

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
Mediona

(Adaptat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 i al seu Reglament D 305/2006)

APROVACIÓ DEFINITIVA – TEXT REFÓS . febrer 2012

3. MEMÒRIA SOCIAL

AJUNTAMENT DE MEDIONA



ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	2
2	ANÀLISI SOCIOECONÒMIC	2
2.1.	Població	2
2.2.	Activitat econòmica.....	5
2.3.	Habitatges	6
2.4.	Diagnosi	8
3	NECESSITATS I PROPOSTA D’HABITATGE SOCIAL	8
3.1	Marc legal.....	8
3.2	Proposta del POUM.....	9

1 INTRODUCCIÓ

Conèixer les característiques i les principals problemàtiques socials del municipi és un exercici primordial per poder elaborar de cara al futur un seguit d'estratègies que facilitin un desenvolupament harmònic i cohesionat de la societat civil, fent compatibles els diferents grups socials, culturals i generacionals del municipi.

La Memòria Social té per objectiu principal justificar l'evolució, tendència i necessitats socials lligades a l'habitatge assequible i protegit, mitjançant la dotació d'habitatge públic. En determina la quantitat a partir de l'establiment d'un percentatge sobre el nou sostre projectat, la tipologia d'habitatge i el perfil dels ciutadans als quals va dirigit. Per fer-ho es tenen en compte elements tant estructurals com conjunturals, de la configuració actual i futura del municipi així com dels seus habitants. Si es considera necessari, s'incorporen directrius de polítiques de promoció i accés a l'habitatge.

Els instruments que actualment ens permeten garantir aquest dret són el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i el seu Reglament Decret 305/2006, de 18 de juliol .

El TRLU inclou l'article 59.h on s'especifica la documentació que ha d'incloure el POUM:

“ La memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.”

L'article 34.3, especifica que:

“el planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics.”

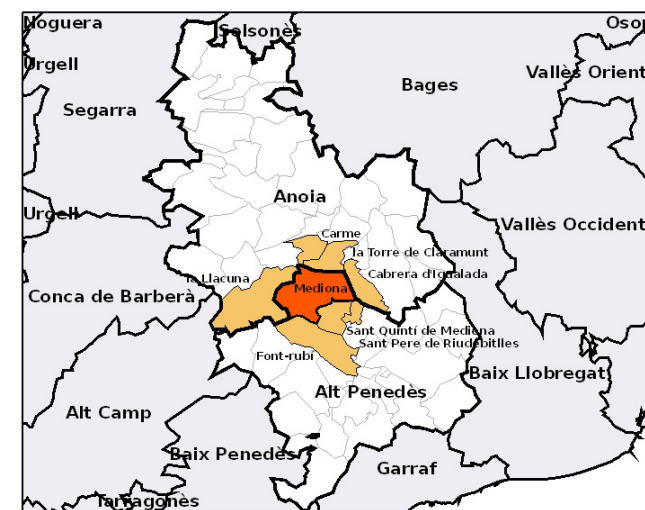
En els últims tres anys, les circumstàncies i necessitats socials respecte a l'habitatge han motivat l'aprovació d'instruments legals per garantir la producció d'habitatge assequible en determinats àmbits. A Catalunya s'han desenvolupat diverses estratègies en aquest sentit, entre les que destaca la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, que suposa un important reforç i ampliació del camí ja iniciat amb el Decret 157/2002, d'establiment del règim d'habitatges de protecció oficial i regulació dels ajuts corresponents; el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007; el Programa de sòl 2005-2008, i el Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016.

En aquest context, es confecciona una memòria social organitzada en dos grans apartats. En primera instància es fa una diagnosi socioeconòmica de Mediona centrada bàsicament en l'estudi de la població, de l'ocupació i de l'habitatge i; en segon lloc, s'exposa i justifica la proposta del POUM en matèria d'habitatge.

2 ANÀLISI SOCIOECONÒMIC

A l'hora de realitzar l'anàlisi s'ha cregut oportú utilitzar diverses escales. Es compara Mediona amb l'Alt Penedès (comarca on s'ubica) i amb els municipis del voltant. S'ha considerat oportú utilitzar aquest últim nivell, perquè Mediona s'emplaça l'extrem superior de la comarca, limitant amb l'Anoia i els municipis de la Llacuna, Carme, la Torre de Claramunt i finalment amb Cabrera d'Anoia. Analitzar únicament l'Alt Penedès podria deixar de banda aspectes importants a tenir en compte.

Figura 1: Emmarcament territorial



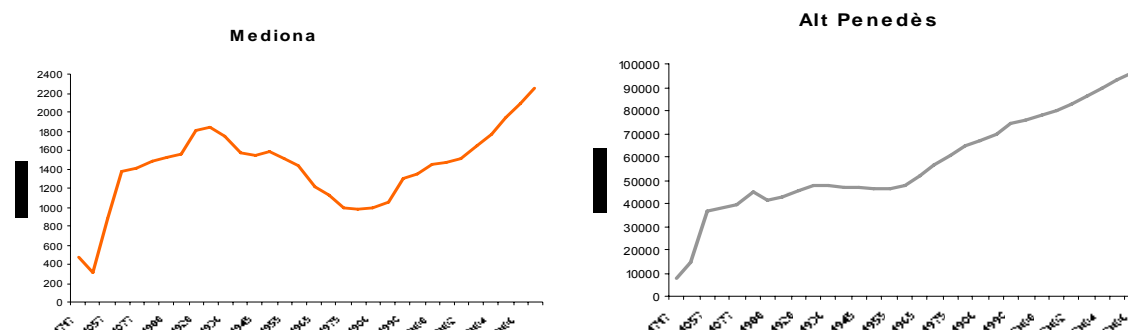
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT i ICC

2.1. Població

2.1.1. Evolució

S'observa que el còmput global de la població de Mediona i l'Alt Penedès en el període comprès entre 1717 fins l'actualitat és positiu. En el cas de Mediona hi ha més variacions amb moments de fort creixement i altres de descens de població, però l'evolució d'ambdós grups de població és similar.

Figura 2: Evolució de la població



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La població de Mediona, en el transcurs dels últims 10 anys, ha experimentat un increment molt significatiu. Exactament ha augmentat un 72,6 % durant el període 1998 – 2007, amb el creixement més important a partir del 2001-2002. L'Alt Penedès també ha crescut en aquest temps, però proporcionalment de manera més reduïda (creixement percentual d'un 32,6%).

