m² útil d'habitatge protegit en règim general i en 5,89€ al mes per cada m² útil d'habitatge protegit en règim especial (el lloguer de l'habitatge dotacional s'ha assimilat a aquesta darrera quantia).

En els càlculs s'han tingut en compte també les subvencions generals a la promoció establertes per la Generalitat en el Pla pel dret a l'habitatge (art. 36 del D 13/2010).

4.3.3 Avaluació econòmica global

El conjunt d'actuacions suposen en termes generals una inversió de fins a **16'58 milions d'euros** i una capacitat d'ingrés de fins a **4'79 milions d'euros**. Cal tenir en compte però que la recuperació de la despesa no s'acaba en el període 2011-2016 sinó que es difereix en el temps per la liquidació dels lloguers a llarg termini i pel cobrament dels cànon anuals en el cas de les concessions de promoció d'habitatges dotacionals a altres empreses.

Per altra banda i per aplicació dels ajuts establerts en el Pla pel Dret a l'Habitatge 2009-2010 (*D 13/2010, de 2 de febrer*) de la Generalitat de Catalunya s'estableix que la quantitat potencial ingressada per part dels agents immobiliaris titulars dels drets de superfície i de les concessions administratives en concepte de subvencions pot arribar fins a la xifra de **2'72 milions d'euros**.

En el quadre resum de l'avaluació econòmica (annex 05 del PLH) es determina el balanç de les actuacions.

Donat que l'estratègia general del PLH es basa en la obtenció del sòl per a habitatges d'HPO a través de les cessions del 10% de l'aprofitament dels diferents polígons de gestió urbanística i la cessió immediata del dret de superfície a agents promotors (privats o públics), el balanç corresponent a l'Ajuntament de Canovelles mostra una xifra positiva de **198 mil euros**. Aquest balanç ve recolzat en inici per l'existència d'un romanent en el PMSH de 650 mil euros.

El balanç general per a cadascun dels àmbits d'actuació s'expressa a continuació (per a completar la informació vegis *Quadre resum del pressupost de les actuacions* a l'annex 5 del present PLH):

Àmbit de Planejament i gestió urbanística

-0'54 milions d'euros (Administració)

Àmbit de Patrimoni municipal de sòl i habitatge

+0'45 milions d'euros (Administració)

Àmbit de Promoció d'habitatges

+0'46 milions d'euros (Administració)

Àmbit de Rehabilitació i millora del parc d'habitatges / Àmbit d'Accés i ús adequat dels habitatges / Àmbit de Recursos, organització i coneixement

-0'17 milions d'euros (Administració)

BALANÇ GLOBAL

+0'198 milions d'euros (Administració)

Aquesta xifra positiva incrementarà el PMSH per la qual cosa es podrà destinar a la implementació de diversos ajuts econòmics de cara reforçar els serveis municipals destinats a les polítiques d'habitatge.

5. EXECUCIÓ DEL PLA

5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

El Programa d'Actuació (actuacions i programes, calendari i pressupost) inclòs en el document del Pla Local d'Habitatge és la proposta-guia que ha de conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència de l'esmentat Pla.

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva d'allò programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent.

L'apartat 8 de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran de preveure els mecanismes següents:

- A. Aquells que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles. Pel que fa al finançament públic s'hauran de proposar els compromisos financers que requereixin un concert amb l'administració de la Generalitat.
- B. Els de seguiment i avaluació del seu desplegament amb establiment d'indicadors de qualitat de la gestió.

L'**Ajuntament de Canovelles** no està en disposició encara de determinar els òrgans concrets de gestió del PLH per la qual cosa i en termes genèrics es determina que:

- Serveis territorials portarà a terme la coordinació i gestió del Pla.
- El PIH penjarà orgànicament de serveis territorials, tot i que pel desenvolupament de les actuacions participarà activament el departament de comunicació i serveis personals.
- Des de secretaria i intervenció actuaran de manera transversal per donar suport i assessorar en els seus àmbits de treball.

En el moment de l'entrada en vigor del PLH caldrà determinar i identificar els agents que intervindran en la seva gestió i avaluació amb els següents nivells:

- a. La identificació dels **agents responsables de la gestió** del PLH.
Caldrà definir les competències i les funcions que hauran d'assumir els diferents tècnics implicats en el desenvolupament dels programes i actuacions del pla, específicament:
 - El Director/a del PLH, màxim responsable de la gestió executiva.

- Els tècnics i/o agents municipals responsables de la gestió de les actuacions definides al pla (identificats en la fitxa de cada actuació), així com aquells altres que intervinguin com a col·laboradors en les referides actuacions, amb funcions de caràcter sectorial o transversal (secretaria, intervenció, participació ciutadana, etc.)

b. La identificació dels **òrgans municipals directament implicats en la gestió** del PLH.

Caldrà definir quins seran els òrgans col·legiats (excepcionalment, unipersonals) de l'ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació; específicament hauran de comprendre:

- Un nivell de direcció i supervisió política del projecte (Alcaldia, Regidoria, Junta de Govern, Comitè/Junta de Direcció/Seguiment creada a l'efecte, etc.), amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.
- Un nivell de gestió i seguiment tècnic del projecte (Director del PLH, Comitè/Comissió de Gestió Tècnica/Seguiment creada a l'efecte, etc.), amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

També caldrà recollir la participació en els mecanismes de seguiment de les altres administracions implicades en el desenvolupament del PLH, garantir la coordinació i l'encaix amb els processos de participació ciutadana vinculats a l'execució i seguiment del Pla i establir (si s'escau) el procediment i els mecanisme d'informació periòdica al Ple municipal.

c. La proposta d'**eines de seguiment** i avaluació del PLH.

Caldrà proposar models d'eines de seguiment i avaluació del pla (reunions, informes i fitxes de programació, seguiment i avaluació, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

d. La definició del **sistema d'indicadors** per a l'avaluació del PLH.

L'apartat 8.b de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran d'establir els mecanismes de seguiment i avaluació del desplegament del Pla i els indicadors de qualitat de la gestió.

En el present PLH (vegis fitxa B de les actuacions a l'annex 3) es defineixen dos tipus d'indicadors: els de gestió, procés o activitat, 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.

5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

En el moment de l'entrada en vigor del PLH caldrà concretar els mecanismes de participació pública que s'establiran per a possibilitar la participació dels diferents agents del municipi en el seguiment i l'execució del Pla.

Aquests mecanismes podran consistir en la redacció i execució d'un Pla de Participació. El Pla de Participació associat a l'execució del PLH, haurà de concretar, com a mínim:

- La identificació, descripció (composició, funcions, règim de reunions, etc.) de les comissions participatives (de seguiment, d'impuls, etc.) constituïdes per a contribuir al desenvolupament e impuls del PLH.
- La concreció i definició dels processos de participació que es posaran en marxa en la fase d'execució del PLH. Aquesta proposta haurà de ser discutida, validada i aprofundida un cop iniciat el procés d'execució del PLH pels òrgans o comissions que es considerin pertinents.
- La dotació econòmica prevista pel desenvolupament del Pla de Participació.

Canovelles, febrer de 2011

per l'equip redactor:

sgt.: **Pere Mogas**, *arquitecte*