



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**  
**OLESA DE MONTSERRAT**

**DOCUMENT PER PUBLICACIÓ DOGC**

Aprovació inicial Ple de l'Ajuntament de 12.11.2018 (DOGC 19.11.2018)

Aprovació provisional Ple de l'Ajuntament de 27.05.2021

Aprovació definitiva Acord CTUAMB 27.09.2021

**MEMÒRIA SOCIAL**

**OLESA DE MONTSERRAT**

**Febrer 2022**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLESA DE MONTSERRAT

**MEMÒRIA SOCIAL**

INDEX

- 1. Introducció**
- 2. Indicadors socials**
- 3. Indicadors de la situació actual de l'habitatge**
- 4. Avaluació de les necessitats d'habitatge**
  - 4.1. Contingut de la demanda exclosa
  - 4.2. Quantificació de la demanda exclosa
  - 4.3. Necessitats d'habitatge
- 5. Previsions de sòl per habitatge protegit i assequible**
  - 5.1. Previsions en sòl urbà
  - 5.2. Previsions en sòl urbanitzable
- 6. Allotjaments dotacionals públics**
- 7. Potencial total del programa d'habitatge protegit i assequible**
- 8. Compliment dels objectius socials del Pla**
  - 8.1. Equilibri demogràfic
  - 8.2. Cohesió i integració social
  - 8.3. Accessibilitat urbana
  - 8.4. Seguretat urbana
  - 8.5. Diversitat tipològica i accés a l'habitatge
  - 8.6. Perspectiva de gènere i salut

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLESA DE MONTSERRAT

# MEMÒRIA SOCIAL

### 1. Introducció

La present Memòria Social centra el seu contingut en l'avaluació de les necessitats d'habitatge en el municipi, amb especial èmfasi en la descripció i quantificació de la demanda exclosa. S'exposa la metodologia emprada i els criteris que permeten una aproximació a les seves diverses components, com a pas necessari per a avaluar la seva correspondència amb les previsions del Pla. Es quantifica el potencial total del programa d'habitatge protegit i assequible proposat i es justifiquen els mínims legalment exigibles.

D'altra banda, la Memòria Social conté també una justificació raonada de les accions adoptades amb incidència en el model socio-econòmic municipal, i que complimenten els objectius socials descrits inicialment en el document d'Avanç de Pla i formulats després en el document aprovat inicialment.

### 2. Indicadors socials

La Memòria de la Informació inclou tots els indicadors, demogràfics, d'habitatge, econòmics i socials rellevants a efectes del Pla i, més específicament, d'aquesta Memòria Social, raó per la qual resulta innecessari reproduir-los aquí novament.

Ens limitarem, per tant, a traslladar les dades més significatives utilitzades a efectes de l'avaluació de la demanda exclosa i de les propostes del Pla en matèria d'habitatge protegit i assequible, convenientment actualitzades.

El Quadre 1 presenta la dinàmica poblacional al llarg del segle, actualitzada a 2019. Es pot comprovar com es confirma el lleuger declivi de la població que ja s'havia iniciat en 2013, després d'assolir un màxim en 2012 (23.980 habitants), però amb un lleuger augment continuat a partir de 2016.

Les dades corresponents a 2018 i 2019 situen la evolució demogràfica lleugerament per sobre de la segona hipòtesi considerada en el document d'Avanç de Pla (hipòtesi de creixement mig, 0,25%).

Any	Població total	Variació	Homes	Variació homes	Dones	Variació dones
2019	23.904	0,53	11.913	0,36	11.991	0,60
2018	23.779	0,96	11.870	1,16	11.919	0,85
2017	23.552	-0,39	11.734	-0,93	11.818	0,14
2016	23.645	0,46	11.844	0,45	11.801	0,48
2015	23.536	-0,03	11.791	0,13	11.745	-0,19
2014	23.543	-0,84	11.776	-1,30	11.767	-0,37
2013	23.742	-0,99	11.931	-1,14	11.811	-0,84
2012	23.980	0,23	12.069	0,07	11.911	0,40
2011	23.924	1,18	12.060	0,98	11.864	1,38
2010	23.646	1,48	11.943	1,40	11.703	1,56
2009	23.301	1,69	11.778	1,82	11.523	1,56
2008	22.914	2,95	11.568	2,61	11.346	3,31
2007	22.257	2,50	11.274	2,57	10.983	2,42
2006	21.714	2,84	10.991	2,73	10.723	2,96
2005	21.114	4,04	10.699	4,15	10.415	3,93
2004	20.294	2,49	10.273	2,16	10.021	2,84
2003	19.800	7,07	10.056	7,21	9.744	6,94
2002	18.492	4,07	9.380	4,36	9.112	3,78
2001	17.768	3,60	8.988	4,03	8.780	3,16
2000	17.151		8.640		8.511	

**Quadre 1. Evolució de la població per sexes. Olesa de Montserrat, 2000-2017**

*Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat i del Padró de població*

Ara bé, si considerem la evolució de la piràmide d'edats (veure piràmides adjuntes per als anys 1991, 2001 i 2005, elaborades per al Pla municipal de l'habitatge de 2005), i les comparem amb la més propera (piràmide 2015, reproduïda des del document d'Avanç), podrem observar com les capes de població jove en edat de formació de parelles i reproducció, que tenien un pes considerable en la piràmide de 2001, tornen a aparèixer amb força en la de 2015, si bé en una franja superior (la franja de la població madura, de 30 a 45 anys, però encara en el període de reproducció. També es pot observar el creixement de la franja inferior, de nens fins a 10 anys, que previsiblement anirà augmentant en un pròxim futur. Aquestes dades són importants a efectes de la demanda d'habitatge que es produirà en els propers anys com a conseqüència de

la demanda jove o de primer habitatge, a la que cal sumar les altres components (per fraccionament del nucli familiar, emancipació, immigració).

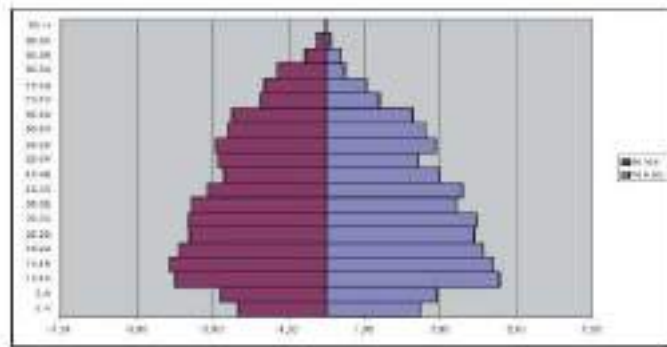
Les dades de població dels anys 2018 i 2019, ara disponibles, ens permeten actualitzar les hipòtesis de creixement de la població elaborades en el document d'Avanç de Pla. La nova taula (Quadre 2), incorpora la població de 2019 (23.904 habitants) com a punt de partida. Si la comparem amb la anteriorment elaborada podrem observar com, pel que fa aquests dos darrers anys, la població s'ha situat lleugerament per sobre de la considerada en la hipòtesi de creixement mig. Les xifres projectades a 2031 (12 anys) i 2035 (16 anys), que corresponen a l'horitzó del Pla (3-4 quadriennis) són les que figuren en la taula per a cada una de les hipòtesis, quina justificació apareix en el punt 4.5 de la memòria de la Informació.

Any	Hipòtesis de creixement		
2019	23.904		
Hipòtesi	Creixement moderat (0,11%)	Creixement mig (0,25%)	Creixement alt (1,70 %)
2020	23.930	23.964	24.310
2021	23.957	24.024	24.724
2022	23.983	24.084	25.144
2023	24.009	24.144	25.571
2024	24.036	24.204	26.006
2025	24.062	24.265	26.448
2026	24.089	24.325	26.898
2027	24.115	24.386	27.355
2028	24.142	24.447	27.820
2029	24.168	24.508	28.293
2030	24.195	24.570	28.774
2031	24.221	24.631	29.263
2032	24.248	24.693	29.761
2033	24.275	24.754	30.267
2034	24.301	24.816	30.781
2035	24.328	24.878	31.304

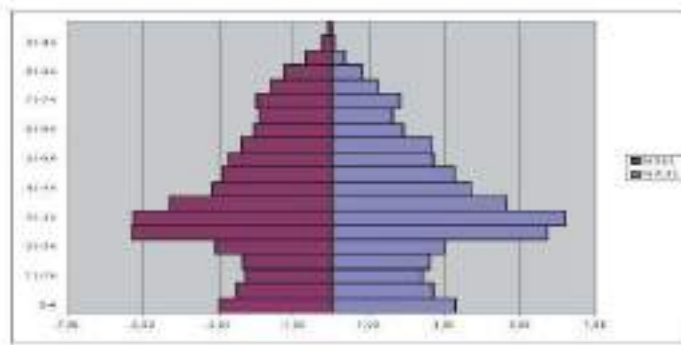
**Quadre 2. Hipòtesi actualitzada de creixement de la població a l'horitzó del Pla**

*Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat i del Padró de població*