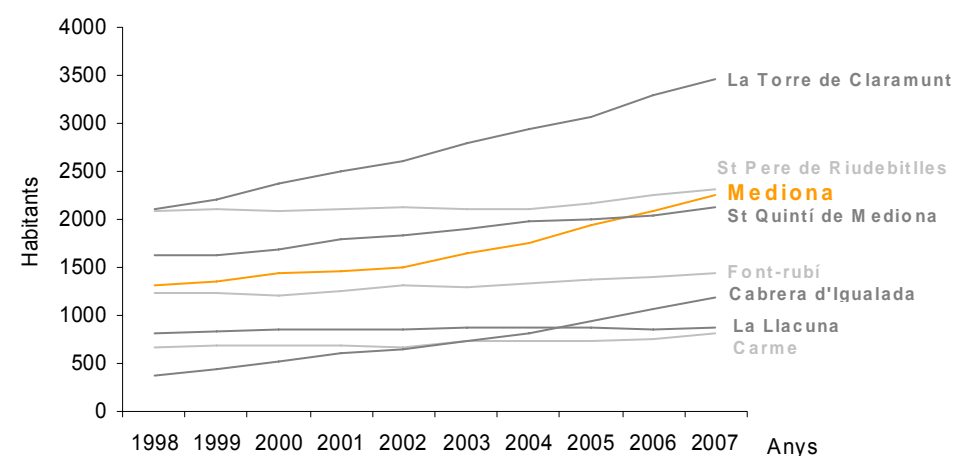
Taula 1: La població de Mediona i l'Alt Penedès

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Creixement absolut
Mediona	1304	1346	1446	1465	1507	1638	1757	1943	2083	2251	947
%		3,2	7,4	1,3	2,9	8,7	7,3	10,6	7,2	8,1	72,6
Alt Penedès	74566	76018	77622	79712	82678	86306	89444	93408	96779	98856	24290
%		1,9	2,1	2,7	3,7	4,4	3,6	4,4	3,6	2,1	32,6

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Si observem l'evolució de la població en els municipis adjacents, el creixements han estat diversos. Alguns municipis com La Torre de Claramunt o Cabrera d'Igualada han seguit una tendència similar a la de Mediona, i en canvi altres com Carme, la Llacuna o Font-rubí, el creixement ha estat més contingut i en alguns anys fins i tot negatiu. En aquest cas, el màxim creixement es dona amb la coincidència de dos fets: municipis ben situats respecte a la C-15 i presència d'importants urbanitzacions de segona residència, en procés de transformació en primera.

Figura 3: Evolució de la població del municipis veïns



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Taula 2: Comportament de la població de Mediona (taxes per mil habitants)

	1986-1991	1991-1996	1996-2001
Naixements	7,42	5,93	6,74
Defuncions	13,04	9,66	11,5
Creixement natural	-5,62	-3,73	-4,76
Saldo migratori	14,04	39,85	38,47
Creixement total	8,42	36,12	33,71

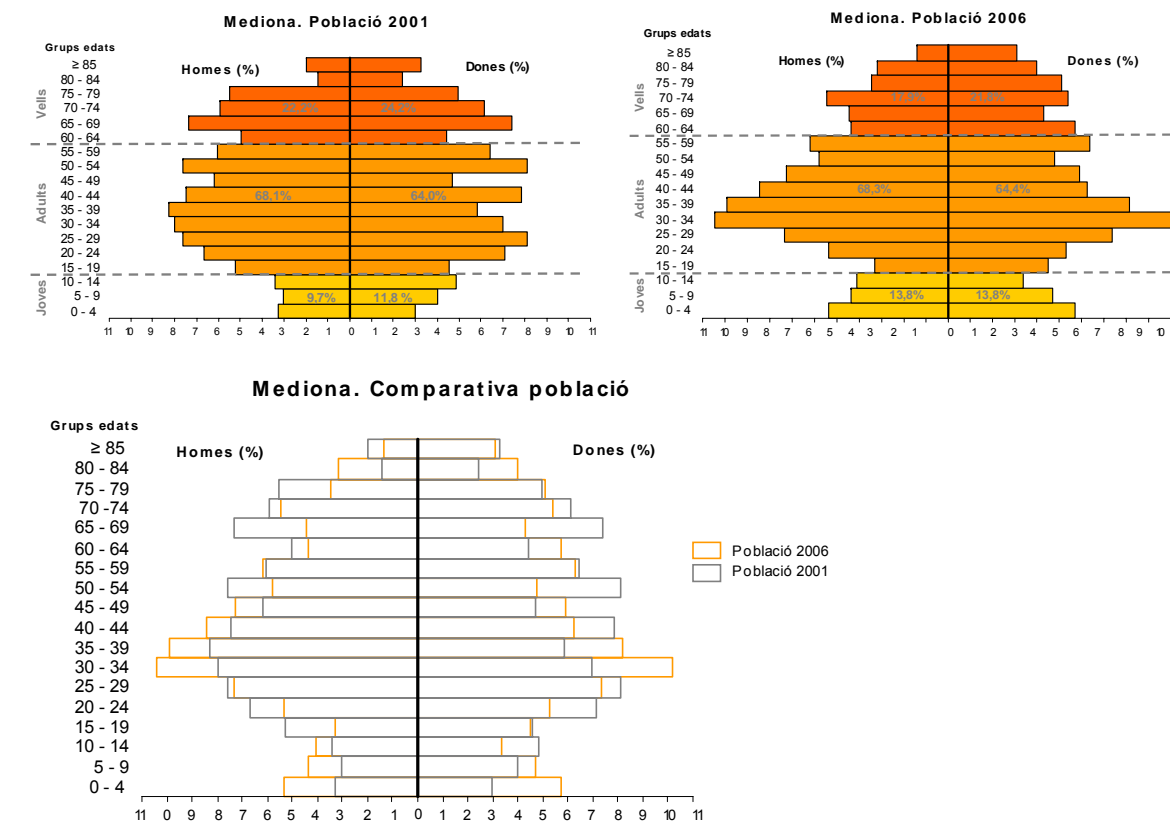
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Mediona ha aconseguit mantenir un creixement total positiu gràcies a la compensació que el saldo migratori proporciona al creixement natural. En el transcurs del període 1986-2001, el creixement natural s'ha mantingut al voltant dels mateixos valors negatius. En canvi, a partir del 1991-1996, el fenomen migratori inicia una marcada pujada que no només ajudarà a compensar el creixement natural negatiu, sinó que contribuirà a disparar el creixement total.

2.1.2. Les piràmides d'edat de Mediona i els indicadors de l'estructura

És important conèixer la composició de la població per valorar els potencials de creixement, les necessitats futures de col·lectius concrets, les mancances, etc. La piràmide ens ajuda a visualitzar l'estructura poblacional i els indicadors calculen diferents valors representatius dels diferents grups de gènere i d'edat.

