

**INFORME SOBRE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A CORNELLÀ DE
LLOBREGAT
NOVEMBRE DE 2018**

1.	SITUACIÓ ACTUAL I DESENVOLUPAMENT DE L'HABITATGE.....	4
1.1.	La consolidació històrica de la ciutat en matèria d'habitatge social.....	4
1.2.	La situació actual.....	6
1.3.	Tipologies d'habitatges i règim de tinença	8
1.4.	La rehabilitació del parc immobiliari	10
1.5.	Solars vacants i infraedificats.....	11
2.	ACTUACIONS MUNICIPALS REALITZADES PER A PAL·LIAR ELS PROBLEMES D'HABITATGE GENERATS PER LA CRISI.	13
3.	PLANEJAMENT VIGENT. RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT SECTORS I POLÍGONS.....	15
3.1.	Quadres generals planejament teòric. Sostre i nombre d'habitatges	17
3.2.	Quadres generals planejament. Sostre i nombre d'habitatges	20
	Quadre per sectors amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector.....	20
3.3.	Quadres generals d'execució. Sostre i nombre d'habitatges	21
	Quadre per sectors amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector.....	21
4.	PROJECCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT	26
5.	CONCLUSIONS.....	29
5.1.	Aspectes rellevants de l'anàlisi	29
5.2.	Línies d'actuació	30

1. SITUACIÓ ACTUAL I DESENVOLUPAMENT DE L'HABITATGE

El present informe estructura l'estudi sobre la situació actual i desenvolupament de l'habitatge lliure i amb protecció a Cornellà mitjançant tres línies d'anàlisi:

- la consolidació històrica de la ciutat en matèria d'habitatge social.
- la situació actual.
- les línies d'actuació dins del marc legal actual.

1.1. La consolidació històrica de la ciutat en matèria d'habitatge social

Cornellà neix a partir de la colonització dels terrenys més aptes al voltant del riu i es desenvolupa en un primer moment a partir del creixement de l'activitat agrària.

Posteriorment l'activitat industrial és el motor del seu desenvolupament. El creixement urbanístic es produeix sobre els eixos viaris al llarg dels camins entre les poblacions, constituint-se en petits eixamples a mitjans del segle passat.

La implantació de la ciutat satèl·lit de Sant Ildefons suposa un canvi radical en el desenvolupament de la ciutat. La introducció d'un model d'habitatge social suposa un canvi de paradigma en el model de l'habitatge, en tant que l'habitatge social passa a ser majoritari en la ciutat.

De fet, els habitatges de Font Santa, Grup Llobregat o Siemens són versions del mateix model d'implantació d'habitatge social. Això ens porta a dir que a finals dels 70 Cornellà disposa de més del 50% del parc d'habitatges destinat a habitatge de promoció pública.

	anterior a 1978			
	POBLACIÓ	hab/habitatge	Parc habitatges	Habitatge Protegit
	91.739	4 (*)	22.935 100%	12.453 54%
BARRI				
ALMEDA				0
MILLÀS				0
CENTRE				0
FATJÓ-FONTSANTA				790
EL PEDRÓ				190
GAVARRA				1.873
SANT ILDEFONS				9.600

font: elaboració pròpia amb dades de l'Empresa Municipal ProCornellà i dades extretes de la publicació "La Ciutat Satèl·lit de Sant Ildefons (Cornellà de Llobregat)" d'Enric Bertran González i Montserrat Cuxart i Tremps.

(*) Es pren com a mitjana 4 habitants per habitatge, en coherència amb l'època i població.

Les actuacions públiques dels ajuntaments democràtics porta el desenvolupament urbanístic de sectors degradats o en transformació com el Fatjó, Camp de l'Empedrat, Millàs, etc.

Aquest fet comporta:

- La integració urbana dels sectors.
- La creació de parcs i equipaments públics.
- La reserva d'habitatge amb algun tipus de protecció pública.

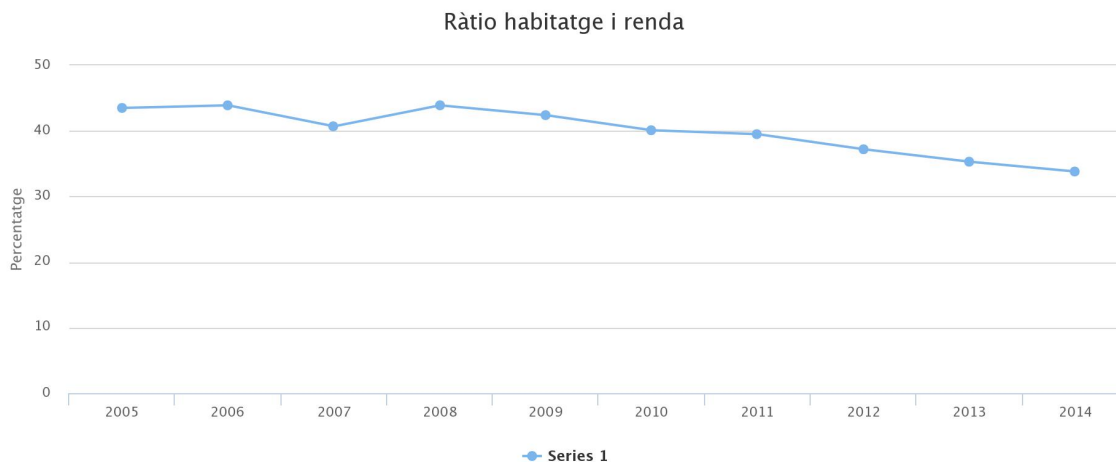
En el marc de les millores per a la ciutat efectuades per l'Ajuntament de Cornellà, el destí a habitatge protegit en venda i els habitatges de renda lliure de preu reduït –Preu Cornellà- ha suposat la possibilitat d'influir en el mercat de l'habitatge lliure i, en definitiva, en el creixement de les famílies i de la ciutat, ja que ha modulats el seu preu de mercat.

Cal recordar que la dècada dels 90 és un període on les famílies disposaven d'ajudes hipotecàries altes i on el lloguer no es plantejava com a opció ja que era més car que el cost mensual de la quota de la hipoteca.

Si es consulten les dades de L'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona sobre Cornellà de l'any 2005, el percentatge dels ingressos per llar declarats destinats al lloguer de l'habitatge era del 43,5%.

El càlcul d'aquest indicador es realitza a partir del preu de lloguer mitjà contractual dividit per la base de l'IRPF declarat de cada municipi de l'AMB.

La següent taula mostra, segons dades de l'Institut, l'evolució d'aquest indicador.



Font: L'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

El gràfic mostra la davallada d'aquest indicador des del 43,5% de l'any 2005 fins al 33,8 del 2014, una davallada de 10 punts percentuals.

Aquestes dades corroboren la dinàmica de l'època on, com a conseqüència dels preus de lloguer, les famílies optaven per la compra de l'habitatge.

De l'anàlisi del nombre d'habitatges executats amb algun tipus de protecció pública es desprèn el quadre següent:

	estat actual (2015)				Anteior 1978	Periode 1978-2015	
	POBLACIÓ	hab/habitatge	Parc habitatges		Habitatge Protegit	Habitatge Protegit	
	88.619	2,58	34.348	100%	12.453	1.283	13.736 40%
BARRI							
ALMEDA					0	408	
MILLÀS					0	62	
CENTRE					0	35	
FATJÓ-FONTSANTA					790	281	
EL PEDRÓ					190	245	
GAVARRA					1.873	132	
SANT ILDEFONS					9.600	120	

font: elaboració pròpia amb dades de l'Empresa Municipal ProCornellà

El resultat d'aquestes operacions situa a Cornellà, abans de la crisi, amb un estàndard al voltant del 40% d'habitatge sobre el qual al llarg del temps hi havia hagut algun tipus de protecció pública, tal i com recull el quadre. Aquest il·lustra amb claredat el pes de l'habitatge protegit, al llarg del temps, en relació al parc d'habitatges total. Cal remarcar la disminució del rati de persones per habitatge que passa a ser de 2,58 habitants per habitatge.

Es pren com a referència l'any 2015 com a data en què s'aprova el Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

Aquest pes, però, com a conseqüència de la legislació sectorial de l'habitatge protegit –que fixa un termini màxim per a la protecció de l'habitatge- decau indefectiblement amb el pas dels anys i per la desprotecció dels habitatges en aplicació de la legislació en matèria d'habitatge.