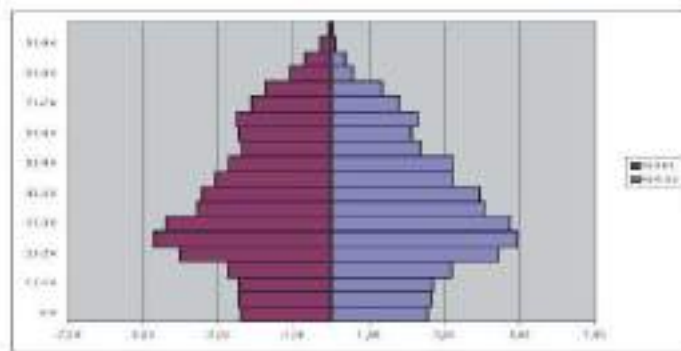
**Piràmide d'edats 1991**



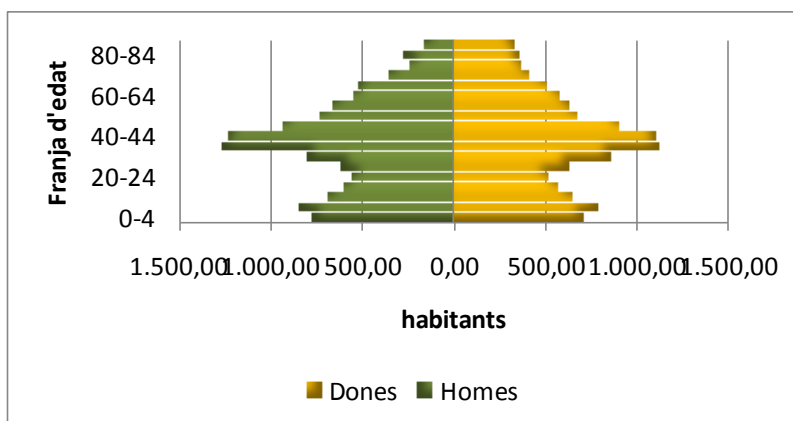
**Piràmide d'edats 2001**



**Piràmide d'edats 2005**



**Piràmide d'edats 2015**



Altres indicadors socials i econòmics han estat descrits en la Memòria de la Informació. Juntament amb els estudis elaborats i els resultats de les sessions de participació ciutadana han anat definint millor els objectius socials del Pla, quina materialització en les propostes d'ordenació i regulació apareix descrita en els apartats finals d'aquesta Memòria social.

### **3. Indicadors de la situació actual de l'habitatge**

El capítol 4.6 de la Memòria de la Informació analitza la evolució del nombre d'habitatges entre els dos darrers censos i calcula, a partir de de l'índex del Nivell Mitjà d'Ocupació (NMO), la població potencial que en resulta l'any dels dos censos, a efectes de complementar la projecció de població realitzada.

Cal tenir en compte que només es pot disposar de dades relatives al parc d'habitatges municipal a partir de les avaluacions censals –és a dir, només cada 10 anys. L'evolució entre els dos darrers censos, de 2001 i 2011, del nombre d'habitatges al municipi va ser positiva, passant de 8.123 habitatges el 2001 a 10.312 habitatges el 2011. Cal notar que únicament els habitatges principals presenten una evolució positiva clara, ja que els habitatges secundaris augmenten d'una manera molt suau i mantenint una presència discreta, i els habitatges buits disminueixen d'una manera destacada passant de ser 1.710 l'any 2001 a només 936 el 2011. Tal com ja es va comentar en aquell moment, aquesta dada tradueix un millor aprofitament dels habitatges al municipi, impulsada per la situació econòmica, que va frenar la construcció d'habitatges nous i va potenciar la rehabilitació dels existents.

No serà possible actualitzar aquestes dades fins al Cens de 2021.

Això no obstant, i a efectes d'avaluar millor la evolució del parc d'habitatges i de l'índex NMO, es presenta un nou quadre (Quadre 3) amb les dades corresponents al darrers quatre censos (1981, 1991, 2001 i 2011).

Podem veure com el parc d'habitatges total es dobla en vint anys, passant de 5.192 habitatges en 1981 a 10.138 en 2011, però aquesta evolució es deguda sobre tota als habitatges principals, que passen de 3.849 habitatges en 1981 a 9.093 habitatges en 2011, mentre que els secundaris disminueixen si atenem a la evolució des de 1981.

D'altra banda, i aquesta és la dada més significativa pel que fa a les perspectives de l'habitatge, es pot observar com l'índex NMO ha anat disminuint gradualment, passant de 3,61 (1981), a 3,26 (1991), a 2,90 (2001) i, finalment, a 2,61 (2011), i hem de considerar que encara

continuarà baixant, si atenem al creixement de les llars unipersonals i bipersonals en els darrers anys, i al nombre d'habitatges buits, que encara que ha disminuït des de 2001 (on, per efecte de la crisi econòmica, es va situar en 1.710 habitatges), encara manté una presència notable (936 habitatges en 2011). Això no obstant, la recent situació provocada pel Covid-19 pot atenuar aquest descens. Als efectes d'aquest estudi prendrem un índex de 2,58 per a l'any 2031 i de 2,54 per a l'any 2035.

Tipologia d'habitatges	1981	1991	2001	2011
Habitatges principals	3.849	4.565	6.156	9.093
Habitatges secundaris	495	508	257	283
Habitatges buits	848	521	1.710	936
Total habitatges	5.192	5.594	8.123	10.312
Habitatges col·lectius	0	11	7	6
Total habitatges	5.192	5.605	8.130	10.318
Població total	13.914	14.899	17.865	23.706
NMO	3,61	3,26	2,90	2,61

**Quadre 3. Tipologia d'habitatges segons censos. Olesa de Montserrat (1981-2011)**

*Font: Censos de població i habitatge. INE*

#### **4. Avaluació de les necessitats d'habitatge**

##### **4.1. Contingut de la demanda exclosa**

S'entén per demanda exclosa aquella demanda d'habitatge que prové d'uns col·lectius amb necessitat fer-se amb un habitatge apropiat i que no poden fer front al cost d'adquisició o lloguer en les actuals condicions de lliure mercat, o que només ho poden fer amb notables dificultats o si són receptors d'ajuts. Aquesta demanda està constituïda per la suma de demandes parcials provinents d'una sèrie de grups socials caracteritzats per situacions personals o familiars ben definides.

No es tenen en compte, per tant, les demandes d'habitatge que poden ser resoltes mitjançant l'adquisició o lloguer d'un habitatge per les persones o llars que disposen dels mitjans econòmics suficients. Als efectes del càlcul que es presenta en aquesta Memòria Social s'exclouen, en tot cas, aquelles altres demandes d'habitatge no peremptòries com, per exemple, les que deriven del desig de millora o ampliació de l'habitatge, o les que són conseqüència de la recerca d'una segona residència.



El conjunt de demandes que conformen la demanda exclosa, així definida, es poden classificar en les següents categories socials:

- (1) Demandes dels joves en edat d'emancipació o, en general, amb necessitat de primer accés a l'habitatge.
- (2) Demandes de les persones o famílies amb dificultats per a fer front a la despesa mensual que comporta el seu habitatge actual.
- (3) Demandes derivades de separacions, divorcis o altres canvis en l'estructura familiar.
- (4) Demandes específiques d'habitatge per la gent gran.
- (5) Demandes de persones o famílies immigrades no incloses en els apartats anteriors o, en general, de persones o famílies en risc d'exclusió social.

En tot cas, el factor comú a aquest conjunt de demandes és el fet que provenen de situacions en les quals les persones o famílies implicades no disposen dels recursos suficients per a accedir a un nou habitatge i, per tant, es mantenen en habitatges no adequats, insuficients o poc satisfactoris respecte de les seves necessitats.

La casuística implícita en els grups subjectes a aquestes situacions socials és molt diversa i segurament caldria un estudi específic cas per cas. Això no obstant, podem apuntar algunes de les característiques comunes a cada grup:

- En el cas dels joves en edat d'emancipació (1), la manca de possibilitats d'accés a l'habitatge propi suposa quasi inevitablement l'allargament de la permanència en l'habitatge familiar i de la convivència amb els pares i, sovint, el retràs en la formació d'una llar o la plena integració al món laboral.
- El col·lectiu de famílies amb rendes baixes (2), que no poden accedir als preus del lliure mercat, constitueix una demanda molt sovint oculta, però que suposa dificultats de pagament de l'habitatge actualment ocupat (crèdits o lloguers), o que es tradueix en pobresa energètica. Es tracta d'una demanda latent que aspira al manteniment de l'habitatge actual o a la seva millora (ja sigui per rehabilitació o trasllat).
- La demanda per canvis en l'estructura familiar (3) correspon als adults divorciats o separats que es troben de sobte amb la necessitat d'un habitatge propi (desdoblament de la llar en dos), sovint sense possibilitats o amb greus dificultats per afrontar la compra o el lloguer.
- La gent gran (4), normalment pensionistes sense o amb escassos recursos per pagar l'habitatge integra un col·lectiu menys visible que es manté en altres habitatges

(descendants, familiars o amics) o en altres situacions poc satisfactòries.

- Finalment, la demanda derivada de la població en risc d'exclusió social (5), està formada per un conjunt de col·lectius diversos com són: les persones sense llar, les persones que habiten al carrer o sense sostre, les llars desestructurades o problemàtiques, els immigrants arribats recentment i sense referències, i altres casos similars.

La informació estadística presentada en la Memòria de l'Avanç del present Pla d'ordenació urbanística municipal, complementada o actualitzada en els anteriors capítols d'aquesta Memòria Social, i permet examinar el context general i l'evolució dels aspectes rellevants en relació a demografia, habitatge, economia i societat del municipi d'Olesa de Montserrat.

