



Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

APROVACIÓ INICIAL 2017

5. MEMÒRIA SOCIAL

Índex

1. INTRODUCCIÓ	3	7. PROPOSTA	16
2. MARC NORMATIU	3	7.1. Determinacions del POUM. Necessitats d'habitatge social	16
3. ANÀLISI DEMOGRÀFIC I SOCIOECONÒMIC DEL MUNICIPI	4	7.1.1. Compliment de la llei 18/2007 de dret a l'habitatge.	16
3.1. Anàlisi demogràfic	4	7.1.2. Compliment de les reserves mínimes obligatòries del sòl de protecció oficial.	16
3.1.1. Dades bàsiques	4	7.1.3. Justificació del compliment de les necessitats d'habitatge dotacional	16
3.1.2. Evolució de la població	4	7.1.4. Justificació de les superfícies mitjanes dels habitatges protegits	16
Estructura de la població.	4	7.1.5. Justificació de les mesures d'atenció a les necessitats de real·lotjament.	16
3.1.3. Origen de la Població.	7	7.1.6. Justificació de la distribució dels habitatges amb protecció oficial.	16
3.1.4. Distribució de la població al municipi	7	7.1.7. Previsions temporals per a l'inici i acabament de la construcció de l'habitatge protegit.	16
3.1.5. Creixement Vegetatiu.	8	7.2. Quantificació de les propostes per satisfer les necessitats d'habitatge social	17
3.1.6. Creixement Migratori.	8	8. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	18
3.1.7. Creixement de la població	9	8.1. Anàlisi	18
3.1.8. Projeccions de població.	9	8.1.1. Equipaments sanitaris assistencials	18
Anàlisi socioeconòmic	11	8.1.2. Equipaments educatius	18
3.1.9. Població ocupada	11	8.1.3. Equipaments esportius	18
Població aturada	11	8.1.4. Equipaments culturals i associatius	18
4. ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS	12	8.2. Diagnosi	18
4.1. Tipologia d'habitatges	12	8.3. Proposta	18
4.2. Característiques dels habitatges	12	9. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA	19
4.2.1. Règim de tinença	12		
4.2.2. Superfície dels habitatges	12		
4.2.3. Antiguitat dels habitatges	12		
4.2.4. Habitatges construïts de nova planta	12		
4.3. Mercat de l'habitatge	13		
4.3.1. Habitatges de renda lliure	13		
4.3.2. Habitatges de protecció pública	13		
5. DIAGNOSI DE NECESSITATS PER LES CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ	14		
6. DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES	14		
6.1. Distribució de la renda	14		
6.2. Esforç econòmic d'accés a l'habitatge i demanda exclosa	15		
6.3. Col·lectius d'atenció específica. Habitatge dotacional	15		
6.4. Càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció	15		

1. INTRODUCCIÓ

La figura de la memòria social, apareix per primer cop a la Llei d'urbanisme a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local. Aquest document estableix que la memòria social, havia de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si esqueia, dels altres tipus d'habitatge assequible determinats per la llei, així com justificar la inclusió de reserves d'habitatge dotacional.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a l'article 66 determinava que els plans d'ordenació urbanística municipal havien de contenir les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social, i desenvolupava amplament el contingut d'aquesta-

La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document **d'avaluació i justificació raonada** de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge, relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La funció de la memòria social del POUM és, d'una banda, analitzar les característiques socioeconòmiques de la població per tal d'identificar les necessitats d'habitatge social actual i les previsions futures i quantificar-les. D'altra, també té la funció d'analitzar les necessitats d'equipaments comunitaris i l'impacte social i de gènere del pla.

En base a les necessitats detectades, s'hauran d'establir els mecanismes per tal de donar-hi resposta. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives a polítiques d'habitatge, i contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge social, i especialment **d'habitatge amb protecció oficial i d'habitatge dotacional públic**, definint els percentatges de cada règim en base de les necessitats detectades. També ha de justificar la distribució espacial d'aquest habitatge pensada per afavorir la cohesió social, la integració urbana i la igualtat d'oportunitats entre els diferents grups socials.

Per tant, la memòria social haurà de concretar la previsió de les **reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, en coherència amb les necessitats d'habitatge detectades**, donant compliment, en tot cas, als estàndards mínims establerts per la legislació vigent, preveient la localització i la qualificació del sòl on situar-les.

També s'hauran de definir les previsions d'habitatge dotacional públic, i la concreció de sòls per aquest sistema, així com l'establiment d'altres mesures de foment de l'habitatge social que pugui preveure el pla.

De la informació estadística que ofereix la Generalitat sobre nombre anual d'habitatges construïts per municipi –Web del Departament de Medi Ambient i Habitatge, es desprèn que a Sant Cebrià de Vallalta durant els darrers anys (207-2015) dels 142 habitatges acabats cap ha estat de protecció oficial i que pel conjunt de la comarca del Maresme, aquests nombres van ser de 1.161 unitats de protecció oficial sobre un total de nous habitatges acabats de 17.648; és a dir, poc més del 8% dels nous habitatges construïts van ser de protecció oficial.

2. MARC NORMATIU

La redacció de la memòria social ha de contemplar les determinacions establertes en la normativa vigent:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya (LDH), parcialment modificat per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, (LU).

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (RLU).

Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

Decret 75/2014, de 2 de febrer, del Pla del dret a l'habitatge 2014-2016, (PDH).

La memòria social es regula a través dels següents articles: 59 i DT 6ª2 de la LU, al 66 i 69 del RLU i 14, 18 i 20 de la LDH.

3. ANÀLISI DEMOGRÀFIC I SOCIOECONÒMIC DEL MUNICIPI

3.1. Anàlisi demogràfic

3.1.1. Dades bàsiques

La població del municipi de Sant Cebrià de Vallalta està distribuïda entre el nucli urbà, les urbanitzacions de Can Palau, Castellar d'Índies, Vistamar i Can Domènec, can Xuxa i disseminats amb un total de 3.329 habitants i una densitat de 212,3 hab./Km².

DADES BÀSIQUES

Població (2016)	3.329
Comarca	Maresme
Superfície (km2)	15,7
Altitud (m)	71
Longitud (º)	2,600547
Latitud (º)	41,620586
Superfície (km2)	15,7
Densitat (hab./km2)	212,3

3.1.1. Estructura de la població.

Població. Per sexe. 2016

	Sant Cebrià de Vallalta		Maresme		Catalunya	
Homes	1.732	52,0%	218.291	49,4%	3.697.368	49,2%
Dones	1.597	48,0%	223.214	50,6%	3.825.228	50,8%
Total	3.329	100,0%	441.505	100,0%	7.522.596	100,0%

Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

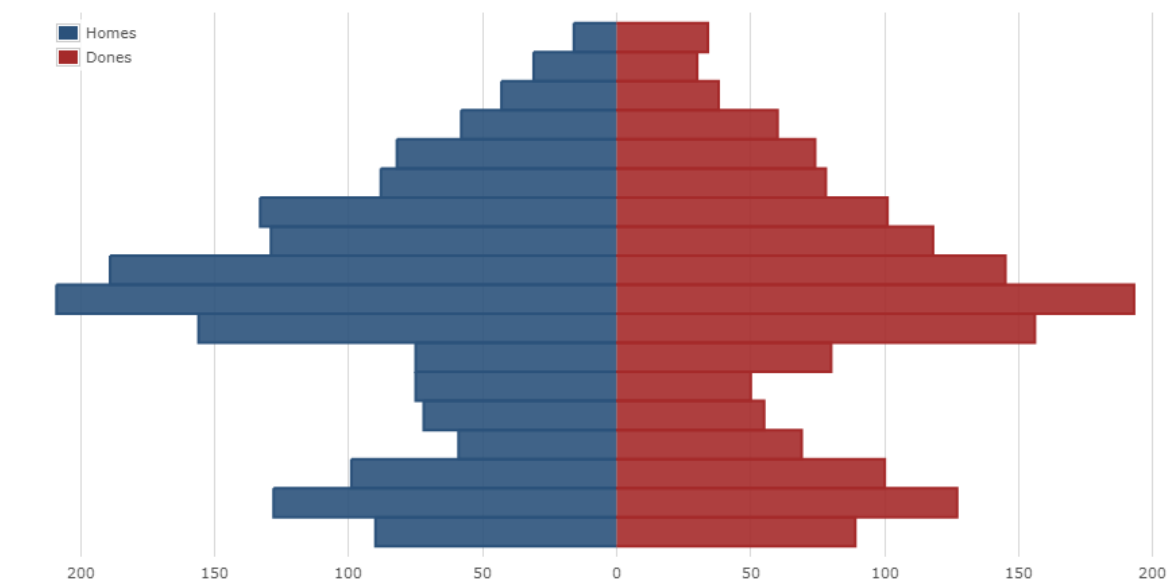
Població. Per grups d'edat. 2016

	Sant Cebrià de Vallalta		Maresme		Catalunya	
De 0 a 14 anys	633	19,0%	72.367	16,4%	1.180.054	15,7%
De 15 a 64 anys	2.230	67,0%	291.786	66,1%	4.963.265	66,0%
De 65 a 84 anys	416	12,5%	65.480	14,8%	1.158.651	15,4%
De 85 anys i més	50	1,5%	11.872	2,7%	220.626	2,9%
Total	3.329	100,0%	441.505	100,0%	7.522.596	100,0%

Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

Piràmide de població

Població. Per sexe i edat quinquenal. Sant Cebrià de Vallalta. 2016



Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

3.1.2. Evolució de la població

L'anàlisi de l'evolució de la població per a Sant Cebrià de Vallalta mostra un creixement irregular, amb pèrdues de població als anys 1860, 1877, 1900, 1910, 1930, 1945 i 1950. Durant aquest període el municipi manté una població que oscil·la a l'entorn dels 400 habitants. A partir de 1965 el creixement de la població és progressiu fins arribar als 854 habitants al 1991. Entre l'any 1991 i 2000 es produeix el major creixement del municipi que duplica la seva població, passant dels 854 als 1757 habitants.

