Ajuntament de Sant Pere de Ribes

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES

2009-2014

Redacció

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Gestió

David Mongil
Geògraf
GSHUA

Novembre 2009

Diputació Barcelona

Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP
Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Antònia Amengual, politòloga
Maria Bonet, geògrafa

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA
Antoni Clapés, economista

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

Equip de govern
Serveis municipals

CONTRACTACIÓ I SEGUIMENT

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA)- Diputació de Barcelona
Servei de Planificació d'Habitatge i Millora Urbana
David Mongil, geògraf

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ 4

1.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALESA DEL PLH 4
1.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH 6
1.3. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA 7

2. ANÀLISI 10

2.1. DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DEL MUNICIPI 10
2.1.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL URBANA 10
2.1.2. DESCRIPCIÓ DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENT 12
2.2. ANÀLISI DEL PLANEJAMENT 13
2.2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANISTIC SUPRAMUNICIPAL 13
2.2.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL 18
2.2.3. ANÀLISI DEL GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL PGOM 20
2.2.4. ESTUDI DETALLAT DEL SÒL URBÀ I EL SÒL URBANITZABLE 26
2.2.5. SÒL NO URBANITZABLE 34
2.3. ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE 35
2.3.1. ANÀLISI QUANTITATIVA: PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES 35
2.3.2. ESTUDI I PROJECCCIONS DE LES LLARS 43
2.3.3. ANÀLISI QUALITATIVA DE LA DEMANDA: RESULTATS ENQUESTA 53
2.3.4. SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL 59
2.4. ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT 60
2.4.1. CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'INFRAHABITATGE 60
2.4.2. CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I US I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA 62
2.4.3. ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS 64
2.5. ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE 66
2.5.1. EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES ELS DARRERS ANYS 66
2.5.2. ACTUALITZACIÓ 2008 70
2.6. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE 74
2.6.1. ORGANITZACIÓ I RECURSOS DEDICATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE 74
2.6.2. PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE 79
2.6.3. ACTUACIONS PÚBLIQUES DESENVOLUPADES EN MATÈRIA D'HABITATGE 80

3. DIAGNOSI 82

3.1. DIAGNOSI DEL MUNICIPI EN MATÈRIA D'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS ACTUALS I FUTURES 82
3.1.1. AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT 82
3.1.2. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ 88

3.1.3. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS TOTALS EN MATÈRIA D'HABITATGE 89
3.2. DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT EN RELACIÓ A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE AL MUNICIPI..... 90
3.2.1. COHERÈNCIA DELS PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT AMB LES NECESSITATS TOTALS D'HABITATGE..... 90
3.3. COHERENCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITAGE 91
3.3.1. DIAGNOSI DE LA COHERÈNCIA ENTRE ORGANITZACIÓ MUNICIPAL I LES NECESSITATS DETECTADES EN MATÈRIA D'HABITATGE 91
3.3.2. DIAGNOSI DE LA COHERÈNCIA ENTRE ELS RECURSOS ECONÒMICS I EL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE, I LES NECESSITATS EN MATÈRIA D'HABITATGE. 92

4. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES 93

4.1. OBJECTIUS DEL PLA..... 93
4.2. ESTRATÈGIES DEL PLA 94

5. ACTUACIONS I PROGRAMES 95

5.1. ACTUACIONS I PROGRAMES 95
5.2. CALENDARI 101
5.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA..... 101

6. EXECUCIÓ DEL PLA..... 103

6.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH 103
6.2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH 106
6.3. CONCERTACIÓ DEL PLH..... 106

ANNEXES..... 108

1. INTRODUCCIÓ

1.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALESA DEL PLH

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, amb l'assistència tècnica de la Diputació de Barcelona. D'acord amb això, l'any 2006 es redacta l'avanç del Pla i s'atura la redacció del document final. Posteriorment la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació contracta la revisió de l'Avanç i la redacció del lliurament definitiu adaptant els continguts a la Llei del Dret a l'Habitatge, a l'empresa GMG Plans i Projectes, SL, sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA David Mongil.

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntament per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament. Cal fer esment també del Pacte Nacional per a l'habitatge 2007-2016 signat l'octubre del 2007 per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge i la recentment aprovada Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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

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

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

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

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

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

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

El contingut del Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la metodologia desenvolupada per la Direcció de Serveis d'Habitatge. Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

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

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

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

El contingut del PLH de Sant Pere de Ribes es concreta en la present Memòria i els seus annexos de quadres i plànols.

1.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

Paral·lelament a l'inici del procés de redacció del PLH i d'acord amb el que estableix la normativa legal vigent, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ha engegat un procés de participació ciutadana en el marc del PLH durant la fase d'Avanç que contempla diferents mecanismes de participació ciutadana en el procés d'elaboració del document.

El procés de participació ha anat lligat, tant pel que fa a calendari com a continguts, al pla de treball en la redacció del PLH i s'ha articulat al voltant de diversos espais i moments participatius amb la voluntat de treballar la dimensió informativa i de recollida d'aportacions.

En aquest sentit, s'han realitat diverses accions (veure informació ampliada a l'Annex 4.4)

En primer lloc, es va sotmetre el document d'Avanç a una **taula política i tècnica sobre territori i urbanisme** (Ponència de territorials) formada per persones vinculades i/o en representació de les diferents forces polítiques locals.

La taula s'ha reunit tres vegades durant els mesos de maig i novembre de 2009, amb l'objectiu de debatre entorn la diagnosi i les propostes del PLH i recollir aportacions al respecte.

- **Ponència de territorials del 7 de juliol de 2009**: celebrada en el marc de la taula política i tècnica sobre territori i urbanisme. Presentació, per part de l'equip redactor del PLH, dels treballs de redacció en fase d'Avanç (anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi). S'obre el període per recollir aportacions al document.

- **Ponència de territorials del 29 de setembre de 2009**: en el marc de la taula política i tècnica sobre territori i urbanisme. L'equip redactor recull les aportacions fetes pels membres de la ponència arrel de la sessió anterior.

En segon lloc, es va celebrar la **Conferència sobre El Pacte Nacional i Llei de l'Habitatge** (17 de setembre de 2009), sessió sobre les polítiques locals d'habitatge i el context actual, oberta a la ciutadania.
Un cop realitzat el procés de redacció del PLH, d'acord amb la normativa legal vigent, el document haurà de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament i sotmetre's a un període d'exposició pública per tal que s'hi puguin fer al·legacions.

Finalment, per tal de concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament haurà de comunicar l'acord d'aprovació del PLH i trametre'n un exemplar al Departament competent en matèria d'habitatge.

1.3. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

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

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, a continuació s'estableixen els criteris utilitzats per a quantificar l'objectiu del present PLH.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

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

- *Habitatges de titularitat pública*: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.

- *Habitatges dotacionals públics*: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.

- *Habitatges d'inserció*: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.

- *Allotjaments d'acollida d'immigrants*: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.

- *Habitatges cedits a l'administració pública*: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.

- *Habitatges privats en xarxes de mediació social*: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.

- *Habitatges en contractes de copropietat*: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.

- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa*: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.

- *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana*: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

- *Habitatges d'empreses per als treballadors*: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.

- *Habitatges de preu intermedi*: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

A continuació es procedeix al càlcul de l'objectiu de solidaritat urbana que defineix la Llei.

El parc principal d'habitatges a 2008, segons projeccions demogràfiques del Centre d'Estudis Demogràfics, és de **10.162**, dels quals podem considerar que estan destinats a polítiques socials els següents:

- Habitatges de protecció oficial de lloguer, venda i dotacionals promoguts per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes des de 1985 fins el 2008: **125**
- Habitatges de protecció oficial de venda i lloguer promoguts per l'INCASOL i altres agents públics en el període 2001-2008: **111**
- Habitatges de protecció oficial de venda i lloguer promoguts per cooperatives o fundacions i entitats sense ànim de lucre en el període 1997-2008: **122**
- Parc de lloguer anterior a 1985, segons dades actualitzades per la Secretaria d'Habitatge a octubre de 2008: **234**
- Borsa de mediació: **7** habitatges.
- Borsa de cessió: **1** habitatge.

Per tant, el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de **600** habitatges, sense considerar habitatges d'empreses per els treballadors, habitatges en contractes de copropietat o en règim de masoveria urbana ni habitatges de preu intermedi.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir per el PLH, a falta de la definició reglamentària, s'ha considerat la suma d'aquestes dues quantitats:

1. La part proporcional del "dèficit històric", entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. En els 6 anys d'aplicació del PLH s'haurà d'assolir la 6/20 part d'aquest dèficit.

   El 15% dels habitatges principals existents a l'any 0 són 1.524 i la diferència amb el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actual és de 924 habitatges: això implica que en els propers 20 anys caldria disposar d'uns 46 habitatges complementaris anuals per assolir la part proporcional d'aquest dèficit. (**277** habitatges totals al final del PLH).

2. La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15% de l'increment d'habitatges principals previst per el PLH en aquest període.

   El nombre de llars principals estimat pel final del període del PLH (2014) seria de **11.749** segons l'escenari moderat. Per tant, l'increment del parc d'habitatges seria de 1.587 habitatges, i el 15% suposarien **238** habitatges destinats a polítiques socials.

Del sumatori de les dues quantitats descrites anteriorment resultaria una necessitat de **515** habitatges destinats a polítiques socials necessaris al final del PLH per complir amb l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

Segons la programació d'habitatges destinats a polítiques socials dins del PLH (veure quadre Q4) en els propers sis anys es podrien obtenir un total de 276 habitatges amb algun règim de protecció i dotacionals, comptant tant les futures promocions municipals com les que ja estan en marxa actualment.

Aquestes previsions permetrien cobrir la part de l'objectiu de solidaritat urbana corresponent al dèficit històric, i pel que fa a la part imputable al nou creixement previst, aquesta ja seria més fàcilment assolible degut a que tots els nous sectors pendents de desenvolupament ja compten amb reserves d'habitatge protegit de, com a mínim, el 30% del nou sostre residencial.

Per tant cal comptar que entre les possibles promocions d'habitatge de protecció del sector privat que resultin d'aquests nous sectors, i les actuacions sobre el parc existent que permetin d'una banda rehabilitar i optimitzar el parc construït i de l'altra fer aflorar al mercat habitatges actualment desocupats (Borses de Cessió i Mediació) o finalitzats i pendents de vendre, es podrà cobrir el total de l'objectiu.

S'ha estimat que amb aquest conjunt d'actuacions es podrien arribar a obtenir un total de **521 habitatges destinats a polítiques socials** els propers sis anys i, per tant, **es podria assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana.**

El recàlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana a partir de l'entrada en vigor del Reglament es produirà amb motiu del següent PLH que redacti el municipi, i a la vegada haurà d'actualitzar el còmput d'acord amb el parc real d'habitatges principals segons hagi evolucionat el mercat de l'habitatge.

2. ANÀLISI

2.1. DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DEL MUNICIPI

2.1.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL URBANA

2.1.1.1. Nuclis de població existent.

El municipi de Sant Pere de Ribes està situat al centre de la comarca del Garraf i té una superfície de 40.70 km^2. Situat al nord i nord-est del municipi trobem el parc natural del Garraf. En un petit extrem del sud s'allarga fins arribar al mar.

Llinda al sud amb el municipi de Sitges i en una petita porció amb el mar; a l'oest amb el municipi de Vilanova i la Geltrú; al nord amb el Parc del Garraf i els municipis de Canyelles i Olivella; i a l'est amb el Parc del Garraf i amb els municipis d'Olivella i Sitges.

És un municipi polinuclear, amb dos nuclis importants que són Ribes i Les Roquetes, amb identitats pròpies.

La resta del territori està ocupat per petits nuclis dispersos. Alguns d'ells estan situats al voltant dels nuclis principals configurant un continu urbà (Les Roquetes- Mas d'en Serra- Vilanoveta etc...) o (Ribes- Can Macià etc..) i altres aïllats (Can Lloses- Can Marcer, Mas Alba, Puigmoltó, Les Torres...).

2.1.1.2. Comunicacions, infraestructures i mobilitat

L'actual sistema general de comunicacions està format per l'Autopista Pau Casals (C-32), en funcionament des de l'any 1992 que ha millorat la connectivitat amb el corredor litoral català, situant a Sant Pere de Ribes a uns trenta minuts de Barcelona i Tarragona i connectant-lo també amb l'Aeroport de Barcelona.

Altres vies són:

La BV-211 de Sitges a Canyelles i Vilafranca, que està en fase d'estudi per tal de millorar la connectivitat actual. Travessa el terme municipal des de Sitges a Canyelles amb una variant en el nucli de Ribes.

- La BV-2111 que va de Ribes a Olivella
- La BV-2112 que connecta Ribes amb Vilanova i la Geltrú (connecta a través de Solers fins la variant C-246).
- La C-246 que comunica Les Roquetes amb Sitges, Vilanova i Cubelles.
- La BV-2113 que connecta la BV-2111 amb la C-246 (Ribes amb Les Roquetes)

Es pot dir que el municipi està ben comunicat tant a nivell comarcal com amb l'àrea de Barcelona i Tarragona. Les comunicacions amb les comarques de l'interior són les més deficitàries.

El municipi de Sant Pere de Ribes, si bé està travessat per la línia de ferrocarril, no disposa d'estació de ferrocarrils pròpia que faciliti la mobilitat dins l'àmbit comarcal i amb Barcelona i

Tarragona. Les estacions més properes són a Vilanova i la Geltrú i Sitges, quedant limitada la mobilitat amb transport públic a la xarxa d'autobusos local i intermunicipal que uneix amb Barcelona i Tarragona. No hi ha una bona comunicació amb Vilafranca, essent deficitari el transport públic actual.

Quant a les infraestructures no hi ha dèficits importants. La portada d'aigua d'Abrera ha millorat considerablement el problema existent i ha facilitat la recuperació dels aqüífers. En quant al sistema de sanejament en alta, si bé que hi ha dues depuradores pel tractament de les aigües residuals, queda pendent de resoldre amb l'ACA el sistema de depuració en alta d'algunes urbanitzacions i el seu finançament. Cal millorar les infraestructures de telecomunicacions i solucionar la ubicació de les antenes, i per aquest motiu s'està elaborant per part de l'Ajuntament un Pla especial que ajudi a regular correctament aquestes infraestructures.

2.1.1.3. Estructura general dels nuclis de població

Es concreten clarament dos nuclis-poble amb identitat pròpia, l'un a Ribes i l'altre a Les Roquetes.

Ribes situat al centre del municipi és l'històric, amb un creixement ordenat per eixamples successius a partir del primer nucli identificable de Sota-Ribes. Els altres barris situats al voltant d'aquests eixamples són Les Parellades i el Palou Alt.

Es tracta d'una estructura urbana solcada per les antigues carreteres BV-2112, BV-2113 i la B-211, avui transformades en carrers i avingudes en travessar el poble.

Al sud de Ribes trobem el nucli de Can Macià i dels Garrofers, composat d'habitatges unifiamiliars aïllats.

En direcció a Les Roquetes, al peu de la BV-2113 i separat del nucli-poble principal, trobem el nucli de Puigmoltó, de dimensió petita i trama de nucli antic.

Les Roquetes és l'altre nucli-poble del municipi. Està situat en la part sud-oest del municipi i envoltat d'altres nuclis. Es tracta d'un nucli desestructurat que va créixer per explosió com a conseqüència del procés d'industrialització dels anys seixanta i el conseqüent allau immigratori.

A la vora de Les Roquetes, separat d'aquest per una franja d'espais lliures, trobem el Mas d'en Serra, que es diferencia de Les Roquetes en que la seva trama és de ciutat-jardí ja consolidada. Les Roquetes i Mas d'en Serra arriben al mar a través del bosc de "Els Colls", que dóna nom a la urbanització recentment construïda.

Resseguint la C-246 direcció a Sitges trobem el petit nucli de Vilanoveta. Aquest està convertint-se en un continu urbà amb el nucli de Les Roquetes a partir del ja desenvolupat sector anomenat "Mercat- Parc Central" i de la construcció de la "Rambla del Garraf", que ha convertit l'antiga carretera en una rambla urbana que uneix Vilanoveta- Les Roquetes i el municipi de Vilanova i la Geltrú.

A continuació trobem el nucli de Els Cards, amb trama de ciutat-jardí, recentment consolidada i amb la urbanització finalitzada.

En la part sud i sud-est, llindant amb Sitges, trobem dos nuclis per sota la C-32 (Rocamar i Vallpineda) i un per sobre la C-32 d'una dimensió més gran, Mas Alba, amb la urbanització recentment finalitzada. El petit nucli de "Les Torres" està situat per sobre Vallpineda.

En la part nord-oriental del municipi, proper al terme d'Olivella, trobem els nuclis de Can Lloses-Can Marcer i Can Pere de la Plana, situats enmig del Parc del Garraf amb construccions aïllades ja existents. Actualment, s'estan subsanant les mancances que presenten amb l'infrastructura.

El primer està en l'inici del procés de legalització i l'altre en procés de finalització de les obres d'urbanització.

En la part del nord del municipi, envoltats del Parc Natural del Garraf, trobem els nuclis dels Vinyals i Can Girabals, aquest últim en el límit del terme amb el municipi de Canyelles. Aquests nuclis, de característiques molt similars als dos anteriors però d'una mida més petita, també estan desenvolupant-se com a sectors per tal d'urbanitzar-se i consolidar-se.

En el límit oest i per sota de l'Autopista C-32, limitant amb el terme de Vilanova i la Geltrú, se situa el petit nucli de Torre del Veguer, que presenta les mateixes característiques que les anteriors.

2.1.1.4. Medi ambient i paisatge. Zones d'especial protecció

Sant Pere de Ribes té capacitat de disposar d'una pluralitat d'ofertes, però una de les més innegables és la del "paisatge". La seva situació al límit dels contraforts de ponent del massís del Garraf, formant parc del Parc Natural, l'edafologia privilegiada per un conreu de vinya i la seva geomorfologia el fan paisatgística i medi ambientalment interessant.

El PGOM aprovat intenta reconèixer aquesta realitat innegable, evitant l'ocupació indiscriminada i espontània de dècades anteriors, que deforestaven, i envaïen erràticament el territori. El PGOM propicia formes de creixement que eviten l'excessiva ocupació del territori, localitzant adientment les noves construccions, tot procurant una bona integració del paisatge.

2.1.2. DESCRIPCIÓ DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENT

La trama urbana és diversa i varia segons el nucli:

2.1.2.1. Ribes

Ribes té un teixit ordenat d'eixamples successius a partir del primer nucli antic identificable que és Sota-ribes. Dins aquests eixamples hi ha uns petits nuclis antics que tenen interès arquitectònic: Les Parellades i el Palou Alt. Les antigues carreteres que el travessaven BV-2112, BV-2113 i B-211, s'han transformat en avingudes i carrers en travessar el poble.

La riera l'abraça per ponent i migdia i estableix un veritable corredor natural al costat de la qual i a la seva riba es disposa un passeig de circumval·lació equipat.

2.1.2.2. Les Roquetes

Les Roquetes és el segon nucli-poble. Es diferencia de Ribes en què està proper al mar i la formació d'aquest a partir de l'explosió com a conseqüència del procés d'industrialització dels anys 60 i el corresponent allau migratòria.

Es connecta amb els altres municipis a través de la C-246 (Sitges-Vilanova i la Geltrú) que passa per la part nord del nucli.

Les geometries dels diferents eixamples o del teixit urbà de Les Roquetes no són homogènies. Per una banda trobem que a la part de migdia és bastant irregular. Es tracta del nucli de

Cervereta, més determinat per un procés inicial d'autoconstrucció. A continuació i al nord del carrer Miquel Servet, que travessa de llevant i ponent al poble, apareix l'estructura d'un eixample més regular que es capgira mig quadrant per a cercar la perpendicularitat amb la C-246 i establir l'espai urbà més significatiu, que és l'Avinguda de Catalunya.

2.1.2.3. Altres Nuclis

En els diversos nuclis existents en el municipi trobem diversos tipus de trames.

D'una banda hi ha uns nuclis amb trama ciutat-jardí altament consolidades, tals com "Mas d'en Serra", "Can Macià", "Vallpineda" i "Rocamar".

D'altra banda, trobem un altre tipus de nucli, també amb trama ciutat-jardí, que presenta creixements més desordenats i en procés de regularització, situant-se aïllats en el territori. Aquests són: "Can Pere de la Plana", "Can Lloses- Can Marcer", "Mas Parés de Dalt", "Torre del Veguer", "Mas Alba", "Els Vinyals","Can Girabals".

Un altre tipus de trama és el de nucli històric, que el trobem en diversos nuclis dispersos en el territori i amb una dimensió molt més petita que els principals: són els nuclis de Puigmoltó, Vilanoveta i Les Torres.

2.2. ANÀLISI DEL PLANEJAMENT

2.2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANISTIC SUPRAMUNICIPAL

2.2.1.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

Pel que fa al planejament territorial supramunicipal que afecta al municipi de Sant Pere de Ribes, hem de tenir en compte el Pla territorial general de Catalunya aprovat l'any 1995 i el Pla territorial metropolità que està en fase d'aprovació inicial.

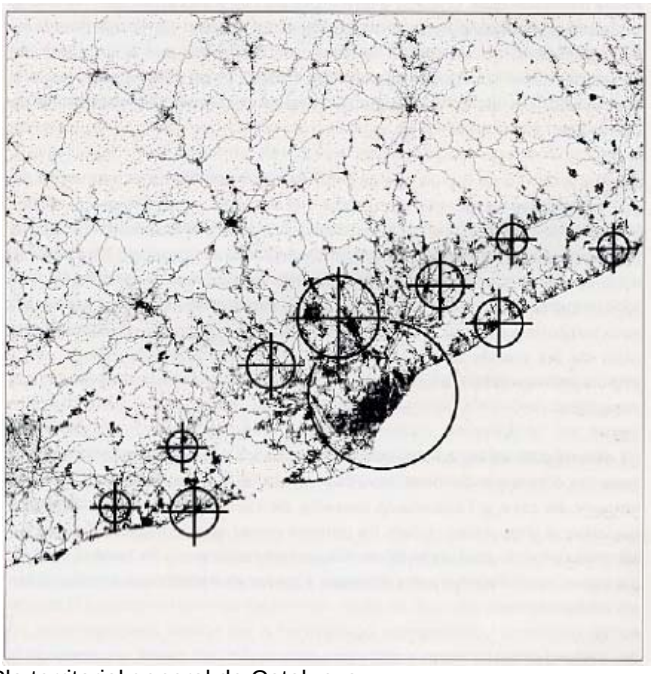
El **Pla territorial general de Catalunya** és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que els ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El Pla inclou les determinacions següents:

- La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.

- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

Aquesta figura de planejament reconeix l'efecte aglutinador que té la ciutat de Barcelona i analitza l'expansió natural que ha tingut sobre el territori. En aquest sentit reconeix unes ciutats intermèdies i nuclis menors que han estat capaços de mantenir cohesionats els sistemes urbans propis i que són alhora polaritats que reequilibren l'àrea metropolitana de Barcelona. Aquest és el cas dels nuclis de població del Garraf que tenen capacitat de desenvolupament, una bona dinàmica econòmica i urbanística, una bona comunicació amb Barcelona, sobretot Vilanova i la Geltrú i Sitges.



Font: Pla territorial general de Catalunya

Per a l'estudi més aprofundit del territori i d'aquestes polaritats, el Pla territorial general de Catalunya delimita alhora set Plans parcials territorials que engloben la totalitat de les comarques catalanes. En aquest subnivell de planejament territorial, el municipi de Sant Pere de Ribes està inclòs al **Pla territorial metropolità de Barcelona** ja que es considera que la comarca del Garraf està sotmesa a la influència de l'àrea metropolitana.

L'Avantprojecte del Pla territorial metropolità de Barcelona s'ha elaborat en desenvolupament del Programa de Planejament Territorial i, d'acord amb l'especificitat d'aquest Pla, l'elaboració s'ha portat a terme mitjançant la Ponència Tècnica de la Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona, creada amb aquesta finalitat. La concreció i materialització de l'Avantprojecte l'ha realitzat l'Institut d'Estudis Territorials sota la direcció del Programa de Planejament Territorial.

Aquesta figura de planejament territorial que està en fase d'aprovació inicial, formula uns objectius d'evolució urbanística en base a tres estratègies: els espais oberts, els assentaments urbans i les infrastructures de mobilitat i fa una proposta d'estratègies d'extensió, reforma o consolidació en base a una estructura nodal de referència.

Així doncs el Pla territorial metropolità identifica unes estratègies de desenvolupament i les assigna a cada nucli, i deixa al planejament urbanístic municipal la definició del model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització i edificació en funció de les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana.

Pel que fa a Sant Pere de Ribes el Pla distingeix el nucli de Ribes com a teixit de nucli urbà i hi planteja una estratègia de creixement moderat, Les Roquetes com un teixit de continu urbà intermunicipal amb característiques de *centre urbà* que dóna servei a un àmbit territorial d'àmbit superior i dos continus urbans intermunicipals que denomina *noves centralitats* que són Sant Camil i Les Roquetes.

Font: Pla territorial metropolità de Barcelona

Pel que fa a les propostes que fa el Pla pels municipis del Garraf, cal destacar la proposa de millorar les infrastructures de transport, amb el ferrocarril orbital Vilanova-Vilafranca que dotaria de servei ferroviari els nuclis actualment desatesos de Les Roquetes, Sant Pere de Ribes i Canyelles i el completament del sistema viari a nivell comarcal per tal de cohesionar el sistema urbà existent.

Per últim, comentar que el desplegament d'aquest Pla Territorial es desenvolupa urbanísticament mitjançant l'elaboració de Plans directors urbanístics d'ordenació específics per cada territori. Paral·lelament, mitjançant el Decret Llei de mesures urgents en matèria d'urbanisme (DL 1/2007) es defineix una nova figura urbanística, Plans directors urbanístics de delimitació d'Àrees Residencials Estratègiques.

Actualment s'està redactant el Pla director de delimitació de les AREs de l'Alt Penedès i Garraf, que no afecta directament al municipi de Sant Pere de Ribes però entenem que si que ho fa de

manera indirecta, ja que inclou tres Àrees Residencials Estratègiques a Sitges, Vilanova i Vilafranca. Tots ells municipis molt propers a Sant Pere de Ribes i amb un potencial extraordinari de construcció d'Habitatge protegit.

El Pla director urbanístic haurà de definir també el desenvolupament d'àrees d'extensió urbana ja previstes pel planejament urbanístic que requereixen certa redefinició per efecte de les noves propostes ferroviàries, com en el cas de Les Roquetes on, en funció de la posició de la nova estació, podria admetre intensificacions de la seva urbanitat fins a convertir-se en àrea de nova centralitat, amb habitatge intensiu, activitat econòmica d'oficines i comercial i equipaments qualificadors.

També haurà de resoldre conflictes urbanístics ocasionats per la presència de concentracions d'habitatge en sòl no urbanitzable o entre possibles desenvolupaments urbanístics i espais naturals reconeguts mitjançant transferències d'edificabilitat sobre les àrees d'extensió urbana i altres mecanismes urbanístics.

2.2.1.2. PLANEJAMENT SECTORIAL DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI

Pel que fa al planejament sectorial de protecció del territori, hem de fer referència al **Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf**, que opera com a norma interpretativa general per a l'establiment d'un règim de protecció i conservació del medi físic, el paisatge, els sistemes naturals i la diversitat biològica de l'espai natural del Garraf, compatible amb l'aprofitament sostenible dels seus recursos i l'activitat dels seus habitants, així com l'ordenació de l'ús públic i el foment del coneixement i el respecte al medi, amb una atenció preferent a l'educació ambiental.

El Pla especial d'ordenació va ser aprovat per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 24 de maig i 16 de desembre de 1986 i publicat al DOGC número 805 de 18 de febrer de 1987. Posteriorment va ser modificat per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 22 de novembre de 1995 i publicat al DOGC número 2.157 de 22 de gener de 1996, i en una altra ocasió per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 19 de novembre de 2001 i publicat al DOGC número 3.592 d'11 de març de 2002.

Un altre programa de protecció del medi físic que inclou el municipi de Sant Pere de Ribes és la **Xarxa Natura 2000.** Una iniciativa europea que impulsa la creació d'una xarxa d'àrees d'especial protecció i que es compon de dos tipus d'espais:

- Zona d'Especial Conservació (ZEC)
- Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA)

L'objectiu de la xarxa Natura 2000 és garantir el manteniment (o el restabliment), en un estat de conservació favorable, una mostra suficient dels hàbitats d'interès comunitari i dels hàbitats de les espècies d'interès comunitari per tal d'assegurar-ne la conservació dins el territori de la UE.

Per últim, el **Pla director urbanístic del sistema costaner** és un instrument de planejament urbanístic supramunicipal, elaborat d'acord amb la legislació urbanística catalana - Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre -. El Pla vol ser un instrument adequat per ordenar el sistema costaner de Catalunya des dels principis que inspiren el desenvolupament urbanístic sostenible i la defensa de l'interès general, únic legitimador del canvi de l'ús del sòl.

La garantia de l'ordre territorial pretès es fonamenta a partir del reconeixement de la naturalesa supramunicipal de les dinàmiques que en ell es manifesten i en una actuació basada en els principis de sostenibilitat, funcionalitat i solidaritat.

El reconeixement i articulació del territori català, en general, i del sistema costaner, en particular, com una realitat integrada s'ha de caracteritzar, tal com posa de relleu el document de "Criteris i Propòsits Generals" d'aquest Pla director, sotmès al preceptiu tràmit d'audiència davant els Ajuntaments inclosos en l'àmbit del Pla, per ser:

- Ambientalment sostenible.
- Funcionalment eficient i econòmicament competitiu.
- Socialment cohesionat.

2.2.1.3. PLANEJAMENT SECTORIAL D'HABITATGE

En el moment de redacció d'aquest Pla Local d'Habitatge el **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya** es troba en fase avançada de redacció per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge i quan hagi assolit un grau suficient d'aprovació caldrà analitzar, com a mínim, els següents continguts, d'acord amb la regulació de l'article 12 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

a) Les dades relatives a sòl residencial, ús de l'habitatge, estat del parc d'habitatge i estructura i dinàmica demogràfica que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi.

b) Les estimacions de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, concretament:

- Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.
- Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.
- Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

c) La identificació al municipi d'àrees susceptibles d'ésser declarades com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada (si s'escau).

d) Les determinacions d'ordenació que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, diferenciant aquelles que es determini que hauran de desenvolupar-se mitjançant planejament urbanístic.

e) La possible necessitat de concreció i desenvolupament parcial del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya mitjançant plans específics que afectin el municipi.

Per altra banda tot i no ser una figura de planejament, cal fer referència al **Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016** signat l'octubre del 2007 per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge. Aquest pacte arriba a uns compromisos i reptes molt consensuats que els Plans Locals d'Habitatge han de recollir.

Els reptes més importants són: millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, millorar les condicions del parc d'habitatges, millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional, prevenir l'exclusió social residencial i garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

2.2.1.4. ALTRES PLANS AMB INCIDÈNCIA EN L'HABITATGE

En l'àmbit local, estrictament de Sant Pere de Ribes trobem els següents plans que d'alguna manera o altre incideixen en l'habitatge:

El **Pla d'acció municipal 2008-2011** presenta les accions de govern per a aquest període i les planteja en base a tres eixos estratègics:

- Polítiques de cohesió social
- Espais públics, seguretat ciutadana i mobilitat
- Territori, sostenibilitat i desenvolupament econòmic

Pel que fa a les polítiques de cohesió social es plantegen diversos objectius, entre els quals impulsar la construcció de nous habitatges a preus assequibles i la posada en marxa de l'Oficina Municipal d'Habitatge.

El **Pla estratègic del litoral de la Regió Metropolitana de Barcelona** va ser presentat l'octubre del 2005 i inclou un total de 27 municipis. Aquest Pla té per objectiu arribar a unes línies estratègiques comunes que permetin afrontar conjunta i coordinadament les problemàtiques específiques que afecten aquests municipis. Així doncs, és un document que parteix dels governs locals i que proposa unes accions estratègiques amb l'objectiu de que les administracions competents sobre el litoral les incorporin en els seus plans i programes d'actuació.

2.2.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

El planejament urbanístic municipal vigent es regeix bàsicament per dos documents:

2.2.2.1. Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pere de Ribes

La revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pere de Ribes va ser aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme de Barcelona en data 18 de Juliol de 2001. Una vegada donat el vist-i-plau al Text Refós es va publicar d'acord d'aprovació en el Diari Oficial de la Generalitat el dia 21 de Novembre de 2001.

El programa d'actuació del PGOM estableix la programació del desenvolupament del Pla, en dues etapes de quatre anys, en ordre a coordinar les actuacions i la periodificació de les diferents propostes d'actuació.

Les directrius del model urbanístic d'aquest Pla General es caracteritzen per:

- Una bipolarització definida dels pobles de Ribes i de Les Roquetes amb els seus creixements, dotacions i estructura pròpia, establint lògiques d'interrelació.
- Fixar amb cura criteris per tal de reforçar la identitat dels nuclis, mitjançant mesures de protecció, com ara a Sota-ribes, el Palou Alt, Les Parellades, Puigmoltó, El Carç i Vilanoveta.
- Augmentar la protecció del sòl no urbanitzable, evitant l'excessiva ocupació permesa per les edificacions i augmentant la superfície d'espai natural protegit connectat al Parc Natural, reduint al màxim possible l'àmbit dels sectors immediats a ell.

- Reconduir l'edificabilitat i/o la densitat dels Colls i crear en el límit nord del sector un passeig arbrat que podria seguir després pel límit amb el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, circumdant Les Roquetes.
- Establir una bona conjunció urbana dels nuclis existents i els futurs eixamples i nous sectors de desenvolupament urbanístic.
- Reconduir la iniciativa de desenvolupament de Can Puig i si cal resituar-la en part entre els Camils i Ribes. A continuació s'hi podria establir la iniciativa de la nova universitat privada de que parla el document analitzat. Amb les actuacions anteriors seria lògic perllongar la ronda iniciada entre la carretera de Vilanova a Ribes i la de Ribes a Sitges fins la sortida de l'Autopista.
- Amb la recent construcció de la variant de la carretera de Canyelles i amb l'execució de la nova ronda meridional, es plantejava per a Ribes un esquema viari clar estructurant que permetria millorar i clarificar extraordinàriament el trànsit.
- Creació d'un possible assentament qualitatiu d'empreses prop de la sortida de la A-16.
- Establir l'antiga traça de la C-246 com un passeig urbà modern de primer ordre, la Rambla del Garraf, que des de la sortida de la A-16 d'entrada a Les Roquetes, tingués associats usos que fomentessin l'activitat i la vida urbana.
- Repensar l'ús i el paper del polígon de Vilanoveta, clau per la seva immediata relació amb la C-246 transformada en passeig i amb el nucli urbà de Les Roquetes.
- Manteniment del circuit de l'Autòdrom Terramar i fer possible, mitjançant un bon projecte, l'establiment d'un parc temàtic o pol dinamitzador d'activitats econòmiques de gran rellevància pel municipi i pel país.
- Potenciar la creació d'espais verds urbans i periurbans que configurin un sistema de parcs el més connexes possible.

2.2.2.2. Programa d'Actuació Urbanística Municipal

El Programa d'Actuació Urbanística Municipal va ser aprovat definitivament per comissió d'Urbanisme en data 12 de novembre de 2003 atenent a les determinacions de la llei 2/2002, de 14 de març, i amb els objectius principals de preveure en els nous sectors en sòl urbanitzable d'ús residencial la reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública i per l'exercici per part de l'Ajuntament d'un grau màxim de competències urbanístiques en matèria de planejament derivat i d'instruments de política de sòl i habitatge.

Cal dir que el PGOM li serveix de marc referència i d'informació el qual es veu ampliat amb els aspectes complementaris que s'incorporen.

En el present PAUM es tenen només en compte aquells sectors de sòl urbanitzable que contenen previsions de sostre per a ús residencial, els quals no provenen de situacions consolidades. En concret es tracta dels sectors SUPP 4, SUPP5, SUPP6, SUPP9 i SUPP17. També es tenen en compte els sectors derivats de desenvolupament econòmic SUPP 8 "Sector tecnològic Can Puig" i SUPP 12 "Centre de dinamització econòmica Parc d'Oci i el sector del Pla de Millora Urbana PMU 6 de reconversió d'ús de Vilanoveta, en la qual a més es delimita una àrea per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en la seva part meridional.

El calendari d'execució de les figures que planteja el PAUM per la seva execució en el sexenni 2003-2008 és el següent:

Calendari del PAUM

PLANEJAMENT I OBRES

		Presentació Planejament derivat	Projecte de reparcel.lació	Termini obligatori per l'execució de les obres d'urbanització	
				Inici de les obres	Finalització de les obres
SUPP 4 Les Parellades - Can Giralt		2004	2005	2005	2007
SUPP 5 Can Mestre		2003/04	2004	2004	2005
SUPP 6 Can Jove		2004	2005	2005	2006
SUPP 8 Sector Tecnològic - Can Puig		2004	2004	2005	2007
SUPP 9 Sector Mercat - Parc Central		2003	2004	2004	2005/06
SUPP 12 Centre de dinamització econòmica parc d'oci	Sector 1	2003	2003	2003	2004
	Sector 2	2005	2005	2006	2007
SUPP 17 Can Coll		2004	2005	2006	2008
PMU 6 Sector de reconversió Vilanoveta		2003	----	2004*	2005*

NOTA: Si en dos anys a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PAUM, no s'ha presentat la documentació per a l'aprovació inicial del planejament derivat, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes podrà procedir al canvi de sistema d'actuació, passant a reparcel.lació per cooperació.

* Obres comunes tant per l'escenari de reconversió d'ús com per l'escenari de manteniment.

Font :PAUM

2.2.3. ANÀLISI DEL GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL PGOM

Des de l'aprovació del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal i del PAUM, s'han anat desenvolupant molts dels sectors, polígons i unitats d'actuació previstos degut a la forta dinàmica de transformació provocada per la forta pressió metropolitana.

El PGOM defineix en sòl urbanitzable 17 sectors, i en sòl urbà 31 unitats d'actuació, 5 Plans Especials i un PMU.

El PAUM conté 7 d'aquests sectors en sòl urbanitzable i 1 PMU (Pla Especial) del sòl urbà.

L'estat actual del planejament és el següent, ho subdividirem en:

- Sectors, polígons i unitats d'actuació no inclosos en el PAUM previstos en el PGOM.
- Sectors, polígons que estan inclosos en el PAUM previstos en el PGOM.

Veure en l'annex:

Taula 2.2.2.1: Dades generals planejament vigent
Taula 2.2.2.2: Sòl urbà: Desenvolupament, gestió i execució
Taula 2.2.2.3: Sòl urbanitzable: Desenvolupament, gestió i execució

Veure plànols:

2.2.2 Grau de desenvolupament de les figures de planejament. Estat del planejament
2.2.3 Grau de desenvolupament de les figures de planejament. Estat de la gestió

2.2.3.1. Sectors, polígons i unitats d'actuació no inclosos en el PAUM previstos en el PGOM.

EN SÒL URBANITZABLE:

SUPP 1 Can Pere de la Plana (poligon 1a i poligon 1b)

Està aprovat el Pla Parcial, l'instrument de gestió i el projecte d'urbanització. S'han realitzat les obres d'urbanització i únicament manca la seva recepció per part de l'Ajuntament.
S'ha tornat a fer una aprovació dels instruments de gestió en forma de reparcel·lació econòmica:
El projecte de reparcel·lació econòmica del polígon 1b està aprovat inicialment des del mes de juliol de 2009, mentre que el projecte de reparcel·lació econòmica del polígon 1a s'està tramitant i encara no s'ha aprovat inicialment.
En aquest sector caldrà que es constitueixi una Entitat Urbanística de Conservació per mantenir-ho durant 5 anys.
En els dos polígons es donen llicències d'edificació.

SUPP 2 Can Lloses - Can Marcer

El sector té el Pla Parcial aprovat. Es va tramitar el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació per tal de facilitar la gestió del sector.
Actualment està en la fase inicial d'elaboració del projecte de reparcel·lació i urbanització.

SUPP 3 Mas Alba

El sector té el Pla Parcial, el Projecte de Reparcel·lació i el projecte d'urbanització aprovats. La urbanització està realitzada. Les obres estan recepcionades.
Està en fase inicial la redacció del projecte d'urbanització complementària de les zones verdes del sector.

SUPP 7 Mas Parés/Torre del Veguer

No s'ha iniciat el planejament per la dificultat de gestió ja que és un sector a cavall del límit del terme municipal de Vilanova i la Geltrú i que gran part de la urbanització s'estén al municipi veí. Ja en el PGOM s'esmentava la necessitat de ser ordenat coordinadament amb Vilanova.

SUPP 10 Sector industrial Vilanoveta

Es va aprovar inicialment al novembre de 2008.

SUPP 11 Sector industrial variant C-246

Actualment s'està tramitant.

SUPP 13 Els Cards

Les obres estan finalitzades i s'han rebut per part de l'Ajuntament. Es pot considerar un sector finalitzat i bastant consolidat.
Manca la liquidació definitiva del sector.

SUPP 14 Els Colls

Disposa de tot el planejament aprovat i executat. Està en tràmit la recepció de les obres d'urbanització i la constitució de la junta de compensació.
Es donen llicències d'edificació.

SUPP 15 Els Vinyals

S'ha aprovat definitivament i s'ha publicat el Pla Parcial.
Cal acabar de tramitar l'instrument de gestió urbanística i el projecte d'urbanització.

SUPP 16 Can Girabals

S'està elaborant per part de la propietat majoritària el Pla Parcial del sector. Els instruments de gestió també s'està elaborant.

EN SÒL URBÀ:

PE 1 i PE 2 Plans de Millora urbana de Ribes i la Cervereta

S'ha aprovat definitivament el PMU "Cervereta" el març de 2007 i el PMU "Ribes" el juliol del 2009. Aquests dos Plans de Millora Urbana no generen sostre residencial de nova implantació, per tant no generen HPO.

PE 3 Mas Solers

Dels tres àmbits d'actuació previstos, s'ha aprovat el Pla de Millora Urbana i el projecte de reparcel·lació definitivament l'àmbit A (promotor Gran Casino de Barcelona, S.A)

PE 4 "Les herbes del racó" i PE 5 "Sector serveis BV-211"

Resten pendents de desenvolupament.

UA 2 "Vinya d'en Petaca"

Està finalitzat.

UA 10 Minivilles

S'han de finalitzar les obres d'urbanització que resten pendents.
Actualment s'està elaborant l'expedient de quotes.

UA 12 Creu del Terme Vallpineda

Està pendent de desenvolupament.

UA 13 Les Torres –1

Està en tramitació el projecte d'urbanització. El projecte de reparcel·lació no s'ha iniciat.

UA 14 Puigmoltó

Estan aprovats inicialment el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació.

UA-15 Ca l'Ignasi Roig

S'ha finalitzat.

UA-16 Can Carbonell

S'ha finalitzat.

UA-17 Can Guillem

Està pendent de desenvolupament.

UA-18 Casa Cremada

Està pendent de desenvolupament.

UA 19 La fàbrica textil Miret

Estan aprovats definitivament els estatuts i les bases per a la constitució de la junta de compensació.
S'han aprovat definitivament tant el projecte d'urbanització com el de reparcel·lació el juliol de 2009.

UA 20 Palou alt

Està pendent de desenvolupament.

UA 21 Carretera d'Olivella

Estan tramitats el projecte de compensació i urbanització i les obres d'urbanització estan realitzades. Actualment estan en fase de recepció de les obres.

UA 22 Els Garrofers

Està pendent de desenvolupament.

UA-23 El Racó del Carme

Estan en tràmit els estatuts i les bases per a la constitució de la junta de compensació.

UA 24 Vilanoveta-nord

Està pendent de desenvolupament.

UA 24 bis Vilanoveta-nord

Està pendent de desenvolupament.

UA-25 Llevant Puigmoltó

S'ha constituït la junta de compensació. S'han iniciat els tràmits.

UA-26 Rocamar

Està pendent de desenvolupament.

UA-27 Les Torres I

Està pendent de desenvolupament. S'ha realitzat una nova delimitació de la unitat d'actuació

UA-28 Carreró de la Torreta

S'estan executant les obres d'urbanització.

UA-29 Vallpineda-3

Està pendent de desenvolupament.

UA-30 Gala Placídia

Està pendent de desenvolupament

UA-31 Zona industrial Giravi-Girami Sotaribes

Està pendent de desenvolupament

ACTUACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE:

S'han aprovat definitivament els diferents Plans especials de l'àmbit dels Sumidors i el Carnivor. El Carnívor ha finalitzat les obres d'urbanització i resta pendent l'execució de les obres d'urbanització del PE "Els Sumidors"

El Pla Especial "Masia Corral d'en Capdet" realitzat per ubicar-hi turisme rural s'ha aprovat provisionalment i està pendent d'aprovar-se definitivament per part de Comissió d'urbanisme de Barcelona.
La Modificació de Pla General de la Masia "El Recó" per realitzar una ampliació per situar-hi un hotel està aprovada inicialment mentre que el Pla Especial de la Masia "El Recó" està en fase de converses amb l'Ajuntament.

També hi ha Modificacions de Pla General en tramitació o en la fase prèvia que no tenen a veure amb usos residencials. Aquests són el Pla Especial "Torre del Veguer" (per turisme enològic i turisme rural), Modificació de PGOM "Planta de Compostatge" (ampliació d'aquest) i Modificació PGOM dels terrenys de l'estació de servei.

Com es pot comprovar en l'estat de desenvolupament del planejament, la dinàmica és molt forta, i s'està fent per part de l'Ajuntament esforços importants, tot i el pocs recursos disponibles, per vetllar per desenvolupament urbanístic sostenible del territori, d'acord amb les determinacions del PGOM, del PAUM i de la legislació vigent.

2.2.3.2. Sectors inclosos en el PAUM previstos en el PGOM:

EN SÒL URBANITZABLE:

SUPP 4 Les Parellades-Can Giralt

El Pla Parcial està en procés d'elaboració. L'ajuntament està en converses amb possibles propostes urbanístiques pel sector.

S'ha efectuat un avançament d'infrastructura consistent en la construcció d'una rotonda i vial d'accés al CEIP "Les Parellades" recentment finalitzat.

Actualment s'ha aprovat inicialment el projecte d'urbanització com avançament d'infrastructura consistent en la construcció d'un altre carrer per donar accés a la futura llar d'infants.

SUPP 5 Can Mestre

El Pla parcial s'ha aprovat definitivament. Aquest Pla Parcial inclou les obres d'urbanització bàsiques.

Actualment s'està tramitant el projecte de reparcel·lació. El projecte d'urbanització complementari s'està estudiant però encara no s'està tramitant.

SUPP 6 Can Jove

El Pla Parcial està en estudis previs.

SUPP 8 Sector tecnològic de Can Puig

S'ha realitzat l'expedient de quotes per adjudicar la realització del Pla Parcial.

SUPP 9 Sector mercat – Parc central

S'ha aprovat definitivament el Pla Parcial (amb obra urbanització inclosa), el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització complementari així com la constitució de la Junta de Compensació.

Actualment s'estan finalitzant les obres d'urbanització. S'estan donant llicències d'obres simultànies a la urbanització.

SUPP 12 Centre de dinamització econòmica-parc d'oci. Subsector 1

S'ha aprovat definitivament el Pla Parcial i el Projecte de reparcel·lació. Les obres d'urbanització estan finalitzades, actualment estan rebudes les obres parcialment.
Es donen llicencies d'edificació.

SUPP 12 Centre de dinamització econòmica-parc d'oci. Subsector 2

Des de 2003 hi ha l'avanç de Pla Parcial aprovat definitivament. Actualment hi ha converses prèvies amb els propietaris per tal de tramitar una proposta d'ordenació.

SUPP 17 Can Coll

En aquest sector, atenent al conveni signat amb la propietat majoritària per a la cessió dels terrenys destinats a equipament escolar i a les determinacions del PGOM en quant a l'avançament de les infrastructures necessàries per aquest equipament, l'Ajuntament ha elaborat i tramitat un projecte d'urbanització i han finalitzat les obres.

El Pla parcial s'està tramitant.

EN SÒL URBÀ

PMU 6 de Vilanoveta

Zona de reconversió d'ús. S'ha elaborat i tramitat el Pla de millora urbana previst en el PGOM per fer possible la reconversió d'usos, que fixa diferents polígons d'actuació, i estan rebudes les obres.

D'aquest sector també s'ha aprovat definitivament el Pla de millora urbana del polígon d'actuació número 5 i s'ha aprovat definitivament també el projecte de reparcel·lació.

2.2.4. ESTUDI DETALLAT DEL SÒL URBÀ I EL SÒL URBANITZABLE

2.2.4.1. Característiques generals

Tal com hem esmentat anteriorment el planejament general aprovat l'any 2001 intenta imposar una diferenciació clara entre sòl urbà i sòl no urbà ja que és l'única manera d'evitar la penetració desordenada dins de l'entorn natural.

Intenta modificar el model d'assentaments territorials, reconduint les expectatives de creixement dels usos residencials de la perifèria del municipi per situar-los més a prop dels nuclis de població actuals i que es puguin establir amb una bona conjunció urbanística amb ells.

Així el creixement proposat pel PGOM aposta pel creixement en el nucli de Ribes i Les Roquetes. Això ho fa mitjançant la creació de 5 nous sectors de creixement. Aquests sectors són els que estan inclosos en el PAUM, creant un calendari per la seva execució.

En el nucli de Ribes el nou creixement es proposa formant corona al voltant del nucli (SUPP 4, SUPP 5, SUPP 6 i SUPP 7) .

En el nucli de Les Roquetes es proposa un altre sector de creixement important (SUPP 9) envoltant el nucli de Vilanoveta. En aquest també crea un sector de millora urbana de canvi d'usos d'industrial a residencial (PE 6).

Els altres sectors que estan situats en els nuclis perifèrics dels diferents nuclis provenen del planejament existent i el nou planejament redueix el seu àmbit en la majoria dels casos.

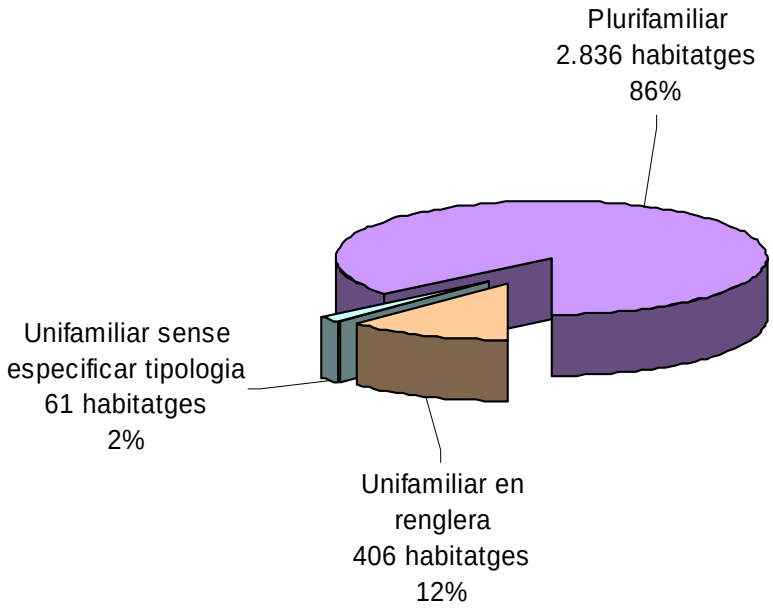
Per estudiar el sostre potencial del planejament, ho farem diferenciant:

- els sectors que estan definits en el PGOM inclosos en el PAUM.
- els sectors definits en el PGOM i no inclosos en el PAUM.

2.2.4.2. Sostre i nombre d'habitatges del planejament en els sectors (en sòl urbanitzable) i sector de millora urbana (en sòl urbà) que estan definits en el PGOM i inclosos en el PAUM.

El PAUM conté 5 sectors residencials en sòl urbanitzable i 1 Pla de Millora Urbana de reconversió d'us en sòl urbà.

Aquests són els sectors de creixement del municipi i són els sectors SUPP4, SUPP5, SUPP6, SUPP 9, SUPP 17 i PMU 6.



El sostre potencial d'aquests sectors de nou creixement són **385.839 m²** amb un nombre d'habitatges total de **3.303**.

La tipologia predominant del sostre de nova creació és la plurifamiliar amb un alt percentatge, un 86% del total.

Els sectors que no hagin iniciat la tramitació del planejament derivat (SUPP 4, 6 i 17) hauran de preveure una reserva del 20% destinat a habitatges de protecció oficial, un 10% destinat a habitatges de preu concertat i un 10% addicional destinat a habitatges de preu concertat català. En total generaran un conjunt 1.183 habitatges amb algun règim de protecció (802 dels sectors en sòl urbanitzable + 381 en el PMU Vilanoveta).

SECTORS DE NOU CREXEMENT INCLOSOS EN EL PAUM EN SÒL URBANITZABLE (Supp) i EN SÒL URBÀ (PMU)

FIGURA DE PLANEJAMENT	NUCLI	S ACT	TIPOLOGIA EDIFICACIÓ	SUPERFICIE AMBIT (m2)	SOSTRE POTENCIAL habitatge (m2st)	HAB. LLIURES no.
SUPP-4 SECTOR LES PARELLADES-CAN GIRALT	Ribes	CMB	Total	158.905	47.500	454
			UNIF. EN RENGLERA		9.500	72
			PLURIFAMILIAR (lliure)		19.000	182
			PLURIFAMILIAR(HPP)		9.500	100
			PLURIFAMILIAR(HPC)		4.750	50
			PLURIFAMILIAR(HPCC)		4.750	50
SUPP-5 SECTOR CAN MESTRE	Ribes	CMB	Total	49.667	10.429	83
			UNIF. EN RENGLERA		8.343	58
			UNIF. EN RENGLERA (HPP)		2.086,00	17
			UNIF. EN RENGLERA (HPC)		1.042,90	8
SUPP-6 SECTOR CAN JOVE	Ribes	CMB	Total	194.737	20.446	205
			UNIFAMILIAR AILLAT O EN RENGLERA			61
			PLURIFAMILIAR			44
			PLURIFAMILIAR HPP		4.089	50
			PLURIFAMILIAR (HPC)		2.045	25
			PLURIFAMILIAR (HPCC)		2.045	25
			(Us sanitari-assistencial)		19.474	
SUPP-9 SECTOR MERCAT-PARC CENTRAL	Roquetes	CMB	Total	250.700	129.026,56	1.264
			UNIF. RENGLERA O AGRUPAT		18.850,00	145
			PLURIFAMILIAR		84.371,50	858
			PLURIFAMILIAR HPP		25.805,31	261
SUPP-17 SECTOR CAN COLL	Ribes	CMB	Total	255.823	51.323	322
			UNIF. RENGLERA O AGRUPAT			106
			PLURIFAMILIAR			0
			PLURIFAMILIAR (HPP)		10.265	108
			PLURIFAMILIAR (HPC)		5.132	54
			PLURIFAMILIAR (HPC)		5.132	54
PMU 6 SECTOR DE RECONVERSIÓ D'US VILANOVETA	Vilanoveta (Roquetes)	CMB	Total	163.151	127.114	975
			PLURIFAMILIAR		127.114	975

Unifamiliar en renglera		406
Unifamiliar sense especificar tipologia		61
Plurifamiliar		2.836

TOTAL	**385.839**	**3.303**

Total Ribes	129.698	1.064
Total Roquetes	256.141	2.239

**Les dades estan extretes del PAUM aprovat definitivament en data12 de novembre de 2003, excepte les dades del PMU 6 "Sector de reconversió d'ús Vilanoveta" que han estat extretes del PMU 6 ja desenvolupat, aprovat en data15 d'octubre de 2003.*

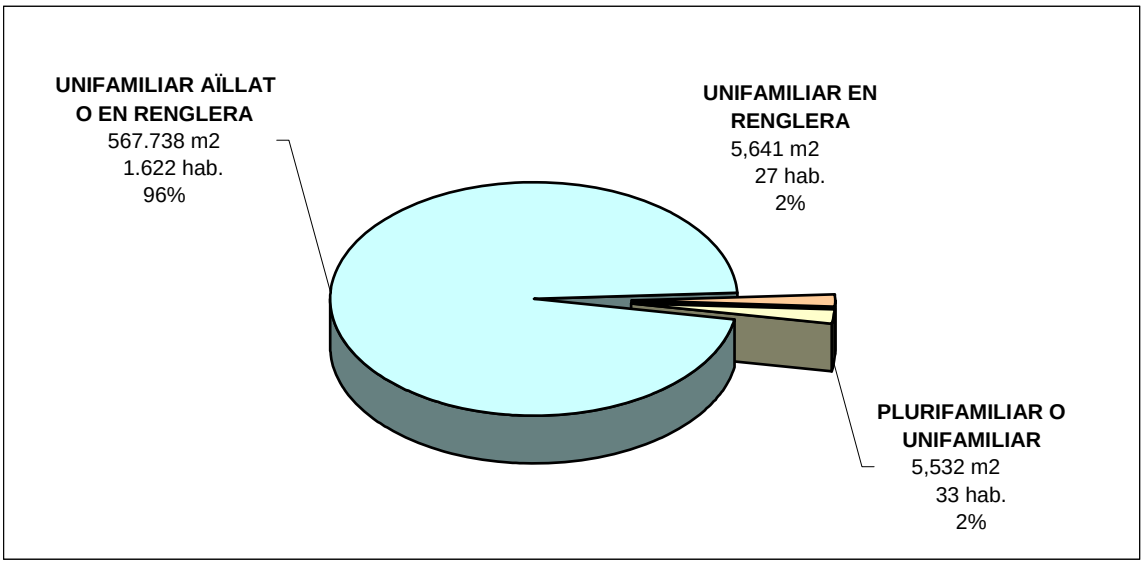
2.2.4.3. Sostre i nombre d'habitatges en els sectors (en sòl urbanitzable) i unitats d'actuació i plans especials (en sòl urbà) que estan definits en el PGOM i no estan inclosos en el PAUM.

SÒL URBANITZABLE

El sòl urbanitzable tenim 8 sectors amb sostre residencial definits pel PGOM, que no estan inclosos en el PAUM.

Aquests provenen de sectors que ja existien en el planejament anterior. El PGOM ha reduït la superfície de l'àmbit existent.

Estan ubicats en els petits nuclis dispersos en el territori. Tots tenen el planejament aprovat, excepte SUPP 7 I SUPP 16, en els quals caldrà reservar el 20 i el 10% del sostre de nova implantació a habitatge de protecció oficial i de preu concertat, respectivament.



**Dades extretes del PGOM aprovat definitivament en data 18 de juliol de 2001 en les figures de planejament (Supp 7, Supp 15 i Supp 16). Les dades de les altres figures estan extretes dels Plans Parcials corresponents aprovats anteriorment al PGOM.*

Amb el grau de consolidació del sector s'obté el sostre potencial d'aquests que és de **578.911 m^2** de sostre i representen **1.682** habitatges.

La tipologia que predomina és d'unifamiliar aïllada, els blocs plurifamiliars quasi no existeixen.

No hi ha cap d'aquests sectors que estiguin ubicats als nuclis-poble (Ribes i Les Roquetes), sinó que estan tots en els nuclis (urbanitzacions) dispersos en el territori.

Cal tenir en compte que els sectors SUPP7 "Mas Parés/ Torre del Veguer" i SUPP16 "Can Girabals" tindran una reserva del 20% del sostre de nova implantació destinat a habitatge de protecció oficial, un 10% destinat a habitatge de preu concertat i un 10% addicional destinat a habitatge de preu concertat català.