Figura 4: Evolució piràmide de població a Mediona



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La piràmide de població de Mediona del 2001 és clarament regressiva; tenim un gran contingent de població vella i en canvi la jove va en descens. Però si agafem la piràmide de 2006 observem que la tendència en només 5 anys ha sofert alguns canvis. Sembla que s'està rejuvenint una mica, gràcies a l'entrada d'immigrants a la franja adulta (sobretot de 20 a 40 anys), i al creixement del grup de joves mitjançant l'increment de la natalitat.

Si comparem els percentatges dels grans grups d'edat, observem que la franja corresponent a adults i vells pràcticament no ha variat, però en canvi l'estructura de la piràmide sí. Això succeeix perquè al realitzar la proporció de cada grup d'edats, la fem sobre el total de la població i això ens distorsiona una mica la realitat. Observant els resultats d'aquest dos grups no veiem pràcticament cap variació, però en nombres absoluts ens trobem que el grup d'adults durant el període 2001-

2006 a passat de 969 a 1385 (creixement del 69,96%) habitants i la vella de 339 a 411 habitants (creixement del 82,48%).

Taula 3: Indicadors de l'estructura de població

	2001		2006		2001		2006		2001		2006	
Mediona	Masculinitat	Envel·liment	Sobreenvelliment	Dep. Juvenil	Dep. Senil	Dep. Global	Masculinitat	Envel·liment	Sobreenvelliment	Dep. Juvenil	Dep. Senil	Dep. Global
Homes	108,4	112,3	228,4	129,6	9,7	11,5	14,3	20,2	32,6	26,2	46,8	46,3
Dones			204,8	158,5	25,9	16,3	18,4	21,4	37,8	33,9	56,2	55,2
Total			215,9	143,2	12,6	14,3	16,2	20,7	35	29,7	51,2	50,4

Alt Penedès	Masculinitat	Envel·liment	Sobreenvelliment	Dep. Juvenil	Dep. Senil	Dep. Global
Homes	100,7	84,2	11,7	9,3	20,1	22,4
Dones	103,6	145,0	116	16,3	17,1	21
Total		126,2	99,6	13	13,5	20,5

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La població de l'Alt Penedès presenta un equilibri entre el percentatge d'homes i de dones, en canvi la de Mediona mostra un petit desequilibri a favor dels homes (representen un 12% més al 2006). Referent a l'envel·liment, és important destacar l'efecte causat per l'estructura de la població sobre aquest índex. La seva reducció és conseqüència del creixement del grup de joves i del increment de la població, però no del seu descens en nombres absoluts, ja que continua augmentant. L'increment de l'esperança de vida al municipi, com a la resta de Catalunya, fa que cada vegada hi hagi més població de més de 84 anys.

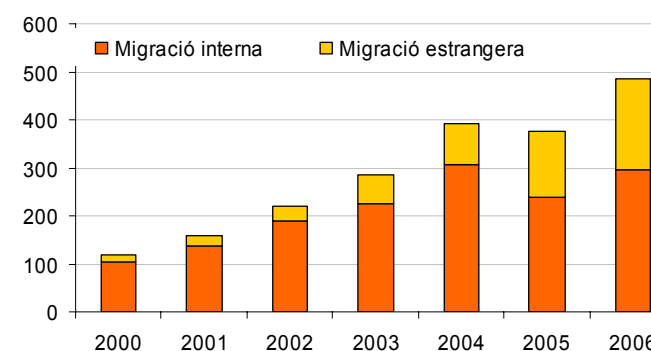
Per saber les relacions de dependència entre els diferents grups d'edats s'han calculat tres índexs: l'índex de dependència global, l'índex de dependència senil i la juvenil. L'índex de dependència global ens expressa quin és la càrrega de joves i vells que el grup d'adults (en edat de treballar), ha de suportar.

Dels resultats es desprèn que per cada 100 habitants adults de Mediona carreguen el 2006 amb uns 50 joves-vells, que ha suposat una lleu reducció respecte als valors del 2001. D'aquesta dada global, cal veure quin d'aquests dos col·lectius és el més representatiu. En aquest sentit, degut a l'increment de la natalitat la dependència juvenil ha seguit la mateixa direcció ascendent; en canvi la senil s'ha reduït perquè el grup adult s'eixampla i la càrrega de població vella queda més repartida.

2.1.3. El fenomen migratori

El fenomen migratori és de màxima actualitat al municipi. Si observem la gràfica següent, podem veure que hi ha hagut una pujada progressiva especialment des del 2001. Actualment, el pes de la immigració sobre el total de la població del municipi és quasi del 24% (2006). D'acord amb la procedència, podem veure que aquest contingent està format en gran part per immigració interna, amb un percentatge cada cop més elevat de població estrangera.

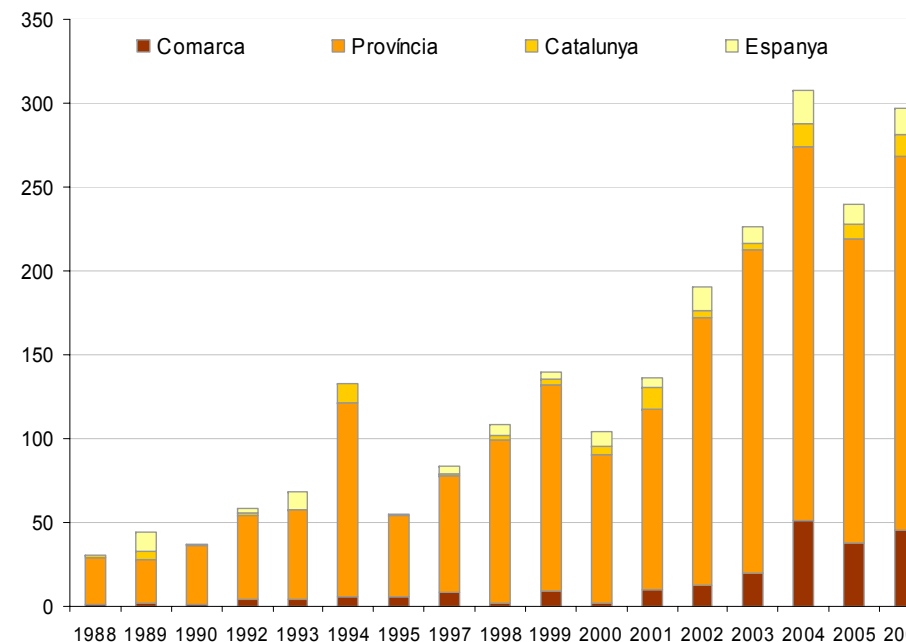
Figura 5: Evolució en la composició de la immigració



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Pel que fa a la immigració interna, podem veure que està formada pràcticament per l'arribada de població de la mateixa província, amb un lleuger increment de la població de la mateixa comarca. Com s'ha dit en apartats anteriors, aquest fet s'ha produït principalment per l'èxode de població de l'àrea central de Barcelona.