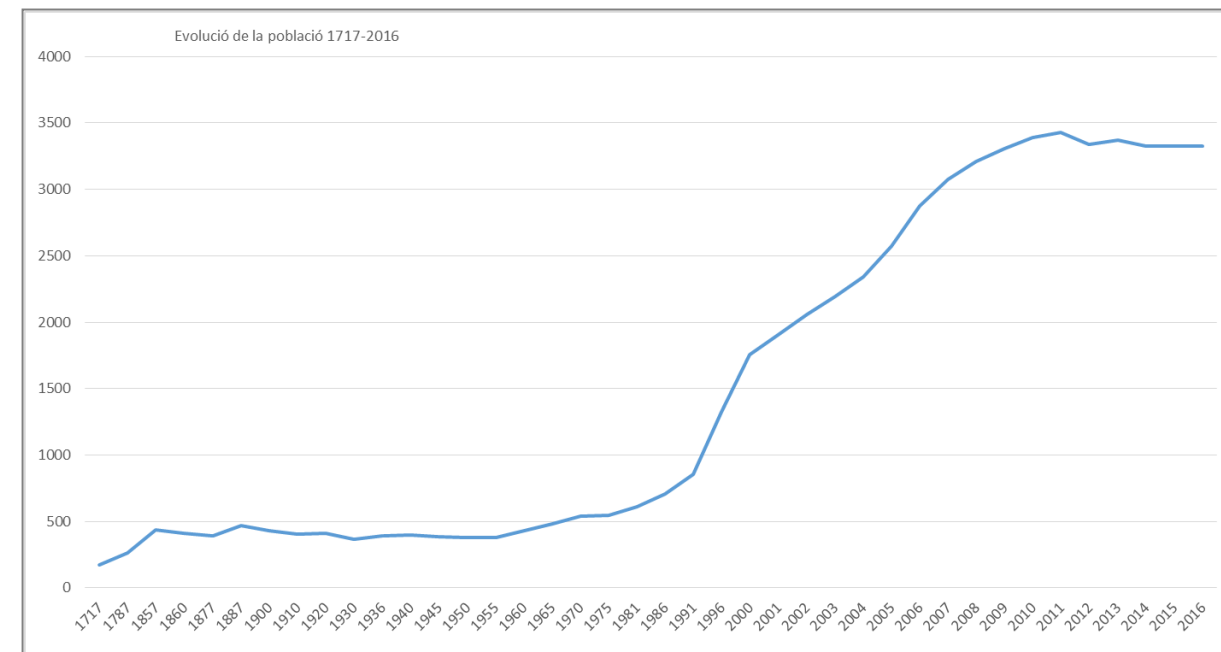
En el període de temps comprès entre els anys 2000-2007 la població del municipi passa dels 1.757 als 3.075 habitants, un creixement del 75% (a l'entorn del 10 % anual). A partir d'aquesta data el creixement continua a un ritme del 2,85% anual fins el 2012 on el municipi sofreix una disminució de la població del 2012-2016 passant de 3.426 a 3.329 habitants.

Evolució de la població. Sant Cebrià de Vallalta.

	1717	1787	1857	1860	1877	1887	1900	1910	1920	1930	1936	1940
St Cebrià de Vallalta	171	266	437	413	392	467	429	403	409	368	391	401
	--	55,6%	64,3%	-5,5%	-5,1%	19,1%	-8,1%	-6,1%	1,5%	-10,0%	6,3%	9,0%

	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1981	1986	1991	1996	2000	2001	2002	2003
	384	381	381	428	484	537	549	610	706	854	1322	1.757	1.904	2.060	2.195
	-4,2%	-0,8%	0,0%	12,3%	13,1%	11,0%	2,2%	11,1%	15,7%	21,0%	54,8%	32,9%	8,4%	8,2%	6,6%

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	2.343	2.575	2.873	3.075	3.208	3.309	3.388	3.426	3.337	3.368	3.328	3.326	3.329
	6,7%	9,9%	11,6%	7,0%	4,3%	3,1%	2,4%	1,1%	-2,6%	0,9%	-1,2%	-0,1%	0,1%

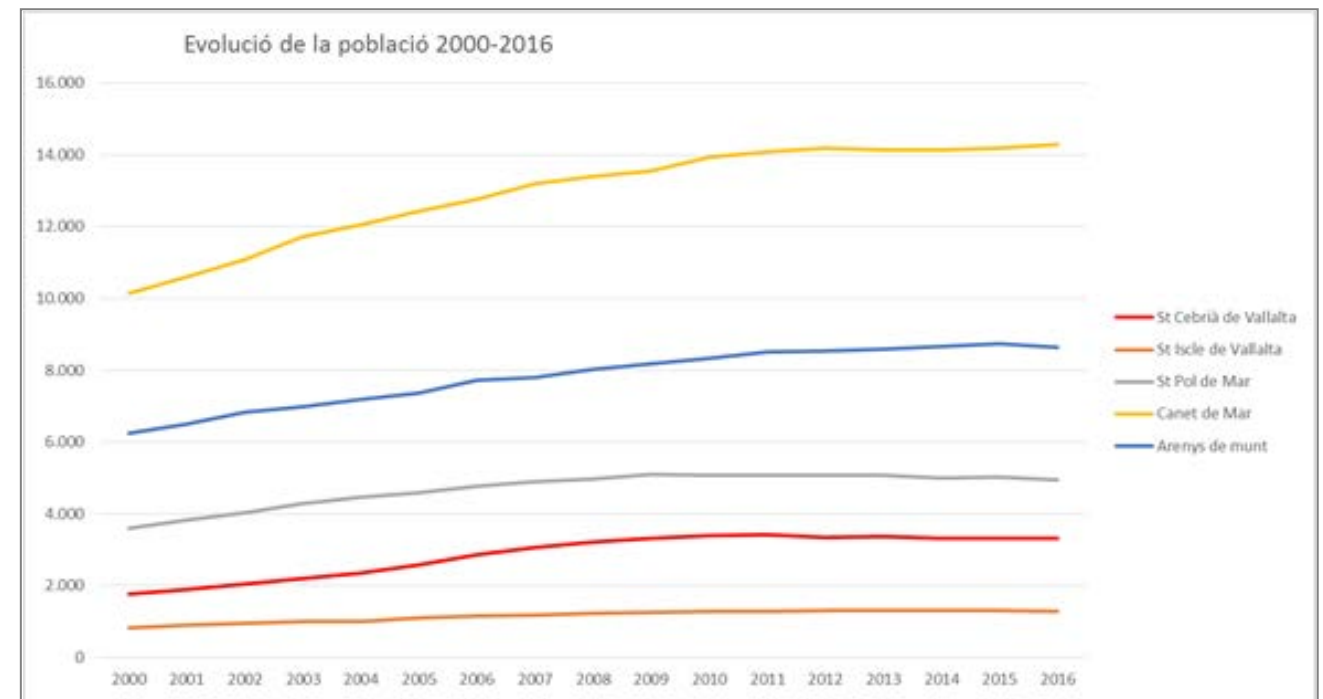


El creixement de la població del municipi ha estat el major en termes relatius de l'àmbit de la Vallalta (Arenys de Munt, Sant Iscle, Sant Cebrià i Sant Pol de Mar) amb un 89.47% entre els anys 2000 i 2016.

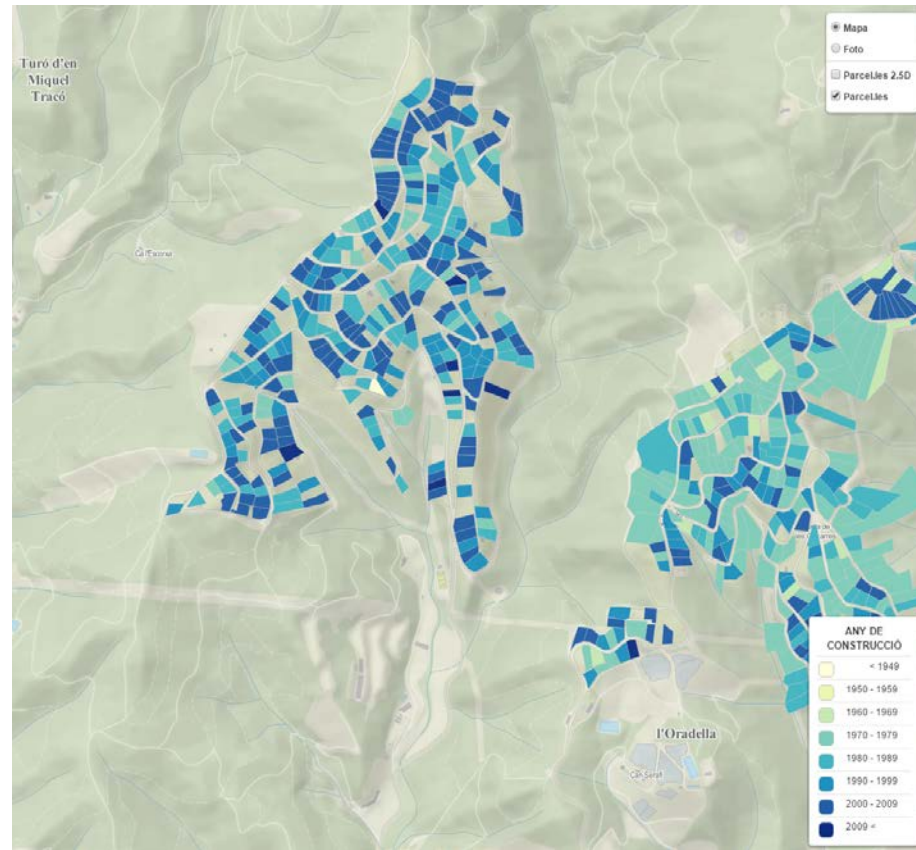
Evolució de la població. Sant Cebrià de Vallalta, la Vallalta.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sant Cebrià de Vallalta	1.757	1.904	2.060	2.195	2.343	2.575	2.873	3.075	3.208
	8,37%	8,19%	6,55%	6,74%	9,90%	11,57%	7,03%	4,33%	8,37%
Sant Iscle de Vallalta	839	894	961	995	1.016	1.095	1.166	1.193	1.235
Arenys de Munt	6.242	6.512	6.827	6.977	7.190	7.369	7.721	7.807	8.023
Sant Pol de Mar	3.594	3.821	4.035	4.276	4.464	4.597	4.773	4.904	4.970
Canet de Mar	10.138	10.585	11.065	11.722	12.047	12.429	12.766	13.181	13.381