#### 4.2. Quantificació de la demanda exclosa

Per tal de quantificar, encara que de forma aproximada, la demanda exclosa actual a Olesa de Montserrat, procedirem analitzant per separat cada un dels col·lectius a que s'ha fet esment en el punt anterior. L'anàlisi se centra en la valoració de les possibilitats econòmiques per a fer front als costos d'un habitatge en el lliure mercat en l'àrea geogràfica a la que pertany el municipi, amb l'objectiu de determinar els segments socials que integren aquesta demanda exclosa.

S'analitzen en primer lloc –a partir de les dades estadístiques existents més recents- els ingressos de les llars i la renda familiar disponible, en comparació amb les condicions i els preus de compra o de lloguer d'un habitatge en el lliure mercat, amb l'objectiu d'obtenir una aproximació quantitativa a l'esforç econòmic que suposa en cada cas la seva adquisició o lloguer.

2012				2020		2020	
Ingressos llars				Ingressos llars IPC		Ingressos llars 94,0 RFDB	
De:	A:		%	De:	A:	De:	A:
>	9.000	352,50	12,01		9.846,00		9.255,24
9.001	14.000	367,10	12,51	9.847,09	15.316,00	9.256,27	14.397,04
14.001	19.000	509,70	17,37	15.317,09	20.786,00	14.398,07	19.538,84
19.001	25.000	413,80	14,10	20.787,09	27.350,00	19.539,87	25.709,00
25.001	35.000	610,90	20,82	27.351,09	38.290,00	25.710,03	35.992,60
35.000	<	680,30	23,18	38.290,00		35.992,60	
<b>Total</b>		<b>2.934,30</b>	<b>100,00</b>				

**Quadre 4. Ingressos nets anuals a la llar a Catalunya (2012-2020). Olesa de Montserrat**

Font: Idescat

L'adjunt Quadre 4 presenta la distribució percentual dels ingressos de les llars a la segona corona metropolitana de Barcelona, per segments, segons l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, realitzada per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB) l'any 2011, recollida per l'Idescat, la darrera actualització de la qual és de l'any 2012. Aquests resultats apareixen actualitzats a 2020 aplicant els índexs anuals de l'IPC corresponents als anys 2012 a 2019.

Atès que la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) del municipi d'Olesa de Montserrat era, per a l'any 2017, segons l'Idescat, de 379.843,00 milers d'euros, és a dir, de 16,20 milers d'euros per habitant, i que això representa un índex de 94,00 en relació a l'índex global de Catalunya (Catalunya=100), s'aplica en el Quadre la corresponent correcció en la quantificació dels ingressos de les llars del municipi.

Per tal de calcular l'esforç econòmic que representa la obtenció de l'habitatge, es parteix d'un habitatge tipus de 100 m<sup>2</sup> construïts. En el cas de compra, es calcula el cost d'una hipoteca a 30 anys per a finançar el valor del 80% del cost de l'habitatge, segons dades de juny 2020, amb un TAE de 2,52%, en relació als preus de venda mitjans per a Olesa publicats per Habitaclia a data de desembre 2020, sobre una mostra de transaccions d'habitatges de preu assequible. En aquest sentit, el preu de venda considerat se situa, com es pot comprovar, entre el preu de venda d'habitatge plurifamiliar i el d'habitatge amb protecció oficial considerats en l'estudi d'avaluació econòmica (ja que, en aquest, el preu de venda mitjà d'habitatge plurifamiliar inclou també habitatges de gamma alta, que no poden ser considerats a efectes d'aquest estudi de l'esforç econòmic familiar per l'adquisició d'un habitatge). D'altra banda, l'anàlisi efectuat fa visible el descens ocasionat pel Covid-19 a la data.

En el cas de lloguer, s'aplica un preu mitjà de 6,06 euros/m<sup>2</sup>, que correspon a la mitjana de diverses ciutats properes en les que s'ha publicat aquest preu per l'Idescat, a data de 2019 (Manresa=469,93; Terrassa=615,08; Rubí=666,98; i Sabadell=673,16, amb una mitja de 606,29), la qual es pot considerar que coincideix aproximadament amb la mitjana municipal, atès que el Pla local de l'habitatge d'Olesa de Montserrat (2005) el va quantificar en una xifra que oscil·lava entre 5,50 i 7,00 €/m<sup>2</sup>, en funció dels diferents barris del nucli urbà.

Aquests són, novament, preus mitjans a efectes d'aquest particular estudi, ja que cal considerar també la incidència de la recent legislació sobre la matèria (Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; Llei 1172020, de

18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2017, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge; i Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer).

L'esforç econòmic familiar mitjà de referència així calculat, amb tots els condicionants enunciats, apareix en el Quadre 5, que distingeix entre adquisició d'habitatge nou o habitatge usat, i accés al mercat de lloguer.

	<b>Cost €/m2</b> (€/m2)	<b>Superfície</b> (m2)	<b>Cost total</b> (€)	<b>Finançament</b>	<b>Esforç</b> (€/mes)
<b>Obra nova</b>	1.739,56	100	173.956	80% TAE 2,52%	549,87
<b>Habitatge usat</b>	1.739,56	100	173.956	80% TAE 2,52%	549,87
<b>Lloguer</b>	6,06	100			606,00

**Quadre 5. Esforç econòmic compra o lloguer habitatge.**

*Font: Habitaclia (Olesa de Montserrat, 2020)*

<b>2012</b>				<b>2020</b>		<b>2020</b>		<b>Hbtge nou</b>	<b>Hbtge usat</b>	<b>Lloguer</b>
Ingressos llars				Ingressos llars IPC		Ingressos llars 94,0 RFDB				
<b>De:</b>	<b>A:</b>		<b>%</b>	<b>De:</b>	<b>A:</b>	<b>De:</b>	<b>A:</b>	549,87	549,87	606,00
>	9.000	352,50	12,01		9.846,00		9.255,24	71,29	71,29	78,57
9.001	14.000	367,10	12,51	9.847,09	15.316,00	9.256,27	14.397,04	55,79	55,79	61,49
14.001	19.000	509,70	17,37	15.317,09	20.786,00	14.398,07	19.538,84	38,89	38,89	42,86
19.001	25.000	413,80	14,10	20.787,09	27.350,00	19.539,87	25.709,00	29,17	29,17	32,14
25.001	35.000	610,90	20,82	27.351,09	38.290,00	25.710,03	35.992,60	21,39	21,39	23,57
35.000	<	680,30	23,18	38.290,00		35.992,60		18,33	18,33	20,20
<b>Total</b>		<b>2.934,30</b>	<b>100,00</b>							

**Quadre 6. Esforç econòmic mensual per habitatge a Olesa de Montserrat (2020)**

Font: Idescat

 esforç>30%

L'esforç econòmic mensual de les llars per l'adquisició o lloguer d'un habitatge, a Olesa de Montserrat, apareix quantificat en el Quadre 6.

Es diferencia si es tracta de comprar un habitatge nou o usat o de llogar-lo i s'estima el percentatge de despesa sobre l'ingrés mensual mitjà que apareixia en el Quadre 4. Es pot comprovar com aquest percentatge està per sobre del 30% en un cert nombre de les situacions, excepte quan es tracta d'adquirir un habitatge, nou o usat, o d'accedir al lloguer, per les llars amb més ingressos.

Si consideréssim únicament els ingressos de la població jove (menor de 35 anys), el nombre d'interval amb esforç inferior al 30% es reduiria considerablement..

En conseqüència, si únicament tenim en compte el nivell d'ingressos, per a tots els col·lectius, sense considerar altres característiques, el percentatge d'exclusió podem considerar que és de l'ordre del 41,89% en el cas de compra i del 56,00% en ca de lloguer (Quadre 7).

Tipus d'habitatge	Demanda exclosa (%)
Habitatge de propietat nou	41,89
Habitatge de propietat usat	41,89
Habitatge de lloguer	56,00

**Quadre 7. Demanda exclosa segons rendes**

*Font: elaboració pròpia*

Per tal de calcular el volum total de la demanda exclosa considerarem a continuació cada una de les demandes corresponents als col·lectius que la componen i que s'han definit anteriorment, de manera que el resultat permetrà corregir aquests percentatges globals segons nivell d'ingressos.

a) Demanda per primer accés a l'habitatge o emancipació joves

Sobre el percentatge d'exclusió jove per tipus d'habitatge (que podem quantificar aproximadament en almenys un 56% del col·lectiu, que és el percentatge d'exclusió en el cas dels lloguers, al qual acudeixen majoritàriament els joves que cerquen el primer habitatge) s'aplica la taxa de llars de joves prevista segons la projecció demogràfica per als propers quinze anys, resultat d'aplicar la taxa d'emancipació (que, a Catalunya, és del 32,93% segons dades de l'Observatorio Joven de Vivienda en Espanya, OBJOVI) a les dades de la piràmide d'edats

municipal (15,5% de població jove, de 5 a 19 anys, que demandarà habitatge en els propers quinze anys), el que dona com a resultat un percentatge del 5,10% (Quadre 8).

Així i tot, cal tenir en compte que l'edat d'emancipació s'ha anat allargant, i per tant, el percentatge podria ser, en realitat, més baix.