1.2. La situació actual

L'esclat de la bombolla immobiliària suposa la davallada del valor dels pisos i per tant la ruïna del valor del sòl.

La conjunció de la davallada dels preus amb la falta de recursos en les famílies per poder suportar els cost hipotecari ha deixat un paisatge desolador i, com a conseqüència, ens trobem amb:

- Persones fora dels habitatges
- Habitatges buits
- Inviabilitat econòmica en les operacions de promoció d'habitatges.

Aquests aspectes han suposat un desert absolut pel que fa a la promoció del sòl urbanitzat perquè el cost de fer ciutat era més alt que el valor del pis.

Davant d'aquesta situació l'administració, per tal de cobrir la necessitat de dotació d'habitatge assequible a la ciutadania, es va veure abocada a actuacions públiques en pèrdua d'ingressos pel canvi de valor del mercat immobiliari.

Com a clar exemple d'aquesta política cal assenyalar la promoció del bloc B7 a Millàs on es destina a lloguer protegit un sostre previst per a mercat lliure, amb la corresponent pèrdua en el valor del sòl per part de l'administració pública.

La situació de l'habitatge post crisi és desolador i aquesta problemàtica escapa a les polítiques urbanístiques, ja que incideix directament en la vida quotidiana de les famílies i de la ciutat.

La taula següent il·lustra la relació de la població de Cornellà amb l'activitat, segons dades de l'any 2011.

Població segons relació amb l'activitat any 2011

Actius	100%	46.326	54%
Ocupat o temporalment absent de la feina	71%	32.856	38%
<i>a temps complet</i>	83,4%	27.416	
<i>a temps parcial</i>	16,6%	5.441	
Desocupat	29%	13.470	16%
<i>ha treballat abans</i>	86,1%	11.602	
<i>buscant la primera feina</i>	13,9%	1.868	
Inactius		39.877	46%
<i>Persona amb invalidesa laboral permanent</i>		1.464	2%
<i>Jubilat, prejubilat, pensionista o rendista</i>		17.355	20%
<i>Estudiants</i>		15.068	17%
<i>Una altra situació</i>		5.990	7%
<i>Població de 16 anys i més</i>		71.823	83%
Població total		86.203	100%

font: 'Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Al marge d'altres sistemes per analitzar el volum de famílies que està en una situació precària des del punt de vista habitacional, l'Oficina Local d'Habitatge disposa de les dades del registre de sol·licitant d'habitatge protegit.

Aquest instrument permet relacionar el nombre de sol·licitants i la seva capacitat d'ingressos i la part d'aquests ingressos que pot destinar a l'habitatge.

Capacitat d'aportació l'habitatge

Ingressos	%	Cost	Nº sol·licitants	%
0-7.000	10-20%	60€/mes	487	16,79%
7.000-14.000	20-30%	300€/mes	835	28,78%
15.000-20.000	30%	500€/mes	697(585+112)	24,03%
20.000-25.000	30%	600€/mes	402	13,86%
>25.000	30%	>700€/mes	480	16,54%
			2.901	100,00%

font: 'Empresa Municipal ProCornellà

Tal com es desprèn d'aquestes dades, el 16,79% del sol·licitants únicament pot aspirar a lloguer social subvencionat per l'administració. La resta poden ser adquirents d'habitatges protegits o llogaters de protegits o fins i tot, amb ajusts, llogaters de pisos de renda lliure.

Atès que els sol·licitants d'habitatge protegits són unipersonals, no constituint unitats familiars, cal traslladar el nombre de sol·licitant a nombre d'unitats familiars a fi de poder definir el nombre d'habitatges necessaris per a cada tipus.

A tal efecte s'estima que el nombre d'habitatges necessaris oscil·laria entre els 1.200, dada resultant d'aplicar als sol·licitants el rati de 2,58 persones/habitatge actual de Cornellà, i els 1.600, fruit d'aplicat el percentatge del 55% corresponents als sol·licitants que poden costejar-se el lloguer.

Agafant la dada més elevada, en el pitjor dels supòsits, caldria implementar un mínim de 1.600 habitatges.

Aplicant els percentatges obtinguts en l'estudi de Capacitat d'aportació a l'habitatge, cal garantir els 270 habitatges de lloguer social subvencionat, resultat d'aplicar un 17% sobre els 1.600 a implementar com a mínim.

1.3. Tipologies d'habitatges i règim de tinença

Els diversos tipus d'habitatge suposen actuacions públiques diferenciades. Per tal que el model d'habitatge sigui sostenible econòmicament i social, amb condicions òptimes i sobretot assegurí el destí social de les inversions públiques, cal un anàlisi precís de cadascuna de les tipologies d'habitatges i el règim de tinença.

1.3.1. Habitatges socials

Correspon a habitatges de titularitat privada o pública en què la major part del lloguer resta subvencionada per l'administració mitjançant polítiques socials.

Atès que l'administració ha de pagar entre el 50-80% del valor del lloguer de l'habitatge, cal estudiar quin procediment és més eficient: si la construcció d'habitatges a aquest destí o la intervenció sobre el parc d'habitatges existents.

En aquest sentit, les anàlisis econòmiques de les promocions de lloguer porten a la conclusió que, a idèntica inversió-despesa, les subvencions públiques arriben a més sol·licitants d'habitatge social que les promocions públiques de construcció d'habitatge amb aquest destí.

Aquesta afirmació es pot entendre fàcilment a partir de l'exemple següent:

En el cas d'un bloc de 50 habitatges i 5.000m² de sostre, en què l'administració cedeix el sòl a preu 0, la construcció de l'edifici, sense la càrrega de l'aparcament (molt costosa per aquest tipus d'ús) representa un cost de construcció de 5.000.000€, a més de les despeses de manteniment i gestió.

Aquest tipus d'habitatge cal renovar-lo completament cada 20 anys, la qual cosa representa un cost del 100% del valor de construcció al final de la vida útil de l'immoble, calculada al voltant de 40 anys.

Amb una promoció d'aquest, doncs, es donaria servei a 50 famílies que, a més, no podrien fer front a les despeses de lloguer i amb costos de renovació de l'edifici que s'allargarien durant els 40-50 anys de vida útil de l'edificació.

Si es planteja sobre patrimoni immobiliari construït, amb el mateix valor de la inversió en construcció es poden destinar de forma immediata a 275 famílies durant un període de 3 anys, tal i com demostra el càlcul següent:

$$500€/ajuda \times 12 \text{ mesos} \times 3 \text{ anys} = 18.000€$$

$$5.000.000€/18.000€ = 275 \text{ famílies}$$

Malgrat que les despeses de manteniment ordinari dels habitatges i gestió de l'estructura administrativa són similars en ambdós casos, les despeses de manteniment sobre elements estructurals i d'estanquitat són molt diferents, ja que en el primer cas correspon als propietaris dels immobles en lloguer assumir-les.

Per tant, sembla raonable concloure que resulta més eficient plantejar la gestió sobre el patrimoni construït a partir de les bosses de lloguer, habitatges de l'AHC, i convenis en promotors d'habitatges de lloguer per a polítiques d'habitatge social.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Cornellà ha posat a disposició de l'OLH un fons econòmic destinat a intervenir en el mercat de lloguer d'habitatges, per tal de possibilitar l'accés a la llar de les famílies en situació de vulnerabilitat.

En l'actualitat s'han gestionat 50 habitatges d'un total de 75 previstos.

També compta amb conveni amb l'AHC. Actualment es gestionen 46 habitatges d'un total de 100 previstos.

1.3.2. Habitatge protegit de lloguer

El cost de l'habitatge, el valor del sòl i el cost mensual de l'habitatge van extremadament lligats. Per aconseguir habitatges de lloguer protegit a un preu de 7€/m²/mes cal reduir el valor del sòl o l'aportació d'ajudes específiques que poden anar des de plans estatals a ajudes en el cost de les taxes.

1.3.3. Habitatge protegit de venda

Els paràmetres definits per la legislació vigent fixen el valor del sòl en un 20% del mòdul legal. Aquests preus impliquen, des d'un punt de vista de viabilitat econòmica de la promoció, la necessitat de construcció d'habitatge protegit en promocions de dimensió superior als 40 habitatges. Per sota d'aquesta dimensió, també és difícil la promoció.