FIGURA DE PLANEJAMENT	NUCLI	TIPOLOGIA EDIFICACIÓ	SUPERFICIE AMBIT (m2)	SOSTRE TOTAL habitatge (m2st)	HABITATGES TOTALS (Nombre)	% consolidació	SOSTRE CONSOLIDAT m2 construïts (teòric)	SOSTRE CONSOLIDAT hab. construïts	SOSTRE POTENCIAL m2 potencials	SOSTRE POTENCIAL hab. potencials
SUPP1 SECTOR CAN PERE DE LA PLANA	**URB**		529.646							
		UNIFAMILIAR AÏLLAT/aparellat		155.375,85	428	60,51	94.024,17	180	61.351,68	169
SUPP-2 SECTOR CAN LLOSES-CAN MARCER	**URB**		1.100.568							
		UNIFAMILIAR AILLAT/Agr.		198.102	775	38	75.150,95	294	122.951,05	481
SUPP-3 SECTOR MAS ALBA	**URB**		1.908.945	451.629	1.037		95.858,35	216	322.287,71	821
		UNIF AÏLLAT/ARRENGL	495.188	396.150	969	21	85.035,38	208	311.115,02	761
			53.293	42.634			9.151,66			
		UNIF HABITATGE ARRENGLERAT	9.140	7.312	35	23	1.671,31	8	5.640,69	27
		ZONA UNIF/PLURIF	9.220	5.532	33	0	0,00	0	5.532,00	33
SUPP-7: SECTOR MAS PARÉS-TORRE DEL VEGUER	**URB**		164.908							
		UNIFAMILIAR AILLAT/AGRUPAT		29.683	115	61%	180,68	70	29.502,76	45
SUPP-15 SECTOR ELS VINYALS	**URB**		165.134,64							
		UNIFAMILIAR AILLAT/AGRUPAT		28.885,97	111	24	7.026,32	27	21.859,65	84
SUPP-16 SECTOR CAN GIRABALS	**URB**		147.673							
		UNIFAMILIAR AILLAT/AGRUPAT		26.581	104	21	5.622,93	22	20.958,21	82

Total sostre unifamiliar aïllat o en renglera			2.502		267.040,44	801	567.738,36	1.622
Total sostre unifamiliar en renglera			35		1.671,31	8	5.640,69	27
Total sostre plurifamiliar			-			-		
Total sostre plurifamiliar o unifamiliar			33		-	-	5.532,00	33

TOTAL	**1.341.886**	**2.570**		**268.712**	**809**	**578.911**	**1.682**

Total Ribes							
Total Roquetes							
Total altres nuclis	1.341.886	2.570	-	268.712	809	578.911	1.682

SÒL URBÀ

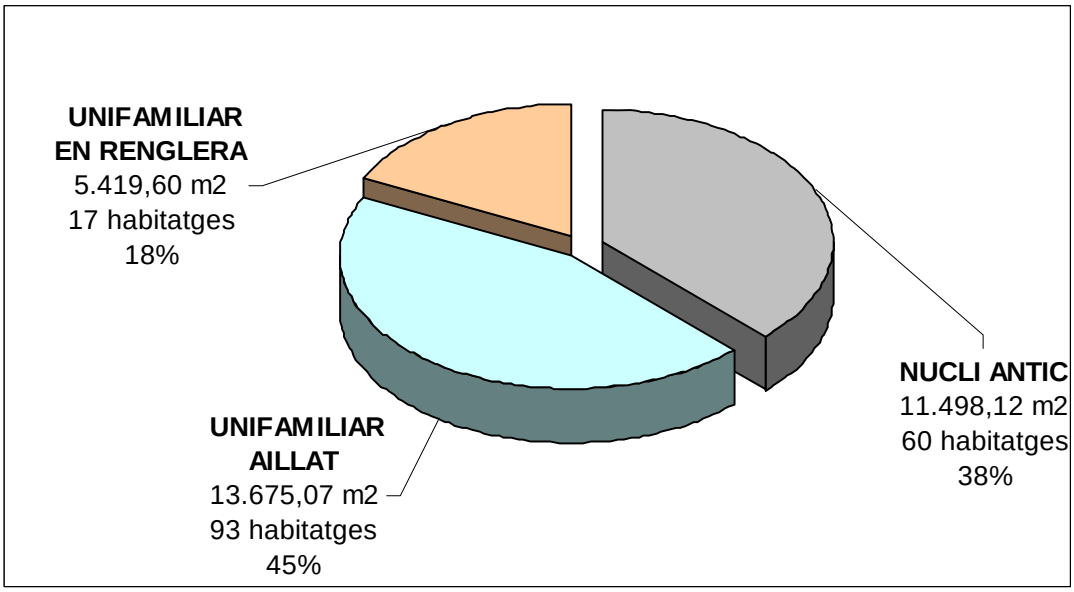
En sòl urbà el PGOM defineix 28 unitats d'actuació de sostre residencial d'actuació. Les estudiarem segons la seva tipologia.

FIGURA DE PLANEJAMENT UNITATS D'ACTUACIÓ		TIPOLOGIA EDIFICACIÓ	SUPERFICIE ÀMBIT m2	SUP. SECTOR QUALIF RESID m2	SOSTRE TOTAL m2st	HABITATGES no.
UA-12 CREU DE TERME VALLPINEDA	URB	UNIFAMILIAR AÏLLAT	19.506,64	1.617,61	1.091,88	6
		10.1 ba				
UA-13 LES TORRES-1	URB	NUCLI ANTIC	5.309,58	1.594,43	3.188,86	13
		7.1				
UA-14 PUIGMOLTÓ	URB	UNIFAMILIAR AÏLLAT	5.978,15	2.648,32	1.721,26	4
		10.1e				
UA-17 CAN GUILLEM	RIBES	NUCLI ANTIC	624,0	459,76	919,52	4
		7.1				
UA-18 CASA CREMADA	RIBES	NUCLI ANTIC	1.625,85	1.383,65	2.767,30	13
		7.1				
UA 19- LA FÀBRICA TEXTIL-MIRET	RIBES	NUCLI ANTIC	1.396,67	857,14	1.714,28	10
		7.1				
UA 20 PALOU ALT	RIBES	NUCLI ANTIC	1.232,27	213,83	427,66	4
		7.1				
UA 22 ELS GARROFERS	RIBES	UNIFAMILIAR AÏLLAT	57.344,16	45.168,06	-	0
		10.1		-		
UA 23 RACÓ DEL CARME	RIBES	UNIFAMILIAR AÏLLAT	21.586,88	7.455,70	7.454,99	74
		10.2e				
UA 24 VILANOVETA NORD	VILANOVETA	USOS TERCIARIS				
UA 24 BIS VILANOVETA NORD	VILANOVETA	SERVEIS ASSISTENCIALS				
UA 25 SECTOR LLEVANT-PUIGMOLTÓ	URB	NUCLI ANTIC	2.181,6	1.240,25	2.480,50	16
		7.1				
UA 26 ROCAMAR	URB	UNIFAMILIAR EN RENGLERA 9.1d	162.996,11	2.547,47	-	0
		UNIFAMILIAR AÏLLAT (10.cb)		20.805,26	-	0
		UNIFAMILIAR AÏLLAT (10.1e)		44.733,13	-	0
		Conservació estr. Actual (15)		4.663,83	-	0
UA 27 LES TORRES-2	URB	UNIFAMILIAR AÏLLAT	5.107,18	541,47	433,11	1
		10.1e				
UA 29 VALLPINEDA-3	URB	UNIFAMILIAR EN RENGLERA	23.109,69	3.010,89	5.419,60	17
		9.1a				
		UNIFAMILIAR AÏLLAT		2.903,89	2.613,50	4
		10.1.ba				
UA 30 GALA PLACÍDIA	RIBES	UNIFAMILIAR AÏLLAT	820,89	450,42	360,33	4
		10.2e				
UA 31 ZONA INDUSTRIAL GIRAVI GIRAMI SOTA-RIBES		EDIFICABILITAT INDUSTRIAL				

TOTAL SOSTRE POTENCIAL SEGONS TIPOLOGIES EN S.U.				
TOTAL NUCLI ANTIC			11.498,12	60
TOTAL UNIFAMILIAR AILLAT o altres (renglera-aparellat)			13.675,07	93
TOTAL UNIFAMILIAR EN RENGLERA			5.419,60	17
	TOTAL		**30.592,79**	**170**

TOTAL RIBES			13.644,08	109,00
TOTAL ROQUETES				
TOTALS ALTRES NUCLIS			16.948,71	61,00

**Dades extretes del PGOM aprovat definitivament en data18 de Juliol de 2001.*



En conclusió, el PGOM definia tenim un sostre potencial en sòl urbà residencial de 30.592,79 m^2 que correspon a 170 habitatges.

Pràcticament estan consolidats, no ho considerarem com una dada important.

En aquest cas, la tipologia que predomina és la unifamiliar aïllada amb un total de 13.675,07 m^2 i un total de 93 habitatges.

2.2.4.4. Estudi detallat de la previsió del planejament en quant a habitatges protegits

Les figures de planejament que generen habitatge protegit són les provinents dels sectors que estan inclosos en el PAUM i d'aquells sectors definits pel PGOM que no tenen tramitat el planejament derivat.

En el quadre que segueix s'ha resumit el total de sectors definits pel PGOM i el PAUM per determinar el nombre potencial total d'habitatges, desglossats en lliures, protegits i concertats.

En quant a l'habitatge de preu concertat (el PAUM no el defineix perquè va ser aprovat abans de l'entrada de la llei 10/2004) hem tingut en compte que si el planejament derivat del sector fou aprovat en data anterior a l'entrada de la llei 10/2004 no cal la reserva. Així, en el sector SUPP 9 no tindrem HPC, ja que ja està aprovat.

Des de l'aprovació del PAUM a l'any 2003, s'ha aprovat el planejament del sector SUPP 9 "Sector Mercat Parc Central" i del PMU 6 "Reconversió Vilanoveta."

Aquest últim, defineix 10 PAUS, que s'han de desenvolupar mitjançant 10 Plans de Millora Urbana. D'aquests, només n'hi ha un d'aprovat. Cal dir que aquests PAUS, donen l'opció de reconversió a habitatge, però no és obligatori. Com a habitatge potencial s'ha considerat el cas en què es produeixi la reconversió a ús residencial de totes les illes.

Els 261 habitatges de Les Roquetes pertanyents al sector SUPP 9, seran previsiblement els primers habitatges de protecció que es desenvoluparan, donat que el planejament ja està aprovat, mentre que els altres sectors no ho han fet encara.

El següent quadre dóna els resultats totals d'habitatges amb algun règim de protecció segons nuclis.

		HPO		HPC		HPCC		TOTAL PROTEGITS	
	Ribes	25.940	275	12.970	137	11.927	129	50.836	541
	Roquetes	43.449	455	9.151	97	8.506	90	61.106	642
TOTAL HPO SEGONS NUCLIS	Altres	6.515	25	3.258	12	3.258	12	13.030	49
TOTAL HPO, HPC I HPCC		**75.904**	**755**	**25.378**	**246**	**23.691**	**231**	**124.973**	**1.232**

El sostre que correspon a habitatges amb algun règim de protecció oficial és de 124.973 m^2 que representen 1.232 habitatges.

Els d'HPO són: 75.904 m^2 de sostre, que representen un total de 755 habitatges
Aquests es reparteixen segons els nuclis de la manera següent:

- Ribes: 25.940 m^2 de sostre, que representen 275 habitatges.
- Les Roquetes: 43.449 m^2, que representen 455 habitatges.
- Altres nuclis: 6.515 m^2, que representen 25 habitatges.

Els d'HPC són 25.378 m^2 que corresponen a 246 habitatges els quals es reparteixen en:

- Ribes, amb un sostre de 12.970 m^2 i un total de 137 habitatges.
- Les Roquetes, amb un sostre de 9.151 m^2 i un total de 97 habitatges.
- Altres nuclis, amb un sostre de 3.258 m^2 i un total de 12 habitatges.

Els d'HPCC són 23.691 m^2 que corresponen a 231 habitatges repartits de la següent manera:

- Ribes, amb un sostre de 11.927 m^2 i un total de 129 habitatges.
- Les Roquetes, amb un sostre de 8.506 m^2 i un total de 90 habitatges.
- Altres nuclis: 3.258 m^2 de sostre i un total de 12 habitatges.

2.2.4.5. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, entesos com els destinats a satisfer els requeriments temporals de col.lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació, no ha estat creat al municipi.

En el capítol de diagnosi s'analitzarà les necessitats reals de recórrer a aquesta tipologia d'habitatges i en el capítol d'actuacions es buscaran solars qualificats d'equipaments sense ús establert i disponibles, d'acord amb el Pla d'Equipaments, redactat el novembre de 2006.

S'haurà d'instrumentar la creació d'aquest nou sistema urbanístic i l'establiment de reserves de terrenys amb aquest destí a través d'una modificació del PGOM vigent, amb els límits i condicions que estableix l'article 58.1.g del TRLLU i l'article 19 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

2.2.5. SÒL NO URBANITZABLE

Al municipi de Sant Pere de Ribes el sòl no urbanitzable té un grau de protecció força elevat, inclòs en part al Pla de protecció dels espais naturals Xarxa Natura 2000. Aquest representa un 82% del municipi i es divideix en 5 categories ecològiques:

Ecosistema agrícola (22%). És l'agricultura de secà, amb el conreu de vinya com a activitat agrícola més destacada.

Ecosistema forestal (55%). De les quals 355 has. (8,7% de la superfície del municipi està inclòs en el Pla d'Espais d'Interès Natural. El massís del Garraf com a sistema kàrstic de característiques úniques constitueix sens dubte una de les àrees d'alt valor paisatgístic i ecològic.

Ecosistema costaner (1%). Són 500m. de front costaner en l'àrea coneguda com els Colls-Miralpeix. Amb l'objectiu de gestionar d'una manera sostenible l'àmbit costaner, marítim i terrestre de la comarca del Garraf, el 22 novembre de 2006 es va constituir el Consorci dels Colls i Miralpeix que és un organisme públic creat per afavorir la connectivitat biològica d'aquests espais amb el Parc del Garraf i el Parc del Foix.

Ecosistema hídric (4%). La confluència de les rieres de Ribes i de Begues al terme de Sant Pere de Ribes amplia la riera de Ribes, que, després d'envoltar tot el poble i rebre les aigües procedents del Montgròs canalitzades pel torrent de l'Espluga, s'ajunta amb la riera de Jafre, prop de Can Quadres de la Timba. Amb l'objectiu de protegir aquests espais naturals del municipi de Sant Pere de Ribes i Sitges, el Consorci dels Colls-Miralpeix està en fase de redacció del Pla especial de protecció de la riera de Ribes.

2.3. ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE

L'anàlisi quantitativa de la demanda d'habitatge es composa per una banda pel treball realitzat pel Centre d'Estudis Demogràfics el març de 2006 i del qual s'extreuen les projeccions demogràfiques que s'han utilitzat per al present PLH (veure Annex 2). Donat que les projeccions abastaven fins l'any 2015 i les dades de població a 2008 eren semblants a les projectades al seu moment, es va considerar oportú donar per bones les projeccions fetes a 2006, desplaçant el marc del PLH per al període 2009-2014 sense refer novament l'estudi.

Per altra banda adjuntem els resultats del treball realitzat pel gabinet Ceres d'Estudis Socials, d'Opinió i de Mercat encarregat per l'equip redactor que va iniciar aquest Pla Local d'Habitatge. L'estudi denominat "La demanda interna d'Habitatge a sant Pere de Ribes" inclou els resultats de l'enquesta telefònica a 273 ciutadans del municipi majors de 16 anys que estant buscant per comprar un habitatge en els propers dos anys (treball realitzat l'any 2006). Veure Annex 3.

Finalment per tal de completar l'anàlisi qualitatiu de la demanda d'habitatge s'han realitzat entrevistes a diferents agents del sector immobiliari, promotors i entitats financeres.

Cal tenir en compte que, tant les enquestes telefòniques com les entrevistes qualitatives es van realitzar entre el 2006 i el 2007, durant el moment més àlgid del boom immobiliari. Els valors de mercat es varen actualitzar el 2008, quan els preus ja havien començat a experimentar una davallada i, tant el sector immobiliari com la situació econòmica en general, es trobaven en un context molt diferent. Així doncs, aquest treball més qualitatiu de la demanda s'ha mantingut però cal contextualitzar els aspectes més qualitatius i subjectius de les respostes.

2.3.1. ANÀLISI QUANTITATIVA: PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

L'anàlisi es fa per un termini de sis anys, de 2.008 a 2.014.

2.3.1.1. Característiques generals

	Sant Pere de Ribes	Garraf
Població (any 2007)	27.509	136.328
Superfície (km^2)	40,8	185,3
Densitat de població	674,20 (hab./km^2)	735,8 (hab./km^2)

**Font: IDESCAT Institut d'Estadística de Catalunya*

Evolució històrica de la població amb relació a les poblacions veïnes

	Vilanova i la Geltrú	Sant Pere de Ribes	Sitges	Cubelles	Canyelles	Olivella
1 Gener 2007	63.196	27.509	26.225	12.773	3.783	2.842
2006	62.826	26.859	25.642	11.835	3.440	2515
2005	61.247	26.108	24.470	10.617	3.127	2.179
2004	59.409	25.280	23.172	9.549	2.808	2.011
2003	57.300	24.741	22.625	8.548	2.485	1.737
2002	55.063	23.823	21.377	7.733	2.268	1.552
2001	53.421	22.902	20.345	7.028	2.008	1.443
2000	52.389	21.976	19.448	6.497	1.838	1.319
1999	51.409	21.057	18.546	5.918	1.684	1.165
1998	50.244	20.213	17.600	5.390	1.534	1.051

**Font: IUHAL Dades socioeconòmiqes Municipals*

Evolució històrica de la població amb relació a l comarca.

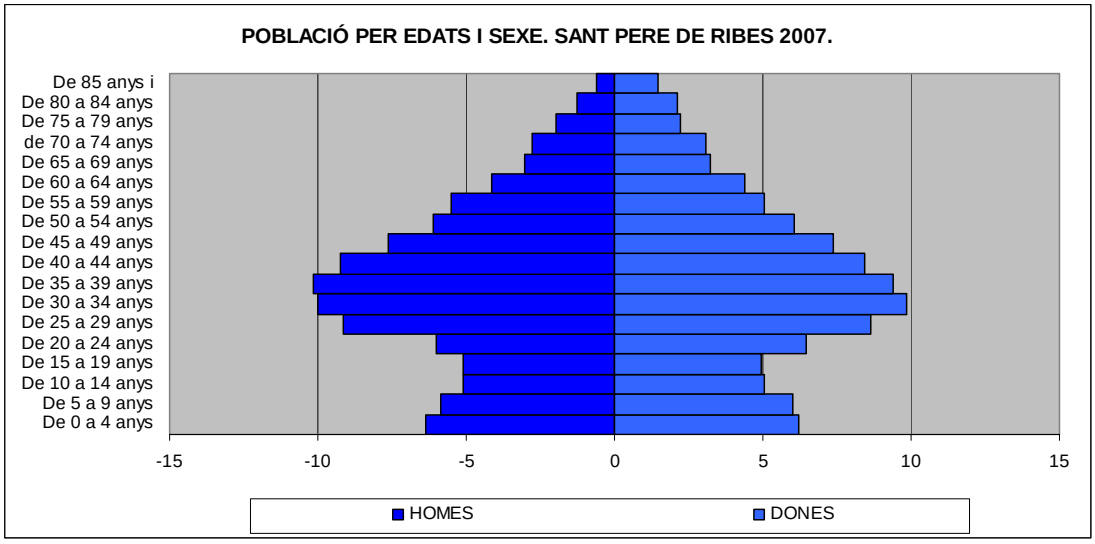
	Comarca del Garraf	%	Sant Pere de Ribes	%
1 Gener 2007	136.328	2,4%	27.509	2,4%
2006	133.117	4,1%	26.859	2,8%
2005	127.928	4,7%	26.108	3,3%
2004	122.229	4,1%	25.280	2,2%
2003	117.436	5,0%	24.741	3,9%
2002	111.816	4,4%	23.823	4,0%
2001	107.147	3,6%	22.902	4,2%
2000	103.467	3,7%	21.976	4,4%
1999	99.779	3,9%	21.057	4,2%
1998	96.032		20.213	

**Font: IUHAL Dades socioeconòmiqes Municipals*

En el període de 1998 a 2005, Sant Pere de Ribes ha crescut en 5.895 habitants o sigui un 29,16 % amb una mitjana anual de 736,87 habitants.

Fins a l'any 2.001 San Pere de Ribes ha crescut a un ritme superior al de la Comarca del Garraf, però a partir del 2.002 ho fa a un ritme inferior.

Piràmide d'edats any 2.007



**Font: IDESCAT*

2.3.1.2. Anàlisi de l'evolució dels últims anys

	Sant Pere de Ribes	variació	%
1 gener 2007	27.509	650	2,4%
2006	26.859	751	2,8%
2005	26.108	828	3,3%
2004	25.280	539	2,2%
2003	24.741	918	3,9%
2002	23.823	921	4,0%
2001	22.902	926	4,2%
2000	21.976	919	4,4%
1999	21.057	844	4,2%
1998	20.213	713	3,7%
1997	19.500	805	4,3%
1996	18.695	1.304	7,5%
1995	17.391	873	5,3%
1994	16.518	1.145	7,4%
1993	15.373	216	1,4%
1992	15.157	1.495	10,9%
1991	13.662	-329	-2,4%
1992	13.991	733	5,5%
1989	13.258	669	5,3%

**Font: IDESCAT Institut d'Estadística de Catalunya*

Evolució dels Components del creixement

Any	naixements	defuncions	creixement natural	saldo migratori	creixement total
1986-1991	849	500	349	1.618	1.967
1991-1996	1.063	661	402	4.631	5.033
1996-2001	1.476	810	666	3.773	4.439

**Font: IDESCAT Institut d'Estadística de Catalunya*

Distribució per cohorts de població

GRUP EDAT	**2001**	**1996**	**1991**	**1986**	**1981**
0 a 14 anys	4.036	3.520	3.132	3.195	3.181
15 a 64 anys	16.579	13.264	9.131	7.435	6.487
65 anys i més	2.287	1.911	1.399	1.065	849
TOTAL	**22.902**	**18.695**	**13.662**	**11.695**	**10.517**

**Font: IDESCAT Institut d'Estadística de Catalunya*

2.3.1.3. Mètode demogràfic

La projecció de la població de Sant Pere de Ribes s'ha realitzat mitjançant el **mètode dels components**. Aquest mètode consisteix en determinar el comportament futur dels diferents components que afecten el creixement d'una població -és a dir, mortalitat, fecunditat i migracions-, per integrar-los posteriorment en el conjunt de la projecció.

L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en el volum i en l'estructura de la població tenen sobre els components del creixement.

Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els resultats desagregats per sexe i edat. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

La població de partida de la projecció ha estat el recompte segons l'explotació específica del padró municipal de Sant Pere de Ribes amb data 1 de gener de 2005, per la qual cosa els resultats també seran a 1 de gener de cada salt temporal (anual) de la projecció fins a 2015.

Les hipòtesis de l'evolució futura dels diferents components del creixement demogràfic s'han formulat analitzant el seu comportament recent i es presenten a continuació.

MORTALITAT

La mortalitat és el component demogràfic que ha tingut, i previsiblement tindrà, una evolució més constant.

En aquest treball s'ha pres com a referència la mortalitat del conjunt de Catalunya i no la local, a causa de la dificultat d'establir nivells de mortalitat significatius per a municipis de grandària petita o mitjana.

Al final de la projecció s'ha establert una hipòtesi de vida mitjana de 81 anys pels homes i de 86 anys per les dones, no excessivament optimista i, per tant, possible, en coherència amb la hipòtesi alta de mortalitat de les darreres projeccions de la població catalana de l'Institut d'Estadística de Catalunya (l'Idescat).

FECUNDITAT

El nombre futur de naixements depèn de dos factors: els nivells de fecunditat de la població de Sant Pere de Ribes i el volum i l'estructura de les dones en edat fèrtil.

A Catalunya a la meitat de la dècada dels setanta es va iniciar una etapa de forta caiguda dels nivells de fecunditat, passant de 110.000 a 54.000 naixements entre 1975 i 1995. Després de 1996 s'ha viscut una certa recuperació que l'any 2003 (la darrera xifra) va arribar als 72.980 naixements.

En el cas de Sant Pere de Ribes, fruit del seu creixement demogràfic constant, el nombre de naixements augmenta de forma continuada entre 1975 i 1991 (de 111 a 207 naixements). Després, entre 1991 i 1995, es produeix una lleugera davallada i més tard tornar augmenta fins els 231 naixements de 2003, la darrera xifra.

Què podem esperar de cara al futur? Per tal de contestar la pregunta plantejada caldria analitzar com pot variar la fecunditat de les diferents generacions.

En aquest sentit, podem articular dues interpretacions sobre la situació actual.

La primera és que ens trobem davant d'un endarreriment en el moment de formar parella i tenir la descendència. El retard en la formació de parella tindria a veure amb les dificultats del mercat de l'habitatge i laboral. I els fills es tindrien més tard a causa del procés d'ajustament de treball i família, especialment en les dones: primer s'intenta consolidar l'economia familiar, l'estabilitat en la feina i la carrera professional.

En base a aquesta interpretació, les perspectives de futur serien les d'un increment de les taxes de fecunditat, especialment en les edats més avançades com a reacció a l'ajornament de la maternitat a les edats més joves.

La segona interpretació postula que els canvis intensos en el rol de les dones han provocat que les generacions més joves hagin decidit tenir menys fills al llarg de la seva vida fecunda. Segons aquesta interpretació no s'hauria d'esperar un augment significatiu dels nivells de fecunditat actuals.

Les dues interpretacions, si bé diferents, no són excloents ja que tenen un rerafons comú en els canvis de la societat en els darrers anys, especialment en relació al paper de la dona.

La hipòtesi emprada en aquest informe és la d'una progressiva recuperació dels nivells de fecunditat fins a assolir al 2015 (tres anys més enllà del nostre horitzó) un nivell de 1,77 fills per dona.

Cal tenir en compte, però, que la projecció de la fecunditat no afectarà la projecció del nombre de llars, ja que l'horitzó adoptat, significa que cap naixement projectat podrà ser cap de llar durant la projecció. Sí que influeix més, tanmateix, en la grandària mitjana de les llars previstes.

MIGRACIONS

L'element més problemàtic a l'hora de determinar l'evolució futura de la població radica en preveure el comportament dels moviments migratoris -altes i baixes- que són, precisament, els que més poden afectar el volum i l'estructura de les poblacions locals.

A més, la complexitat de la seva estimació s'ha vist agreujada per la intensificació recent dels fluxos migratoris de tot tipus, tant els de caire residencial de curta distància, com els de caràcter laboral, procedents majoritàriament de l'estranger.

En termes generals, els aspectes fonamentals a l'hora d'esbossar el nivell i l'estructura de les migracions en un municipi són els següents:

Les perspectives d'evolució social i econòmica de la societat en el seu conjunt,.

Les característiques pròpies del municipi (grandària, plans d'urbanisme...)

La situació relativa d'aquest municipi dins el territori que l'envolta (accessibilitat, relacions funcionals, nivells de mobilitat residencial i de mobilitat obligada...).

Aquests aspectes generals es concreten en el binomi família-habitatge que es troba relacionat, per un costat, amb la formació de noves parelles i famílies i, per un altre, amb aspectes relacionats amb la qualitat, el règim de tinença i l'accés al mercat de l'habitatge.

En el context d'un municipi amb una estructura de població relativament jove com ara Sant Pere de Ribes hi ha un component viu i dinàmic de primera demanda.

L'ajust entre oferta i demanda de primers habitatges determinarà el nivell i signe de les migracions, majoritàriament formada per població jove.

Els nous habitatges a Sant Pere de Ribes responen ja de fet, al caràcter immigratori del municipi, però segurament estimulant a la vegada un augment del flux d'immigració.

En aquesta projecció, els fluxos migratoris s'han descompost en els seus dos components: la immigració i l'emigració.

Per simplificar el procés s'ha estimat que l'emigració seria similar al nivell inicial. Només s'ha contemplat aquesta hipòtesi. Pel que fa a la immigració cal comentar un aspecte sobre les fonts emprades:

S'han considerat dues hipòtesis d'immigració dinàmiques i una sense immigració:

La hipòtesi alta apunta al sosteniment relatiu de la immigració actual i planteja un augment anual constant (el flux d'immigració passaria de 1.914 el 2003 a 2.850 el 2012).

La hipòtesi moderada considera l'opció de que els fluxos actuals es mantinguin en un nivell similar fins el 2.012 (al voltant de 1.900).

La projecció endògena considera implícitament l'absència de migracions.

2.3.1.4. Projeccions de població

Tal com es pot veure en l'estudi realitzat pel CED, Centre d'Estudis Demogràfics, i amb les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migracions que a continuació resumim, la població de Sant Pere de Ribes tindrà un augment considerable, independentment de la projecció.

A.- Projecció demogràfica alta: immigració lleugerament a la baixa, emigració gairebé constant.

B.- Projecció demogràfica moderada: immigració significativament a la baixa, emigració gairebé constant.

C.- Projecció demogràfica endògena, sense migracions.

La diferència de les projeccions de població reflecteixen les hipòtesis de migracions.
Aquestes Projeccions Demogràfiques es fan servir després per a la projecció de llars.

Com és lògic, aquest creixement serà més intens en el cas que la immigració sigui més nombrosa, segons incorporen les projeccions Alta i Moderada.

La projecció sense migracions és el límit inferior probable i li direm projecció endògena.

Les projeccions màxim i moderada resumeixen el resultat del manteniment a grans trets de la conjuntura actual.

Projecció de la població de Sant Pere de Ribes (1 de gener)

2004 (padró)	25.280		
	A- Projecció ALTA	**B- Projecció MODERADA**	**C- Projecció ENDÒGENA**
2008	28.309	28.238	27.039
2009	29.049	28.812	27.244
2010	29.876	29.365	27.439
2011	30.799	29.898	27.623
2012	31.818	30.413	27.796
2013	32.924	30.911	27.955
2014	**34.102**	**31.393**	**28.104**

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

2.3.1.5. Conclusions demografia

La periodització del ritme d'increment demogràfic.

	A- Projecció ALTA	**B- Projecció MODERADA**	**C- Projecció ENDÒGENA**
2008	672	596	213
2009	740	574	205
2010	827	553	195
2011	923	534	184
2012	1.018	514	172
2013	1.106	498	159
2014	1.178	482	149
TOTAL	**6.464**	**3.751**	**1.277**
creixement	20,5 %	11,2 %	3,4 %

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

La població de Sant Pere de Ribes continuarà creixent en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències actuals.

La projecció demogràfica endògena assegura un cert increment de la població actual, en cas d'absència de migracions, fins a 28.104 persones. L'escenari que preveu un fluxe alt de migracions fa una previsió de fins a 34.102 habitants.

2.3.2. ESTUDI I PROJECCCIONS DE LES LLARS

2.3.2.1. Mètode d'anàlisi

La projecció de població del municipi de Sant Pere de Ribes ha estat completada amb unes previsions de llars que serveixen per a estimar la demanda futura d'habitatges.

La metodologia utilitzada per a aquest objectiu és la coneguda com **"taxes de caps de llar" o "persones principals**". Aquesta metodologia es basa en suposar que a cada habitatge només resideix una família i que aquesta família pot ser identificada en funció d'una persona de referència. Aquest mètode és força més consistent que el d'aplicar un factor de divisió al conjunt de la població (generalment la grandària mitjana de la llar), ja que considera l'estructura familiar de partida, l'evolució de la població per sexe i edat, i els possibles canvis en la propensió a formar noves famílies.

En termes generals, la metodologia consisteix en aplicar a l'estructura per edat projectada, unes taxes de persones principals per edat per tal d'obtenir un nombre total de famílies per cadascun dels anys de la projecció. Si hi ha un increment del nombre de llars entre dos moments això implica que el nombre d'habitatges existents al parc haurà de créixer en el mateix sentit.

L'estructura per edat de les persones principals de Sant Pere de Ribes s'ha obtingut a partir d'una estimació de les persones principals existents per edat a data 1 de gener de 2005, basant-nos en les dades censals de 1-11-2001 i una estimació de l'evolució en els tres anys i 2 mesos transcorreguts. El resultat de l'estimació suggereix un estancament del nivell de les taxes de persones principals respecte de 2001, per efecte marginal de la immigració estrangera al municipi.

Prenent l'estimació de 2005 com a punt de referència s'ha procedit a fer tres estimacions futures del nombre de llars (i, per tant, del seu creixement). Les dues primeres, suposant un canvi en la propensió a emancipar-se i crear noves llars dels adults joves, i la tercera suposant que l'estructura de llar de 2005 roman inalterada.

El primer supòsit, que anomenem **hipòtesi alta o optimista de taxes de llars projectades** modifica a l'alça les taxes de persones principals en les edats adultes-joves (20-34) fins a situar-les al final de la projecció en valors propers, però una mica inferiors, als que actualment té la població francesa (segons el cens de 1999). A la resta d'edats s'han mantingut més estables les taxes per edats, excepte un lleuger increment de les taxes en la franja central (degut a l'increment de la dissolució de parelles i les noves formes familiars) i, sobretot, en les edats més velles reflectint-hi l'increment de la seva autonomia residencial. Podem considerar-la un límit superior per sobre del qual difícilment se situarà la realitat.

En la **hipòtesi moderada de taxes projectades de llars**, fa continuar les tendències de millora de l'emancipació observades a finals dels anys noranta i, també, l'increment moderat de l'autonomia residencial de les persones grans. Es considera la hipòtesi més probable.

La **hipòtesi de taxes constants** també comporta un augment apreciable de la demanda d'habitatges. Aquesta hipòtesi vol mesurat l'efecte d'una aturada en el procés de millora de l'emancipació juvenil (per efecte de l'escalada de preus o per un empitjorament de la situació econòmica general, encara que com s'observa en els darrers anys, la immigració estrangera també hi pot tenir aquest efecte, en potenciar en una primera etapa la co-residència de diverses persones adultes).

Les tres projeccions de taxes de llar es poden combinar amb les hipòtesis migratòries (incloent-hi l'extrapolació de la població sense intercanvis migratoris) incorporades en la projecció demogràfica de base. Només hem portat a terme algunes de les possibles combinacions d'hipòtesis en la forma de quatre escenaris de futur del nombre de llars:

"**Escenari màxim**". Representa un màxim en la demanda previsible (alta immigració i alta formació de llars).

"Escenari intermedi". Proposa una situació mixta en què continua el flux immigratori segons la hipòtesi optimista, però es dificulta el progrés en la formació de llars segons la hipòtesi moderada de llars.

"Escenari moderat". Indica una moderació de les tendències actuals d'immigració i llars (hipòtesi baixa d'immigracions i de formació de llars).

"Escenari endogen". Representa l'escenari mínim, estancament de la formació de llars i absència d'intercanvis migratoris, i ens informa de la demanda interna generada per la població actual del municipi en les condicions presents.

Ara per ara, l'escenari més raonable sembla el moderat. És d'esperar una continuació dels fluxos immigratoris, amb una reducció sobre la contemplada en la hipòtesi moderada d'immigració. Cal esperar una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de l'evolució del context residencial.

Tanmateix, l'estructura urbanística de Sant Pere de Ribes, el model de moderació del creixement residencial proposat en la revisió del POUM de 2005 i l'acceptació de la integració del municipi en una àrea supramunicipal d'integració residencial fa pensar que en una possible reducció dels fluxos d'immigració incoherents amb els plantejaments urbanístics i polítics anteriors. Per aquestes raons, l'**escenari moderat** emergeix com el més proper als condicionants just ara exposats.

Per últim, s'ha fet una petita aproximació als fluxos de creació de noves llars i als fluxos de desaparició de llars per mortalitat, en els quatre escenaris proposats. Cal tenir en compte que el creixement del nombre de llars és un saldo entre les llars creades (principalment per joves que s'emancipen i formen parella, i per immigració) i les llars desaparegudes (per defunció del darrer membre de la llar, i per emigració de tota la llar). El càlcul que hem fet és senzill, amb seguiment generacional de tres franges d'edat (joves, madurs i vells) i serveix només per donar una idea general del procés.

2.3.2.2. Projecció de les persones principals

Per aproximar-nos a les necessitats d'habitatge és més interessant referir-nos a la projecció de llars. Ja hem dit que identifiquem la xifra de llars amb la xifra de persones principals.

A Sant Pere de Ribes fins al 2014 es pot preveure un augment de la xifra de llars en tots quatre escenaris dibuixats. En termes relatius, el creixement és sempre més important que el de persones.

L'escenari moderat, que inclou la hipòtesi baixa d'immigració com a moderació de la conjuntura actual i contempla una millora tendència de la formació de llars, presenta un creixement més aviat baix del nombre de llars i proper a l'escenari endogen.

L'escenari màxim ofereix el 2014 una xifra final de 13.172 llars, l'intermedi, de 12.644 llars, el moderat 11.749 llars i l'endogen 10.294 llars, un llindar mínim difícilment traspassable.

Projecció de persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (cens)		8.073		
2008	10.331	10.183	10.161	9.692
2009	10.721	10.519	10.444	9.818
2010	11.135	10.876	10.713	9.924
2011	11.591	11.272	10.982	10.031
2012	12.081	11.697	11.241	10.123
2013	12.609	12.155	11.495	10.208
2014	13.172	12.644	11.749	10.294

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

A la taula següent hi figura la xifra de persones per llar resultant a cada escenari. En tots ells s'aprecia una disminució, producte de la reducció del nombre de fills per família i la progressiva autonomia de la gent gran. Per això, l'escenari màxim registra les xifres mínimes durant tota la projecció. La intensitat de les migracions no altera significativament el panorama.

Població per cada persona principal (nombre de persones per llar)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (real)		2,87		
2008	2,74	2,78	2,78	2,79
2009	2,71	2,76	2,76	2,77
2010	2,68	2,75	2,74	2,76
2011	2,66	2,73	2,72	2,75
2012	2,63	2,72	2,71	2,75
2013	2,61	2,71	2,69	2,74
2014	2,59	2,70	2,67	2,73

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

La periodització del ritme d'increment del nombre de llars

Es mostren les quatre possibilitats: per una banda, un ritme estable de creació de llars, amb lleugera tendència descendent (escenaris màxim i intermedi), i per altra banda, en els escenaris moderat i endogen es recull l'eventual reducció de la franja d'edat jove a partir de 2007.

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2008 (estimació)	374	323	300	144
2009	390	336	283	125
2010	414	357	269	106
2011	456	395	268	107
2012	490	426	259	92
2013	528	458	254	85
2014	563	489	253	86
TOTAL 2008-2014	2.841	2.461	1.587	602
creixement	27,50%	24,16%	15,62%	6,21%

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

2.3.2.3. Evolució per edat de les persones principals projectades

(Escenaris ordenats de menor a major)

escenari	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	%
Endogen	**9.548**	**9.692**	**9.818**	**9.924**	**10.030**	**10.123**	**10.294**	**10.369**	100%
15-34	2.062	2.023	1.953	1.839	1.734	1.639	1.524	1.449	13%
35-64	5.889	6.016	6.169	6.332	6.469	6.592	6.723	6.810	66%
65+	1.597	1.653	1.696	1.753	1.827	1.892	1.960	2.035	21%
Moderat	**9.862**	**10.161**	**10.445**	**10.713**	**10.982**	**11.241**	**11.749**	**11.993**	100%
15-34	2.191	2.221	2.227	2.208	2.197	2.190	2.172	2.175	18%
35-64	6.000	6.178	6.376	6.570	6.742	6.909	7.078	7.221	61%
65+	1.671	1.762	1.842	1.935	2.043	2.142	2.245	2.353	21%
Intermedi	**9.860**	**10.183**	**10.518**	**10.876**	**11.272**	**11.697**	**12.644**	**13.148**	100%
15-34	2.190	2.230	2.257	2.273	2.311	2.366	2.421	2.505	20%
35-64	5.999	6.189	6.412	6.651	6.888	7.141	7.418	7.688	61%
65+	1.671	1.764	1.849	1.952	2.073	2.190	2.316	2.451	19%
Màxim	**9.957**	**10.331**	**10.720**	**11.135**	**11.591**	**12.081**	**13.172**	**13.755**	100%
15-34	2.231	2.291	2.340	2.378	2.439	2.518	2.599	2.712	21%
35-64	6.036	6.246	6.490	6.752	7.012	7.291	7.595	7.894	60%
65+	1.690	1.794	1.890	2.005	2.140	2.272	2.414	2.566	20%

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

Pel que fa a l'evolució de les llars previstes en tres grans grups d'edat de la persona principal, menys de 35 anys, de 35 a 64 i 65 i més, les dades principals son:

- El nombre més gran de llars se situa sempre a la franja madura (entre 35 i 64 anys).

El nombre de llars en què la persona principal és jove es manté estable o disminueix lleugerament al llarg de la projecció en tots els escenaris.

- L'escenari endogen mostra la petjada de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat. La xifra de llars joves es reduiria sensiblement des de l'any 2007-2008. La resta d'escenaris reflecteixen la tendència a la compensació del protagonisme posterior de les generacions buides dels noranta per la captació de joves forasters mitjançant immigració.

Distribució del creixement de persones principals per grans grups d'edat

(Escenaris ordenats de menor a major)

	2005-2010	2010-2015	2005-2015
endogen			
15-34	-302	-469	-771
35-64	736	547	1.282
65+	244	367	611
Moderat			
15-34	66	-34	32
35-64	974	780	1.754
65+	426	534	960
Intermedi			
15-34	132	315	447
35-64	1.055	1.310	2.365
65+	443	646	1.089
Màxim			
15-34	236	448	684
35-64	1.156	1.446	2.602
65+	496	727	1.223

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

L'increment del volum total de llars és responsabilitat sobretot de l'engrossiment de la part central de la piràmide (per immigració, però sobretot per l'evolució estructural). La població de Sant Pere de Ribes tendirà a ser més madura, la qual cosa pot ser interessant des del punt de vista de la demanda residencial de reposició o millora que s'hi pugui generar.

L'escenari endogen mostra una certa redistribució interna dels tipus de llars segons edat de la persona principal, malgrat la relativa estabilitat del nombre total. A grans trets hi hauria una disminució de les llars joves i un increment relatiu important de les llars velles i madures.

En el detall de la variació absoluta temporal de les llars distribuïdes en els tres grans grups d'edat es pot apuntar que:

- La comparació dels diferents escenaris dinàmics amb l'escenari endogen mostra que l'entrada al segle XXI (l'inici de la projecció) marca el final de la creació intensa de llars per part dels joves residents a Sant Pere de Ribes a causa de la dinàmica interna estructural. Durant la projecció bona part de les llars afegides joves i madures es deuen a immigració o millora en la creació de les llars.

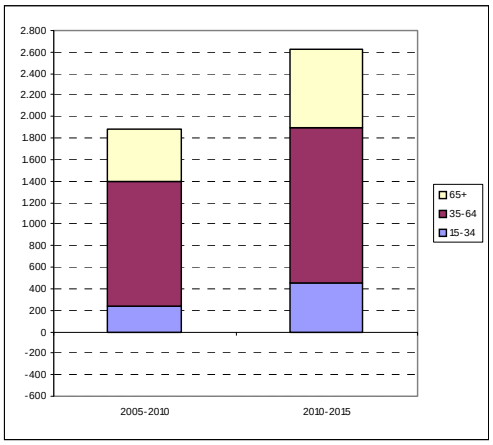
- L'augment de la xifra de llars és responsabilitat de l'increment de les llars encapçalades per persones d'edat central madura i vella.

- Com s'apuntava, les llars madures creixeran més com més important sigui la immigració, però és interessant comprovar que l'escenari moderat preveu una relativa pèrdua en la creació de llars madures a causa d'un saldo migratori negatiu en aquestes edats.

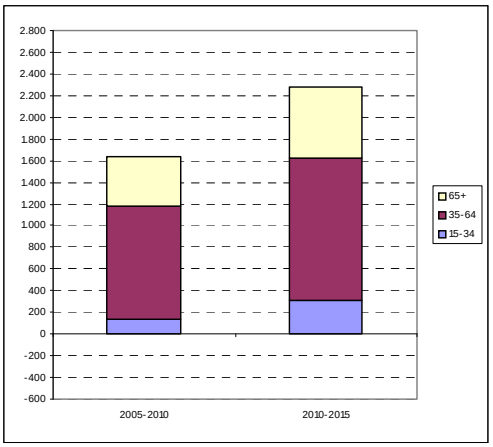
- L'evolució de les llars velles és, en el curt termini de la projecció, independent de la dinàmica familiar i la immigració. És el grup d'edat més determinat per l'estructura interna en la seva dinàmica quantitativa.

Distribució del creixement de persones principals per grans grups d'edat

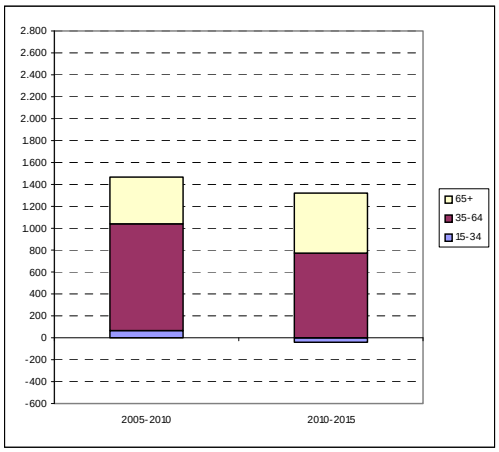
Escenari màxim



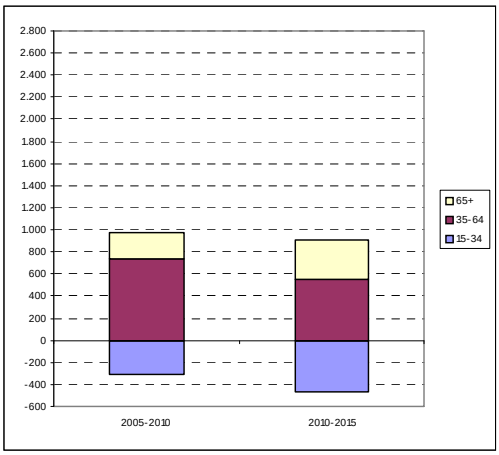
Escenari intermedi



Escenari moderat



Escenari endogen



**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

2.3.2.4. Els grans fluxos de creació i destrucció de llars

La variació del nombre total de llars és el saldo de dos grans fluxos de creació i de dissolució o destrucció de llars. Per simplificar l'anàlisi podem dir que es creen llars joves per la base i es dissolen llars velles per la cúspide de la piràmide. La mesura d'aquests dos grans fluxos és la raó d'aquest apartat.

En l'apartat anterior hem vist la variació de la distribució de les llars per edat. En aquest cas veurem l'evolució quinquennal dels corrents de creació i dissolució final pel seguiment d'un mateix gran grup generacional al llarg del temps, segons van complint diferents edats.

Tenim diversos fluxos que intervenen en el procés:

- El flux de creació de llars per joves que s'emancipen i/o entren a viure en parella.

- El petit flux de creació a edats madures (per divorcis, casaments tardans de persones no emancipades).

- La pèrdua de llars per efecte de la mortalitat en edats avançades.

La destrucció de llars d'edat avançada dóna una idea del volum d'habitatges que s'aniran alliberant al mercat de segona mà, sense implicar una demanda paral·lela de nou habitatge pels ocupants anteriors: les xifres són variables en els escenaris, perquè els saldos migratoris hi són importants. Podem estimar, llavors, que aquesta aportació serà d'una xifra quinquennal que varia entre els 677 a l'escenari endogen i 1.888 al màxim.

Fluxos de creació i destrucció de llars

	2005-2010	2010-2015
Endogen		
Creació joves	950	737
Flux madurs	55	64
Destrucció vells	-328	-357
Total variació	677	445
Moderat		
Creació joves	1.404	1.392
Flux madurs	209	121
Destrucció vells	-146	-233
Total variació	1.467	1.279
Intermedi		
Creació joves	1.496	1.935
Flux madurs	262	464
Destrucció vells	-129	-127
Total variació	1.630	2.272
Màxim		
Creació joves	1.635	2.148
Flux madurs	328	522
Destrucció vells	-76	-50

Total variació	1.888	2.621

Cal tenir en compte que si per les avaluacions de les necessitats d'habitatge considerem prioritàriament el ritme de creixement del volum total de llars, és a dir, les xifres ofertes en la taula "**Projecció persones principals** ", estem suposant que tots els habitatges alliberats per mortalitat dels seus membres són ocupats, simplificant, per llars que s'acaben de crear.

Intervals estimats de les necessitats de nous habitatges per quinquennis

	Escenari màxim		Escenari intermedi		Escenari moderat		Escenari endogen	
2005-2010	1.888	1.964	1.630	1.759	1.467	1.613	677	1.005
2010-2015	2.621	2.670	2.272	2.399	1.279	1.392	445	801
2005-2015	4.508	4.634	3.901	4.157	2.746	3.004	1.122	1.807

Així, per exemple, segons l'escenari moderat, la necessitat de construcció d'habitatges entre 2010 i 2015 seria de 1.279, perquè de les 1.392 llars creades per joves, 113 aniran a viure als habitatges deixats lliures (com a saldo net) per gent gran i madura.

Però, estaran tots aquests 113 habitatges alliberats en condicions d'ingressar en el mercat de segona mà? I, en cas afirmatiu, complirien les preferències residencials de les llars més joves?

És a dir, les necessitats efectives de nou habitatge no corresponen directament amb el volum total de variació de les llars de la població; cal incrementar-les en relació amb els habitatges alliberats que no podran introduir-se de manera efectiva en el mercat d'entrada per a joves.

Les necessitats efectives oscil·laran entre la xifra oferta per la variació total del nombre de llars i el flux estimat de creació de noves llars.

Com a cloenda d'aquest informe resumim els intervals on se situaran les xifres de demanda de nou habitatge.

Intervals estimats de les necessitats de nous habitatges 2005-2010

2005-2010	Flux estimat de creació de noves llars LIMIT INFERIOR	Necessitats efectives de noves llars LIMIT SUPERIOR	Forquilla	% Forquilla
Escenari màxim	1.888	1.964	76	4 %
Escenari intermedi	1.630	1.759	129	8 %
Escenari moderat	1.467	1.613	146	10 %
Escenari endogen	677	1.005	328	48 %

**Font: Estudi realitzat per CED- Centre Estudis Demogràfics de l' Universitat Autònoma de Barcelona – "Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"*

Recordem que l'escenari moderat és l'opció que s'ha estimat més probable i, establint els límits inferior i superior per al període del PLH (2008-2014), el flux de creació de noves llars oscil.la entre 1.317 i 1.587. Per tant considerarem que la **necessitat de nous habitatges podria estar entorn dels 1.452** pels propers sis anys, uns 242 anuals.

	Límit inferior	Límit superior
2009	231	283
2010	218	269
2011	217	268
2012	220	259
2013	216	254
2014	215	253
TOTAL 2008-2014	1.317	1.587
creixement	12,96%	15,62%

Com més útil sigui el parc de segona mà, més a prop se situaran les necessitats de nou habitatge de la primera xifra (límit inferior), amb les condicions de cada escenari.

Com més necessitat de substitució del parc existent, més a prop se situaran les necessitats residencials de la segona xifra (límit superior).

De l'estudi del ritme de construcció d'habitatges en els darrers anys al municipi de Sant Pere de Ribes es dedueix que durant el quinquenni 2005-2010, si es reproduís el ritme d'habitatges iniciats del període 1999-2003 es podrien arribar a construir unes 1.254 unitats (tanmateix, l'evolució de la intensitat de la construcció d'habitatges pateix l'any 2006 un punt d'inflexió).

El flux recent de construcció és només coherent amb l'escenari endogen a curt termini, que és la xifra mínima que cal tenir en compte en qualsevol cas, i amb l'escenari a mig termini.

Cal considerar la qualitat del parc antic que entra de nou al mercat residencial. Si es considera que presenta dèficits importants d'habitabilitat l'esforç de construcció de nous habitatges i/o rehabilitació haurà de ser més important encara.

El límit superior de l'interval de l'escenari moderat ens marca un límit màxim raonable quinquennal de necessitats en aquest procés conjunt de nova construcció i rehabilitació.

2.3.2.5. Conclusions

- La població de Sant Pere de Ribes continuarà creixent en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències actuals. La població actual de 27.509 persones a 01/01/2008 passaria a unes 34.102 el 2014 segons els escenaris màxim i intermedi, i a 31.393 segons l'escenari moderat. L'escenari endogen assegura un cert increment de la població actual, en cas d'absència de migracions, fins a 28.104 persones.

- El nombre de llars continuarà augmentant en tots els supòsits migratoris i d'evolució de les taxes de cap de llar. La xifra passarà de 9.247 el 2005 a 12.644 el 2014, segons l'escenari intermedi, 11.749 segons l'escenari moderat o 13.172 segons l'escenari màxim. La inèrcia endògena de l'estructura encara relativament jove de Sant Pere de Ribes faria que la xifra arribés a 10.294 fins i tot en el cas que continuessin les dificultats per formar noves llars i no hi hagués immigració.

- El nombre de persones per llar continuarà baixant per sota del nivell 3 i s'aproparà cap el 2014 a la dimensió actual normal a països del nord d'Europa, al voltant de 2,6 persones/ llar.

- El creixement del nombre de llars és fruit de dos fluxos oposats: creació de llars pels joves i destrucció de llars per mortalitat o abandó dels seus membres, d'edat vella. La creació de llars per joves supera les xifres de creixement global. El flux de creació de llars per la població (sobretot, jove) serà més gran en els escenaris màxim i intermedi.

- Al nostre entendre a Sant Pere de Ribes les necessitats d'habitatges entre 2008 i 2014, seran les resultants de l'escenari moderat, que implica la creació de 242 habitatges de mitjana per any.

2.3.3. ANÀLISI QUALITATIVA DE LA DEMANDA: RESULTATS ENQUESTA

Per conèixer la demanda interna de l'habitatge, la que sorgeix de la pròpia població de Sant Pere de Ribes, s'ha fet mitjançant una enquesta telefònica amb data abril 2006 a una mostra de la població que compleixi que són residents i empadronats a Sant Pere de Ribes que tinguin entre 16 i 65 anys.

De tots els residents, els que estiguin pensant en comprar un habitatge en els propers 2 anys, són als qui se'ls ha fet l'enquesta (de 1.880 persones, la mostra acceptada ha estat 273).

Els resultats d'aquesta enquesta estan en l'annex 3. ESTUDI DE LA DEMANDA INTERNA DE SANT PERE DE RIBES Aquí farem una explicació de la caracterització de la demanda a partir d'aquests resultats:

2.3.3.1. Característiques dels potencials compradors

El perfil de potencial comprador majoritari és:

L'edat dels potencials compradors se situa majoritàriament entre els 18 i 30 anys (més del 50%).

Busquen més dones que homes (60%), i l'estat civil està igualat entre els solters (45%) i amb parella, casats o no (48%).

El comprador originari de Sant Pere de Ribes de tota la vida només és un 22% del total. La resta provenen de Barcelona, Vilanova i la Geltrú i altres països majoritàriament.

S'evidencia que hi ha un major potencial de compradors entre els residents al nucli de Les Roquetes (47%) enfront Ribes i altres nuclis

2.3.3.2. Descripció de la nova llar

Descriurem com són les noves llars que es crearan segons nombre de persones, nivell socio-econòmic i ingressos:

La gran majoria de les llars que es crearan amb l'adquisició de les vivendes estaran composades per de 2 a 4 persones (68%), tanmateix fins una quarta part seran unipersonals (28%). La mitjana de la llar és 2,2.

El nivell socioeconòmic (segons nivell d'estudis i ocupació) del responsable de família és de classe baixa en una forta proporció: un 54%. Hi ha una classe mitjana important (34%) i solament un 6% s'identifica amb classe alta.

L'estimació del nivell d'ingressos entre 1.200 € i 2.500 € al mes és en la proporció un 45%). Fins a 1.200 €/mes hi ha també una proporció molt alta, un 39%.

En el nivell d'ingressos veiem que a Ribes hi ha un segment més gran de rendes elevades.

2.3.3.3. Habitatges que busquen

En aquest apartat descriurem com és l'habitatge que busquen (municipi i nucli del municipi, tipologia, antiguitat, superfície, nombre d'habitacions i preu màxim que estaria disposat a pagar):

MUNICIPI ON BUSQUEN L'HABITATGE I NUCLI DEL MUNICIPI

La majoria dels consultats volen comprar un habitatge a Sant Pere de Ribes (87%). Als que busquen habitatge al municipi se'ls va preguntar a quin nucli i és Les Roquetes el més esmentat (45%). Hi ha un elevat grau d'indecisió (7 de cada 10) que no poden contestar on no anirien a viure.

El nucli del municipi on actualment resideix el potencial comprador és un factor determinant de la preferència per una zona o una altra per viure: així, 8 de cada 10 potencials compradors residents a Les Roquetes tenen com a preferència aquest nucli a l'hora d'escollir i a Ribes passaria amb 6 de cada 10 potencials compradors. Les Roquetes té un major poder de retenció.

En la pregunta on "no anirien a viure", els de Ribes anirien menys a Les Roquetes que no pas a l'inversa. Només un 18% dels compradors de Les Roquetes no anirien a Ribes a viure.

TIPOLOGIA DE L'HABITATGE

Més de sis de cada deu potencials compradors busquen "pisos" (habitatges en blocs plurifamiliars), una quarta part "cases" (unifamiliar). De forma minoritària, un 9% està buscant un habitatge "adossat" i el 3% un "xalet" (unifamiliar aïllat).

Tant a Ribes com a Les Roquetes el tipus d'habitatge més demandat és el pis, no obstant a Les Roquetes el demanen 7 de cada 10 potencials compradors i a Ribes 6.

ANTIGUITAT DE L'HABITATGE

Les preferències dels potencials compradors clarament es decanten cap a habitatges nous, en els seus diferents nivells.

Els potencials compradors de Ribes semblen no tenir les idees tan clares (ns/nc és més elevat). Tot i així, l'opció de reformar té més acceptació que entre els de Les Roquetes.

SUPERFÍCIE I NOMBRE D'HABITACIONS DE L'HABITATGE

Més d'un terç dels compradors busquen habitatges entre els 81 m2 i els 110 m2 (37%). Hi ha d'altra banda un segment sobre el 38% dels compradors que busquen habitatges per sota dels 80 m2 i un altre segment força interessant que busca habitatges per sobre dels 120 m2 (12%).

S'observen diferències significatives en quant a superfícies demandades en cada nucli. A diferència de Ribes, a Les Roquetes tenen un major pes els habitatges de menys de 80 m2 (43% enfront 26% de Ribes). A Ribes fins un 18% dels potencials compradors prefereixen habitatges de més de 110 m2, fet que només arriba al 5% a Les Roquetes.

Fins un 45% dels habitatges buscats han de tenir 3 habitacions i el 52% cal que tinguin 2 banys.

Com ja havíem vist amb la superfície, a Ribes l'habitatge buscat ha de ser un xic més gran: 32% han de tenir quatre o més habitacions, contra 17% a Les Roquetes. La mateixa tendència s'observa en el nombre de banys.

PREU MÀXIM QUE ESTARIA DISPOSAT A PAGAR PER L'HABITATGE

Tot i que gairebé una tercera part no sap quin és el màxim que estaria disposat a pagar per un habitatge, hi ha una certa concentració de respostes entre els 150.000 i els 210.000 €. La mitjana se situa als 220.000 € (més de 36 milions de les antigues pessetes).

El nivell de no respostes en el preu màxim que estaria disposat a pagar és molt més elevat a Ribes on a més les quantitats es concentren en dos intervals: els de 180.000 € a 209.000 € i els de més de 300.000 € i presenta una mitjana molt més elevada que al global 240.000€.

Els que preferirien comprar-se un habitatge a Les Roquetes tenen un comportament molt similar al global.

Els residents a Sant Pere de Ribes que venen de Barcelona, Sant Pere de Ribes i Vilanova i la Geltrú són els que estan disposats a pagar preus més elevats per metre quadrat, mentre que són els de l'Àrea Metropolitana, Sitges i altres municipis els que estan disposats a pagar menys pel metre quadrat.

2.3.3.4. El procés de compra de l'habitatge

En aquest apartat es descriu el temps per comprar-se l'habitatge, qui pren la decisió, motivacions personals per la compra, la temporalitat, permeabilitat de comprar al fet que pugin els preus, mitjans de pagament i alternatives a la compra.

PROXIMITAT DE LA COMPRA I PERSONES QUE INTERVENEN EN LA DECISIÓ.

Més de la meitat dels potencials compradors no tenen previst comprar-se un habitatge fins almenys d'aquí a un any. La proximitat de la compra és comparable als dos nuclis.
A més de la persona consultada, en el 66% dels compradors en la decisió de la compra hi intervenen altres persones. En el 58% dels casos la parella.

MOTIVACIONS DE LA COMPRA

Les motivacions principals de compra d'un habitatge es diferencien en aquelles que representen la primera compra: emancipar-se, per viure amb la parella (47%), per passar de llogater a propietari (7%), tenir un habitatge de propietat (1%) i aquelles que representen una inversió (4%) o una millora de la qualitat de vida (27%) o per millorar l'immoble (13%).

TEMPORALITAT DEL NOU HABITATGE I PERMEABILITAT RESPECTE A L'AUGMENT DE PREUS DEL MERCAT

Més de la meitat dels potencials compradors d'habitatges tant de Ribes com de Les Roquetes consideren poc probable canviar el seu proper habitatge per un altre en el futur.

Més de la meitat dels potencials compradors d'habitatges de Ribes així com de Les Roquetes consideren poc probable deixar de comprar el seu proper habitatge per molt que continuïn pujant els preus.

MITJANS DE PAGAMENT QUE UTILITZARIEN

Més de 4 de cada 10 compradors ja tenen un habitatge actualment. D'aquests, un 70% diuen que el vendran per comprar el nou, mentre que un 25% no el vendran (només un 1% d'aquests ja saben que el llogaran).

La proporció de compradors que ja disposen d'un habitatge actualment és molt similar a ambdós nuclis. Tanmateix a Les Roquetes ens trobem una major predisposició a vendre'l. En qualsevol cas, la possibilitat de llogar-lo desapareix als dos principals nuclis de població.

Només un 5% dels compradors comprarien l'habitatge pagant-ho tot al comptat. La major part de la compra de l'habitatge vindria finançat per una hipoteca. En la meitat dels casos, tot seria hipotecat, i en els que combinarien efectiu més hipoteca només una part (al voltant del 40% dels que responen), realment aportarien en efectiu una quantitat important (per sobre dels 50.000 €).

Si fem l'estimació de la proporció del valor de l'habitatge que es pagaria al comptat destaca que fins un 52% dels compradors comprarien el seu habitatge obtenint tots els recursos d'una font aliena i on només un 6% ho estaria pagant tot al comptat.

ALTERNATIVES A LA COMPRA D'UN HABITATGE

Si no trobessin un habitatge al preu que pot pagar gairebé la meitat dels potencials compradors "esperarien", una tercera part en buscarien un de protecció oficial. Només un 8% en buscaria un de lloguer i un altre 8% decidiria buscar-ne en d'altres municipis.

Destaquem que Les Roquetes hi ha una major proporció de potencials compradors que es decantarien per la cerca d'un pis de protecció oficial.

Més de les dues terceres parts dels potencials compradors d'habitatges prefereixen comprar-ne un de més petit abans que llogar-lo. En proporcions semblants i tot i els preus actuals, prefereixen comprar-lo abans que llogar-lo.

2.3.3.5. Els habitatges de protecció pública

En aquest apartat es descriu quina és l'actitud dels potencials compradors davant els habitatges de protecció oficial.