Tipus d'habitatge	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	$56\% \times 5,10\% =$	2,86%
Habitatge de propietat usat	$56\% \times 5,10\% =$	2,86%
Habitatge de lloguer	$56\% \times 5,10\% =$	2,86%

**Quadre 8. Demanda per primer accés a l'habitatge o emancipació**

*Fons: elaboració pròpia*

b) Demanda exclosa de les famílies amb rendes baixes

Als efectes d'aquest càlcul, no es considera demanda exclosa aquella que ja disposa d'un habitatge en propietat, donat que aquest és ja una font de finançament en sí mateix.

En el municipi d'Olesa de Montserrat, el percentatge d'habitatges en propietat és del 81,02% del parc (Idescat, a partir del darrer cens de 2011). Per tant, cal considerar únicament un 18,98% de les llars. D'altra banda considerem únicament el percentatge de llars adultes (persona principal entre 35-64 anys), que és del 71,90% (6.540 llars sobre un total de 9.095, segons dades del Cens de 2011 publicades per Idescat), per tal de no interferir amb les demandes dels col·lectius joves i de gent gran que ja han estat considerades en altres apartats (Quadre 9).

Tipus d'habitatge	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	$41,89\% \times 18,98\% \times 71,90\% =$	5,72%
Habitatge de propietat usat	$41,89\% \times 18,98\% \times 71,90\% =$	5,72%
Habitatge de lloguer	$56\% \times 18,98\% \times 71,90\% =$	7,64%

**Quadre 9. Demanda exclosa de les famílies amb rendes baixes**

*Fons: elaboració pròpia*

c) Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar

S'aplica l'índex de divorci, separació o viduïtat sobre la població adulta (35 a 64 anys) sobre el percentatge de demanda exclosa segons tipus d'habitatge (Quadre 10).

<b>Tipus d'habitatge</b>	<b>Factors</b>	<b>Demanda</b>
Habitatge de propietat nou	$41,89\% \times 4\% =$	1,68%
Habitatge de propietat usat	$41,89\% \times 4\% =$	1,68%
Habitatge de lloguer	$56\% \times 4\% =$	2,24%

**Quadre 10. Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar**

*Fonts: elaboració pròpia*

d) Demanda exclosa de la població gran

S'aplica a la població major de 64 anys (15,05%), l'índex relatiu al règim de tenença i el percentatge d'envelliment projectat per als propers quinze anys (15,10%), segons piràmide d'edats (Quadre 11).

<b>Tipus d'habitatge</b>	<b>Factors</b>	<b>Demanda</b>
Habitatge de propietat nou	$41,89\% \times 15,05\% \times 15,1\% =$	0,95%
Habitatge de propietat usat	$41,89\% \times 15,05\% \times 15,1\% =$	0,95%
Habitatge de lloguer	$56\% \times 15,05\% \times 15,1\% =$	1,21%

**Quadre 11. Demanda exclosa de la població gran**

*Fonts: elaboració pròpia*

e) Demanda exclosa dels col·lectius amb risc d'exclusió social

Finalment, i d'acord amb les dades disponibles en relació a persones mal allotjades o amb necessitats especials, s'inclou un percentatge aproximat, corresponent al conjunt de col·lectius que podem entendre que estan en risc d'exclusió social, en relació a la població total del municipi, d'un 0,30%.

**4.3. Necessitats d'habitatge**

Si prenem ara els càlculs efectuats en relació a cada component de la demanda exclosa, efectuats en els apartats anteriors, podem deduir, per suma de percentatges, el valor total de la demanda exclosa per habitatge nou, habitatge usat o lloguer (Quadre 12).



	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	2,86	5,72	1,68	0,95	0,30	11,51
<b>Habitatge usat</b>	2,86	5,72	1,68	0,95	0,30	11,51
<b>Lloguer</b>	2,86	7,64	2,24	1,21	0,30	14,25

**Quadre 12. Càlcul de la demanda exclosa. Percentatges segons tipologia d'habitatge**

*Fonts: elaboració pròpia*

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

Les dades així calculades es refereixen, això no obstant, al parc total d'habitatges al municipi, i cal ajustar-les a la representativitat dels habitatges de propietat (nous i usats) i dels de lloguer en relació al parc global. Es pren el percentatge d'habitatges de propietat d'acord amb l'Idescat, i la hipòtesis d'un 20% aproximat d'habitatges en obra nova que poden sorgir, com a màxim, segons les previsions del present Pla, amb una quota de mercat del 80%, per tant, pels habitatges existents (Quadre 13).

<b>Tipus d'habitatge</b>	<b>Percentatge (%)</b>
Habitatge de propietat	81,02%
Habitatge de lloguer	18,98%
Habitatges nous	20,00%
Habitatges usats	80,00%

**Quadre 13. Característiques parc habitatges**

*Fonts: IDESCAT, 2011*

Podem calcular, com a conseqüència, la distribució de la demanda exclosa segons tipus d'habitatge (nou, usat o lloguer), aplicant aquests percentatges corresponents a les característiques dels habitatges al càlcul anteriorment efectuat en el Quadre 9 (Quadre 14).

Sumant les tres components, tenim una demanda exclosa global aproximada, a Olesa de Montserrat, del 12,03%

Tipus d'habitatge	Factors	Demanda
Habitatge de propietat nou	$11,51\% \times 81,02\% \times 20\% =$	1,87%
Habitatge de propietat usat	$11,51\% \times 81,02\% \times 80\% =$	7,46%
Habitatge de lloguer	$14,25\% \times 18,98\% =$	2,70%
<b>Total</b>		<b>12,03%</b>

**Quadre 14. Demanda exclosa per tipus d'habitatge**

*Fonts: elaboració pròpia*

Finalment, podem distribuir ara aquesta demanda exclosa global en funció de la representativitat de cada un dels col·lectius considerats i també en funció de la tipologia d'habitatge, el que dona com a resultat els valors que apareixen en el Quadre 15.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	0,46	0,93	0,27	0,15	0,05	<b>1,87</b>
<b>Habitatge usat</b>	1,85	3,71	1,09	0,62	0,19	<b>7,46</b>
<b>Lloguer</b>	0,54	1,45	0,43	0,23	0,06	<b>2,70</b>
<b>Total</b>	<b>2,86</b>	<b>6,08</b>	<b>1,79</b>	<b>1,00</b>	<b>0,30</b>	<b>12,03</b>

**Quadre 15. Distribució de la demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge**

*Fonts: elaboració pròpia*

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

A efectes de quantificar el nombre d'habitatges necessaris, subjectes a diferents tipus de protecció oficial o en règim d'habitatge dotacional públic, per a contrarestar la demanda exclosa, procedim aplicant aquests percentatges al nombre total de llars a l'horitzó del Pla, segons els càlculs efectuats a la Memòria de la Informació per als anys 2031 i 2035, que han estat actualitzats per a 2019 en un apartat anterior d'aquesta mateixa Memòria (Quadre 16), i apliquem els índexs a cada component de la demanda exclosa segons tipus d'habitatge, obtenint el nombre total per a 2031 (Quadre 17a) i per a 2035 (Quadre 18a).

La mateixa operació es repeteix aplicant els percentatges a la projecció del nombre de llars, és a dir, a aquelles noves llars que es preveu que es formaran a les dates de l'horitzó del Pla, per a 2031 (Quadre 17b) i per a 2013 (Quadre 18b).

Cal tenir en compte que es tracta de càlculs basats en una cadena d'hipòtesis, que han estat descrites i justificades per a cada un dels

col·lectius definits com a components de la demanda exclosa, amb l'objectiu d'aproximar el seu volum respectiu.

El càlcul referit a la totalitat de les llars previstes en 2031 i 2035, dona un resultat que ha de ser considerat com el de la demanda històrica d'habitatges amb protecció oficial a Olesa de Montserrat, que incorpora els dèficits acumulats al llarg dels anys, amb un total d'uns 1.158 habitatges (2031) o 1.188 habitatges (2035), als qual caldria restar els habitatges amb algun sistema de promoció oficial ja existents –com, per exemple, entre d'altres, tots els del barri de Sant Bernat que, per sí sol, compta amb uns 275 habitatges.

Pel contrari, els càlculs aplicats a les noves llars que se generin des d'avui fins a les mateixes dates donen el total d'habitatges amb promoció oficial necessaris només en relació a l'augment de llars previsible, amb un total de 47 habitatges (2031) o 77 habitatges (2035)..