En qualsevol cas, la disponibilitat de sòl urbanitzat és bàsica, per a les actuacions sobre l'habitatge protegit.

A tal efecte s'han redactat figures de planejament urbanístic a fi de delimitar àmbits de desenvolupament on la reserva de sòl per a habitatge social sigui la més alta possible.

El següent capítol, "Planejament vigent, reserves d'habitatge protegit" desenvolupa i explica abastament les reserves de l'habitatge protegit a Cornellà.

1.4. La rehabilitació del parc immobiliari

Cal tenir en compte la necessitat d'incloure polítiques de rehabilitació del patrimoni edificat a fi i efecte de garantir l'accessibilitat i sostenibilitat d'una bona part del parc d'habitatges. Aquestes actuacions han de comportar la millora integral tant dels espais comuns com la dels habitatges, millorant enèrgicament i funcionalment l'eficiència dels edificis i de les llars.

El següent quadre recull els edificis destinats principalment a habitatge, i el seu any de construcció, a Cornellà de Llobregat:

Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus i any de construcció

Any	Principals	%	No principals	%	Total	
Abans de 1900	606	2%	..		736	2%
1900 a 1920	896	3%	..		967	3%
1921 a 1940	779	2%	..		843	2%
1941 a 1950	636	2%	..		770	2%
1951 a 1960	3.246	10%	..		3.448	9%
1961 a 1970	11.024	33%	1.504	46%	12.528	34%
1971 a 1980	8.790	26%	624	19%	9.414	26%
1981 a 1990	1.248	4%	..		1.334	4%
1991 a 2001	3.175	9%	..		3.270	9%
2002 a 2011	1.836	5%	284	9%	2.121	6%
No hi consta	1.187	4%	..		1.229	3%
Total	33.424	100%	3.238	100%	36.662	100%

Font: Elaboració pròpia amb dades d'Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.

De l'anàlisi de l'estat del parc d'habitatges, amb dades de 2011 –últimes disponibles-, s'observa que el 69% del parc d'habitatges de Cornellà està construït entre els anys 50 i 80 del segle passat, és a dir que, té una edat d'entre 70 i 40 anys. La major proporció s'observa entre els anys 70 i 80.

Aquesta proporció és manté entre els habitatges No Principals si bé baixa quatre punts, fins al 65% del nombre d'habitatges.

Si es comprova l'estat de conservació del parc d'edificis destinat principalment a habitatge, les dades resultants són les següents:

Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i any de construcció

	Anterior a 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	Total	%
Ruïnós	6	4	5	3	10	6	9	1	0	0	44	1%
Dolent	13	22	10	5	21	8	17	2	5	0	103	3%
Deficient	38	31	39	27	107	79	48	12	12	1	394	10%
Bo	79	67	160	148	526	869	749	203	393	191	3.385	86%
Total	136	124	214	183	664	962	823	218	410	192	3.926	100%

Font: Elaboració pròpia amb dades d'Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Es desprèn de les anteriors dades que, tot i que el parc d'habitatges actual té una edat de construcció elevada, l'estat de conservació és majoritàriament bo.

D'acord amb la metodologia de l'IDECAT, la variable d'estat de conservació permet establir la situació de conservació de l'edifici, complementant la informació proporcionada per la variable anys de construcció. La definició que es pren per als diversos estats és la següent: es considera ruïnós, si l'edifici es troba apuntalat o s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o existeix declaració oficial de ruïna; es considera dolent, si a l'edifici hi ha esquerdes acusades o bombaments en alguna de les seves façanes, hi ha enfonsaments o falta d'horitzontalitat en sostres o sòls o s'aprecia que ha cedit la sustentació de l'edifici; es considera deficient, si a l'edifici les baixades de pluja o el sistema d'evacuació d'aigües residuals estan en mal estat, hi ha humitats a la part baixa de l'edifici o té filtracions a les teulades o cobertes i, finalment, es considera bo, si l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades per als estats ruïnós, dolent i deficient.

No cal confondre, doncs, aquestes definicions amb la necessitat que el parc d'habitatges pot tenir en relació a la rehabilitació per tal de millorar les condicions d'habitabilitat i d'accessibilitat en edificacions antigues, així com actuacions per millorar la seva eficiència energètica.

En aquest sentit, a partir de les dades anteriors, es pot afirmar que el camp de la rehabilitació és, sen dubte, una de les línies a seguir en la política d'habitatge a Cornellà, tant en el lliure com en protegit.

Actuacions com el Pla d'Actuació Integral de Sant Ildefons tenen com a objectiu, entre d'altres, la intervenció municipal en la rehabilitació integral dels edificis i la creació de nous habitatges socials.

1.5. Solars vacants i infraedificats

A banda del patrimoni municipal de sòl i, tal com indica l'estudi del barri Centre, elaborat per Procornellà i actualitzat el 2016, hi ha un important sostre residencial no materialitzat apte per a ser edificat.

El quadre següent recull el resultat d'aquest potencial de sostre residencial en sòl urbà consolidat que podria ajudar a incrementar les reserves d'habitatge protegit.

Estimació del potencial de sostre residencial a Cornellà de Llobregat

Perfils de transformació	Superfície	Habitatges (N)
Potencial de solaris vacants	6.941,50	173hab
Potencial en edificis antics a substituir	18.866,50	471hab
Total	25.808,00	644hab

Font: Elaboració Empresa Municipal ProCornellà a partir de l'estudi del potencial urbanístic de sostre residencial al sòl urbà consolidat als barris Centre i Gabarra. A raó de 250hab/ha.

Cal plantejar-se la possibilitat d'endegar mesures per tal mobilitzar l'edificació d'aquests sòls edificables vacants i si cal o no implementar-hi mesures per tal que part d'aquest possible parc sigui protegit.

2. ACTUACIONS MUNICIPALS REALITZADES PER A PAL·LIAR ELS PROBLEMES D'HABITATGE GENERATS PER LA CRISI.

La greu crisi econòmica dels darrers anys lligada amb la restricció del crèdit ha produït una davallada de la construcció d'habitatges qualificats. Aquesta situació ha impossibilitat l'accés a habitatges i, en alguns casos, situacions molt greus com la possibilitat de moltes famílies a perdre l'habitatge habitual en no poder respondre al seu pagament.

Segons les dades que es disposen aproximadament 2/3 dels sol·licitants d'habitatge social podrien arribar a fer front a un lloguer concertat (o, fins i tot, adquirir un habitatge protegit); malauradament un terç dels sol·licitants de les persones que han sol·licitat un habitatge social amb prou feines pot llogar un habitatge perquè els ingressos de la unitat de convivència se situen per sota del salari interprofessional, cosa que suposa un màxim de 3€/m² al mes de lloguer.

És important que l'administració pública conjuntament amb programes socials d'ajuts al pagament / mediació de lloguer, articuli mecanismes que permeti l'accés a l'habitatge d'inserció a grups d'unitat de convivència més precària, que normalment van lligats amb problemes de discapacitats d'alguns dels seus membres, de violència o d'àrees geogràfiques determinades, i així evitar el risc d'exclusió social

L'estructura de l'administració permet que un seguit d'actors en matèria d'Urbanisme, en concret el Departament d'Acció territorial de l'Ajuntament de Cornellà i l'empresa pública ProCornellà, actui/coordini amb les actuacions de Benestar Social de Cornellà de Llobregat i de la Generalitat de Catalunya amb matèria d'habitatge.

L'estructura local es completa a nivell metropolità amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'IMPSOL i a nivell de Catalunya amb el departament de Governació, Administracions públiques i Habitatge de la Generalitat i INCASÒL.

En aquest context, aquesta administració emmarca l'estratègia de l'habitatge social.