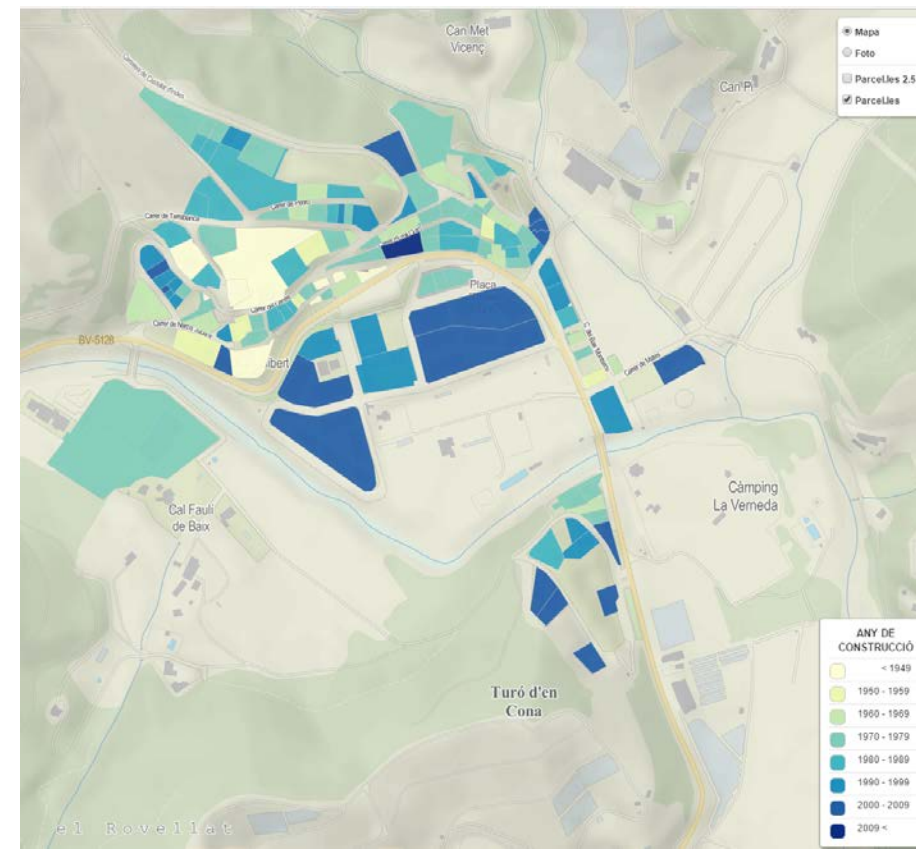
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Sant Cebrià de Vallalta	3.309	3.388	3.426	3.337	3.368	3.328	3.326	3.329
	3,15%	2,39%	1,12%	-2,60%	0,93%	-1,19%	-0,06%	0,09%
Sant Iscle de Vallalta	1.267	1.280	1.281	1.322	1.323	1.304	1.308	1.292
Arenys de Munt	8.190	8.335	8.500	8.530	8.588	8.654	8.736	8.638
Sant Pol de Mar	5.102	5.076	5.070	5.073	5.066	4.997	5.012	4.951
Canet de Mar	13.548	13.915	14.072	14.183	14.124	14.123	14.177	14.284



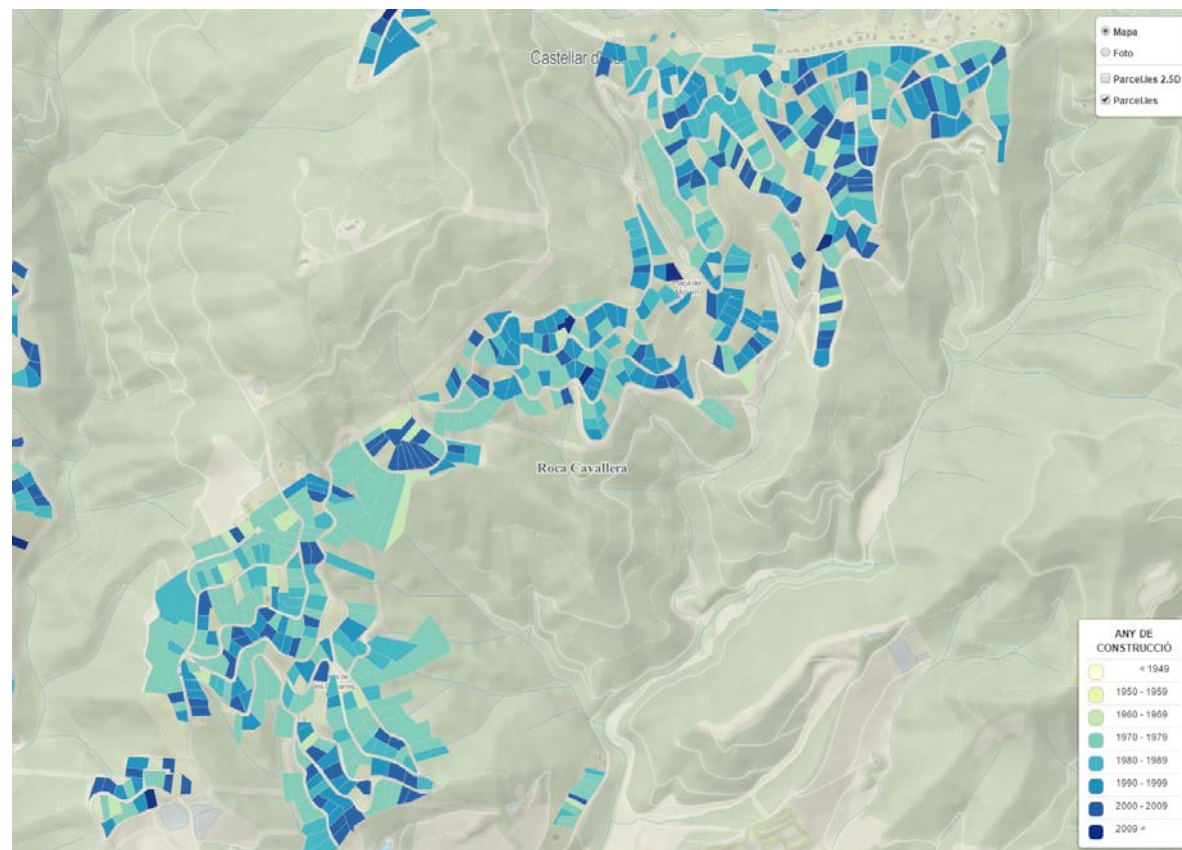
L'anàlisi dels edificis segons l'any de construcció (segons dades de cadastre) permet identificar la distribució del creixement en els diferents nuclis. Es pot constatar el creixement del nucli i la ocupació dels solars vacants de les urbanitzacions, especialment destacable en el cas de can Palau.



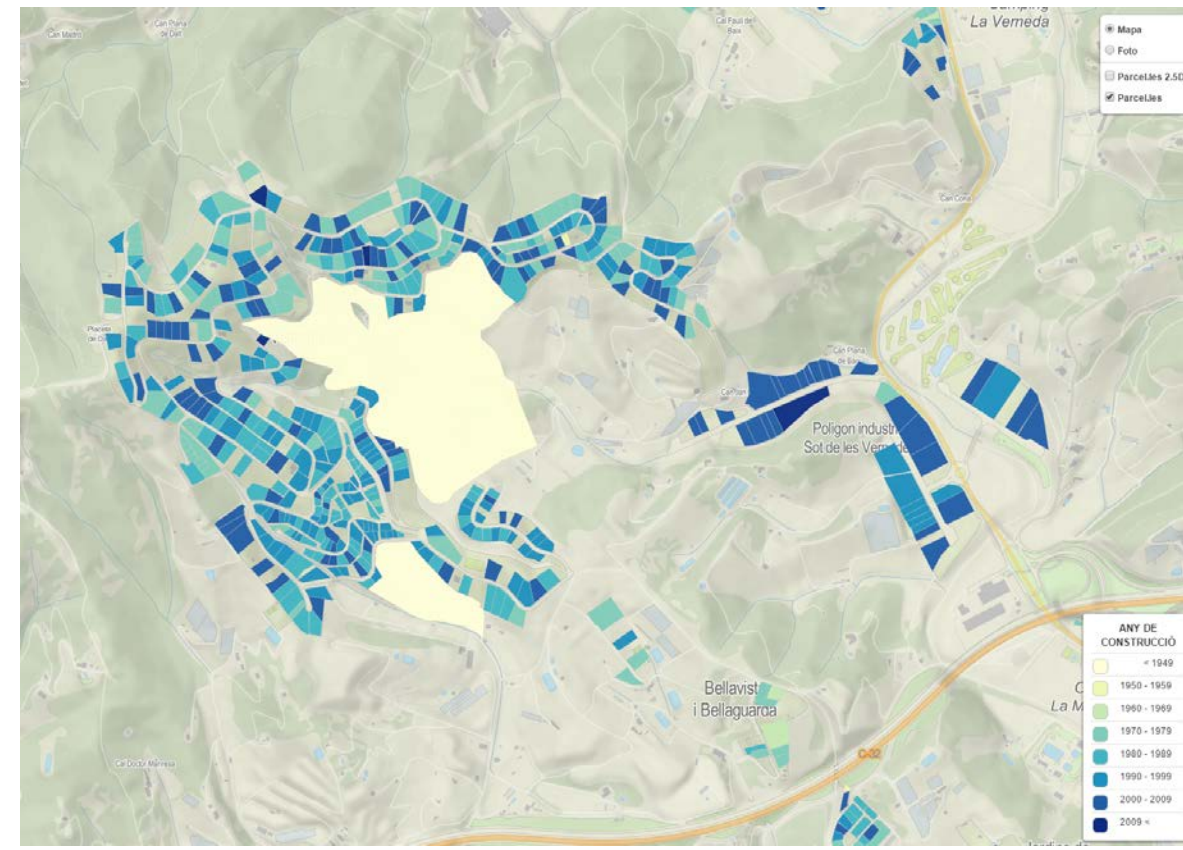
Edificis per any de construcció (ICGC dades de cadastre)



Edificis per any de construcció (ICGC dades de cadastre)



Edificis per any de construcció (ICGC dades de cadastre)



Edificis per any de construcció (ICGC dades de cadastre)

3.1.3. Origen de la Població.

Població. Per lloc de naixement. 2016

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya		
Catalunya	2.499	75,1%	305.540	69,2%	4.880.987
Resta d'Espanya	473	14,2%	76.659	17,4%	1.348.713
Estranger	357	10,7%	59.306	13,4%	1.292.896
Total	3.329	100,0%	441.505	100,0%	7.522.596

Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

Població. Per nacionalitat, continents i sexe

Sant Cebrià de Vallalta. 2016

	Homes	Dones	Total
Espanyola	1.597	1.479	3.076
Resta UE	64	57	121
Resta Europa	13	8	21
Àfrica	40	22	62
Amèrica del Nord i Central	2	5	7
Amèrica del Sud	10	16	26
Àsia i Oceania	6	10	16
Total	1.732	1.597	3.329