	<b>Població</b>	<b>NMO</b>	<b>Llars</b>	<b>Projecció</b>
<b>A 2019</b>	23.904	2,61	9.159	0
<b>A 12 anys (2031)</b>	24.631	2,58	9.547	388
<b>A 16 anys (2035)</b>	24.878	2,54	9.794	636

**Quadre 16. Previsions del Pla a 2031 i 2035**

*Fonts: elaboració pròpia*

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	43,92	88,79	25,78	14,32	4,77	<b>177,57</b>
<b>Habitatge usat</b>	176,62	354,19	104,06	68,74	18,14	<b>721,75</b>
<b>Lloguer</b>	51,55	138,43	41,05	21,96	5,73	<b>258,72</b>
<b>Total</b>	<b>272,09</b>	<b>581,41</b>	<b>170,89</b>	<b>105,02</b>	<b>28,64</b>	<b>1.158,04</b>

**Quadre 17a. Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge (2031)**

**Sobre nombre total de llars**

*Fonts: elaboració pròpia*

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	45,05	91,09	26,45	14,69	4,90	<b>182,18</b>
<b>Habitatge usat</b>	181,20	363,38	106,76	70,52	18,61	<b>740,46</b>
<b>Lloguer</b>	52,89	142,02	42,12	22,53	5,88	<b>265,43</b>
<b>Total</b>	<b>279,14</b>	<b>596,48</b>	<b>175,32</b>	<b>107,74</b>	<b>29,38</b>	<b>1.188,07</b>

**Quadre 18a. Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge (2035)**

**Sobre nombre total de llars**

*Fonts: elaboració pròpia*

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	1,79	3,61	1,05	0,58	0,19	<b>7,22</b>
<b>Habitatge usat</b>	7,18	14,41	4,23	2,80	0,74	<b>29,35</b>
<b>Lloguer</b>	2,10	5,63	1,67	0,89	0,23	<b>10,52</b>
<b>Total</b>	<b>11,07</b>	<b>23,65</b>	<b>6,95</b>	<b>4,27</b>	<b>1,16</b>	<b>47,10</b>

**Quadre 17b. Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge (2031)**  
**Sobre nombre de noves llars previstes en l'horitzó del Pla (2031)**

*Fonts: elaboració pròpia*

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Total
<b>Habitatge nou</b>	2,92	5,91	1,72	0,95	0,32	<b>11,83</b>
<b>Habitatge usat</b>	11,76	23,59	6,93	4,58	1,21	<b>48,07</b>
<b>Lloguer</b>	3,43	9,22	2,73	1,46	0,38	<b>17,23</b>
<b>Total</b>	<b>18,12</b>	<b>38,72</b>	<b>11,38</b>	<b>6,99</b>	<b>1,91</b>	<b>77,13</b>

**Quadre 18b. Nombre de llars de demanda exclosa per col·lectius i tipologia d'habitatge (2035)**  
**Sobre nombre de noves llars previstes en l'horitzó del Pla (2035)**

*Fonts: elaboració pròpia*

- (1) Primer accés a l'habitatge
- (2) Famílies amb rendes baixes
- (3) Canvis estructura familiar
- (4) Població gran
- (5) Col·lectius en risc d'exclusió social

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

La present Memòria social és el document previst per l'article 59.1, apartat h, de la Llei d'urbanisme de Catalunya (LU) per tal de definir, entre altres aspectes relatius al contingut social del Pla d'ordenació urbanística municipal, els objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la llei, així com la justificació, en el seu cas, de la inclusió del sistema d'habitatges dotacionals públics, destinat a la construcció d'habitatges de titularitat pública municipal en règim de lloguer.

La present Memòria social justifica les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el Pla d'ordenació i que incorpora a la seva Agenda, i explica la política municipal en aquesta matèria.

Les previsions del present Pla per a la construcció d'habitatges protegits i assequibles, en règim de venda o de lloguer, deriven de:

- a) Les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic a que estan sotmesos els sectors pendents de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, les quals poden ser destinades a la promoció d'habitatges de titularitat pública subjectes a algun règim de protecció oficial..
- b) Les reserves de sostre edificable per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial corresponents al mínim del 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a què es refereix l'article 57,3 de la Llei d'urbanisme.
- c) Les reserves de sòl (clau SEad) previstes en el POUM per a la construcció d'allotjaments dotacionals públics de lloguer, de titularitat municipal, d'acord amb el que estableix l'article 34 de la Llei d'urbanisme.

En relació als habitatges amb protecció oficial, cal tenir presents les característiques d'ordenació del municipi i la distribució de la població, amb un cert nombre de barris (Les Planes, Collet, Ribes Blaves, Oasis) on la tipologia constructiva dominant és l'habitatge unifamiliar, aïllat o en filera. Així, i atenent a que ni la legislació urbanística ni la d'habitatge preveu que les reserves de sostre per habitatges protegits hagin necessàriament de respondre a una tipologia d'edificació determinada, es considera adient que la reserva d'una part de

l'habitatge protegit en àmbits on la topografia i l'entorn d'ordenació ho aconsellin, es faci en habitatges unifamiliars en filera.

Pel que fa a la superfície de l'habitatge amb protecció oficial es dona compliment a l'establert a l'article 44 del Decret 75/2014 del Pla pel dret a l'habitatge, on es determina que en municipis sense demanda real forta d'habitatge, com és Olesa de Montserrat, la superfície útil màxima de l'habitatge pot arribar fins a 120 m<sup>2</sup>st.

Els habitatges amb protecció oficial previstos en els diferents sectors es destinen a la qualificació genèrica que permet l'habitatge en règim de propietat, d'acord amb el que s'especifica en l'article 57.8 TRLU

### **5.1. Previsions en sòl urbà**

La delimitació de sectors de millora urbana (PMU) i de polígons d'actuació (PAU) en sòl urbà comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, quan es tracti de sòl urbà no consolidat i els objectius del sector siguin els relacionats en l'article 70,2 LU.

#### 2.1.1. Plans de millora urbana (PMU)

El Pla delimita un únic sector de millora urbana, en sòl urbà no consolidat, pel qual resulta preceptiva la cessió del sòl en el que pugui localitzar-se el 10% d'aprofitament urbanístic. També és preceptiva, en la mesura en que es qualifica sostre per a ús residencial de nova implantació, la reserva de sostre residencial per a habitatges amb protecció oficial.

Les determinacions són les següents:

Sector PMU-1. Priorat-Argelines

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% del sostre total

Sostre residencial de nova implantació: sí

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats: es reserva dins del mateix sector amb el percentatge indicat a les fitxes normatives i quadres numèrics.

#### 2.1.2. Polígons d'actuació urbanística (PAU)

Pel que fa als polígons d'actuació la situació és desigual. Alguns dels polígons d'actuació delimitats pel Pla es refereixen a sòls ja ordenats pel planejament urbanístic general anterior, que havien estat delimitats com a plans especials de reforma interior o com a unitats d'actuació, els quals han estat ara reconvertits en polígons d'actuació a efectes de facilitar la seva execució. Aquests sectors han materialitzat, o hauran de

materialitzar, si encara no ho han fet, les cessions de sòl que els hi siguin aplicables en cada cas.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, els sectors que tinguin la condició de sòl urbà no consolidat (segons la definició de l'article 31 LU, en relació a l'article 30 LU), els hi és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 43 LU, quan es tracti de sectors amb les finalitats de l'article 70,2,a LU, i també han de reservar el sostre per a habitatges amb protecció oficial quan legalment els hi correspongui per incloure sostre residencial de nova implantació.

La situació dels polígons a aquests efectes no és homogènia, en funció de la seva consolidació i els antecedents urbanístics. Podem diferenciar els següents grups:

a) Polígon en sòl urbà consolidat (SUC) sense sostre residencial de nova implantació i sense cessions de sòl pendents.

Polígon: PAU-5 Ptge. Pintor Fortuny

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: no aplicable

Sostre residencial de nova implantació: no

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial: no aplicable

Ha de completar la urbanització.

b) Polígons en sòl urbà no consolidat (SNC) sense sostre residencial de nova implantació, amb cessions de sòl pendents per a sistemes.

Polígons: PAU-7 Mestre Joan Llongueras, PAU-10 Llumbres, PAU-11 Ribes Blaves-1, PAU-12 Ribes Blaves-2, PAU-13 Ribes Blaves-3, PAU-14 Ribes Blaves-4, PAU-15 Ribes Blaves-5, PAU 16 Ribes Blaves-6, PAU-17 Ribes Blaves-7, PAU-18 Ribes Blaves-8, PAU-19 Ribes Blaves-9, PAU-20 Ribes Blaves-10, PAU-21 Ribes Blaves 11, PAU-22 Ribes Blaves-12.

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: no aplicable

Sostre residencial de nova implantació: no

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial: no aplicable

Han de completar la urbanització i cedir el sòl destinat a sistemes.



- c) Polígons en sòl urbà no consolidat (SNC) amb sostre residencial de nova implantació i amb reserva de sostre per habitatges protegits computable, localitzada en el propi sector o no:

Polígons: PAU-1 Les Rubirols, PAU-4 Margarida Biosca, PAU-8 Carrer Hospital.

Ús principal: residencial

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% del sostre total

Sostre residencial de nova implantació: sí

Reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial: es reserva dins del sector amb el percentatge indicat a les fitxes normatives i quadres numèrics

Han de completar la urbanització, cedir els sòls per a sistemes i el sòl amb aprofitament i fer la reserva de sostre per habitatges amb protecció oficial.

## 5.2. Previsions en sòl urbanitzable

D'acord amb la llei d'urbanisme, els sectors de sòl urbanitzable han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, amb destí al patrimoni municipal de sòl i habitatge.

D'altra banda, els sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial o mixt, han de reservar un mínim del 30% del sostre residencial de nova implantació per habitatge amb protecció oficial.

El present Pla delimita els següents sectors de sòl urbanitzable amb ús principal residencial:

SUD-1 La Central, SUD-6 Cal Candi, SUD-9 Can Carreras, SUD-10 Les Planes

En la fitxa normativa del sector, així com en el quadre numèric, apareixen les dades relatives al sostre residencial de nova implantació i al percentatge de sostre reservat per habitatges amb protecció oficial.