Gairebé dues terceres parts dels potencials compradors estan oberts a la compra d'habitatge de protecció pública. El principal avantatge és l'econòmic. A Les Roquetes hi ha una major proporció de potencials compradors oberts a un habitatge de protecció pública.

Entre els motius pels quals no participarien en processos d'adjudicació d'habitatge de protecció pública, els entrevistats destaquen que no creuen que se'ls concedís, tenen habitatges de propietat o que no els agraden les característiques d'aquest tipus d'habitatges. Tanmateix també n'hi ha que en desconeixen tant les característiques com els processos.

2.3.3.6. Conclusions

Les conclusions generals a subratllar de la demanda a les quals arriba l'enquesta són:

La demanda d'habitatge a Sant Pere de Ribes és molt elevada entre la població resident, ja que afecta a una de cada cinc persones. Cal destacar que aquesta es concentra en les persones més joves.

Cal matisar també que aquesta demanda és majoritàriament a llarg termini, és a dir a més d'un any vista.

No hi ha grans diferències entre els compradors de Ribes i de Les Roquetes, tot i que apareixen diferències de forma contínua en la gran majoria de variables i indicadors.

Les decisions es prenen de forma conjunta en la majoria dels casos, normalment amb la parella, i fins i tot molts solters. De fet viure en parella i de forma independent és un dels grans motius de comprar-se un habitatge.

La fidelitat al municipi és molt elevada (però un de cada deu aniria a viure fora del municipi) i també entre els diferents nuclis. Els de Les Roquetes solen viure a Les Roquetes.

Els potencials compradors busquen per norma general pisos nous, entre 70 i 100 metres quadrats, amb tres habitacions i dos banys.

...I estan disposats a pagar en mitjana 2.500 euros per metre quadrat, fet que situa els pisos al voltant dels 220 mil euros. Els que estan disposats a pagar més són els que venen de Barcelona ciutat, i encara que els preus continuïn pujant la decisió de compra sembla clara.

Sobre quatre de cada deu compradors ja tenen actualment un habitatge, encara que no tots el vendran per fer aquesta compra. Les hipoteques seran bàsiques per a la compra dels habitatges, de fet al voltant de la meitat dels compradors finançaran íntegrament la compra.

L'opció d'un pis de protecció pública no es veu gens negativa per una part important de la població, en canvi buscar una solució, encara que sigui de forma transitòria en un lloguer gairebé no es contempla.

2.3.3.7. Actualització 2008

En motiu de la represa dels treballs de redacció del PLH, es fa una nova aproximació qualitativa a la demanda a partir d'entrevistes amb els agents immobiliaris i altres actors del mercat de l'habitatge de les que es desprèn que s'han produït alguns canvis que cal tenir en compte:

S'ha produït un increment dels tipus d'interès, un canvi en les polítiques de concessió de préstecs hipotecaris i un canvi de tendència en l'escalada de preus i, tot plegat, provoca un situació de contenció de la demanda d'habitatge, és a dir, que hi ha un important increment de la demanda latent.

La demanda per emancipació, que havia estat la predominant, es frena i resta latent. En conseqüència, tota la demanda es concentra en la reposició d'habitatge.

La demanda exògena, procedent de Barcelona, l'àrea metropolitana, Sitges i Vilanova, que havia tingut un paper molt important durant els últims anys, disminueix i la demanda es reparteix a parts iguals entre la de la pròpia població i la d'altres municipis.

Tot i que l'habitatge tipus demandat segueix sent el de 3 habitacions i entre 70 i 90 m2, davant la falta d'accessibilitat econòmica, l'habitatge més adquirit és el de 2 habitacions.

Davant les dificultats per accedir a un habitatge en propietat, augmenta la demanda d'habitatge de lloguer i s'introdueix una fórmula intermitja que és el lloguer amb dret a compra.

La demanda per inversió s'ha vist frenada però està experimentant una important recuperació.

L'anàlisi de les sol·licituds presentades a la promoció de 79 habitatges de protecció oficial a Parc Central i a Can Puig, confirmen el predomini del col·lectiu de persones joves entre el principal demandant d'habitatge de protecció. Així, un 67 % de les sol·licituds corresponen a persones menors de 30 anys, principalment, a persones entre 20 i 30 anys.

Edat	Sol·licituds	%
> 65	3	0,37%
31-64	265	32,56%
> 30	546	67,07 %

2.3.4. SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

Amb l'entrada en vigor de la nova Llei pel Dret de l'Habitatge, que regula els continguts del PLH s'incorpora una anàlisi dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social per tal de poder determinar les necessitats d'habitatge d'aquest col·lectiu.

L'exclusió del mercat de l'habitatge és una situació que està estretament lligada amb la manca d'ingressos econòmics però que sovint va acompanyada d'altres problemàtiques socials. Per tant, es tracta de realitats que requereixen d'una atenció especial en les polítiques d'habitatge.

A partir de les entrevistes amb els serveis socials municipals, es defineixen les següents situacions d'exclusió social o de risc d'exclusió relacionades amb l'habitatge:

Persones sense llar: Hi ha alguns casos puntuals de persones que habiten a les Coves de Sant Pere de Ribes. Són persones que, a més de la manca d'habitatge presenten altres problemàtiques com la drogadicció i altres problemes d'exclusió que s'han cronificat.

Manca d'adequació de l'habitatge: La prospecció de les necessitats de la gent gran a Sant Pere de Ribes, realitzada pels serveis socials, va detectar 146 casos de persones grans que viuen amb un nivell d'adaptació de l'habitatge insuficient o molt deficient. D'aquestes, 46 corresponen a casos d'adaptació molt deficient. Les Roquetes presenta una major incidència d'aquestes problemàtiques tot i que la distribució entre els dos nuclis és bastant similar.

Casos de manca d'adequació de l'habitatge entre la gent gran 2007

Ribes		**Les Roquetes**		**Total**		
Lleu	Greu	Lleu	Greu	Lleu	Greu	Total
46	20	54	26	100	46	146

Manca de recursos econòmics: Persones amb dificultats d'accés al mercat normalitzat d'habitatges per la manca d'ingressos mensuals per a fer front tant a una hipoteca com a un lloguer i per la impossibilitat d'aconseguir el requisits necessaris per l'accés. El principal perfil emergent d'aquestes problemàtiques és un home de 60 anys que viu sol i no disposa de xarxa familiar. Aquestes persones opten per habitacions de lloguer que costen al voltant de 300 €. També es troben en aquesta situació homes joves immigrats del Magreb o d'Amèrica. Existeix un Església Evangelista que acull aquestes persones de forma temporal i normalment després opten per anar a altres municipis. Val a dir que es tracta de problemàtiques que no estan quantificades en profunditat.

Situacions d'emergències: Es tracta de casos de desnonament o casos de violència de gènere. Tot i que no és una problemàtica molt estesa al municipi, cal donar-hi resposta de forma immediata. Per atendre els casos de violència de gènere es compta amb pisos d'acollida a nivell comarcal. Per atendre altres urgències el recurs és l'allotjament en establiments turístics a través d'un conveni.

2.4. ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

2.4.1. CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'INFRAHABITATGE

El nombre d'habitatges censat l'any 2001 és de 10.506 habitatges. Una altra dada més recent que tenim pel que fa al parc d'habitatges, és la que proporciona el Pacte Nacional amb un total de 13.138 habitatges l'any 2006, dels quals 9.078 conformen el parc principal.

Cal destacar que hi ha una diferència molt clara entre parc d'habitatges del Ribes i de Les Roquetes ja que funcionen com dos nuclis diferents i cadascun presenta les seves peculiaritats.

2.4.1.1. Anàlisi de les característiques físiques

2.4.1.2. Antiguitat del parc

Sant Pere de Ribes té un parc d'habitatges bastant nou. Un 82,89% dels edificis de tot el municipi han estat construïts des de l'any 1970 fins l'any 2001. El nucli de Les Roquetes que representa la meitat del parc, va néixer de la immigració dels anys 60.

L'altra característica que el diferencia dels municipis veïns és que no té gaire parc d'habitatges antic. Solament un 5% dels edificis són anteriors als anys 20, mentre que la mitja provincial és d'un 12%. Vilanova i la Geltrú en té un 16% i Sitges un 10%. Ribes és el nucli que té un casc antic, juntament amb nuclis dispersos en el territori tals com Vilanoveta o Puigmoltó.

Veure taula 2.4.1.1: Antiguitat del parc Volum II (Annexos i taules)

2.4.1.3.

2.4.1.4. Superfície dels habitatges

La superfície dels habitatges és mitjana. La franja en què trobem més proporció és de 76 a 90 m^2 amb un 31,18%. Les franges de (61 a 75 m^2 i 91 a 105 m^2) representen un 35,63%.

Respecte a les mitges provincial observem que coincideix en el fet que les dimensions que hem explicat són les que tenen també n'hi ha més proporció. La diferència ve de què Sant Pere de Ribes té menys habitatges petits i més habitatges grans.

Veure taula 2.4.1.4: Superfície dels habitatges Volum II (Annexos i taules)

2.4.1.5. Tipologia edificació

Podem veure que l'habitatge unifamiliar és la tipologia que presenta una major proporció en edificis construïts, un 80,39%. Aquesta és superior a la provincial que és de 64,98% i també superior als municipis veïns.

Aquesta tipologia la trobem en tots els nuclis així com en urbanitzacions disperses en el territori.

Destaca també que hi ha una baixa proporció d'edificis que contenen diversos habitatges familiars, un 12,89%. Això ho verifiquem quan ho comparem amb el total de la província (20,71%) i amb els municipis veïns tals com Sitges (34,13%) i Vilanova i la Geltrú (24,87%).

Veure taula 2.4.1.6: Tipologia edificació Volum II (Annexos i taules)

2.4.1.6. Anàlisi de les situacions d'infrahabitatge

Entenem com a situacions d'infrahabitatge aquelles en que els habitatges no compleixen unes condicions mínimes d'habitabilitat.

Per conèixer l'abast d'aquesta problemàtica s'ha realitzat un estudi bàsic consistent en ll'anàlisi de les dades estadístiques sobre el parc d'habitatges que ens ofereix el Cens 2001 realitzat per l'INE. Així mateix, s'han analitzat les odres d'execució que ha realitzat l'ajuntament.

2.4.1.7. Estat de conservació

L'estat de conservació del parc d'habitatges és en general bo. Segons dades INE de l'any 2001 el 94,20% dels edificis està en bon estat. Si ho comparem amb les dades provincials, observem que Sant Pere de Ribes té una proporció superior ja que en la província és un 90,06%.

L'anàlisi de les ordres d'execució que s'han produït al municipi entre els anys 2005 i 2008 corroboren el bon estat del parc tot i que assenyalen problemàtiques que cal atendre: de les 144 ordres d'execució que s'han produït, 14 (9%), corresponen a habitatges amb mancances d'habitabilitat. També cal tenir en compte 24 casos (17%) d'habitatges amb mancances de conservació de les façanes.

Ordres d'execució Sant Pere de Ribes 2005-2008		
Problemàtica	**Casos**	**Percentatge**
Manca d'habitabilitat	13	9%
Reparació de façanes	24	17%
Manca de serveis	22	15%
Accessibilitat	2	1%
Neteja de solar	82	57%
Total	144	100%

Veure taula 2.4.1.3: Estat de conservació Volum II (Annexos i taules)

2.4.1.8. Mancances de serveis

No hi ha un especial problema de mancances de serveis en el nucli de Sant Pere de Ribes.

Dels 8.073 habitatges principals n'hi ha:

- 22 habitatges que els manca aigua corrent.
- 1.971 habitatges els manca el sistema d'evacuació d'aigües pluvials.
- 263 els manca aigua calenta.
- 49 els manca bany o dutxa.

Quan parlem de manca d'ascensors ens interessen els habitatges principals que tenen planta baixa i tres plantes pis o més. Aquests són un total de 3.324 habitatges, als quals els manca ascensor a 1.668 (un 50%).

Com s'ha vist, s'han produït 22 ordres d'execució en habitatges amb mancances de serveis, majoritàriament, es tracta d'habitatges que no estan connectats a la xarxa de clavegueram o que presenten deficiències en la recollida d'aigües pluvials.

Veure taula 2.4.1.5: Mancances de serveis Volum II (Annexos i taules)

2.4.2. CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I US I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA

2.4.2.1. Règim de tinença

La característica principal que destaca del règim de tinença és que el règim de propietat està en una proporció molt alta (88,27%) superior a la provincial (78,43%) i als municipis veïns.

Contràriament, el règim de tinença en lloguer està en proporció molt baixa (7,48%), mentre que a la província és d'un 17,77%.

En totes les franges d'edat dels caps de llar, el règim de tinença en propietat està en una proporció molt alta (aproximadament del 80%). En la franja dels caps de llars entre 20 i 34

anys, un 73,75% estan pendents de pagaments mentre que en la franja compresa entre 65 i més anys la proporció que tenen l'habitatge de propietat pendent de pagaments és del 15,6%.

2.4.2.2. Ús i habitatges buits

Un fenomen que es dóna a Sant Pere de Ribes és que no hi ha gaire habitatges buits, tan sols un 8,44% enfront del 13,55% del total de la província, segons dades del cens del 2001.

Aquests 986 habitatges buits que representen un 8,44% del total:

- 57 estan en estat deficient.
- 22 estan en estat dolent.
- 26 estan en estat ruïnós.

També es percep que hi ha una proporció important d'habitatges de segona residència, un 22,11% enfront del 8,52% provincial. Encara que en municipis veïns com Sitges existeix en més proporció, un 32,39%.

Per altra banda, si analitzem les dades de consum d'aigua de l'any 2007, en podem extreure que 684 habitatges tenen un consum inferior a $5m^3$, per tant podríem considerar que són vacants. Així doncs es redueix el percentatge encara més i es pot concloure que una part dels habitatges buits o secundaris han passat durant aquests anys a habitatges principals.

2.4.2.3. Anàlisi de la sobreocupació

Analitzada l'estructura de les llars a partir del padró d'habitants i contrastades les dades amb els Serveis Socials municipals, s'arriba a la conclusió que Sant Pere de Ribes no presenta problemàtiques de sobreocupació.

Tan sols hi ha dos o tres casos que caldria investigar si poden presentar una situació d'aquestes característiques. La resta d'habitatges de 8 persones o més que existeixen al municipi es considera que no presenten sobreocupació a partir de diverses comprovacions:

a) superfície de l'habitatge

b) es tracta de l'empadronament de persones que treballen en una construcció però on hi resideixen.

Nombre de llars amb 8 persones o més que poden presentar sobreocupació

Nombre de persones per llar	Nombre de llars	Susceptibles de trobar-se en situació de sobreocupació
8	4	0
9	4	1
10	1	0
Més de 10	8	2
Total	17	3

2.4.3. ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS

Sant Pere de Ribes no es pot considerar un municipi amb necessitats especials en el parc d'habitatge.

Així i tot, definirem 3 sectors:

2.4.3.1. Nucli antic de Ribes

Aquest està situat al nord del nucli de Ribes. Està format per edificis unifamiliars de PB+1. No presenta problemes importants de degradació, però sí que caldria alguna petita reforma a nivell façanes, mantenint el caràcter original del barri.

S'observa que la reforma es produeix automàticament sense una necessitat especial d'ajuts.

Aquest sector està afectat per un Pla de millora urbana en tramitació que té com a objectius principals evitar l'excés de densificació del barri en el cas que es produeixi la substitució de l'habitatge.

2.4.3.2. Polígons Avda. Catalunya- Carrer Miquel Àngel a Les Roquetes

Estan situats a l'entrada del poble de Les Roquetes, entre l'avinguda Catalunya i el carrer de Miguel Àngel.

Es tracta d'un polígon format per 8 blocs plurifamiliars amb una alçada de PB+3 i PB+5 amb espais lliures enmig dels blocs.

En algun d'ells manca l'ascensor, concretament els habitatges situats al Passatge Ripoll 5,6 i 7, i a l'avinguda Catalunya 10 i 12, i s'ha de fer reformes a la façana.

2.4.3.3. Sector de "La Cervereta" a Les Roquetes

Es tracta del barri de "La Cervereta" situat al sud de Les Roquetes, limitant al sud amb el bosc de "Els Colls". Es tracta d'un barri situat en pendent que prové de l'autoconstrucció.

Els habitatges són unifamiliars o bifamiliars de Planta baixa o PB+1. No presenta problemes importants de degradació.

S'està produint un procés de substitució dels habitatges unifamiliars per habitatges plurifamiliars de PB+2, entrant en un procés en què hi ha un nivell excessiu de densificació, al mateix temps que es perd el caràcter propi del barri.

Està també afectat per un Pla de millora urbana, aprovat definitivament, anomenat "La Cervereta", que té com objectiu principal frenar aquest fenomen de densificació en el cas que es produeixi la substitució dels edificis.

2.5. ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE

La informació utilitzada per analitzar l'oferta han estat enquestes als agents immobiliaris, llicències d'obres atorgades els darrers cinc anys i dades estadístiques del departament de medi ambient i habitatge de la Generalitat de Catalunya.

2.5.1. EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES ELS DARRERS ANYS

Durant el període de l'any 2000 al 2005, la construcció o nombre d'habitatges construït ha estat constant.

El quadre següent mostra el nombre d'habitatges construïts (obra nova), segons dades del Departament de Medi Ambient i habitatge. El nombre d'habitatges iniciats des de l'any 2000 té una mitja de 325 per any.

També es produeix oferta de protecció pública. Les xifres a les que fem referència en aquest quadre són les qualificacions provisionals de protecció pública. Aquests venen de convenis realitzats per l'Ajuntament.

ANY	Nombre habitatges iniciats	Habitatges protecció oficial
2000	395	0
2001	199	0
2002	330	64
2003	476	47
2004	318	46
2005	231	9
2006	708	0
2007	565	0
2008	-	39

Font: Dades del departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

2.5.1.1. Tipologia i característiques de l'oferta des de l'any 2000 fins l'any 2005.

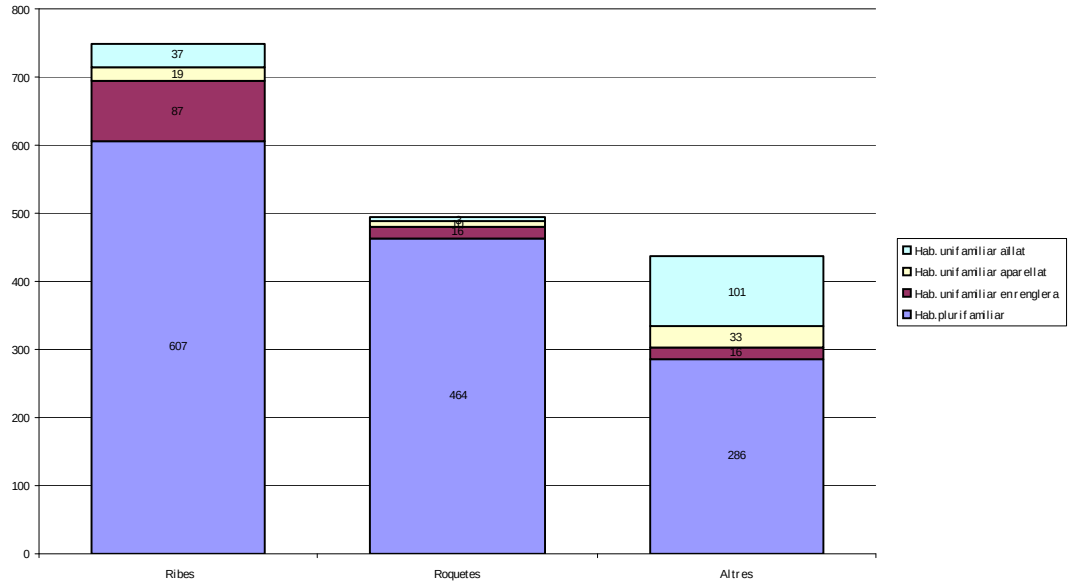
En l'entrevista efectuada als agents immobiliaris es coincideix en què la major variació de l'oferta aquests últims anys ha estat en el fort augment del preu de venda dels habitatges.

En el quadre que segueix hem fet una extracció de les dades de les llicències d'obres els últims anys i ho hem classificat segons tipologia (plurifamiliar, unifamiliar en renglera, unifamiliar aparellada, unifamiliar aïllada) i segons ubicació: Nucli de Les Roquetes, Nucli de Ribes i altres (la resta de nuclis del municipi).

Taula d'habitatges (concedida la llicència d'obra) des de l'any 2000 fins el 2007 segons tipologia i ubicació

	Ribes		Les Roquetes		Altres		Total
	Habitatges	Locals	Habitatges	Locals	Habitatges	Locals	
Hab. plurifamiliar							
2001	162	9	50	9	169	0	381
2002	128	3	26	5	0	0	154
2003	99	1	139	3	99	0	337
2004	113	5	152	13	18	0	283
2005	105	2	97	4	0	0	202
2006	53	0	187	5	135	0	375
2007	110	1	144	4	9	0	263
	770	22	**795**	43	**430**	0	**1.995**
	39%		40%		21%		100%
Hab. unifamiliar en renglera							
2001	4	0	0	0	2	0	6
2002	1	0	0	0	0	0	1
2003	19	0	2	0	3	0	24
2004	51	3	12	0	7	0	70
2005	12	0	2	0	4	0	18
2006	15	0	1	0	4	0	20
2007	1	0	0	0	0	0	1
	103	3	**17**	0	**20**	0	**140**
	74%		12%		13%		100%
Hab. unifamiliar aparellat							
2001	7	0	0	0	2	0	9
2002	0	0	0	0	0	0	0
2003	0	0	0	0	9	0	9
2004	2	0	0	0	8	0	10
2005	10	0	10	0	14	0	34
2006	0	0	0	0	12	0	12
2007	7	0	0	0	16	0	23
	19	0	**10**	0	**33**	0	**62**
	31%		16%		53%		100%
Hab. unifamiliar aïllat							
2001	22	0	1	0	27	0	50
2002	9	1	2	1	13	0	24
2003	2	0	0	0	21	0	23
2004	2	0	0	0	16	0	18
2005	2	0	0	0	24	0	26
2006	1	0	0	0	79	0	80
2007	0	0	0	0	27	0	27
	38	1	**3**	1	**207**	0	**248**
	15%		1%		84%		100%
TOTAL	**930**	24	**825**	35	**690**	**0**	**2.445**
	38%		34%		28%		100%

Font: Llicències d'obres concedides des de l'any 2000 fins el 2007 de Sant Pere de Ribes.



Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Com es pot observar al gràfic, a Ribes s'ha construït més obra nova.

Destaca que l'oferta d'habitatge en bloc plurifamiliar és la més àmplia, fins i tot quan parlem dels "altres nuclis".

En cadascun dels nuclis veiem que:

Ribes és el que té més oferta. Destaca la quantitat d'oferta d'habitatge plurifamiliar i la proporció d'oferta d'habitatge unifamiliar en renglera.

Les Roquetes té quasi la totalitat de l'oferta de tipologia d'habitatge plurifamiliar, mentre que l'unifamiliar és en una proporció mínima.

En l'oferta corresponent als altres nuclis dispersos, trobem la major oferta en habitatge unifamiliar aïllat, donat que el teixit corresponent a aquests és d'habitatge unifamiliar. El fet de què hi hagi també una forta proporció d'habitatge plurifamiliar, és degut a la promoció d'habitatges realitzada d'una manera puntual al bosc de "Els Colls".

Els pròxims gràfics expliquen segons cadascuna de les tipologies, la oferta que hi ha hagut els últims 5 anys a Ribes, Les Roquetes i els nuclis dispersos.

2.5.1.2. Informació sobre l'oferta d'habitatge de protecció pública.

Les promocions d'habitatge públic per part de l'Ajuntament i altres agents, tant en el nucli de Ribes com en el de Les Roquetes, són les següents:

PROMOCIONS MUNICIPALS

1. Promoció municipal any 1985 a Les Roquetes: **104 habitatges** de protecció oficial.
2. Promoció municipal any 1987 a Les Roquetes: **12 habitatges** de protecció oficial.

3. Conveni amb l'empresa Garraf Promocions Municipals en data 16 d'abril de 2003.
En data 16 d'abril de 2003 es va aprovar un conveni amb l'empresa pública municipal per a la construcció de **9 habitatges** de HPO en els terrenys que disposa l'Ajuntament situats a la Unitat d'Actuació número 2 "La Vinya d'en Petaca" (Les Roquetes), solars número 2 i 3 que estan classificats com a sòl urbà pel vigent Pla General. Concessió llicència any 2005, actualment finalitzats.

4. Promoció de Garraf Promocions municipals S.A: **48 habitatges** de protecció oficial.
El 2009 s'ha concedit la llicència d'obres i es troben **en fase de construcció** una promoció de 48 habitatges de protecció oficial per part de l'empresa pública municipal Garraf Promocions Municipals S.A. en els terrenys propietat de l'ajuntament situats al Passeig de Santa Eulàlia, 1-9 amb el carrer dels Grallers 2-14, escala 1 i escala B (Sector SUPP-9 Mercat-Parc Central).

PROMOCIONS INCASOL I ALTRES AGENTS PÚBLICS

5. Conveni amb INCASOL en data 21 de febrer de 2001 en el sector de Can Puig (Ribes)

Es va iniciar prèviament un expedient d'expropiació dels terrenys en l'àmbit de Can Puig per a la construcció d'habitatge públic, i en data 21 de febrer de 2001 s'aprovà un conveni amb l'INCASOL per a la construcció de **47 habitatges** en règim de lloguer. Concessió llicència any 2001, actualment finalitzats.

6. Conveni en data 21 de març de 2001 amb PROHALSA en el sector de Can Puig (Ribes)

En el mateix terreny s'aprovà un conveni amb PROHALSA per a la construcció de **64 habitatges** de protecció oficial en règim general. Concessió llicència any 2002, actualment estan finalitzats.

PROMOCIONS COOPERATIVES I FUNDACIONS SENSE ÀNIM DE LUCRE.

7. Conveni amb PROHA l'any 1995 a Les Roquetes.

Al sector Mas d'en Serra, al nucli de Les Roquetes, l'any 1995 es van finalitzar la construcció de **42 habitatges** de protecció oficial en edificis plurifamiliars i **17 habitatges** unifamiliars de preu taxat, en terrenys propietat de l'Ajuntament, per part de PROHA Societat Cooperativa Catalana i d'acord amb un conveni subscrit entre l'Ajuntament i la Societat.

8. Construcció de **17 habitatges** unifamiliars en filera de protecció oficial al nucli de Ribes per part de SUMA SCCL (societat cooperativa catalana), l'any 1999.

9. Conveni amb UGT en data 9 de desembre de 2002 en el sector de Can Puig (Ribes)

S'aprovà un conveni amb UGT per a la construcció de **16 habitatges unifamiliars i 30 habitatges plurifamiliars** de HPO. Concessió llicència any 2004, construïts per Llars Unió Catalonia SCCL (UGT).

10. Promoció de **39 habitatges** de protecció oficial a Ribes. Concessió de llicència l'any 2008, i estan actualment **en construcció** per Llars Unió Catalonia SCCL (UGT) una promoció de 39 habitatges al carrer Carles Buïgas núm. 58-62 i carrer Jaume Balmes 2-4 (Les Roquetes).

Per tant es pot resumir que en conjunt s'ha construït un total de **358 habitatges de protecció** oficial i actualment se n'estan **construint 87.**

2.5.2. ACTUALITZACIÓ 2008

En motiu de la represa dels treballs de redacció el PLH, es realitzen una sèrie d'entrevistes amb agents relacionats amb l'habitatge per tal d'actualitzar la informació disposada[1].

La conjuntura, igual que al conjunt de Catalunya, és d'estancament del mercat immobiliari. En el cas de Sant Pere de Ribes, però, es percep que l'impacte de la crisi és lleugerament menor per diverses causes: a) Creixement moderat durant els últims anys i b) existència de demanda d'habitatge que no està condicionada als préstecs hipotecaris. Així mateix, s'han produït alguns canvis que es recullen a continuació.

Durant l'últim any el preu de l'habitatge d'obra nova ha presentat una important davallada, tendint a situar-se, en alguns casos, a preus de cost.

L'evolució del preu de l'habitatge usat presenta més variació ja que està condicionat a les circumstàncies particulars de la persona que el posa a la venda. Així trobem que, en termes generals, el preu d'habitatge usat, ha arribat a ser més elevat que l'habitatge d'obra nova, i actualment tendeix a igualar-se. En un altre extrem, van en augment els casos de descensos dels preus al voltant del 50% en casos d'urgència per efectuar la venda.

S'estima que l'estoc d'habitatge d'obra nova pendent de vendre es situa al voltant dels 50-60 habitatges.

Sant Pere de Ribes segueix presentant una oferta de preus més econòmica que els municipis del voltant com Sitges i Vilanova i la Geltrú.

Hi ha una gran confiança per part del sector immobiliari en l'Habitatge Protegit de Preu Concertat Català com a fórmula per alliberar l'estoc i perquè les persones que volen adquirir habitatge aconsegueixin finançament.

[1] *Entre el 19 de juny i el 12 de juliol de 2008 es realitzen 6 entrevistes a agents immobiliaris del municipi: Biosca i Casas/Ribes Roig, Construccions Ramia, Finquesa Belmonte, Nougar, Aincasa, Bafir S.L i s'analitzen les ofertes d'habitatge publicades als portals immobiliaris Habitaclia i Idealista.*

Es manté una oferta de lloguer suficient per cobrir la demanda, excepte per la demanda de lloguer a preus inferiors als 500 € mensuals.

Davant la conjuntura d'estancament de la concessió de préstecs hipotecaris, els promotors del municipi han posat en marxa iniciatives per estimular la demanda com el finançament de part de la hipoteca durant els primers anys o l'habitatge de lloguer amb opció a compra, un producte que està tenint molt bona acollida.

Les dificultats per la compra-venda d'habitatges han fet augmentar la demanda de reformes i rehabilitacions.

En els últims anys l'habitatge unifamiliar es produeix en les següents proporcions pel que fa al nombre d'habitacions: 2 habitacions: 60%, 1 habitació: 20 %, 3 habitacions: 20 %.

La producció es concentra en 2 habitacions mentre que la demanda en 3. Així mateix, davant la dificultat econòmica d'accedir a un habitatge de 3 habitacions, s'acaba adquirint el de 2 habitacions.

Els habitatges d'1 habitació són els que tenen menys demanda i sovint són adquirits per a inversió.

Les superfícies dels habitatges d'obra nova oscil·len entre els 44 m^2 per habitatges d'1 habitació i els 90 m^2 pels de 3.

Els preus estan entre els 180.000 € i els 250.000 €.

En l'obra nova hi ha poca diferència de preus entre Ribes i Les Roquetes.

Habitatge plurifamiliar Segona mà

És el principal segment de l'oferta d'habitatge.

L'habitatge usat tipus és de 3 habitacions i 90-100 m2.

Els habitatges més econòmics (150.000 €) i els més cars (600.000 €) entre l'habitatge de segona mà són habitatges usats.

El preu mig dels habitatges plurifamiliars de segona mà està voltant els 224.000 €.

Habitatge unifamiliar en renglera

Es tracta d'una tipologia d'habitatge amb una presència molt important al municipi. Principalment es concentra a Ribes.

En els últims anys havia tingut una gran demanda, sobretot, per part de la demanda exògena. Actualment, però, és un tipus de producte que es veu molt afectat per la crisi immobiliària.

El ventall de preus està entre els 330.000 € i els 700.000 € , en funció de la zona, les prestacions de l'habitatge i l'antiguitat. El preu mediana està entorn als 600.000 €.

En aquest segment també cal comptar amb habitatges de luxe amb preus que es situen sobre els 900.000 €. En aquest segment de preus es manté la demanda.

Habitatge unifamiliar aïllat

És el tipus d'oferta més car del municipi.

Hi ha una important oferta d'aquesta tipologia d'habitatge en les diverses urbanitzacions.

La producció d'aquest tipus d'habitatge unifamiliar ha anat disminuint però es mantenen petites promocions.

Actualment té poca demanda. Augmenta el nombre de persones que, amb l'envelliment, desitgen posar aquests habitatges a la venda però no troben demanda.

Tant en l'habitatge nou com en la segona mà és un tipus d'habitatge que ha disminuït molts els preus, en alguns casos fins a un 50%.

L'habitatge unifamiliar aïllat de luxe (amb preus a partir de 700.000 €) presenta un altre comportament al mercat i no s'ha vist afectat per la crisi immobiliària.

Oferta de lloguer

La demanda de lloguer experimenta una gran increment durant l'últim any i l'oferta també augmenta.

En general, hi ha equilibri entre l'oferta i la demanda de lloguer. En algunes èpoques l'oferta supera la demana i a l'inversa.

El preu mitjà del lloguer dels habitatges plurifamiliars de 600 €. Es poden trobar rendes de 500 € però difícilment a preus inferiors. La demanda de lloguer a preus inferiors, per tant, resta insatisfeta.

S'estima que es signen uns 10-15 contractes de lloguer al mes.

Els habitatges de lloguer es troben en totes les zones dels nuclis urbans de Ribes i Les Roquetes i en les diferents tipologies d'habitatge (plurifamiliar i unifamiliar). Tot i que predomina l'habitatge usat, també hi ha oferta de lloguer d'obra nova, principalment, provinent de la compra per inversió.

En el cas dels habitatges unifamiliars els lloguers estan al voltant dels 1.200 €.

Hi ha una gran important oferta de lloguer d'habitatges unifamiliars aïllats a uns preus molt elevats (4.000 €).

Amb la crisi immobiliària es posa en funcionament la fórmula del lloguer amb opció de compra, un producte que ha tingut molt bona acollida.

Oferta d'habitatge a Sant Pere de Ribes. 2008

Tipologia	**Superfície mitjana** (m^2 construïts)	**Preu mitjà €**	**Mitjana (€/m^2 const)**
Plurifamiliar obra nova	76	203.000	2.842
Plurifamiliar usat	112	224.000	3.607
Unifamiliar adossat	130	412.000	3.237
Unifamiliar aïllat	268	690.732	2.697
Lloguer plurifamiliar	80	600	12

2.6. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

2.6.1. ORGANITZACIÓ I RECURSOS DEDICATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE

Actualment, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes disposa dels següents recursos dedicats a polítiques d'urbanisme i d'habitatge:

- Àrea de Serveis Territorials
- Garraf Promocions Municipals, S.A. (societat mercantil de capital municipal).
- Oficina Local d'Habitatge del Consell Comarcal del Garraf (les seves funcions i serveis es descriuen a l'apartat 2.6.3) .

Per conèixer la suficiència de l'organització i dels recursos del l'Ajuntament per a l'execució del Pla Local d'Habitatge es realitza a continuació una síntesi dels recursos amb els quals l'Ajuntament compta actualment.

Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes

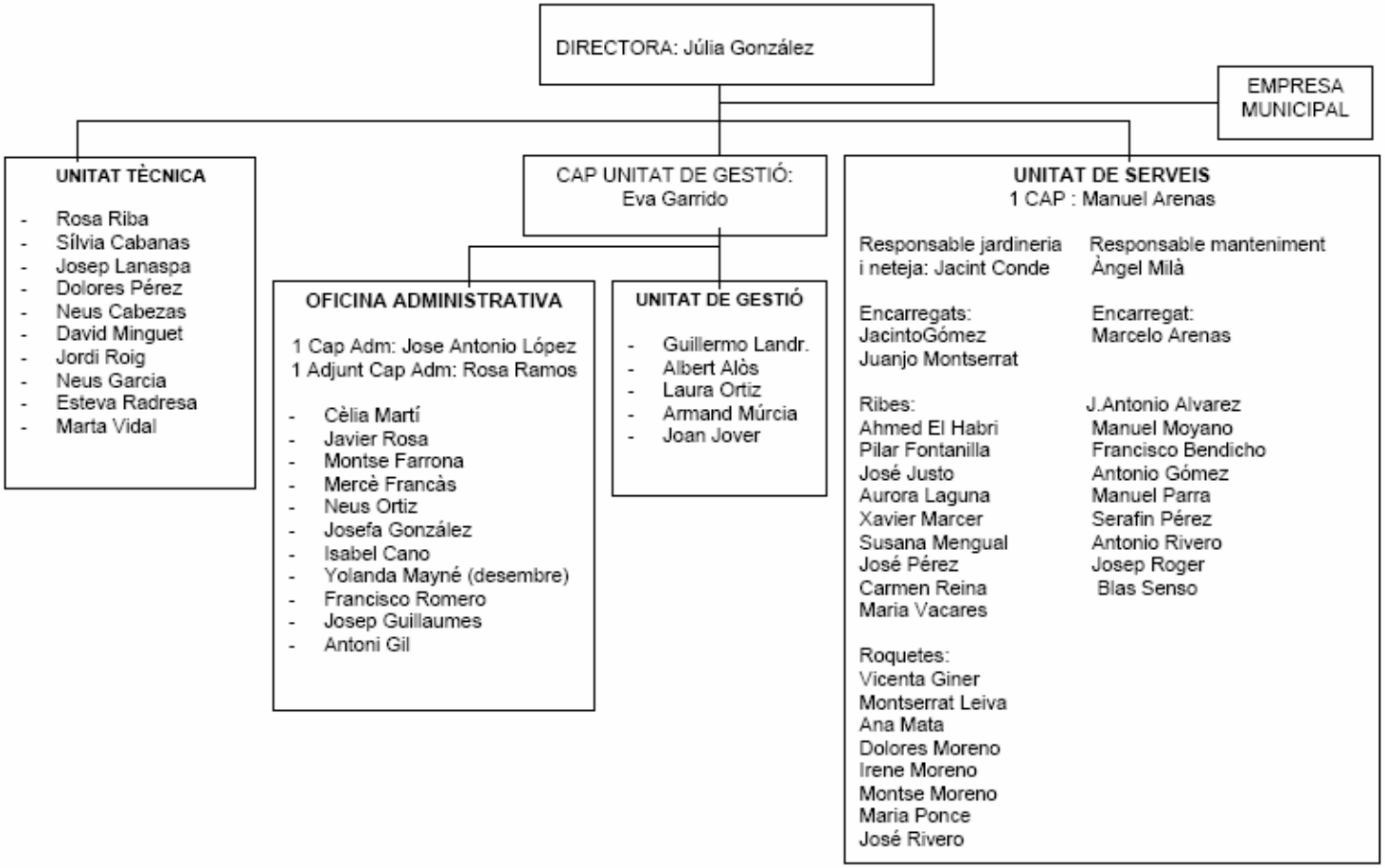
L'organització executiva de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en referència a urbanisme, s'estructura en aquesta àrea de la Regidoria de planejament, gestió i projectes. No hi ha un departament específic per a habitatge-

El principal objectiu es respondre als reptes de relacionats amb l'ordenació del territori, la via pública i les comunicacions.

L'Àrea de Serveis Territorials està dividida en una unitat tècnica, una unitat de gestió que inclou una oficina administrativa i una unitat de serveis (manteniment i jardineria).

L'organigrama es detalla a continuació:

AREA DE SERVEIS TERRITORIALS



Els crèdits totals consignats durant l'exercici 2008 a l'Àrea de Serveis Territorials han estat els següents (xifres expressades en milers d'euros) :

	Urbanisme	Enllumenat	Edificis Municipals	Neteja viària	Jardineria	Medi Ambient	Escombraries	Via Pública	Total
Despesa de personal	1.122	-	377	-	635	-	-	-	2.134
Despesa en bens corrents	169	566	213	564	356	37	2.171	245	4.321
Inversions	1.747	250	130	-	50	21	-	242	2.440
Altres	-	-	-	-	-	44	-	-	44
	3.038	816	720	564	1.041	102	2.171	487	8.939

Les partides consignades a les anteriors subfuncions representen el 33% del pressupost total de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Empresa de capital públic – Garraf Promocions Municipals, S.A.

Garraf Promocions Municipals, S.A. es una empresa de capital públic que va ser creada per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb l'objectiu d'obtenir un instrument que permetés a l'Ajuntament dinamitzar i millorar el finançament en les tasques de planificació i desenvolupament urbanístic.

L'activitat principal de l'empresa es la promoció immobiliària d'habitatges. Tenint, addicionalment, com a objecte social el següent:

- Promoció i gestió d'aparcaments.
- Adequació de terrenys i la seva urbanització.

A l'exercici 2007, Garraf Promocions Municipals, S.A. no tenia treballadors.

El resultat de l'exercici 2007 va ser de 1.338 milers d'euros, l'import net de la xifra de negocis de 10.715 milers d'euros i els Fons Propis de 2.592 milers d'euros. De l'anàlisi dels seus estats es poden despendre les següents dades característiques:

- Fons de Maniobra positiu de 3.709 milers d'euros.
- Creditors a llarg termini d'un import rellevant: Representen un 57,8% dels Fons Propis.

Anàlisi de la situació econòmica de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes hauria de realitzar anualment les dotacions econòmiques oportunes per a cobrir les noves despeses associades a les noves tasques derivades de l'aplicació del Pla Local d'Habitatge que no tenen un finançament propi associat.

La evolució de les macromagnituds més rellevants de l'Ajuntament es desglossen tot seguit:

	2004	2005	2006	2007	2008 (1)	2009 (1)
Impostos directes	6.876	9.212	11.043	10.451	11.010	11.176
Impostos indirectes	875	1.048	2.507	2.485	1.614	380
Taxes i altres ingressos	12.851	2.897	5.964	2.760	3.898	3.712
Transferències corrents	4.636	5.123	5.952	7.490	5.986	6.293
Ingressos patrimonials	417	627	564	1.023	581	753
INGRESSOS CORRENTS	**25.655**	**18.907**	**26.030**	**24.209**	**23.089**	**22.314**
Alienació d'inversions reals	953	861	274	3.152	1.865	1.673
Transferències de capital	195	856	204	431	133	612
Actius financers	5	7	4	6	12	12
Passius financers	1.815	3.533	1.900	1.700	1.780	4.540
INGRESSOS DE CAPITAL	**2.968**	**5.257**	**2.382**	**5.289**	**3.790**	**6.837**
TOTAL INGRESSOS	**28.623**	**24.164**	**28.412**	**29.498**	**26.879**	**29.151**
Despeses de personal	5.931	6.747	7.470	8.317	9.374	9.522
Despeses en bèns corrents	3.428	5.419	6.237	7.155	9.067	8.388
Despeses financeres	564	554	545	560	606	820
Transferències corrents	2.140	684	748	852	1.226	1.228
DESPESES CORRENTS	**12.063**	**13.404**	**15.000**	**16.884**	**20.273**	**19.958**
Inversions reals	12.379	12.995	4.557	5.952	4.661	7.263
Transferències de capital	42	69	103	5	154	105
Actius financers	626	7	4	6	11	12
Passius financers	1.967	3.591	1.874	1.809	1.780	1.810
DESPESES DE CAPITAL	**15.014**	**16.662**	**6.538**	**7.772**	**6.606**	**9.190**
TOTAL DESPESES	**27.077**	**30.066**	**21.538**	**24.656**	**26.879**	**29.148**
Resultat d'operacions corrents	**13.592**	**5.503**	**11.030**	**7.325**	**2.816**	**2.356**
Romanent de tresoreria	**16.470**	**10.141**	***no disposat***	***no disposat***	***no disposat***	***no disposat***
Resultat pressupostari	**423**	**3.611**	***no disposat***	***no disposat***	***no disposat***	***no disposat***
Xifres d'endeutament	**11.643**	**11.585**	**11.611 (2)**	**11.502 (2)**	**11.469**	**14.199 (2)**

Rati d'endeutament (financer)	**45,38%**	**61,27%**	**44,61%**	**47,51%**	**49,67%**	**63,63%**
Estalvi net	**52,98%**	**29,11%**	**42,37%**	**30,26%**	**12,20%**	**10,56%**

(1) Els imports de l'exercici 2008 i 2009 corresponen als crèdits aprovats del pressupost preventiu

(2) Import estimat

La situació financera de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes es caracteritza per:

- Romanent ajustat de tresoreria i resultat pressupostari positiu pels exercicis 2004-2005. No disposem de dades per a exercicis posteriors, però degut a les xifres disposades suposem que es mantindrà en imports positius, tot i que es molt possible que s'hagi reduït.

- Estalvi net positiu per a tots els exercicis, situat entre un 52,2% i un 10,6%. Decreixent durant els últims anys.

- Rati endeutament per solta del màxim legal. Es manté constant al voltant del 50% dels ingressos corrents.

En base a les dades anteriors l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ha tingut estalvi net positiu fins a l'exercici 2009, i un volum de deute per sota de les ràtios legals. En aquest sentit ho hauria de tenir problemes significatius per a aportar els fons necessaris per el desenvolupament del Pla Local d'Habitatge.

Així doncs el finançament de les despeses dels nous serveis que es derivin del Pla Local d'Habitatge podrien ser finançades pel pressupost municipal per la part no coberta per les altres administracions

Pel que respecta al finançament de les promocions d'habitatge protegit, cal incidir en que hauria de ser autosuficient considerant els ingressos per venda o lloguer previstos i les subvencions a rebre segons el Pla d'Habitatge vigent. En aquest sentit els préstecs associats a cada promoció han de ser el mitjà de finançament de les actuacions mentre no es materialitza la venda o es recupera el cost via els lloguers.

2.6.2. PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge es va constituir pel Ple de la Corporació Municipal de data de 19 de febrer de 2008.

Està en procés de revisió i inscripció separada de la resta de béns municipals.

Està constituït majoritàriament per terrenys que provenen de la cessió del 10% de l'aprofitament en sectors de desenvolupament.

SECTOR SUPP 9 "MERCAT-PARC CENTRAL"

El procedent de SUPP 9 "Mercat Parc Central": En aquest tenim 10 parcel·les pertanyents a l'Ajuntament, d'aquestes:

5 parcel·les són d'habitatge protegit amb un total de 218 habitatges
1 parcel·la destinada a lloguer protegit amb un total de 43 habitatges
1 parcel·la destinada a habitatge sense definir tipologia amb un total de 25 habitatges.
3 parcel·les destinades a habitatge unifamiliar amb un total de 24 habitatges.

SECTOR "MAS ALBA"

Són un total de 27 parcel·les en aquest sector que estan destinades a habitatge unifamiliar aïllat.

SECTOR "CAN PERE DE LA PLANA"

Hi ha un total de 38 parcel·les destinades a habitatge unifamiliar situades a "Can Pere de la Plana" que són patrimonials, i un total de 7 parcel.les inscrites en el PMSH: 3 parcel·les situades al polígon 2C de "Can Pere de la Plana" també destinades a habitatge unifamiliar, 2 que són Parc Natural, 1 destinada a zona esportiva i 1 a zona comercial.

SECTOR "ELS CARDS"

Al sector "Els cards" trobem una sola parcel.la inscrita al PMSH, destinada a habitatge unifamiliar en bloc aïllat.

SECTOR SUPP-12 "Centre de dinamització econòmica/ Parc d'oci"

Dins d'aquest sector consta una parcel.la inscrita al PMSH, destinada a ús terciari.

SECTOR "VILANOVETA"

Dins d'aquest sector consta un solar amb ús industrial inscrit al PMSH.

UA-26 ROCAMAR

Dins del polígon Rocamar consta un solar inscrit en el PMSH destinat a zona verda.

2.6.3. ACTUACIONS PÚBLIQUES DESENVOLUPADES EN MATÈRIA D'HABITATGE

A més dels 358 habitatges de promoció pública construïts i els 79 pendent de construcció que han estat analitzats en l'apartat 2.5.1.2 "Informació sobre l'oferta d'habitatge de protecció pública", pel que a les actuacions públiques en matèria d'habitatge cal tenir en compte les polítiques desenvolupades des de l'Oficina Local d'Habitatge del Consell Comarcal del Garraf.

OFICINA LOCAL D'HABITATGE DEL CONSELL COMARCAL DEL GARRAF.

L'Oficina Local d'Habitatge, ubicada a Vilanova i la Geltrú i que es va crear l'any 1992, s'encarrega de prestar els següents serveis d'habitatge de Sant Pere de Ribes.

- Borses de lloguer jove i borsa de mediació. L'any 2008 hi ha 48 habitatges a les borses de lloguer (sumant borsa jove i borsa de mediació). S'han formalitzat 28 contractes de lloguer, 7 dels quals corresponen a Ribes.
- Tramitació d'ajuts a la rehabilitació. L'any 2008 s'han tramitat 95 ajuts a la rehabilitació. No hi ha dades de quins d'aquests corresponen a Sant Pere de Ribes.
- Tramitació de TEDI i Informes Intern d'Idoneïtat (III). L'any 2008 s'han tramitat 84 expedients de TEDI i 13 d'III. No hi ha dades de quins d'aquests corresponen a Sant Pere de Ribes.
- Tramitació d'ajuts al lloguer just. L'any 2008 s'han tramitat 690 ajuts dels quals 92 corresponen a Sant Pere de Ribes.
- Programa de cessió d'habitatges. L'any 2008 hi ha 25 habitatges adherits al programa, dels quals 1 és de Sant Pere de Ribes.
- Qualificació i/o desqualificació d'habitatges de protecció.
- Campanyes de difusió i sensibilització sobre tots els temes de referència de l'oficina de l'habitatge
- Ajuts a la compra d'habitatge usat.

L'evolució del catàleg de serveis ha estat la següent:

- 1992. Creació de l'oficina amb els següents serveis:
    - Tramitació d'ajuts a la rehabilitació
    - Qualificació i/o desqualificació d'habitatges de protecció
    - Campanyes de difusió i sensibilització sobre tots els temes de referència l'oficina de l'habitatge a les Fires a Vilanova i la Geltrú i a Sant Pere de Ribes.
    - Ajuts a la compra d'habitatge usat.
- 2004. Tramitació del Test de l'Edifici (TEDI) i dels Informes Intern d'Idoneïtat (III).
- 2006. Borsa de lloguer jove i borsa de mediació per al lloguer social
- 2007. Programa de cessió d'habitatges

Els recursos humans de l'oficina són 3 administratives, 1 auxiliar administrativa i 1 tècnic.
Els recursos econòmics provenen del conveni relatiu a l'Oficina d'Habitatge, per la Gestió del Programa de Mediació per al Lloguer Social i per la Borsa Jove d'Habitatge signat amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, signat l'any 2006. Aixi mateix, des de 1992 existeix un conveni per gestionar el servei de rehabilitació.
Alhora també cal comptar amb l'assessorament puntual de la GSHUA de la Diputació de Barcelona, principalment en temes de formació. En el moment de redactar el PLH, s'està tramitant adherir-se al programa de suport a les OLH que presta aquest organisme.

Cal tenir en compte, també, que no s'han creat mecanismes de coordinació entre l'OLH i l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

3. DIAGNOSI

3.1. DIAGNOSI DEL MUNICIPI EN MATÈRIA D'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS ACTUALS I FUTURES

3.1.1. AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT

La conjuntura del mercat de l'habitatge dels últims anys ha provocat un desajustament entre les característiques de l'oferta d'habitatge i les necessitats de determinats perfils de la demanda a Sant Pere de Ribes d'una forma semblant com ha passat al conjunt de Catalunya.

La principal font de desajustament es troba en el nivell dels preus de l'habitatge, acompanyat d'una insuficient oferta d'habitatge social Aquestes circumstàncies han portat a una situació en que un nombre important de població no veu satisfet el dret a l'habitatge.

Si bé és cert que l'exclusió residencial té una incidència cada cop més general, l'exclusió del mercat de l'habitatge afecta especialment determinats col·lectius. Així, a Sant Pere de Ribes el grup més nombrós dins la demanda exclosa és el de les noves llars joves amb un nivell d'ingressos baix o mitjà. Es tracta de joves que busquen el primer habitatge però que, tot i disposar d'ingressos, aquests són insuficients per accedir a un habitatge al municipi. El suport familiar directe – per mitjà d'ajut econòmic – o indirecte – per mitjà d'avals- és clau en l'accés d'aquests joves al mercat de l'habitatge, tot i que pot resultar insuficient. Com s'ha explicat en l'apartat 2.3.2, dins aquest perfil cal fer menció a les llars unipersonals joves per a qui l'accés a l'habitatge independent esdevé pràcticament impossible en les actuals condicions de mercat.

Tot i que amb un pes inferior, dins la demanda exclosa hi trobem també quatre grups més. En primer lloc, el de les persones separades, especialment quan la separació suposa la pèrdua de l'habitatge familiar, una reducció dels ingressos i es tracta de persones amb fills a càrrec.

Un altre grup és de la gent gran que percep pensions baixes, aquest col·lectiu està experimentat un increment molt important en la demanda d'habitatge de protecció.

Les persones estrangeres d'origen extracomunitari són una altre col·lectiu important dintre de la demanda exclosa. La problemàtica residencial de les persones immigrades d'origen extracomunitari difereix en alguns aspectes de la problemàtica de la població local degut a l'impacte de la discriminació en l'accés al mercat de lloguer; a les limitacions administratives, sobretot aquelles persones amb una situació irregular; a la inexistència de suport familiar; i a la segmentació del mercat de treball.

Finalment, cal fer esment a les persones o famílies que es troben en risc d'exclusió social i per les quals la dificultat per accedir a un habitatge està lligada amb diverses

problemàtiques afegides a la manca de recursos econòmics que requereixen d'intervencions integrals.

Quantificació de la demanda exclosa

1) Frontera d'accessibilitat

A partir de l'estudi del mercat immobiliari és possible establir la "frontera d'accessibilitat" o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat t els següents valors:

- El preu mitjà del mercat de lloguer.

- El primer quartil d'habitatge en propietat, és a dir el valor que limita amb el 25% de l'oferta més econòmica.

- Els preus dels habitatges de protecció, comptant un habitatge de 80 m2 sense annexes.

Comptant que la despesa en habitatge no superi el 40% dels ingressos disponibles per la llar, s'estableixen els ingressos necessaris que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta diferenciant entre les llars joves i la resta de llars. Amb la distribució de la població per trams d'ingressos anuals de l'exercici 2006 publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida de l'IERMB i aplicant una correcció pel menor nivell d'ingressos que té Sant Pere de Ribes (12,3% menys) respecte a la mitjana d'ingressos de la població catalana, s'obté el percentatge de població que no pot accedir a cada un dels segment de l'oferta.

En el cas de les llars joves, el càlcul d'aquest percentatge s'ajusta a la distribució dels ingressos de les llars joves catalanes que ofereix l'OBJOVI.

D'aquesta forma podem establir que, pel seu nivell d'ingressos, un 81,57% de les llars joves i un 63,26% de les llars adultes no pot accedir a un habitatge en propietat a preu de mercat. De la mateixa forma que un 56,45% de les llars joves i un 37,02% de les llars adultes quedarien excloses de la frontera d'accessibilitat mínima al mercat lliure que marca el preu del lloguer.

Cal assenyalar també una paradoxa que ha produït l'actual conjuntura de mercat on el preu de l'habitatge protegit a preu concertat està per sobre dels habitatges més econòmics del mercat lliure. De la mateixa forma que la diferència entre el preu de l'habitatge en propietat d'obra nova i l'habitatge usat és gairebé imperceptible, motiu pel qual no es diferencia en el moment de quantificar la demanda exclosa.

Taula. Accessibilitat del mercat de l'habitatge. Sant Pere de Ribes 2008

	Preu	Mensualitat hipoteca/ lloguer	Ingressos anuals necessaris	% Llars joves ingressos insuficients	% Resta de llars ingressos insuficients
Habit. propietat preu de mercat	186.300 €	935 €	28.035 €	81,57	63,26
Lloguer preu de mercat	700 €	700 €	21.000 €	56,45	37,02
HPCC (venda)	280.000 €	1.401 €	42.034 €	90,83	79,55
HPC (venda)	240.134 €	1.202 €	36.050 €	87,77	77,66
HPO règim general (venda)	155.238 €	777 €	23.305 €	62,73	51,52
HPO règim especial (venda)	136.440 €	683 €	20.483 €	53,31	37,02
HPO opció compra d'HPC	700 €	700 €	21.000 €	53,31	37,02
Lloguer a 10 anys i Lloguer opció compra règim general	711 €	711 €	21.336 €	56,45	37,02
HPO Lloguer a 25 anys	453 €	453 €	13.584 €	21,88	17,43
HPO Lloguer a 30 anys	323 €	323 €	3.878 €	15,10	9,49

HPCC: Habitatge protegit a preu concertat català, HPC: Habitatge protegit a preu concertat

2) Tipificació de la demanda exclosa

A partir de l'estudi de les projeccions demogràfiques de noves llars i de l'anàlisi qualitatiu de la demanda es realitza el creuament entre les fronteres d'accessibilitat comentades al punt anterior i les necessitats d'habitatge específiques de cada segment de demanda d'habitatge per tal d'obtenir, finalment, el percentatge total de demanda exclosa al municipi de Sant Pere de Ribes.

Alhora, les fronteres d'accessibilitat s'ajusten en funció de la disponibilitat del parc d'habitatges del municipi, estimat en un 88,30% d'oferta corresponent a habitatge en propietat i un 11,70% a habitatge de lloguer.

Demanda exclosa de primer accés a l'habitatge o emancipació. Les projeccions demogràfiques estimen que un 87% de les noves llars que es formaran durant el termini del PLH correspondran a processos d'emancipació. Les dades sobre sol·licituds d'accés situen la xifra de demanda jove en un 81%. Escollim el valor intermig entre aquest i considerem que un 84% (1.220) de les noves llars corresponen a demanda per emancipació . Per quantificar el volum de demanda exclosa dintre d'aquest col·lectiu s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos corresponent a les llars joves. I s'estima que aquestes llars no disposen d'habitatge en propietat.

Amb aquestes premisses s'obté que de les 1.452 llars que es crearan durant el termini del PLH, 464 (32%) corresponen a llars que es crearan per processos d'emancipació i que requeriran d'habitatge protegit. La qual cosa significa que un 38% de les noves llars joves necessitaran habitatge protegit.

Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar (35-64 anys). A partir de l'índex de separació, divorci i viduïtat i l'estructura per edats del municipi, les projeccions demogràfiques estimen que un 14,78% (215) de les noves llars es crearan

a conseqüència de canvis en l'estructura familiar, això és, de separacions o divorcis. Per quantificar el volum d'exclusió dintre d'aquest segment de demanda s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos del conjunt de la població. I s'estima que aquest col·lectiu no disposa d'un habitatge en propietat i, per tant, cal comptabilitzar-lo com a demanda de nous habitatges en la seva totalitat.

Amb aquestes premisses s'obté que de les noves llars que es crearan durant la vigència del PLH, 116 (8%) correspondran a llars que han patit canvis en l'estructura familiar i requeriran d'un habitatge protegit.

Demanda exclosa altres fluxos madurs (35-64 anys). A partir de les dades sobre els fluxos de creació de creació i destrucció de llars que ofereixen les projeccions demogràfiques, s'estima que un 1,22% (18) de les noves llars que es crearan correspondran a persones d'entre 35 i 64 anys. Per quantificar el volum de demanda exclosa dintre d'aquest col·lectiu s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos del conjunt de la població. I s'estima que un 88,3% d'aquestes llars ja disposen d'habitatge en propietat i, per tant, no es comptabilitzen com a demanda d'habitatge.

Amb aquestes premisses s'obté que de les 1.452 noves llars que es crearan durant la vigència del PLH, 1 llar correspondrà a fluxos madurs que requeriran d'un habitatge protegit.

De la suma dels tres grups descrits obtenim que un 40% (581) de les 1.452 noves llars que es crearan restaran excloses de l'accés a l'habitatge.

A més de l'exclusió residencial corresponent a les noves llars, cal cobrir també la demanda exclosa procedent de llars mal allotjades, que corresponen, principalment, a llars on resideixen persones grans i que no compleixen l'adequació a les necessitats derivades de l'envelliment. I a situacions de risc d'exclusió social diferents a les ja contemplades.

Demanda exclosa de la població gran (> 64 anys). Per quantificar el volum de demanda exclosa dintre d'aquest col·lectiu s'utilitza com a font els estudis realitzats pels serveis socials municipals segons els quals 146 persones majors es troben en situació de manca d'adequació de l'habitatge, d'aquestes 46 en situació greu i la resta en situació lleu. Quantifiquem com a demanda exclosa tots els casos greus i un 50% dels casos lleus (50), la qual cosa es tradueix en 51 llars mal allotjades Alhora considerem el mateix nombre a cobrir durant tot el període.

Demanda exclosa de col·lectius en risc d'exclusió social. A partir de les informacions dels serveis socials i de la distribució de la població per trams d'ingressos, s'estima que durant tot el període del PLH hi haurà 23 llars en situació d'exclusió social que requeriran d'habitatge protegit.

Percentatge total de demanda exclosa a Sant Pere de Ribes. De la suma dels percentatges de demanda exclosa de cada un dels segments de demanda s'obté un percentatge total de demanda exclosa a Sant Pere de Ribes del 43% el qual correspon a un total de 656 llars que requeriran habitatge protegit durant el termini del PLH.

Taula. Tipificació de la demanda exclosa. Sant Pere de Ribes 2008

	Primer accés a l'habitatge	Canvi en l'estructura familiar	Altres fluxos madurs	Habitatge gent gran	Risc d'exclusió social	Total
Noves llars	1.220	215	18			1.452
Llars mal allotjades				51	23	74
Demanda llars	1.220	215	18	51	23	1.526
Llars excloses	464	116	1	51	23	656
Demanda exclosa						43%

3) Necessitat d'habitatge protegit

A partir de la quantificació de la demanda exclosa, s'estima la qualificació dels habitatges protegits a generar per tal de satisfer les necessitats de cada un dels col·lectius. Aquesta estimació, principalment, ve determinada per les fronteres d'accessibilitat que s'han vist en els punts anteriors. Tot i que s'afegeixen alguns ajustos en funció de les necessitats específiques de cada un dels diferents col·lectius. Així, per al col·lectiu de persones majors de 65 anys s'ha descartat l'habitatge protegit en règim de propietat.