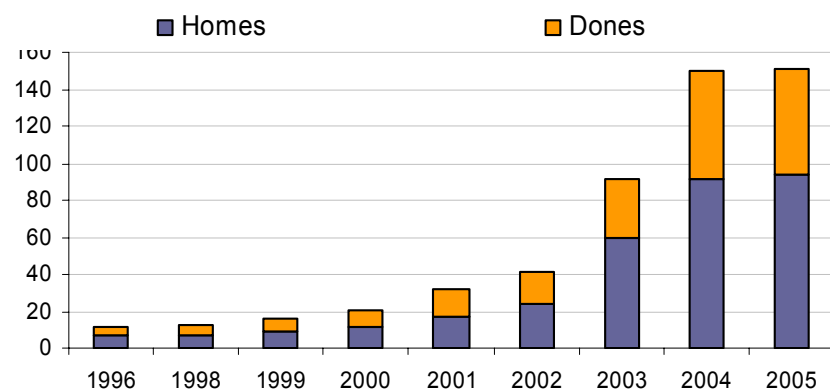
Figura 6: Evolució en la composició de la immigració interna



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Pel que fa a la immigració estrangera, podem observar que la procedència de la major part d'immigrants prové del continent africà amb un 46,9 % (any 2007) del total, seguida en ordre d'importància per població de la UE (19%) i població sud-americana (15%). És una dada important a l'hora de preveure la creació d'habitatge assequible perquè tradicionalment aquests col·lectius de població tenen importants dificultats econòmiques i socials.

Figura 7: Evolució en la composició de la immigració interna



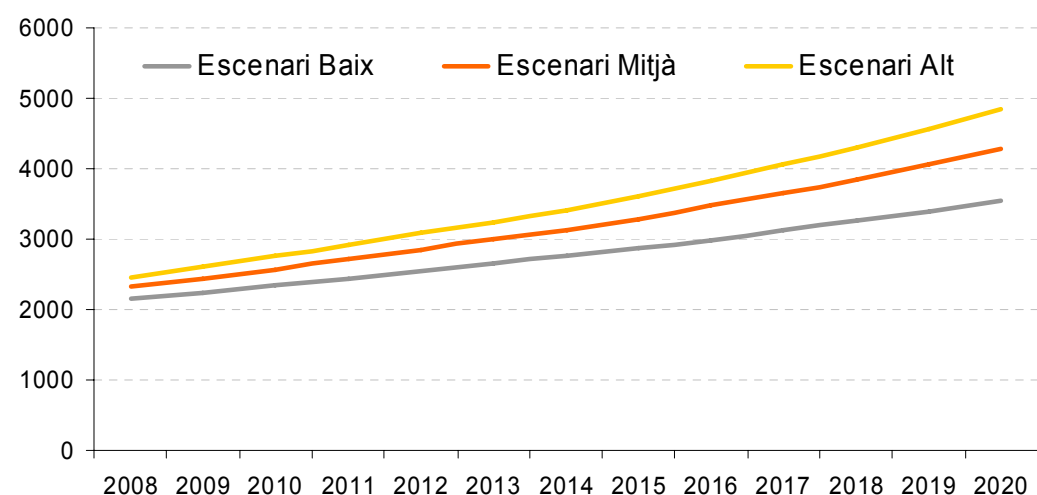
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT i INE

Als primers anys del període de mostra, veiem que existia pràcticament un equilibri entre ambdós sexes, però a partir del 2002 es trenca a favor dels homes. Si a més a més analitzem el percentatge de població estrangera segons grups d'edats, observem que la franja amb major concentració d'immigrants és la situada entre 30 i 34 anys amb un 17% del total de la població immigrant. Això ens confirma el que s'ha dit a l'apartat de les piràmides de població, que al creixement del grup adult hi contribueix l'entrada d'immigrants. D'aquestes dades podem intuir que la motivació principal per fixar la residència al municipi de la població immigrada estrangera és bàsicament laboral. Ens trobem davant un grup que presenta generalment dificultats econòmiques, que poden comportar una sobreocupació del habitatges o concentració en determinats barris dels nuclis.

2.1.4. Projeccions de població

La projecció de població s'ha efectuat seguint la metodologia proposada per l'Idescat, on es fa una estimació segons el pes del municipi dins la comarca. Es calculen tres escenaris diferents per poder tenir una idea aproximada de quina pot ser la tendència real. En el cas d'assolir la població estimada en l'escenari més alt, la població resident al municipi es pot acostar l'any 2020 als 5.000 habitants, doblant la població actual.

Figura 8: Projeccions de la població amb residència habitual al municipi



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

El que aquestes projeccions no contemplen és la població estacionaria. En el cas de Mediona les segones residències tenen un pes molt important el municipi, i durant l'any es produeixen períodes de més o menys durada (el termini més llarg és durant l'estiu) on la població resident augmenta fins a arribar al voltant de 5.000 habitants. Aquest fet no és significatiu per a les previsions d'equipaments de la població permanent, però afecta d'una manera significativa els serveis d'abastament d'aigua, energia i tractament de residus, així com la mobilitat interna, que requereixen un esforç de sobredimensionament de xarxes.

Malgrat això, es preveu que amb els transkurs del temps es vagi reduint la proporció de segones residències fins a comportar que aquest fluxe de població estacional sigui poc significatiu, ja que en els últims anys, molta d'aquesta població estacional ha anat fixant la seva residència habitual al municipi.

2.2. Activitat econòmica

El següent mapa ens mostra la situació de l'activitat econòmica de Mediona, partint de la situació dels municipis que l'envolten. S'ha realitzat a partir d'un indicador extret de la combinació de les taxes d'activitat, d'ocupació i d'atur, que permet efectuar la comparació entre municipis de diferent ordre.

La representació gràfica d'aquest índex s'indica en colors clars per als municipis millor situats, i en colors foscos pel contrari. Veiem que Mediona es troba en una situació favorable respecte els seus veïns, només és superat per La Llacuna i per Sant Quintí de Mediona.