En el cas del sector SUD-6 Cal Candi, per tractar-se d'un sector amb pla parcial, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació definitivament aprovats, ja ha estat cedit a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, i no és aplicable la reserva de sostre per habitatges amb protecció oficial. Així i tot, com a resultat del conveni urbanístic celebrat amb l'Ajuntament el pla parcial aprovat incorpora un percentatge de sostre amb destí a habitatges amb protecció oficial, que el propi pla parcial quantifica en 30 habitatges

## 6. Allotjaments dotacionals públics

El Pla qualifica expressament diversos àmbits destinats a la construcció d'allotjaments dotacionals (de titularitat pública i en règim de lloguer), en sòl urbà, que es regula per la normativa corresponent a la clau SEad.

L'actuació pública en matèria d'allotjaments dotacionals públics es destina a satisfer requeriments temporals, en règim de lloguer no indefinit, de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència social o d'emancipació familiar, d'acord amb l'article 34 LU. Poden ser destinats a joves, a gent gran amb necessitats assistencials específiques, o a famílies amb necessitat d'emancipació derivades de problemàtiques degudament verificades per l'assistència social municipal (o altres instàncies responsables que puguin actuar de forma subsidiària) i que no puguin ser resoltes mitjançant altres alternatives d'allotjament. En qualsevol cas, serà el propi ajuntament qui definirà les condicions concretes d'accés a aquests habitatges, en funció de les especificitats de la problemàtica social en el municipi.

Tal com s'especifica a les normes urbanístiques, la capacitat total prevista és, aproximadament, de 165 habitatges.

## **7. Potencial total del programa d'habitatge protegit i assequible**

Com a conseqüència de l'aplicació als sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística dels criteris exposats, les xifres totals aproximades de sostre a reservar per habitatges amb règim de protecció oficial, en les seves diferents modalitats, resultants per al conjunt del sòl urbà i per al sòl urbanitzable, són les que figuren en els Quadres que a continuació es presenten.

El Quadre 19 presenta les reserves de sòl amb protecció oficial, en cada una de les modalitats de protecció, per al sector subjecte a prèvia redacció i aprovació d'un Pla de millora urbana (PMU). Les reserves de sostre per habitatges amb protecció oficial es localitzen dins del mateix sector.

El Quadre 20 presenta les mateixes dades per als polígons d'actuació urbanística (PAU), amb inclusió dels polígons d'actuació que han de reservar, o no, sostre per habitatges amb protecció oficial.

El Quadre 21, finalment, presenta les mateixes dades per als sectors de sòl urbanitzable delimitat, per als quals cal redactar el corresponent Pla parcial urbanístic. El sectors on l'ús principal és el residencial, incorporen un mínim del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatges amb protecció oficial, amb excepció del sector SUD-6 (Cal Candi) per les raons exposades més amunt.

No es comptabilitza a efectes del sostre destinat a habitatges amb protecció oficial, el sostre corresponent a les cessions de sòl amb

aprofitament que, en el cas que sigui destinat a aquesta finalitat donaria un sostre addicional total molt important.

El nombre total d'habitatges amb protecció oficial en el municipi apareix en el Quadre 22: el resultat és un total de 484 habitatges.

El resum relatiu a les reserves de sostre apareix en el Quadre 23. Pot comprovar-se com les reserves efectuades pel Pla superen els mínims legals, amb un total de 45.357 m<sup>2</sup>st, superant els mínims legals d'obligat compliment, que se situen en 34.746 m<sup>2</sup>st., sense comptar amb la reserva addicional en el sector SUD-6 Cal Candi.

El Quadre 24, finalment, compara el nombre d'habitatges resultant del Pla amb el que, d'acord amb les conclusions del càlcul de la demanda exclosa efectuats en aquesta mateixa Memòria, apareixien com a necessaris per als anys horitzó del Pla. Així, la xifra de 649 habitatges que resulta del Pla (454 habitatges amb protecció oficial, als quals cal afegir els 165 allotjaments dotacionals públics i altres 30 habitatges en el sector SUD-6 Cal Candi), és inferior a la calculada com a necessària per a l'any 2031 (1.158 habitatges), o per a l'any 2035 (1.188 habitatges), si bé cal tenir en compte que el càlcul del nombre d'habitatges depèn de les hipòtesis que s'han fet en cada cas en relació a la superfície mitjana dels habitatges protegits.

Si hi descomptem els aproximadament 300 habitatges amb protecció oficial ja existents (especialment en el barri de Sant Bernat), quedarien uns 858 habitatges necessaris (2031) o 888 (2035). La diferència amb els 649 habitatges programats suposa que s'haurien de construir addicionalment un total de 209 habitatges (2031) o 239 habitatges (2035). Per tal de completar el nombre d'habitatges necessaris en 12 i 16 anys, respectivament, a més de desenvolupar els sectors que generen habitatges amb protecció oficial, caldria activar alguna de les següents possibilitats.:

- a) Destinar part o tot el sòl de cessió amb aprofitament a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.
- b) Regular de forma fefaent la possibilitat d'obtenir cessions de sòl o sostre amb aquesta destí en les noves promocions d'habitatge en sòl urbà.
- c) Adquirir sòl apte per a noves promocions públiques.
- d) Destinar a allotjaments dotacionals (SEad) una part del sòl qualificat com a sistema d'equipaments sense ús definit.

Cal finalment observar que no tots aquests habitatges són realitzables immediatament, donat que la seva construcció depèn del ritme del desplegament del POUM mitjançant el planejament derivat i la seva execució mitjançant els polígons d'actuació, i que la perspectiva del Pla

contempla uns períodes de 12 i 16 anys com a horitzó. Es tracta, per tant, d'una reserva de futur que es podrà anar materialitzant i concretant al llarg dels propers anys, d'acord amb les directrius de la política municipal d'habitatge. Aquesta previsió, d'acord amb la agenda del Pla, en tres quadriennis de desenvolupament, és la que apareix quantificada en el Quadre 25.

Nom	SRT (m2st)	SRNI (m2st)	HPO		HLL		Total (hbtges)
			(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	
PMU-1 Priorat-Argelines SNC	5.360	5.360	1.608	15	3.752	20	35
<b>TOTAL</b>	<b>5.360</b>	<b>5.360</b>	<b>1.608</b>	<b>15</b>	<b>3.752</b>	<b>20</b>	<b>35</b>

**Quadre 19. Reserves per habitatges protegits en els sectors de millora urbana (PMU)**

*Fons: elaboració pròpia*

SRT: sostre residencial total

SRNI: sostre residencial de nova implantació

HPO: habitatges amb protecció oficial

HLL: habitatges lliures

Clau	Nom	SRT (m2st)	SRNI (m2st)	HPO		Lliure		Total	
				(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)		
PAU-1	Les Rubirols	SNC	3.724	1.153	346	3	3.379	17	20
PAU-2	Vilapou	SNC	0	0	0	0	0	0	0
PAU-3	Càtex-Molí	SNC	0	0	0	0	0	0	0
PAU-4	Margarida Biosca	SNC	2.040	2.040	612	7	1.428	16	23
PAU-5	Ptge Pintor Fortuny	SUC	12.043	0	0	0	12.043	43	43
PAU-6	Argelines	SNC	0	0	0	0	0	0	0
PAU-7	Mestre Joan Llongueras	SNC	4.280	0	0	0	4.280	16	16
PAU-8	Carrer Hospital	SNC	7.884	7.884	2.365	21	5.519	37	58
PAU-9	Riera d'Oromir	SNC	0	0	0	0	0	0	0
PAU-10	Les Llumbres	SNC	7.991	0	0	0	7.991	18	18
PAU-11	Ribes Blaves-1	SNC	4.442	0	0	0	4.442	16	16
PAU-12	Ribes Blaves-2	SNC	8.817	0	0	0	8.817	34	34
PAU-13	Ribes Blaves-3	SNC	11.025	0	0	0	11.025	35	35
PAU-14	Ribes Blaves-4	SNC	12.272	0	0	0	12.272	40	40
PAU-15	Ribes Blaves-5	SNC	8.349	0	0	0	8.349	27	27
PAU-16	Ribes Blaves-6	SNC	10.058	0	0	0	10.058	28	28
PAU-17	Ribes Blaves-7	SNC	7.283	0	0	0	7.283	20	20
PAU-18	Ribes Blaves-8	SNC	5.730	0	0	0	5.730	18	18
PAU-19	Ribes Blaves-9	SNC	2.839	0	0	0	2.839	9	9
PAU-20	Ribes Blaves-10	SNC	7.256	0	0	0	7.256	21	21
PAU-21	Ribes Blaves-11	SNC	6.167	0	0	0	6.167	26	26
PAU-22	Ribes Blaves-12	SNC	3.490	0	0	0	3.490	12	12
<b>TOTAL</b>			<b>125.691</b>	<b>11.077</b>	<b>3.323</b>	<b>31</b>	<b>122.368</b>	<b>433</b>	<b>464</b>

**Quadre 20. Reserves per habitatges protegits en els polígons d'actuació (PAU)**

*Fons: elaboració pròpia*

SRT: sostre residencial total; SRNI: sostre residencial de nova implantació.