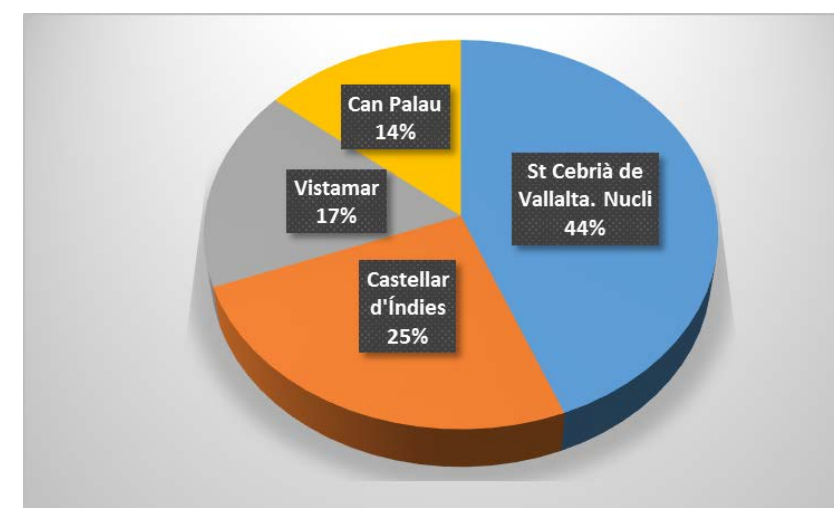
Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

Pel que fa a la població de Sant Cebrià de Vallalta destaca que el 89% de la població (2.972 habitants) són de nacionalitat espanyola, dels quals 2.499 habitants són nascuts a Catalunya. El següent grup de població important és el de la població procedent de la resta de la Unió Europea (121 habitants) seguits de la població procedent d'Àfrica (62 habitants).

3.1.4. Distribució de la població al municipi

La major part de la població del municipi resideix a les urbanitzacions, un 56% del total. Així mateix és pot destacar l'important creixement de can Palau que ha passat dels 175 habitants de 2001 als 474 habitants a l'any 2013. Això suposa un creixement del 171%, enfront dels creixements entre el 60 i 64% de la resta de nuclis i del 74% global.

Entitat de població	Habitants							
	2001		2009		2011		2013	
St Cebrià de Vallalta. Nucli	909	46,6%	1.283	41,3%	1.524	44,5%	1.491	44,0%
Castellar d'Índies	513	26,3%	817	26,3%	846	24,7%	853	25,2%
Vistamar	355	18,2%	569	18,3%	580	16,9%	570	16,8%
Can Palau	175	9,0%	439	14,1%	476	13,9%	474	14,0%
total	1.952	100,0%	3.108	100,0%	3.426	100,0%	3.388	100,0%



3.1.5. Creixement Vegetatiu.

S'entén per creixement vegetatiu a la diferència entre la taxa de natalitat (Naixements) i la taxa de mortalitat (Defuncions), sense tenir en compte les migracions. Les dades del creixement natural de la població al municipi de Sant Cebrià de Vallalta per a l'any 2015 mostren més naixements que defuncions, per tant, en aquest any el moviment natural de la població és positiu, amb +13 habitants. Aquest creixement positiu es repeteix durant els darrers 30 anys, destacant l'any 2008 on el creixement va ser de +49 habitants.

Naixements. Per sexe. 2015

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Nens	12	2.054	36.406
Nenes	11	1.892	34.044
Total	23	3.946	70.450

Defuncions. Per sexe. 2015

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Homes	9	1.884	32.212
Dones	3	1.969	32.654
Total	12	3.853	64.866

Creixement natural 13 93 5.584

Font: Idescat, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE

Any	Natalitat	Mortalitat	Creixement vegetatiu	Any	Natalitat	Mortalitat	Creixement vegetatiu
2015	23	12	11	1999	21	7	14
2014	28	11	17	1998	15	10	5
2013	28	15	13	1997	12	8	4
2012	52	9	43	1996	16	7	9
2011	44	12	32	1995	13	7	6
2010	50	12	38	1994	14	7	7
2009	50	15	35	1993	15	5	10
2008	62	13	49	1992	10	4	6
2007	62	16	46	1991	14	4	10
2006	45	12	33	1990	13	9	4
2005	42	17	25	1989	17	4	13
2004	35	6	29	1988	11	4	7
2003	25	8	17	1987	7	5	2
2002	34	8	26	1986	10	3	7
2001	29	9	20	1985	5	4	1
2000	25	11	14	1984	11	7	4

3.1.6. Creixement Migratori.

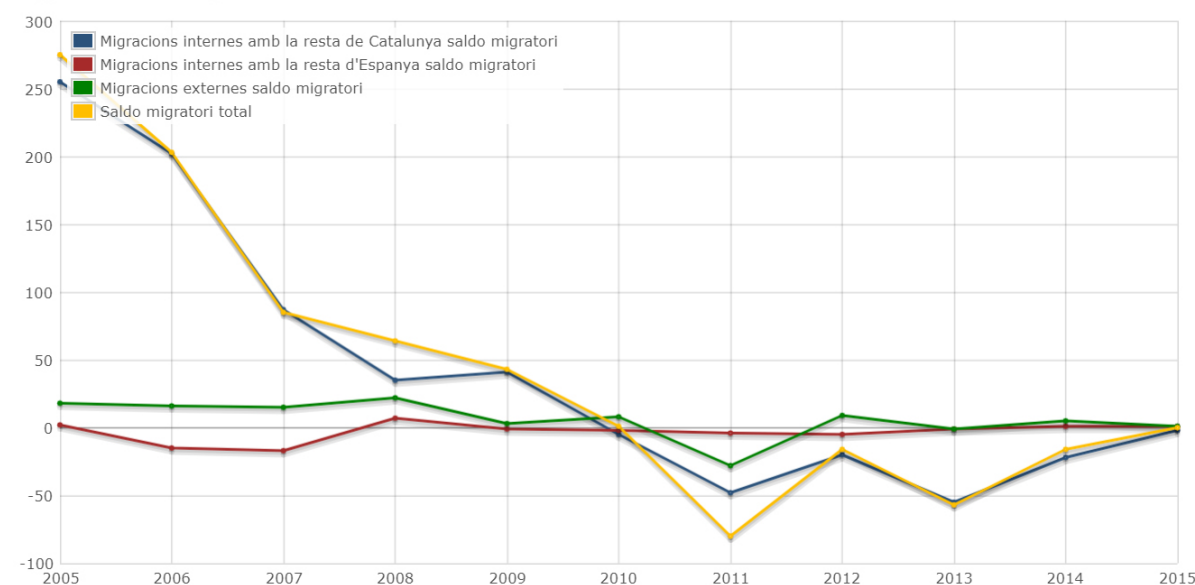
El creixement migratori del municipi s'ha nodrit principalment de migracions internes amb la resta de Catalunya (especialment les provinents de la resta de la província). L'evolució d'aquest component de creixement en els darrers anys ha estat decreixent fins a assolir valors negatius des de l'any 2010.

Migracions. Totals. Sant Cebrià de Vallalta

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Migracions internes amb la resta de Catalunya											
immigracions	196	186	156	179	176	188	229	210	264	381	418
emigracions	198	208	211	199	224	193	188	175	177	179	163
saldo migratori	-2	-22	-55	-20	-48	-5	41	35	87	202	255
Migracions externes amb la resta d'Espanya											
immigracions	17	24	15	7	8	10	21	16	4	10	15
emigracions	16	23	16	12	12	12	22	9	21	25	13
saldo migratori	1	1	-1	-5	-4	-2	-1	7	-17	-15	2
Migracions externes											
immigracions	29	23	18	27	16	21	20	26	27	31	21
emigracions	28	18	19	18	44	13	17	4	12	15	3
saldo migratori	1	5	-1	9	-28	8	3	22	15	16	18
Saldo migratori total	0	-16	-57	-16	-80	1	43	64	85	203	275

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Migracions. Saldos migratoris. Sant Cebrià de Vallalta. 2005-2015



Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

3.1.7. Creixement de la població

El creixement global del municipi es compon de la suma del creixement natural i el saldo migratori. El municipi mostra unes dades de creixement natural superiors a les del conjunt del Maresme i del conjunt de Catalunya (disposa d'una estructura de la població menys envellida).

El moviment migratori mostra així mateix unes dades superiors a les del conjunt del Maresme i del conjunt de Catalunya si bé es nodreix principalment de moviments provinents de la resta de la comarca i de la resta de la província.

Creixement intercensal 2001-2011 de la població

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Creixement total. 2011	1.381	77.668	1.176.733
Creixement total (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants). 2001-2011	52,27	19,64	16,98
Creixement natural (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants). 2001-2011	12,15	4,14	3,04
Creixement migratori (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants). 2001-2011	40,12	15,51	13,94

Font: Idescat.

Període	Naixements	Defuncions	Creixement natural	Saldo Migratori	Total creixement
2012-2015	131	47	84	-89	-5
2001-2011	442	121	321	1.060	1.381
1996-2001	110	49	61	568	629
Total	632	179	453	1.545	1.998

Font: Idescat.

3.1.8. Projeccions de població.

Les projeccions de població pel conjunt de la comarca del Maresme fins a l'any 2026 contemplen tres possibles escenaris, segons el resum estadístic de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

Estimacions de creixement, Maresme

Any	Població escenari baix	Població escenari Mitjà	Població escenari Alt
2026	403.193	431.184	463.592
2025	404.576	430.346	458.730
2024	405.972	429.523	454.183
2023	407.363	428.750	449.981
2022	408.796	428.044	446.133
2021	410.389	427.450	442.598
2020	412.179	426.995	439.487
2019	414.342	426.768	436.823
2018	416.904	426.875	434.752
2017	419.986	427.353	433.482
2016	423.415	428.354	432.676
2015	426.983	429.698	432.232
2014	430.346	431.373	432.340
2013	433.052	433.052	433.052

Font: Idescat (elaboració pròpia)

Segons aquestes projeccions de població, només es produiria un creixement positiu per a l'escenari més alt. Aquestes projeccions prenent com a base l'any 2013, disten molt de les projectades amb base al 2008 on es preveien creixements entre el 8,67% i el 16,22%. Es necessari assenyalar que la població de la comarca a l'any 2017 era de 441.505 habitants, superior fins i tot a la projecció corresponent a l'escenari alt per a l'any 2020.

Amb aquestes dades com a punt de partida es pot fer una extrapolació a les dades del municipi. En aquest cas no es considera un escenari de creixement negatiu i es ponderen les projeccions considerant com a base la població real de l'any 2016.