S'ha distribuït la demanda en funció del primer segment de l'oferta que l'hi és accessible. Per tant, cal entendre que, pel nivell d'ingressos, també es podria accedir a un segment d'oferta més econòmic.

El quadre següent resumeix la distribució de la demanda exclosa entre les diferents tipologies d'habitatge protegit calculant per un habitatge de 80 m2 sense annexes de la zona A2.

Taula. Qualificació de la demanda d'habitatge protegit. Sant Pere de Ribes 2008

	Primer accés	Famílies rendes baixes	Canvi estructura familiar	Habitatge gent gran	Risc exclusió social	Total
HPC i HPCC	0	0	0	0	0	0 0%
HPO General	107	0	22	0	0	129 (9%)
HPO Especial, HPO lloguer a 10 anys, HPO lloguer amb opció a compra	71	0	27	21	0	119 (7%)
HPO Lloguer 25 i 30 anys	200	0	51	22	19	293 (19%)
XMLS*, habitatge dotacional, etc.	86	0	17	8	4	115 (8%)
Total demanda exclosa	**464**	**1**	**116**	**51**	**23**	**656**
% Demanda exclosa sobre total demanda	30,4%	0%	7,6%	3,3%	1,5%	43%

* Xarxa mediació per al lloguer social

Segons l'escenari escollit, en el termini del PLH caldria comptar amb uns **656** habitatges de protecció per satisfer els diferents perfils de demanda exclosa. Com es pot observar, destaca l'elevat nombre de llars que, pel seu nivell d'ingressos, requeriran d'alguna de les diferents modalitats d'habitatge per a les rendes més baixes (HPO de lloguer, habitatge dotacional o habitatges provinents de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social).

Cal aclarir, també, que el fet que la demanda d'habitatge protegit a preu concertat sigui zero es deu a que, per l'elevat preu d'aquesta tipologia d'habitatge protegit, la frontera d'accessibilitat és similar a la de l'habitatge en propietat del mercat lliure i, per tant, no és accessible per a la demanda exclosa. En aquest sentit, el percentatge de població que pot ac cedir a un habitatge protegit de preu concertat està al voltant del 10% per a les llars joves i del 20% per a les adultes.

Finalment, suposant que el percentatge de demanda exclosa es distribueix de forma homogènia durant tot el període del PLH, l'evolució de les necessitats d'habitatge protegit serien les següents:

Taula. Qualificació de la demanda d'habitatge protegit al llarg del període del PLH

	2009	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**Total**
Total	116	111	111	107	105	106	656
HPCC i HPC	0	0	0	0	0	0	0
HPO General	23	22	22	21	21	21	129
HPO Especial, HPO Lloguer a 10 anys, HPO lloguer opció a compra	20	20	20	20	20	19	119
HPO Lloguer 25 i 30 anys	50	50	50	50	50	43	293
XMLS, habitatge dotacional, etc	20	20	19	19	18	19	115

3.1.2. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

En trets generals, les conclusions que s'extreuen del parc d'habitatges de Sant Pere de Ribes són:

Té un parc d'habitatges bastant nou i pocs habitatges construïts abans de l'any 1.920.

El règim de tinença en propietat està en proporció molt alta (88,27%), mentre que el lloguer està en proporció baixa (7,48%).

L'estat de conservació dels habitatges és en general bo (94,20% dels habitatges està en bon estat).

La superfície dels habitatges és mitjana (de 70 a 90 m^2).

La tipologia edificatòria dominant en nombre d'edificis és l'habitatge unifamiliar (un 80,39%).

No hi ha un especial problema de mancances de serveis.

Els habitatges buits estan en proporció baixa (un 8,44% del total). Si ho quantifiquem resulta un total de 960 habitatges.

No podem parlar de zones que estiguin realment amb necessitats de rehabilitació, però sí mereixen una atenció especial les següents:

NUCLI ANTIC DE RIBES:

Situat al nord del nucli de Ribes. Format per edificis unifamiliars de PB+1. No presenta problemes importants de degradació, però caldria alguna petita reforma (pintar façanes etc...), mantenint el caràcter del barri. Està afectat per un Pla Especial, que està aprovat definitivament i que té com objectiu l'activació d'aquest barri.

POLÍGONS SITUAT ENTRE L'AVINGUDA CATALUNYA I EL CARRER DE MIQUEL ÀNGEL A LES ROQUETES

Es tracta d'un polígon format per 8 blocs plurifamiliars. Caldria pintar façana exterior i hi ha manca d'ascensor en alguns d'ells, tals com els situats al Passatge Ripoll 5,6 i 7 i a l'Avinguda Catalunya 10 i 12. També és convenient reformar la zona verda interior.

SECTOR DE "LA CERVERETA" A LES ROQUETES

El barri de "La Cervereta" a "Les Roquetes" està situat al sud d'aquest i està format per habitatges de PB i PB+1. Està afectat per un Pla de millora urbana, aprovat definitivament, el qual intenta evitar el fenomen de densificació per substitució dels habitatges existents.

No hi ha un fenomen de rehabilitació important a Sant Pere de Ribes. En moltes ocasions els habitatges se substitueixen enlloc de rehabilitar-se.

3.1.2.1. Avaluació dels habitatges amb necessitat de rehabilitació

Sant Pere de Ribes té un parc d'habitatges nou i en bon estat. 7.645 habitatges dels 8.073 habitatges principals totals estan en bon estat. Dels que no estan en bon estat els classifiquem en:

- 28 habitatges estan en estat ruïnós
- 57 habitatges estan en estat dolent
- 316 habitatges estan en estat deficient

(Dades cens 2001)

Tal com hem vist en l'anàlisi les mancances no són en general molt importants. Pel percentatge que és sobre el total, n'hi ha suficient amb les ajudes a la rehabilitació que ofereix la Generalitat de Catalunya.

3.1.2.2. Quantificació del conjunt d'habitatges buits que poden sortir al mercat

Del total d'habitatges (11.642), 8.073 són habitatges principals, 2.583 són habitatges secundaris i hi ha 986 habitatges que estan buits. (Dades cens 2001)

A partir de l'aparició del D 454/2004 es posen en funcionament ajudes per part de la Generalitat per mobilitzar el parc d'habitatges desocupat cap a la fórmula del lloguer.

3.1.3. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS TOTALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Com s'ha comentat, durant el període el PLH es preveu que hi haurà una necessitat de creació de 1.452 noves llars, a més de les necessitats de reallotjament de 74 llars en males condicions, pel que resulta una necessitat global de 1.526 noves llars.

D'aquestes, entre 656 haurien de tenir algun règim de protecció.

3.2. DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT EN RELACIÓ A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE AL MUNICIPI

3.2.1. COHERÈNCIA DELS PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT AMB LES NECESSITATS TOTALS D'HABITATGE

Tal i com es pot observar en l'anàlisi del planejament, el sostre potencial del municipi és de 1.359.301 m^2 de sostre que representarien uns 5.155habitatges, després de restar els ja consolidats.

	LLIURES	HPO	HPC	HPCC	TOTAL PROTEGITS	TOTAL
SOL URBANITZABLE						
Total sectors PGOM i PAUM	**1.526**	**536**	**137**	**129**	**802**	**2.328**
Total sectors PGOM (No PAUM)	**1.632**	**25**	**12**	**12**	**49**	**1.682**
Total sòl urbanitzable	**3.158**	**561**	**149**	**141**	**851**	**4.010**
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT						
Total **PMU 6** Vilanoveta	**594**	**194**	**97**	**90**	**381**	**975**
Total Unitats d'Actuació	**764**	**194**	**97**	**90**	**381**	**1.145**
Total sòl urbà no consolidat	**764**	**194**	**97**	**90**	**381**	**1.145**
Total urbà no consolidat + urbanitzable	**3.922**	**755**	**246**	**231**	**1.233**	**5.155**

Es pot observar que en la major part dels sectors de consolidació, d'acord amb el planejament antic, el sostre potencial es situa en tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat i en nuclis dispersos o "urbanitzacions", mentre que en els sectors de nou creixement, definits pel PAUM, la tipologia dominant és de bloc plurifamiliar, i està repartit entre Ribes i Les Roquetes.

	LLIURES	HPO	HPC	HPCC	TOTAL PROTEGITS	TOTAL HABITATGES
Ribes	632	275	137	129	541	1.173
Les Roquetes	1.597	455	97	90	642	2.239
Altres	1.693	25	12	12	49	1.743
TOTAL HABITATGES	**3.922**	**755**	**246**	**231**	**1.233**	**5.155**

Els habitatges de protecció oficial provenen principalment dels sectors de nova creació redefinits pel PAUM. D'aquests es considera que es podrà disposar dels provinents dels sectors SUPP-5 i SUPP-9, que ja tenen el planejament derivat tramitat.

Per altra banda, la reserva del 20% del sostre residencial de nova implantació destinat a HPO, el 10% d'habitatge de preu concertat i el 10% d'habitatge de preu concertat català serà obligatòria per a tots els sectors i polígons que no hagin iniciat la seva tramitació.

En total, el potencial total que encara admet el planejament vigent és de **5.155** habitatges, dels quals **1.232** tindrien algun règim de protecció. Caldrà analitzar i programar temporalment el desenvolupament d'aquests sectors, establint els terminis mínims a partir dels quals podrien sortir els habitatges al mercat després de tramitar el planejament derivat, la gestió urbanística i l'urbanització, però és evident que dins del sexenni del PLH només es desenvoluparan part d'aquest potencial.

3.2.1.1. Encreuament del nombre d'habitatges potencial del planejament i nombre d'habitatges que té la demanda.

És de preveure que en termes absoluts la demanda total pels propers 6 anys (1.526 noves llars) es podrà cobrir amb l'oferta disponible, ja sigui ocupant els habitatges existents pendents de vendre, habitatges actualment en fase de construcció, rehabilitació d'habitatges secundaris o vacants, i aquells que puguin sortir del desenvolupament de nous sectors, però sembla que la demanda d'habitatge protegit no es veurà satisfeta per l'oferta real.

La demanda exclosa s'ha estimat en 656 llars, que es podrien aconseguir desenvolupant pràcticament el 60% del planejament derivat del municipi. És evident que no es pot comptar amb el gruix dels HPO potencials davant conjuntura econòmica actual ni es pot confiar en el desenvolupament de sectors que depenguin de la iniciativa privada.

A més, es produiria un desfasament temporal entre la demanda, ja existent, i la possible oferta futura, i per tant és important buscar altres mesures per aconseguir habitatges protegits: mobilitzant el parc buit o secundari mitjançant operacions de rehabilitació i foment del lloguer, mitjançant la construcció d'habitatges dotacionals per a col.lectius amb risc d'exclusió social o promovent directament sobre sòl municipal.

3.3. COHERENCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITAGE

3.3.1. DIAGNOSI DE LA COHERÈNCIA ENTRE ORGANITZACIÓ MUNICIPAL I LES NECESSITATS DETECTADES EN MATÈRIA D'HABITATGE

Tal com s'esmenta a l'apartat 2.6 l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ha seguit polítiques continuades en matèria d'habitatge i compta amb la gestió de la empresa de capital públic Garraf Promocions Municipals, S.A., encarregada de gestionar les tasques de planificació i desenvolupament urbanístic.

Creiem que, tant la organització municipal del propi Ajuntament en matèria d'urbanisme com de la societat municipal haurien d'adequar els seus recursos d'acord amb les necessitats detectades en matèria d'habitatge i les actuacions previstes al PLH

En la mesura que fos possible, l'Ajuntament hauria d'anar fent dotacions de mitjans humans i materials per a poder absorbir les noves tasques que es derivin del PLH –

3.3.2. DIAGNOSI DE LA COHERÈNCIA ENTRE ELS RECURSOS ECONÒMICS I EL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE, I LES NECESSITATS EN MATÈRIA D'HABITATGE.

Des del pressupost de l'Ajuntament i amb l'ajuda del finançament afecte rebut de la Generalitat de Catalunya i d'altres administracions s'hauria d'anar dotant els recursos necessaris per a desenvolupar el serveis en matèria d'habitatge.

Cal esmentar que una vegada aconseguit el sòl, el finançament de les promocions d'habitatge protegit hauria de ser autosuficient considerant els ingressos per venda o lloguer previstos i els ajuts a rebre segons el Pla d'Habitatge vigent. En aquest sentit els préstecs qualificats associats a cada promoció són el mitjà de finançament d'aquestes actuacions mentre no es materialitza la venda o es recupera el cost via els lloguers.

Addicionalment els ingressos per eventuals aprofitaments urbanístics a rebre per l'Ajuntament poden complementar les dotacions de sòl previstes i guanyar nou sòl per a noves promocions d'habitatge protegit, alhora que amb la seva materialització aporten nous recursos per a finançar la resta de polítiques d'habitatge de l'Ajuntament.

Cal incidir en que aquesta autosuficiència atribuïda a les promocions d'habitatge no es automàtica, sinó que per al seu assoliment cal una òptima planificació dels recursos i de les necessitats de finançament que van sorgint atenent al calendari i la casuística de les diferents promocions.

Finalment, també cal assenyalar que abans d'endegar qualsevol actuació urbanística concreta l'Ajuntament hauria d'haver assegurat el seu finançament, tant a curt termini com a llarg termini.

4. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

4.1. OBJECTIUS DEL PLA

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

Els seus objectius són coherents amb els objectius generals continguts en la legislació d'urbanisme i habitatge, i en concret amb el Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007:

- **Fer efectiu l'accés dels ciutadans a un habitatge digne** i adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques proporcionals als ingressos de la llar.

- **Promoure la cohesió social en matèria d'habitatge** i evitar els fenòmens de discriminació, exclusió, segregació o assetjament sobre els col.lectius més vulnerables.

- **Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges**, així com la seva utilització adequada, i garantir la seva qualitat i adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

Aquests objectius generals s'aconseguiran mitjançant els següents objectius específics:

- Preveure una **oferta suficient d'habitatges** per a la població general, de protecció oficial de venda i sobretot de lloguer per a la població que no pugui accedir a l'oferta del mercat lliure i d'habitatges dotacionals per als col.lectius amb necessitats especials o situació o risc d'exclusió social.

- Adoptar **mesures per a la rehabilitació** i adequació a la normativa dels habitatges que ho necessitin per optimitzar la utilització del parc d'habitatges existent i eliminar situacions d'utilització anòmala.

- Disposar dels **medis i instruments de gestió** adequats per desenvolupar el Pla Local d'Habitatge i coordinar-ne les accions amb els altres agents.

- Procurar un **correcte desenvolupament del mercat de l'habitatge** al llarg del termini del PLH, per evitar que es generin tensions entre l'oferta i la demanda, en aquest cas sobretot qualitatives.

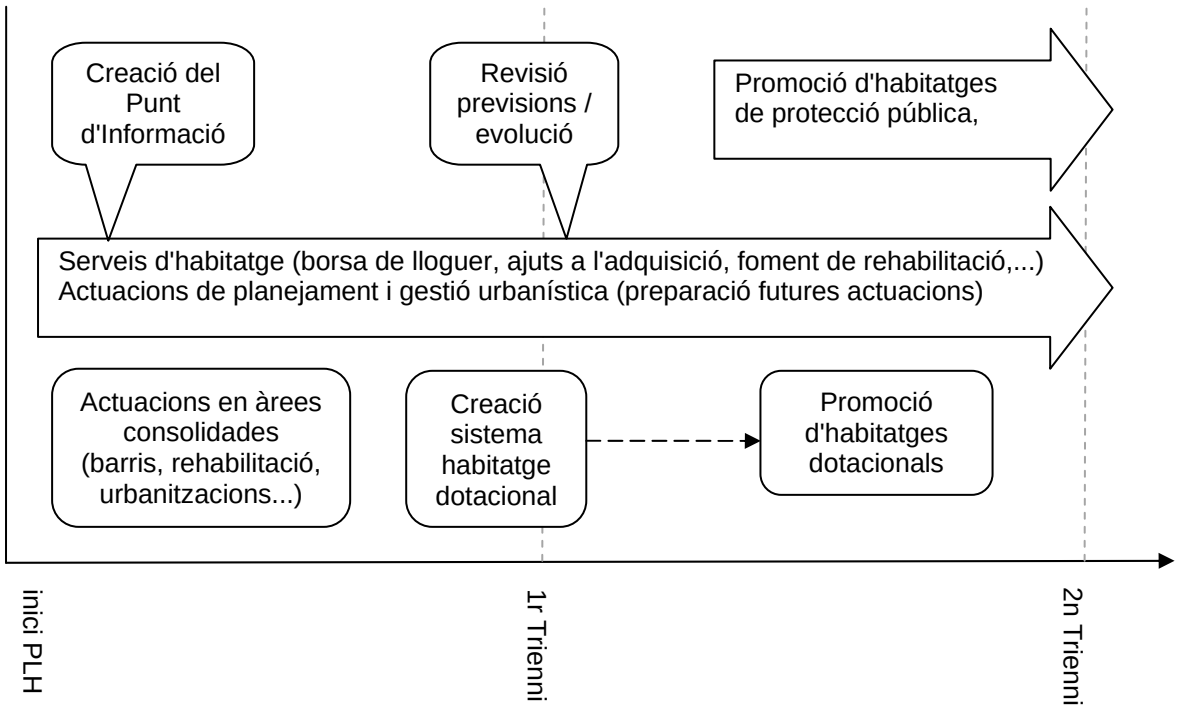
4.2. ESTRATÈGIES DEL PLA

Per aconseguir els objectius plantejats es proposen com a línies estratègiques principals:

- **Consolidació d'una política municipal d'habitatge:** configuració d'uns òrgans i uns serveis tècnics dedicats i especialitzats en la matèria, i configuració d'una estructura de diàleg i consens (Pacte Local de l'Habitatge).
- **Prestació de Serveis per al foment de l'accés, el manteniment i l'ús adequat dels habitatges: a**ctuacions relacionades amb la rehabilitació i la mobilització del parc vacant (borses de lloguer, ajuts a la rehabilitació i al pagament de lloguers, etc).
- **Generació de nou habitatge protegit i dotacional**, amb especial èmfasi en les formes de lloguer i els col.lectius més desafavorits: actuacions de planejament i de gestió del patrimoni per a preparar noves promocions.

Atesa la situació econòmica actual i del sector immobiliari en particular, l'estratègia que es planteja és la de, al llarg del primer trienni, iniciar les actuacions relacionades amb serveis d'habitatge (crear el punt d'informació, reforçar la borsa de lloguer, tramitar ajuts a la rehabilitació, etc.) i anar desenvolupant actuacions de planejament i gestió urbanística de cara a les actuacions que s'iniciaran en el següent trienni.

En el segon trienni es preveu una progressiva millora de la situació financera i econòmica que ha de permetre ja desenvolupar algunes primeres actuacions relacionades amb la promoció d'habitatges. En aquest sentit, es preveuen dues actuacions d'habitatge protegit de lloguer (constituïnt dret de superfície) i dues d'habitatge dotacional (mitjançant concessió). Igualment, es preveu que continuïn oferint-se els serveis iniciats en el primer trienni.



5. ACTUACIONS I PROGRAMES

5.1. ACTUACIONS I PROGRAMES

Les actuacions proposades per aquest Pla Local d'Habitatge es poden agrupar en sis camps d'actuació, lligats als objectius i estratègies definits:

- Rehabilitació i millora del parc d'habitatges
- Accés i ús adequat dels habitatges
- Organització, recursos i coneixement
- Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl
- Planejament i gestió urbanística
- Promoció d'habitatge

CAMP R: REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

R1. **Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació:** Dotar les àrees del municipi on es concentren els habitatges amb problemes de conservació o de rehabilitació d'un instrument integral per a aplicar les mesures de foment de la rehabilitació previstes en la LLDH i en la LLUC.

R2. **Impuls als ajuts de la Generalitat a la rehabilitació:** Informació des del nou PIH de la gestió i tramitació dels tests de l'edifici, informes d'idoneïtat i dels ajuts a la rehabilitació que ofereix la Generalitat que es tramiten des del Consell comarcal.

R3. Crear un programa d'**adaptació dels habitatges** on viu la gent gran i s'hi ha detectat manca d'adequació. El programa estaria lligat a un taller ocupacional (en col·laboració amb els pertinents serveis de l'Ajuntament).

R4. **Detecció d'àrees susceptibles de delimitació per a la redacció d'un projecte d'intervenció integral per a participar en el Fons de Millora de Barris.**

R5. Desenvolupament del **Programa d'Adequació de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics** (Llei 3/2009).

CAMP A: ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

A1. **Impuls a la gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge** i al pagament del lloguer que ofereix la Generalitat. El Punt d'informació que es proposa crear (actuació O.1) informarà sobre aquests ajuts, que tramitarà l'oficina del Consell Comarcal.

A2. **Impuls a la gestió de la Borsa Jove i de la Borsa Social** adscrites a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i programa de cessió d'habitatges (també

inclou la cessió d'habitatges de gent gran per lloguer social a canvi de pis tutelat).
El Punt d'informació municipal informarà sobre aquestes borses, que es gestionaran des de l'oficina del Consell Comarcal. Informació i foment de la captació d'habitatges.

A3. Creació d'una **Borsa d'habitatges finalitzats o en construcció pendents de vendre,** susceptibles de transformar-se en HPO, mitjançant ajuts del *Plan Estatal de la Vivienda 2009-2012,* o d'accedir a la borsa de lloguer. Realitzar un programa d'informació per part del Punt d'Informació d'habitatge.

A4. Informació sobre el **Registre únic de sol·licitants d'habitatge protegit** de la Generalitat de Catalunya, per part del Punt d'Informació**:** Es tracta d'un servei regulat per la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que recollirà totes les sol·licituds d'habitatge protegit que es donen al municipi, amb independència de l'oferta de promocions d'habitatge protegit. D'aquesta forma, es tindrà major coneixement de les característiques de la demanda d'habitatge i es podrà gestionar el parc d'habitatge protegit de forma més eficient.

A5. **Gestió d'habitatges protegits i tutelats** (municipals o concertats amb operadors), a través de l'empresa municipal o altres operadors públics o privats. Possibilitat de crear un registre d'administradors homologats per realitzar aquesta tasca.

CAMP O: ORGANITZACIÓ, RECURSOS I CONEIXEMENT

O1. **Punt d'Informació d'habitatge (PIH)**: Creació d'una unitat d'informació autònoma -per a garantir la proximitat amb el ciutadà- però a la vegada vinculada a l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal així com a les altres administracions competents.

O2. A mig termini, **creació de l'estructura organitzativa** que ha de gestionar el desenvolupament del PLH i les actuacions en matèria d'habitatge: A partir de l'experiència iniciada i de com hagin anat evolucionant les actuacions, caldrà valorar la conveniència de crear una estructura (Agència local d'habitatge o oficina municipal) que coordini i englobi les funcions que en el període inicial hauran anat desenvolupant el Punt d'informació (respecte a serveis d'habitatge), l'àrea de Serveis Territorials del mateix Ajuntament (respecte actuacions urbanístiques, etc.) o l'empresa municipal.

O3. **Comissió de Seguiment del PLH,** dins del marc d'un Pacte Local d'Habitatge: Configuració d'una estructura de diàleg i consens entre tots els grups municipals que, com a òrgan de participació ciutadana, segueixi el desenvolupament i execució del Pla Local d'Habitatge.

O4. **Creació d'un observatori de l'habitatge,** que haurà de fer el seguiment de la informació actualitzada sobre habitatge al municipi per poder valorar l'ajust de les previsions del PLH en relació al mercat d'habitatge, fer els ajustos necessaris, i si s'escau la seva revisió.

En aquest sentit, es proposa establir un protocol de col·laboració, entre els serveis socials, els serveis estadístics i els serveis territorials per a detectar les problemàtiques.

CAMP P: PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

P1. Constitució, funcionament i gestió del **Patrimoni municipal de sòl i habitatge.** Gestionar el fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, integrant-hi els sòls procedents de cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic i els imports per concessió del dret de superfície o per alienació i cessió de béns afectes, entre d'altres.

Els béns que l'integren hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals i els ingressos obtinguts mitjançant la seva gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

P2. Constitució de dret de superfície sobre béns del PMSH. Possibilitat de constituir un dret real limitat sobre una finca del PMSH que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'Ajuntament perdi la propietat dels terrenys.

P2.1. Parc Central- Constitució de dret de superfície sobre terreny municipal
P2.2. Can Mestre- Constitució de dret de superfície sobre terreny municipal

P3. Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. Possibilitat d'utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, de manera temporal, per part d'un concessionari –promotor d'habitatges socials- mantenint-se la titularitat pública del sòl.

P3.1. Antic Teatre Roquetes
P3.2. Dotacional a Ribes a determinar

P4. Alienació o permuta de béns afectes al PMSH, quan es tracti de parcel.les poc adequades per a la promoció d'habitatges protegits, ja sigui per tipologia, situació, dimensió, etc, obtenint ingressos destinats a finançar altres operacions relacionades amb l'habitatge o parcel.les més aptes per a la promoció d'habitatge de protecció, en el cas de permuta.

CAMP U: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

U1. Creació de la clau del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, i qualificació i establiment de reserves de terrenys per a aquest sistema urbanístic. Es pot plantejar la cessió anticipada d'aquest tipus de terrenys previstos dins de sectors de desenvolupament o bé es pot analitzar terrenys destinats a equipaments sense ús determinat o amb usos obsolets dels que es vulgui plantejar la transformació.

En qualsevol cas, com a tràmit previ, caldrà tramitar una modificació puntual del planejament general per crear el nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals i delimitar-ne els terrenys plantejats. (per exemple l'antic teatre de les Roquetes).

U2. Estudi de diversificació tipològica d'habitatge i revisió dels paràmetres urbanístics. Es tracta d'analitzar la necessitat de modificar algun paràmetre regulador en determinats àmbits residencials que estan pendents de desenvolupar, com ara la densitat dels habitatges protegits, amb un doble objectiu: afavorir la creació d'un major nombre d'habitatges protegits (cosa que permetria cobrir una major proporció de la demanda exclosa) i ajustar la dimensió i preu dels habitatges lliures a les necessitats detectades (atès que com hem exposat a la diagnosi, un 84% de les necessitats d'habitatge provenen d'emancipació).

U3. Intervenir en el **desenvolupament del planejament derivat** de sectors residencials on es pugui obtenir sòl apte per a la promoció d'habitatge protegit, preparant sòl per a noves promocions, principalment municipals.

Donat que molts sectors i polígons estan previstos pel sistema d'actuació per compensació, el seu desenvolupament depèn de la iniciativa privada i és fa difícil establir un calendari, davant la conjuntura econòmica actual i l'estancament del sector immobiliari.

Els sectors amb el planejament derivat en tràmit o pendent de desenvolupar que es podrien resoldre els propers 6 anys són:

SUPP-4. Sector Les Parellades- Can Giralt SUPP- 16. Can Girabals SUPP-17. Sector Can Coll

Podria donar-se la circumstància que fossin més o d'altres els que es desenvolupessin dins del termini del PLH, però això no modificaria les previsions de nous habitatges ja que només s'ha comptabilitzat els que estan en fase de promoció.

U4. Desenvolupament de la gestió urbanística dels polígon d'actuació residencial: Redacció dels corresponents Projectes de reparcel.lació dels sectors desenvolupats en el punt anterior o d'altres amb el planejament ja finalitzat anteriorment:

SUPP-4. Sector Les Parellades- Can Giralt SUPP-16. Can Girabals SUPP-17. Sector Can Coll SUPP-5. Sector Can Mestre

Moltes de les unitats d'actuació de sostre residencial pendents de desenvolupar, al dependre també del sector privat, es fan difícils de programar i en qualsevol cas aportarien un nombre d'habitatges poc considerable dins del total del PLH. Algunes d'aquestes també es podrien tramitar els propers anys, però tampoc no s'han considerat com a actuacions del PLH.

U5. Seguiment de la redacció, tramitació i execució dels projectes d'urbanització, dels sectors i polígons desenvolupats en les dues actuacions anteriors.

SUPP-4. Sector Les Parellades- Can Giralt
SUPP- 16. Can Girabals
SUPP-6. Sector Can Jove
SUPP-5. Sector Can Mestre

Hi ha altres sectors que ja han iniciat els treballs de redacció i tramitació dels corresponents projectes d'urbanització o que podrien fer-ho en els propers anys però que no es consideraran com a actuacions del PLH.

CAMP H: PROMOCIÓ D'HABITATGES

H1. Promoció d'habitatges de protecció oficial de venda o lloguer: Per satisfer la demanda d'habitatge protegit caldrà promoure la construcció d'aquests habitatges, sigui des de l'iniciativa privada o pública.

Les promocions municipals es plantejaran en sectors procedents del desenvolupament del planejament i gestió urbanística que es defineixin en el primer camp d'actuació o sobre sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i es definirà la proporció de cada règim de tinença (venda o lloguer, règim general o especial, preu concertat, etc).

Es potenciarà sobretot les promocions de lloguer a través de tercers agents (fundacions o entitats sense ànim de lucre), que permetran obtenir uns beneficis a l'Ajuntament en concepte de concessió o constitució del dret de superfície, sense haver d'assumir els costos de construcció o gestió dels lloguers, i al finalitzar el termini establert els habitatges revertirien a l'Ajuntament. També es poden plantejar altres formes de gestió com HPO en règim de lloguer amb opció de compra o habitatges socials de cessió d'ús en règim cooperatiu.

La primera promoció que podria portar-se a terme és en el sector SUPP 9- Mercat Central, on l'Ajuntament disposa de sis parcel.les per construir 261 habitatges de protecció oficial i una parcel.la destinada a habitatge sense tipologia definida, on podrien obtenir-se 25 habitatges més. Actualment s'estan construïnt 48 habitatges d'HPO mitjançant Garraf Promocions Municipals, SA.

Posteriorment es preveu que podria obtenir-se, dins del termini del PLH, sòl en el sector SUPP 5- Can Mestre, que està pendent d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel.lació, si bé aquesta previsió depèn de la iniciativa privada, i per tant caldrà veure, en el transcurs del PLH, com evoluciona el seu desenvolupament i alternativament el d'altres sectors iniciats.

H1.1. SUPP-9. Sector Mercat- Parc central- (PP, PR i PU aprovats definitivament.)
Considerarem que en els propers 6 anys es podrien realitzar 3 promocions més de 40 habitatges (120 HPO) mitjançant tercers agents.

H1.2. SUPP-5. Sector Can Mestre: considerarem que els 17 HPO i 8 HPC previstos es resoldrien en una única promoció de 25 HPO.

Si es busca solucions per fer viable la reserva d'habitatges protegits dins dels sectors SUPP-4, SUPP-6 i SUPP-17, actualment en tipologies unifamiliars, també podrien obtenir-se nous habitatges de protecció. Considerarem, però, que aquestes ja es portarien a terme més enllà del període del PLH.

Si prosperessin les actuacions P4.1 i P4.2 (alienació o permuta de terrenys municipals en els sectors de Can Pere de la Plana o Mas Alba, que ja tenen tot el planejament, gestió urbanística i urbanització aprovats definitivament), es podrien dur a terme altres promocions d'HPO en els nous solars, però considerarem que aquestes també es durien més enllà dels propers 6 anys i no les inclourem com a actuacions del present PLH.

A efectes de còmput de nous habitatges també s'ha considerat les promocions que actualment hi ha en marxa per part de Garraf Promocions Municipals, SA i per part de Llars Unió Catalonia SCCL, però donat l'avançat estat en què es troben ja no s'han considerat com a actuacions del PLH:

H1.3. Promoció Garraf Promocions Municipals, SA: 48 HPO al Passeig de Santa Eulàlia, 1-9 / carrer dels Grallers, 2-14 (escala 1 i escala B). Sector SUPP-9 Mercat- Parc Central.

H1.4: Promoció Llars Unió Catalonia SCCL: 39 HPO al carrer Carles Buïgas, 58-62/ Jaume Balmes, 2-4.

H2. Promoció d'habitatges dotacionals públics: Promoció d'habitatge per a joves, gent gran, persones amb diversitat funcional i altres col.lectius amb necessitats especials, per prevenir l'exclusió social facilitant l'allotjament dels sense llar i altres persones en situació o risc d'exclusió social.

Aquestes promocions es podran dur a terme en solars qualificats específicament amb el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals o bé sobre Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

El sistema de gestió podrà ser similar al de les actuacions d'habitatge protegit, també a través de tercers agents.

H2.1. Antic Teatre de Roquetes: Construcció de 24 habitatges dotacionals públics
H2.2. Dotacional a determinar a Ribes: Construcció de 20 habitatges dotacionals públics.

- -

CONCLUSIONS SOBRE EL NOMBRE D'HABITATGES PROTEGITS DERIVATS DE LES ACTUACIONS DINS DEL PLH:

Les promocions d'HPO i HDP que es durien a terme dins del PLH d'acord amb el llistat d'actuacions anterior serien:

Mercat Central:	120 HPO
Can Mestre:	25 HPO
Teatre Roquetes:	24 HDP
Habitatge dotacional a Ribes:	20 HDP

Juntament amb les promocions en curs de Garraf Promocions Municipals, SA (48 HPO) i de Llars Unió Catalonia SCCL (39 HPO) resultarien un total de 276 nous habitatges destinats a polítiques socials dins del PLH.

Caldrà comptar amb les borses de cessió i mediació i les actuacions sobre parc construït (rehabilitació d'habitatges vacants i secundaris; lloguer d'habitatges construïts pendents de venda, etc) per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana i donar resposta a la demanda exclosa dels propers 6 anys.

5.2. CALENDARI

En el quadre ***Q3- Resum de programació d'actuacions*** s'ha establert un calendari de totes les actuacions ordenades per camps d'actuació i al llarg dels anys de vigència del PLH.

Tal i com s'ha plantejat al capítol 4.2 d'Estratègies d'actuació, es preveu que al llarg del primer trienni s'iniciïn les actuacions relacionades amb els camps de Rehabilitació i millora del parc d'habitatges, Accés i ús adequat i també aquelles relacionades amb l'Organització, Recursos i Coneixement. Paralel.lament s'aniran desenvolupant les actuacions de planejament i gestió urbanística per anar preparant sòl de cara al futur.

En el segon trienni es preveu una progressiva millora de la situació financera i econòmica que ha de permetre ja desenvolupar algunes primeres actuacions relacionades amb la promoció d'habitatges. En aquest sentit, es preveuen dues actuacions d'habitatge protegit de lloguer (constituint dret de superfície) i dues d'habitatge dotacional (mitjançant concessió). Igualment, es preveu que continuïn oferint-se els serveis iniciats en el primer trienni.

Per altra banda, en el quadre ***Q4- Programació d'habitatges destinats a polítiques socials dins del PLH*** s'ha desglossat les diferents actuacions destinades pròpiament a la creació de nous habitatges per tipologies (ja siguin de nova construcció com reutilització d'habitatges de segona mà) al llarg del període de vigència del PLH.

Per a determinar els nous habitatges que podrien sorgir en sòl urbà consolidat s'ha considerat les següents hipòtesis:

- Un increment i consolidació de les borses de Cessió i Mediació, fruit de les tasques de foment i difusió d'aquest instrument per part del PIH i la figura del "captador" de pisos i de les polítiques de rehabilitació.

- Transformació durant el primer trienni d'algunes promocions d'habitatge lliure que hagin quedat pendents de vendre degut al sobreestoc immobiliari en lloguer d'HPO. Se suposa que durant el segon trienni la resta de casos ja hauran trobat sortida en el mercat lliure.

- Finalització de les promocions d'HPO durant el 2010.

- Noves promocions d'habitatge per part de l'empresa municipal o tercers agents al final del termini del PLH.

5.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

En el quadre ***Q5- Resum econòmicofinancer del programa d'actuació*** s'ha resumit els costos i ingressos derivats de la implantació de les propostes dels programes d'actuació, i un balanç resultant, a partir de la informació econòmica i financera detallada per a cada actuació en la fitxa corresponent.

Es tracta d'una avaluació estimativa, feta a partir de preus globals, que només en la fase d'execució del pla podrà assolir el nivell de concreció suficient per a poder-se incorporar com a previsió pressupostària en el pressupostos anuals de l'Ajuntament.

Les despeses generades per les actuacions dels camps de Rehabilitació i millora del parc d'habitages i del camp d'Accés i ús adequat dels habitatges es consideren incloses en els costos del Punt d'Informació d'Habitatge i/o en els pressupostos ordinaris dels Serveis territorials de l'Ajuntament, segons el cas.

També les actuacions derivades del camp de Patrimoni municipal de sòl i habitatge i les de Planejament i Gestió urbanística es desenvoluparan des dels corresponents departaments municipals.

Cal tenir en compte que la redacció dels corresponents Projectes de planejament derivat (Plans parcials o de millora), de Gestió urbanística (Projectes de reparcel.lació) i d'Urbanització anirà a càrrec dels promotors i/o Junta de compensació i, per tant, no suposaran cap despesa per l'Ajuntament, més que la despesa corrent derivada del propi funcionament dels departaments que hi intervinguin.

Les noves promocions d'habitatge protegit s'ha considerat que es promouran, construiran i gestionaran mitjançant tercers agents, entitats sense ànim de lucre o la mateixa empresa municipal, però en qualsevol cas no implicarà cap despesa a l'Ajuntament i únicament reportarà un ingrés en concepte de dret de superfície.

Igualment, les noves promocions d'habitatge dotacional s'ha considerat que es poden promoure, construir i gestionar mitjançant tercers agents, entitats sense ànim de lucre o la mateixa empresa municipal, però tampoc no implicarà cap despesa a l'Ajuntament i únicament reportarà un ingrés en concepte de concessió administrativa de sòl.

Cal tenir en compte que la resta d'actuacions del Pla local d'habitatge, relacionades amb serveis d'habitatge, observatori, tenen un cost i s'hauran de preveure els recursos corresponents. En les fitxes d'actuacions, així com en la programació econòmica-financera que s'adjunta, totes aquelles actuacions que són en realitat funcions del Punt d'informació no s'han valorat de manera independent, sinó que s'inclouen dins del propi funcionament d'aquest Punt d'informació (al qual sí que s'associa una despesa).

6. EXECUCIÓ DEL PLA

6.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

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

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

Per fer possible aquesta seqüència, cal definir les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del Pla.

Identificació del agents responsables de la gestió del PLH

L'agent responsable de la gestió del PLH és l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Una vegada aprovat el PLH caldrà definir al Director del PLH (màxim responsable de la seva gestió executiva) i les seves funcions concretes, així com en cada moment els tècnics o agents responsables de les diferents actuacions definides en el PLH i aquells altres col·laboradors en les actuacions amb funcions de caràcter sectorial (serveis socials, joventut, etc.) o transversal (secretaria, intervenció, participació, etc.). La direcció del PLH es gestionarà inicialment des de l'àrea territorial de l'Ajuntament, i a mig termini es crearà l'òrgan de direcció.

Identificació del òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH

Els òrgans de l'ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació són els següents:

- Nivell de direcció i supervisió política del projecte: Òrgan de seguiment amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.

  El càrrec de director i supervisor polític del Pla Local d'Habitatge de Sant Pere de Ribes es desenvoluparà des de la Regidoria d'Habitatge.

  Entre les funcions del director i supervisor polític del PLH s'inclou l'informe, el seguiment i l'avaluació del compliment del PLH, i de les altres polítiques públiques

d'habitatge així com el seguiment i la informació dels processos d'adjudicació d'habitatges amb algun tipus o règim de protecció pública.

- Nivell de gestió i seguiment tècnic del projecte: El director tècnic del PLH a nomenar a l'efecte es preveu que sigui el Cap de l'Àrea de Serveis Territorials, amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i proposes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

El Gestor Principal del PLH serà l'Àrea de Serveis Territorials, comptant amb la col·laboració d'altres àrees de l'Ajuntament: secretaria, intervenció, tècnics de serveis socials, etc., i de manera coordinada amb l'empresa pública, el Consell Comarcal, i les altres administracions implicades.

A efectes operatius es podria crear un òrgan de coordinació tècnica per tal de millorar el desenvolupament de les diferents actuacions del PLH en que intervenen diferents àrees de l'Ajuntament, aprofitant en la mesura del possible les reunions de coordinació ja constituïdes ordinàriament en el funcionament del Consistori.

Eines de seguiment i avaluació del PLH

Tanmateix, s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Definició del sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH

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

En general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió, procés o activitat**, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

La validesa dels indicadors depèn del fet que reuneixin determinades qualitats en relació amb aspectes tals com:

a) Rellevància: la informació aportada ha de ser imprescindible per informar, controlar, avaluar i prendre decisions.

b) Pertinença: el concepte que expressa l'indicador ha de ser clar i es manté en el temps.

c) Objectivitat: el càlcul a partir de les magnituds observades no és ambigu.

d) Inequívoc: l'indicador no permet interpretacions contraposades.

e) Accessibilitat:la seva obtenció té un cost acceptable i és fàcil de calcular i interpretar.

Una primera proposta d'indicadors clau per a realitzar el seguiment i avaluació del PLH que en tot cas hauria de ser complementat posteriorment és la següent:

a) Mobilització del parc d'habitatges existent:

1. Programa de rehabilitació:

Indicadors:

- nombre d'actuacions per tipologia.
- percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH.

2. Suport a les polítiques de revitalització d'àrees concretes.

Indicadors:

- nombre d'habitatges beneficiat per les actuacions
- percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

b) Promoció de sòl i nous habitatges protegits.

Indicadors:

- nombre d'habitatges protegits venuts o llogats.
- percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.
- nombre de m^2 de sostre d'habitatge protegit venut o llogat.
- percentatge que representa l'acumulat de m^2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.
- nombre de m^2 de sostre d'habitatge protegit susceptible de llicència per a construcció.
- percentatge que representa l'acumulat de m^2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

Aquests indicadors, tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluessin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m^2 de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH)

Finalment cal incidir, en que si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge; una vegada aprovat cal procedir a la Gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Addicionalment, caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment,

per tal del realitzat les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

6.2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

Un cop aprovat el Pla Local de l'Habitatge (PLH), cal establir mecanismes que permetin el seguiment del mateix durant la seva execució, amb la finalitat de promoure la participació i corresponsabilització dels agents del municipi relacionats amb l'Habitatge en l'assoliment dels objectius del Pla.

Serà la Comissió de Seguiment, òrgan concebut com un espai de diàleg i consens, qui desenvoluparà les tasques de seguiment en el desenvolupament i execució del PLH 2009-2015. Aquest òrgan de participació ciutadana donarà continuïtat a la Taula política i tècnica sobre territori i urbanisme, espai d'informació i debat present durant el procés de redacció del PLH.

Així doncs, la Comissió tindrà l'objectiu de fer el seguiment públic del procés d'execució del PLH, un espai on orientar les polítiques d'habitatge, proposar noves actuacions no previstes en el Pla i garantir la transparència, la informació i la participació en la implementació del mateix.

La Comissió de Seguiment es va crear en el marc del Pacte Local de l'Habitatge de Sant Pere de Ribes i està formada persones vinculades i/o en representació de les diferents forces polítiques locals. Durant l'inici de l'execució del PLH, però, es podrà revisar la seva composició i ampliar-la si es considera convenient, convidant a participar-hi a representants dels agents socials del sector, als serveis socials de l'Ajuntament, representants dels col·lectius de gent gran, gent jove i associacions de veïns.

En relació a les convocatòries, es reunirà com a mínim un cop a l'any i totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes per a l'any següent.

6.3. CONCERTACIÓ DEL PLH

L'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu apartat 14.a, diu que els PLH hauran d'establir els mecanismes que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles; i que, pel que fa al finançament públic, hauran de proposar els compromisos financers que requereixin de concertació amb l'Administració de la Generalitat.

El finançament públic de l'Ajuntament s'ha exposat i valorat a l'apartat d'avaluació econòmica-financera de les actuacions del PLH.

Pel que fa al finançament públic de la Generalitat, una primera aproximació als compromisos que es derivaran de les propostes del PLH es el següent:

a) Actuacions del PLH de planejament i gestió urbanística, gestió de sòl i/o promoció d'habitatges que es proposa que l'Ajuntament concerti la seva execució amb la Generalitat o l'INCASOL (veure detall a les fitxes d'actuacions).

b) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'Ajuntament per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH (veure detall a les fitxes d'actuacions).

c) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als privats que es derivin de les actuacions del PLH: (veure detall a les fitxes d'actuacions relatius a les promocions de lloguer i d'altres).

La quantificació del finançament previst depèn del ritme d'execució de les diferents actuacions previstes que pel que fa a l'habitatge protegit s'estima en uns 145 nous habitatges de règim general i 44 habitatges dotacionals públics, i pel que fa a les altres actuacions del PLH anirà en funció de la programació que s'acordi finalment de les diferents línies d'actuació del PLH.

ANNEXES

ANNEX 1. QUADRES COMPLEMENTARIS

QUADRE Q1- POTENCIAL D'HABITATGES DEL PLANEJAMENT VIGENT.

QUADRE Q2 – DEMANDA D'HABITATGE

QUADRE Q3- PARC D'HABITATGES EXISTENT

QUADRE Q4- PROGRAMACIÓ D'HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS DINS DEL PERÍODE DEL PLH

QUADRE Q5- RESUM ECONÒMICOFINANCER DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS

ANNEX 3. PLÀNOLS

ANNEX 4. ALTRES ANNEXES

4.1. INFORME DE LA PREVISIÓ DE LA DEMANDA DEMOGRÀFICA DE SANT PERE DE RIBES REALITZAT PEL CENTRE D'ESTUDIS DEMOGRÀFICS DE LA UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA

4.2. ESTUDI DE LA DEMANDA INTERNA DE SANT PERE DE RIBES REALITZAT PER CERES

4.3. TAULES D'ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

4.4. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES. MEMÒRIA PARTICIPATIVA.

ANNEX 1. QUADRES COMPLEMENTARIS

QUADRE Q1 - POTENCIAL D'HABITATGES DEL PLANEJAMENT VIGENT.

QUADRE Q2 - DEMANDA D'HABITATGE

QUADRE Q3 - PARC D'HABITATGES EXISTENT

QUADRE Q4 - PROGRAMACIÓ D'HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS DINS DEL PERÍODE DEL PLH

QUADRE Q5 - RESUM ECONÒMICOFINANCER DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Q1. POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

								LLIURES	HPO		HPC		HPCC		TOTAL	
FIGURA DE PLANEJAMENT	NUCLI	S ACT	ESTAT PLANEJAMENT	SUPERFICIE ÀMBIT m2	SOSTRE NOVA .IMPL.. m2 sostre	(1) consolidació (%)	HAB. TOTALS Numero	HABITATGES LLIURES	20% ST. NOVA IMPL. m2 sostre	Hab. HPP Número	10% SOSTRE NOVA IMPLANT. m2 Sostre	Hab. HPC Número	10% SOSTRE NOVA IMPLANT. m2 Sostre	Hab. HPCC Número	HPP + HPC+ HPCC	HLL+HPP+HPC +HPCC potencials totals
SOL URBANITZABLE																
SUPP-4 SECTOR LES PARELLADES-CAN GIRALT	Ribes	CMB	Iniciat. No tramitat suspès	158.905	47.500	0	454	**254**	9.500	**100**	4.750	**50**	4.750	**50**	**200**	**454**
SUPP-5 SECTOR CAN MESTRE	Ribes	CMB	Finalitzat	49.667	10.429	0	83	**58**	2.086	**17**	1.042,90	**8**			**25**	**83**
SUPP-6 SECTOR CAN JOVE	Ribes	CMB	Iniciat suspès	194.737	20.446	0	205	**105**	4.089	**50**	2.044,60	**25**	2.045	**25**	**100**	**205**
SUPP-9 SECTOR MERCAT-PARC CENTRAL	Roquetes Vilanov.	CMB	Finalitzat	257.080	125.742	0	1.264	**1.003**	25.148	**261**	No hi ha HPC	**-**	No hi ha HPC	**-**	**261**	**1.264**
SUPP-17 SECTOR CAN COLL	Ribes	CMB	Iniciat. No tramitat suspès	255.823	51.323	0	322	**106**	10.265	**108**	5.132,30	**54**	5.132	**54**	**216**	**322**
Total sectors PGOM i PAUM					255.440		2.328	**1.526**		**536**		**137**		**129**	**802**	**2.328**
SUPP-1 SECTOR CAN PERE DE LA PLANA	Urb		Finalitzat	529.646	155.376	60,51	428	169		**0**	0	**-**	0,00	**-**	**-**	**169**
SUPP-2 SECTOR CAN LLOSES-CAN MARCER	Urb		Finalitzat	1.100.568	198.102	38,00	775	481		**0**	0		0,00	**-**	**-**	**481**
SUPP-3 SECTOR MAS ALBA	Urb		Finalitzat	1.908.945	451.629	21'00 / 23'00	1.037	821		**0**	0		0,00	**-**	**-**	**821**
SUPP-7 SECTOR MAS PARÉS-TORRE DEL VEGUER (2)	Urb	CMB	No iniciat	164.908	29.683	61,00	115	**28**	2.315	**9**	1.157,64	**4**	1.157,64	**4**	**17**	**45**
SUPP-15 SECTOR ELS VINYALS	Urb		Aprovació definitiva	165.135	28.886	24,00	111	84		**0**		**0**		**0**	**-**	**84**
SUPP-16 CAN GIRABALS (2)	Urb	CMB	No iniciat	147.673	26.581	21,00	104	50	4.200	**16**	2.099,90	**8**	2.099,90	**8**	**32**	**82**
Total sectors PGOM (No PAUM)					890.257		**2.570**	**1.632**		**25**		**12**		**12**	**49**	**1.682**
Total sòl urbanitzable					1.145.697		**4.898**	**3.158**		**561**		**149**		**141**	**851**	**4.010**
SOL URBÀ NO CONSOLIDAT																
PAU 1 -PMU 6 VILANOVETA	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	3.511	5.679,42	0	50	26	1.135,88	**12**	567,94	**6** (3)	567,94	**6** (3)	**24**	**50**
PAU 2 -PMU 6 VILANOVETA* (amb reconversió total) (Sense reconversió)	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	8.071	8.871,80	0	100	62	1.774,36	**19**	887,18	**9**	887,18	**9**	**38**	**100**
PAU 3 -PMU 6 VILANOVETA* (amb reconversió total) (Sense reconversió)	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	7.058	7.748,25	0	86	53	1.549,65	**16**	774,83	**8**	774,83	**8**	**33**	**86**
PAU 4 -PMU 6 VILANOVETA	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	13.694	14.555,69	0	149	87	2.911,14	**31**	1.455,57	**15**	1.455,57	**15**	**62**	**149**
PAU 5 -PMU 6 VILANOVETA	Roq/Vilan.	CMB	Finalitzat	6.438	6.441,96	0	65	45	1.288,39	**14**	644,20	**7**			**20**	**65**
PAU 6 -PMU 6 VILANOVETA	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	15.886	16.942,77	0	181	109	3.388,55	**36**	1.694,28	**18**	1.694,28	**18**	**72**	**181**
PAU 7.1 -PMU 6 VILANOVETA (amb reconversió total) (Sense reconversió)	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	4.830	4.866,59	0	53	32	973,32	**10**	486,66	**5**	486,66	**5**	**21**	**53**
PAU 8 -PMU 6 VILANOVETA (amb reconversió total) (Sense reconversió)	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	8.696	9.436,54	0	105	65	1.887,31	**20**	943,65	**10**	943,65	**10**	**40**	**105**
PAU 9 -PMU 6 VILANOVETA (amb reconversió total) (Sense reconversió)	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	9.453	10.469,83	0	119	75	2.093,97	**22**	1.046,98	**11**	1.046,98	**11**	**44**	**119**
PAU 10 -PMU 6 VILANOVETA (amb reconversió total) (Sense reconversió)	Roq/Vilan.	CMB	No iniciat	4.627	6.492,81	0	67	39	1.299	**14**	649	**7**	649,28	**7**	**28**	**67**
TOTAL **PMU 6** VILANOVETA	Roq/Vilan.	Coop.			91.506		975	**594**	18.301	**194**	9.150,57	**97**	8.506,37	**90**	**381**	**975**
TOTAL UNITATS D'ACTUACIO	Urbanitzacions				16.948,71		61	61		0		0		0	0	**61**
	Ribes				13.644,08		109	109		0		0		0	0	**109**
	Les Roquetes				0		0	0		0		0		0	0	**-**
Total Unitats d'Actuació					30.593		**170**	**170**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**170**
Total sòl urbà no consolidat							**1.145**	**764**		**194**		**97**		**90**	**381**	**1.145**
TOTAL PER NUCLIS:	**Roquetes**							**1.597**		**455**		**97**		**90**	**642**	**2.239**
	Ribes							**632**		**275**		**137**		**129**	**541**	**1.173**
	Urbanitzacions							**1.693**		**25**		**12**		**12**	**49**	**1.743**
TOTAL:								**3.922**		**755**		**246**		**231**	**1.232**	**5.155**

(1) Grau de consolidació de les urbanitzacions, per determinar els solars buits pendents de construir

(2) Sectors amb el planejament derivat per desenvolupar, subjectes a la reserva del 20 + 10% d'habitatge protegit.
Caldrà estudiar la possibilitat de tramitar una MPPG o traslladar l'obligació d'HPO a un altre sector, donada la incompatibilitat urbanística amb les claus residencials de la zona (unif. Aïllada) amb les tipologies d'HPO
Urbanitzacions construïdes abans de l'aprovació del PGOM, parcialment consolidades: la reserva d'HPO només s'aplica a l'increment de sostre residencial de nova creació (és a dir, al pendent de construir).

(3) Estimació del nombre d'habitatges protegits o de preu concertat aplicant un mòdul de 100 m2 per habitatge -garantint una superfície útil màxima de 90 m2-

QUADRE Q2. NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL A SANT PERE DE RIBES DURANT EL PLH

Qualificació de la demanda d'habitatge protegit segons col·lectiu

	Primer accés	Famílies rendes baixes	Canvi estructura familiar	Habitatge gent gran	Risc exclusió social	Total
HPC i HPCC	0	0	0	0	0	0
						0%
HPO General	107	0	22	0	0	129
						(9%)
HPO Especial, HPO Lloguer a 10 anys, HPO lloguer opció a compra	71	0	27	21 (*)	0	119
						(7%)
HPO Lloguer 25 i 30 anys	200	0	51	22 (*)	19	293
						(19%)
XMLS, habitatge dotacional, etc.	86	0	17	8	4	115
						(8%)
Total demanda exclosa	**464**	**1**	**116**	**51**	**23**	**656**
% Demanda exclosa sobre total demanda	30,4%	0%	7,6%	3,3%	1,5%	43%

(*) Aquest nombre d'habitatges prové d'una estimació econòmica i, evidentment, a la pràctica aquestes necessitats s'haurien de resoldre amb algun altre tipus d'habitatge, per exemple habitatges dotacionals, tutelats, etc –contractes de temporalitat inferior-.

Qualificació de la demanda d'habitatge protegit al llarg del període del PLH

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Total	116	111	111	107	105	106	656
HPCC i HPC	0	0	0	0	0	0	0
HPO General	23	22	22	21	21	21	129
HPO Especial, HPO lloguer a 10 anys, HPO lloguer opció a compra	20	20	20	20	20	19	119
HPO Lloguer a 25 i 30 anys	50	50	50	50	50	43	293
XMLS, habitatge dotacional, etc	20	20	19	19	18	19	115

QUADRE Q.3- RESUM DE PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

Actuacions		Programació					
Camp	Tipus d'actuació	2009	2010	2011	2012	2013	2014
R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES							
R1	Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació (Barri de La Cervereta de Les Roquetes)						
R2	Impuls als ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: informació, gestió i tramitació dels TEDI's i informes d'idoneïtat						
R3	Programa de suport a la realització de petites reformes i manteniment en habitatges de gent gran.						
R4	Detecció d'àrees susceptibles per a la redacció d'un PII (Fons de Millora de Barris)						
R5	Detecció d'àrees susceptibles de delimitació per a la redacció d'una MPA (urbanitzacions amb dèficits urbanístics)						
A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES							
A1	Impuls a la gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge i pagament de lloguer						
A2	Impuls a la gestió de la Borsa Jove i de la Borsa Social						
A3	Creació i gestió d'una Borsa d'habitatges finalitzats o en construcció pendents de vendre						
A4	Creació i gestió d'un registre municipal únic de sol.licitants d'habitatge protegit						
A5	Gestió d'habitatges protegits i tutelats						
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT							
O1	Habilitació d'un Punt d'Informació sobre l'Habitatge (PIH)						
O2	Creació d'una estructura organitzativa per gestionar el desenvolupament del PLH						
O3	Comissió de seguiment de l'habitatge						
O4	Creació d'un observatori de l'habitatge						
P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL							
P1	Funcionament i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge						
P2	Constitució del dret de superfície sobre béns del PMSH						
P3	Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics						
P4	Alienació o permuta de béns afectes al PMSH						
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA							
U1	Creació de la clau del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals i establiment de reserves de sòl						
U2	Estudi de la diversificació tipològica d'habitatge i revisió de paràmetres urbanístics						
U3	Seguiment i tramitació del planejament derivat de sectors residencials						
U3.1	SUPP-4. Les Parellades- Can Giralt						
U3.2	SUPP-16. Can Girabals						
U3.3	SUPP-17. Can Coll						
U4	Seguiment del desenvolupament de la gestió urbanística de polígons d'actuació residencial						
U4.1	SUPP-4. Les Parellades- Can Giralt						
U4.2	SUPP-16. Can Girabals						
U4.3	SUPP-17. Can Coll						
U5	Seguiment de la tramitació i execució de projectes d'urbanització de sectors i polígons residencials						
U5.1	SUPP-4. Les Parellades- Can Giralt						
U5.2	SUPP-16. Can Girabals						
U5.3	SUPP-17. Can Coll						
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES							
H1	Promoció municipal d'habitatges de protecció oficial de venda o lloguer						
H.1.1	SUPP-9. Sector Mercat- Parc Central						
H.1.2	SUPP-5. Sector Can Mestre						
H2	Promoció d'habitatges dotacionals públics						
H.2.1	Promoció dotacional antic Teatre Roquetes						
H.2.2	Promoció dotacional Ribes						

QUADRE 4: PROGRAMACIÓ D'HABITATGES DINS DEL PERÍODE DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	2009						2010						2011						2012						2013						2014						TOTAL PLH						
	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	TOTAL
Rehabilitació i lloguer d'habitatges vacants i secundaris (Borses Cessió i Mediació)	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	135	135
Transformació en lloguer d'HPO d'habitatges lliures finalitzats pendents venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	60
Habitatges de nova construcció HPO- sector privat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	50	0	0	50
Promocions pendents finalitzar																																										
C. Carles Buhigues, 58-62 / C. Jaume Balmes 2-4 (Les Roquetes)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	48
Promoció Llars Unió Catalonia SCCL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	39
Total promocions en PMSH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0	0	87
Habitatges dotacionals																																										
Promoció antic Teatre Roquetes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	24	0	24
Promoció dotacional Ribes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	20
Total promocions dotacionals	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	44	0	44
total sòl urbà	0	0	0	0	0	10	0	0	0	97	0	15	0	0	0	20	0	20	0	0	0	30	0	25	0	0	0	25	0	30	0	0	0	25	44	35	0	0	0	197	44	135	376
Sectors de planejament																																										
SUPP-9. Sector Mercat- Parc Central	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	120	0	0	120
SUPP-5. Sector Can Mestre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	17	0	0	0	0	8	17	0	0	25
Total sectors de planejament en SUBLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	137	0	0	0	0	8	137	0	0	145
total sòl urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	137	0	0	0	0	8	137	0	0	145
total sòl urbà i urbanitzable	0	0	0	0	0	10	0	0	0	97	0	15	0	0	0	20	0	20	0	0	0	30	0	25	0	0	0	25	0	30	0	0	8	162	44	35	0	0	8	334	44	135	521
	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*10*	*0*	*0*	*0*	*97*	*0*	*25*	*0*	*0*	*0*	*117*	*0*	*45*	*0*	*0*	*0*	*147*	*0*	*70*	*0*	*0*	*0*	*172*	*0*	*100*	*0*	*0*	*8*	*334*	*44*	*135*							
acumulat						*10*						*122*						*162*						*217*						*272*						*521*							

QUADRE Q.5- RESUM ECONÒMIC - FINANCER

Camp d'actuació		Programació						
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	24.000	0	0	0	24.000
R1 Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació (Barri de La Cervereta de Les Roquetes)	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
R2 Impuls als ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: informació, gestió i tramitació dels TEDI's i informes d'idoneïtat	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
R3 Programa de suport a la realització de petites reformes i manteniment en habitatges de gent gran.	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
R4 Detecció d'àrees susceptibles per a la redacció d'un PII (Fons de Millora de Barris)	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	24.000	0	0	0	24.000
R5 Detecció d'àrees susceptibles de delimitació per a la redacció d'una MPA (urbanitzacions amb dèficits urbanístics)	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A1 Impuls a la gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge i pagament de lloguer	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A2 Impuls a la gestió de la Borsa Jove i de la Borsa Social	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A3 Creació i gestió d'una Borsa d'habitatges finalitzats o en construcció pendents de vendre	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A4 Creació i gestió d'un registre municipal únic de sol.licitants d'habitatge protegit	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A5 Gestió d'habitatges protegits i tutelats	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	34.000	26.000	26.000	26.000	26.000	138.000
O1 Habilitació d'un Punt d'Informació sobre l'Habitatge (PIH)	Ingressos		0	0	0	0	0	0
	Despeses		26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	130.000
O2 Creació d'una estructura organitzativa per gestionar el desenvolupament del PLH	Ingressos		0	0	0	0	0	0
	Despeses		0	0	0	0	0	0
O3 Comissió de seguiment de l'habitatge	Ingressos		0	0	0	0	0	0
	Despeses		0	0	0	0	0	0
O4 Creació d'un observatori de l'habitatge	Ingressos		0	0	0	0	0	0
	Despeses		8.000	0	0	0	0	8.000
P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
P1 Constitució, funcionament i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
P2 Constitució del dret de superfície sobre béns del PMSH	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
P3 Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
P4 Alienació o permuta de béns afectes al PMSH	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
U1 Creació de la clau del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals i establiment de reserves de sòl	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
U2 Estudi de la diversificació tipològica d'habitatge i revisió de paràmetres urbanístics	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
U3 Seguiment i tramitació del planejament derivat de sectors residencials	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
U4 Seguiment del desenvolupament de la gestió urbanística de polígons d'actuació residencial	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
U5 Seguiment de la tramitació i execució de projectes d'urbanització de sectors i polígons residencials	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	Ingressos	0	0	310.166	3.545.704	0	0	3.855.870
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
H1 Promoció municipal d'habitatges de protecció oficial de venda o lloguer	Ingressos	0	0	0	3.287.232	0	0	3.287.232
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
H2 Promoció d'habitatges dotacionals públics	Ingressos	0	0	310.166	258.472	0	0	568.638
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	Ingressos	0	0	310.166	3.545.704	0	0	3.855.870
	Despeses	0	34.000	50.000	26.000	26.000	26.000	162.000
	Total	0	-34.000	260.166	3.519.704	-26.000	-26.000	3.693.870

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS

R. rehabilitació i millora del parc d'habitatges

R1. Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació.