Figura 9: Població amb relació amb l'activitat



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

En termes generals, es pot destacar una petita millora de l'activitat de Mediona en els últims anys del període estudiat (1996-2001), arribant al 75% de la població activa. Sembla que el municipi es troba en una fase de bonança econòmica, com ens mostra la reducció de la taxa d'atur i l'ascens de l'ocupació. Els valors de Mediona són similars als de la comarca, tot i que l'increment de l'activitat ha estat més elevada per l'entrada de població immigrada en edat de treballar.

Taules 4 - 5: Indicadors activitat

	Mediona		Alt Penedes	
	1996	2001	1996	2001
Taxa activitat	57,56	75,85	64,71	72,61
Taxa d'ocupació	88,48	90,48	85,95	91,68
Taxa d'atur	15,04	9,52	14,05	8,32

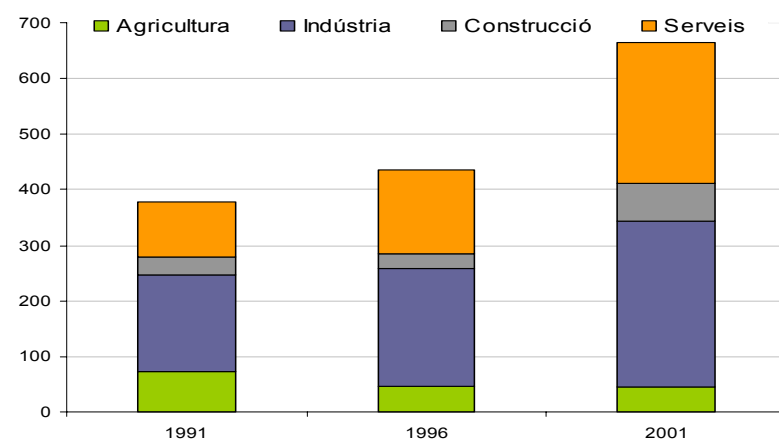
Municipis veïns	T. Activitat (2001)	T. Ocupació (2001)	T. Atur (2001)
La Llacuna	68,72	93,53	6,47
Carme	53,38	98,24	1,76
La Torre de Claramunt	52,33	91,86	8,14
Cabrera d'anoia	34,46	88,18	11,82
Sant Quintí de Mediona	55,73	86,46	13,54
Sant Pere de Riudebitlles	65,44	94,59	5,41
Font-rubí	58,14	92,38	7,62

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

En la Figura 10 es pot observar el creixement generalitzat de l'ocupació, doblant quasi el nombre d'ocupats inicials. En el transcurs de 10 anys la població de Mediona està modificant la seva ocupació. Els sectors més tradicionals com l'agricultura i la indústria estan perdent pes, principalment a favor del sector serveis. Això suposa un augment de diversificació que és positiu per a l'evolució de l'ocupació i de l'oferta de llocs de treball.

Malgrat aquesta evolució positiva, el cens de població del 2001 encara ens indica que la branca d'activitat que proporciona més ocupats a Mediona és la d'indústries manufactureres. Aquesta branca genera un total de 322 llocs de treball, principalment coberts per la població autòctona (218 persones), però amb un important pes de personal vingut de fora el municipi.

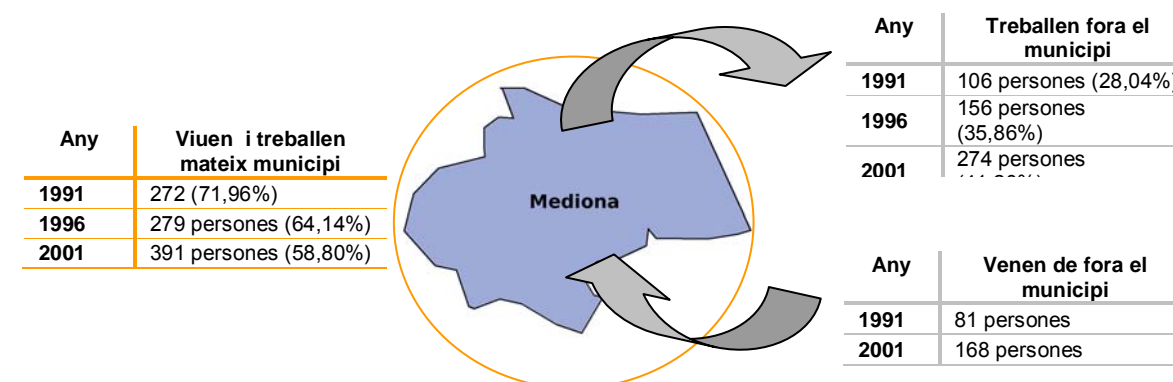
Figura 10: Població ocupada segons grans sectors d'activitat



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

De les dades consultades es desprèn una major mobilitat laboral de la població de Mediona. L'any 1996, del total de la població ocupada, un 35,86%, tenia la seva feina ubicada fora dels límits municipals i comarcals. En canvi, al 2001 la xifra ha crescut fins al 41,20%. Aquesta mobilitat laboral, és influenciada per la millora de les infraestructures de transport amb les comarques veïnes i la resta de la Regió Metropolitana.

Figura 11: Ocupats de Mediona segons lloc de treball



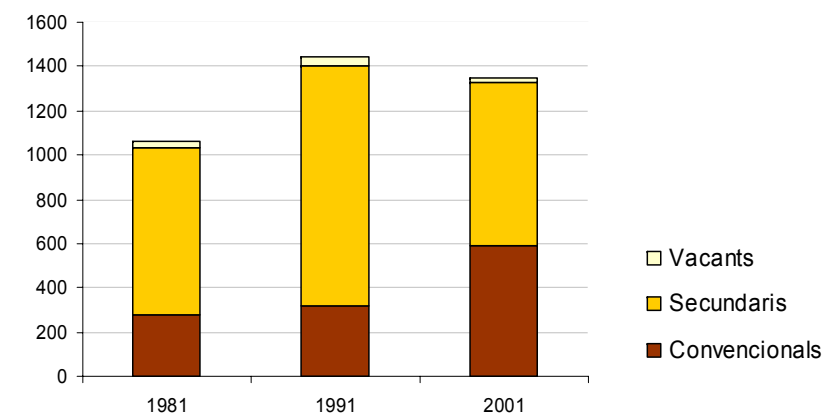
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Les activitats que requereixen més preparació acadèmica són les que mostren major mobilitat de residents que es desplacen fora del municipi.