Les actuacions municipals realitzades per a pal·liar els problemes d'habitatge generats per la crisi han estat:

- Crear una borsa de lloguer social basada en la captació de pisos del parc edificat de la ciutat per a destinar-los a lloguer en la qual, l'administració paga la diferència entre el valor del mercat de lloguer i el que les famílies poden satisfer.
Aquest programa s'ha completat amb la possibilitat d'incorporar pisos que han de ser rehabilitats o renovats.
- Seguir col·laborant amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en el manteniment, millora i gestió dels lloguers tant dels habitatges socials de què disposa la Generalitat com d'aquells aportats mitjançant conveni amb els grans tenidors.
- Impulsar la construcció d'habitatges de lloguer en blocs previstos per a renda lliure.
- Preparar urbanísticament sòl per a la implantació d'habitatge protegit en el centre de la ciutat.

- Desenvolupar i urbanitzar sectors on implantar reserves d'habitatges protegit, com a Can Bagaria (30% hp) i Pisa (100%hp).
- Proposar solucions d'habitatges mixtes dotacional-protegit a fi de minimitzar el valor de lloguer de l'habitatge protegit.
- Potenciar les polítiques de rehabilitació integral dels barris amb dèficits urbanístics procedents de desenvolupament de mitjans de segle passat.

3. PLANEJAMENT VIGENT. RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT SECTORS I POLÍGONS

El PAUM de Cornellà de Llobregat, aprovat en data de 27 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 25 de març del mateix any, estableix per proximitat temporal, el marc general on s'aglutinen tots els sòls amb potencial residencial d'algun tipus de protecció. Amb posterioritat al PAUM, i a tenir en compte als nostres efectes, s'ha aprovat:

- Pla de Millora Urbana de la plaça dels Enamorats – plaça Catalunya (PMU 8), aprovat el 10 de desembre de 2015.
- Pla de Millora Urbana de l'illa número 35.883 del Pla especial d'ordenació sector Almeda, aprovat el 17 de febrer de 2017.

Actualment també s'estan tramitant tres expedients amb incidència en l'habitatge de protecció del municipi i que s'han tingut en compte per als càlculs:

- Modificació puntual del PGM a la zona 14b del Sector Almeda.
- Pla de Millora Urbana Tintes (PMU 7)
- Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU 1)

Com a criteri normatiu general, per al càlcul de densitats dels habitatges lliures i protegits, s'han pres els valors mínims que definia el planejament. En concret:

Habitatges lliures:

Venda: 1 hab/110 m²st

Lloguer: 1 hab/90 m²st

Habitatges protegits:

Venda: 1 hab/90 m²st

Lloguer: 1 hab/70 m²st

No obstant això, les promocions fixaran el nombre d'habitatges final en funció de les necessitats de la població.

El quadre corresponent a **PLANEJAMENT** recull totes les dades corresponents al sostre i nombre d'habitatges total, destriant a més els corresponents a l'habitatge lliure i protegit. En aquest còmput també s'inclou el sostre i nombre d'habitatges destinat a l'habitatge dotacional, que atesa la seva condició de domini públic s'ha de destinar al lloguer.

L'estudi s'estructura per barris i recull per a cadascun tots els sectors a considerar.

En l'estudi corresponent al planejament també s'han incorporat en taula independent les instal·lacions corresponents a les Residències Geriàtriques per tal de poder avaluar també la quantitat de places tutelades, de caràcter social, amb què compta el municipi.

La legislació urbanística vigent impossibilita la qualificació urbanística del sòl amb limitacions de tinença. A tal efecte no es pot obligar des del planejament el destí d'habitatge de lloguer.

Únicament la reserva d'habitatge dotacional té aquesta limitació. És per aquesta raó que l'establiment d'una densitat més alta, via planejament, o processos de licitació pública són els únics mecanismes per forçar la implantació de parc d'habitatges destinat a lloguer.

3.1. Quadres generals planejament teòric. Sostre i nombre d'habitatges

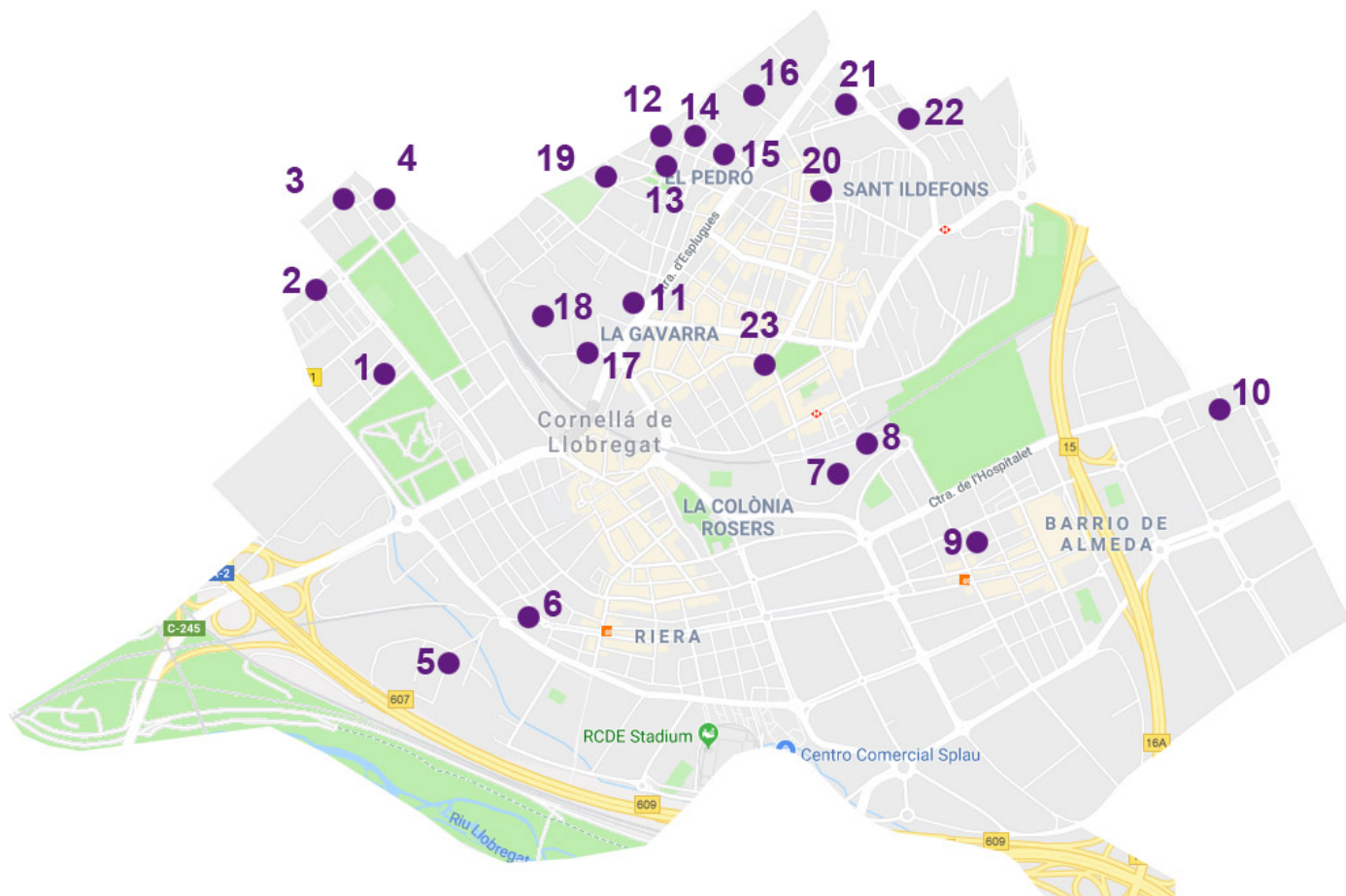
Quadre per sectors amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector

PREVISIONS HABITATGES		PLANEJAMENT TEÒRIC											
		Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ			
		m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	%	hab	%
SURÍS-FONSANTA													
1	Soler i Cortada	10.165	107	8.749	87			1.416	20	1.416	14%	20	19%
2	Priorat	9.106	103	6.374	64	2.732	39			2.732	30%	39	38%
3	Masia Fatjó 1	6.047	66	4.233	40	1.814	26			1.814	30%	26	39%
4	Masia Fatjó 2	5.834	66	4.083	41	1.750	25			1.750	30%	25	38%
RIBERA-SALINES													
5	ARE-Ribera-Salines	240.660	2662	50.728	497	178.397	2.000	11.535	165	189.932	79%	2.165	81%
CENTRE													
6	Tintes	34.627	380	21.867	198	8.500	122	4.260	60	12.760	37%	182	48%
	PAU 1	30.674	344	17.914	162	8.500	122	4.260	60	12.760		182	
	PAU 2	3.953	36	3.953	36								
ALMEDA													
7	Millàs	45.526	458	30.306	283	11.220	118	4.000	57	15.220	33%	175	38%
	B1	6.480	56	6.480	56								
	B2	5.620	57	4.720	44	900	13			900		13	
	B3	6.701	65	6.701	65								
	B4	6.750	62	6.750	62								
	B5	4.230	43	3.055	31	1.175	12			1.175		12	
	B6	4.860	50			4.860	50			4.860		50	
	B7	3.600	35	2.600	25	1.000	10			1.000		10	
	B8	3.285	33			3.285	33			3.285		33	
	Bloc dotacional	4.000	57					4.000	57	4.000		57	
9	Sectors transformació Almeda (14b)	29.957	326	20.970	209	8.987	117			8.987	30%	117	36%
	IIlla 1	13.116	136	9.181	91	3.935	45			3.935		45	
	IIlla 2	5.357	60	3.750	37	1.607	23			1.607		23	
	IIlla 3	3.756	42	2.629	26	1.127	16			1.127		16	
	IIlla 4	5.298	60	3.709	37	1.589	23			1.589		23	
	IIlla 5	2.430	27	1.701	17	729	10			729		10	
FAMADES-EST													
10	Famades	3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%
EL PEDRÓ													
12	Grup Llobregat 1	855	12			855	12			855	100%	12	100%
13	Grup Llobregat 2	4.127	54	1.032	10	3.095	44			3.095	75%	44	82%
14	Camí antic d'Esplugues	1.780	20	1.246	12	534	8			534	30%	8	39%
15	Isclle Soler	1.085	12	760	8	325	4			325	30%	4	33%
16	Bagaria	40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	17.591	44%	250	47%
	UE1	6.782	85	6.782	85								
	UE2	5.498	72	3.295	41	2.203	31			2.203		31	
	UE3	5.343	67	5.343	67								
	UE4	4.406	63			4.406	63			4.406		63	
	UE5	7.457	97	5.048	63	2.408	34			2.408		34	
	UE6	6.208	84	2.274	28	3.934	56			3.934		56	
	UE7	4.640	66					4.640	66	4.640		66	
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	31.069	355	20.548	205	10.521	150			10.521	34%	150	42%
18	Plàsmica (PMU 2)	32.092	356	23.363	231	8.729	125			8.729	27%	125	35%
19	Avinguda de les Flors	2.210	26	1.440	16	770	10			770	35%	10	39%
LA GAVARRA													
20	Cinema Pisa	9.200	131			9.200	131			9.200	100%	131	100%
21	Cinema Sandor	3.200	42			3.200	42			3.200	100%	42	100%
22	Barri Palou	8.140	96	5.698	63	2.442	33			2.442	30%	33	34%
TOTAL		519.012	5.849	224.139	2.247	266.022	3.191	28.850	411	294.872	57%	3.601	62%
										519.012	100%	5.849	100%
BORSA DE LLOGUER SOCIAL													
												50	
CONVENI AHC													
												46	
habitatges totals										3.697			

RESIDÈNCIES GERIÀTRIQUES		TOTAL		LLIURES		TUTELADES		TOTAL PROTECCIÓ	
		m2st	llits	llits	llits	m2st	llits		
ALMEDA									
8	Millàs	-	100	70	30			30	30%
EL PEDRÓ									
11	Joan Fernández	-	100	70	30			30	30%
LA GAVARRA									
23	Plaça Catalunya	7.820	142	99	43			43	30%
TOTAL			342	239	103			103	30%

RESERVA	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ				
	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	%	hab	%	
DESTRALETA													
	Hab. Dotacional Est	2.100	30					2.100	30	2.100	100%	30	100%
	Hab. Dotacional Oest	2.700	39					2.700	39	2.700	100%	39	100%
LA GAVARRA													
	Avinguda Electricitat	5.509	68	2.000	22	3.509	46			3.509	64%	46	68%
TOTAL		10.309	137	2.000	22	3.509	46	4.800	69	8.309	81%	115	84%

La numeració de cada àmbit el situa en el plànol guia resum.



Quadre resum

Reserves de sostre i habitatge per barris, amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit parcial –de cada sector- i total –en relació a la reserva total-.

3.2. Quadres generals planejament. Sostre i nombre d'habitatges

Quadre per sectors amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector

PREVISIONS HABITATGES		PLANEJAMENT											
		Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ			
		m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	%	hab	%
SURÍS-FONSANTA													
1	Soler i Cortada	10.165	107	8.749	87			1.416	20	1.416	14%	20	19%
2	Priorat	9.106	94	6.374	64	2.732	30			2.732	30%	30	32%
3	Masia Fatjó 1	6.047	66	4.233	40	1.814	26			1.814	30%	26	39%
4	Masia Fatjó 2	5.834	66	4.083	41	1.750	25			1.750	30%	25	38%
RIBERA-SALINES													
5	ARE-Ribera-Salines	240.660	2662	50.728	497	178.397	2.000	11.535	165	189.932	79%	2.165	81%
CENTRE													
6	Tintes	34.627	352	21.867	198	8.500	94	4.260	60	12.760	37%	154	44%
	PAU 1	30.674	316	17.914	162	8.500	94	4.260	60	12.760		154	
	PAU 2	3.953	36	3.953	36								
ALMEDA													
7	Millàs	45.526	458	30.306	283	11.220	118	4.000	57	15.220	33%	175	38%
	B1	6.480	56	6.480	56								
	B2	5.620	57	4.720	44	900	13			900		13	
	B3	6.701	65	6.701	65								
	B4	6.750	62	6.750	62								
	B5	4.230	43	3.055	31	1.175	12			1.175		12	
	B6	4.860	50			4.860	50			4.860		50	
	B7	3.600	35	2.600	25	1.000	10			1.000		10	
	B8	3.285	33			3.285	33			3.285		33	
	Bloc dotacional	4.000	57					4.000	57	4.000		57	
9	Sectors transformació Almeda (14b)	29.957	310	20.970	209	8.987	101			8.987	30%	101	33%
	Illà 1	13.116	136	9.181	91	3.935	45			3.935		45	
	Illà 2	5.357	55	3.750	37	1.607	18			1.607		18	
	Illà 3	3.756	39	2.629	26	1.127	13			1.127		13	
	Illà 4	5.298	55	3.709	37	1.589	18			1.589		18	
	Illà 5	2.430	25	1.701	17	729	8			729		8	
FAMADES-EST													
10	Famades	3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%
EL PEDRÓ													
12	Grup Llobregat 1	855	10			855	10			855	100%	10	100%
13	Grup Llobregat 2	4.127	44	1.032	10	3.095	34			3.095	75%	34	77%
14	Camí antic d'Esplugues	1.780	18	1.246	12	534	6			534	30%	6	33%
15	Isclle Soler	1.085	11,611	760	8	325	4			325	30%	4	31%
16	Bagaria	40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	17.591	44%	250	47%
	UE1	6.782	85	6.782	85								
	UE2	5.498	72	3.295	41	2.203	31			2.203		31	
	UE3	5.343	67	5.343	67								
	UE4	4.406	63			4.406	63			4.406		63	
	UE5	7.457	97	5.048	63	2.408	34			2.408		34	
	UE6	6.208	84	2.274	28	3.934	56			3.934		56	
	UE7	4.640	66					4.640	66	4.640		66	
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	31.069	322	20.548	205	10.521	117			10.521	34%	117	36%
18	Plàsmica (PMU 2)	32.092	328	23.363	231	8.729	97			8.729	27%	97	30%
19	Àvinguda de les Flors	2.210	26	1.440	16	770	10			770	35%	10	39%
LA GAVARRA													
20	Cinema Pisa	9.200	85			9.200	85			9.200	100%	85	100%
21	Cinema Sandor	3.200	36			3.200	36			3.200	100%	36	100%
22	Barri Palou	8.140	90	5.698	63	2.442	27			2.442	30%	27	30%
TOTAL		519.012	5.662	224.139	2.247	266.022	3.004	28.850	411	294.872	57%	3.415	60%
BORSA DE LLOGUER SOCIAL												50	
CONVENI AHC												46	
habitatges totals										3.511			

RESIDÈNCIES GERIÀTRIQÜES		TOTAL		LLIURES		TUTELADES		TOTAL PROTECCIÓ	
		m2st	llits	llits	llits	m2st	llits		
ALMEDA									
8	Millàs	-	100	70	30			30	30%
EL PEDRÓ									
11	Joan Fernández	-	100	70	30			30	30%
LA GAVARRA									
23	Plaça Catalunya	7.820	142	99	43			43	30%
TOTAL			342	239	103			103	30%

Quadre resum

Reserves de sostre i habitatge per barris, amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit parcial –de cada sector- i total –en relació a la reserva total-.