R2. Impuls als ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: informació, gestió i tramitació dels tests de l'edifici / informes d'idoneïtat.

R3. Programa de suport a la realització de petites reformes i manteniment en habitatges de gent gran.

R4. Detecció d'àrees susceptibles i redacció d'un projecte d'intervenció integral per participar en el Fons de Millora de Barris

R5. Programa d'Adequació de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics (Llei 3/2009)

A. accés i ús adequat dels habitatges

A1. Impuls a la gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge i al pagament del lloguer.

A2. Impuls a la gestió de la Borsa Jove i de la Borsa Social.

A3. Creació i gestió d'una borsa d'habitatges finalitzats o en construcció pendents de vendre.

A4. Creació i gestió d'un registre municipal únic de sol·licitants d'habitatge protegit.

A5. Gestió d'habitatges protegits i tutelats.

O. recursos, organització i coneixement

O1. Habilitació d'un Punt d'Informació sobre l'Habitatge (PIH).

O2. Creació de l'estructura organitzativa que ha de gestionar el desenvolupament del PLH i les actuacions en matèria d'habitatge.

O3. Comissió de seguiment de l'habitatge.

O4. Creació d'un observatori de l'habitatge.

P. patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl

P1. Constitució, funcionament i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

P2. Constitució del dret de superfície sobre béns del PMSH.

P3. Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

P4. Alienació o permuta de béns afectes al PMSH.

U. planejament i gestió urbanística

U1. Creació de la clau del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals i establiment de reserves de sòl.

U2. Estudi de diversificació tipològica d'habitatge i revisió dels paràmetres urbanístics.

U3. Seguiment i tramitació del planejament derivat de sectors residencials.

U4. Seguiment del desenvolupament de la gestió urbanística dels polígons d'actuació residencial.

U5. Seguiment de la tramitació i execució dels projectes d'urbanització.

H. promoció d'habitatges

H1. Promoció pública d'habitatges de protecció oficial de venda o lloguer.

- H1.1 SUPP-9. Sector Mercat- Parc Central
- H1.2 SUPP-5. Sector Can Mestre

H2. Promoció d'habitatges dotacionals públics.

- H2.1 Antic Teatre de Roquetes
- H2.2 Habitatges dotacionals a Ribes

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	R1. DECLARACIÓ D'ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ AL BARRI DE LA CERVERETA A ROQUETES		
instrument	R1. DECLARACIÓ D'ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	*codi*	R1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	Barri de la Cervereta

Contingut:

Dotar les àrees del municipi on es concentren els habitatges amb problemes de conservació o de rehabilitació, d'un instrument integral per a aplicar les mesures de foment de la rehabilitació previstes en la LLDH i en la LLUC.

Objectius:

- Foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi en general.
- Mobilització del parc d'habitatges existent.
- Dinamització del mercat d'habitatges de lloguer.

Marc Legal:

- Llei del Dret a l'Habitatge (art. 35)
- Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- Decret Legislatiu 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- R. 801/2005 *por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos en la vivienda.*
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixin una atenció especial.

Beneficiaris:

Propietaris , llogaters i població de l'àrea.

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes, ens gestor específic de l'ACR.

Altres instruments relacionats:

- Delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tempteig i retractació.
- Tots els de rehabilitació i millora del parc d'habitatges.

Cost econòmic/ finançament:

- Cost elevat (redacció de plans i projectes, import dels ajuts,expropiacions,etc)
- El finançament provindrà del pressupost municipal, i dels ajuts de la Generalitat i de l'Estat , que es fixaran en l'acord de declaració.

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Declaració d'àrees de conservació i rehabilit.												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES	Per a l'obtenció de finançament per l'actuació es pot signar un conveni amb el govern de la Generalitat.			

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	

OBSERVACIONS

*El cost de l'actuació es determinarà en delimitar l'àrea.

Si la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació comporta finançament procedent del govern de la Generalitat o del govern e l'Estat, la delimitació s'ha de fer d'acord amb el departament competent en matèria d'habitatge o de política territorial.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	R2. IMPULS ALS AJUTS DE LA GENERALITAT A LA REHABILITACIÓ: INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS TESTS DE L'EDIFICI / INFORMES D'IDONEÏTAT		
instrument	R2. AJUTS DE LA GENERALITAT A LA REHABILITACIÓ: INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS TESTS DE L'EDIFICI / INFORMES D'IDONEÏTAT		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	*codi*	R2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2009	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Els Plans d'Habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges.
La sol·licitud dels ajuts a la rehabilitació ha de passar per una fase prèvia de justificació de la seva necessitat i idoneïtat.
Els Test de l'Edifici –TEDI's- (edificis) o els informes d'idoneïtat (habitatges), són els documents on es descriu la situació de l'edifici o habitatge i es justifiquen els extrems anteriors.
El Pla de rehabilitació d'habitatges estableix la gratuïtat per als propietaris dels TEDI i informes d'idoneïtat, que seran redactats pel Departament de Medi Ambient i Habitatge un cop sol·licitats pel propietari.
La sol·licitud pot ser tramitada també per les oficines locals d'habitatge, quan aquestes hagin subscrit un conveni amb el Departament pel qual aquest es farà càrrec d'una part dels costos que comporta el tràmit.
Per part de l'Ajuntament, el Punt d'informació atendrà als ciutadans aportant-los tota la informació disponible i serà l'Oficina del Consell Comarcal qui gestioni els ajuts.

Objectius:

- Foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi en general.
- Dinamització del mercat d'habitatges de lloguer.

Marc Legal:

- Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció a compra.
- Art. 35 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

Comunitats de propietaris.
Titulars d'edificis d'habitatges d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comunc de l'edifici.
Titulars d'edificis d'un sol habitatge per a la rehabilitació d'elements que formen part de l'edifici.

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes i Oficina Comarcal d'habitatge.

Gestor Principal:

Punt d'Informació sobre l'Habitatge de Sant Pere de Ribes pretramita i l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) del Consell Comarcal és l'encerregada de tramitar, en conveni amb la DMAH

Altres instruments relacionats:

- Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges.
- Els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges.
- Oficines locals d'habitatge i punts d'informació d'habitatge.

Cost econòmic/ finançament:

- Ajuntament: El cost del personal i els mitjans materials del Punt d'informació.
- Generalitat: El cost de redacció tècnica dels TEDI i informes.

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió i tramitació dels tests de l'edifici												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES	TEDI's i Informes d'Idoneïtat (III)			

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	-Núm. edificis/ habitatges rehabilitats/ adequats - Núm. TEDIs i III tramitats - Núm. llars beneficiades

OBSERVACIONS

Si a mig termini es plantegés la creació d'una Oficina Local d'Habitatge, existeix la possibilitat de signar conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona). Aquest conveni es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, la implantació de serveis d'Habitatge.

*Les despeses i ingressos derivats de l'actuació estan contemplats al camp O1, Punt d'Informació sobre l'Habitatge

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	R3. PROGRAMA DE SUPORT A LA REALITZACIÓ DE PETITES REFORMES I MANTENIMENT EN HABITATGES DE GENT GRAN.		
instrument	R3. PROGRAMA DE SUPORT A LA REALITZACIÓ DE PETITES REFORMES I MANTENIMENT EN HABITATGES DE GENT GRAN.		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	*codi*	R3

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es proposa donar continuïtat a la tasca municipal ja existent de suport a les petites reformes d'adequació i manteniment d'habitatges on viu gent gran: adaptació d'habitatges per millorar l'accessibilitat de persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, millora de les condicions de banys i cuines, instal.lacions i condicions de salubritat.

Objectius:

- Garantir l'adequació del parc d'habitatges.
- Fomentar la cohesió social al municipi.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei del Dret a l'Habitatge.
- Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- DL 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Propietaris, llogaters i gent gran que viu en edificis on es detecta una manca d'adequació.

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Gestor Principal:

Àrea de serveis territorials

Altres instruments relacionats:

Totes les actuacions del camp de Rehabilitació i millora del parc d'habitatges.

Ajuts disponibles:

- Ajuts del Departament de Medi Ambient i Habitatge per a la rehabilitació d'habitatges.
- Ajuts de l'ICASS per a l'adaptació o l'accessibilitat d'habitatges de persones amb discapacitat o amb mobilitat reduïda.

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Programa d'adaptació d'habitatges												

HABITATGES.

		Rehabilitació	Total
Total	Actuacions		
	Llars beneficiades		

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors
	-Núm. edificis/ habitatges rehabilitats/ adequats -Núm. llars beneficiades

OBSERVACIONS

* L'actuació es finançarà mitjançant conveni amb la Diputació de Barcelona i fons europeus.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	R4. DETECCIÓ D'ÀREES SUSCEPTIBLES I REDACCIÓ D'UN PROJECTE D'INTERVENCIÓ INTEGRAL PER A PARTICIPAR EN EL FONS DE MILLORA DE BARRIS		
instrument	R4. DETECCIÓ D'ÀREES SUSCEPTIBLES PER A LA REDACCIÓ D'UN PROJECTE D'INTERVENCIÓ INTEGRAL PER A PARTICIPAR EN EL FONS DE MILLORA DE BARRIS.		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	*codi*	R4

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2011	Adreça:	La Cervereta (Les Roquetes)

Contingut:

Es tracta d'assenyalar uns àmbits prioritaris d'actuació pel fet de ser considerats àrees urbanes d'atenció especial d'acrod amb els criteris de l'esmentada Llei, la qual cosa significa que es troben en alguna de les situacions següents:

- un procés de regressió urbanística;
- una problemàtica demogràfica;
- presència de problemes econòmic, socials i urbans importants, i una problemàtica de desenvolupament local.
- persistència de dèficits socials i urbans importants, i una problemàtica de desenvolupament local.

Un cop assenyalats els àmbits, el fet de redactar o no el corresponent projecte d'intervenció integral i de presentar-se o no a la convocatòria d'ajuts de fons de millora de barris són actuacions que podrà endegar l'Ajuntament de manera independent del PLH.

Objectius:

Complementar les actuacions de rehabilitació previstes en la legislació i normativa d'habitatge, amb les actuacions d'intervenció integral previstes en la Llei de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixin una atenció especial.

Marc Legal:

- Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris,àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.
- Decret 369/2004 pel qual es desenvolupa la Llei 2/2004, de 4 de juny.

Beneficiaris:

Ajuntament de Sant Pere de Ribes / habitants del barri

Agent

Àrea de serveis territorials

Altres instruments relacionats:

Els projectes als quals s'atorga finançament poden incorporar la delimitació d'àrees a l'efecte de l'exercici del dret de tempteig i retracta, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.

Ajuts disponibles:

La Diputació de Barcelona dóna suport en la redacció del PII

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció d'un PII a La Cervereta												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents			24.000€				24.000€
	Despeses Capital							
	Total despeses			24.000€				24.000€

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES	La Diputació de Barcelona pot subvencionar part dels honoraris del Projecte d'intervenció integral.			

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors
	Núm. de reunions de treball Grau de transversalitat durant el procés de redacció del PII Adjudicació del PII

OBSERVACIONS

Es crea un comitè d'avaluació i seguiment per a cadascun dels projectes que disposen de finançament dels fons.

* Les despeses fan referència a la redacció del PII corresponent.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	R5. PROGRAMA D'ADEQUACIÓ I REGULARITZACIÓ I MILLORA D'URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS.		
instrument	R5. DETECCIÓ D'ÀREES SUSCEPTIBLES DE DELIMITACIÓ PER A LA REDACCIÓ D'UN PROGRAMA D'ADEQUACIÓ I REGULARITZACIÓ I MILLORA D'URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS.		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	*codi*	R5

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2010	Adreça:	Can Lloses- Can Marcer / Mas Alba

Contingut:

Desenvolupament del Programa d'adequació, regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Les urbanitzacions proposades són les presentades en la convocatòria 2009:
-Can Lloses- Can Marcer
-Mas Alba

Objectius:

- Regularitzar la situació urbanística de les urbanitzacions.

- Millorar els dèficits urbanístics tant pel que fa la pavimentació, abastament d'aigua, infraestructures, sanejament i enllumenat públic.

- Millorar i dignificar la qualitat de vida dels residents i del municipi en general.

Marc Legal:

- Llei 3/2009 de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Beneficiaris:

Directes: residents a la urbanització en qüestió.

Indirectes: La població del municipi en general.

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal:

Àrea de serveis territorials

Altres instruments relacionats:

Ajuts disponibles:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Desenvolupament de la MPA												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	Ajuts del Programa d'adequació de la Generalitat			
FINANÇAMENT ALTRES	La Diputació col·labora en la formulació de la Memòria del programa d'adequació.			

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors

OBSERVACIONS

* La redacció de la memòria del programa d'adequació (MPA) per a urbanitzacions amb dèficits urbanístics ja ha estat realitzada (convocatòria 2009)

En el cas que resultin adjudicataris les despeses pel desenvolupament de les actuacions derivades de la MPA estarien subvencionades per la Generalitat.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	A1. IMPULS A LA GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS D'HABITATGE I PAGAMENT DE LLOGUER		
instrument	A1. GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS D'HABITATGE I PAGAMENT DE LLOGUER		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	*codi*	A1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2009	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta d'un servei reglat de gestió pública d'habitatge i que per desenvolupar-se necessita la subscripció de conveni entre l'Oficina Comarcal d'Habitatge amb la Generalitat. Des del Punt d'Informació d'Habitatge es pretén proporcionar als ciutadans informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i la tramitació dels ajuts a l'accés es realitzaria des de l'Oficina Comarcal, amb els següents productes:
- Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent del RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts, per al pagament de l'entrada i de la hipoteca.
- Informació i derivació al DMAH pel ajuts al promotor RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts per a reforçar la cohesió social, per a la viabilitat econòmica, per a la sostenibilitat, per a la mobilitat interior, per a l'adquisició d'habitatge lliure per a destinar-lo a lloguer protegit.
- Informació sobre el programa de rendibilització del parc públic d'habitatges.
- Informació sobre els sistema de prestacions per al pagament del lloguer de la Llei 18/2007: prestacions permanents al pagament del lloguer, i prestacions especials d'urgència al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.
- Informació sobre els estímuls als propietaris i els inversors, de la Llei 18/2007: garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.
- Informació sobre els contractes de copropietat que contempla la Llei 18/2007: establiment de contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra (20% màxim) destinat a residència habitual i permanent.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Legal:

- Articles 69, 70, 71 i 72 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Beneficiaris:

Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública.

Agent

Ajuntament i Oficina Comarcal d'Habitatge

Gestor Principal:

Gestió: Oficina Comarcal d'Habitatge

Informació: Punt d'Informació d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

O1. Punt d'Informació sobre l'Habitatge (PIH)

Documentació complementària (si s'escau):

En cas de que en el futur el PIH volgués assumir aquest servei, caldria subscriure un conveni amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya per tal d'obtenir subvenció per la prestació d'aquest servei.
La GSUHA de la Diputació de Barcelona dóna suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.

PROGRAMACIÓ

fases	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
Ajuts a l'accés a l'habitatge												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de sol·licituds ateses
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'ajuts favorables

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents es comptabilitzen en l'actuació O1. Punt d'Informació d'Habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	A2. IMPULS A LA GESTIÓ DE LA BORSA JOVE I LA BORSA SOCIAL		
instrument	A2. GESTIÓ DE LES BORSES JOVE I SOCIAL ADSCRITES A LA XARXA DE MEDIACIÓ PEL LLOGUER SOCIAL		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	*codi*	A2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2009	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta d'un servei reglat de mediació i que necessita que l'OLH subscrigui amb ADIGSA un conveni de Xarxa de Mediació pel Lloguer Social i la Borsa Jove. Des del PIH es realitzarien les tasques de difusió i informació, i des de l'Oficina comarcal la resta de serveis. Consisteix en la mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, amb els següents productes:

- Mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mediant entre propietaris (garanties de pagament i rescabalament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just):
  - Gestió de la Base de dades de llogaters potencials
  - Localització i captació d'habitatges per llogar.
  - Elaboració d'inventaris, de contractes i subscripció de pòlisses.
  - Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències.
  - Gestió de crèdits a l'emancipació
- Gestió i tramitació d'ajuts al lloguer: ajuts al pagament del lloguer de col.lectius amb dificultats: per majors de 65 anys en pròrroga forçosa, per usuaris del parc públic, per persones que es trobin en situacions especials, per menors de 35 anys, per el pagament del lloguer.
- Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge de lloguer o cessió a la borsa: tramitació dels ajuts a propietaris (Xarxa 6000).
- Gestió del programa de cessió d'habitatges desocupats:
  - Mobilització dels habitatges desocupats a través de la gestió pública de les obres i del lloguer.
  - Localització i captació d'habitatges desocupats.
  - Assessorament als propietaris.
  - Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer.
  - Subscripció convenis de cessió amb l'oficina i/o ADIGSA.

Es proposa la creació de la figura del captador com a mesura de foment, incentivació i promoció de les borses d'habitatge.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Legal:

- Articles 69, 70, 71 i 72 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Beneficiaris:

- Llogaters d'habitatges entre 18 i 35 i propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota mercat.
- Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM.
- Propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat.
- Propietaris d'habitatges lliures desocupats.
- Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al pagament del lloguer).

Agent

Ajuntament i Oficina Comarcal d'Habitatge

Gestor Principal:

Gestió: Oficina del Consell Comarcal; Informació: Punt d'Informació d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

O1. Punt d'Informació sobre l'Habitatge (PIH)

Observacions:

És preceptiu subscriure conveni entre l'OLH i l'Administració de la Generalitat de Catalunya per tal d'obtenir subvenció per la prestació del servei de la Borsa Social i Jove

Si s'integren dins del PIH, prestadora integral de serveis, els costos queden minimitzats. La GSUHA de la Diputació de Barcelona dóna suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.

PROGRAMACIÓ

fases	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
Gestió de la Borsa Jove i Social d'habitatge.												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
Total	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges									135	135

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☒

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre d'habitatges captats per la borsa
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'habitatges llogats.

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents es comptabilitzen en l'actuació O1. Punt d'Informació d'Habitatge.

El nombre d'habitatges gestionats per aquesta Borsa és una estimació dels que podrien sorgir al llarg del PLH, partint de 10 contractes el primer any i amb l'objectiu de consolidar-los i incrementar-los a raó de 5 contractes anuals.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	A3. CREACIÓ I GESTIÓ D'UNA BORSA D'HABITATGES FINALITZATS O EN CONSTRUCCIÓ PENDENTS DE VENDRE		
instrument	A3. CREACIÓ D'UNA BORSA D'HABITATGES PENDENTS DE VENDRE		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	*codi*	A3

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Consisteix en la mediació pública del mercat privat amb el doble objectiu de donar sortida a l'estoc d'habitatges finalitzats pendents de vendre o per finalitzar, estancats per la conjuntura econòmica actual, i el d'incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, ampliant l'oferta actual.

- Mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mediant entre propietaris (garanties de pagament i rescabalament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just):
- Gestió i tramitació d'ajuts al lloguer, especialment els oferts pel nou *Plan estatal de la Vivienda.*
- Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge de lloguer o cessió a la borsa: tramitació dels ajuts a propietaris (Xarxa 6000).
- Gestió del programa de cessió d'habitatges desocupats:
  - Mobilització dels habitatges desocupats a través de la gestió pública de les obres i del lloguer.
  - Localització i captació d'habitatges desocupats.
  - Assessorament als propietaris.
  - Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer.
  - Subscripció convenis de cessió amb l'oficina i/o ADIGSA.

Es proposa la creació de la figura del captador com a mesura de foment, incentivació i promoció de les borses d'habitatge.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Legal:

- Articles 69, 70 i 72 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Beneficiaris:

- Població de Sant Pere de Ribes en general
- Població en edat d'emancipació i altra demanda latent del municipi.

Agent:

Ajuntament i Oficina Comarcal d'Habitatge

Gestor Principal:

Punt d'Informació d'Habitatge

Actuacions relacionades:

O1. Punt d'Informació sobre l'Habitatge (PIH)

Observacions:

És preceptiu subscriure conveni entre l'OLH i l'Administració de la Generalitat de Catalunya per tal d'obtenir subvenció per la prestació d'aquest servei. Si s'integra dins el PIH, prestador integral de serveis, els costos queden minimitzats.
La GSUHA de la Diputació de Barcelona dóna suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.

PROGRAMACIÓ

		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Creació de la Borsa i captació d'habitatges												
2	Gestió de la Borsa												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabilitació	Total
Total	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges									60	60

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☒

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses*							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Nombre d'habitatges captats per la borsa
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'habitatges llogats.

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents es comptabilitzen en l'actuació O1. Punt d'Informació d'Habitatge.

El nombre d'habitatges gestionats per aquesta Borsa és una estimació dels que podrien sorgir durant el primer trienni, considerant 10 habitatges en el primer any, 20 en el segon i 30 en el tercer.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	A4. REGISTRE ÚNIC DE SOL.LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT		
instrument	A4. REGISTRE ÚNIC DE SOL.LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA GENERALITAT		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	*codi*	A4

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta d'un servei d'informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i gestió del registre únic de sol.licitants, amb els següents productes:

- Altes i baixes del registre de sol.licitants d'habitatges de protecció pública.
- Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent del RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts per al pagament de l'entrada i de l'hipoteca.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- Proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.
- Promoure la transparència de la gestió d'aquesta tipologia d'habitatge.

Marc Legal:

- Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
- Article 92-97 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Un Reglament del Govern que està a exposició púbiica ha de determinar els mecanismes de funcionament del Registre, el sistema de gestió, els requisits dels aspirants a inscriure-s'hi i les causes de baixa.)

Beneficiaris:

- Persones o agents que demanden o ofereixen habitatges de protecció pública
- Ens gestors dels habitatges de protecció pública
- Persones inscrites al registre únic

Agent

Ajuntament i Oficina Comarcal d'Habitatge

Gestor Principal:

Generalitat de Catalunya

Informació: Punt d'Informació d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Observacions:

Des del PIH s'informa sobre el registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial que és un registre públic amb abast a tot el territori de Catalunya. En un futur, l'Ajuntament podrà crear el seu registre que es coordinarà amb el de la Generalitat.

Per ser adjudicatari/ària d'un habitatge amb protecció oficial és imprescindible estar inscrit en la modalitat de demanda corresponent. Queden exceptuades les situacions d'emergència derivades de serveis socials.

El registre té com a funció proporcionar informació sobre l'oferta i la demanda d'habitatge de protecció per tal de garantir l'eficiència i la transparència en la gestió del parc d'HPO. Alhora proporciona informació sobre les necessitats d'habitatge existents al territori i permet definir el perfil de la demanda d'habitatge.

Els requisits mínims per a inscriure's al registre són: empadronament, nivell d'ingressos que s'ajusti als requisits del producte demandat i acreditar la necessitat d'habitatge.

PROGRAMACIÓ

fases	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
Registre de sol·licitants d'habitatge protegit												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció i en el coneixement de les necessitats d'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Posada en marxa del registre - Actualització del registre
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'entrades al registre -Nombre d'estudis/ informes realitzats amb les dades del registre

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents es comptabilitzen en l'actuació O1. Punt d'Informació d'Habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	A5. INFORMACIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS I TUTELATS		
instrument	A5. GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS I TUTELATS		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	*codi*	A5

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta d'un servei no reglat de gestió pública i d'habitatge propi del municipi, que consisteix en gestionar de forma integral el parc públic d'habitatges del municipi, assumint els aspectes comercials, jurídics, tècnics i socials:

- Gestió comercial de les promocions (convocatòries, adjudicacions, rotacions)
- Gestió jurídica (cobrament del lloguer, impagaments, desnonaments)
- Gestió tècnica (manteniment preventiu corrector)
- Gestió de comunitats de propietaris i veïns.
- Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- L'optimització del parc d'habitatges de protecció
- La transparència en l'adjudicació de l'habitatge de protecció
- El foment de la cohesió social evitant la concentració d'habitatges destinats a contingents especials
- El foment de polítiques integrals per a prevenir l'exclusió social

Marc Legal:

- Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Persones que demanden habitatges de protecció pública

Agent

Punt d'Informació d'Habitatge (1er trienni) i Ens local de gestió (2on trienni)

Gestor Principal:

Punt d'Informació d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Documentació complementària (si s'escau):

Bases per a l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Informació sobre els habitatges protegits												
2	Gestió dels habitatges protegits (promocions públiques municipals)												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre d'adjudicacions realitzades anualment
	Indicadors de resultat:	- Nombre total d'habitatges adjudicats - Rotació del parc d'habitatges de protecció - Distribució equitativa entre els diferents perfils de demanda d'habitatge.

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents es comptabilitzen en l'actuació O1. Punt d'Informació d'Habitatge i en l'actuació O.2. Estructura Organitzativa a partir del 2012

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	O1. HABILITACIÓ D'UN PUNT D'INFORMACIÓ D'HABITATGE (PIH)		
instrument	O1. PUNT D'INFORMACIÓ D'HABITATGE (PIH)		
camp / programa	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	*codi*	O1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

Els PIH són unitats aïllades i autònomes que garanteixen la proximitat amb el ciutadà amb compromís de regularitat en l'atenció directa. Model molt bàsic i feble el que es centralitza l'atenció i formació i es recolza en l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal.

El Punt d'Informació sobre Habitatge (PIH) té les següents funcions:

- Informació sobre el mercat de l'habitatge.
- Informació sobre les polítiques d'habitatge locals i supralocals.
- Informació sobre els habitatges de promoció pública.
- Informació sobre la normativa i els ajuts vigents.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.
- Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat).
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).
- Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge.
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

Marc Legal:

- Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre pel qual s'aprova el *Plan Estatal por la Vivienda y la Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
- Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Beneficiaris:

Tota la ciutadania

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal:

Regidoria d'Habitatge

Actuacions relacionades:

Totes les actuacions del PLH

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
	PIH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents		26.000€	26.000€	26.000€	26.000€	26.000€	130.000€
	Despeses Capital							
	Total despeses		26.000€	26.000€	26.000€	26.000€	26.000€	130.000€
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació del funcionament del PIH per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte del PIH en la situació de l'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'OLH	Indicadors de procés:	- Núm. d'usuaris atesos - Núm. de serveis oferts - Núm. de tràmits realitzats - Núm. d'estudis realitzats
	Indicadors de resultat:	- Núm. de llars allotjades - Núm. d'ajuts atorgats - Núm. d'habitatges captats

OBSERVACIONS

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona dóna suports en la gestió del PIH i orienta en matèria de prestació dels serveis d'habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	O2. CREACIÓ DE L'ESTRUCTURA ORGANITZATIVA DE L'AJUNTAMENT PER A LA GESTIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PLH		
instrument	O2. CREACIÓ DE L'ESTRUCTURA ORGANITZATIVA DE L'AJUNTAMENT PER A LA GESTIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PLH		
camp / programa	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	*codi*	O2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

Es tracta de la creació d'una estructura organitzativa que ha de gestionar el desenvolupament del PLH i les actuacions en matèria d'habitatge: a partir de l'experiència iniciada i de com hagin anat evolucionant les actuacions, caldrà valorar la conveniència de crear una estructura (Agència local d'habitatge o Oficina municipal) que coordini i englobi les funcions que en el període inicial hauran anat desenvolupant el Punt d'informació (respecte a serveis d'habitatge), l'àrea de Serveis Territorials del mateix Ajuntament (respecte actuacions urbanístiques, etc.) o l'empresa municipal.

Objectius:

Adequar l'estructura municipal a les tasques que cal dur a terme a fi de facilitar l'acció pública en matèria política d'habitatge en tots els aspectes (legals, econòmics, personals, etc)

Marc Legal:

- Llei estatal 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de regim local.
- Llei estatal 57/2003, de 16 de desembre, d mesures per a la modernització del Govern local.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Títol 6 <<Formes de gestió dels serveis públics locals>> del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Art. 117 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

L'ajuntament i la ciutadania en general, i l'empresa pública

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	
	Indicadors de resultat:	

OBSERVACIONS

* Les despeses són variables en funció de les estructures a millorar i les tasques a desenvolupar. En cas de tractar-se de tasques d'intervenció directa, les despeses deriven bàsicament de personal (sous) i de gestió (variable en funció de la naturalesa de les actuacions proposades en el PLH, segons que siguin de provisió immobiliària, de desenvolupament urbanístic de tipus econòmic, tècnic, de mediació o d'informació).

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	O3. COMISSIÓ DE SEGUIMENT D'HABITATGE		
instrument	O3. COMISSIÓ DE SEGUIMENT D'HABITATGE		
camp / programa	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	*codi*	O3

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

La Comissió de seguiment municipal d'habitatge creat en el marc del Pacte local d'habitatge serà l'òrgan de seguiment del PLH, el qual vetllarà per la implementació de les actuacions previstes i en garanteixi la qualitat en el seu desenvolupament. L'òrgan està integrat per representants dels diferents partits polítics.

Les funcions de la Comissió serien:

- Seguiment del Pla i de els actuacions previstes
- Vetllar pel compliment de les propostes del Pla
- Mantenir la coherència global del Pla

Objectius:

- Consensuar amb els principals agents les actuacions del PLH.
- Donar veu a les diferents necessitats i posicionaments a l'entorn de l'habitatge.
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).

Marc Legal:

- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Ciutadania en general

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal:

Àrea de Serveis Territorials

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació del funcionament de la Comissió de seguiment d'Habitatge en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Implicació de la Comissió en la definició de les polítiques d'habitatge del municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de la Comissió	Indicadors de procés:	- Núm. de reunions convocades
	Indicadors de resultat:	- Núm. de debats generats - Núm. de persones assistents - Núm. d'accions proposades

OBSERVACIONS

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	O4. CREACIÓ D'UN OBSERVATORI DE L'HABITATGE		
instrument	O4.ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA		
camp / programa	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	*codi*	O4

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

Estudi i difusió de la situació i evolució de mercat immobiliari en el Municipi, amb següents productes:

- Base de dades sobre el nombre i perfil socioeconòmic dels sol·licitants d'ajuts en matèria d'habitatge.
- Seguiment de l'oferta (qualitatiu i quantitatiu: obra nova/rehabilitació, lliure i protegit, propietat/lloguer)
- Seguiment de la demanda (qualitatiu i quantitatiu, ingressos i col·lectius)
- Seguiment dels preus de compra i lloguer.
- Edició de materials.
- Redacció d'estudis sobre aspectes puntuals de la problemàtica de l'habitatge al municipi, complementant l'anàlisi i diagnosi del PLH, com per exemple sobre les situacions d'habitatges vacants o bé de sobreocupació dels habitatges.

Objectius:

- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge
- Informar sobre la situació del mercat immobiliari
- Obtenir informació quantitativa i qualitativa, de tipus econòmic i social, sobre el problema de l'habitatge al municipi.

Marc Legal:

- Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Ciutadania en general

Agent

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal:

Punt d'informació de l'habitatge

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents		8.000 €					8.000 €
	Despeses Capital							
	Total despeses		8.000 €					8.000 €

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Mostres analitzades - Entrevistes realitzades - Estudis iniciats
	Indicadors de resultat:	- Informes de seguiment - Actualitzacions - Estudis realitzats

OBSERVACIONS

Les despeses fan referència al cost de redacció dels estudis.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	P1. CONSTITUCIÓ, FUNCIONAMENT I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE		
instrument	P1. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE		
camp	P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	P1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Gestió del fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'hi integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

Localització gràfica:

Objectius:

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc).
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Marc Legal:

- D 287/2003, de 4 de novembre, que aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya.
- DL 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC).
- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei del dret a l'habitatge

Beneficiaris:

Població de Sant Pere de Ribes en general

Agent:

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Constitució del PMSH												
2	Gestió i funcionament del PMSH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	Funcionament efectiu i gestió del PMSH
	Indicadors de resultat:	Nous béns integrats Ingressos obtinguts

OBSERVACIONS

*El cost del funcionament del PMSH es considera inclòs en el cost total de la Secció de Patrimoni Municipal de Béns de l'Ajuntament.

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals; i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	P2. CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE BÉNS DEL PMSH		
instrument	P2. CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE BÉNS DEL PMSH		
camp	P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	P2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2014	Adreça:	Mercat- Parc Central i Can Mestre

Contingut:

Dret Real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'ajuntament perdi la propietat dels terrenys. La constitució pot ser gratuïta o onerosa, i adjudicar-se de manera directa o per concurs, amb els condicionaments que estableixen els articles 158 a 161 del TRLLS
Es proposen els béns següents:
- Mercat - Parc Central
- Can Mestre

Localització gràfica:

Objectius:

- Incrementar el fons del PMSH
- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta: dret de superfície dels terrenys provinents de cessió d'aprofitament i que es volen destinar a habitatge de lloguer.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge.
- Llei 22/2001 de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent (art. 1 a 5).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatges protegits

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Adjudicació dret superfície												
2	Disposició del dret superfície concessionari/ contraprestació econòmica Ajuntament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari

OBSERVACIONS

Aquesta forma de disposició dels terrenys del PMSH comporta per al beneficiari la limitació de tractar-se d'un dret temporal, la qual cosa orienta les possibles promocions cap al règim de lloguer protegit.

*L'actuació no està valorada ja que els ingressos obtinguts s'han indicat en les actuacions del camp H (promoció d'habitatges).

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	P3. CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DEL SÒL DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS		
instrument	P3. CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DEL SÒL DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS		
camp	P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	P3

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

Tècnica jurídica que permet la utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, de manera temporal, per part d'un concessionari (en aquest cas promotor d'habitatges socials), mantenint-se la titularitat pública del sòl.

Els habitatges han de destinar-se a atendre les necessitats residencials temporals dels col.lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge o de les persones en situació o risc d'exclusió social.

Es proposen els béns següents:
- Antic Teatre Roquetes
- Finca a Ribes actualment qualificada com equipament (a determinar)

Localització gràfica:

Recursos humans:

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Objectius:

Fer viable la promoció i construcció d'habitatges destinats a col.lectius específics quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 34.5 i 58.1)
- Reglament d'Obres i Serveis dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Població amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social.

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Instruments relacionats:

Promoció d'habitatges dotacionals de lloguer temporal destinats a col.lectius amb necessitats especials.

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Adjudicació dret superfície												
2	Disposició del dret de superfície concessionari/ contraprestació econòmica Ajuntament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic

OBSERVACIONS

Aquesta fórmula jurídica s'aplica en les promocions d'habitatges o allotjaments en terrenys qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic, quan l'Ajuntament no té capacitat per a realitzar la promoció directament, i permet concedir aquesta activitat a una entitat privada sense ànim de lucre o a un promotor social, sense perdre en cap cas la titularitat pública dels terrenys.

*L'actuació no està valorada ja que els ingressos obtinguts s'han indicat en les actuacions del camp H (promoció d'habitatges).

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	P4. ALIENACIÓ O PERMUTA DE BÉNS AFECTES AL PMSH		
instrument	P4. ALIENACIÓ DE BÉNS AFECTES AL PMSH		
camp	P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	P4

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.
- Incrementar els recursos del fons del PMSH.
- En general, les finalitats del PMSH que estableix l'art. 153 del TRLLU amb les limitacions de l'art. 156.2.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 160 i 161).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatges protegits.

Agent:

Ajuntament.

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Instruments relacionats:

Tots els de promoció d'habitatge.

Observacions:

L'alienació dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en el qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

Localització gràfica:

Observacions:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Alienació de béns afectes al PMSH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Béns adscrits al PMSH
	Indicadors de resultat:	- Béns adscrits al PMSH

OBSERVACIONS

Si els terrenys són d'ús residencial que no té la qualificació d'habitatge protegit, el producte obtingut de la seva alienació passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

*L'actuació es valorarà en funció del bé a alienar.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	U1.MPPG PER LA CREACIÓ DE LA CLAU DEL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS I ESTABLIMENT D'UNA RESERVA DE SÒL A ROQUETES I A RIBES		
instrument	U1.QUALIFICACIÓ I ESTABLIMENT DE RESERVES DE TERRENYS PER AL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS		
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	U1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2010	Adreça:	

Contingut:

Es tracta de la redacció de la Modificació Puntual del Planejament General necessària per la creació de la clau del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic i qualificació de l'antic teatre de Les Roquetes, i d'un terreny en el nucli de Ribes, a determinar.
Amb l'objectiu de satisfer els requeriments temporals de col.lectius amb necessitats d'acollida, assistència residencial o emancipació.
Aquesta previsió s'ha d'adequar als límits i condicions que estableix la Llei del dret a l'habitatge, la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Localització gràfica:

Recursos humans

Departament de Planejament urbanístic

Objectius:

Disposar de sòl de titularitat municipal per a la construcció d'habitatges dotacionals.

Marc Legal:

- Art. 34.3 i 58.1 g) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Art. 33, 64, 66 i Disposició transitòria 9a del Reglament de la Llei d'urbanisme (D305 / 2006, de 18 de juliol)
- Art. 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art. 2.2 i 9.5 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Beneficiaris:

Col.lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social, com ara, joves que cerquen primer habitatge, gent gran, dones víctimes de la violència de gènere, immigrants, persones separades que hagin perdut el dret d'ús de l'habitatge compartit, persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic, sense llar i persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social.

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Gestor Principal (Ajuntament):

Serveis territorials

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció i tramitació de la MPPG												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiments de la Modificació Puntual.	Indicadors de procés:	Estat de la tramitació
	Indicadors de resultat:	Aprovació definitiva de la Modificació Puntual

OBSERVACIONS

El cost de la redacció de la MPPG es considera inclòs en el pressupost dels Serveis Territorials de l'Ajuntament.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	U2. ESTUDI DE DIVERSIFICACIÓ TIPOLÒGICA D'HABITATGE I REVISIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS		
instrument	U2. ESTUDI DE DIVERSIFICACIÓ TIPOLÒGICA D'HABITATGE I REVISIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS		
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	U2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2010	Adreça:

Contingut:

Es tracta de canviar la densitat en determinats àmbits residencials, de cara a afavorir la creació d'un major nombre d'habitatges protegits i ajustar la dimensió dels habitatges lliures a les necessitats detectades.

S'haurà d'instrumentar a través de la modificació del planejament urbanístic general vigent.

Recursos humans

Departament de Planejament urbanístic

Objectius:

- Adeqüar la dimensió dels habitatges de determinats sectors (a estudiar) perquè s'ajustin -en preu i superfície- a les necessitats actuals, doncs bona part de la demanda prové de l'emancipació. Es planteja únicament en aquells sectors més propers al nucli.

- Incrementar el nombre d'habitatges protegits (tant de règim general com de preu concertat) per cobrir una major proporció de la demanda exclosa en tipologies i dimensions adequades pels habitatges de protecció.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- RDL 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la ley de suelo.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Localització gràfica:

Beneficiaris:

Població de Sant Pere de Ribes en general, i col·lectius susceptibles d'accedir a l'habitatge protegit, en particular.

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Gestor Principal (Ajuntament):

Serveis territorials

Actuacions prèvies / condicionants:

Actuacions posteriors / derivades:

Consideracions:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció i tramitació de la MPPG												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	
	Indicadors de resultat:	

OBSERVACIONS

El cost de les despeses de seguiment i gestió municipals es consideren incloses en el pressupost dels Serveis Territorials de l'Ajuntament.

Per finançar el cost de la redacció de la MPPG es buscaran altres agents, com la Diputació de Barcelona.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	U3. SEGUIMENT I TRAMITACIÓ DELS CORRESPONENTS PLANS PARCIALS DE SECTORS EN SÒL URBANITZABLE		
instrument	U3. REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT DERIVAT DE SECTORS RESIDENCIALS		
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	U3

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:

Contingut:

Seguiment en la formulació tramitació dels Plans parcials urbanístics (es tracta de plans d'iniciativa privada).

Recursos humans

Departament de Planejament urbanístic.

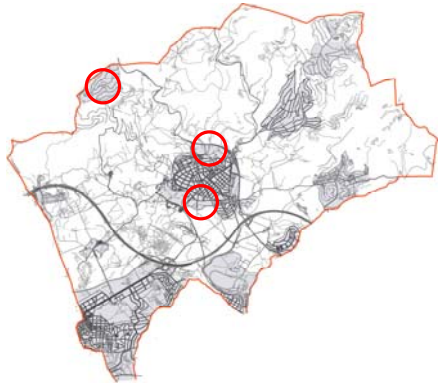
Objectius:

Desenvolupar el sector de sòl urbanitzable perquè esdevingui sòl urbà consolidat en condició de solar edificable, amb una reserva obligatòria del 40% del sostre residencial de nova implantació destinat a HPO, HPC i HPCC.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Població de Sant Pere de Ribes en general, i col·lectius susceptibles d'accedir a l'habitatge protegit, en particular.

Agent:

Junta de compensació

Gestor Principal (Ajuntament):

Serveis territorials

Actuacions prèvies / condicionants:

Actuacions posteriors / derivades:

U4.- Redacció i tramitació dels Projectes de reparcel·lació
U5.- Redacció, tramitació i execució de les obres d'urbanització
H1.- Promoció pública d'habitatges d'HPO de venda o lloguer

Consideracions:

Imatge actuació:

PROGRAMACIÓ

	fases	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Seguiment i tramitació dels Plans Parcials												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl (cessió 10%)	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
Total	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: [X] AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: [ ] CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: [ ]

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
STIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del Pla Parcial fins a la seva aprovació definitiva.	Indicadors de procés:	- Aprovació inicial. - Exposició al públic. - Informes de serveis tècnics i altres organismes.
	Indicadors de resultat:	Aprovació definitiva del Pla parcial.

OBSERVACIONS

Donat que tots els sectors pendents de desenvolupament són d'iniciativa privada no es podrà programar la seva execució. L'Ajuntament supervisarà la redacció i tramitació d'aquests documents i l'Estudi de diversificació tipològica d'habitatge (actuació U2) avaluarà les necessitats i prioritats de desenvolupament d'aquests sectors.

En cas d'incompliment dels terminis establerts pel PAUM pel desenvolupament d'aquests sectors es podria plantejar un canvi de sistema d'actuació a cooperació.

Alguns dels sectors que es podrien desenvolupar durant el període de vigència del PLH són:

- SUPP-4. "Les Parellades- Can Giralt"
- SUPP-16. "Can Girabals"
- SUPP-17. "Can Coll"

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	U4. SEGUIMENT I TRAMITACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL		
instrument	U4. DESENVOLUPAMENT DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL		
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	U4

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:	

Contingut:

Seguiment en la formulació i tramitació dels Projectes de reparcel·lació (es tracta de plans d'iniciativa privada).

Portar a terme les operacions tècniques i jurídiques necessàries per a definir la nova estructura de la propietat derivada de l'ordenació prevista en el planejament, i repartir entre els propietaris les càrregues de l'actuació

Recursos humans

Departament de Gestió Urbanística

Objectius:

- Situar l'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, si no ho ha fet el planejament.

- Obtenir el sòl que permeti construir habitatges de protecció oficial, de promoció pública.

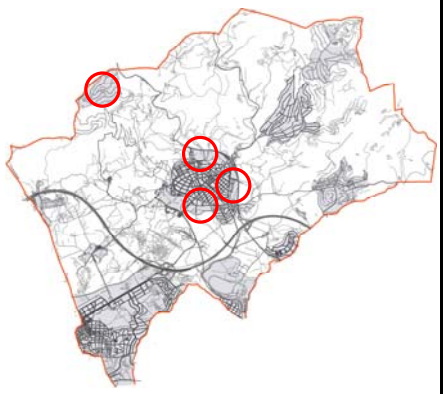
- Obtenir sòl per a sistema d'equipaments

- Obtenir sòl per a sistema d'espais lliures

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Imatge actuació:

Agent:

Junta de compensació

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Gestió Urbanística

Actuacions prèvies / condicionants:

U3.- Redacció i tramitació dels Plans parcials

Actuacions posteriors / derivades:

U5.- Redacció, tramitació i execució de les obres d'urbanització

H1.- Promoció pública d'habitatges d'HPO de venda o lloguer.

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Seguiment i tramitació dels Projectes de reparcel·lació												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacio -nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl (cessió 10%)	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
Total	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: [ ] AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: [X] CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: [ ]

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
STIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte de Reparcel·lació fins a la inscripció al Registre de la propietat i control dels indicadors.	Indicadors de procés:	- Aprovació inicial. - Exposició al públic. -Informes de serveis tècnics i altres organismes.
	Indicadors de resultat:	-Aprovació definitiva del Projecte reparcel·lació. -Inscripció al Registre de la propietat. -Cessió d'aprofitament a l'Admin. actuant.

OBSERVACIONS

(*) Els projectes de reparcel·lació definiran la superfície de terreny necessària per construir els m² de sostre que li correspondrien a l'ajuntament pel 10% de cessió d'aprofitament del sector.

Donat que la majoria de sectors i polígons pendents de gestió urbanística són d'iniciativa privada no es podrà programar la seva execució. L'Ajuntament supervisarà la redacció i tramitació dels corresponents Projectes de Reparcel.lació i l'Estudi de diversificació tipològica d'habitatge (actuació U2) avaluarà les necessitats i prioritats de desenvolupament d'aquests sectors.

Alguns dels sectors i polígons que es podrien desenvolupar durant el període de vigència del PLH són els indicats en l'actuació anterior, a més d'altres que ja tenen aprovada definitivament la tramitació urbanística del planejament derivat.

- SUPP-4. "Les Parellades- Can Giralt"
- SUPP-16. "Can Girabals"
- SUPP-17. "Can Coll"
- SUPP-5. "Can Mestre"

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	U5. SEGUIMENT I TRAMITACIÓ DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL		
instrument	U5. REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I EXECUCIÓ DE PROJECTES D'URBANITZACIÓ		
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	U5

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2014	Adreça:

Contingut:

Seguiment en la formulació i tramitació dels Projectes d'urbanització (es tracta de plans d'iniciativa privada).

Recursos humans

Departament de Planejament Urbanístic

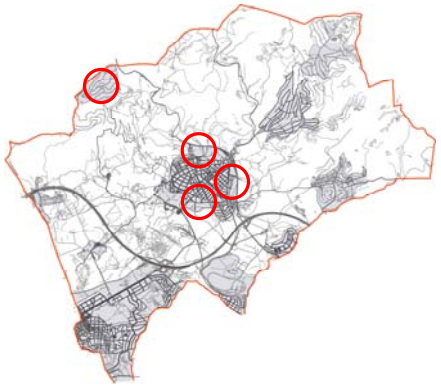
Objectius:

- Definir i executar les obres d'urbanització necessàries per a urbanitzar el polígon residencial i portar-les a terme.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Població de Sant Pere de Ribes en general.

Agent:

Junta de compensació

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament Urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

U3.- Tramitació del planejament derivat de sectors residencials.
U4.- Desenvolupament de la gestió urbanística de sectors i polígons d'actuació residencial.

Actuacions posteriors / derivades:

H1.- Promoció pública d'habitatges de protecció oficial de venda o lloguer.

Consideracions:

Imatge actuació:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Tramitació del Projecte d'Urbanització												
2	Seguiment de les obres d'urbanització												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacio -nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl (cessió 10%)	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
Total	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☒ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☐

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
STIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte d'urbanització.	Indicadors de procés:	Estat de tramitació, aprovacions parcials i definitiva del Projecte d'Urbanització
	Indicadors de resultat:	Execució de les obres

OBSERVACIONS

Donat que la majoria de sectors i polígons pendents de gestió urbanística són d'iniciativa privada no es podrà programar la seva execució. L'Ajuntament supervisarà la redacció i tramitació dels corresponents Projectes d'Urbanització.

Alguns dels sectors i polígons que es podrien desenvolupar durant el període de vigència del PLH són els indicats en l'actuació anterior, a més d'altres que ja tenen aprovada definitivament la tramitació urbanística del planejament derivat:

SUPP-4. "Les Parellades- Can Giralt", SUPP-16. "Can Girabals", SUPP-17. "Can Coll", SUPP-5. "Can Mestre"

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	H1.1- PROMOCIÓ SUPP-9 SECTOR MERCAT- PARC CENTRAL		
instrument	H1. PROMOCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER		
camp	H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	H1.1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012		2014	Adreça:	SUPP-9. SECTOR MERCAT-PARC CENTRAL

Contingut:

Constitució del dret a la construcció i l'explotació de 120 habitatges de protecció oficial a un superficiari.

Localització gràfica:

Objectius:

- Incrementar el fons del PMSH.
- Fer viable la promoció i construcció de 120 habitatges de protecció oficial per fer front a les tasques de gestió que això comporta: dret de superfície dels terrenys provinents de cessió d'aprofitament i que es volen destinar a habitatge de lloguer.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge.
- Llei 22/2001 de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent (art. 1 a 5).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Demandants d'habitatge social.

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament i altres promotors públics.

Gestor Principal (Ajuntament):

Empresa municipal o Ens local de gestió

Actuacions prèvies / condicionants:

Actuacions posteriors / derivades:

Documentació complementària:

Consideracions:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del projecte bàsic i executiu d'edificació												
2	Constitució del dret de superfície												
3	Construcció de la promoció												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges										
En altres classes de sòl (cessió)	Sòl m²										
	Sostre m²					11.562	11.562				11.562
	Habitatges					120	120				120
Total	Sòl m²										
	Sostre m²					11.562	11.562				11.562
	Habitatges					120	120				120

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☒

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital				2.490.441			2.490.441€
	Total ingressos				2.490.441			2.490.441€
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							0

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES	2.490.441€			
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari

OBSERVACIONS

S'ha considerat que la promoció s'executaria a través de l'empresa municipal o d'un tercer agent.

Per tant a l'Ajuntament no li suposa despeses per construcció de la promoció ni ingressos per vendes o lloguer. Únicament s'ha considerat els ingressos que li reportaria en concepte de Dret de superfície.

Aquesta forma de disposició dels terrenys del PMSH comporta per al beneficiari la limitació de tractar-se d'un dret temporal, la qual cosa orienta les possibles promocions cap al règim de lloguer protegit.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	H1.2- PROMOCIÓ SUPP-5 SECTOR CAN MESTRE		
instrument	H1. PROMOCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER		
camp	H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	H1.2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012		2014	Adreça:	SUPP- 5. CAN MESTRE

Contingut:

Constitució del dret a la construcció i l'explotació de 17 habitatges de protecció oficial i 8 de preu concertat a un superficiari.

Objectius:

- Incrementar el fons del PMSH
- Fer viable la promoció i construcció de 17 habitatges de protecció oficial i 8 de preu concertat per fer front a les tasques de gestió que això comporta: dret de superfície dels terrenys provinents de cessió d'aprofitament i que es volen destinar a habitatge de lloguer.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge.
- Llei 22/2001 de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent (art. 1 a 5).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Localització gràfica:

Beneficiaris:

Demandants d'habitatge social.

Agent:

Ajuntament i altres promotors públics.

Gestor Principal (Ajuntament):

Empresa municipal o Ens local de gestió

Actuacions prèvies / condicionants:

U4. Redacció i tramitacio del corresponent Projecte de reparcel.lació del SUPP-5.

U5. Redacció, tramitació i execució de les obres d'urbanització del SUPP-5.

Actuacions posteriors / derivades:

Documentació complementària:

Consideracions:

Cal tenir en compte que aquest sector encara no disposa del PR aprovat ni de les obres d'urbanització recepcionades, actuacions prèvies que condicionen la possibilitat d'execució d'aquestes promocions d'habitatge. (actuacions U4 i U5)

Imatge actuació:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del projecte bàsic i executiu d'edificació												
2	Constitució del dret de superfície												
3	Construcció de la promoció												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges										
En altres classes de sòl (cessió 10%)	Sòl m²										
	Sostre m²				1.043	2.086	3.129				3.129
	Habitatges				8	17	25				25
Total	Sòl m²										
	Sostre m²				1.043	2.086	3.129				3.129
	Habitatges				8	17	25				25

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☒

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital				796.791			796.791€
	Total ingressos				796.791			796.791€
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES	796.791 €			
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari

OBSERVACIONS

S'ha considerat que la promoció s'executaria a través de l'empresa municipal o d'un tercer agent.

Per tant a l'Ajuntament no li suposa despeses per construcció de la promoció ni ingressos per vendes o lloguer. Únicament s'ha considerat els ingressos que li reportaria en concepte de Dret de superfície.

Aquesta forma de disposició dels terrenys del PMSH comporta per al beneficiari la limitació de tractar-se d'un dret temporal, la qual cosa orienta les possibles promocions cap al règim de lloguer protegit.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	H2.1 PROMOCIÓ ANTIC TEATRE DE ROQUETES		
instrument	H2. PROMOCIÓ D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS		
camp	H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	H2.1

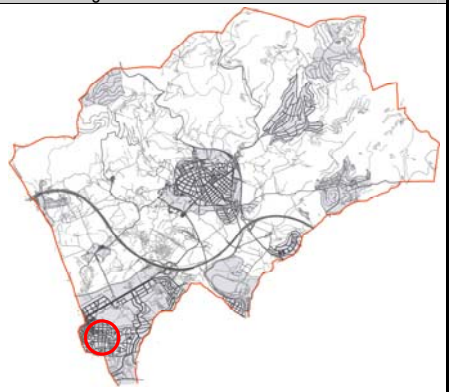
DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2014	Adreça:	Antic Teatre de Les Roquetes

Contingut:

Utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals per a la construcció i promoció de 24 habitatges dotacionals públics amb serveis tutelats per a gent gran.

Localització gràfica:



Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges destinats a col.lectius específics quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 34.5 i 58.1)
- Reglament d'Obres i Serveis dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Població amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social.

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament i altres promotors públics.

Gestor Principal (Ajuntament):

Empresa municipal o Ens local de gestió

Actuacions prèvies / condicionants:

U1. Creació de la clau del sistema d'habitatges dotacionals. Qualificació i reserva de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

Actuacions posteriors / derivades:

Documentació complementària:

PROGRAMACIÓ

fases		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del projecte bàsic i executiu d'edificació												
2	Constitució de la concessió administrativa de sòl												
3	Construcció de la promoció												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²										
	Sostre m²							1.440			1.440
	Habitatges							24			24
En altres classes de sòl (cessió 10%)	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges										
Total	Sòl m²										
	Sostre m²							1.440			1.440
	Habitatges							24			24

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☒

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital			310.166				310.166
	Total ingressos			310.166				310.166
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES	310.166			
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic

OBSERVACIONS

S'ha considerat que la promoció s'executaria a través de l'empresa municipal o d'un tercer agent. Per tant a l'Ajuntament no li suposa despeses per construcció de la promoció ni ingressos per vendes o lloguer. Únicament s'ha considerat els ingressos que li reportaria en concepte de Concessió administrativa de sòl.

Aquesta fórmula jurídica s'aplica en les promocions d'habitatges o allotjaments en terrenys qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic, quan l'Ajuntament no té capacitat per a realitzar la promoció directament, i permet concedir aquesta activitat a una entitat privada sense ànim de lucre o a un promotor social, sense perdre en cap cas la titularitat pública dels terrenys.

PLA LOCAL HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009 - 2014			
actuació	H2.2 PROMOCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL A RIBES		
instrument	H2. PROMOCIÓ D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS		
camp	H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	H2.2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2014	Adreça:

Contingut:

Utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals per a la construcció i promoció de 20 habitatges dotacionals públics amb serveis tutelats per a gent gran. Localització a determinar, sobre un terreny de l'actual sistema d'equipaments.

Localització gràfica:

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges destinats a col.lectius específics quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.

Marc Legal:

- DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 34.5 i 58.1)
- Reglament d'Obres i Serveis dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Població amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social.

Imatge actuació:

Agent:

Ajuntament i altres promotors públics.

Gestor Principal (Ajuntament):

Empresa municipal o Ens local de gestió

Actuacions prèvies / condicionants:

Qualificació i reserva de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

Actuacions posteriors / derivades:

U1. Creació de la clau del sistema d'habitatges dotacionals

Documentació complementària:

PROGRAMACIÓ

	fases	2009 1er sem	2009 2n sem	2010 1er sem	2010 2n sem	2011 1er sem	2011 2n sem	2012 1er sem	2012 2n sem	2013 1er sem	2013 2n sem	2014 1er sem	2014 2n sem
1	Redacció del projecte bàsic i executiu d'edificació												
2	Constitució de la concessió administrativa de sòl												
3	Construcció de la promoció												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²										
	Sostre m²							1.200			1.200
	Habitatges							20			20
En altres classes de sòl (cessió 10%)	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges										
Total	Sòl m²										
	Sostre m²							1.200			1.200
	Habitatges							20			20

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: X

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital				258.472			
	Total ingressos				258.472			
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES	258.472			
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic

OBSERVACIONS

S'ha considerat que la promoció s'executaria a través de l'empresa municipal o d'un tercer agent. Per tant a l'Ajuntament no li suposa despeses per construcció de la promoció ni ingressos per vendes o lloguer. Únicament s'ha considerat els ingressos que li reportaria en concepte de Concessió administrativa de sòl.

Aquesta fórmula jurídica s'aplica en les promocions d'habitatges o allotjaments en terrenys qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic, quan l'Ajuntament no té capacitat per a realitzar la promoció directament, i permet concedir aquesta activitat a una entitat privada sense ànim de lucre o a un promotor social, sense perdre en cap cas la titularitat pública dels terrenys.

ANNEX 3. PLÀNOLS

1. ENCAIX TERRITORIAL

2. ESTRUCTURA DEL TERRITORI

3- PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL

4. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

5A. PLANEJAMENT VIGENT. NUCLI DE RIBES

5B. PLANEJAMENT VIGENT. NUCLI DE LES ROQUETES

6. SECTORS DE DESENVOLUAMENT

7A. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. NUCLI DE RIBES

7B. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. NUCLI DE LES ROQUETES

Diputació Barcelona
xarxa de municipis

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

GMG PLANS I PROJECTES, SL

din A1: 1/ 15.000
din A3: 1/ 30.000

0 150 300 600

ENCAIX TERRITORIAL 1

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014

NOVEMBRE 2009

Can Girabals
Can Pere de la Plana
Els Vinyals
Can Lloses-Can Marcer
Ribes
Mas Alba
Mas Parés de dalt
Can Macià
Torre del Veguer
Puigmoltó
Les Torres
Vallpineda
Els Cards
FFCC VAL NCIA-BARCELONA
Vilanoveta
Rocamar
RONDA IB RICA
Mas d'en Serra
Les Roquetes
FFCC VALÈNCIA-BARCELONA
MAR MEDITERRANIA
Sitges

LLEGENDA

TEIXITS TRAMA URBANA:

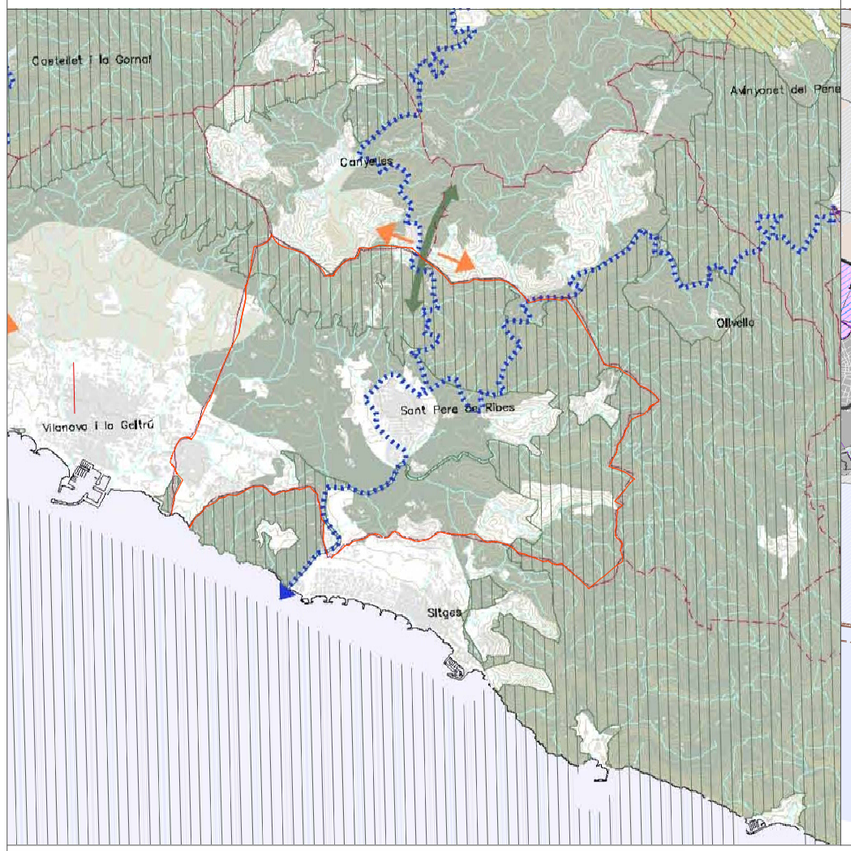
- NUCLI HIST□RIC.
- FRONTS DE CASES.
- EIXAMPLE.
- POL□GON D'HABITATGES.
- CIUTAT JARD□.
- CREIXEMENTS MARGINALS.
- EDIFICACIONS RURALS.