2.3. Habitatges

Pel que fa a l'evolució del nombre i tipologia dels habitatges de Mediona, podem veure que del 1981 al 1991, les segones residències superaven el nombre d'habitatges convencionals, amb un important increment respecte a 1981. En aquest sentit és important destacar l'evolució que s'ha viscut a partir del 2001, data en què ja es pot apreciar un canvi en la tendència anterior i on, per primer cop, el nombre d'habitatges principals s'acosta a la meitat del total d'habitatges. (No cal fer esment a la reducció del nombre d'habitatges de 1991 a 2001 ja que es deu a un canvi de metodologia en el recompte d'IDESCAT)

Figura 12: Evolució del tipus d'habitatge



Tipologies		1981		1991		2001	
Principals	Convencionals	282	26,60 %	323	22,37 %	595	44,01 %
	Secundaris	751	70,85 %	1080	74,79 %	731	54,07 %
	Vacants	27	2,55 %	40	2,77 %	24	1,78 %
No principals	Altres	-	-	1	0,07 %	2	0,15 %
Total		1060		1444		1352	

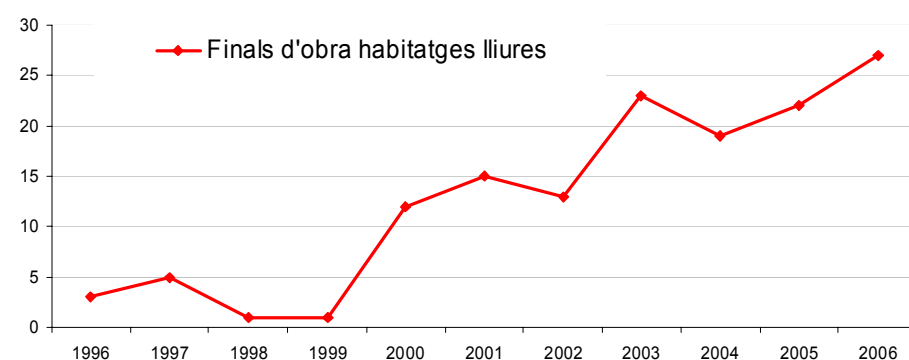
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

També és important destacar la reducció, en l'última dècada, del nombre d'habitatges vacants (habitatges de propietat, en bon estat i desocupats), que ens indica que cada vegada el parc d'habitatge es troba més ocupat.

A partir del 2001, podem observar un increment accentuat en la construcció d'habitatges, que coincideix amb la gran activitat constructora del país i de l'àrea metropolitana. En total, en el període 2001-2006 s'han construït un total de 119 nous habitatges, prop d'un 9% més respecte els existents l'any 2001, i que arriben al 2006 al voltant dels 1470 habitatges.

A Mediona no s'han efectuat promocions d'habitatge de protecció pública.

Figura 13: Habitatges de nova planta



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La dimensió mitjana de les llars conjuntament amb la projecció de població, ens ajuda a realitzar un càlcul aproximat del nombre d'habitatges aproximat que la població de Mediona pot necessitar en un futur. Mediona, comparada amb l'Alt Penedès i Catalunya, disposa de la dimensió mitjana de les llars més reduïda, amb una disminució més accentuada que els dos àmbits anteriors. Això no obstant, queda palesa l'evolució cap al descens del nombre de persones que habiten una llar a tot l'àmbit català, que pot implicar el creixement de la demanda d'habitatge si tenim present que la població està creixent.

Taula 6: Dimensió mitjana de les llars

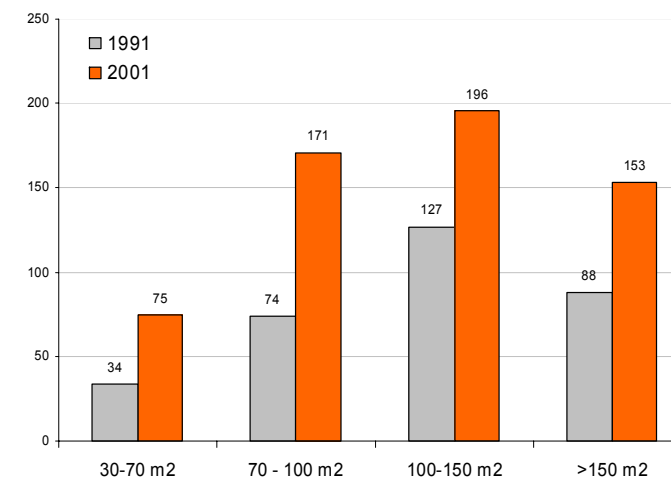
Dimensió mitjana	1991	1996	2001
Mediona	3,1	2,9	2,5
Alt Penedès	3,3	3	2,85
Catalunya	3,1	2,9	2,72

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La superfície útil mitjana dels habitatges principals de Mediona és d'aproximadament 110 m²; essent el grup més nombrós el dels habitatges entre 100 i 150 m². Els habitatges de més de 180 m² no arriben al 15% del total d'habitatges principals. Com és lògic, pràcticament s'ha produït un increment de tots els habitatges de diferents superfícies, però els més notoris es donen en la franja d'habitatges de 70 a 100 m². Aquestes dades ens corroboren el que s'ha dit anteriorment de l'augment d'edificis amb més d'un habitatge.

Això no obstant, el parc d'habitatges de Mediona es caracteritza per un gran nombre d'habitatges unifamiliars aïllats de superfícies relativament petites, ja que en les seves urbanitzacions les parcel·les no solen superar els 600 m².

Figura 14: Habitatges principals segons superfície útil



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La població de Mediona viu principalment en habitatges unifamiliars, però en el transcurs de 10 anys (fins el 2001) es veu un petit canvi de tendència. S'ha triplicat el nombre d'edificis amb 2 habitatges i els edificis de 3 i més s'han duplicat.

Taula 7: Habitatges principals segons el nombre d'habitatges de l'edifici

Habitatges	1991		2001	
1	62	92,54%	78	82,11%
2	2	2,99%	9	9,47%
3 i més	3	4,48%	8	8,42%
Total	67		95	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

El règim de tinença principal és la compra pagada, però amb 10 anys s'ha produït un fort increment de l'habitatge de propietat amb pagaments pendents. El règim de lloguer també a sofert una pujada significativa, però si comparem el percentatge que representen sobre el total (lloguer al 1991, 9,91% i al 2001, 15,13%) i el dels comprats pendents de pagament (el 4,02% al 1991 i el 22,02% el 2001), ens adonem que la preferència de la població és la compra. La població tendeix a comprar el seu habitatge mitjançant el pagament d'hipoteques a llarg termini, amb el risc que això pot comportar en el futur, donat l'increment dels interessos i l'evolució de la situació econòmica global.