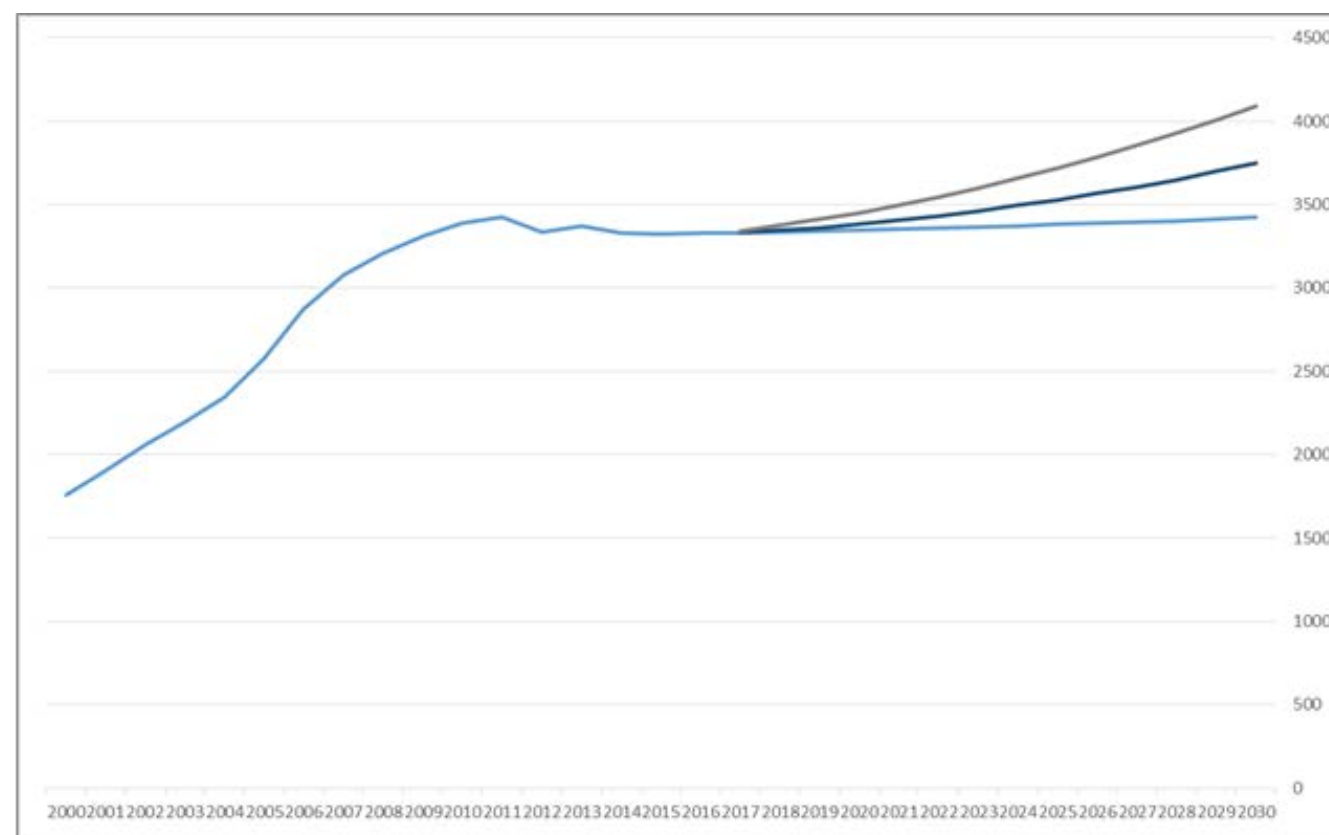
És necessari tenir en compte que d'acord amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona el nucli de Sant Cebrià de Vallalta té una estratègia de creixement moderat. Aquesta estratègia implica que per les seves característiques, la seva accessibilitat i disponibilitat de sòl aquests municipis poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

Tanmateix és necessari també tenir en compte tant el component de migració interna que va generar el creixement demogràfic (promocions assequibles, transformació de segones residències, model d'habitatge unifamiliar,...) com el creixement natural del municipi, superior a la mitja de la comarca i del conjunt de Catalunya.

Estimacions de creixement. Sant Cebrià de Vallalta.

any	Població escenari baix	Població escenari mitjà	Població escenari alt
2030	3422	3751	4093
2029	3412	3699	4009
2028	3403	3648	3927
2027	3395	3605	3854
2026	3387	3566	3786
2025	3380	3529	3721
2024	3373	3494	3659
2023	3366	3462	3600
2022	3359	3432	3545
2021	3353	3405	3496
2020	3347	3381	3451
2019	3341	3361	3410
2018	3336	3345	3374
2017	3332	3335	3344
2016	3329	3329	3329
2015	3326	3326	3326
2014	3328	3328	3328
2013	3368	3368	3368
2012	3337	3337	3337
2011	3426	3426	3426
2010	3388	3388	3388

Projeccions de població



Es poden considerar doncs les següents projeccions de població i necessitats d'habitatge

	població 2030	població 2016	increment habitants	increment habitatges
escenari baix	3.422	3.329	93	36
escenari mig	3.751	3.329	422	162
escenari alt	4.093	3.329	764	294

3.2. Anàlisi socioeconòmic

3.2.1. Població ocupada

Població. Per relació amb l'activitat econòmica. 2011

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Població ocupada	1.323	168.913	3.033.916
Població desocupada	596	69.736	1.052.138
Població activa	1.919	238.649	4.086.055
Població inactiva	1.412	191.183	3.386.882
Població de 16 anys i més	2.726	353.494	6.223.448

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Afiliacions al règim general de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Març 2017

	Sant Cebrià de Vallalta		Maresme		Catalunya	
Agricultura	:		177	0,2%	8.848	0,3%
Indústria	267	46,8%	15.789	17,6%	418.395	16,3%
Construcció	47	8,2%	4.950	5,5%	121.951	4,8%
Serveis	253	44,4%	68.816	76,7%	2.011.818	78,6%
Total	570	100,0%	89.732	100,0%	2.561.012	100,0%

Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Afiliacions al règim d'autònoms de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Març 2017

	Sant Cebrià de Vallalta		Maresme		Catalunya	
Agricultura	19	6,1%	686	2,0%	23.873	4,4%
Indústria	22	7,1%	3.243	9,2%	47.283	8,7%
Construcció	61	19,6%	4.448	12,7%	66.281	12,1%
Serveis	209	67,2%	26.725	76,1%	408.512	74,8%
Total	311	100,0%	35.102	100,0%	545.949	100,0%

Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Les dinàmiques de població ocupada per sector d'activitat, observades a nivell comarcal i municipal no coincideixen, mentre que al Maresme i a Catalunya s'ha sofert un procés de terciarització al municipi de Sant Cebrià de Vallalta s'ha industrialitzat. Ateses les petites magnituds del municipi hom pot interpretar també com una manca (o potencial de desenvolupament) d'oferta de serveis.

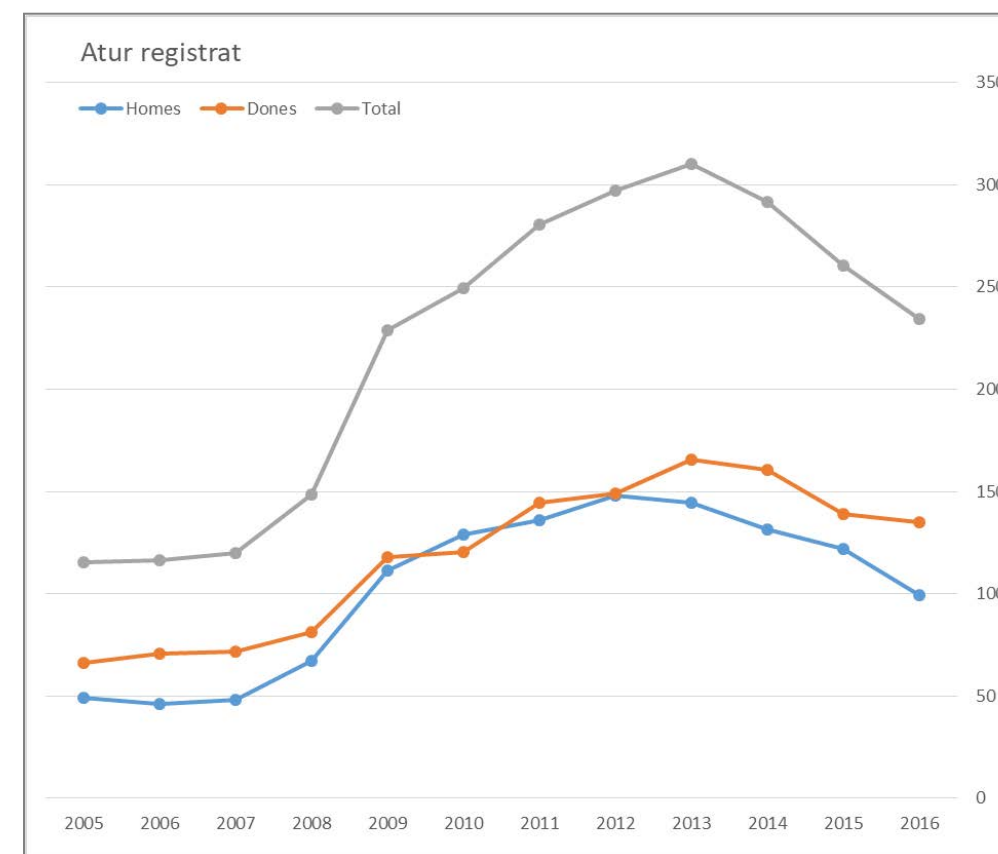
Així mateix es troben diferències de repartiment dels treballadors autònoms on es detecta també el menor pes del sector serveis tant en relació a la comarca com al conjunt de Catalunya i un pes encara significatiu de les activitats agrícoles.

Població aturada

Atur registrat. Per sexe. Sant Cebrià de Vallalta.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Homes	49,3	45,9	48,3	67,2	111,3	128,9	136,1	148,2	144,4	131,3	121,9	99,4
Dones	66,0	70,5	71,6	81,1	117,8	120,4	144,7	148,8	165,6	160,5	138,8	135,2
Total	115,3	116,4	119,9	148,3	229,1	249,3	280,8	297,0	310,0	291,8	260,7	234,6

Unitats: Mitjanes anuals. Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies



Atur registrat. Per sexe i edat. Sant Cebrià de Vallalta. 2016

Edat	Homes	Dones	Total
De 16 a 19 anys	1,7	3,2	4,8
De 20 a 24 anys	5,1	4,7	9,8
De 25 a 29 anys	9,1	6	15,1
De 30 a 34 anys	6,7	10,3	17
De 35 a 39 anys	7,8	20,5	28,3
De 40 a 44 anys	12,1	25,9	38
De 45 a 49 anys	17	17,6	34,6
De 50 a 54 anys	16,3	16,3	32,5
De 55 a 59 anys	12,4	15,1	27,5
De 60 anys i més	11,4	15,7	27,1
Total	99,4	135,2	234,6

Unitats: Mitjanes anuals. Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

4. ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS

4.1. Tipologia d'habitatges

En el municipi de Sant Cebrià de Vallalta, per a l'any 2011, el 63,90% dels habitatges són habitatges de primera residència, el 18,83% habitatges de segona residència, i el 17,26% restant es troben vacants. Aquest fet indica l'existència d'un grau d'estacionalitat de la població del municipi molt marcat, que es tradueix en un augment de la població en caps de setmana, festius i vacances.