LLEGENDA PARC DEL GARRAF:

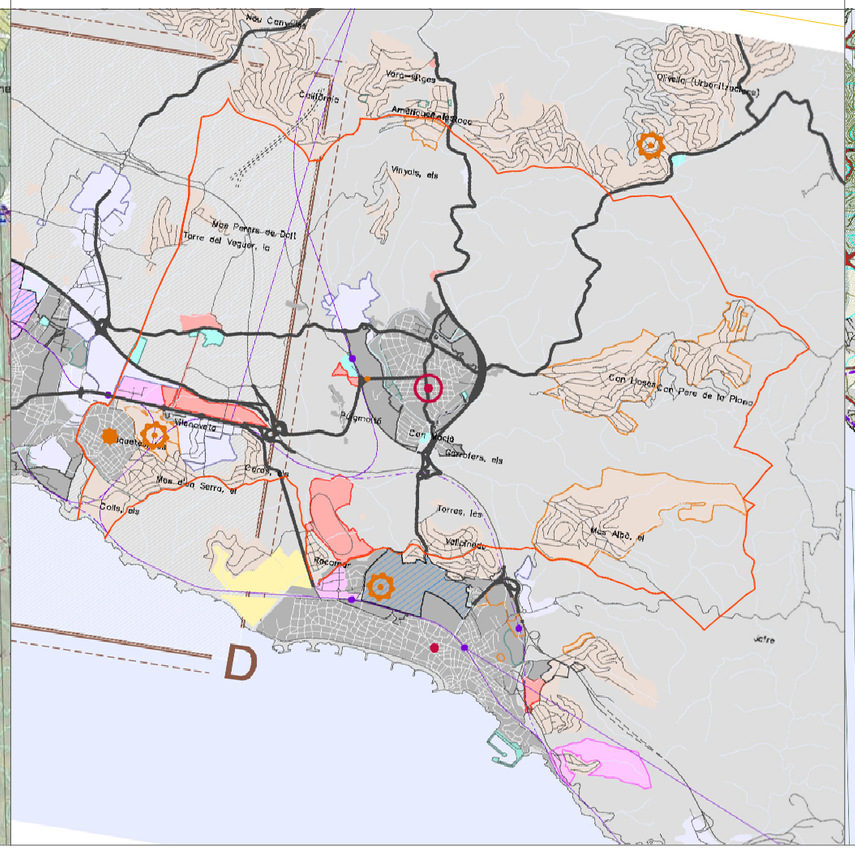
- L□MIT PLA ESPECIAL
- ZONA D□INTER□S NATURAL
- ZONA AGRICOLA
- ZONA TRACTAMENT ESPECIAL
- ZONA D'ALT INTER□S ECOL□GIC I PAISATGÍSTIC
- ZONA SUBJECTA A ORDENACI□ PREEXISTENT
- SISTEMA GENERAL DE PARCS FORESTALS

- EDIFICIS RELIGIOSOS
- MASIES
- CONSTRUCCIONS AGR□COLES COMPLEMENT□RIES
- CONSTRUCCIONS DE CAR□CTER MILITAR
- NUCLIS EDIFICATS
- ALTRES ELEMENTS
- ELEMENTS ARQUEOL□GICS
- E EQUIPAMENTS

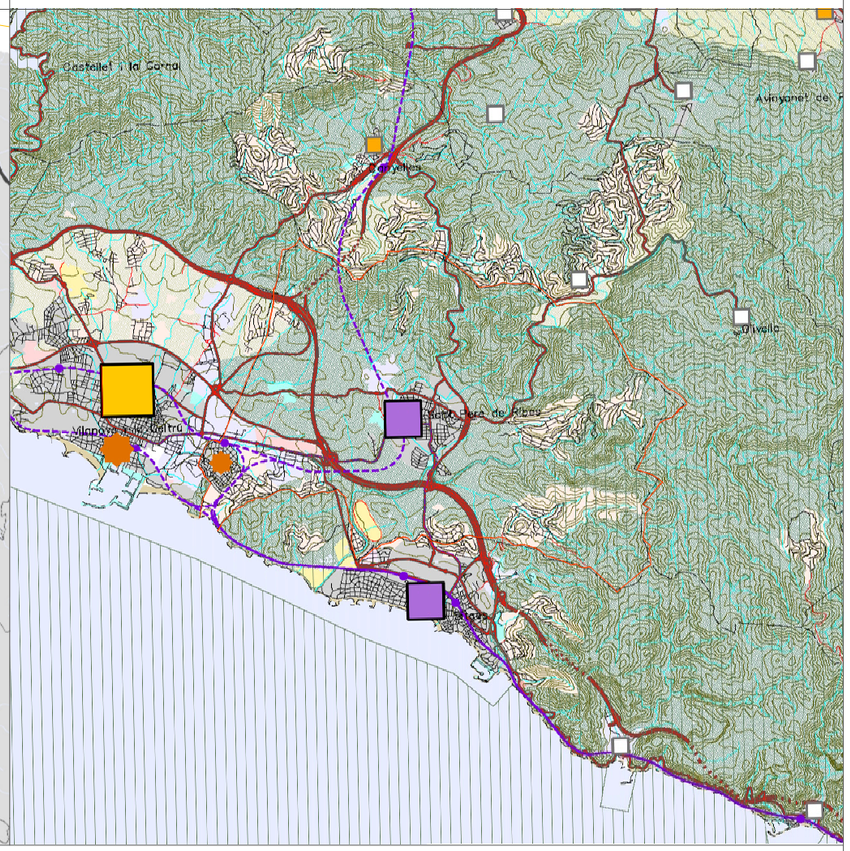
SISTEMA D'ESPAIS OBERTS.PROPOSTA



SISTEMÀ URBÀ. ESTRATÈGIES URBANES



SISTEMA URBÀ. ESTRUCTURA NODAL DEL TERRITORI



Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes

Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari

Espais de protecció especial de la vinya

Espais de protecció preventiva

Connectors

Connectors amenaçats per continus urbans

Corredors fluvials

Límits municipals

Sectors en sol urbà (AMB)

Residencial en desenvolupament

de caracter mixt en desenvolupament

sectors d'activitat en desenvolupament

planejats sense desenvolupar

altres propostes de sectors

ESTRATÈGIES URBANES

Continus urbans intermunicipals

Centres urbans

Àrees de transformació urbana d'interès metropolità

Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità

Noves centralitats urbanes

Àrees especialitzades residencials a reestructurar

Àrees especialitzades industrials a transformar

Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

Àmbits de reforçament nodal metropolità

D — Àrees urbanes de desenvolupament nodal

E — Eixos urbans de desenvolupament nodal

P — Àrees urbanes de polarització

Estratègies per nuclis urbans

Creixement mitjà

Creixement moderat

Millora urbana i compleció

Manteniment del caràcter rural

Estratègies per àrees especialitzades

Reducció/extinció

E — Localització equipaments

INFRAESTRUCTURES

Infraestructura viària

Infraestructura ferroviària

(Traçats i enllaços indicatius)

MODEL TERRITORIAL

Centres de continus urbans metropolitans

Barcelona

Subcentres principals del continu urbà >100.000 hab.

Subcentres principals dels continus urbans intermunicipals

Subcentres del continu urbà 10.000 - 40.000 hab.

Subcentres del continu urbà >10.000 hab.

Nodalitats

Polaritats territorials de l'arc metropolità

Polaritat comarcal

Polaritat comarcal complementària

Polaritat municipal estructurant

Petit nucli urbà

Petit nucli rural

INFORMACIÓ DE BASE

Tipologies de tebdits

Nuclis urbans i les seves extensions
Amb capacitat de desenvolupament

Àrees especialitzades residencials
Amb capacitat de desenvolupament

Àrees especialitzades industrials
Amb capacitat de desenvolupament

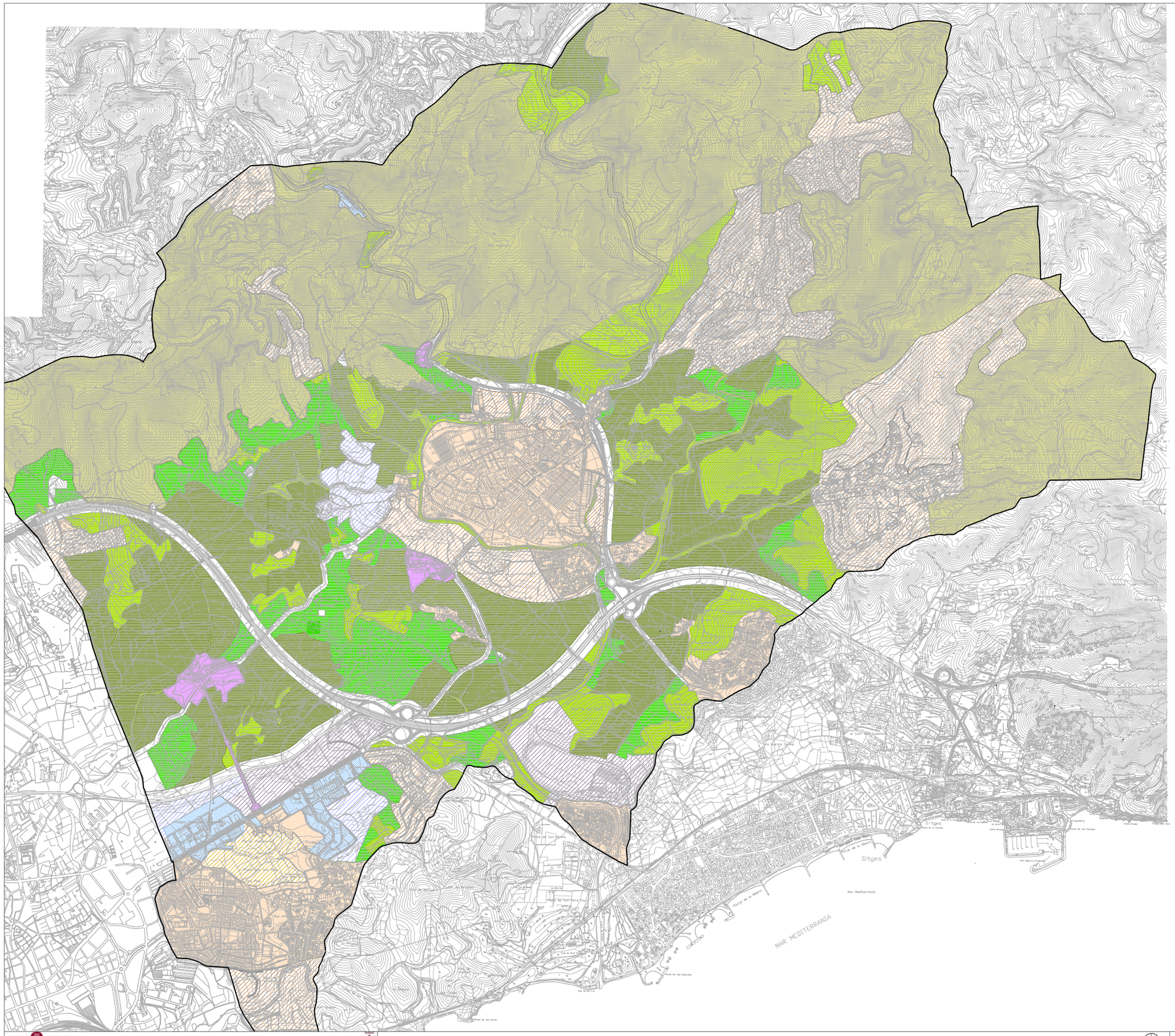
Àrees especialitzades terciaries
Amb capacitat de desenvolupament

Àrees especialitzades d'infraestructures
Amb capacitat de desenvolupament

Àrees especialitzades d'equipaments
Amb capacitat de desenvolupament

Àrees especialitzades d'equipaments extensius
Amb capacitat de desenvolupament

Àrees especialitzades d'ús mixt
Amb capacitat de desenvolupament



LLEGENDA

SÒL URBÀ:

- HABITATGE.
- INDUSTRIAL.
- TERCIARI.

SÒL URBANITZABLE:

- DIVERSOS.
- HABITATGE.
- INDUSTRIAL.
- TERCIARI.
- EQUIPAMENT.

SÒL NO URBANITZABLE:

- SRC-1 ZONA LLIURE PERMANENT.

SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ:

- SRP-1 PARC DE GARRAF.
- SRP-2 ZONA D'INTERÈS NATURAL.
- SRP-3 ZONA D'INTERÈS AGRÍCOLA.
- SRP-4 ZONA D'INTERÈS PAISATGÍSTIC.

CLAUS URBANÍSTIQUES

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

A1. Parc forestal públic
A2. Parcs, jardins i places públiques
A3. Valls de riera
A4. Litoral
A5. Itineraris de vianants

SISTEMES DE COMUNICACIONS

B1. Xarxa viària territorial
B2. Xarxa viària urbana
B3. Xarxa de camins rurals
B4. Xarxa ferroviària

SISTEMES DE SERVEIS

C1. Infraestructures de serveis tècnics
C2. Infraestructures de serveis viaris
C3. Estació de serveis

SISTEMES D'EQUIPAMENTS

D8. Cementiri

Diputació Barcelona
xarxa de municipis

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

GMG PLANS I PROJECTES, SL

Unió, 1 08221 Terrassa, Tel. 99 786 92 45 Fax 99 784 72 46 gmg@gmgprojectes.com

dln A1: 1/ 15.000
dln A3: 1/ 30.000

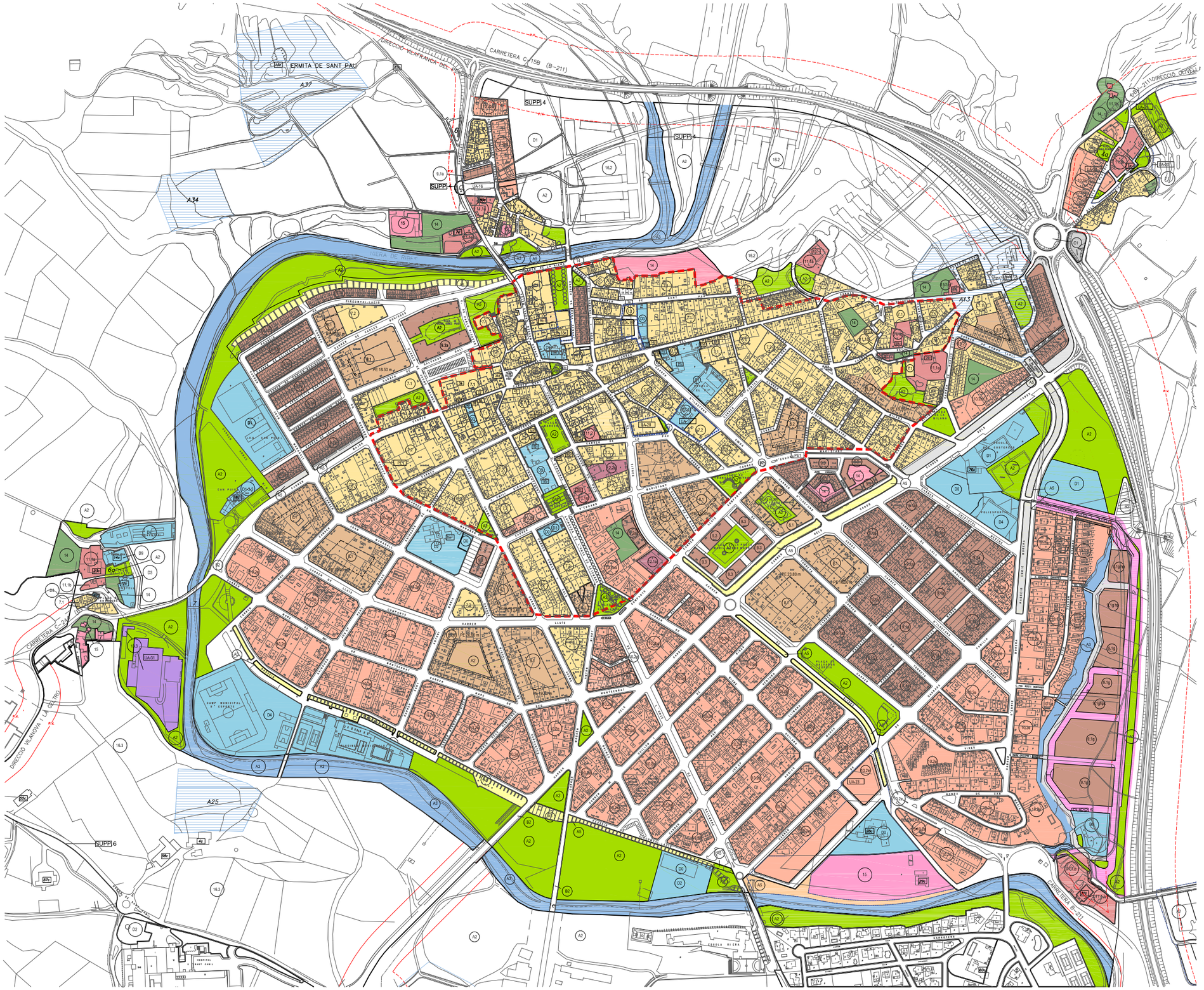
0 150 300 600

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

4

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014

NOVEMBRE 2009



LLEGENDA

- PE 14.08 m — FONDÀRIA EDIFICABLE
- UA1 — UNITAT D'ACTUACIÓ
- ÀMBIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ÀMBIT PLA ESPECIAL PE1 NUCLI ANTIC RIBES
- A2 — POSICIÓ INDICATIVA DE SISTEMA
- 7.1 — QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SOL
- 90c — INVENTARI D'EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC
- DELIMITACIÓ ÀREES PROTECCIÓ PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC
- A13 — ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA

CLAUS URBANÍSTIQUES

ZONES

- 7.1 CASC ANTIC
- 7.2 RENOVACIÓ O DENSIFICACIÓ
- 8.1 EIXAMPLE RIBES
- 8.2a EIXAMPLE RIBES ESPECIAL REGULACIÓ ALÇÀRIA
- 9.1a VOLUMETRIA ESPECÍFICA HABITATGE ARRENGLERAT INT. I
- 9.2a VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS INTENSITAT I
- 10.2a CIUTAT JARDÍ EN UNIHABITATGE-PLURIHABITATGE INT. II
- 10.2e CIUTAT JARDÍ EN UNIHABITATGE-PLURIHABITATGE INT. V
- 11.1a EDIFICIS PROTEGITS EN CATÀLEG
- 11.1b ALTRES EDIFICIS A PROTEGIR
- 11.2 ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT
- 12.1a ZONA TERCIÀRIA-COMERCIAL INTENSITAT I
- 12.2a ZONA TERCIÀRIA-TURÍSTICA INTENSITAT I
- 14 ZONA DE VERD PRIVAT
- 15 ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ÚS ACTUAL

SISTEMES

- D0 RESERVA D'EQUIPAMENT
- D1 EQUIPAMENT EDUCATIU
- D2 EQUIPAMENT SANITARI-ASSISTENCIAL
- D3 EQUIPAMENT ASSOCIATIU-CULTURAL
- D4 EQUIPAMENT ESPORTIU-LLEURE
- D5 EQUIPAMENT ADMINISTRATIU
- D6 EQUIPAMENT ADMINISTRATIU
- D7 MERCATS I ABASTAMENT
- D8 CEMENTIRI
- D9 EQUIPAMENT RELIGIÓS
- A2 PARCS, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES
- A3 VALLS DE RIERA
- A5 ITINERARIS DE VIANANTS
- B2 XARXA VIÀRIA URBANA

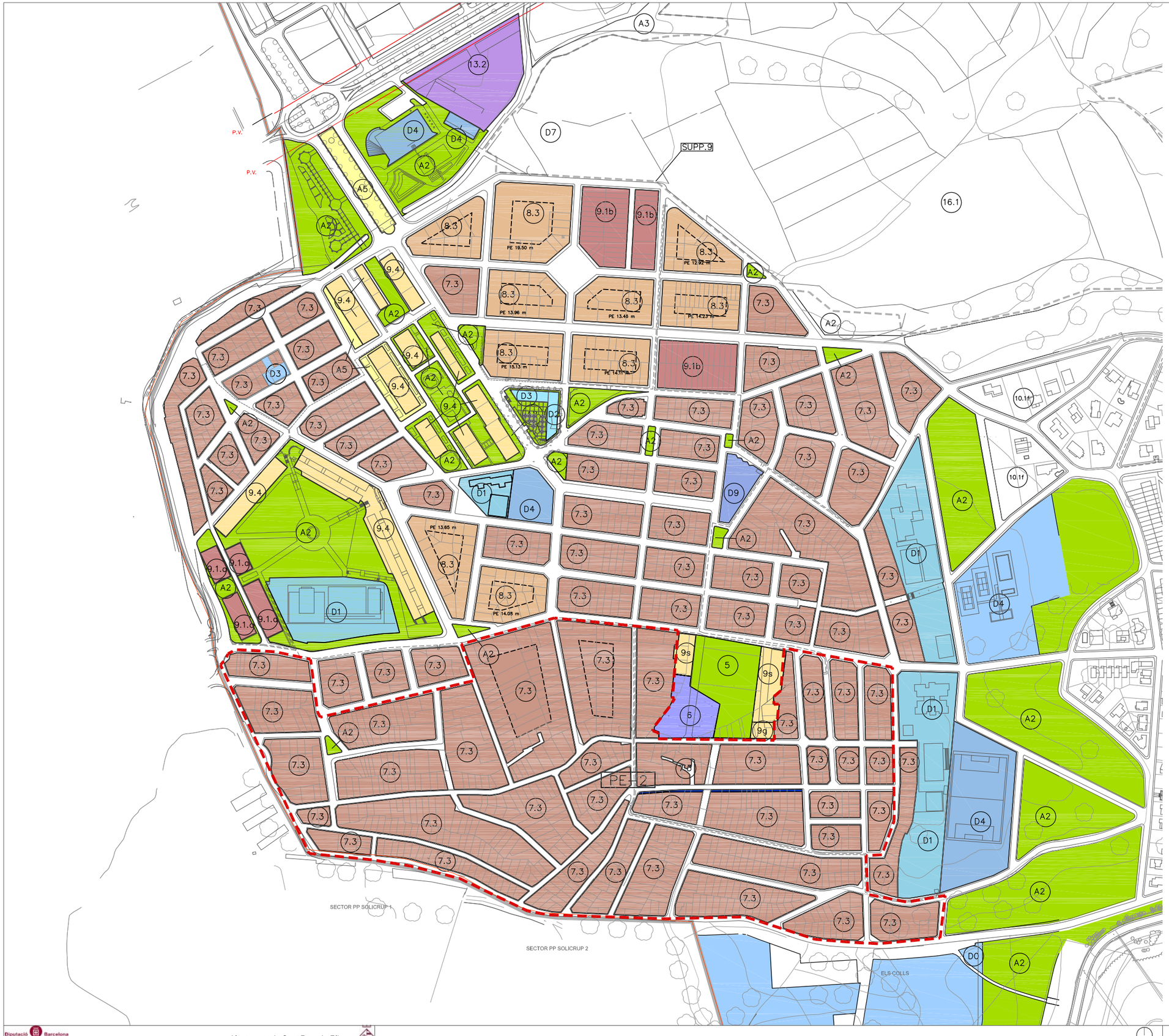
PGOU SANT PERE DE RIBES

Diputació Barcelona xarxa de municipis
Ajuntament de Sant Pere de Ribes
GMG PLANS I PROJECTES, SL
Urb. 1 · 08221 Terrassa · Tel. 93 786 92 45 · Fax 93 783 72 46 · gmg@gmgarquitectes.com

din A1: 1/ 2.000
din A3: 1/ 4.000
0 20 40 80

PLANEJAMENT VIGENT. NUCLI DE RIBES 5a

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014
NOVEMBRE 2009



LLEGENDA

- LÍMIT NUCLI
- P.V. — PROTECCIÓ DE SISTEMA VIARI
- PE 14.08 m — FONDÀRIA EDIFICABLE
- UA1 — UNITAT D'ACTUACIÓ
- ÀMBIT UNITAT D'ACTUACIÓ UA-2
- ÀMBIT PLA PARCIAL SUPP.9
- ÀMBIT PLA ESPECIAL PE2 SECTOR CERVERETA
- A2 — POSICIÓ INDICATIVA DE SISTEMA
- 7.1 — QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SOL

CLAUS URBANÍSTIQUES

ZONES

- 7.3 — NUCLI ROQUETES
- 8.3 — EIXAMPLE ROQUETES
- 9.1 — VOLUMETRIA ESPECÍFICA HABITATGE ARRENGLARAT
- 9.4 — POLÍGON D'HABITATGES
- 9s/g — ZONA DE BLOCS
- 13.2 — ZONA INDUSTRIAL. INTENSITAT 2

SISTEMES

- D1 — EQUIPAMENT EDUCATIU
- D2 — EQUIPAMENT SANITARI-ASSISTENCIAL
- D3 — EQUIPAMENT ASSOCIATIU-CULTURAL
- D4 — EQUIPAMENT ESPORTIU-LLEURE
- 6 — SISTEMA EQUIPAMENT LOCAL-Administratiu-social
- D9 — EQUIPAMENT RELIGIÓS
- A2 — PARCS, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES
- A5 — ITINERARIS DE VIANANTS
- AFECTACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

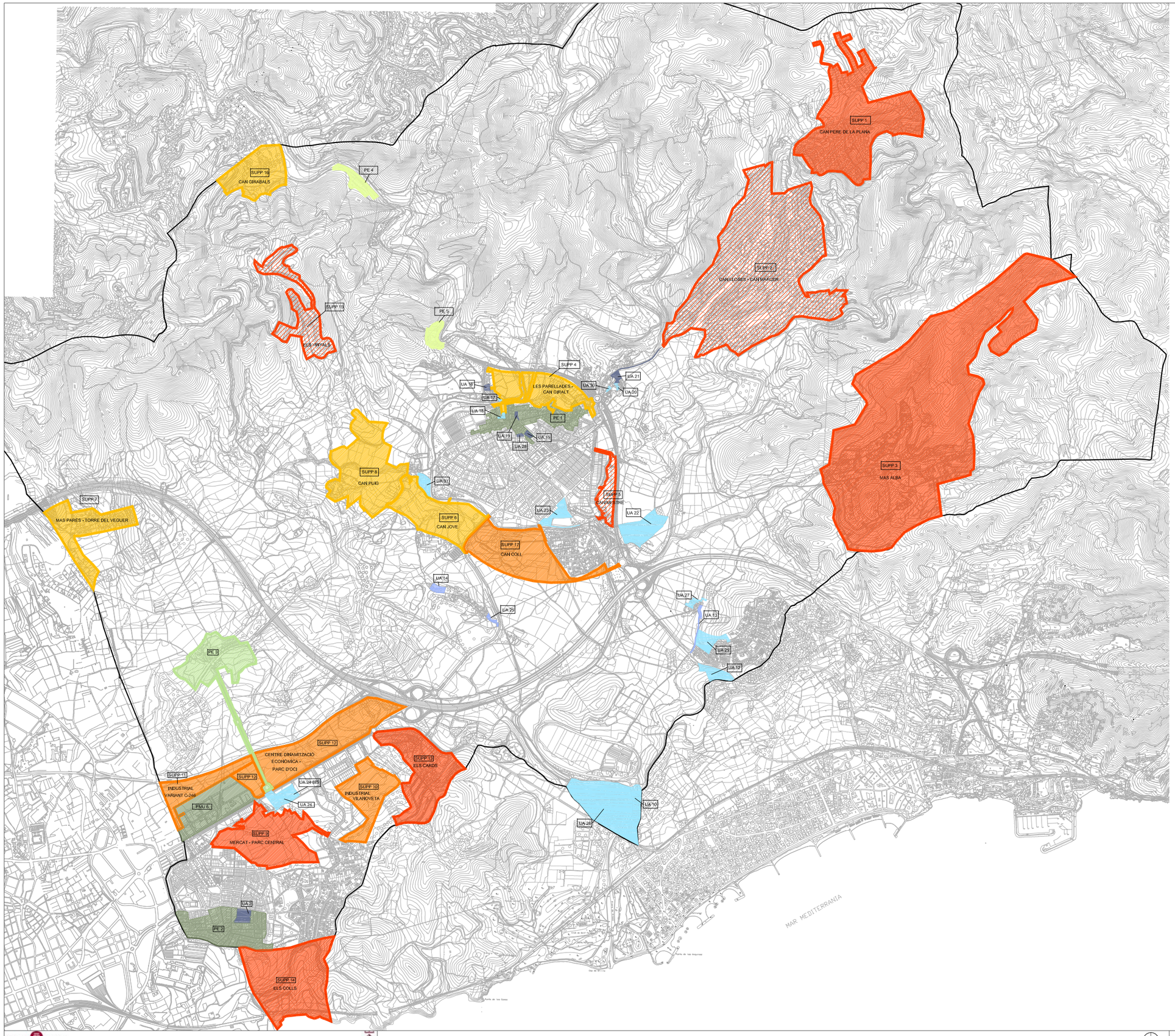
PGOU ZONA ROQUETES

Diputació Barcelona xarxa de municipis
Ajuntament de Sant Pere de Ribes
GMG PLANS I PROJECTES, SL
Unió, 1 08221 Terrassa Tel. 93 786 92 45 Fax 93 783 72 46 gmg@gmgarquitectes.com

din A1: 1/ 2.000
din A3: 1/ 4.000
0 20 40 80

PLANEJAMENT VIGENT. NUCLI DE LES ROQUETES 5b

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014
NOVEMBRE 2009



UNITATS D'ACTUACIÓ

UNITATS D'ACTUACIÓ SENSE INICIAR GESTIÓ I/O PROJECTE D'URBANITZACIÓ

UA-10 Minivilles
UA-12 Creu del terme Vallpineda
UA-17 Can Guillem
UA-18 Casa Cremada
UA-20 Palou Alt
UA-22 Els Garrofers
UA-23 El Racó del Carme
UA-24 Vilanoveta Nord
UA-24bis Vilanoveta Nord
UA-26 Rocamar
UA-27 Les Torres-2
UA-29 Vallpineda-3
UA-30 Gala Placídia
UA-31 Zona Industrial Giravi-Giramí Sota-Ribes

UNITATS D'ACTUACIÓ AMB GESTIO I/O PROJECTE D'URBANITZACIÓ INICIATS

UA-13 Les Torres-1
UA-14 Pulgmoltó
UA-25 Sector Llevant - Pulgmoltó

UNITATS D'ACTUACIÓ AMB GESTIO I/O PROJECTE D'URBANITZACIÓ FINALITZATS

UA-2 Vinya d'en Petaca
UA-15 Ca l'Ignasi Roig
UA-16 Can Carbonell
UA-19 Fàbrica tèxtil Miret
UA-21 Carretera d'Olivella
UA-28 Carreteró de la Torreta

PLANS ESPECIALS O PLANS DE MILLORA URBANA

PE o PMU SENSE INICIAR PLANEJAMENT

PE4. Indústria Les Herbes del Racó
PE5. Sector Servels BV-211

PE o PMU AMB PLANEJAMENT INICIAT

PE3. Solers

PE o PMU AMB PLANEJAMENT FINALITZAT

PE1. Casc antic Ribes
PE2. Cervereta-Sollcrup
PE6. Sector de reconversi□ Vilanoveta

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SÒL URBANITZABLE SENSE INICIAR TRAMITS PLANEJAMENT

SUPP-7 Mas Parés/ Torre del Veguer
SUPP-16 Can Girabals
SUPP-4 Les Parellades- Can Giralt
SUPP-6 Can Jove
SUPP-8 Sector Tecnol□gic de Can Puig

SÒL URBANITZABLE AMB PLANEJAMENT INICIAT

SUPP-17 Can Coll
SUPP-10 Sector Industrial Vilanoveta
SUPP-11 Sector industrial variant C-246
SUPP-12 Centre de dinamització econòmica parc d'ocl

SÒL URBANITZABLE AMB PLANEJAMENT FINALITZAT

SUPP-2 Can Lloses -Can Marcer
SUPP-13 Els Cards
SUPP-14 Els Colls
SUPP-1 Can Pere de la Plana
SUPP-3 Mas Alba
SUPP-9 Sector mercat- Parc Central
SUPP-5 Can Mestre
SUPP-15 Els Vinyals

Diputació Barcelona
xarxa de municipis

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

GMG PLANS I PROJECTES, SL

dln A1: 1/ 150.000
dln A3: 1/ 300.000

SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

6

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014

NOVEMBRE 2009

LLEGENDA

AREES QUALIFICADES AMB SISTEMA EQUIPAMENT

EQUIPAMENTS EXISTENTS

Diputació Barcelona xarxa de municipis

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

GMG PLANS I PROJECTES, SL
Urb. 1 08251 Terrassa Tel. 93 786 90 45 Fax 93 783 72 46 gmg@gmgplans.iberlles.com

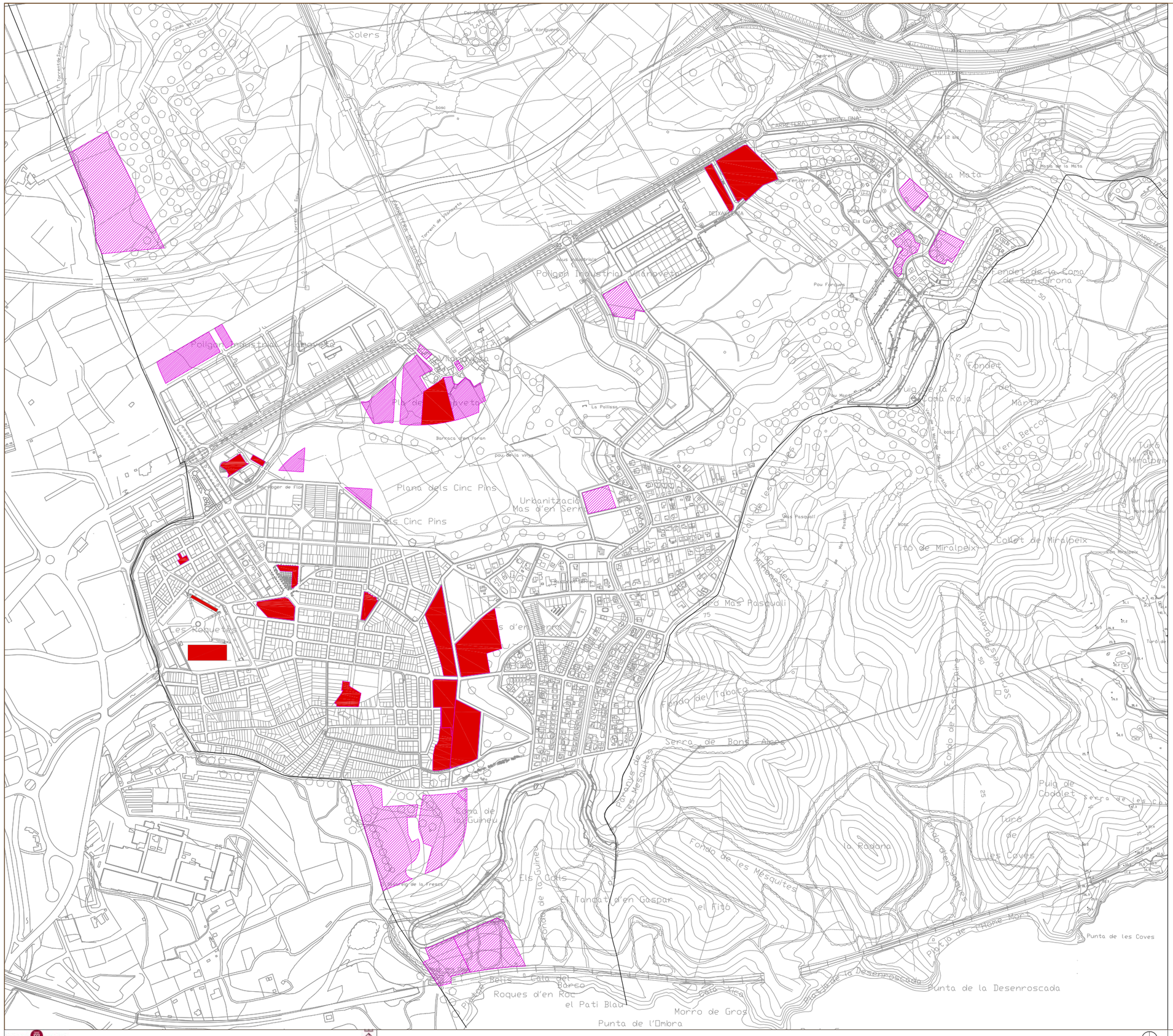
din A1: 1/ 25.000
din A3: 1/ 50.000

0 150 300 600

SISTEMA D'EQUIPAMENTS, NUCLI DE RIBES 7a

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014

NOVEMBRE 2009



LLEGENDA

- AREES QUALIFICADES AMB SISTEMA EQUIPAMENT
- EQUIPAMENTS EXISTENTS

Diputació Barcelona xarxa de municipis

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

GMG PLANS I PROJECTES, SL

din A1: 1/25.000
din A3: 1/50.000

0 150 300 600

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. NUCLI DE LES ROQUETES 7b

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES 2009-2014

NOVEMBRE 2009

ANNEX 4. ALTRES ANNEXES

4.1. INFORME DE LA PREVISIÓ DE LA DEMANDA DEMOGRÀFICA DE SANT PERE DE RIBES REALITZAT PEL CENTRE D'ESTUDIS DEMOGRÀFICS DE LA UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA

4.2. ESTUDI DE LA DEMANDA INTERNA DE SANT PERE DE RIBES REALITZAT PER CERES

4.3. TAULES D'ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

4.4. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES. MEMÒRIA PARTICIPATIVA.

4.1. INFORME DE LA PREVISIÓ DE LA DEMANDA DEMOGRÀFICA DE SANT PERE DE RIBES REALITZAT PEL CENTRE D'ESTUDIS DEMOGRÀFICS DE LA UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA

Centre d'Estudis Demogràfics

PREVISIÓ DE DEMANDA RESIDENCIAL DEL MUNICIPI DE SANT PERE DE RIBES (2005-2015)

Informe elaborat per al Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals

Direcció:
Dr. Juan Antonio Módenes
Suport tècnic:
Teresa Menacho

Març de 2006

Generalitat de Catalunya

Universitat Autònoma de Barcelona

INFORME PER A L'INSTITUT D'URBANISME, HABITATGE I ACTIVITATS LOCALS

« PREVISIÓ DE LA DEMANDA RESIDENCIAL DEL MUNICIPI DE SANT PERE DE RIBES(2005-2015)»

Presentació

En aquest document s'exposen els principals resultats del treball que el Centre d'Estudis Demogràfics ha realitzat per a l'Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals sota el títol **"Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Sant Pere de Ribes"** en el marc del conveni formalitzat entre amdues institucions. El treball s'estructura en en quatre parts. En la primera figura una breu introducció. En la segona es comenta la metodologia i les hipòtesis formulades per a la projecció demogràfica bàsica i l'evolució de la població i el nombre de llars. En la tercera part es presenten els resultats de la projecció de llars i la interpretació en forma de necessitat residencials. Finalment, un apartat de conclusions que resumeix sintèticament els principals resultats.

Bellaterra, 27 de març de 2006
Centre d'Estudis Demogràfics

Juan Antonio Módenes Cabrerizo

ÍNDEX

1 ..... INTRODUCCIÓ 4

2 ..... METODOLOGIA 4

2.1 ..... PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ DE SANT PERE DE RIBES 4

2.1.1 ..... Mortalitat 5

2.1.2 ..... Fecunditat 6

2.1.3 ..... Migracions 7

2.2 ..... PROJECCIÓ DE L'EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE LLARS 9

3 ..... BREU COMENTARI DELS RESULTATS 12

3.1 ..... L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ 12

3.2 ..... PROJECCIÓ DE LES PERSONES PRINCIPALS 12

3.3 ..... EVOLUCIÓ PER EDAT DE LES PERSONES PRINCIPALS PROJECTADES 14

3.4 ..... ELS GRANS FLUXOS DE CREACIÓ I DESTRUCCIÓ DE LLARS 16

3.5 ..... ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA DEMOGRÀFICA D'HABITATGES 18

4 ..... CONCLUSIONS 20

ANNEX ESTADÍSTIC 21

1 INTRODUCCIÓ

El present informe documenta la realització d'una projecció de llars a l'horitzó 2015 per al municipi de Sant Pere de Ribes. Es mostren les grans tendències previstes d'evolució dels components del creixement demogràfic, així com la seva traducció en la dinàmica de les unitats familiars en què s'organitzen els habitants. Aquesta dinàmica és la base demogràfica que condiciona l'evolució de la demanda residencial en el municipi.

Com tota projecció residencial a escala local, es realitza amb el supòsit implícit que la població és l'element determinant de les previsions d'evolució del parc residencial. Tanmateix, cal tenir en consideració que aquest supòsit és una simplificació instrumental i necessària de la realitat. La mateixa evolució residencial local té prou elements d'independència respecte de la base demogràfica i de connexió causal amb d'altres elements externs al binomi població i habitatge, que inviten a un ús correcte de les conclusions d'aquest estudi. Es demana, per tant, limitar les expectatives adivinatòries, les quals podrien amagar les veritables virtuts d'anàlisi i comprensió de la realitat demogràfica local, vista en una perspectiva temporal llarga.

Una de les principals regles de les projeccions demogràfiques és limitar al màxim la interacció continuada de paràmetres projectats. Això s'aconsegueix limitant l'abast temporal i la distància amb els horitzons finals. En el nostre cas, un horitzó a 5-10 anys impedeix l'acumulació d'una projecció de comportaments d'emancipació familiar dels joves sobre un col.lectiu jove també projectat. En el nostre estudi totes les llars projectades, existents al final de la projecció, estan encapçalades per persones ja nascudes en el moment d'inici de la projecció (residents al municipi o, això sí, prevista la seva immigració durant la projecció).

Les projeccions no són prediccions. Són eines d'anàlisi de les diverses possibilitats jerarquitzades de canvi de la realitat actual mitjançant les respectives visualitzacions formals en el futur, per tal d'extreure'n conclusions no observables en el moment present. El disseny de diferents escenaris de futur, fets a partir de la combinació d'hipòtesis evolutives dels diferents components i elements projectats és el camí més interessant. En aquesta ocasió es treballa amb quatre escenaris, dos que marquen els límits superiors i inferior del ventall de possibilitats i dos centrals que intenten aproximar-se a les evolucions més versemblants.

2 METODOLOGIA

2.1 Projecció de la població de Sant Pere de Ribes

La projecció de la població de Sant Pere de Ribes s'ha realitzat mitjançant **el mètode dels components.** Aquest mètode consisteix en determinar el comportament futur dels diferents

components que afecten el creixement d'una població -és a dir, mortalitat, fecunditat i migracions-, per integrar-los posteriorment en el conjunt de la projecció.

L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en **el volum i en l'estructura de la població tenen sobre els components del creixement**. Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els **resultats desagregats per sexe i edat**. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

La població de partida de la projecció ha estat la recomptada segons l'explotació específica del padró municipal de Sant Pere de Ribes amb data 1 de gener de 2005, per la qual cosa els resultats també seran a 1 de gener de cada salt temporal (anual) de la projecció fins a 2015.

Les hipòtesis de l'evolució futura dels diferents components del creixement demogràfic s'han formulat analitzant el seu comportament recent i es presenten a continuació.

2.1.1 Mortalitat

La mortalitat és el component demogràfic que ha tingut, i previsiblement tindrà, una evolució més constant. Els avenços mèdics, higiènics i socials han provocat un procés històric tendent cap a un augment de l'esperança de vida de la població i, per tant, a una reducció de les probabilitats de morir.

En aquest treball s'ha pres com a referència la mortalitat del conjunt de Catalunya i no la local, a causa de la dificultat d'establir nivells de mortalitat significatius per a municipis de grandària petita o mitjana i al fet que les diferències de mortalitat dintre de Catalunya no són gaire importants. L'esperança de vida se situa actualment a Catalunya al voltant dels 77 anys pels homes i dels 83 per les dones. La projecció de la mortalitat es basa en un manteniment dels guanys d'esperança de vida, ja que les previsions pessimistes dels darrers anys que apuntaven que no podia millorar molt més una esperança de vida força elevada, no s'han vist, afortunadament, confirmades. Al final de la projecció s'ha establert una **hipòtesi de vida mitjana de 81 anys pels homes i de 86 anys per les dones**, no excessivament optimista i, per tant, possible, en coherència amb la hipòtesi alta de mortalitat de les darreres projeccions de la població catalana de l'Institut d'Estadística de Catalunya (l'Idescat).

De tota manera, l'error que es pugui introduir en la previsió final de població pel fet d'haver escollit una hipòtesi de mortalitat equivocada és poc important. Afectaria més a les edats més sensibles, com ara els vells: la seva supervivència implica la supervivència de moltes llars i el retard en l'alliberament dels seus habitatges.

2.1.2 Fecunditat

El nombre futur de naixements depèn de dos factors: els nivells de fecunditat de la població de Sant Pere de Ribes i el volum i l'estructura de les dones en edat fèrtil. Es podria donar una situació en què augmentés el nombre de naixements per un increment de la població femenina en edat de tenir fills i, en canvi, els nivells de fecunditat es reduïssin; o a l'inrevés, una reducció de naixements causada per un descens del nombre de dones en edat fèrtil que no fos compensada pels eventuals increments en els nivells de fecunditat. Com ja hem dit, el mètode dels components té en compte aquests dos factors ja que considera tant l'evolució futura de la població femenina, com els canvis en els seus nivells de fecunditat.

A Catalunya a la meitat de la dècada dels setanta es va iniciar una etapa de forta caiguda dels nivells de fecunditat, passant de 110.000 a 54.000 naixements entre 1975 i 1995. Després de 1996 s'ha viscut una certa recuperació que l'any 2003 (la darrera xifra) va arribar als 72.980 naixements. En el cas de Sant Pere de Ribes, fruït del seu creixement demogràfic constant, el nombre de naixements augmenta de forma continuada entre 1975 i 1991 (de 111 a 207 naixements). Després, entre 1991 i 1995, es produeix una lleugera davallada i més tard tornar augmenta fins els 231 naixements de 2003, la darrera xifra.

Què podem esperar de cara al futur? Per contestar aquesta pregunta cal introduir una reflexió prèvia que ajudi a comprendre la caiguda de la fecunditat de finals del segle XX. L'elevada fecunditat dels anys seixanta i principis dels setanta s'explica per la confluència d'altes taxes de fecunditat a totes les edats, el que en termes demogràfics es denomina "concentració de calendari". En canvi, la davallada de la fecunditat a partir de 1975 fou el resultat de baixes taxes per edat. Per una banda, les dones en edat reproductiva més jove endarrerien la seva maternitat. I per una altra, les dones d'edat més avançada ja havien completat el seu projecte reproductiu als anys anteriors.

Per tal de contestar la pregunta plantejada caldria analitzar com pot variar la fecunditat de les diferents generacions. En aquest sentit, podem articular dues interpretacions sobre la situació actual. La primera és que ens trobem davant d'un endarreriment en el moment de formar parella i tenir la descendència. El retard en la formació de parella tindria a veure amb les dificultats del mercat de l'habitatge i laboral. I els fills es tindrien més tard a causa del procés d'ajustament de treball i família, especialment en les dones: primer s'intenta consolidar l'economia familiar, l'estabilitat en la feina i la carrera professional.

En base a aquesta interpretació, les perspectives de futur serien les d'un increment de les taxes de fecunditat, especialment en les edats més avançades com a reacció a l'ajornament de la maternitat a les edats més joves. A més, des d'aquesta perspectiva, una situació econòmica positiva, que impliqui uns termes contractuals més estables, afavoriria un augment de la fecunditat també en les edats més joves. Complementàriament, la millora en l'accés a l'habitatge facilitaria el pas previ de la formació d'unitats familiars.

La segona interpretació postula que els canvis intensos en el rol de les dones han provocat que les generacions més joves hagin decidit tenir menys fills al llarg de la seva vida fecunda. Segons aquesta interpretació no s'hauria d'esperar un augment significatiu dels nivells de fecunditat actuals.

Les dues interpretacions, si bé diferents, no són excloents ja que tenen un rerafons comú en els canvis de la societat en els darrers anys, especialment en relació al paper de la dona. **La hipòtesi emprada en aquest informe és la d'una progressiva recuperació dels nivells de fecunditat fins a assolir al 2015 (cinc anys més enllà del nostre horitzó) un nivell de 1,77 fills per dona**. Hem adoptat el nivell i el calendari de fecunditat que tindria el 2015 el conjunt de Catalunya, segons la hipòtesi mitjana de fecunditat emprada per les projeccions oficials de població de l'Idescat. Aquest augment vindrà en un primer moment de la recuperació de les taxes de fecunditat de les dones de 30 a 40 anys, que corresponen a les que van ajornar el seu projecte de constitució familiar en els darrers anys. Posteriorment, cal preveure un lleuger augment de la fecunditat de les dones de 25 a 29 anys, relacionat amb una certa millora dels processos d'emancipació i formació de parella, com a resposta a l'estabilització de les millores econòmiques i laborals, així com l'efecte d'ajust retardat dels comportaments reproductius de la nova immigració.

En resum, la hipòtesi de fecunditat emprada en aquest treball recull, en diferent mesura, les dues interpretacions que es fan sobre la caiguda de la fecunditat i sobre la seva evolució futura. Cal tenir en compte, però, que la projecció de la fecunditat no afectarà la projecció del nombre de llars, ja que l'horitzó adoptat, 2015, significa que cap naixement projectat podrà ser cap de llar durant la projecció. Sí influeix més, tanmateix, en la grandària mitjana de les llars previstes.

2.1.3 Migracions

L'element més problemàtic a l'hora de determinar l'evolució futura de la població radica en preveure el comportament dels moviments migratoris -altes i baixes- que són, precisament, els que **més poden afectar el volum i l'estructura de les poblacions locals**. A més, la complexitat de la seva estimació s'ha vist agreujada per la intensificació recent dels fluxos migratoris de tot tipus, tant els de caire residencial de curta distància, com els de caràcter laboral, procedents majoritàriament de l'estranger.

En termes generals, els aspectes fonamentals a l'hora d'esbossar el nivell i l'estructura de les migracions en un municipi són els següents: les perspectives d'evolució social i econòmica de la societat en el seu conjunt, les característiques pròpies del municipi (grandària, plans d'urbanisme...) i la situació relativa d'aquest municipi dins el territori que l'envolta (accessibilitat, relacions funcionals, nivells de mobilitat residencial i de mobilitat obligada...).

Aquests aspectes generals es concreten en el binomi família-habitatge que es troba relacionat, per un costat, amb la formació de noves parelles i famílies i, per un altre, amb aspectes relacionats amb la qualitat, el règim de tinença i l'accés al mercat de l'habitatge. L'increment de la mobilitat residencial dels anys noranta i, sobretot, primers anys del nou segle ha comportat una accentuació de la causalitat relacionada estrictament amb l'habitatge: han augmentat principalment els canvis relacionats amb la millora de les condicions (físiques i de tinença) dels habitatges de llars ja formades.

Per l'avaluació dels fluxos emigratoris i immigratoris és necessari integrar la previsió futura de construcció d'habitatges. En el context d'un municipi amb una estructura de població relativament jove com ara Sant Pere de Ribes hi ha un component viu i dinàmic de primera demanda. L'ajust entre oferta i demanda de primers habitatges determinarà el nivell i signe de les migracions, majoritàriament formada per població jove. Els nous habitatges a Sant Pere de Ribes responen ja de fet, al caràcter immigratori del municipi, però segurament estimulant al seu cop un augment del flux d'immigració. Per tant, no hi ha un factor primer determinant en la relació entre migració i construcció en les dinàmiques locals metropolitanes.

D'altra banda, un intens ritme de construcció no garanteix la inexistència d'emigració. Sempre hi haurà una part dels demandants interns s'estimaran més d'altres localitzacions exteriors, tot i l'existència d'oferta interna suficient. És a dir, és possible un escenari en què una oferta d'habitatges en augment sigui compatible amb un manteniment de l'emigració i un increment de la immigració. Tanmateix, sembla demostrat empíricament, que un augment de l'oferta residencial a un municipi (la qual cosa implica també una diversificació qualitativa de l'oferta) facilita el control de l'emigració.

En aquesta projecció, els fluxos migratoris s'han descompost en els seus dos components: la immigració i l'emigració.Les hipòtesis suposen que el moment actual d'alta mobilitat residencial tendirà a una certa una estabilització a un lleuger augment.

Per simplificar el procés s'ha estimat que **l'emigració** seria similar al nivell inicial. Només s'ha contemplat aquesta hipòtesi. Pel que fa a la **immigració** cal comentar un aspecte sobre les fonts emprades:

Actualment el flux de migració recollit a l'Estadística de Variacions Residencials (EVR) no és coherent amb l'evolució de la població que marca el Padró Continu. Considerant que la resta de components de l'equació de població són correctes (és a dir, naixements, defuncions i emigracions), el desajustament a favor de la població del Padró respecte de la població estimada mitjançant l'equació de població partint de la xifra padronal de l'any anterior s'ha considerat com un volum d'empadronaments per omissió (o no recollits pel mecanisme d'altes i baixes). El desajustament té a veure amb la no comunicació dels moviments residencials per part d'un nombre important d'estrangers, que entren al Padró com a altes per omissió. Aquest volum estimat d'omissions és sumat en el nostre procediment al volum d'immigrants de l'EVR per tenir una nova i superior xifra estimada d'immigrants. I és aquesta xifra estimada la que es projecta com a immigració. De vegades i molt puntualment, com és el cas de Sant Pere de Ribes en 2003, la xifra registrada a l'EVR és superior a la nostra estimació. Per coherència metodològica, s'ha mantingut el criteri de fer servir la sèrie temporal d'immigrants estimats per a projectar aquest paràmetre cap al futur. D'aquesta manera s'aconsegueix fer més coherent la projecció amb l'evolució més recent del padró continu.

En fi, s'han considerat dues hipòtesis d'immigració dinàmiques i una sense immigració:

- La hipòtesi alta apunta al sosteniment relatiu de la immigració actual i planteja un augment anual paulati fins al 150% de l'actual nivell el 2015 (el flux d'immigració passaria de 1.914 el 2003 a 2.859 el 2015).

- La hipòtesi baixa considera l'opció de que els fluxos actuals es mantinguin en un nivell similar el 2015 (al voltant de 1.900).
- L'escenari endogen considera implícitament l'absència de migracions.

E**n relació a l'emigració, s'han calculat per sexe i grup d'edat quinquennal les taxes d'emigració de Sant Pere de Ribes del període 2002-2003**. Totes les taxes es mantenen en nivells similars als inicials.

2.2 Projecció de l'evolució del nombre de llars

La projecció de població del municipi de Sant Pere de Ribes ha estat completada amb unes previsions de llars que serveixen per a estimar la demanda futura d'habitatges. **La metodologia utilitzada per a aquest objectiu és la coneguda com "taxes de caps de llar" o "persones principals".** Aquesta metodologia es basa en suposar que a cada habitatge només resideix una família i que aquesta família pot ser identificada en funció d'una persona de referència. Aquest mètode és força més consistent que el d'aplicar un factor de divisió al conjunt de la població (generalment la grandària mitjana de la llar), ja que considera l'estructura familiar de partida, l'evolució de la població per sexe i edat, i els possibles canvis en la propensió a formar noves famílies.

En termes generals, la metodologia consisteix en aplicar a l'estructura per edat projectada, unes taxes de persones principals per edat per tal d'obtenir un nombre total de famílies per cadascun dels anys de la projecció. **Si hi ha un increment del nombre de llars entre dos moments això implica que el nombre d'habitatges existents al parc haurà de créixer en el mateix sentit.**

L'estructura per edat de les persones principals de Sant Pere de Ribes s'ha obtingut a partir d'una estimació de les persones principals existents per edat a data 1 de gener de 2005, basant-nos en les dades censals de 1-11-2001 i una estimació de l'evolució en els tres anys i 2 mesos transcorreguts. El resultat de l'estimació suggereix un estancament del nivell de les taxes de persones principals respecte de 2001, per efecte marginal de la immigració estrangera al municipi. Prenent l'estimació de 2005 com a punt de referència s'ha procedit a fer tres estimacions futures del nombre de llars (i, per tant, del seu creixement). **Les dues primeres, suposant un canvi en la propensió a emancipar-se i crear noves llars dels adults joves, i la tercera suposant que l'estructura de llar de 2005 roman inalterada.**

El primer supòsit, que anomenem **hipòtesi alta o optimista de taxes de llars projectades** modifica a l'alça les taxes de persones principals en les edats adultes-joves (20-34) fins a situar-les al final de la projecció en valors propers, però una mica inferiors, als que actualment té la població francesa (segons el cens de 1999). A la resta d'edats s'han mantingut més estables les taxes per edats, excepte un lleuger increment de les taxes en la franja central (degut a l'increment de la dissolució de parelles i les noves formes familiars) i, sobretot, en les edats més velles reflectint-hi l'increment de la seva autonomia residencial. Podem considerar-la un límit superior per sobre del qual difícilment se situarà la realitat.

En la **hipòtesi moderada de taxes projectades de llars**, fa continuar les tendències de millora de l'emancipació observades a finals dels anys noranta i, també, l'increment moderat de l'autonomia residencial de les persones grans. Es considera la hipòtesi més probable.

La **hipòtesi de taxes constants** també comporta un augment apreciable de la demanda d'habitatges. Aquesta hipòtesi vol mesurat l'efecte d'una aturada en el procés de millora de l'emancipació juvenil (per efecte de l'escalada de preus o per un empitjorament de la situació econòmica general, encara que com s'observa en els darrers anys, la immigració estrangera també hi pot tenir aquest efecte, en potenciar en una primera etapa la corresidència de diverses persones adultes).

Les tres projeccions de taxes de llar es poden combinar amb les hipòtesis migratòries (incloent-hi l'extrapolació de la població sense intercanvis migratoris) incorporades en la projecció demogràfica de base. Només hem portat a terme algunes de les possibles combinacions d'hipòtesis en la forma de quatre escenaris de futur del nombre de llars:

- **"Escenari màxim".** Representa un màxim en la demanda previsible (alta immigració i alta formació de llars).
- **"Escenari intermedi"**. Proposa una situació mixta en què continua el flux immigratori segons la hipòtesi optimista, però es dificulta el progrés en la formació de llars segons la hipòtesi moderada de llars.
- **"Escenari moderat".** Indica una moderació de les tendències actuals d'immigració i llars (hipòtesi baixa d'immigracions i de formació de llars),
- **"Escenari endogen"**. Representa l'escenari mínim, estancament de la formació de llars i absència d'intercanvis migratoris, i ens informa de la demanda interna generada per la població actual del municipi en les condicions presents.

Ara per ara, molt a curt termini, l'escenari més raonable semblaria l'intermedi. És esperable una continuació dels fluxos immigratoris, si de cas amb una petita reducció com la contemplada en la hipòtesi alta d'immigració. Cal esperar una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de l'evolució del context residencial. Tanmateix, l'estructura urbanística de Sant Pere de Ribes, el model de moderació del creixement residencial proposat en la revisió del POUM de 2005 i l'acceptació de la integració del municipi en una àrea supramunicipal d'integració residencial fa pensar que en una possible reducció dels fluxos d'immigració incoherents amb els plantejaments urbanístics i polítics anteriors. **Per aquestes raons, l'escenari moderat emergeix com el més proper als condicionants just ara exposats.**

Per últim, s'ha fet una **petita aproximació als fluxos de creació de noves llars i als fluxos de desaparició de llars per mortalitat,** en els quatre escenaris proposats. Cal tenir en compte que el creixement del nombre de llars és un saldo entre les llars creades (principalment per joves que s'emancipen i formen parella, i per immigració) i les llars desaparegudes (per defunció del darrer membre de la llar, i per emigració de tota la llar). El càlcul que hem fet és senzill, amb seguiment

generacional de tres franges d'edat (joves, madurs i vells) i serveix només per donar una idea general del procés.

3 BREU COMENTARI DELS RESULTATS

3.1 L'evolució de la població

Tal com es pot veure en la taula 1, amb les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migracions que s'han assenyalat en l'apartat de metodologia, **la població de Sant Pere de Ribes tindrà un augment considerable,** independentment de l'escenari. Com és lògic, aquest creixement serà més intens en el cas que la immigració sigui més nombrosa, segons incorporen els escenaris màxim i intermedi[1]. La projecció sense migracions és el límit inferior probable. Els escenaris màxim i intermedi resumeixen el resultat del manteniment a grans trets de la conjuntura actual.