HPO: habitatges amb protecció oficial ; HLL: habitatges lliures

Clau	Nom	SRT	SRNI	HPO		HLL		Total
		(m2st)	(m2st)	(m2st)	(hbtges)	(m2st)	(hbtges)	(hbtges)
SUD-1	La Central	55.710	55.710	27.855	281	27.855	250	531
SUD-2	Can Vicentó	0	0	0	0	0	0	0
SUD-3	Sector serveis-1	0	0	0	0	0	0	0
SUD-4	Sector serveis-2	0	0	0	0	0	0	0
SUD-5	Carretera d'Esparreguera	0	0	0	0	0	0	0
SUD-6	Cal Candi	62.914	0	4.530	30	58.383	424	454
SUD-7	La Puda-1	0	0	0	0	0	0	0
SUD-8	La Puda-2	0	0	0	0	0	0	0
SUD-9	Can Carreras	28.704	28.704	8.611	86	20.093	153	239
SUD-10	Les Planes	14.971	14.971	4.491	41	10.480	57	98
<b>TOTAL</b>		<b>162.298</b>	<b>99.384</b>	<b>45.488</b>	<b>438</b>	<b>116.811</b>	<b>884</b>	<b>1.322</b>

**Quadre 21. Reserves per habitatges protegits en els sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD)**

Fonts: elaboració pròpia

SRNI: sostre residencial de nova implantació

HPO: habitatges amb protecció oficial

HLL: habitatges lliures

Nota: el sector Cal Candi està exclòs. El sostre destinat a HPO és fruit del Conveni i pla parcial aprovats.

	<b>Total HPO</b>
SUD	438
PMU	15
PAU	31
<b>Total</b>	<b>484</b>

**Quadre 22. Resum nombre total HPO**

Font: Elaboració pròpia

<b>Sectors</b>	<b>(1)</b>		<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	
SUD	99.384	HPO	29.815	40.957	
PMU	5.360	HPO	1.608	1.608	
PAU	11.077	HPO	3.323	3.323	
<b>Total</b>	<b>115.821</b>		<b>34.746</b>	<b>45.888</b>	
<b>Total</b>			<b>34.746</b>	<b>45.888</b>	> 34.746 <b>39,62 %</b> > 30%
SUD-6 Cal Candi				4.530	
<b>Total</b>				<b>50.418</b>	

**Quadre 23. Còmput global sostre destinat a habitatges protegits**

Font: Elaboració pròpia

(1) Sostre residencial de nova implantació en sectors amb habitatges protegits

(2) Sostre legalment necessari per habitatge protegit

(3) Sostre reservat en el POUM per habitatge protegit

<b>Sectors</b>	<b>(1)</b>		<b>(2)</b>
SUD	99.384	HPO	408
PMU	5.360	HPO	15
PAU	11.077	HPO	31
<b>Total</b>	<b>115.821</b>		<b>454</b>
SUD-6 Cal Candi			30
SEad			165
<b>Total</b>			<b>649</b>
<b>Càlcul demanda exclosa a 2031</b>			<b>1.158</b>
<b>Càlcul demanda exclosa a 2035</b>			<b>1.188</b>

**Quadre 24. Còmput global del nombre d'habitatges protegits**

Font: Elaboració pròpia

(1) Sostre residencial de nova implantació en sectors amb habitatges protegits.

(2) Nombre d'habitatges protegits previst.

Nom		Q	HPO	Q1	Q2	Q3	
PMU-1	Priorat-Argelines	SNC	Tercer	15		15	
PEU-1	Ribes Blaves	SNC	Primer				
PEU-2	Riera de Canyamassos	SNU	Segon				
<b>TOTAL</b>				<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
PAU-1	Les Rubiroles	SNC	Segon	4		4	
PAU-2	Vilapou	SNC	Primer				
PAU-3	Càtex-Molí	SNC	Primer				
PAU-4	Margarida Biosca	SNC	Segon	7	7		
PAU-5	Ptge. Pintor Fortuny	SUC	Segon				
PAU-6	Argelines	SNC	Segon				
PAU-7	Mestre Joan Llongueras	SNC	Tercer				
PAU-8	Carrer Hospital	SNC	Primer	21	21		
PAU-9	Riera d'Oromir	SNC	Primer				
PAU-10	Les Llumbres	SNC	Tercer				
PAU-11	Ribes Blaves-1	SNC	Segon				
PAU-12	Ribes Blaves-2	SNC	Segon				
PAU-13	Ribes Blaves-3	SNC	Segon				
PAU-14	Ribes Blaves-4	SNC	Segon				
PAU-15	Ribes Blaves-5	SNC	Segon				
PAU-16	Ribes Blaves-6	SNC	Segon				
PAU-17	Ribes Blaves-7	SNC	Segon				
PAU-18	Ribes Blaves-8	SNC	Segon				
PAU-19	Ribes Blaves-9	SNC	Segon				
PAU-20	Ribes Blaves-10	SNC	Segon				
PAU-21	Ribes Blaves-11	SNC	Segon				
PAU-22	Ribes Blaves-12	SNC	Segon				
<b>TOTAL</b>				<b>32</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
SUD-1	La Central	SUD	Primer	276	276		
SUD-2	Can Vicentó	SUD	Segon				
SUD-3	Sector serveis-1	SUD	Tercer				
SUD-4	Sector serveis-2	SUD	Tercer				
SUD-5	Carretera d'Esparreguera	SUD	Tercer				
SUD-6	Cal Candi	SUD	Primer	30	30		
SUD-7	La Puda-1	SUD	Tercer				
SUD-8	La Puda-2	SUD	Primer				
SUD-9	Can Carreras	SUD	Segon	86	86		
SUD-10	Les Planes	SUD	Primer	41	41		
<b>TOTAL</b>				<b>433</b>	<b>347</b>	<b>86</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>480</b>	<b>375</b>	<b>90</b>	<b>15</b>

**Quadre 25. Previsió d'habitatges protegits per quadriennis**

*Fonts: elaboració pròpia*

## 8. Compliment dels objectius socials del Pla

### 8.1. Equilibri demogràfic

Els estudis elaborats en relació a la evolució demogràfica d'Olesa de Montserrat ens mostren el ràpid creixement experimentat en els anys vuitanta i noranta del segle passat, que ha continuat al llarg del present segle fins al pic de l'any 2012, quan es va assolir el màxim de 23.890 habitants. A partir d'aquest moment, la població s'estabilitza i s'inicia una lleugera disminució.

Els creixements no han estat uniformes en tots els barris: al costat de la notable densificació de l'eixample i de la ràpida construcció en els barris de Sant Bernat, els Closos i Poble Sec, el nucli antic va quedar fora d'aquesta dinàmica i, tot i la important renovació de la urbanització i modernització de serveis, està encara en risc de regressió urbana i social.

El Pla opta per una política de creixement moderat, donant prioritat a la rehabilitació i modernització dels edificis i habitatges existents, i situant els nous creixements en continuïtat física amb els nuclis urbans construïts –omplint les àrees urbanes buides o aprofitant algunes de les extensions ja proposades per l'anterior planejament.

La regulació de la edificació en el nucli antic, admetent els edificis plurifamiliars en determinades situacions, cerca trencar una dinàmica regressiva amb una augment limitat de la densitat residencial, necessària per a garantir la viabilitat del comerç de proximitat i dels equipaments i serveis a les llars. En tot cas, s'han introduït els mecanismes necessaris per a garantir el manteniment de la tipologia edificatoria i la compatibilitat d'una major intensitat urbana amb els valors històrics i arquitectònics del barri.

El Pla limita també de forma prudent, la capacitat edificatoria de l'eixample, al admetre únicament edificis de planta baixa i dues plantes pis. Aquesta limitació té com a objectiu reequilibrar la densitat residencial de l'eixample, que ha originat importants dèficits en matèria d'espais lliures i equipaments. Cal tenir en compte també l'encara rellevant nombre de parcel·les edificades segons la normativa original del projecte d'eixample (amb una o dues plantes). I cal atendre, a més, a la proporcionalitat entre l'amplada dels carrers (de 10 i 12 metres) i l'altura de les edificacions, garantint un major solejament i ventilació, i un millor ús dels espais públics.



## 8.2. Cohesió i integració social

La piràmide d'edats mostra un creixement tant de la població vella, que demandarà assistència social i sanitària, i de la població jove, que demandarà educació, habitatge i lloc de treball. És per això que el Pla vehicula una part molt important del creixement a l'habitatge assequible i amb protecció oficial, en les diferents modalitats de promoció, en edificis d'habitatges plurifamiliars, especialment en els sectors d'extensió de l'eixample. (SUD-1, La Central)

La oferta d'habitatges en filera serà la més important en sectors com cal Candi, que també inclourà edificis plurifamiliars al llarg del carrer Vall d'Aran i de la ronda de circumval·lació. La nova oferta d'habitatges unifamiliars aïllats, pel contrari, es restringeix a alguns sectors de menor importància, donat que ja compta amb grans extensions edificades (Les Planes, Collet de Sant Joan, Ribes Blaves, Oasis).

El nucli antic no pot quedar aïllat ni perdre activitat. No pot ser només una peça de museu sense vida pròpia. Tampoc ha de ser objecte d'una transformació que posi en perill els seus valors històrics i arquitectònics. El nucli antic ha de ser en tot cas un barri més de la ciutat –si bé un barri molt especial, pel seu origen i ambient urbà. Un augment limitat de densitat residencial ha de propiciar una major cohesió social, garantir el petit comerç, les dotacions de barri i els serveis urbanístics, i intensificar l'activitat associativa i cultural. El Pla proposa, a més, una important extensió urbana (sector SUD-9, Can Carreras) en continuïtat física amb els carrers existents, el que implicarà una obertura del nucli antic, servit per la nova via de circumval·lació i els nous parcs i equipaments que comporta el seu desenvolupament. El parc de can Carreras, en concret, és una operació dissenyada per superar el dèficit d'espais lliures en el nucli antic.