És així mateix destacable el major percentatge d'habitatges buits respecte a les dades globals del Maresme i de Catalunya com a una utilització anòmala del parc d'habitatges.

Habitatges familiars. Per tipus. 2011

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Principals	1.296	63,9%	166.198
Secundaris	382	18,8%	24.500
Buits	350	17,3%	22.704
Total	2.028	100,0%	213.402

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

4.2. Característiques dels habitatges

4.2.1. Règim de tinença

Habitatges familiars principals. Per règim de tinença. 2011

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
De propietat	1.296	126.511	2.188.657
De lloguer	:	28.580	582.701
Altra forma	:	11.107	173.586
Total	1.296	166.198	2.944.944

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

En relació als habitatges principals és destacable la inexistència de mercat de lloguer, al menys a la data de l'estudi i segons les dades de Idescat. Val a dir que dels 1.296 habitatges en règim de propietat, 348 corresponien a compra pagada i 754 a compra amb pagaments pendents.

4.2.2. Superfície dels habitatges

Habitatges familiars principals. Per superfície útil. 2011

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Fins a 60 m2	162	12,5%	23.442
De 61 a 90 m2	464	35,8%	79.516
De 91 a 120 m2	411	31,7%	33.592
De 121 i més m2	259	20,0%	29.649
Total	1.296	100,0%	166.198

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

La majoria dels habitatges de Sant Cebrià de Vallalta tenen una superfície de 61 a 90m², concretament el 35,80%, seguit dels habitatges d'entre 91-120m², representant un 31,71%.

Atesa la tipologia dominant d'habitatge unifamiliar, és justifiquen els diferents percentatges d'habitatges fins a 60m2 i superiors a121m2 que presenta el municipi en relació als globals del Maresme i Catalunya.

NOTA: Les dades d'Idescat presenten manca d'informació respecte als habitatges inferiors a 60m2 i entre 151m2-180m2. El quadre reflecteix els 162 habitatges sense dades com a inferiors a 60m2

4.2.3. Antiguitat dels habitatges

Atès l'important creixement de la població a partir de l'any 1991 (es quadruplica la població) es pot suposar un parc d'habitatges relativament actualitzat.

Les dades accessibles a l'Idescat corresponen als anys1991 i 2001.

4.2.4. Habitatges construïts de nova planta

En el període 2000 – 207 la mitjana anual d'habitatges iniciats a Sant Cebrià de Vallalta ha estat de l'ordre de les 76 unitats, mentre que la mitjana anual del període 2008-2016 és d'uns 3 habitatges. En els darrers cinc anys tant sols s'han iniciat 6 habitatges.

Durant aquests anys no s'ha construït cap habitatge de protecció pública en el municipi.

	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules d'habilitat(p rimera ocupació)	Habitatges acabats
2016	0	1	0	2	1
2015	0	0	0	4	2
2014	0	0	0	1	2
2013	0	2	0	8	2
2012	0	3	0	10	3
2011	0	1	0	42	36
2010	0	7	0	19	4
2009	0	3	0	15	8
2008	0	7	0	23	17
2007	0	75	0	40	39
2006	0	34	0	41	33
2005	0	64	0	119	125
2004	0	132	0	116	105
2003	0	65	0	102	116
2002	0	102	0	38	31
2001	0	73	0	33	34
2000	0	60	0	42	49

Font:

1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2010-2016: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

75,625
2,66666667

4.3. Mercat de l'habitatge

L'objectiu del present apartat és analitzar els preus de l'actual mercat de l'habitatge pel que fa al habitatges de renda lliure i als habitatges de protecció pública. Per l'estudi del preu mig dels habitatges lliures, tan de compra com de lloguer, s'ha elaborat un estudi de mercat. Per l'anàlisi del preus dels habitatges de protecció pública, tant de lloguer com de compra, les dades s'han obtingut de la Secretaria d'Habitatge del Departament de Territori i Sostenibilitat.

El mercat de l'habitatge presenta valors força distorsionats en el moment actual. És necessari considerar l'existència en el mercat de promocions a la venda per sota fins tot del seu cost de construcció. És el cas de promocions en mans de filials de gestió d'actius de la banca com Aliseda o Altamira. Ateses les distorsions del mercat immobiliari actual s'incorpora una ponderació i homogeneïtzació de les dades per establir una estimació inicial dels valors de mercat d'obra nova

4.3.1. Habitatges de renda lliure

Estudi de mercat

Plurifamiliar	preu €	sup m2	€/m2	€/m2	€/m2
St Cebrià	115.000	65	1.769,23	1.769,23	1.769,23
St Cebrià	158.000	100	1.580,00	1.580,00	
St Cebrià	159.000	105	1.514,29	1.514,29	
St Cebrià	185.000	80	2.312,50	2.312,50	
St Cebrià	199.000	103	1.932,04	1.932,04	1.932,04
St Cebrià	130.000	80	1.625,00	1.625,00	1.625,00
St Cebrià	157.500	87	1.810,34	1.810,34	1.810,34
Preu mig			1.791,91	1.791,91	1.784,15

Es pot considerar un valor de venda de mercat d'obra nova de 1.790€/m2

Estudi de mercat

Unifamiliar aïllada	preu €	sup m2	€/m2	€/m2	€/m2
St Cebrià	565.000	300	1.883,33	1.883,33	1.883,33
St Cebrià	203.600	191	1.065,97	--	--
St Cebrià	295.000	200	1.475,00	1.475,00	1.475,00
Arenys de Munt	495.000	369	1.341,46	1.542,68	1.542,68
St Cebrià	215.000	130	1.653,85	1.653,85	1.653,85
St Cebrià	400.000	230	1.739,13	1.739,13	1.739,13
Preu mig			1.526,46	1.687,83	1.602,66

Es pot considerar un valor de venda de mercat d'obra nova a l'entorn dels 1.600-1.690€/m2

Estudi de mercat

Unifamiliar filera	preu €	sup m2	€/m2	€/m2	€/m2
St Cebrià	295.000	198	1.489,90	1.489,90	
St Cebrià	295.000	180	1.638,89	1.638,89	1.638,89
St Iscle	198.000	120	1.650,00	1.650,00	1.650,00
St Iscle	379.000	180	2.105,56	2.105,56	2.105,56
Canet de Mar	285.000	173	1.647,40	1.647,40	1.647,40
Arenys de Mar	312.313	167	1.870,14	1.870,14	1.870,14
Arenys de Munt	295.000	193	1.528,50	1.528,50	
Preu mig			1.704,34	1.704,34	1.782,40

Es pot considerar un valor de venda de mercat d'obra nova a l'entorn dels 1.750€/m2

4.3.2. Habitatges de protecció pública

Dintre dels habitatges de protecció oficial es poden distingir diferents categories i preus màxims de venda depenent del llinar d'ingressos familiars: règim general i règim especial.

Els habitatges de protecció concertat, són habitatges que l'administració ha qualificat com a tals, amb la finalitat que es puguin vendre a un preu inferior al de l'habitatge lliure, però lleugerament superior al de l'HPO, per facilitar l'accés a col·lectius amb rendes que no els permetin accedir a habitatge de protecció oficial.

La Secretaria d'Habitatge estableix unes zones geogràfiques per determinar els preus dels habitatges de protecció oficial. Per tant, el €/m² varia depenent de la seva ubicació, en aquest context, el municipi de Sant Cebrià de Vallalta es troba inclòs a la Zona B.

És necessari assenyalar que en el moment actual el preu de l'habitatge concertat és molt proper, o fins i tot superior, al de l'habitatge lliure.

Preus màxims de l'habitatge de protecció oficial

Zona B	Habitatge	Garatge i traster
Règim general	1.576,64 €/m ² útil	945,98 €/m ² útil
	1.212,80 €/m ² cons	
Règim especial	1.478,10 €/m ² útil	886,86 €/m ² útil
	1.137,00 €/m ² cons	

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Habitatge i Millora Urbana

Preus màxims de l'habitatge de protecció concertat

Zona B	Habitatge	Garatge i traster
Preu concertat	2.183,04 €/m ² útil	1.091,52 €/m ² útil
	1.679,25 €/m ² cons	

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Habitatge i Millora Urbana

El metre quadrat de lloguer dels habitatges de fins a 10 anys varia entre els 7,23 i els 6,77 euros el metre quadrat. Pel que fa als habitatges de 25 anys de règim general el preu de lloguer és de 5,91 euros metre quadrat.

Preus màxims pels habitatges amb protecció oficial de lloguer (Euros/m² de superfície útil)

Zona B	Règim especial		Règim general		Preu concertat	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
	5.54	2.77	5.91	2.96	7.23	2.89

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Habitatge i Millora Urbana

5. DIAGNOSI DE NECESSITATS PER LES CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

D'acord amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona el nucli de Sant Cebrià de Vallalta té una estratègia de creixement moderat, els nuclis de can Palau i Castellar d'Índies de reducció-extinció, Vistamar d'equipament i can Xuxa de manteniment del caràcter rural.

Les urbanitzacions acullen el 56% de la població del municipi i presenten mancances en relació a urbanització, equipaments, espais lliures i accessibilitat.

Actualment trobem tres àmbits, PMU-2 Terrablanca, PAU-1 Narcís Jubany i PP-B-2 Vistamar II amb planejament i instruments de gestió aprovats però no desenvolupats.

El creixement de la població en els darrers anys ha tingut com a component principal les migracions internes provinents de la mateixa comarca i mateixa província.

La proposta de creixement ha de tenir en consideració el perfil de les llars en relació a la demanda del propi municipi (emancipació, millora residencial), en relació a la capacitat d'atracció de demanda exògena (per millora residencial amb tipologies d'habitatge unifamiliar o per competència de preus amb municipis de l'entorn) i en relació a la incidència dels nous sectors en els teixits existents (Vistamar II resol accessos i possibilitat de desguàs de Vistamar, Terrablanca ordena el límit amb el sòl no urbanitzable,...).