Taula 8: Règim de tinença

Any	Propietat				Lloguer	Gratuïta	Altres	Total
	compra pagada	compra amb pagaments pendents	Herència o donació					
1991	83 25,70%	13 4,02%	171 52,94%	32 9,91%	23 7,12%	1 0,31%	323	
2001	199 33,45%	131 22,02%	139 23,36%	90 15,13%	9 1,51%	27 4,54%	595	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

2.4. Diagnosi

Els dos extrems de la piràmide de població i els immigrants, sempre són els segments de població més desfavorits dins el mercat de l'habitatge lliure. Per aquest motiu s'han d'adoptar polítiques promogudes des del sector públic destinades a garantir a tothom l'accés a un habitatge digne, dins uns paràmetres de sostenibilitat econòmica i ambiental que vetllin per la cohesió social.

Podem destacar que Mediona és un municipi on s'està produint un creixement econòmic i demogràfic, causat principalment per la proximitat a l'àrea de Barcelona i per la generalitzada onada migratòria esdevinguda en l'última dècada a Catalunya.

Amb les millores en les infraestructures, la mobilitat ha incrementat i en conseqüència ara és més fàcil anar a treballar en altres sectors fora del municipi. Per aquest motiu, la composició de la població ocupada de Mediona divergeix dels sectors on el municipi proporciona més llocs de treball. Els ocupats de Mediona treballen cada vegada menys en la indústria i més en el sector serveis i en canvi on ha incrementat més l'oferta d'ocupació el municipi és a la indústria (tot i que el sector serveis també creix).

La gent jove no ha de canviar necessàriament el seu lloc de residència per motius laborals, perquè té la possibilitat de desplaçar-se diàriament. A més a més, l'alt preu de l'habitatge de l'àrea central de Barcelona ha produït una expulsió de població cap a territoris més o menys pròxims, on els preus són més assequibles. Per altra banda, persones que busquen viure en un entorn rural o natural però amb bona connexió amb els grans nuclis de població, estableixen la seva nova residència en municipis com Mediona.

Com que la demanda de l'habitatge puja, l'oferta és cada vegada menor i el resultat és l'augment dels preus. Això fa perillar sobretot la situació dels segments (joves, vells i immigrants) esmentats anteriorment. Per això és necessari proporcionar habitatges a preus assequibles, amb la possibilitat de diferents règims de tinença.

3 NECESSITATS I PROPOSTA D'HABITATGE SOCIAL

3.1 Marc legal

D'una banda, el POUM ha de preveure obligatòriament reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, que ha de significar el 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable (LS 8/2007, DLL 1/2010). En aquest percentatge s'hi inclouen tant els habitatges de promoció pública com els de promoció privada de manera que computen conjuntament a aquests efectes.

La legislació catalana estableix que un 20% dels sostre destinat a habitatge protegit es destini al règim especial o general i el 10% restant a habitatge amb preu concertat.

D'altra banda, els ajuntaments que disposin de planejament urbanístic general han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge quan tinguin delimitats àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alineació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'han de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'art 160.5.b del TRLU, per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

El POUM determinarà la localització de les reserves de sòl per habitatge protegit per tal d'evitar la segregació territorial del ciutadans pel seu nivell de renda, cosa que dificultaria la cohesió social. Aquesta localització concreta es fa mitjançant la qualificació dels terrenys per aquesta finalitat, però sense lligar la qualificació a un règim específic de protecció pública.

Segons l'art. 34.3 del TRLU, el planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer les demandes temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. En el cas de municipis menors de 10.000 habitants i no capitals de comarca, és potestatiu, i, en el cas de Mediona, no es creu necessària la seva creació.

El planejament ha de preveure expressament els terminis de construcció i delimitar la localització concreta de les reserves, tot establint un règim de qualificació de terrenys destinats a habitatges de protecció pública.

3.2 Proposta del POUM

3.2.1 Objectius

Les línies estratègiques en què es fonamenten les actuacions del POUM en termes de política social i econòmica responen als objectius següents:

- **Dinamització social:**
 - Fixar població jove en el municipi
 - Proveir habitatge protegit per a garantir l'accés a l'habitatge a aquelles persones que tenen dificultats
 - Proveir serveis i dotacions per atendre la gent gran i la jove
 - Foment del transport públic i facilitar la mobilitat per a tots els nous residents
 - Establir polítiques de rehabilitació d'habitatges
 - Diversificar tipologies edificatòries per assegurar una varietat poblacional
 - Promoure la recuperació d'edificis antics que queden buits
 - Dinamitzar el mercat d'habitatges de lloguer (possibilitat de crear una borsa d'habitatges)
- **Dinamització econòmica:**
 - Incrementar el volum de llocs de treball dins el municipi
 - Reduir la dependència del vehicle privat creant activitat dins el municipi
 - Incrementar les possibilitats d'implantació d'activitats comercials, de serveis, terciàries, que no siguin molestes dins l'àmbit urbà residencial, amb l'objectiu de donar dinamisme al conjunt urbà.
 - Afavorir la implantació d'usos i activitats turístiques dins la trama urbana.
 - Definir els àmbits susceptibles de permetre instal·lacions destinades al lleure i activitats a l'aire lliure

3.2.2 Compliment del objectius del POUM

Pel que fa a l'habitatge en general, el Pla ha optat principalment per la consolidació del sòl residencial del nucli urbà, incrementant densitats i adoptant la tipologia edificatòria existent. Es tracta de reordenar els àmbits d'unitats d'actuació existents per tal d'afavorir la consolidació dels nous habitatges, amb una proporció suficient d'habitatges protegits, dins del perímetre de sòl urbà. La proposta d'augment de densitat basada en una disminució de la superfície mínima per habitatge vol adaptar-se a les noves tipologies familiars, amb una reducció important de persones per llar.

D'altra banda, es proposen diversos sectors de sòl urbanitzable per tal d'ordenar els perímetres urbans dels nuclis de Sant Joan de Mediona i Sant Pere Sacarrera, amb nous espais residencials, però amb una gran presència d'equipaments i zones verdes, per tal de respondre a les mancances d'alguns conjunts de població.

La proposta del POUM pel que fa al nombre d'habitatges de nova creació (veure últim apartat), tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable es considera suficient per garantir les possibilitats de desenvolupament del municipi, sense previsió de possible esgotament del sòl urbà o urbanitzable per desenvolupar.

Pel que fa a l'increment de les possibilitats d'implantació d'activitats econòmiques, el POUM classifica dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, de cara a disposar de sòl per a activitats exclusivament industrials o terciàries no compatibles amb la trama tradicional (PPU Comercial, a Sant Pere Sacarrera, i PPU Tallers, a Sant Joan de Mediona). En Sòl Urbà també es delimita un nou Polígon d'Actuació Urbanística que permetrà desenvolupar diverses activitats i zones per a dotacions turístiques, recreatives o serveis col·lectius, localitzat a La Font del Bosc (PAU Activitats). Es manté la delimitació i els usos industrials de l'antiga UA 2 a les Cases Noves, que passa a ser el Polígon d'Actuació Urbanística *Industrial*.