Taula 1. Projecció de la població de Sant Pere de Ribes (1 de gener)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
1998 (padró)			20.213	
1999 (padró)			21.057	
2000 (padró)			21.976	
2001 (padró)			22.902	
2002 (padró)			23.823	
2003 (padró)			24.741	
2004 (padró)			25.280	
2005	26.385	26.385	26.385	26.385
2006	27.009	27.009	27.025	26.607
2007	27.637	27.637	27.642	26.826
2008	28.309	28.309	28.238	27.039
2009	29.049	29.049	28.812	27.244
2010	29.876	29.876	29.365	27.439
2011	30.799	30.799	29.898	27.623
2012	31.818	31.818	30.413	27.796
2013	32.924	32.924	30.911	27.955
2014	34.102	34.102	31.393	28.104
2015	35.327	35.327	31.860	28.241

3.2 Projecció de les persones principals

Per aproximar-nos a les necessitats d'habitatge és més interessant referir-nos a la projecció de llars. Ja hem dit que identifiquem la xifra de llars amb la xifra de persones principals. A la taula 2, els resultats mostren que a Sant Pere de Ribes fins al 2015 **es pot preveure un augment de la xifra de**

[1] Els escenaris màxim i intermedi ofereixen la mateixa evolució futura de la població resident al municipi (perquè tenen idèntiques hipòtesis respecte dels componenets del creixement). Únicament difereixen en les hipòtesis de dinàmica de llars.

llars en tots quatre escenaris dibuixats. **En termes relatius, el creixement és sempre més important que el de persones**.

L'escenari moderat, que inclou la hipòtesi baixa d'immigració com a moderació de la conjuntura actual i contempla una millora tendencial de la formació de llars, presenta un creixement més aviat baix del nombre de llars i proper a l'escenari endogen. L'escenari màxim ofereixi el 2015 una xifra final de 13.755 llars, l'intermedi, possiblement el més probable, 13.148 llars, el moderat 11.993 llars i l'endogen 10.369 llars, un llindar mínim difícilment traspassable.

Taula 2. Projecció de persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (cens)	8.073			
2005 (estimació)	9.247			
2006	9.600	9.553	9.558	9.402
2007	9.957	9.860	9.862	9.549
2008	10.331	10.183	10.161	9.692
2009	10.721	10.519	10.444	9.818
2010	11.135	10.876	10.713	9.924
2011	11.591	11.272	10.982	10.031
2012	12.081	11.697	11.241	10.123
2013	12.609	12.155	11.495	10.208
2014	13.172	12.644	11.749	10.294
2015	13.755	13.148	11.993	10.369

A la taula 3 hi figura la xifra de persones per llar resultant a cada escenari. En tots ells s'aprecia una disminució, producte de la reducció del nombre de fills per família i la progressiva autonomia de la gent gran. El principal factor explicatiu de la disminució de l'indicador és la facilitat d'accés dels joves a una llar pròpia. Per això, l'escenari màxim registra les xifres mínimes durant tota la projecció. La intensitat de les migracions no altera significativament el panorama.

Taula 3. Població per cada persona principal (nombre de persones per llar)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (real)	2,87			
2005 (estimació)	2,85			
2006	2,81	2,83	2,83	2,83
2007	2,78	2,80	2,80	2,81
2008	2,74	2,78	2,78	2,79
2009	2,71	2,76	2,76	2,77
2010	2,68	2,75	2,74	2,76
2011	2,66	2,73	2,72	2,75
2012	2,63	2,72	2,71	2,75
2013	2,61	2,71	2,69	2,74
2014	2,59	2,70	2,67	2,73
2015	2,57	2,69	2,66	2,72

La periodització del ritme d'increment del nombre de llars mostra tres possibilitats. Per una part, un ritme estable de creació de llars, amb lleugera tendència descendent (escenari màxim). Els escenaris moderat i endogen recullen l'eventual reducció de la franja d'edat jove a partir de 2007.

Taula 4. Projecció de l'increment quinquennal de les persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001-2005 (estimat)	1.174			
2005-2010	1.888	1.630	1.467	677
2010-2015	2.621	2.272	1.279	445
2005-2015	4.508	3.901	2.746	1.122

3.3 Evolució per edat de les persones principals projectades

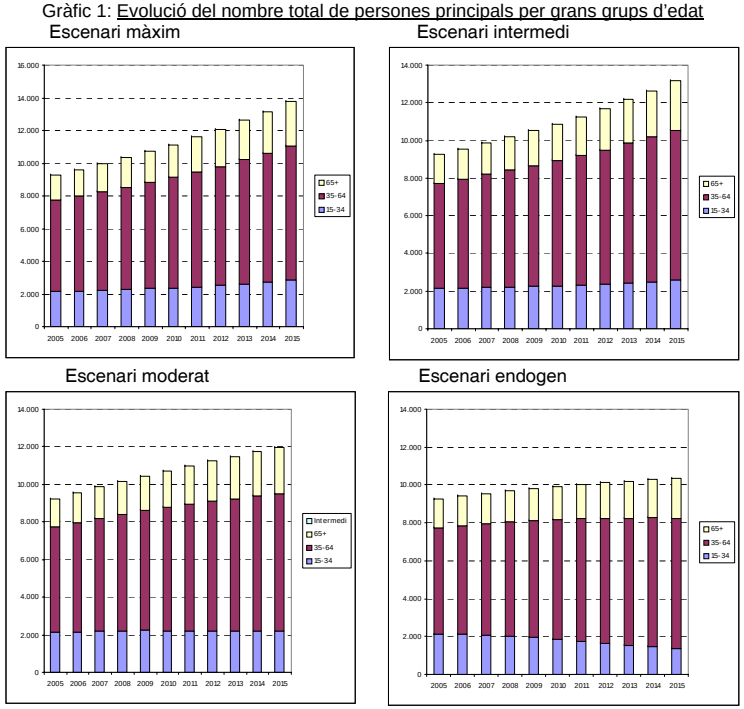
Pel que fa a l'evolució de les llars previstes en tres grans grups d'edat de la persona principal, menys de 35 anys, de 35 a 64 i 65 i més, les idees principals son:

- El nombre més gran de llars se situa sempre a la franja madura (entre 35 i 64 anys).
- El nombre de llars en què la persona principal és jove es manté estable o disminueix lleugerament al llarg de la projecció en tots els escenaris.
- L'escenari endogen mostra la petjada de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat. La xifra de llars joves es reduiria sensiblement des de l'any 2007-2008. La resta d'escenaris reflecteixen la tendència a la compensació del protagonisme posterior de les generacions buides dels noranta per la captació de joves foranis mitjançant immigració.

L'increment del volum total de llars és responsabilitat sobretot de l'engrossiment de la part central de la piràmide (per immigració, però sobretot per l'evolució estructural). **La població de Sant Pere de Ribes tendirà a ser més madura, la qual cosa pot ser interessant des del punt de vista de la demanda residencial de reposició o millora que s'hi pugui generar.**

L'escenari endogen mostra una certa redistribució interna dels tipus de llars segons edat de la persona principal, malgrat la relativa estabilitat del nombre total. A grans trets hi hauria una disminució de les llars joves i un increment relatiu important de les llars velles i madures.

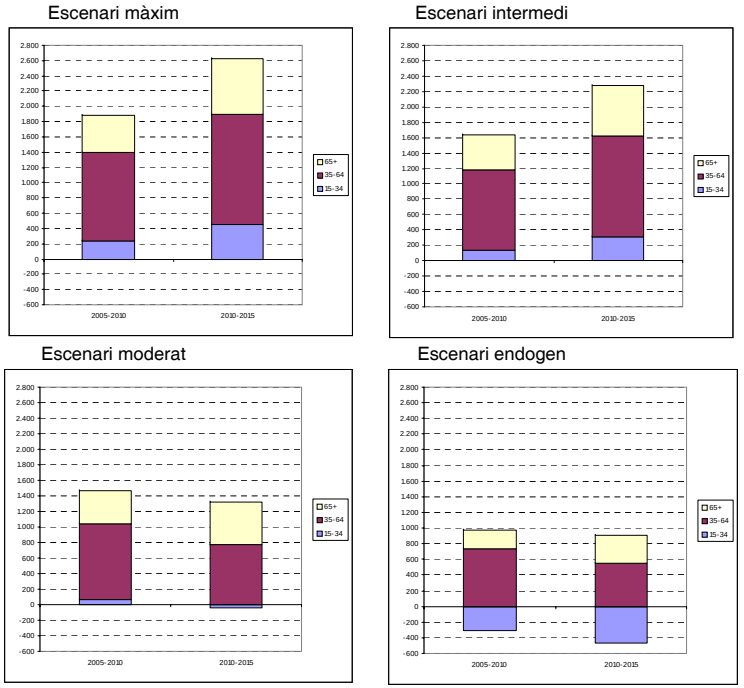
Gràfic 1: Evolució del nombre total de persones principals per grans grups d'edat



En el detall de la variació absoluta temporal de les llars distribuïdes en els tres grans grups d'edat es pot apuntar que:

- La comparació dels diferents escenaris dinàmics amb l'escenari endogen mostra que l'entrada al segle XXI (i l'inici de la projecció) marca el final de la creació intensa de llars per part dels joves residents a Sant Pere de Ribes a causa de la dinàmica interna estructural. Durant la projecció bona part de les llars afegides joves i madures es deuen a immigració o millora en la creació de les llars.
- L'augment de la xifra de llars és responsabilitat de l'increment de les llars encapçalades per persones d'edat central madura i vella..
- Com s'apuntava, les llars madures creixeran més com més important sigui la immigració, però és interessant comprovar que l'escenari moderat preveu una relativa pèrdua en la creació de llars madures a causa d'un saldo migratori negatiu en aquestes edats.
- L'evolució de les llars velles és, en el curt termini de la projecció, independent de la dinàmica familiar i la immigració. És el grup d'edat més determinat per l'estructura interna en la seva dinàmica quantitativa.

Gràfic 2: Distribució del creixement de persones principals per grans grups d'edat

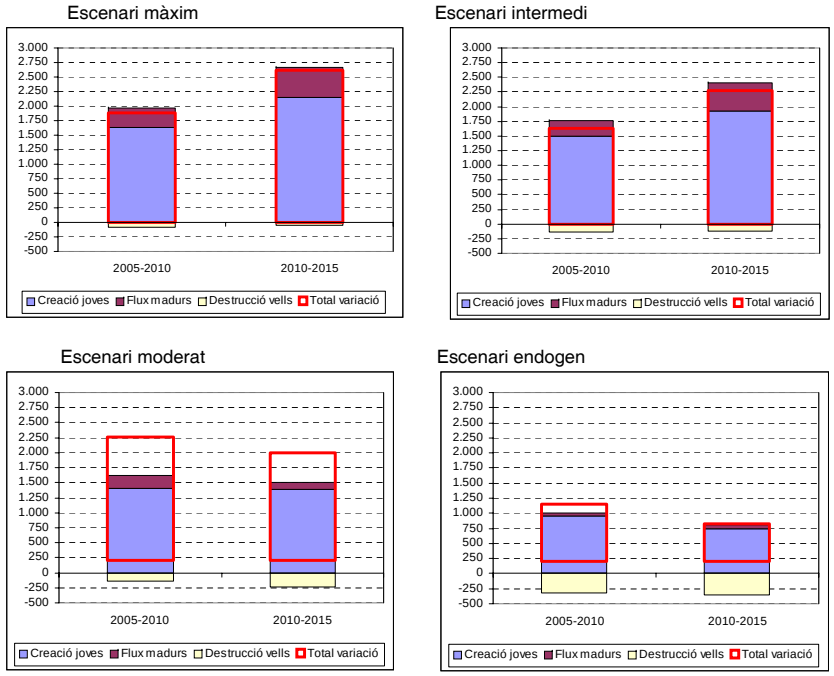


3.4 Els grans fluxos de creació i destrucció de llars

La variació del nombre total de llars és el saldo de dos grans fluxos de creació i de dissolució o destrucció de llars. Per simplificar l'anàlisi podem dir que es creen llars joves per la base i es dissolen llars velles per la cúspide de la piràmide. La mesura d'aquests dos grans fluxos és la raó d'aquest apartat.

Al **gràfic 3** s'han representat les estimacions dels fluxos de creació i destrucció de llars en funció de l'edat (límit 35 anys a l'inici de cada quinquenni per la creació jove, 60 anys per la dissolució de gent gran i un saldo dinàmic intern de les edats madures centrals), segons els tres escenaris, seguint una òptica generacional. En l'apartat anterior hem vist la variació de la distribució de les llars per edat. En aquest cas veurem l'evolució quinquennal dels corrents de creació i dissolució final pel seguiment d'un mateix gran grup generacional al llarg del temps, segons van complint diferents edats.

Gràfic 3 Aproximació als ritmes de creació de noves llars per joves i destrucció en edats velles



El color blau indica el flux de creació de llars per joves que s'emancipen i/o entren a viure en parella. El color morat representa el petit flux de creació a edats madures (per divorcis, casaments tardans de persones no emancipades). El color groc dibuixa la pèrdua quinquennal de llars per efecte de la mortalitat en edats avançades. Per últim, l'àrea color vermell mostra el saldo dels fluxos representats i equival a la variació total de llars (indicada anteriorment en la taula 5).

La creació de noves llars superarà sempre la variació total del nombre de llars en el conjunt de la població. Segons l'escenari màxim, a l'entorn de 1.950 llars joves i madures es formaran cada quinquenni, 4.634 en tot el període de la projecció. D'aquest flux acumulat de creació de llars, al voltant d'un 39% estaria garantit, segons indica l'escenari endogen (que indica un flux de 1.807 llars creades) L'escenari intermedi apunta l'aparició total de 4.157 llars noves fins a l'horitzó de la projecció, unes 415 anuals, **mentre que el moderat proposa que es crearan unes 3.000 llars joves fins a 2015.**

La destrucció de llars d'edat avançada dóna una idea del volum d'habitatges que s'aniran alliberant al mercat de segona mà, sense implicar una demanda paral·lela de nou habitatge pels

ocupants anteriors: les xifres són variables en els tres escenaris perquè els saldos migratoris hi són importants. Podem estimar, llavors, que aquesta aportació serà d'una xifra quinquennal que varia entre els 700-700 a l'escenari endogen i 1.100 al màxim.

3.5 Estimació de la demanda demogràfica d'habitatges

Cal tenir en compte que si per les avaluacions de les necessitats d'habitatge considerem prioritàriament el ritme de creixement del volum total de llars (és a dir, les xifres ofertes en la taula 2 o gràfic 1) estem suposant que tots els habitatges alliberats per mortalitat dels seus membres són ocupats, simplificant, per llars que s'acaben de crear. Així, per exemple segons l'escenari moderat, que la necessitat de construcció d'habitatges entre 2010 i 2015 seria de 1.279, perquè de les 1.392 llars creades per joves, 113 aniran a viure als habitatges deixats lliures (com a saldo net) per gent gran i madura.

Taula 5. Intervals estimats de les necessitats de nous habitatges per quinquennis

	Escenari màxim		Escenari intermedi		Escenari moderat		Escenari endogen	
2005-2010	1.888	1.964	1.630	1.759	1.467	1.613	677	1.005
2010-2015	2.621	2.670	2.272	2.399	1.279	1.392	445	801
2005-2015	4.508	4.634	3.901	4.157	2.746	3.004	1.122	1.807

Dates a 1 de gener de cada any

Però, estaran tots aquests 113 habitatges alliberats en condicions d'ingressar en el mercat de segona mà? I, en cas afirmatiu, complirien les preferències residencials de les llars més joves? És a dir, les necessitats efectives de nou habitatge no corresponen directament amb el volum total de variació de les llars de la població; cal incrementar-les en relació amb els habitatges alliberats que no podran introduir-se de manera efectiva en el mercat d'entrada per a joves. **Les necessitats efectives oscil·laran entre la xifra oferta per la variació total del nombre de llars i el flux estimat de creació de noves llars**.

Com a cloenda d'aquest informe resumim els intervals on se situaran les xifres de demanda de nou habitatge. Recordem que l'escenari intermedi és l'opció més probable si es compleix a curt termini el manteniment de l'actual conjuntura immigratòria. L'escenari endogen dóna la xifra mínima en el cas d'una evolució socioeconòmica restrictiva, i dependent de l'evolució interna. L'escenari màxim estima la situació si la conjuntura actual positiva es manté, es facilita l'emancipació juvenil i l'expansió constructora no té límits significatius, mentre que l'escenari intermedi manté l'actual paper atractor amb un cert estancament de la millora en l'emancipació. **Com més útil sigui el parc de segona mà, més a prop se situaran les necessitats de nou habitatge de la primera xifra, amb les condicions de cada escenari. Com més necessitat de substitució del parc existent, més a prop se situaran les necessitats residencials de la segona xifra**.

De l'estudi del ritme de construcció d'habitatges en els darrers anys al municipi de Sant Pere de Ribes es dedueix que durant el quinquenni 2005-2010, si es reproduís el ritme d'habitatges iniciats del període 1999-2003 es podrien arribar a construir unes 1.254 unitats (tanmateix, els habitatges iniciats visats de 2003 van ser 476), un xic més als acabats en aquest període passat. El flux recent de construcció és només coherent amb l'escenari endogen a curt termini, que és la xifra mínima que cal tenir en compte en qualsevol cas, i amb l'escenari a mig termini.

Cal considerar la qualitat del parc antic que entra de nou al mercat residencial. Si es considera que presenta dèficits importants d'habitabilitat l'esforç de construcció de nous habitatges i/o rehabilitació haurà de ser més important encara. El límit superior de l'interval de l'escenari intermedi ens marca un límit màxim raonable quinquennal de necessitats en aquest procés conjunt de nova construcció i rehabilitació.

4 CONCLUSIONS

1) **La població de Sant Pere de Ribes continuarà creixent** en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències actuals. La població de 2005 de 26.385 persones passaria a unes **35.327 el 2015 segons l'escenari màxim i intermedi, i a 31.860 segons l'escenarit moderat.** L'escenari endogen assegura un cert increment de la població actual, en cas d'absència de migracions, fins a 28.241 persones.

2) **El nombre de llars continuarà augmentant** en tots els supòsits migratoris i d'evolució de les taxes de cap de llar. La xifra passarà de 9.247 el 2005 **a 13.148 el 2015, segons l'escenari intermedi, 11.993 segons l'escenari moderat o 13.755 segons l'escenari màxim.** La inèrcia endògena de l'estructura encara relativament jove de Sant Pere de Ribes faria que la xifra arribés a 10.369 fins i tot en el cas que continuessin les dificultats per formar noves llars i no hi hagués immigració.

3) **El nombre de persones per llar continuarà baixant** per sota del nivell 3 i s'aproparà cap el 2015 la dimensió actual normal a països del nord d'Europa, al voltant de 2,5 persones.

4) El ritme de creixement del nombre de llars assoleix el màxim en el primer quinquenni actual, el 2005-2010, tant en l'escenari moderat com al màxim (1.467 i 1.888 llars més respectivament) com a la resta d'escenaris calculats. El ritme es desaccelera a partir del 2010 com a conseqüència de què ja s'hauran emancipat tots els membres de les generacions plenes joves i el descens previst de la conjuntura immigratòria actual.

5) El creixement del nombre de llars és fruit de dos fluxos oposats: creació de llars pels joves i destrucció de llars per mortalitat o abandó dels seus membres, d'edat vella. La creació de llars per joves supera les xifres de creixement global. El flux de creació de llars per la població (sobretot, jove) serà més gran en els escenaris màxim i intermedi.

6) Les necessitats d'habitatges resultants de la projecció de llars se situen en un punt situat entre l'increment total del nombre de llars (límit inferior) i el flux total de noves llars joves creades (límit superior). A Sant Pere de Ribes les necessitats d'habitatges entre 2005 i 2015 variarien entre 4.508 i 4.634 segons l'escenari màxim, entre 3-901 i 4.157 segons l'intermedi, entre 2.746 i 3.004 segons el moderat i entre 1.122 i 1.807 segons l'endogen. Dit d'una altra manera, l'escenari màxim implica la construcció de 460 habitatge de mitjana per any, 400 l'escenari intermedi, 290 el moderat i 150 l'endogen.

ANNEX ESTADÍSTIC

1a. Components del creixement de la població. Escenari màxim i intermedi

Absoluts

	Població a 1 de gener	Defuncions	Naixements	Creixement natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.
2005	26.385	15	37	22	1.8	1.4	39	62	27.009
2006	27.009	15	38	22	1.9	1.5	39	62	27.637
2007	27.637	15	38	23	1.9	1.5	44	67	28.309
2008	28.309	16	39	23	2.0	1.5	50	74	29.049
2009	29.049	16	40	23	2.1	1.6	59	82	29.876
2010	29.876	17	41	24	2.3	1.6	68	92	30.876
2011	30.876	17	42	25	2.4	1.6	76	1.0	31.799
2012	31.799	18	44	26	2.5	1.7	84	1.1	32.818
2013	32.818	18	46	27	2.6	1.7	90	1.1	34.924
2014	34.924	19	47	28	2.7	1.8	94	1.2	35.102

1b. Components del creixement de la població. Escenari moderat

Absoluts

	Població a 1 de gener	Defuncions	Naixements	Creixement natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.
2005	26.385	15	37	22	1.9	1.4	41	64	27.025
2006	27.025	15	38	22	1.9	1.5	38	61	27.642
2007	27.642	15	38	23	1.9	1.5	36	59	28.238
2008	28.238	16	39	23	1.9	1.5	34	57	28.812
2009	28.812	16	39	23	1.9	1.5	32	55	29.365
2010	29.365	17	40	23	1.9	1.6	30	53	29.898
2011	29.898	17	40	22	1.9	1.6	28	51	30.413
2012	30.413	17	40	22	1.9	1.6	27	49	30.911
2013	30.911	18	41	22	1.9	1.6	25	48	31.393
2014	31.393	18	41	23	1.9	1.6	23	46	31.860

1c. Components del creixement de la població. Escenari endogen

Absoluts

	Població a 1 de gener	Defuncions	Naixements	Creixement natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.

2005	26.385	15	37	22	0	0	0	22	26.607
2006	26.607	15	37	21	0	0	0	21	26.826
2007	26.826	15	36	21	0	0	0	21	27.039
2008	27.039	15	36	20	0	0	0	20	27.244
2009	27.244	15	35	19	0	0	0	19	27.439
2010	27.439	16	34	18	0	0	0	18	27.623
2011	27.623	16	33	17	0	0	0	17	27.796
2012	27.796	16	32	16	0	0	0	16	27.955
2013	27.955	16	31	14	0	0	0	14	28.104
2014	28.104	17	30	13	0	0	0	13	28.241

2a. Estructura per edat de la població. Escenari màxim i intermedi

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<15	4.552	4.676	4.787	4.933	5.062	5.231	5.439	5.641	5.827	6.038	6.255
15-19	1.333	1.337	1.393	1.423	1.471	1.498	1.495	1.509	1.582	1.626	1.699
20-24	1.810	1.810	1.744	1.697	1.683	1.718	1.760	1.844	1.911	1.992	2.053
25-29	2.506	2.439	2.429	2.390	2.415	2.422	2.482	2.512	2.563	2.636	2.731
30-34	2.591	2.657	2.731	2.837	2.870	2.880	2.898	2.964	3.019	3.117	3.202
35-39	2.601	2.629	2.620	2.632	2.671	2.775	2.863	2.970	3.103	3.191	3.259
40-44	2.196	2.277	2.407	2.480	2.599	2.636	2.687	2.717	2.769	2.839	2.959
45-49	2.908	2.009	2.076	2.123	2.159	2.246	2.329	2.459	2.547	2.675	2.734
50-54	2.633	2.668	2.684	2.747	2.819	2.897	2.995	3.068	3.126	3.175	3.267
55-59	2.380	2.427	2.495	2.577	2.620	2.661	2.704	2.734	2.804	2.884	2.966
60-64	2.061	2.108	2.202	2.251	2.331	2.403	2.452	2.524	2.608	2.660	2.710
65-69	2.915	2.934	2.984	3.034	3.093	3.083	3.133	3.223	3.277	3.357	3.430
70-74	2.766	2.780	2.820	2.825	2.822	2.815	2.788	2.789	2.841	2.900	2.985
75+	2.233	2.298	2.366	2.460	2.535	2.611	2.675	2.765	2.850	2.914	2.977
Total	32.385	32.607	32.826	33.039	33.244	33.439	33.623	33.796	33.955	34.104	34.241

2b. Estructura per edat de la població. Escenari moderat

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<1	4	4	4	4	5.	5	5.	5	5	5	5.
5	.552	.679	.788	.920	019	.138	272	.376	.443	.514	577
15	1	1	1	1	1.	1	1.	1	1	1	1.
-19	.333	.338	.393	.420	460	.476	456	.449	.497	.513	555
20	1	1	1	1	1.	1	1.	1	1	1	1.
-24	.810	.812	.744	.689	658	.665	671	.713	.730	.760	770
25	2	2	2	2	2.	2	2.	2	2	2	2.
-29	.506	.442	.429	.377	374	.338	339	.295	.262	.245	249
30	2	2	2	2	2.	2	2.	2	2	2	2.
-34	.591	.659	.732	.828	837	.807	768	.761	.728	.726	704
35	2	2	2	2	2.	2	2.	2	2	2	2.
-39	.601	.631	.620	.625	646	.721	765	.816	.881	.889	870
40	2	2	2	2	2.	2	2.	2	2	2	2.
-44	.196	.278	.407	.475	583	.601	624	.617	.621	.635	690
45	1	2	2	2	2.	2	2.	2	2	2	2.
-49	.908	.010	.076	.120	148	.223	287	.390	.446	.535	550
50	1	1	1	1	1.	1	1.	2	2	2	2.
-54	.633	.668	.685	.745	812	.882	967	.024	.060	.085	147
55	1	1	1	1	1.	1	1.	1	1	1	1.
-59	.380	.427	.496	.574	613	.645	675	.689	.741	.799	857
60	1	1	1	1	1.	1	1.	1	1	1	1.
-64	.061	.109	.202	.250	326	.392	432	.491	.559	.593	621
65	8	8	8	9	9	1	1.	1	1	1	1.
-69	15	94	84	33	88	.073	115	.195	.237	.302	359
70	7	7	8	8	8	8	8	8	9	9	1.
-74	66	80	20	24	19	08	76	69	12	60	032
75	1	1	1	1	1.	1	1.	1	1	1	1.
+	.233	.299	.366	.458	529	.598	651	.727	.794	.838	877
T	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3
otal	6.385	7.025	7.642	8.238	8.812	9.365	9.898	0.413	0.911	1.393	1.860

2c. Estructura per edat de la població. Escenari endogen

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<	4	4.	4	4	4.	4	5	5.	5	5.	5
15	.552	641	.713	.812	872	.954	.058	122	.131	141	.135
1	1	1.	1	1	1.	1	1	1.	1	1.	1
5-19	.333	306	.343	.361	399	.409	.369	346	.396	403	.445
2	1	1.	1	1	1.	1	1	1.	1	1.	1
0-24	.810	731	.586	.454	358	.330	.303	340	.358	396	.406
2	2	2.	2	2	1.	1	1	1.	1	1.	1
5-29	.506	338	.223	.061	956	.804	.725	581	.449	354	.326
3	2	2.	2	2	2.	2	2	2.	2	1.	1
0-34	.591	624	.648	.695	630	.494	.327	212	.051	947	.796
3	2	2.	2	2	2.	2	2	2.	2	2.	2
5-39	.601	607	.556	.523	507	.576	.609	633	.680	615	.480
4	2	2.	2	2	2.	2	2	2.	2	2.	2
0-44	.196	261	.393	.459	577	.583	.589	539	.506	491	.559
4	1	1.	2	2	2.	2	2	2.	2	2.	2
5-49	.908	999	.057	.092	107	.177	.242	373	.439	556	.562
5	1	1.	1	1	1.	1	1	2.	2	2.	2
0-54	.633	668	.679	.739	807	.885	.975	033	.068	084	.153
5	1	1.	1	1	1.	1	1	1.	1	1.	1
5-59	.380	408	.463	.536	573	.604	.639	651	.710	779	.855
6	1	1.	1	1	1.	1	1	1.	1	1.	1
0-64	.061	097	.183	.219	286	.342	.370	424	.498	534	.565
6	8	8	8	8	9	1	1	1.	1	1.	1
5-69	15	78	53	90	35	.015	.053	136	.171	236	.292
7	7	7	8	7	7	7	8	7	8	8	9
0-74	66	72	02	99	83	58	19	97	33	77	53
7	1	1.	1	1	1.	1	1	1.	1	1.	1
5+	.233	277	.326	.400	454	.508	.547	609	.664	692	.712
T	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
otal	6.385	6.607	6.826	7.039	7.244	7.439	7.623	7.796	7.955	8.104	8.241

3. Evolució del nombre de llars per escenari i grans grups d'edat de la persona principal

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Endogen											
15-34	2 .142	2. 099	2 .062	2 .023	1 .953	1. 839	1 .734	1 .639	1 .524	1. 449	1 .370
35-64	5 .596	5. 734	5 .889	6 .016	6 .169	6. 332	6 .469	6 .592	6 .723	6. 810	6 .879
65+	1 .509	1. 569	1 .597	1 .653	1 .696	1. 753	1 .827	1 .892	1 .960	2. 035	2 .120
Moderat											
15-34	2 .142	2. 160	2 .191	2 .221	2 .227	2. 208	2 .197	2 .190	2 .172	2. 175	2 .174
35-64	5 .596	5. 792	6 .000	6 .178	6 .376	6. 570	6 .742	6 .909	7 .078	7. 221	7 .350
65+	1 .509	1. 606	1 .671	1 .762	1 .842	1. 935	2 .043	2 .142	2 .245	2. 353	2 .469
Intermedi											
15-34	2 .142	2. 158	2 .190	2 .230	2 .257	2. 273	2 .311	2 .366	2 .421	2. 505	2 .589
35-64	5 .596	5. 790	5 .999	6 .189	6 .412	6. 651	6 .888	7 .141	7 .418	7. 688	7 .961
65	1	1.	1	1	1	1.	2	2	2	2.	2

+		.509	605	.671	.764	.849	952	.073	.190	.316	451	.598
	M											
àxim												
	15	2	2.	2	2	2	2.	2	2	2	2.	2
-34		.142	178	.231	.291	.340	378	.438	.517	.599	712	.825
	35	5	5.	6	6	6	6.	7	7	7	7.	8
-64		.596	808	.036	.246	.490	752	.012	.291	.595	894	.198
	65	1	1.	1	1	1	2.	2	2	2	2.	2
+		.509	614	.690	.794	.890	005	.140	.272	.414	566	.732

4. Variació del nombre de llars per escenari, grans grups d'edat de la persona principal i període

		2005-2010	2010-2015	2005-2015
	endog			
en				
	15-34	-302	-469	-771
	35-64	736	547	1.282
	65+	244	367	611
	Moder			
at				
	15-34	66	-34	32
	35-64	974	780	1.754
	65+	426	534	960
	Interm			
edi				
	15-34	132	315	447
	35-64	1.055	1.310	2.365
	65+	443	646	1.089
	Màxi			
m				
	15-34	236	448	684
	35-64	1.156	1.446	2.602
	65+	496	727	1.223

4.2. ESTUDI DE LA DEMANDA INTERNA DE SANT PERE DE RIBES REALITZAT PER CERES

CERES
Estudis Socials, d'Opinió i Mercat

LA DEMANDA INTERNA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

Presentat a

Despatx d'Arquitectes

NARCÍS TUSELL

Abril, 2006

ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

CONCLUSIONS

PRESENTACIÓ

Entenem que l'objectiu final d'aquest projecte d'investigació és obtenir, analitzar i estructurar informació fiable i suficient sobre aquells aspectes que haurien de permetre al Despatx de Narcís Tusell:

1. Quantificar la demanda del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes, en relació a adquisicions, adquisicions de vivenda de protecció oficial, ...pròximes en el futur.
2. Conèixer en profunditat la demanda interna d'habitatge, és a dir aquella que sorgeix de la pròpia població de Sant Pere de Ribes.

Entenent la complexitat de la realitat del municipi de Sant Pere de Ribes, i per tant diferenciant els resultats al màxim en relació als nucli de Ribes i de Les roquetes, a més dels altres nuclis i urbanitzacions dispersos pel municipi.

DESCRIPCIÓ DE L'UNIVERS

L'**Univers General de l'Estudi** són tots els residents i empadronats a Sant Pere de Ribes que tinguin entre 16 i 65 anys.

A més de la distribució per edats entre els residents/empadronats a Sant Pere de Ribes s'ha tingut molt en compte la distribució per nuclis, on es pot veure que un 43% de la població és a Ribes i un altre 43% és a Roquetes. La resta es distribueix pels altres nuclis, on destaquen el Mas d'en Serra i Vallpineda.

	H	D	TOTAL
Fins 15 anys	8,1%	7,8%	15,9%
16 - 25 anys	6,7%	6,4%	13,1%
26 - 35 anys	10,4%	9,8%	20,2%
36 - 45 anys	9,7%	8,9%	18,6%
46 - 55 anys	6,9%	6,4%	13,3%
56 - 65 anys	4,5%	4,4%	8,9%
Més de 65 anys	4,4%	5,5%	9,9%
TOTAL	50,8%	49,2%	100,0%

	Percentatge
Ribes	43%
Les Roquetes	43%
Can Lloses	1%
Can Macià	1%
Els Cards	1%
Les Torres	0%
Mas Alba	0%
Mas d'en Serra	5%
Puigmoltó	1%
Rocamar	1%
Vallpineda	4%
Total	100%

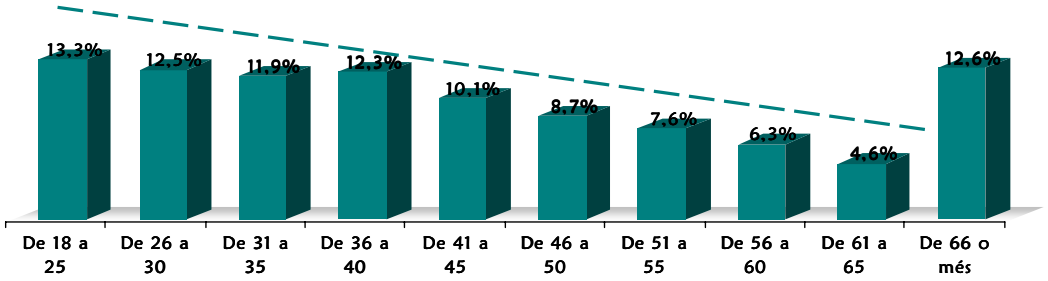
De tots els residents, l'Objecte d'Estudi són aquells que estiguin pensant en comprar un habitatge en els propers 2 anys.

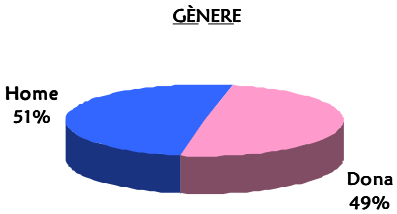
Font : Ajuntament de Sant Pere de Ribes. Servei d'Estadística (2004).

DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER EDATS I GÈNERE

Com es pot observar la distribució de la població segueix una tendència lleugerament decreixent en els diferents quinquennis i agrupa fins el 12,6% de la població entre els majors de 66 anys.

El percentatge d'homes i dones a la població és pràcticament similar.



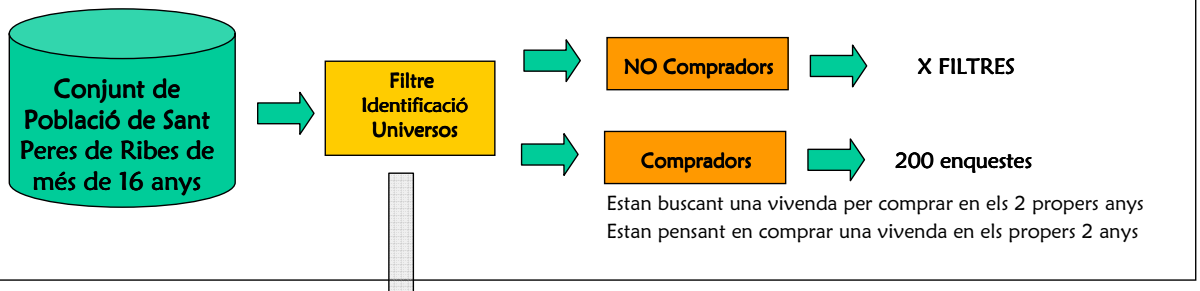


(1) Font : IDESCAT 2005.

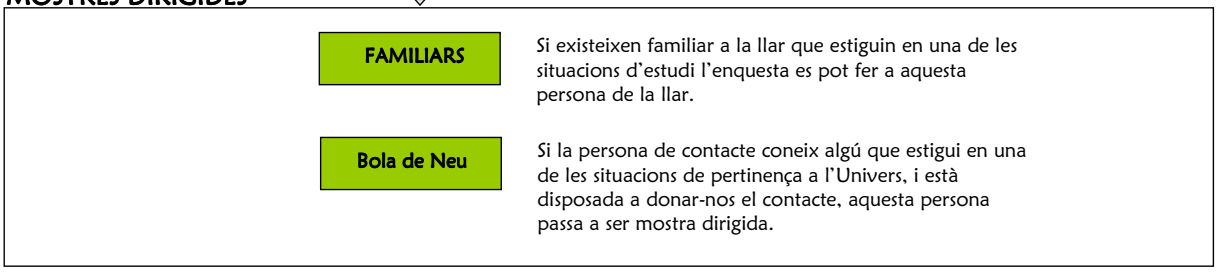
DISSENY MOSTRAL TEÒRIC

Per tal de cobrir els diferents objectius de la Investigació es va aplicar un disseny mostral format per dues mostres independents : una aleatòria, dirigida a la totalitat població, i representativa d'aquesta, en la qual només es realitzava l'enquesta als individus pertanyents als diferents Universos, i la segona, una mostra dirigida, només a aquelles persones que indirectament es podien classificar com a pertanyents a l'Univers Objecte d'Estudi.

MOSTRA ALEATORIA



MOSTRES DIRIGIDES



PROCÉS DE RECOLLIDA DE LA INFORMACIÓ

Eina de Recollida de la Informació :

- Filtre d'aplicació telefònica a les persones empadronades a Sant Pere de Ribes, on es recollia Edat, Gènere, nucli de Residència i Permeabilitat a la compra d'una Vivenda.
- Enquesta estructurada i dirigida d'aplicació telefònica a les persones amb permeabilitat de comprar una vivenda.

Capacitat de Decisió :

- Les persones entrevistades a les cases havien de participar en el procés de compra de la nova vivenda i havien de tenir algun pes en la decisió.

Treball de Camp :

- El treball de camp s'ha realitzat entre els dies 13 i 30 de Març.
- Tot i la necessitat per part del client de realitzar el treball de camp 2 setmanes per tal de poder tenir resultats a finals de Març. La desviació de les enquestes a realitzar al nucli de les Roquetes va obligar a continuar el Treball de Camp durant una setmana més.

Control de Qualitat:

- Durant la realització del treball de camp i posteriorment s'han realitzat diversos controls per garantir la qualitat de les enquestes realitzades : coherència de les respostes, supervisió del Treball de camp durant la seva execució del 10% de qüestionaris un cop finalitzats, anàlisi de la consistència de les variables...

FILTRES, ENQUESTES REALITZADES I ERROR MOSTRAL

Finalment s'ha obtingut informació de 1880 persones a qui se'ls ha fet els filtres de pertinença als universos de la investigació. D'aquestes, i després dels processos de supervisió i validació, la mostra de compradors finalment acceptada ha estat de **273** potencials compradors. El diferencial ve donat per les enquestes de més realitzades a Ribes, que s'han continuat utilitzant.

A la taula s'adjunta la mostra obtinguda en cadascun dels segments de població, i per cadascuna d'aquests, s'adjunta l'error mostral per una proporció en el supòsit de màxima indeterminació(1).

FILTRES I ENQUESTES REALITZADES, NIVELLS DE POBLACIÓ (2) I ERROR MOSTRAL EN LES DIFERENTS BASES

SEGMENT	MOSTRA	Nivel de Població	ERROR
Total Població	1880	21000	2,2%
Població Roquetes	542	9000	4,2%
Població Ribes	1113	9000	2,8%
Població Altres Nuclis	225	3000	6,4%
Total Compradors	273	4600	5,9%
Compradors Ribes	157	1700	7,6%
Compradors Ribes	79	2200	11,0%
Compradors Altres	37	700	16,0%

(1) L'error mostral s'ha calculat en el supòsit de mostra aleatòria simple, màxima indeterminació (P=Q=50%) i amb un interval de confiança del 95%.

$$\sigma = \sqrt{\frac{N-n}{N-1} \times \frac{q \times p}{n}}$$
$$e = k \times \sigma$$

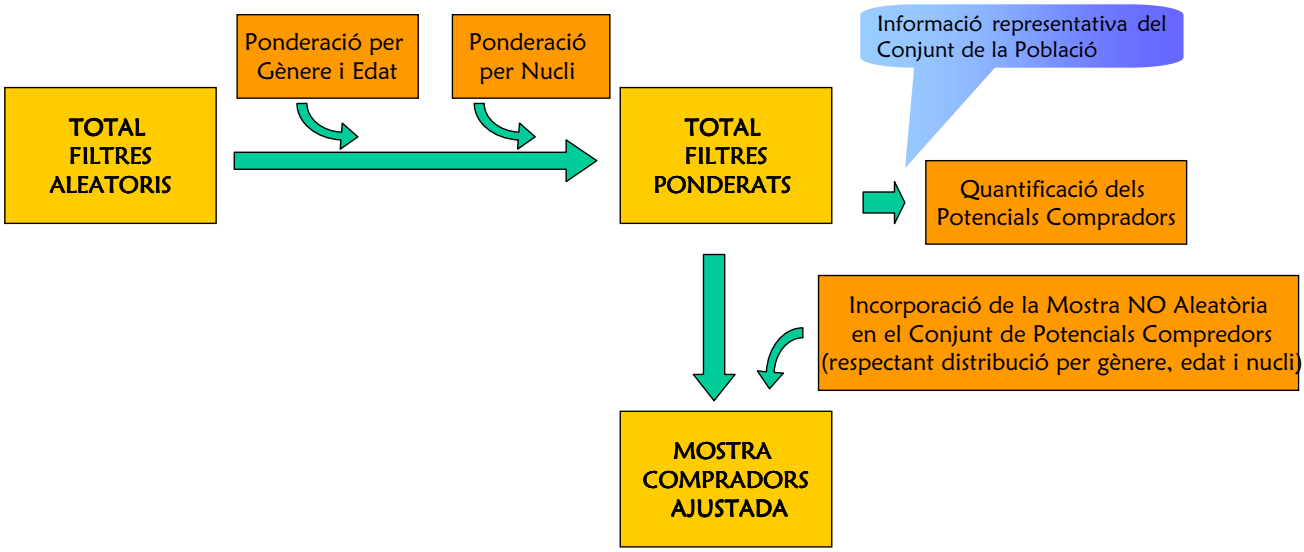
(2) Els nivells de Població no pretenen ser valors exactes sinó que ens donen la dimensió de l'Univers per al càlcul dels esmentats errors.

PROCÉS DE PONDERACIÓ

Per poder analitzar correctament la informació ha estat necessari restituir mitjançant un **procés de ponderació** de les dades els pesos reals que correspondrien a cada grup d'individus que han respost als filtres en funció de la seva edat, el gènere i el nucli on resideixen (aquest punt s'ha fet en dues etapes).

A partir d'aquest primer pas s'ha obtingut la informació relativa a al quantificació de l'Univers Objecte d'Estudi, els compradors.

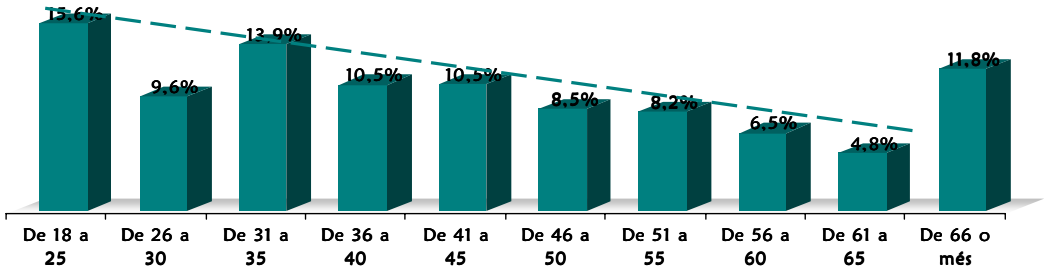
Tanmateix ha calgut novament aplicar una segona fase de ponderació per poder incloure en la mostra aleatòria tots els compradors obtinguts per processos dirigits, és a dir els familiars i amics dels individus que han respost els filtres.



DISTRIBUCIÓ DEL CONJUNT DE LA MOSTRA GLOBAL PER EDATS

TOTAL POBLACIÓ

Com es pot observar la distribució del conjunt de la mostra (filtres aleatoris), una vegada ponderada segueix una tendència lleugerament decreixent en els diferents quinquennis i agrupa fins el 11,8% de la població entre els majors de 65 anys.

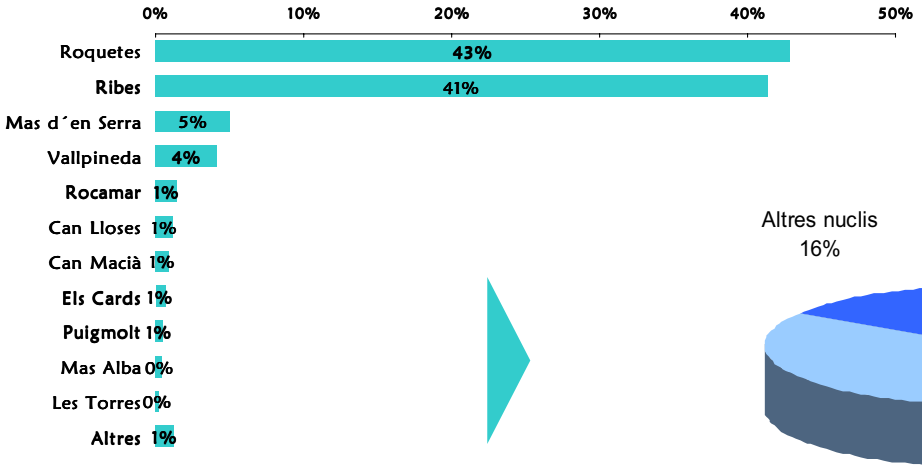


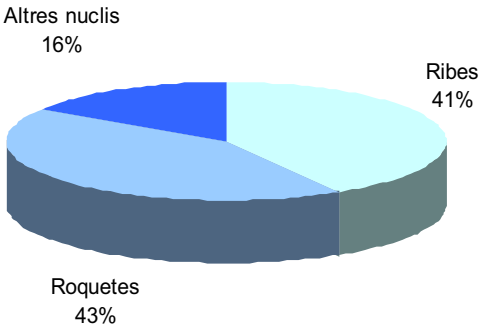
DISTRIBUCIÓ DEL CONJUNT DE LA MOSTRA GLOBAL PER NUCLI DE RESIDÈNCIA

TOTAL POBLACIÓ

El conjunt de la mostra representa fidelment la població segons el nucli de residència.

Tant a Ribes com a Roquetes trobem percentatges similars de població (al voltant del 40%). La resta de nuclis del municipi (Els Cards, Can Macià, Can Lloses, Rocamar, Puigmoltó, Vallpineda...) representen un 16% de la població.





CERES

ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

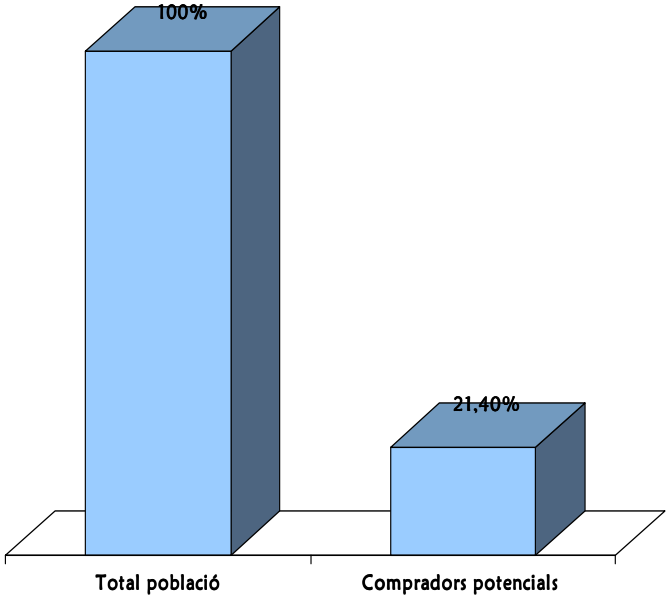
LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

CONCLUSIONS

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA DEL MERCAT DE L'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES

TOTAL POBLACIÓ

Del total de població consultada a la mostra aleatòria i una vegada restituïts els pesos de manera que representin l'univers fidelment trobem que un 21,4% de la població de Sant Pere de Ribes de més de 16 anys estan buscant comprar alguna vivenda per als pròxims 2 anys.

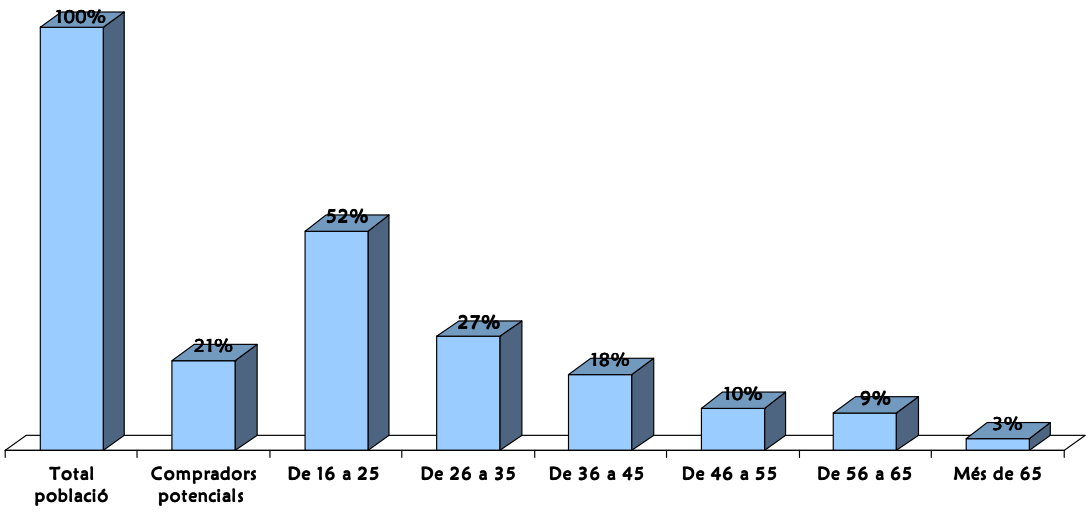


Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA DEL MERCAT DE L'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES PER EDATS

TOTAL POBLACIÓ

Mentre el percentatge global es situa al 21%, al segment d'edat d'entre 16 i 25 anys supera el 50%. En qualsevol dels trams, però, la potencialitat de compra de nous habitatges és elevada.

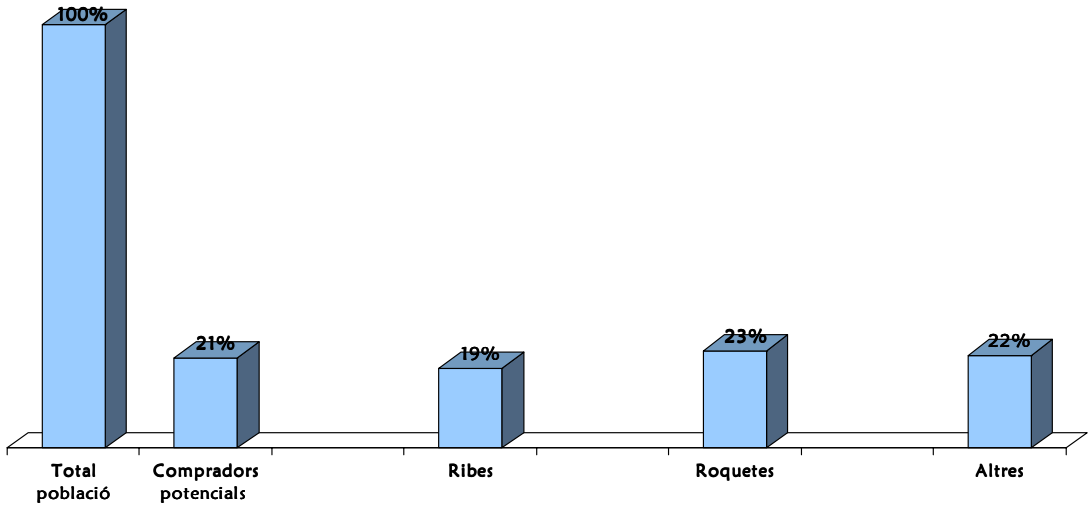


Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA DEL MERCAT DE L'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES PER EDATS

TOTAL POBLACIÓ

Tot i que a Ribes el percentatge de Potencials Compradors és més baix, als diferents nuclis la proporció observada és similar.



ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

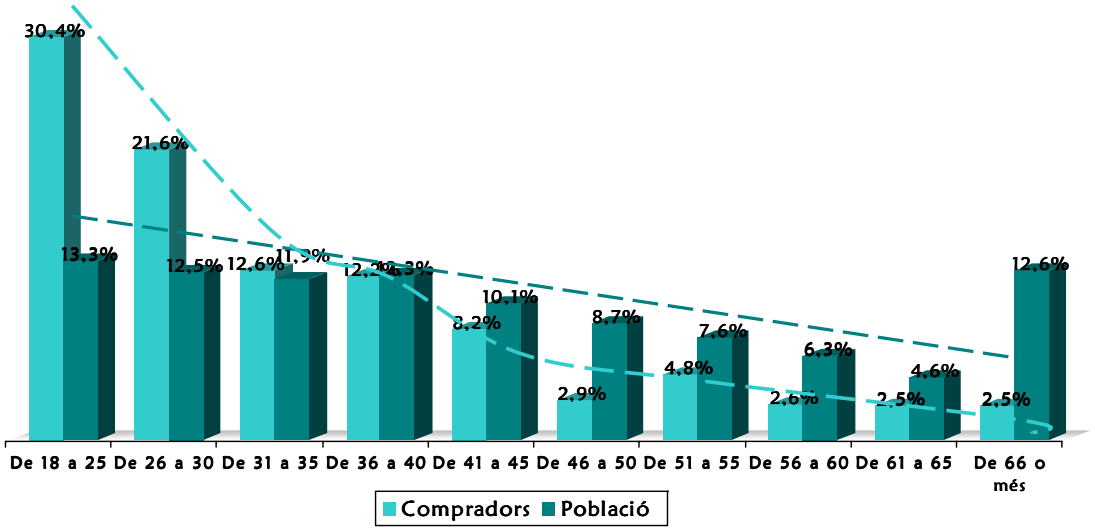
LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

CONCLUSIONS

DISTRIBUCIÓ DELS COMPRADORS PER EDAT

Tal i com s'ha vist abans, la distribució de la població segueix una tendència lleugerament decreixent en els diferents quinquennis. L'Univers de Compradors de Vivendes, segueix una distribució totalment diferent:

- Trobem una concentració molt importat de compradors entre 18 i 30 anys, més del 50%.
- Una tercera part es troba en el tram d'edat d'entre els 30 i 45 anys.
- Després dels 45 anys els Compradors són minoritaris .

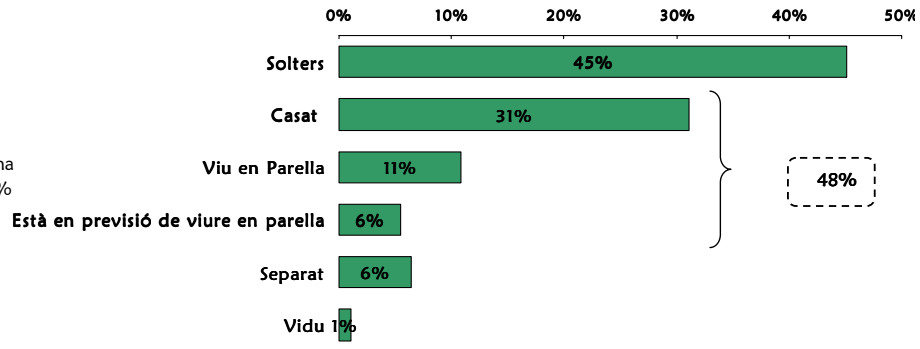


PERFIL DELS COMPRADORS DE VIVENDES
SEXE I SITUACIÓ CIVIL

El 60% de les persones consultades al Sub-univers de Compradors són dones. En relació al seu estat civil o situació personal, gairebé una tercera part (31%) estan casats i un 17% viuen junts o estan en previsió de fer-ho. Així doncs, queda un 45% de solters i un residu d'un 12% entre Separats i Vidus.

SEXE DELS ENTREVISTATS(1)

SITUACIÓ CIVIL



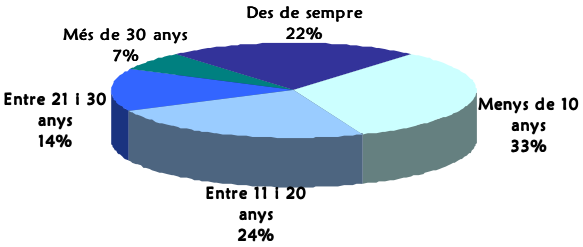
(1) Per matisar aquesta informació cal tenir en compte el procés de decisió de compra de les vivendes.

PERFIL DELS COMPRADORS DE VIVENDES
ANYS QUE VIUEN AL MUNICIPI I ORIGEN

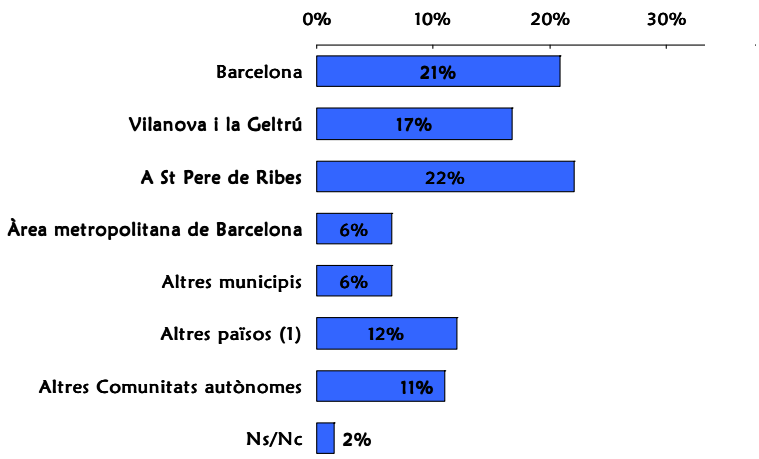
L'augment de població tant important que ha tingut Sant Pere Ribes fa que només un 22% dels compradors hi viu des de sempre. Entre els potencials compradors hi ha un 33% que són al municipi només des de fa menys de 10 anys i un altre 24% que en fa com a màxim 20.

L'origen dels entrevistats compradors és molt divers: com hem vist, prop d'una quarta part són del mateix St Pere de Ribes, un 27% provenen de Barcelona i de la seva àrea metropolitana i el 17% de Vilanova, un 6% provenen d'altres municipis catalans. Cal destacar que un 12% corresponen a ciutadans estrangers.

ANYS QUE VIU AL MUNICIPI



ORIGEN

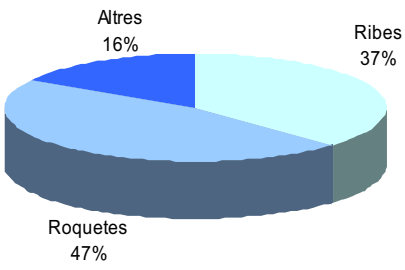


(1) Entre els que tenen l'origen en d'altres països en trobem d'Argentina, Bolívia, Xile i altres països de l'Amèrica Llatina, però també de països de la UE com Anglaterra, Itàlia o França i Països de l'Est i del Magrib.

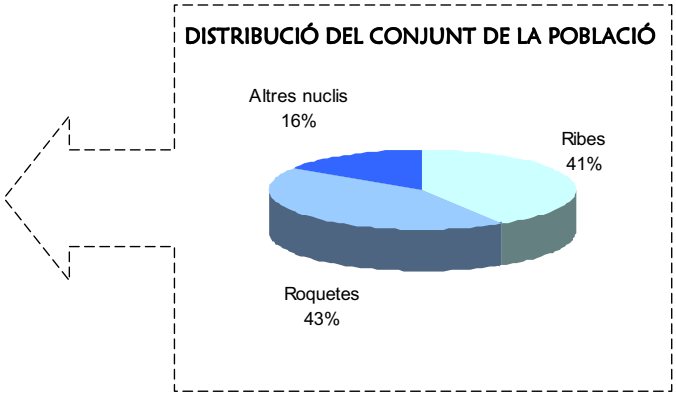
PERFIL DELS COMPRADORS DE VIVENDES
NUCLI ON VIUEN ACTUALMENT

Un 47% dels compradors de vivendes del Municipi resideixen a Roquetes, un 37% a Ribes mentre que la resta ho fa a altres nuclis del municipi. Comparant amb el conjunt de la població s'evidencia el major potencial entre els residents al nucli de Roquetes.

NUCLI DE RESIDÈNCIA



DISTRIBUCIÓ DEL CONJUNT DE LA POBLACIÓ



ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

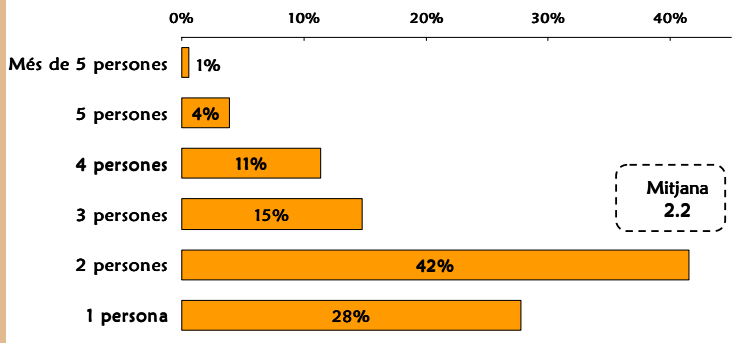
CONCLUSIONS

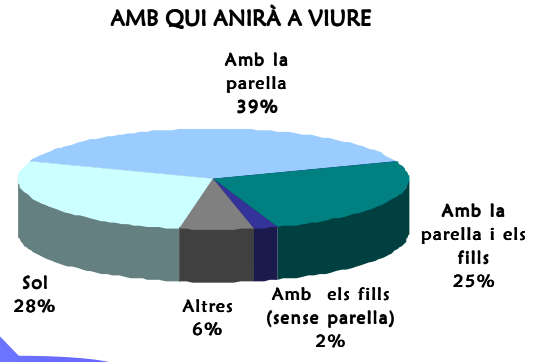
DESCRIPCIÓ DE LA FUTURA LLAR
QUI FORMARIA LA FUTURA LLAR

La gran majoria de llars que es crearan amb l'adquisició de les vivendes estaran composades per de 2 a 4 persones (68%), tanmateix fins una quarta part seran unipersonals.