Així doncs els creixements del nucli de Sant Cebrià (principalment can Terrades i el Pla de l'Andreu, en continuïtat amb el sòl urbà, bons accessos i topografia adient) han de respondre a perfils d'habitatge plurifamiliar, habitatge amb protecció, comerç i generació d'espais lliures i d'equipaments reforçant la centralitat del nucli.

El planejament de la resta de nuclis ha de suposar millores d'articulació d'espais lliures, d'accessibilitat, dotació d'equipaments i satisfer la demanda potencial d'habitatge unifamiliar aïllat i agrupat.

6. DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES

6.1. Distribució de la renda

Atès que no es disposa de dades de la distribució de la renda al municipi es prendran com a referència les dades corresponents al conjunt de Catalunya amb dues consideracions:

- La renda mitja corresponent al municipi és molt semblant a la del conjunt de Catalunya. Es considera com a hipòtesi una distribució de rendes similar al conjunt de Catalunya.
- El preu de l'habitatge lliure al municipi i al seu entorn és igual o inferior al preu màxim de l'habitatge de preu concertat.

Impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF). 2014

	Sant Cebrià de Vallalta	Maresme	Catalunya
Base imposable general per declarant	20.620	21.218	20.900
Quota resultant de l'autoliquidació per declarant	5.227	6.066	5.855

Distribució de la renda per trams d'ingressos

Llars per trams d'ingressos nets anuals. Catalunya. 2012

Fins a 9.000 euros	352,5	12,01%
De 9.001 a 14.000 euros	367,1	12,51%
De 14.001 a 19.000 euros	509,7	17,37%
De 19.001 a 25.000 euros	413,8	14,10%
De 25.001 a 35.000 euros	610,9	20,82%
Més de 35.000 euros	680,3	23,18%
total	2.934,30	100,00%

6.2. Esforç econòmic d'accés a l'habitatge i demanda exclosa

Habitatge lliure

Els preus de venda de l'estudi de mercat donen unes xifres assequibles a la quota màxima que pot dedicar una llar.

Segons aquestes dades per la compra d'un habitatge de 150.000€ amb una hipoteca a 30 anys, amb les condicions actuals d'estalvi aportat i interès aplicable les quotes a pagar serien de 400-450€/mes. Per la compra d'un habitatge de 175.000€ amb una hipoteca a 30 anys, amb les condicions actuals d'estalvi aportat i interès aplicable les quotes a pagar serien de 450-500€/mes.

Serien necessaris llavors uns ingressos mínims de les llars de 14.400€/any, 16.200€/any i 18.000€/any, per fer front, destinant un màxim del 33% d'aquests ingressos, al pagament d'una hipoteca amb quota mensual de 400, 450 i 500€ respectivament.

Es podria considerar com a demanda exclosa doncs entre el 24% i el 30 % de les llars d'acord amb la distribució d'ingressos de l'apartat anterior i en funció de la mida dels habitatges.

Habitatge amb protecció

Per a l'exercici 2017, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals.

Dins les condicions de registre per a optar a l'adquisició d'habitatge de protecció es troben:

- Ingressos màxims de: 2.50 vegades IRSC règim especial
5.50 vegades IRSC règim general
6.50 vegades IRSC preu concertat
- Ingressos mínims del 5% del preu de l'habitatge.

Aquesta darrera dada deixa exclòs de l'accés a habitatge de propietat al voltant d'un 10% de les llars d'acord amb la distribució d'ingressos de l'apartat anterior.

Preus màxims de venda de l'habitatge amb protecció amb una superfície construïda de 97.5m² (uns 75m² útils)

	superfície construïda m ²	€/m ²	preu màxim de venda
Règim especial	97,5	1.137,00	110.857,50 €
Règim general	97,5	1.212,80	118.248,00 €
Preu concertat	97,5	1.679,26	163.727,85 €

Es podria considerar un esforç econòmic adient per a la demanda considerada com a exclosa per l'accés a l'habitatge lliure.

6.3. Col·lectius d'atenció específica. Habitatge dotacional

Entendrem com col·lectius d'atenció específica en funció de la seva dificultat per accedir a un habitatge:

- Gent jove.
- Gent gran.
- Població nou vinguda.
- Llars monoparentals amb fills.
- Llars unipersonals
- Població amb disminucions físiques i/o psíquiques.

Aquest col·lectius presenten necessitats molt diferents en funció de les seves particularitats. Dins les polítiques socials de l'Ajuntament es troben ajuts al lloguer o d'assistència domiciliària molt més adients en situacions sobrevingudes d'atur o de malalties incapacitants que un possible reallotjament temporal.

Així, segons dades de la Regidoria de Benestar Social, per l'aplicació de les polítiques socials de l'Ajuntament, 163 famílies reben algun tipus d'ajut:

- 50 aliments
- 30 material escolar i llibres
- 65 pel pagament d'aigua, electricitat i gas
- 7 ajuts a l'habitatge
- 8 atenció domiciliària
- 3 violència de gènere

Dins una visió realista de les possibilitats d'un Ajuntament d'aquesta mida només poden ser considerades com a necessitats d'habitatge dotacional (enteses com a necessitats temporals) les relacionades amb habitatge assistit per la gent gran o per a víctimes de violència de gènere. En aquest cas, es consideren els 8 casos d'assistència domiciliària, unes necessitats doncs entre 5 i 10 places assistencials, tot hi considerar com a preferible un equipament de residència per a gent gran en els casos de necessitat d'assistència permanent i constant

No es poden estimar les necessitats d'acollida atès que aquest tipus d'immigració exterior respon a esdeveniments imprevistos.

Es poden estimar les d'emancipació considerant una població de

- 59 homes. 69 dones de 15 a 19 anys
- 99 homes, 100 dones de 10 a 14 anys
- 128 homes i 127 dones de 5 a 9 anys

Es a dir, es pot preveure l'emancipació potencial d'uns 50-60 joves/any i una necessitat d'habitatges entre el 20 i 30% d'aquest potencial, entre 10 i 20 habitatges.

6.4. Càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció

D'acord amb les conclusions dels apartats anteriors en relació a demanda exclosa i col·lectius d'especial atenció, es consideren unes necessitats de:

- Habitatge amb protecció: 30% de sostre residencial de nova implantació
- Habitatge dotacional: 8-30 habitatges

7. PROPOSTA

7.1. Determinacions del POUM. Necessitats d'habitatge social

7.1.1. Compliment de la llei 18/2007 de dret a l'habitatge.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya el 19 de Desembre de 2007 i parcialment modificat per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica té com un dels objectius principals vetllar pel dret a l'habitatge mitjançant diferents mesures, entre les quals hi ha la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament. Amb l'objecte de garantir el dret a l'habitatge, la Llei s'elabora amb les finalitats que estableix el seu article 2:

“g) Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

h) Promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles, com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i prevenir fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena.”

7.1.2. Compliment de les reserves mínimes obligatòries del sòl de protecció oficial.

Segons l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme:

“ Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.”

7.1.3. Justificació del compliment de les necessitats d'habitatge dotacional

Els habitatges dotacionals públics tenen com a objecte principal satisfer les necessitats temporals d'habitatge de col·lectius de la població d'un territori determinat. Aquestes necessitats poden venir donades per naturalesa de diferent índole com pot ser les derivades de la gent gran, els immigrants, les víctimes de la violència de gènere, persones sense llar o persones que necessiten assistència residencial, entre altres.

7.1.4. Justificació de les superfícies mitjanes dels habitatges protegits

La dimensió dels habitatges de protecció oficial i concertat es troba regulada per la legislació sectorial en aquesta matèria:

Art. 8 Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

“ Els habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits següents:

a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses ”

La superfície útil dels habitatges de protecció oficial proposat en el POUM de Sant Cebrià de Vallalta és de 75, 95 i 100m² de superfície construïda que correspon a 58, 73 i 77 m² de superfície útil, per tant es compleix les determinacions de l'article 8 del Decret 13/2010.

7.1.5. Justificació de les mesures d'atenció a les necessitats de realotjament.

En el futur desenvolupament d'aquest POUM no s'han detectat necessitats de realotjament derivades de les futures actuacions urbanes.

7.1.6. Justificació de la distribució dels habitatges amb protecció oficial.

El grau de cohesió social d'un territori concret és una variable molt important pel que fa a la qualitat de vida del seus ciutadans. Aquesta variable depèn dels diferents teixits socials que ens podem trobar en un municipi o ciutat, quan més heterogeni sigui el teixit, a nivell de renda, en una zona geogràfica concreta, més oportunitats de cohesió social té la població que hi habita. En aquest context, els habitatges de protecció oficial s'han de d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.”

7.1.7. Previsions temporals per a l'inici i acabament de la construcció de l'habitatge protegit.

L'article 57.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, estableix que el planejament ha d'establir els terminis *per a l'inici i per a l'acabament de la construcció dels habitatges amb protecció*

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a compta des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

L'agenda del present Pla estableix les previsions temporals del desenvolupament dels diferents sectors.

7.2. Quantificació de les propostes per satisfer les necessitats d'habitatge social

Quadre resum. Àmbits i sectors en sòl urbà i sòl urbanitzable.

	Superfície			Sostre residencial			Nº màx. habitatges	Sostre residencial amb P. reparcel·lació aprovat	Sostre residencial nova implantació
	m2	m2/m2	m2st	m2st	m2st	viv/HA			
Sòl urbà									
PAU-1 c. Narcís Jubany *	2.754	1,62	4.461	4.461	0	160	44	4.461	--
PAU-2 torrent de Vallfogona	18.307	0,06	1.088	1.088	0	2,18	4	--	1.088
PMU-1 can Terrades	10.118	0,50	5.059	4.300	759	39,53	40	--	4.300
PMU-2 c. de la Font	4.047	0,54	2.200	2.200	0	54,36	22	--	2.200
PMU-3 c. Terrablanca *	7.858	0,29	2.250	2.250	0	15,27	12	2.250	--
PMU-4 c. Padró	1.240	0,50	620	620	0	32,26	4	--	620
Total S. Urbà	44.324		15.678	14.919	758,85		126	6.711	8.208
Sòl Urbanitzable									
B-1 Pla de l'Andreu	39.810	0,50	19.905	16.919	2.986	38,18	152	--	16.919
B-2 Vistamar II*	140.572	0,19	26.460	26.460	0	6,97	98	26.460	0
Total S. Urbanitzable	180.382		46.365	43.379	2.986		250	26.460	16.919
TOTAL	224.706		62.043	58.298	3.745		376	33.171	25.127
H. dotacional can Terrades	506		505,9	506	0		8		
H. dotacional Pla de l'Andreu	1.592		1.860	1.860	0		22		

D'acord amb l'Article 57, Plans d'ordenació urbanística municipal, del TRLUC:

No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

- El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.*
- El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.*

Així, no es considera, a efectes del compliment de les reserves de sòl per a habitatge amb protecció, el sostre corresponent al PAU-1 can Terrades, PMU-3 Terrablanca i SUD b-2 Vistamar II que disposen del planejament derivat i instruments de gestió (projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació) aprovats definitivament. Així mateix, el quadre inclou les reserves de sòl per a habitatge dotacional al PMU-1 can Terrades i al SUD-B-1 Pla de l'Andreu.