El planejament urbanístic pot contribuir decisivament a augmentar la cohesió i integració social: per un costat, mantenint i ampliant la continuïtat física entre els barris, donant solució als buits urbans i aprofitant les noves actuacions per a millorar les situacions existents; i, per un altre, proposant els equipaments socials i assistencials necessaris en cada barri. Aquest Pla proposa determinades accions per tal de garantir la connectivitat social entre els barris: la xarxa de carrers amb prioritat pels vianants, la xarxa de carril bici, i la xarxa de parcs i jardins urbans, i espais lliures equipats, cerquen augmentar la proximitat i intensificar les connexions. El sistema de parcs i jardins, que incorpora els ja

existents i els de nova construcció, constitueix una xarxa d'espais de reunió i lleure, pensada per facilitar-ne l'ús social (localització central i accessible a tothom, itineraris de vianants i bicicletes confluents, relació amb els equipaments de pública confluència).

### **8.3. Accessibilitat urbana**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que s'inclou com a document del Pla mostra la situació actual de la mobilitat en el municipi i els efectes de les propostes del Pla sobre la mateixa, i proposa importants accions de millora, moltes de les quals, implícites en el desenvolupament dels nous sectors.

El Pla posà èmfasi en el necessari redisseny de moltes de les vies i carrers existents que no presenten les condicions adequades per al trànsit de vianants. La mateixa avinguda Francesc Macià, que és la via principal del nucli urbà, presenta actualment trams amb aceres per a vianants amb menys de 1 metre d'amplada. En altres casos els itineraris de vianants queden trencats o no apareixen suficientment consolidats.

El document d'Avanç de Pla incorpora una xarxa d'itineraris de vianants que comporta introduir modificacions en la secció d'alguns carrers (ampliant aceres), o en la urbanització (paviments, arbrat, mobiliari urbà), i que implica també reconvertir algunes vies com a invertides (prioritat pels vianants) o exclusives per a vianants. També es va incorporar la xarxa principal de carrils bici, cercant una millora de la comunicació entre els punts més sensibles de la ciutat (estació ferroviària, centres escolars, equipaments esportius i culturals). Aquestes propostes tindran la seva traducció en la versió definitiva del Pla.

### **8.4. Seguretat urbana**

El resultat de les propostes enunciades en el punt anterior, si es materialitzen a través dels projectes d'espai públic i urbanització adequats, hauria de ser un augment general de la percepció de seguretat urbana. En alguns barris, com en el nucli antic, l'augment del petit comerç de proximitat és també un factor molt positiu als efectes de la percepció de seguretat.

Amb tot, la presència de grans polígons industrials en espais propers al nucli urbà, i l'efecte que crea la necessitat de travessar grans vies de comunicació, genera una sèrie d'espais despoblats i mal urbanitzats (amb escassa il·luminació de nit), que han de ser objecte d'especial atenció. En particular, els accessos que es proposa obrir o millorar per garantir la comunicació entre el nucli urbà i el parc fluvial del riu Llobregat, que han de travessar el

traçat ferroviari i la carretera C-55, i sovint també àrees industrials, han de ser objecte de projectes específics que assegurin la confortabilitat visual i paisatgística, la claredat, l'equipament i la seguretat dels itineraris.

### **8.5. Diversitat tipològica i accés a l'habitatge**

La revitalització de la construcció d'habitatges en els propers anys, amb un augment significatiu de la oferta, tant de la provinent de la rehabilitació com de la nova construcció, ha estat plantejada de manera que s'asseguri la diversitat tipològica. El Pla promou la rehabilitació urbana al nucli antic, la edificació plurifamiliar a l'eixample i al nou barri de la Central, i la edificació unifamiliar en filera al sector de cal Candi, mantenint també bosses de nou habitatge unifamiliar aïllat a les Planes, Ribes Blaves i Oasis.

La diversitat tipològica no es limita únicament als tipus edificatoris. El Pla fomenta també la diversitat de la tipologia de la promoció, afavorint els habitatges assequibles en les diferents modalitats de protecció (règim de protecció oficial i especial, regim d'habitatges concertats o d'altres), i inclou també els habitatges dotacionals en règim de lloguer.

L'objectiu és el de facilitar l'accés a l'habitatge als col·lectius que conformen la demanda exclosa, que apareix minuciosament quantificada en aquesta Memòria Social. La oferta d'habitatges assequibles que deriva del desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament derivat superà àmpliament, com es veurà més endavant, la demanda exclosa calculada.

### **8.6. Perspectiva de gènere i salut**

El Pla ha examinat i avaluat les conclusions derivades de l'Auditoria de gènere i salut que fan referència a aspectes urbanístics, els quals han estat incorporats en la ordenació física o en la regulació normativa del Pla, o han estat senyalats com a aspectes a desenvolupar pel planejament derivat, o simplement com a recomanacions.

Aquests aspectes són els següents:

#### **1. Model urbà i entorn natural**

- Desenvolupament dels buits a urbanitzar per evitar espais d'inseguretat o inaccessibles.
- Barreja d'usos a les plantes baixes en els nous espais a urbanitzar.
- Contenció del model d'habitatge unifamiliar aïllat

- Millora en els barris externs: introducció de centralitats, serveis quotidians, equipaments i transport públic.
- Control de les activitats contaminants en els polígons industrials.
- Connectivitat de vianants i bicicletes als polígons industrials, evitant vies i espais insegurs i inaccessibles.
- Garantia de transport públic als polígons industrials.
- Control de grans superfícies comercials en els polígons industrials, per evitar la competència amb el comerç de proximitat en el nucli urbà.
- Preservació dels espais naturals com a pulmons verds.
- Introducció del criteri de salut en la documentació ambiental, com a factor de valoració dels escenaris proposats.
- Preservació de l'aqüífer i millora de la xarxa d'abastiment d'aigua.
- Accions de control en relació als conreus abandonats.

## 2. Espais públics i espais oberts/verds/lliures

- Garantia de la connectivitat entre espais lliures, equipaments, comerç i parades de transport públic.
- Relació entre els espais lliures i els espais d'activitat per evitar zones d'inseguretat.
- Incorporació d'itineraris de vianants i bicicletes en el medi rural, segurs i accessibles.
- Recomanacions de disseny dels espais públics i projectes.

## 3. Equipaments

- Previsió d'equipaments polifuncionals i polivalents amb barreja d'activitats.
- Millora de la distribució dels equipaments ja existents en el nucli urbà, formant part de la xarxa quotidiana.
- Situació dels equipaments en zones sense risc.
- Garantir i millorar l'accés de vianants als equipaments.
- Definir els usos dels equipaments en els polígons industrials, evitant els usos quotidians i especificant els criteris de disseny.
- Ubicació dels equipaments dels barris d'habitatges unifamiliars aïllats en les zones de màxima densitat de població, amb especificació dels criteris de disseny.
- Ubicació de zones d'aparcaments reservats annexes als equipaments, amb especificació de criteris de disseny dels edificis d'equipaments i el seu entorn.

#### 4. Habitatge

- Afavorir el model de ciutat compacta i donar prioritat a la rehabilitació dels habitatges existents per sobre dels de nova construcció.
- Adquisició municipal d'edificis deshabitats o en desús.
- Prioritat als edificis d'habitatges plurifamiliars de nova construcció.
- Definició dels criteris de disseny de les plantes baixes i portals dels edificis de nova construcció.
- Afavorir les densitats suficients per garantir la vitalitat urbana de les noves zones residencials previstes.
- Introducció de nous habitatges (unifamiliars en filera o plurifamiliars) en els barris externs.
- Ubicació dels habitatges en zones sense risc.
- Garantia d'accessibilitat per a tothom als habitatges
- Previsió d'habitatges dotacionals públics de lloguer destinats a famílies monomarentals, amb dificultats o amb necessitats especials, o per a dones que hagin viscut violència masclista.
- Previsió suficient d'habitatges amb protecció oficial dels que Olesa és actualment deficitària, garantint l'accés a l'habitatge amb igualtat d'oportunitats.

#### 5. Mobilitat

- Redacció d'un Pla de Mobilitat Quotidiana.
- Reconversió del model de mobilitat per tal de minorar la dependència del vehicle privat.
- Estudi de tots els factors confluents en la proposta de trasllat de la via del tren: contaminació acústica, passos soterrats, ubicació de la estació, criteris de disseny.
- Eliminació de barreres infraestructurals, control dels efectes ambientals i criteris de disseny.
- Mesures de control de l'impacte acústic provocat per les infraestructures viàries i ferroviàries.
- Garantia de mobilitat a peu, en bicicleta i en transport públic a tots els barris del nucli urbà i externs.
- Criteris de disseny per les parades del transport públic.
- Pacificació del trànsit intern al nucli urbà.
- Introducció del *carsharing*.
- Xarxa d'espais d'aparcament de proximitat, amb especificació dels criteris per la seva ubicació i disseny.
- Previsió dels espais de càrrega i descàrrega.
- Transport públic adaptat.

## 6. Activitats econòmiques

- Manteniment i protecció del comerç de proximitat.
- Recuperació de les activitats agràries.
- Incorporació de les economies social i cooperativa amb igualtat d'oportunitats homes-dones.
- Ampliació de la oferta de treball remunerat per les dones i gent jove del municipi.
- Resolució o control de l'impacte de les indústries químiques presents al municipi.