PREVISIONS HABITATGES	PLANEJAMENT										PLANEJAMENT					
	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ				sostre PROT TOTAL		hab PROT TOTAL	
	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	%	hab	%	%	%	%	%
SURÍS-FONSANTA	31.152	333	23.440	232	6.296	81	1.416	20	7.712	25%	101	30%	7.712	3%	101	3%
RIBERA-SALINES	240.660	2662	50.728	497	178.397	2000	11.535	164,78	189.932	79%	2165	81%	189.932	64%	2.165	63%
CENTRE	34.627	352	21.867	198	8.500	94	4.260	60	12.760	37%	154	44%	12.760	4%	154	5%
ALMEDA	75.483	768	51.276	492	20.207	219	4.000	57	24.207	32%	276	36%	24.207	8%	276	8%
FAMADES-EST	3.000	43	0	0	0	0	3.000	43	3.000	100%	43	100%	3.000	1%	43	1%
EL PEDRÓ	113.551	1294	71.131	766	37.780	462	4.640	66	42.420	37%	528	41%	42.420	14%	528	15%
LA GAVARRA	20.540	211	5.698	63	14.842	148			14.842	72%	148	70%	14.842	5%	148	4%
TOTAL	519.012	5.662	224.139	2.247	266.022	3.004	28.850	411	294.872	57%	3.415	60%	294.872	100%	3.415	100%
BORSA DE LLOGUER SOCIAL																50
CONVENI AHC																46
habitatges totals												3.511				

Del total de 3.415 habitatges protegits màxims, una important reserva es situa a la **Ribera Salines -2.165 hab.** 63% del total, corresponents a l'ARE-. La resta es reparteix en: **101 habitatges a Surí-Fontsanta**, 3% del total – a Soler i Cortada; Priorat; Masia Fatjó 1 i 2-; **154 habitatges a Centre**, 5% del total – a Tintes-; **276 habitatges a Almeda**, 8% del total –a Millàs i als Sectors de transformació Almeda (14b)-; **43 habitatges a Famades Est**, 1% del total –a Famades-; **528 habitatges a Pedró**, 15% del total, -a Grup Llobregat 1 i 2, Camí Antic d'Esplugues, Iscle Soler, Bagaria, Siemens-Elsa, Plàsmica i Avinguda de les Flors-; i **148 habitatges a La Gavarra**, 4% dels totals –a Cinema Pisa; Cinema Sandor i Barri Palou.

El sostre total destinat a habitatge protegit és de 294.872 m²st, corresponent al **57% del total residencial**.

3.3. Quadres generals d'execució. Sostre i nombre d'habitatges

Quadre per sectors amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit a cada sector

El quadre corresponent a **EXECUCIÓ** recull les dades anteriorment citades quant al PLANEJAMENT, si bé es corregeixen tenint en compte les operacions que s'ha proposat-executat on part del sostre destinat a habitatge lliure s'ha concretat en sostre protegit.

En aquest cas, la densitat aplicada pels casos on s'ha passat sostre destinat a l'habitatge lliure a habitatge protegit és la mateixa que l'aplicada amb caràcter general, és a dir, 1 hab/90 m²st en habitatges per a venda i 1 hab/70 m²st en habitatges per a lloguer.

PREVISIONS HABITATGES		EXECUCIÓ											
		Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ			
		m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab		
SURÍS-FONSANTA													
1	Soler i Cortada	10.165	107	8.249	82	500	5	1.416	20	1.916	19%	25	23%
2	Priorat	9.106	94	6.374	64	2.732	30			2.732	30%	30	32%
3	Masia Fatjó 1	6.047	66	4.233	40	1.814	26			1.814	30%	26	39%
4	Masia Fatjó 2	5.834	66	4.083	41	1.750	25			1.750	30%	25	38%
RIBERA-SALINES													
5	ARE-Ribera-Salines	240.660	2662	50.728	497	178.397	2000	11.535	165	189.932	79%	2165	81%
CENTRE													
6	Tintes	34.627	352	21.867	198	8.500	94	4.260	60	12.760	37%	154	44%
	PAU 1	30.674	316	17.914	162	8.500	94	4.260	60	12.760		154	
	PAU 2	3.953	36	3.953	36								
ALMEDA													
7	Millàs	45.526	488	24.651	224	16.875	207	4.000	57	20.875	46%	264	54%
	B1	6.480	53	6.480	53								
	B2	5.620	57	4.720	44	900	13			900		13	
	B3	6.701	65	6.701	65								
	B4	6.750	62	6.750	62								
	B5	4.230	50			4.230	50			4.230		50	
	B6	4.860	60			4.860	60			4.860		60	
	B7	3.600	37			3.600	37			3.600		37	
	B8	3.285	47			3.285	47			3.285		47	
	Bloc dotacional	4.000	57					4.000	57	4.000		57	
9	Sectors transformació Almeda (14b)	29.957	310	20.970	209	8.987	101			8.987	30%	101	33%
	Illà 1	13.116	136	9.181	91	3.935	45			3.935		45	
	Illà 2	5.357	55	3.750	37	1.607	18			1.607		18	
	Illà 3	3.756	39	2.629	26	1.127	13			1.127		13	
	Illà 4	5.298	55	3.709	37	1.589	18			1.589		18	
	Illà 5	2.430	25	1.701	17	729	8			729		8	
FAMADES-EST													
10	Famades	3.000	43					3.000	43	3.000	100%	43	100%
EL PEDRÓ													
12	Grup Llobregat 1	855	10			855	10			855	100%	10	100%
13	Grup Llobregat 2	4.127	44	1.032	10	3.095	34			3.095	75%	34	77%
14	Camí antic d'Esplugues	1.780	18	1.246	12	534	6			534	30%	6	33%
15	Isclè Soler	1.085	12	760	8	325	4			325	30%	4	33%
16	Bagaria	40.333	534	22.742	284	12.951	184	4.640	66	17.591	44%	250	47%
	UE1	6.782	85	6.782	85								
	UE2	5.498	72	3.295	41	2.203	31			2.203		31	
	UE3	5.343	67	5.343	67								
	UE4	4.406	63			4.406	63			4.406		63	
	UE5	7.457	97	5.048	63	2.408	34			2.408		34	
	UE6	6.208	84	2.274	28	3.934	56			3.934		56	
	UE7	4.640	66					4.640	66	4.640		66	
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	31.069	322	20.548	205	10.521	117			10.521	34%	117	36%
18	Plàsmica (PMU 2)	32.092	328	23.363	231	8.729	97			8.729	27%	97	30%
19	Àvinguda de les Flors	2.210	26	1.440	16	770	10			770	35%	10	39%
LA GAVARRA													
20	Cinema Pisa	9.200	85			9.200	85			9.200	100%	85	100%
21	Cinema Sandor	3.200	36			3.200	36			3.200	100%	36	100%
22	Barri Palou	8.140	90	5.698	63	2.442	27			2.442	30%	27	30%
TOTAL		519.012	5.693	217.984	2.183	272.177	3.099	28.850	411	301.027	58%	3.509	62%
BORSA DE LLOGUER SOCIAL													
											75		
CONVENI AHC													
											100		
habitatges totals										3.684			

Cal assenyalar que s'han previst 94 habitatges nous protegits en operacions de ProCornellà de mobilització de sostre lliure amb destí a protegit.

Quadre resum

Reserves de sostre i habitatge per barris, amb indicació percentual de sostre i habitatge protegit parcial –de cada sector- i total –en relació a la reserva total final-.