Quadre resum. Àmbits i sectors en sòl urbà i sòl urbanitzable.

	Sostre residencial amb P. reparcel·lació aprovat			habitatge lliure			Sostre residencial de nova implantació			Sostre hab lliure			Sostre hab HPO			Sostre hab HPC			
	m2st	hab	m2/hab	hab	m2/hab	superfície mitjana	m2st	m2st	hab	m2/hab	m2st	hab	m2/hab	m2st	hab	m2/hab	m2st	hab	m2/hab
Sòl urbà																			
PAU-1 c. Narcís Jubany	4.461	44	101,39																
PAU-2 torrent de Vallfogona	0	0					1.088	1.088	4	271,95	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PMU-1 can Terrades	0	0					4.300	3.010	25	120,40	860	10	86,00	430	5	86,00			
PMU-2 c. de la Font	0	0					2.200	1.540	14	110,00	440	4	110,00	220	2	110,00			
PMU-3 c. Terrablanca	2.250	12	187,50																
PMU-4 c. Padró	0	0					620	620	4	155,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Total S. Urbà	6.711	56					8.208	6.258	47		1.300	14		650	7				
Sòl Urbanitzable																			
B-1 Pla de l'Andreu	0	0					16.919	11.331	94	120,54	3.726	38	98,04	1.863	20	93,14			
B-2 Vistamar II	26.460	98	270,00																
Total S. Urbanitzable	26.460	98					16.919	11.331	94		3.726	38		1.863	20				
TOTAL	33171	154					25.127	17.589	141		5.026	52		2.513	27				

Es reserva sòl corresponent al 30% d'habitatge amb protecció a la totalitat dels sectors llevat, únicament, del PMU-4 c Padró. Atesa la dimensió, nombre d'habitatges i tipus d'edificació de l'àmbit no es considera adient per a la construcció d'habitatges amb protecció.

Així mateix, al marge de tractar-se de sectors amb planejament derivat i instruments de gestió aprovats definitivament, àmbits com el PMU-3 Terrablanca o Vistamar II tampoc es consideren adients pel compliment de l'objectiu de generació d'habitatge assequible tant per la necessitat d'adaptacions topogràfiques com, en el cas de Vistamar II, pel allunyament respecte al nucli i les xarxes de transport públic.

El compliment de les reserves obligatòries de sòl per a habitatge amb protecció es considera adient ateses les característiques de la població i del mercat d'habitatge.

La distribució del sostre d'habitatge amb protecció als àmbits amb continuïtat amb la trama urbana i topografies planeres no suposa una concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, afavoreix la cohesió social i evita la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

8. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

8.1. Anàlisi

8.1.1. Equipaments sanitaris assistencials

El municipi de Sant Cebrià de Vallalta no compta a l'actualitat amb cap centre hospitalari al municipi sinó que depèn de l'Hospital Sant Jaume situat a Calella. Respecte la comarca, el Maresme compta amb un total d'11 centres hospitalaris el que suposa un total de 1.292 llits amb un ràtio per cada 1.000 habitants de 3,34.

Segons les previsions futures de creixement de la població, segons les dinàmiques demogràfiques previstes, la població futura per a l'any 2030 estimada es situarà entre els 3751 i els 4093 habitants. En aquest sentit, es preveu que els equipaments sanitaris actuals són suficients per l'augment de població.

8.1.2. Equipaments educatius

L'oferta educativa formal de Sant Cebrià de Vallalta engloba el cicle d'educació infantil i primària. Al terme municipal hi han un total de dos centres de titularitat pública:

- CEIP El Pi Gros
- Escola Bressol municipal El Rial

8.1.3. Equipaments esportius

Segons les dades sobre equipaments esportius disponibles al Cens d'Equipaments Esportius de Catalunya, Sant Cebrià de Vallalta disposa dels següents establiments esportius:

Nom de la instal·lació	Adreça	
ESCOLA EL PI GROS	C. Miquel Martí i Pol, 1	
Resum tipus d'instal·lació		1 AAE 1 POL 2 SAL
INSTAL·LACIONS MUNICIPALS SKATE PARK I CAMP FUTBOL	Av. del Maresme, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 CAM 1 SIN
PAVELLÓ POLIESPORTIU MUNICIPAL	Av. del Maresme, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 PAV
PISTA PARC PUIGVERT	C. del Baix Montseny, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 ALT
PISTA POLIESPORTIVA CAN PALAU	C. C, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 POL
PISTA POLIESPORTIVA VISTAMAR	C. Camí de Canet, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 PET 1 POL
PISTES DE PETANCA AV. MARESME	Av. Maresme, 14	
Resum tipus d'instal·lació		5 PET
PITCH & PUTT SANT CERBRIÀ	Ctra. St. Pol de Mar a St. Cebrià de Vallalta, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 GOL 3 SIN
PUNT INFORMACIÓ DE SENDERS	C. del Baix Montseny, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		2 AAE
SALA ESPORTIVA MUNICIPAL	Av. del Maresme, s/n	
Resum tipus d'instal·lació		1 SAL

El llistat no inclou la piscina a l'aire lliure de Castellar (antigament terme municipal de Tordera) actualment no acceptable per a la pràctica esportiva.

8.1.4. Equipaments culturals i associatius

El municipi no disposa de cap edifici cultural i únicament de dos locals en planta baixa destinats a:

- Casal de cultura i joventut (punt jove) on també es localitzen Ràdio Sant Cebrià i el Centre d'Informació de Parc Natural del Montnegre i el Corredor
- Casal d'avis.

8.2. Diagnosi

El municipi presenta un fort dèficit d'equipaments en general. No es disposa de cap equipament cultural o social, paper que ha de ser assumit pel pavelló esportiu i la sala polivalent.. L'oferta d'instal·lacions esportives públiques es limita així mateix a l'esmentat pavelló.

Per altra banda no existeix cap edifici destinat a equipaments públics a les urbanitzacions i els equipaments esportius requereixen algun tipus d'intervenció (piscina a Castellar en estat deficient o pista poliesportiva en can Palau en situació inestable).

8.3. Proposta

Es considera que el nucli ha d'assumir una centralitat com a subministrador de serveis si més no a escala municipal i és on haurien de tenir presència els equipaments culturals, associatius i esportius de major mida. Les urbanitzacions han de ser dotades així mateix de petits equipaments associatius i esportius d'abast més localitzat.

	Nucli	can Palau	Castellar d'Índies	Vistamar	SNU
equipaments culturals					
biblioteca	X				
centre cultural	X				
equipaments associatius					
centre cívic	X	X	X	X	
casal d'avis	X	X	X	X	
equipaments assistencials					
CAP	M				
equipaments esportius					
camp fúbol	M				
piscina descoberta			M		
gimnàs	X				
pistes (pàdel, petanca, basquet)	X	X	X	X	
recorreguts BTT, senderisme		X	X	X	X
equipaments educatius					
escola bressol	M				
CEIP	M				
IES	--				
cementiri					
cementiri					A

9. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

L'objectiu de l'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials és vetllar pel dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat òptimes. Aquest últim apartat ha d'incidir en la diversitat i la cohesió social en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles, com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i en la prevenció de fenòmens de segregació, exclusió, o discriminació per raons demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena.

L'avaluació d'un planejament urbanístic en funció del gènere incideix només en aspectes puntuals. Així es troben diferències en la mobilitat segons el gènere (una major utilització del transport públic per part de les dones, un a major utilització de la bicicleta en els cas dels homes), una major necessitat de percepció de seguretat en carrers i places per part de les dones i infants,...

Al municipi poden detectar-se diferents factors que incideixen negativament a l'accessibilitat, la mobilitat, la utilització de l'espai públic i la percepció de seguretat, d'especial importància pels col·lectius més vulnerables (dones, persones grans i nens)..

- accessibilitat: els teixits actuals tant al nucli com a les urbanitzacions es troben vials amb pendents excessius i voreres insuficients o inexistent.
- mobilitat: no existeix un servei de transport públic que connecti els diferents nuclis: nucli de Sant Cebrià, Can Palau, Can Domènec, Castellar d'Índies, Vistamar i polígon industrial. Els accessos a les urbanitzacions pateixen traçats amb pendents excessives i corbes amb radis insuficients.
- utilització de l'espai públic: La major part dels espais lliures d'ús públic de les urbanitzacions no es troben condicionats pel seu ús.
- percepció de seguretat: Manca d'enllumenat públic

El Pla proposa nous desenvolupaments residencials que contribueixen a estructurar l'espai urbà actual i suposen millores en la seva configuració així com la generació d'espais de relació i ampliació del sòl d'equipaments. La delimitació dels nous àmbits i sectors considera la seva capacitat de compleció dels teixits urbans existents, proporcionant un acabament o una millora de la xarxa viària existent.

S'adopta un model de creixement als teixits residencials del nucli, compacte i equilibrat, de densitats mitjanes, amb construccions de baixa alçada (planta baixa i dos ó tres plantes) amb baixos preferentment comercials i adient per tipologies plurifamiliars i habitatge amb protecció.

Es compleix amb la reserva del sostre destinat a habitatge protegit en la quantitat i en les modalitats que s'assenyalen en la present memòria i que han de garantir l'accés a l'habitatge pel conjunt de la població amb menys capacitat econòmica-

El Pla proposa

- Millores a la mobilitat, previsió d'aparcaments per garantir la funcionalitat del nucli com a generador de serveis per la resta del municipi.
- Reserves de sòl per a habitatges amb protecció. (Fins ara cap habitatge amb protecció del municipi)
- Reserves de sòl per resoldre el dèficit d'equipaments. Equipaments culturals, centre de dia, nou CAP,...
- Millores a l'articulació dels espais públic a la totalitat dels nuclis
- Plantejament de les obres a realitzar (enllumenat públic, entre d'altres) permetent un desenvolupament econòmicament assumible per la població.