3.2.3 Actuacions previstes en sòl urbà

En el sòl urbà es preveu la realització de 8 Polígons d'Actuació (PAU) , i dos Plans de Millora Urbana (PMU). tres de les quals ja existien amb les Normes Subsidiàries.

- PAU-1, *Les Cases Noves*, en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a Les Cases Noves de Can Pardo.
- PAU-2, *UA-4* en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a Sant Pere Sacarrera
- PAU-3, *Sant Pere Oest*, en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a Sant Pere Sacarrera..
- PAU-4, *Industrial*, en Sòl Urbà Consolidat. Localitzat a Les Cases Noves de Can Pardo.
- PAU-5, *Activitats* en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a La Font del Bosc.
- PAU-6, *CEIP* en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a La Font del Bosc.
- PAU-7, *Granges A*, en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a Sant Joan de Mediona.
- PAU-8, *Granges B*, en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a Sant Joan de Mediona.
- PAU 9. *Av Montserrat* en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat en Sant Joan de Mediona
- PAU 10 *Escoles* en Sòl Urbà Consolidat. Localitzat en Sant Joan de Mediona
- PAU 11 *Jardí UA 7* en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat en Sant Joan de Mediona
- PAU 12 *Bosc* en Sòl Urbà No Consolidat. Localitzat a La Gont del Bosc.

3.2.4 Actuacions previstes en sòl urbanitzable delimitat

En total s'han classificat 7 sectors de sòl urbanitzable delimitat; 4 sectors amb ús principal residencial i 2 sectors amb ús principal terciari.

Plans Parciais Urbanístics (PPU) amb ús principal residencial:

- PPU-1, *Sant Joan Est-A*. Localitzat a Sant Joan de Mediona
- PPU-2, *Sant Joan Est-B*. Localitzat a Sant Joan de Mediona
- PPU-3, *Sant Joan Oest*. Localitzat a Sant Joan de Mediona
- PPU-5, *Sant Pere Est*. Localitzat a Sant Pere Sacarrera

Plans Parciais Urbanístics amb ús principal terciari o comercial:

- PPU-4, *Tallers*. Localitzat a Sant Joan de Mediona
- PPU-6, *Comercial*. Localitzat a Sant Pere Sacarrera

3.2.5 Sòl per habitatge protegit

Les reserves mínimes d'habitatge de protecció pública, sense perjudici de les que puguin resultar en les condicions de la normativa, queden expressades en els quadres següents:

SECTORS DE PLANEJAMENT	Superfície sector (m2)	Sostre residencial (m2)	Sostre habitatge protegit (m2) (CLAU X)	Nombre màxim habitatges protegits	Densitat habitatges (hab/ha)	Nombre màxim habitatges
SECTORS EN SUC						
PAU 10 - Escoles	11.730	-	-	-	-	-
TOTAL SECTORS EN SUD	11.730	-	-	-	-	-
SECTORS EN SUNC						
PAU 1 - Cases Noves	9.844	11.434	2.503	31	91	90
PAU 2 - UA-4	26.885	9.758	3.135	36	26	71
PAU 3 - Sant Pere Oest	15.965	10.114	2.931	29	54	87
PAU 4 - Industrial	16.165	-	-	-	-	-
PAU 5 - Activitats	16.802	6.095	4.375	51	39	66
PAU 6 - CEIP	22.558	6.329	2.340	23	18	40
PAU 7 - Granges A	3.844	1.754	-	-	36	14
PAU 8 - Granges B	2.573	1.161	-	-	16	4
PAU 9 - Av. Montserrat	1.563	768	-	-	13	2
PAU 11 - Jardí - UA 7	15.214	12.571	1.784	17	44	67
PAU 12 - Bosc	6.145	1.446	-	-	7	4
TOTAL SECTORS EN SUNC	137.558	61.430	17.067	187		445
SECTORS EN SUD						
PPU 1 - ST JOAN EST-A	22.067	11.872	4.155	41	48	105
PPU 2 - ST JOAN EST-B	20.864	15.375	5.381	53	62	129
PPU 3 - ST JOAN OEST	17.767	8.972	2.692	33	50	88
PPU 4 - TALLERS	21.319	6.213	1.864	18	25	53
PPU 5 - SANT PERE EST	50.404	13.600	4.080	49	28	141
PPU 6 - COMERCIAL	22.357	5.924	1.777	24	31	69
TOTAL SECTORS EN SUD	154.778	61.956	19.949	218		585
TOTAL SECTORS POUM	304.066	123.386	37.016	405		1.030

37.016 30% SOSTRE RESIDENCIAL

Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mediona que conté:

1. Memòria de la Informació
2. Plànols d'Informació i Interpretació
- 3. Memòria Social**
4. Informe de Sostenibilitat Ambiental
5. Memòria d'Ordenació
 - Annex: Informe compliment Acord Aprovació Definitiva CTUB
6. Plànols d'Ordenació
7. Normativa Urbanística
8. Catàleg de Béns a Protegir
9. Agenda i Participació Ciutadana
 - Annex: Resposta al·legacions
10. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada
11. Agenda Urbanística i Informe de Sostenibilitat Econòmica
12. Memòria Ambiental
13. Catàleg de Masies i Cases Rurals
 - Annex: Resposta al·legacions i informes d'organismes i institucions públiques

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha estat redactat per **BCQ arquitectes** sota l'encàrrec de l'Ajuntament de Mediona.

Barcelona, febrer de 2012



Antoni Casamor i Maldonado
Arquitecte Director del POUM

EQUIP REDACTOR

APROVACIÓ DEFINITIVA

EQUIP INTERN

Antoni Casamor i Maldonado, Arquitecte i director del POUM
David Baena Asencio, Arquitecte

Ricardo Alarcón González, Arquitecte
Sònia Tena Rofes, Arquitecta
Joan Curtó Pagès, Enginyer Tècnic Agrícola i Superior Forestal
Pedro de Araujo, Estudiant d'Arquitectura
Vasco Mourao, Arquitecte
Mika Iitomi, Arquitecta paisatgística

Manel Peribáñez, Arquitecte
Maria Taltavull, Arquitecta

Núria Sisternas, Administració
Leticia Baena, Administració

EQUIP EXTERN

Anna Ruiz, Llicenciada en Biologia - ECOMOLL
Marc Bosch, Llicenciat en Geografia i Història - ANTEQUEM

Serveis Tècnics Municipals