PREVISIONS HABITATGES	EXECUCIÓ										EXECUCIÓ					
	Hab. TOTAL		Hab. LLIURE		Hab. PROT.		Hab. DOT.		TOTAL Hab. PROTECCIÓ		sostre PRO' TOTAL	%	hab PROT TOTAL	%		
	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab	m2st	hab						
SURÍS-FONSANTA	31.152	333	22.940	227	6.796	86	1.416	20	8.212	26%	106	32%	8.212	3%	106	3%
RIBERA-SALINES	240.660	2662	50.728	497	178.397	2000	11.535	164.8	189.932	79%	2165	81%	189.932	63%	2.165	62%
CENTRE	34.627	352	21.867	198	8.500	94	4.260	60	12.760	37%	154	44%	12.760	4%	154	4%
ALMEDA	75.483	798	45.621	433	25.862	308	4.000	57	29.862	40%	365	46%	29.862	10%	365	10%
FAMADES-EST	3.000	43	0	0	0	0	3.000	43	3.000	###	43	###	3.000	1%	43	1%
EL PEDRÓ	113.551	1294	71.131	766	37.780	462	4.640	66	42.420	37%	528	41%	42.420	14%	528	15%
LA GAVARRA	20.540	211	5.698	63	14.842	148			14.842	72%	148	70%	14.842	5%	148	4%
TOTAL	519.012	5.693	217.984	2.183	272.177	3.099	28.850	411	301.027	58%	3.509	62%	301.027	##	3.509	100%
									519.012	100%	5.693	100%				
BORSA DE LLOGUER SOCIAL											75		Borsa lloguer social		75	
CONVENI AHC											100		Conveni AHC		100	

El nombre total d'habitatges protegits és de 3.509, 62% del total, tenint ne compte l'increment dels sectors Soler i Cortada i Bonavista (sector Millàs) i l'ajust del projecte executiu del habitatges protegits del Cinema Pisa.

El sostre total destinat a habitatge protegit és de 301.027 m²st, corresponent al **58%** del total residencial.

El principal sector productor d'habitatge amb protecció continua essent l'ARE, a la Ribera, tot i que percentualment baixa un punt, tot i tenir el mateix nombre d'habitatges protegits. S'incrementen ostensiblement a Almeda, amb un total final de 365 habitatges, un 10% del total i es redueixen a la Gavarrà fins els 148 previstos, 4% dels totals, per la construcció a Cimenta Pisa.

El quadre comparatiu sobre Planejament i execució és el següent:

PREVISIONS HABITATGES	PLANEJAMENT				EXECUCIÓ				INCREMENTS	
	sostre PROT TOTAL	%	hab PROT TOTAL	%	sostre PROT TOTAL	%	hab PROT TOTAL	%		
SURÍS-FONSANTA	7.712	3%	101	3%	8.212	3%	106	3%	500 m2st	5 habitatges
RIBERA-SALINES	189.932	64%	2.165	63%	189.932	63%	2.165	62%	0 m2st	0 habitatges
CENTRE	12.760	4%	154	5%	12.760	4%	154	4%	0 m2st	0 habitatges
ALMEDA	24.207	8%	276	8%	29.862	10%	365	10%	5.655 m2st	89 habitatges
FAMADES-EST	3.000	1%	43	1%	3.000	1%	43	1%	0 m2st	0 habitatges
EL PEDRÓ	42.420	14%	528	15%	42.420	14%	528	15%	0 m2st	0 habitatges
LA GAVARRA	14.842	5%	148	4%	14.842	5%	148	4%	0 m2st	0 habitatges
TOTAL	294.872	100%	3.415	100%	301.027	100%	3.509	100%	6.155 m2st	94 habitatges
BORSA DE LLOGUER SOCIAL	Borsa lloguer social		50	Borsa lloguer social		75	25 habitatges			
CONVENI AHC	Conveni AHC		46	Conveni AHC		100	54 habitatges			
			3.511			3.684	173 habitatges			

El PAUM, aprovat en data 27 de gener de 2015, estableix si el desenvolupament de sector es públic o privat d'acord amb el quadres següent.

SURÍS-FONSANTA		
1	Soler i Cortada	PU
2	Priorat	PR
3	Masia Fatjó 1	PR
4	Masia Fatjó 2	PR
RIBERA-SALINES		
5	ARE-Ribera-Salines	PU
CENTRE		
6	Tintes	PU
ALMEDA		
7	Millàs	
	B1	PR
	B2	PU
	B3	PR
	B4	PR
	B5	PU
	B6	PR
	B7	PU
	B8	PU
	Bloc dotacional	PU
9	Sectors transformació Almeda (14b)	PR
FAMADES-EST		
10	Famades	PU
EL PEDRÓ		
12	Grup Llobregat 1	PU
13	Grup Llobregat 2	PU
14	Camí antic d'Esplugues	PR
15	Isclè Soler	PR
16	Bagaria	
	UE1	PR
	UE2	
	UE3	
	UE4	PR
	UE5	PU
	UE6	PU
	UE7	PU
17	Siemens-Elsa (PMU 1)	PU
18	Plàsmica (PMU 2)	PU
19	Avinguda de les Flors	PU
LA GAVARRA		
20	Cinema Pisa	PU
21	Cinema Sandor	PU
22	Barri Palou	PR
BORSA DE LLOGUER SOCIAL		PU
CONVENI AHC		PU

4. PROJECCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT

El PAUM estableix el programa de desenvolupament dividit en un sexenni, és a dir en l'interval 2015-2021

Pel que fa al planejament derivat ens trobem en al situació següent.

- Aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana Tintes PMU 7 i en tràmit el Pla de Millora Urbana de la plàsmica PMU 2
- Aprovació inicial del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa, PMU 1

A partir de l'anàlisi de les previsions i reserves del Planejament urbanístic i de les actuacions efectuades des de l'administració municipal en la gestió i/o urbanització dels diversos sectors, es pot establir el calendari-agenda següent:

FASES D'EXECUCIÓ													
PREVISIONS HABITATGES		2018-2020				2020-2025				a partir del 2025			
		m2st		hab		m2st		hab		m2st		hab	
SURÍS-FONSANTA													
1	Soler i Cortada	500	26%	5	20%	1.416	74%	20	80%				
2	Priorat									2.732	100%	30	100%
3	Masia Fatjó 1									1.814	100%	26	100%
4	Masia Fatjó 2	1.750	100%	25	100%								
RIBERA-SALINES													
5	ARE-Ribera-Salines									189.932	100%	2165	100%
CENTRE													
6	Tintes	8.500	67%	94	61%	4.260	33%	60	39%				
	PAU 1												
	PAU 2												
ALMEDA													
7	Millàs	16.875	81%	207	78%	4.000	19%	57	22%				
	B1												
	B2	900		13									
	B3												
	B4												
	B5	4.230		50									
	B6	4.860		60									
	B7	3.600		37									
	B8	3.285		47									
	Bloc dotacional					4.000		57					
9	Sectors transformació Almeda (14b)	3.935	44%	45	44%					5.052	56%	56	56%
	IIIa 1	3.935		45									
	IIIa 2									1.607		18	
	IIIa 3									1.127		13	
	IIIa 4									1.589		18	
	IIIa 5									729		8	
FAMADES-EST													
10	Famades					3.000	100%	43	100%				
EL PEDRÓ													
12	Grup Llobregat 1									855	100%	10	100%
13	Grup Llobregat 2									3.095	100%	34	100%
14	Camí antic d'Esplugues									534	100%	6	100%
15	Isclè Soler									325	100%	4	100%
16	Bagaria	15.388	87%	219	88%	2.203	13%	31	12%				
	UE1												
	UE2					2.203		31					
	UE3												
	UE4	4.406		63									
	UE5	2.408		34									
	UE6	3.934		56									
	UE7	4.640		66									
17	Siemens-Elsa (PMU 1)					3.640	35%	52	44%	6.881	65%	65	56%
18	Plàsmica (PMU 2)					3.500	40%	50	52%	5.229	60%	47	48%
19	Avinguda de les Flors	770	100%	10	100%								
LA GAVARRA													
20	Cinema Pisa	9.200	100%	85	100%								
21	Cinema Sandor									3.200	100%	36	100%
22	Barri Palou					2.442	100%	27	100%				
TOTAL		56.918	19%	691	20%	24.461	8%	340	10%	219.649	73%	2.479	71%
		301.027	100%	3.509	100%	301.027	100%	3.509	100%	301.027	100%	3.509	100%
BORSA DE LLOGUER SOCIAL				75				100				150	
CONVENI AHC				100				150				300	

En període **2018-2019**, es consolidaran un total de **56.918 m²st** i **691 habitatges**. Corresponen, respectivament, al 19% i al 20% de les reserves vigents.

Al període **2020-2025**, es consolidaran un total de **24.461 m²st** i **340 habitatges**. Corresponen, respectivament, al 8% i al 10% de les reserves vigents.

La resta, **219.649 m²st** i **2.479 habitatges** es consolidaran **a partir del 2025**. Aquesta dada és coherent si es té en compte que dins d'aquest període s'ha inclòs el sector ARE.

En relació al llits en residències geriàtriques:

RESIDÈNCIES GERIÀTRIQÜES			2018-2020	2020-2025	a partir del 2025
			llits	llits	llits
ALMEDA					
8	Millàs	PU		30 100%	
EL PEDRÓ					
11	Joan Fernández	PR	30 100%		
LA GAVARRA					
23	Plaça Catalunya	PR	43 100%		
TOTAL			73 71%	30 29%	

5. CONCLUSIONS

5.1. Aspectes rellevants de l'anàlisi

1.- De l'anterior anàlisi es desprenen les necessitats següents en relació a l'habitatge protegit:

- a) Caldria implementar un mínim de 1.600 habitatges.
- b) D'aquests 1.600 habitatges, cal implementar 270 habitatges com a de lloguer social subvencionat com a mínim.

2.- En relació al tipus d'habitatge protegit es desprèn:

- a) Pel que fa a l'habitatge social, resulta més eficient econòmicament plantejar la gestió sobre patrimoni immobiliari construït a partir de les bosses de lloguer, de l'habitatge de l'AHC i convenis amb promotors.
- b) Pel que fa a l'habitatge protegit en lloguer, cal reduir el valor del sòl o aportar ajudes específiques, dins de plans estatals i/o sectorials, o ajusts a taxes, per aconseguir lloguers a un preu entre 7€/m²/mes.
- c) En relació a l'habitatge protegit en venda, cal garantir la disponibilitat de sòl urbanitzat, que possibiliti promocions d'habitatges no inferiors a 40 unitats.

3.- El parc d'edificis residencials actual de Cornellà necessita que s'implementin mesures per a la rehabilitació de les edificacions per tal de millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i millora energètica.

4.- En relació als solars no edificats o infraedificats, cal estudiar la possibilitat d'endegar mesures per mobilitzar-los i, si és el cas, destinar part d'aquest potencial a l'habitatge protegit.

5.- El sostre residencial total en sectors de planejament és 519.012 m²st i 5.792 habitatges, del qual un 58% del sostre, 301.0127 m²st, i un 63% dels habitatges, 3.615, són protegits.

El potencial d'habitatges que el planejament vigent posa a disposició de les polítiques social es recull en el quadre següent. També s'incorpora la proposta de tinença del habitatges protegits.

PREVISIONS HABITATGES	RÈGIM DE TINENÇA															
	TOTAL Hab. PROTECCIÓ								sostre		habitatges		habitatges			
	m2 de sostre		habitatges		sostre		%		habitatges		%					
	lloguer	compra	lloguer	compra	LLOGUER	COMPRA	LLOGUER	COMPRA	LLOGUER	COMPRA	LLOGUER	COMPRA				
SURÍS-FONSANTA	3.230	39%	4.982	61%	46	43%	60	57%	3.230	5%	4.982	2%	46	6%	60	2%
RIBERA-SALINES	11.535	6%	178.397	94%	165	8%	2.000	92%	11.535	20%	178.397	74%	165	21%	2.000	73%
CENTRE	12.760	100%			154	100%			12.760	22%		0%	154	20%		
ALMEDA	15.745	53%	14.117	47%	201	55%	164	45%	15.745	27%	14.117	6%	201	26%	164	6%
FAMADES-EST	3.000	100%			43	100%			3.000	5%		0%	43	5%		
EL PEDRÓ	12.550	30%	29.870	70%	178	34%	350	66%	12.550	21%	29.870	12%	178	23%	350	13%
LA GAVARRA			14.842	100%			148	100%			14.842	6%			148	5%
TOTAL	58.819	20%	242.208	80%	787	22%	2.722	78%	58.819	100%	242.208	100%	787	100%	2.722	100%
	301.027	100%			3.509	100%										

El potencial de **sostre protegit** és de **301.027 m²st**, del qual **58.819 m²st -20%-** és per habitatge en règim de **lloguer** i **242.208 m²st -80%-** ho és en règim de **compra**.

En relació al nombre d'**habitatges**, el potencial total és de **3.509 habitatges**, del qual **787 habitatges -29%-** ho són de **lloguer** i **2.722 habitatges -71%-** de **compra**. Els habitatges de lloguer inclouen **411 habitatges dotacionals**.

7.- El potencial dins de **sectors de sòl urbà**, pel que fa al **sostre protegit** és de **111.095 m²st**, del qual **47.284 m²st -42%-** ho són en règim de **lloguer** i **63.811 m²st -58%-** ho són de **compra**.

Quan al nombre d'habitatges, el **potencial total** és de **1.344 habitatges**, dels quals **622 habitatges -46%-** ho són de **lloguer** i **722 habitatges -54%-** ho són de **compra**. Els de lloguer inclouen **246 habitatges dotacionals**.

8.- Les reserves en sectors de sòl urbà, **1.344 habitatges**, cobreixen el **84% de les necessitats** detectades pel Registre de sol·licitants d'habitatge de l'OLH.

Com s'ha vist, cal ampliar les reserves de sòl urbà consolidat mitjançant actuacions normatives i/o actuacions com la borsa de lloguer o convenis amb l'AHC, capaç de mobilitzar habitatges en el parc actual.

9.- Quant a les places en **residències geriàtriques**, Cornellà de Llobregat té un potencial total de **342 llits**, dels quals **103 -30%-** ho són **tutelats**.

5.2. Línies d'actuació

En base a l'anàlisi de la situació actual, els mecanismes d'actuació realitzats fins el moment i l'estructura jurídica-administrativa vigent, es relacionen les línies d'actuació en els diversos àmbits que desenvolupen les polítiques d'habitatge social:

- a) Com s'ha dit, l'habitatge social subvencionat per l'administració ha de procedir majoritàriament del parc d'habitatges existent.

No obstant això, cal potenciar mecanismes per a la captació d'habitatges en noves promocions d'habitatge de lloguer. A tal efecte es preveuen convenis amb els promotors per a destinar entre el 15-20% dels habitatges a la borsa de lloguer social.

- b) A diferència d'altres indrets de l'àmbit metropolità, Cornellà disposa d'una reserva del 62% dels habitatges destinats a algun tipus de protecció, amb dimensió, funcionalitat i situació capaç de fer front a les necessitats de la població.

Cal establir, però, mecanismes per potenciar l'habitatge protegit de lloguer mitjançant propostes normatives en sòl urbà que a través d'incentius puguin destinar reserves de sostre a habitatge protegit de lloguer que ara ho és de compra.

- c) Com es desprèn de l'exposat fins ara, el desideràtum sobre l'habitatge social passa per la construcció de blocs destinats a habitatge protegit de venda i/o lloguer on l'Oficina Local d'Habitatge sigui capaç de captar un nombre determinat d'habitatges en funció de les necessitats de la mesa d'emergència.

Per tant, l'impuls de l'habitatge protegit de venda i de lloguer és cabdal per a les actuacions generals d'habitatge social i assequible.

A tal efecte es preveu l'impuls de blocs destinats a habitatge protegit on el preu de lloguer pugui situar-se per sota dels 7m2/mes a partir de la figura mixta dotacional-habitatge protegit, de la dimensió de la promoció i d'establir avantatges sobre taxes.

- d) La rehabilitació dels barris amb dèficits urbanístic a partir de la renovació del habitatges és també fonamental per a la gestió pública i millora del parc d'habitatges.

Cornellà de Llobregat. Novembre 2018

Ricard Antoni Casademont i Altimira

Gerent de Planificació i Gestió Urbanística

ProCornellà