Les llars de 2 membres estaran formades per parelles (39%) o de forma minoritària per un adult i un fill (2%).

Una quarta part de les llars estarà composada per la parella i els fills.



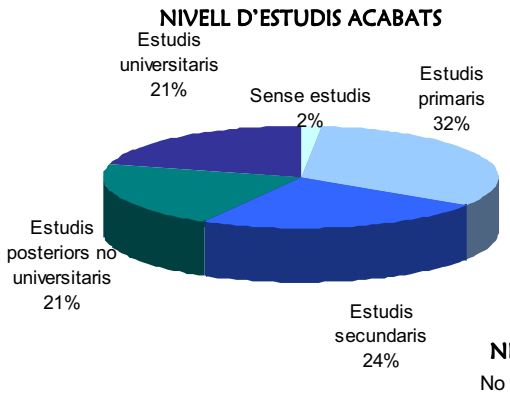


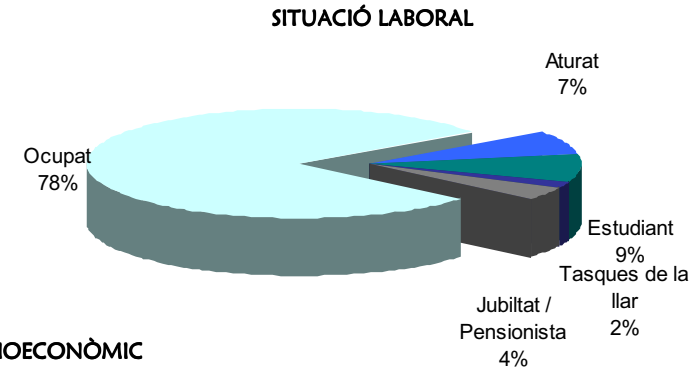
Hi ha una major proporció d'homes entre aquells que aniran a viure sols.

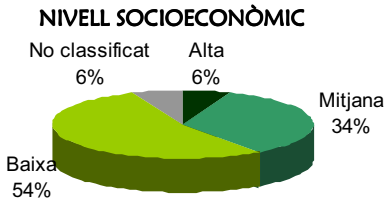
DESCRIPCIÓ DE LA FUTURA LLAR
ESTUDIS, SITUACIÓ LABORAL I NIVELL SOCIOECONÒMIC DEL RESPONSABLE DE LA FUTURA LLLAR

S'han realitzat una sèrie de qüestions per tal d'aconseguir informació relativa a la la persona que més contribuiria als ingressos de la futura vivenda, es a dir el responsable de la família. Així obtenim que:

- D'aquests, un 21% tenen estudis universitaris, no obstant trobem que un 32% tenen estudis primaris.
- El nivell d'activitat del responsables de la nova vivenda és força alt : 78% estan ocupats i només un 7% aturats.
- A partir del nivell d'estudis i ocupació del responsable de la futura nova llar s'ha construït el nivell socioeconòmic (veure Annex) i s'identifica fins un 6% de classe alta, una classe mitjana important (34%) i una classe baixa molt important (54%).





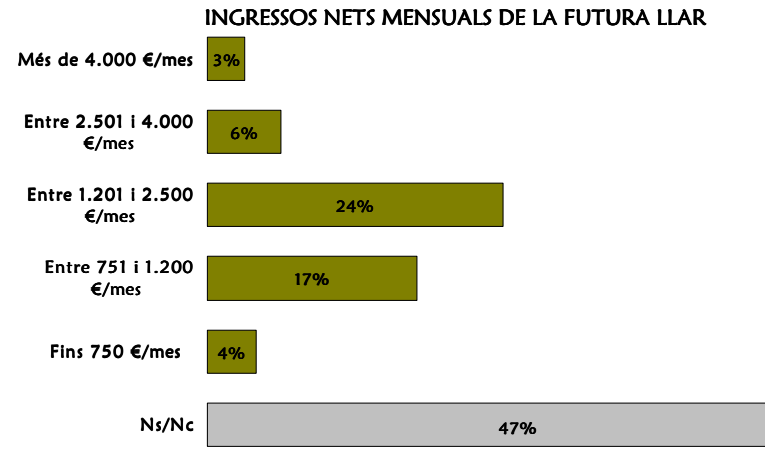


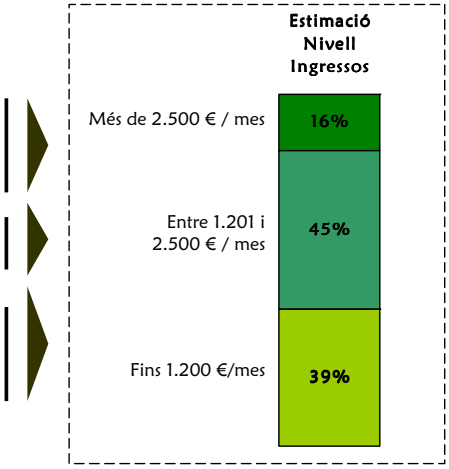
Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

DESCRIPCIÓ DE LA FUTURA LLAR
INGRESSOS DE LA LLAR

Gairebé la meitat de persones no han volgut respondre quin serien els ingressos globals de les noves llars, ja sigui per desconeixement o per desconfiança. Aquest nivell de no respostes està en la línia del que s'obté amb aquest tipus de preguntes.

Entre els que han respost les respostes es concentren en els nivells que van des dels 750 Euros als 1.200 Euros on hi ha el 17% de les llars i del 1.200 als 2.500 Euros mensuals amb el 24% de les llars.



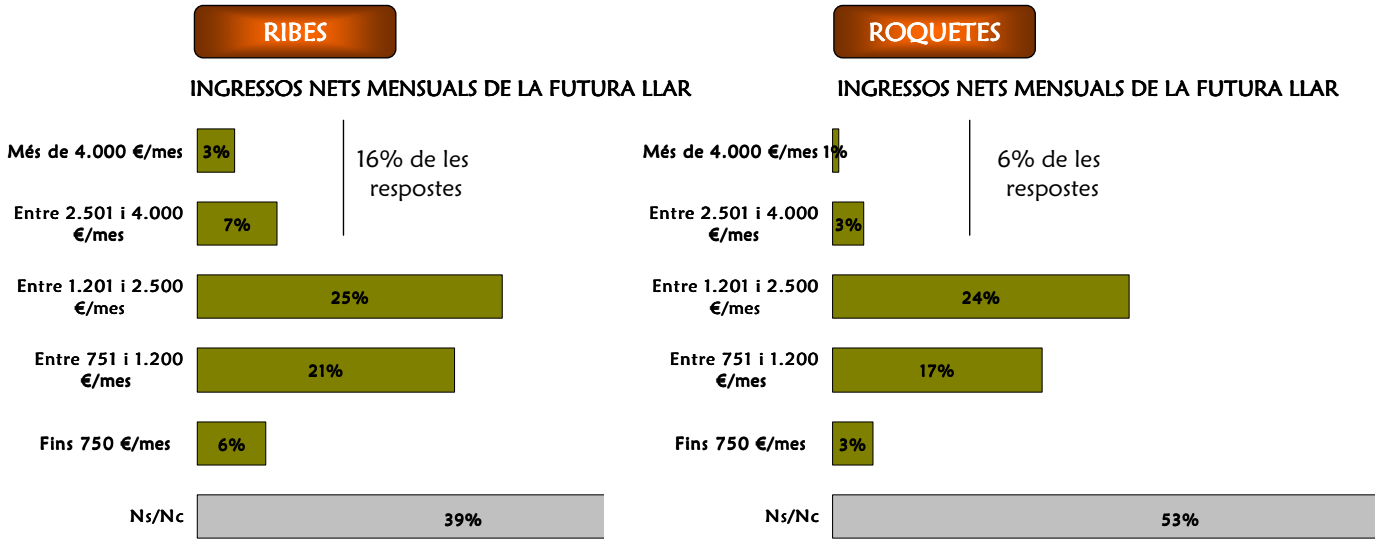


A partir de les respostes dels entrevistats en funció del seu nivell socioeconòmic s'ha estimat la distribució dels ingressos del conjunt dels compradors, eliminant els Ns/Nr.

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

DESCRIPCIÓ DE LA FUTURA LLAR
INGRESSOS DE LA LLAR

Tot i l'elevat nombre de no respostes en el nivell d'ingressos (que fins i tot és superior a Roquetes) veiem que a Ribes hi ha almenys un segment més gran de rendes elevades.



ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

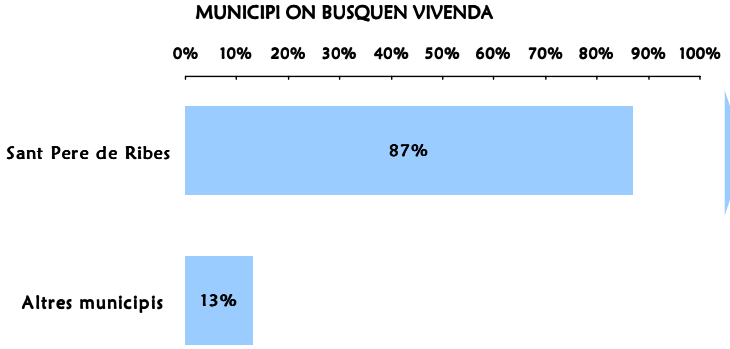
CONCLUSIONS

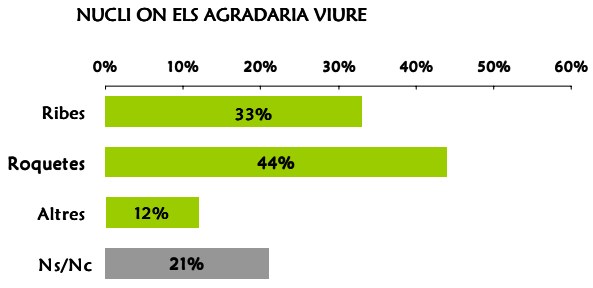
MUNICIPI ON BUSQUEN LA VIVENDA I NUCLI DEL MUNICIPI

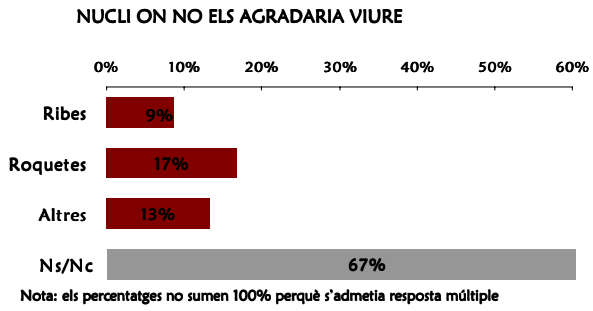
La majoria dels consultats volen comprar una vivenda Sant Pere de Ribes.

A aquells que busquen la vivenda al municipi se'ls va preguntar a quin nucli/s els agradaria anar a viure, essent Roquetes el més esmentat (45%).

A la pregunta inversa, és a dir, on NO anirien a viure trobem un elevat grau d'indecisió, prop de 7 de cada 10 enquestats no han pogut contestar.







Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

NUCLI DEL MUNICIPI ON ELS AGRADARIA VIURE

El nucli del municipi on actualment resideix el potencial comprador és un factor determinant de la preferència per una zona o una altra per viure :

Així, per exemple, 8 de cada 10 potencials compradors residents a Roquetes tenen com a preferència aquest nucli a l'hora de escollir la ubicació de la seva futura vivenda. A Ribes passaria amb 6 de cada 10 potencials compradors. Roquetes sembla que tingui un major factor de Retenció.

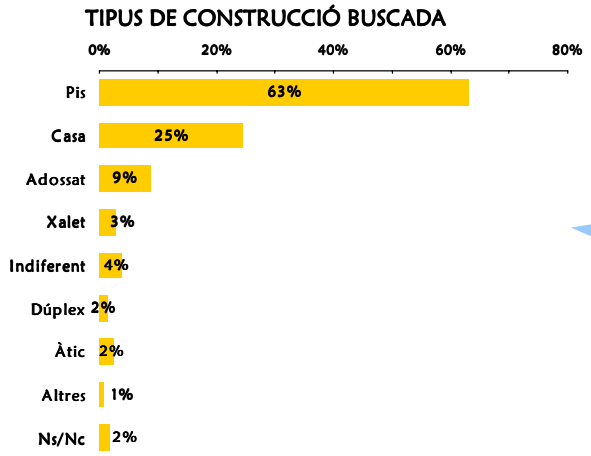
No obstant, quan observem la variable "on no aniria a viure", els de Ribes anirien menys a Roquetes que no pas a l'inversa. Només un 18% dels compradors de Roquetes no anirien a Ribes a vieure.

Lloc on aniria a viure	Zona de St. Pere on viu: Ribes	Roquetes	Altres	Total
Ribes	64%	10%	22%	33%
Roquetes	6%	81%	27%	44%
Altres	12%	1%	44%	12%
Ns/Nc	25%	16%	21%	21%

Lloc on NO aniria a viure	Zona de St. Pere on viu: Ribes	Roquetes	Altres	Total
Ribes		18%	4%	9%
Roquetes	36%	2%	13%	17%
Altres	12%	10%	27%	13%
Ns/Nc	59%	76%	63%	67%

TIPUS DE CONSTRUCCIÓ QUE BUSQUEN

Més de sis de cada deu Potencials Compradors busquen "pisos", una quarta part "cases". De forma minoritària, un 9% està buscant un "adossat" i el 3% un "Xalet".



Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

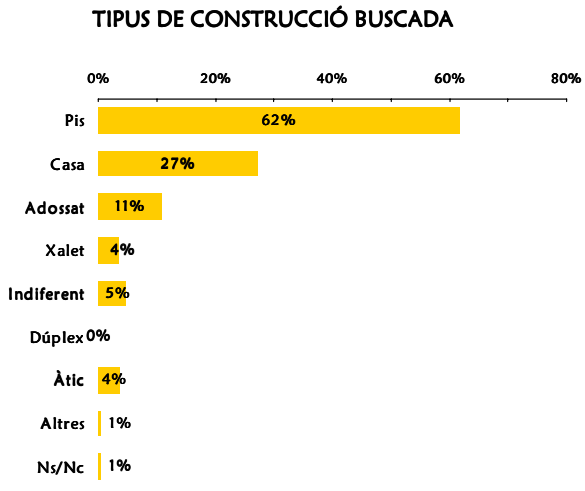
A major nivell socioeconòmic es demanden més adossats, cases i xalets.
Entre els qui tenen entre 18 a 29 anys augmenta la proporció dels qui cerquen pis, mentre que entre els 30 i 44 anys augmenta la proporció d'adossats i entre els més grans la de cases i xalets.

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

TIPUS DE CONSTRUCCIÓ QUE BUSQUEN SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE (1)

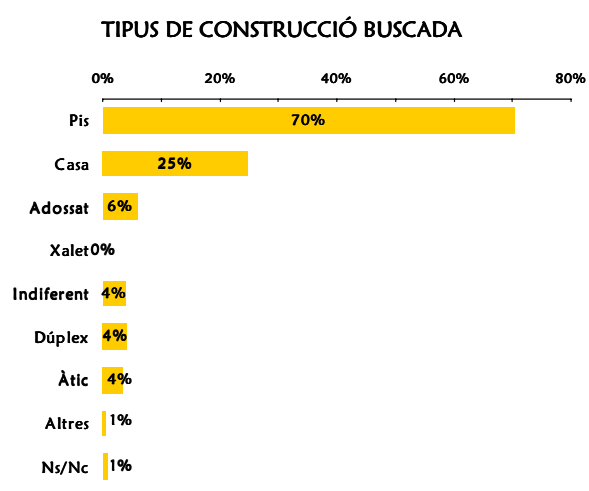
Tant a Ribes com a Roquetes el tipus de d'habitatge més demandat és el pis, no obstant a Roquetes el demanden 7 de cada 10 potencials compradors i a Ribes 6.
Una quarta part dels potencials compradors tant de Ribes com Roquetes busquen una casa.
L'adossat pren una major importància a Ribes (11%).
A Roquetes un 4% dels futurs compradors busquen un dúplex, mentre que a Ribes aquesta mateixa proporció busca xalets.

RIBES



Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

ROQUETES



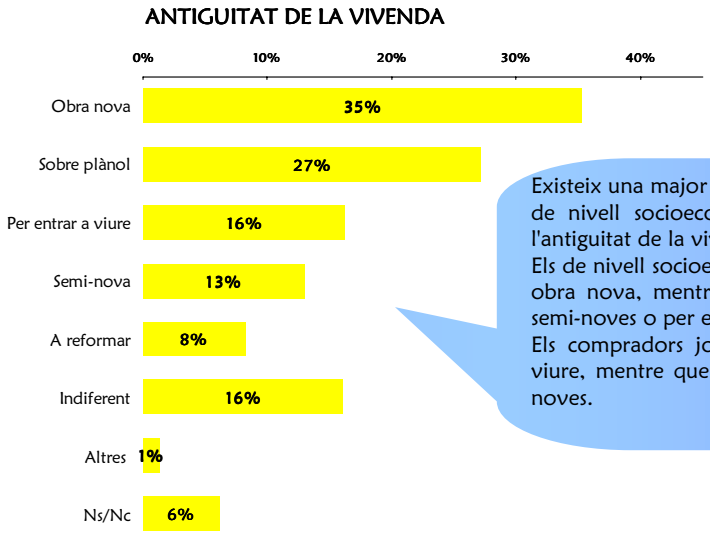
Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

(1) Tota la Informació analitzada per nucli en aquest bloc i els següents fa referència al nucli on es demanden les vivendes, que varia lleugerament del nucli on resideixen actualment.

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

PREFERÈNCIA SEGONS L'ANTIGUITAT DE LA VIVENDA

Les preferències dels Potencials Compradors clarament es decanten cap a vivendes noves, en els seus diferents nivells. Hi ha una petita part (8%) que busquen una vivenda en la que calgui fer reformes o que sigui semi-nova (13%).



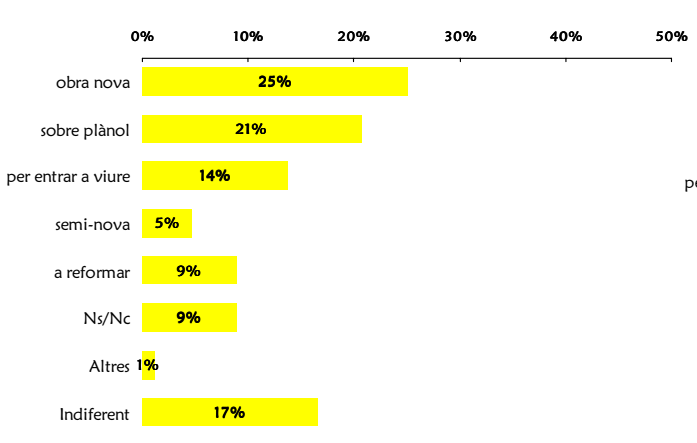
Existeix una major proporció de potencials compradors de més de 45 anys i de nivell socioeconòmic alt que no tenen cap preferència en quant a l'antiguitat de la vivenda buscada.
Els de nivell socioeconòmic mig prefereixen més les vivendes sobre plànol o obra nova, mentre que els de nivell baix es decanten més per vivendes semi-noves o per entrar a viure.
Els compradors joves prefereixen vivendes sobre plànol, per entrar-hi a viure, mentre que els de 29 a 45 anys demanden en major mesura obre noves.

Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

PREFERÈNCIA EN L'ANTIGUITAT DE LA VIVENDA ON ANIRIA A VIURE
(NOMÉS S'INCLOU LA PRIMERA PREFERÈNCIA)

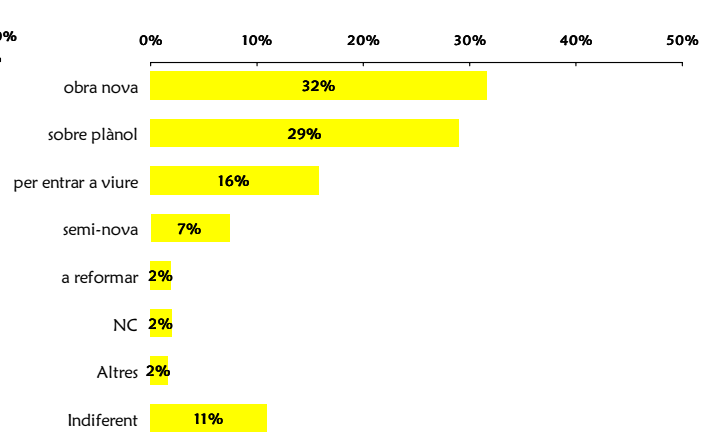
Els potencials Compradors de Ribes semblen no tenir les idees tant clares (Ns/Nr i Indiferents més elevats). Així i tot la opció a reformar té més acceptació que entre els de Roquetes. A Roquetes, d'altra banda hi destaca l'Obra Nova o Sobre Planol.

RIBES



Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

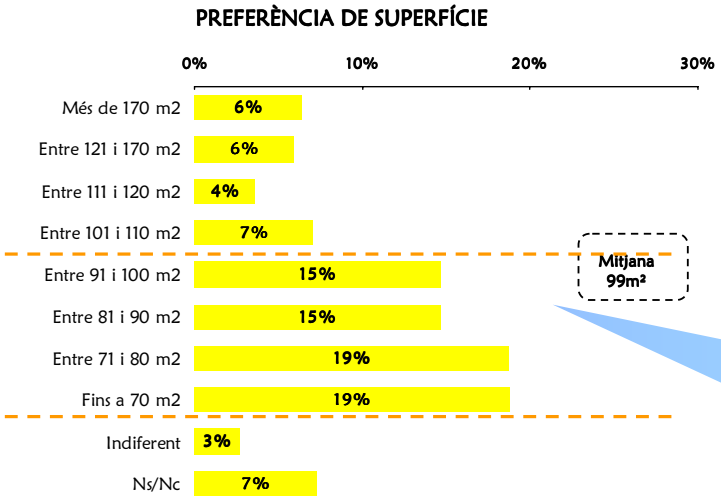
ROQUETES



Nota: els percentatges no sumen 100% perquè s'admetia resposta múltiple

PREFERÈNCIES EN LA SUPERFÍCIE DE LA VIVENDA BUSCADA

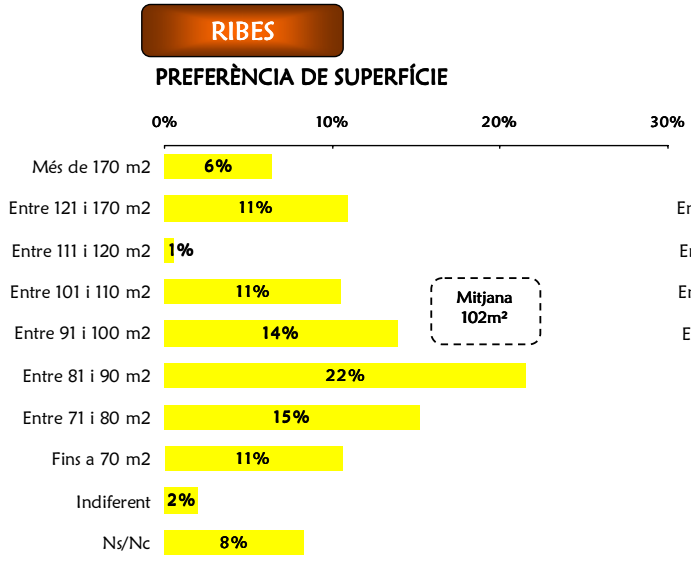
Més d'un terç dels compradors busquen vivendes entre els 81m² i els 110m² (37%). Hi ha d'altra banda un segment sobre el 38% dels Compradors que busquen vivendes per sota dels 80m² i un altre segment força interessant que busca vivendes per sobre dels 120m² (12%).

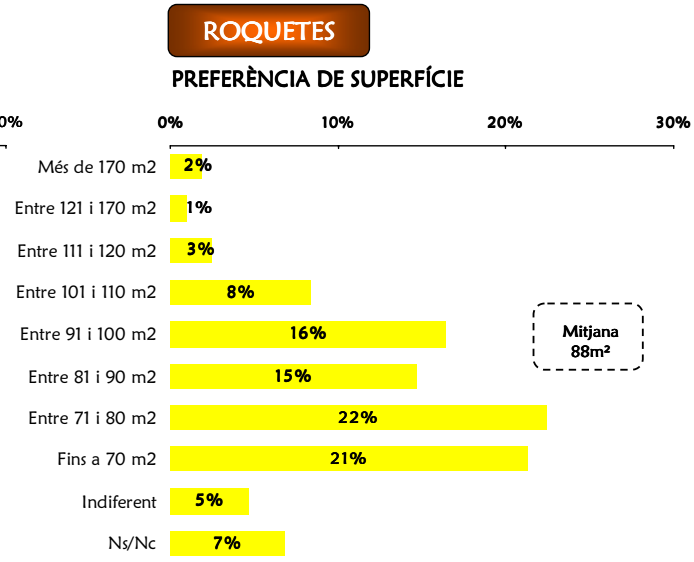


Els pisos de fins a 70 m² són preferits en major proporció per aquells que aniran a viure sols, a mesura que augmenten el nombre de persones que ocuparan la llar les superfícies demandades incrementen.
També s'observa que a major nivell socioeconòmic la preferència per superfícies de més de 100m² augmenta.

PREFERÈNCIES EN LA SUPERFÍCIE DE LA VIVENDA BUSCADA SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

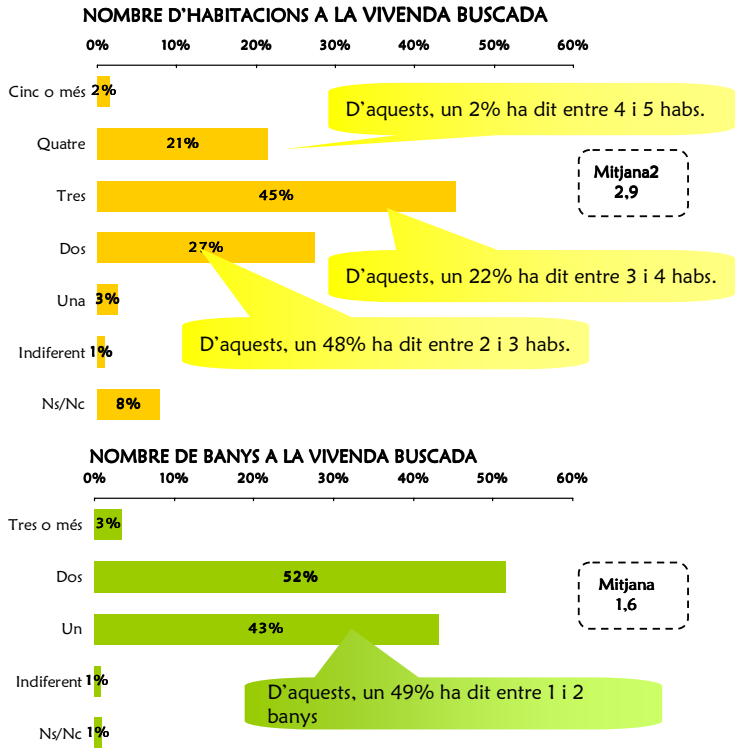
S'observen diferències significatives en quant a les superfícies demandades a cada nucli.
A diferència de Ribes, a Roquetes tenen un major pes les vivendes de menys de 80m². (43% enfront 26% de Ribes).
A Ribes fins un 18% del potencials compradors prefereixen vivendes de més de 110m2, fet que només arriba al 5% a Roquetes.



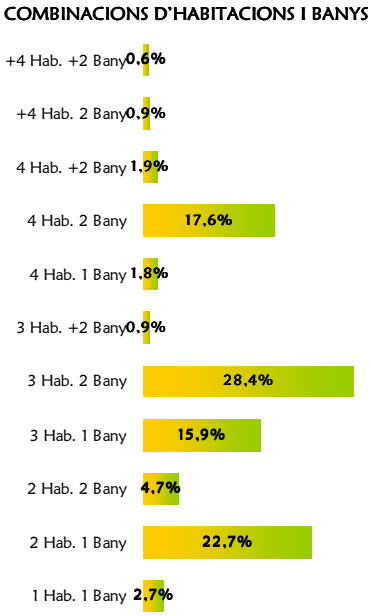


NOMBRE D'HABITACIONS I BANYS A LA VIVENDA BUSCADA GENERAL

Fins el 45% de les vivendes buscades han de tenir 3 habitacions i el 52% cal que tinguin dos banys.



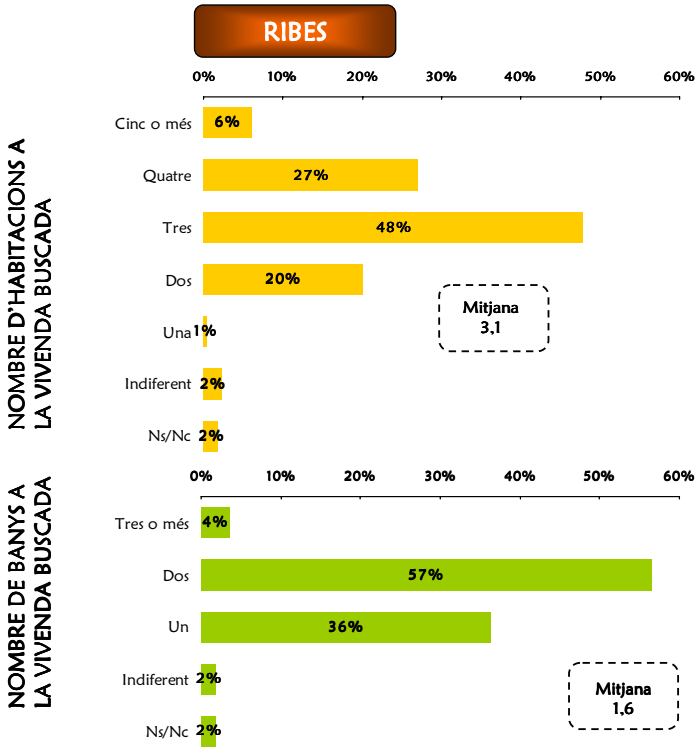
Les vivendes que estan demandant els Compradors han de tenir majoritàriament:
- 2 habitacions i 1 bany (23%),
- 3 habitacions i 2 banys (28%), o
- 4 habitacions i 2 banys (25%)

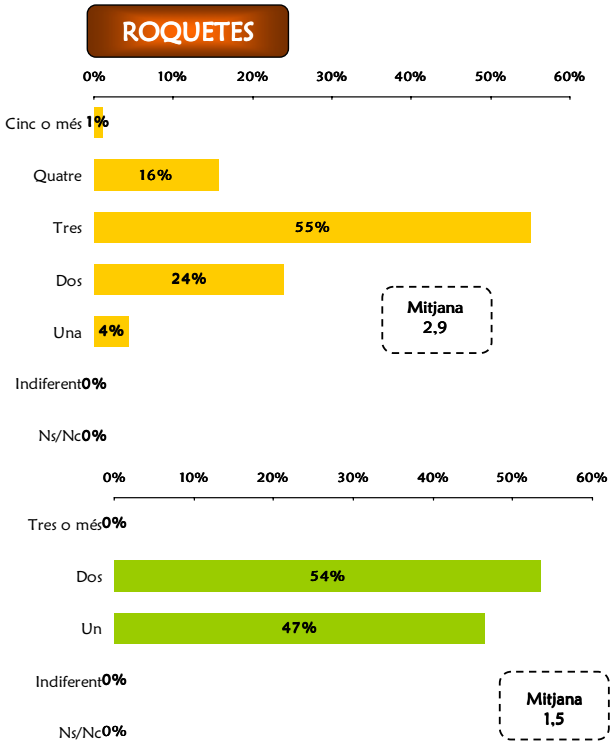


Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

NOMBRE D'HABITACIONS I BANYS A LA VIVENDA BUSCADA SEGONS NUCLI ON ANIRIA A VIURE

Com ja havíem vist amb la superfície, a Ribes la vivenda buscada ha de ser un xic més gran : 32% han de tenir quatre o més habitacions, contra 17% a Roquetes. La mateixa tendència s'observa en el nombre de banys.





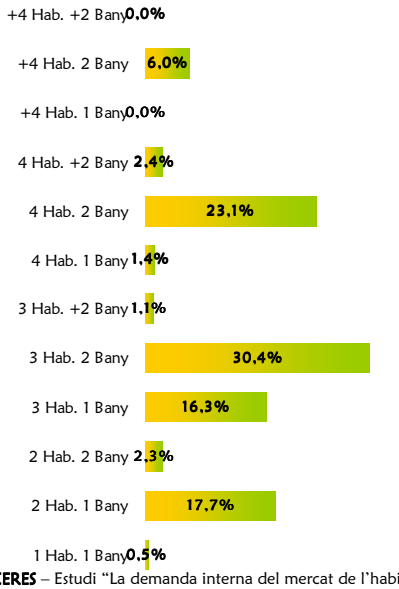
Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

NOMBRE D'HABITACIONS I BANYS A LA VIVENDA BUSCADA SEGONS NUCLI ON ANIRIA A VIURE (II)

Les vivendes que estan demandant els Compradors de Ribes han de tenir majoritàriament:
- 3 habitacions i 2 banys (30%),
-4 habitacions i 2 banys (23%) o
-2 habitacions i un bany (18%)

RIBES

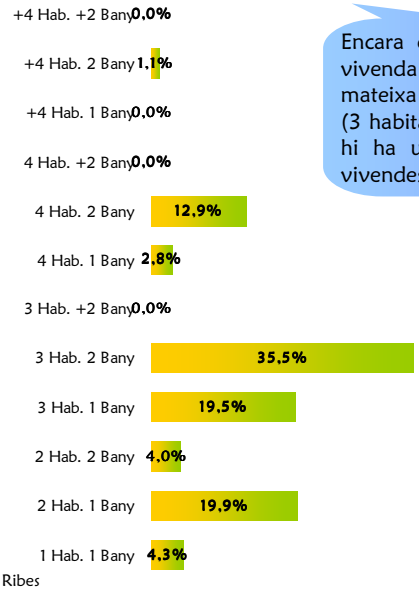
COMBINACIONS D'HABITACIONS I BANYS



Les vivendes que estan demandant els Compradors de Roquetes han de tenir majoritàriament:
-3 habitacions i 2 banys (36%),
-2 habitacions i un bany (20%)
-3 habitacions i 1 bany (20%)

ROQUETES

COMBINACIONS D'HABITACIONS I BANYS



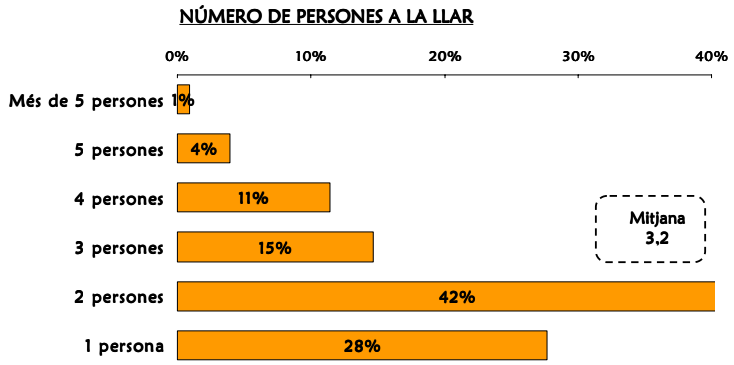
Encara que la distribució de la vivenda més buscada és la mateixa a Ribes que a Roquetes (3 habitacions i 2 banys) a Ribes hi ha una necessitat major de vivendes més grans.

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

NOMBRE D'HABITACIONS I BANYS SEGONS LA GRANDÀRIA PREVISTA DE LA LLAR

De totes maneres, el nombre previst de persones que ocuparan la llar només afecta clarament el nombre d'habitacions que ha de tenir la vivenda que es vol comprar.

A partir de més de dues persones el nombre de banys necessaris es situa en 2.



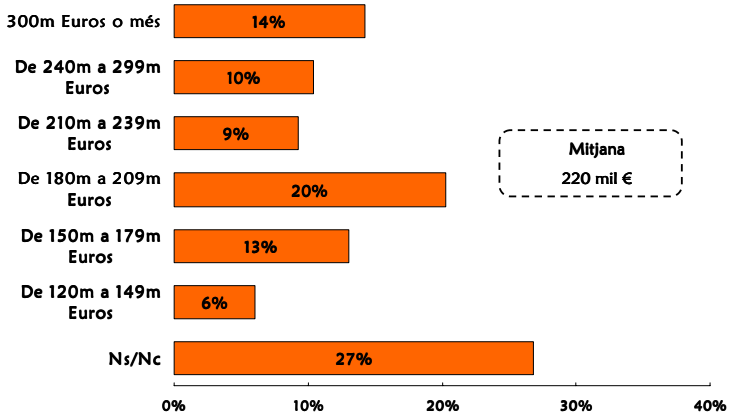
	NOMBRE MITJÀ D'HABITACIONS	NOMBRE MITJÀ DE BANYS
Més de 5 persones	4,1	2,2
5 persones		
4 persones	3,6	1,9
3 persones	3,2	1,9
2 persones	2,8	1,5
1 persona	2,5	1,4

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

PREU MÀXIM ESTARIA DISPOSAT A PAGAR PER LA VIVENDA

Tot i que gairebé una tercera part no sap quin és el màxim que estaria disposat a pagar per una vivenda, hi ha una certa concentració de respostes entre els 150 mil i els 210 mil Euros.

La mitjana es situa al 220 mil Euros (més de 36 milions de les antigues pessetes).

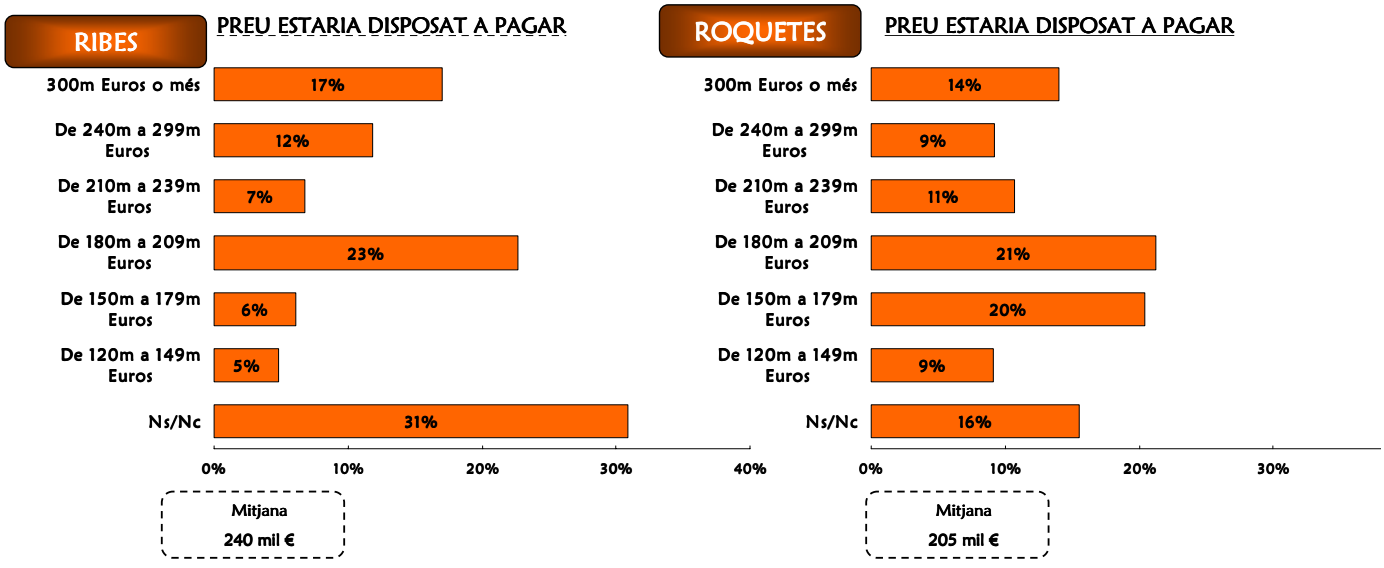


La majoria de segments analitzats es mouen en preus mitjos al voltant dels 220.000 €, tanmateix les dones estan lleugerament per sobre, també els qui tenen entre 56 i 65 anys, els casats o que viuen en parella, els que fa menys temps que viuen al municipi, els de classes alta o mitjana.
Entre els que han vingut de fora del Municipi són els de Barcelona els que estan disposats a pagar preus més elevats, mentre que els de Vilanova o Sitges són els que estan disposats a pagar menys.

PREU MÀXIM ESTARIA DISPOSAT A PAGAR PER LA VIVENDA SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

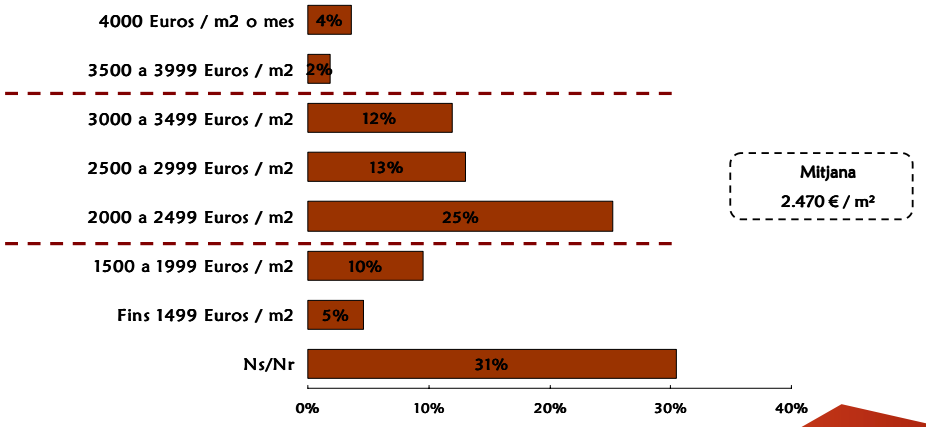
Val a dir que el nivell de no respostes en el preu màxim que estaria disposat a pagar és molt més elevat a Ribes on a més les quantitats es concentren en dos intervals : el de 180 mil a 209 mil Euros i el de més de 300 mil Euros i presenta una mitjana molt més elevada que al global 240 mil Euros.

Els que preferirien comprar-se la vivenda a Roquetes tenen un comportament molt similar al global. Mentre que la mitjana dels qui anirien a viure a altres nuclis de Sant Pere de Ribes es situa als 214 mil, els que no saben on anirien pagarien 206 mil euros.



PREU PER METRE PAGARIA PER LA VIVENDA

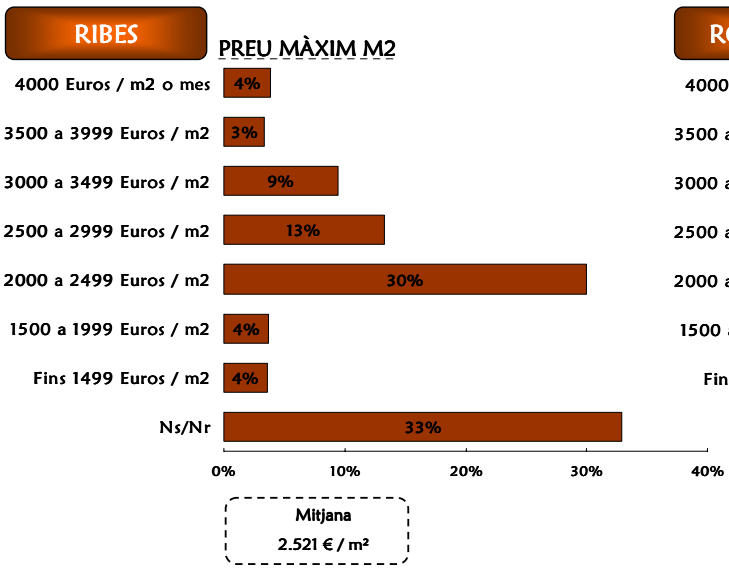
Aquesta variable arrossega el nivell de no resposta dels preus màxims, així doncs prop d'una tercera part la tenim sense classificar.
La distribució es concentra en els nivells entre 2.000 i 3.500 Euros el metre quadrat, el que sembla una elevada variabilitat per estar parlant d'un sol municipi

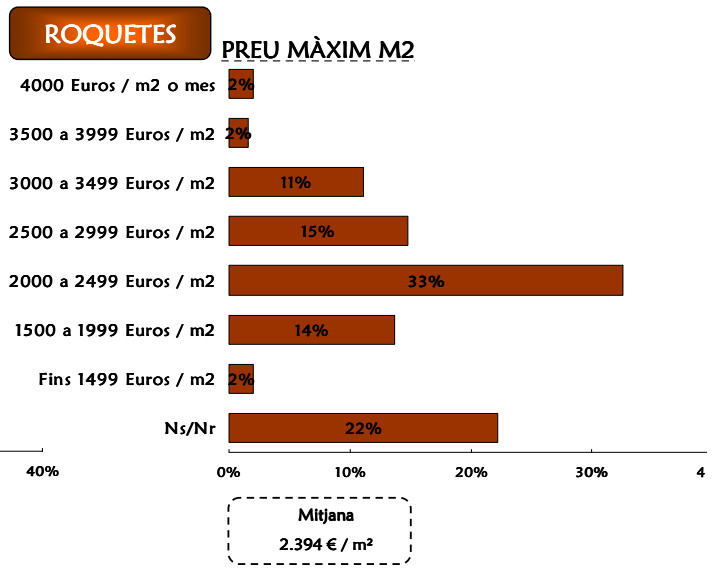


La majoria de segments analitzats es mouen en preus mitjos al voltant de la mitjana, tot i que els homes es situen lleugerament per sota i els qui tenen entre 56 i 65 anys són els que estarien disposats a pagar preus més elevats. També es veu que els que estan casats marquen preus més elevats que els que viuen en parella o estan en previsió de viure-hi. Es conclou clarament que a mesura que augmenta el nivell d'estudis del Cap de Família el preu augmenta, relació que s'accentua amb la classe social, però no es conclou tant clarament amb el nivell d'ingressos familiars.

PREU PER METRE PAGARIA PER LA VIVENDA SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

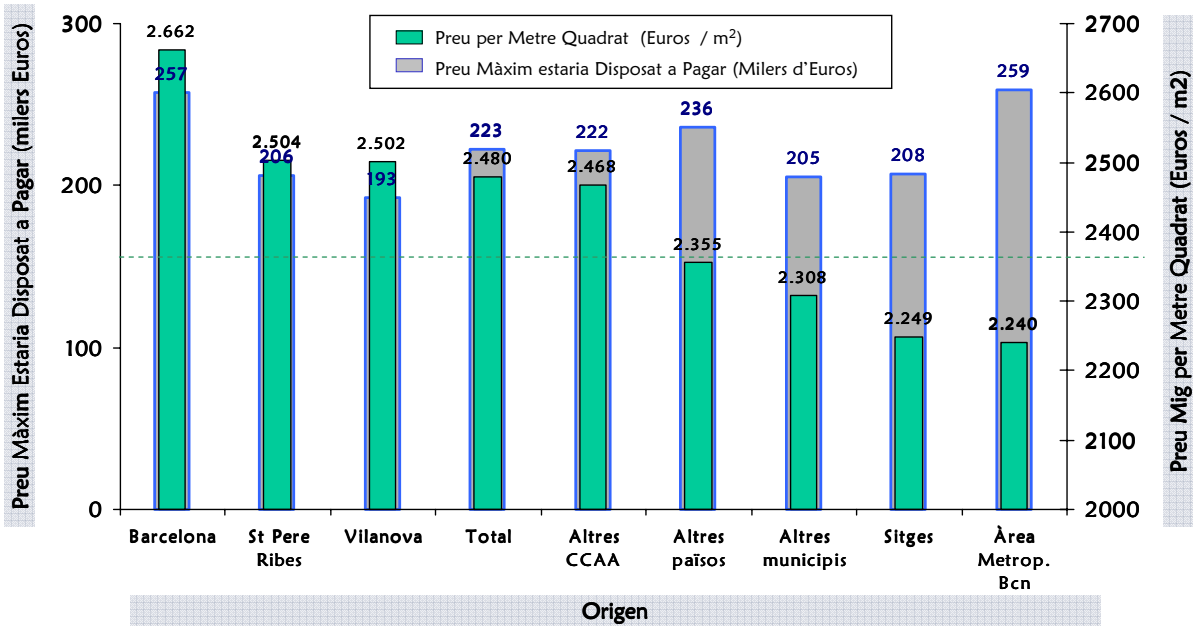
Si comprarem els preus per metre quadrat que estarien disposats a pagar segons el nucli, trobem que són lleugerament superiors a Ribes. Aquesta diferència es dóna principalment per dos motius : una major presència de preus elevats i una menor presència de preus baixos. A ambdós nuclis tenim una moda molt clara a l'interval entre 2.000 i 2.499 euros / m2.





PREU MÀXIM ESTARIA DISPOSAT A PAGAR PER LA VIVENDA SEGONS L'ORIGEN

Els residents a Sant Pere de Ribes que venen de Barcelona són els que estan disposats a pagar preus més elevats per metre quadrat, mentre que són els de la resta de l'Àrea Metropolitana els que estan disposats a pagar menys pel metre quadrat. No obstant això ambdós grups estan disposats a pagar per la vivenda més de 250 mil Euros.



Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

CERES

ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

CONCLUSIONS

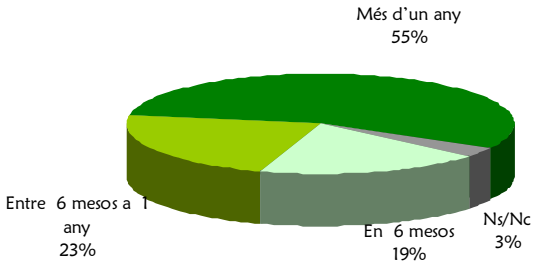
Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

CERES

PROXIMITAT DE LA COMPRA

Més de la meitat dels potencials compradors no tenen previst comprar-se una vivenda fins almenys d'aquí a un any.

MOMENT DE COMPRA

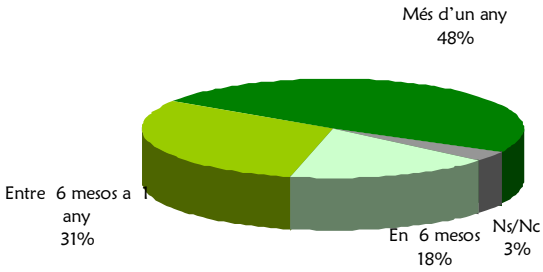


Les dones, els casats o que viuen en parella, o els que fa poc temps que són al municipi són els que en major proporció es comprarien la vivenda més aviat. Per contra cal destacar els més joves, els solters o els que estan en previsió de viure en parella com alguns dels segments que veuen la compra més tard.

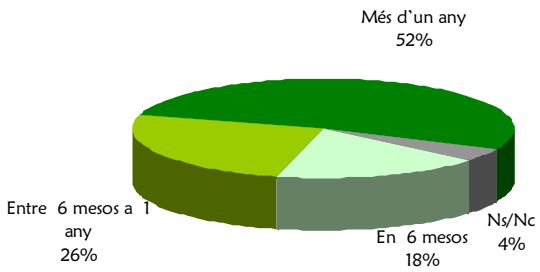
PROXIMITAT DE LA COMPRA SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

La proximitat de la compra és comparable als dos nuclis.

RIBES **MOMENT DE COMPRA**



ROQUETES **MOMENT DE COMPRA**

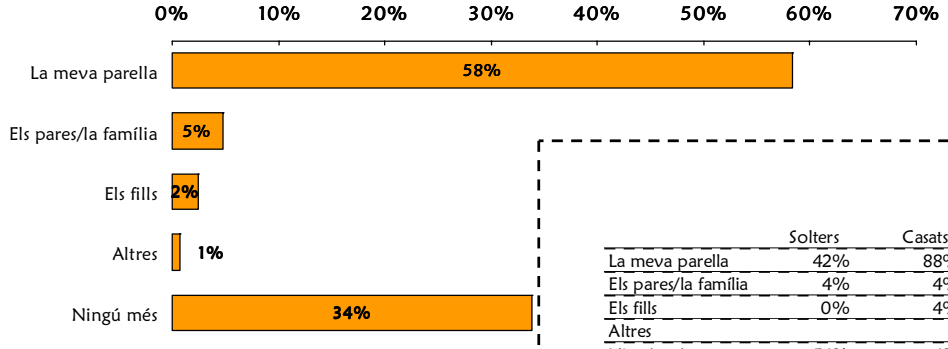


ALTRES PERSONES QUE INTERVINDRAN EN LA DECISIÓ DE BUSCAR I COMPRAR NOVA VIVENDA

A més de la persona consultada, en el 66% dels Compradors en la decisió de compra hi intervenen altres persones. En el 58% dels casos la parella.

La "parella" intervé encara en més proporció entre els que viuen o hi estan en previsió de fer-ho i en els casos en què estan casats. Fins i tot intervé en el 42% dels casos entre els que es declaren solters (1).

Separats, vidus i solters són els que en major proporció prenen la decisió de buscar o comprar la nova vivenda sense tenir en compte a altres persones.

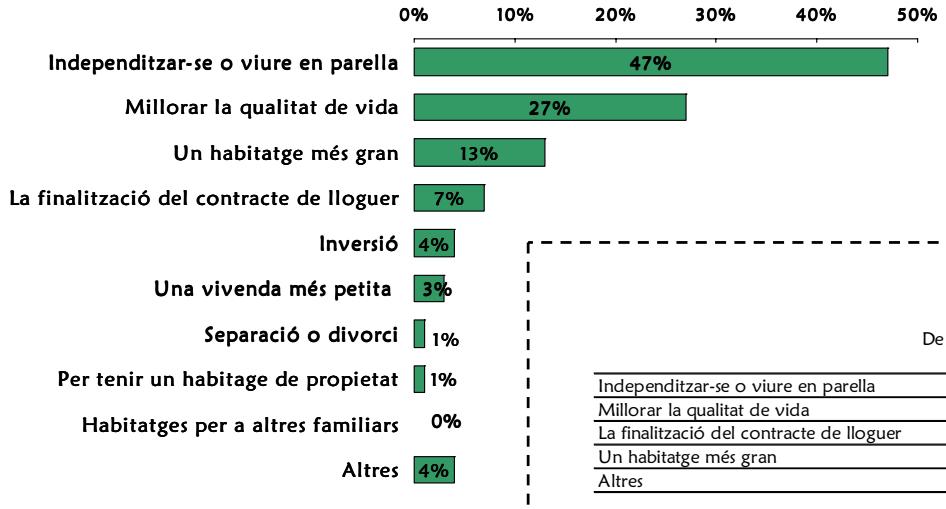


	Solters	Casats	hi està en previsió de viure-hi	Separat / Vidu
La meva parella	42%	88%	69%	13%
Els pares/la família	4%	4%	8%	2%
Els fills	0%	4%		14%
Altres				9%
Ningú més	54%	4%	23%	63%

(1) La importància de les parelles en el procés de decisió i compra és el fet clau que ens ha permès treballar amb comoditat amb una mostra on possiblement les dones hi estan sobrerepresentades.

MOTIUS PER VOLER COMPRAR UNA VIVENDA

Les motivacions principals de compra d'una vivenda es diferencien en aquelles que representen la primera compra : emancipar-se, per viure amb la parella, per passar de llogater a propietari, tenir un habitatge de propietat i aquelles que representen una inversió o una millora de la qualitat de vida o per millorar l'inmoble.



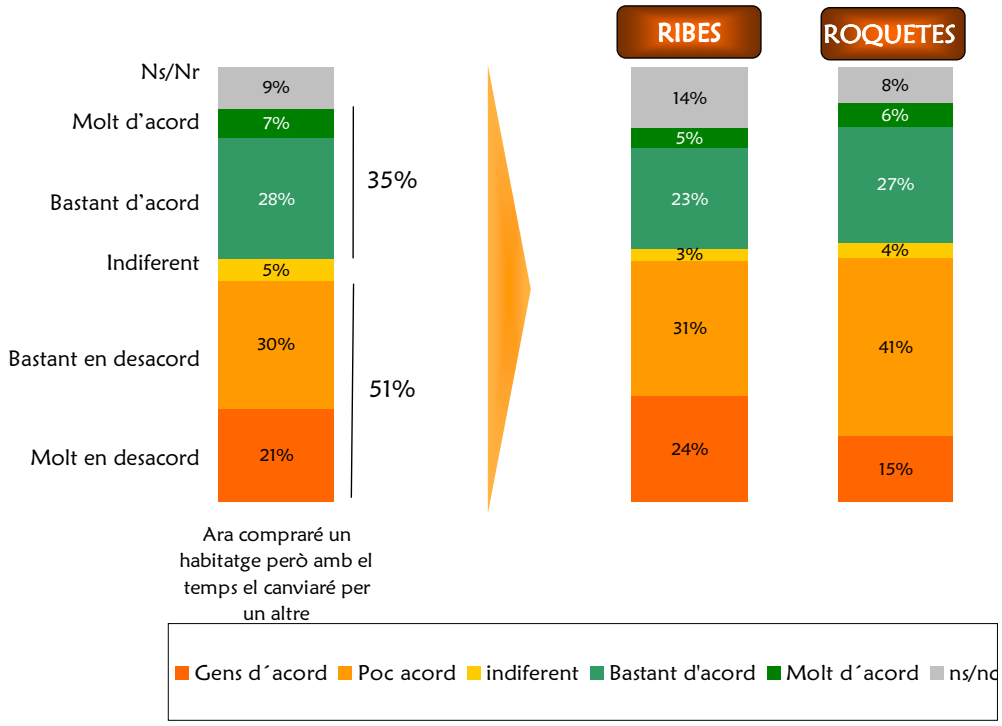
	De 18 a 29 anys	De 29 a 45 anys	Més de 45 anys
Independitzar-se o viure en parella	78%	15%	4%
Millorar la qualitat de vida	12%	42%	49%
La finalització del contracte de lloguer	3%	7%	20%
Un habitatge més gran	6%	31%	4%
Altres	1%	5%	23%

Hi ha una major proporció de joves (18-29 anys) que volen comprar una vivenda per independitzar-se o viure en parella.
A partir dels 29 anys el motiu que té més pes és la millora de la qualitat de vida.

CERES

TEMPORALITAT DE LA NOVA VIVENDA

Més de la meitat dels potencials compradors de vivendes tant de Ribes com de Roquetes consideren poc probable canviar la seva propera vivenda per una altra en un futur

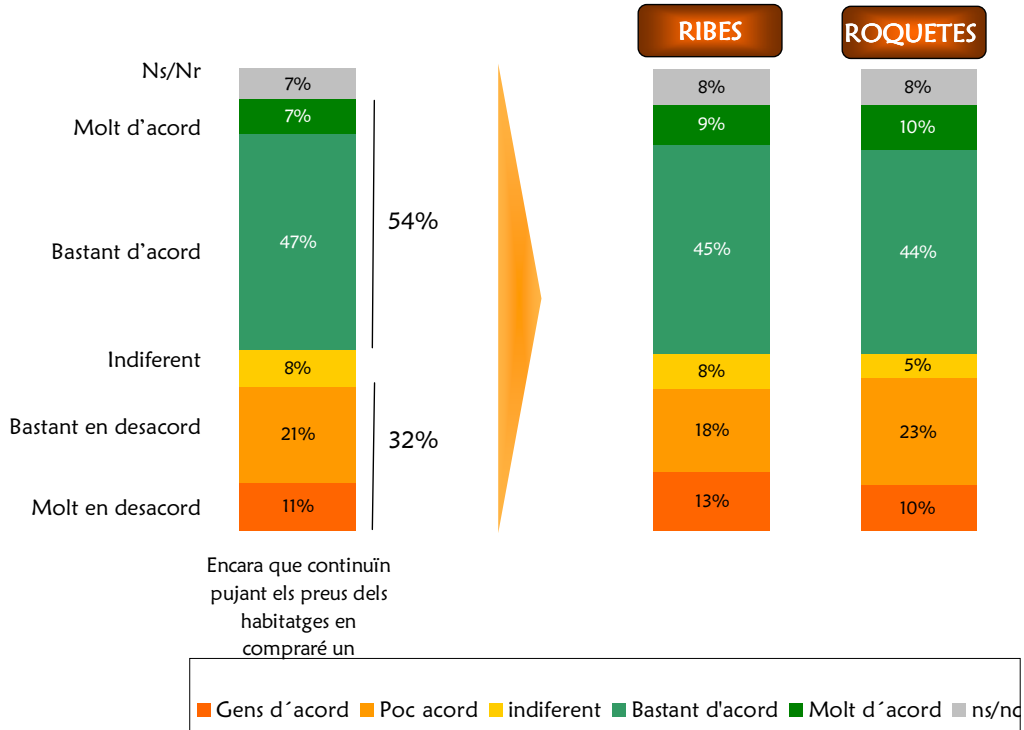


Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

CERES

PERMEABILITAT RESPECTE L'AUGMENT DE PREUS DEL MERCAT DE LA VIVENDA

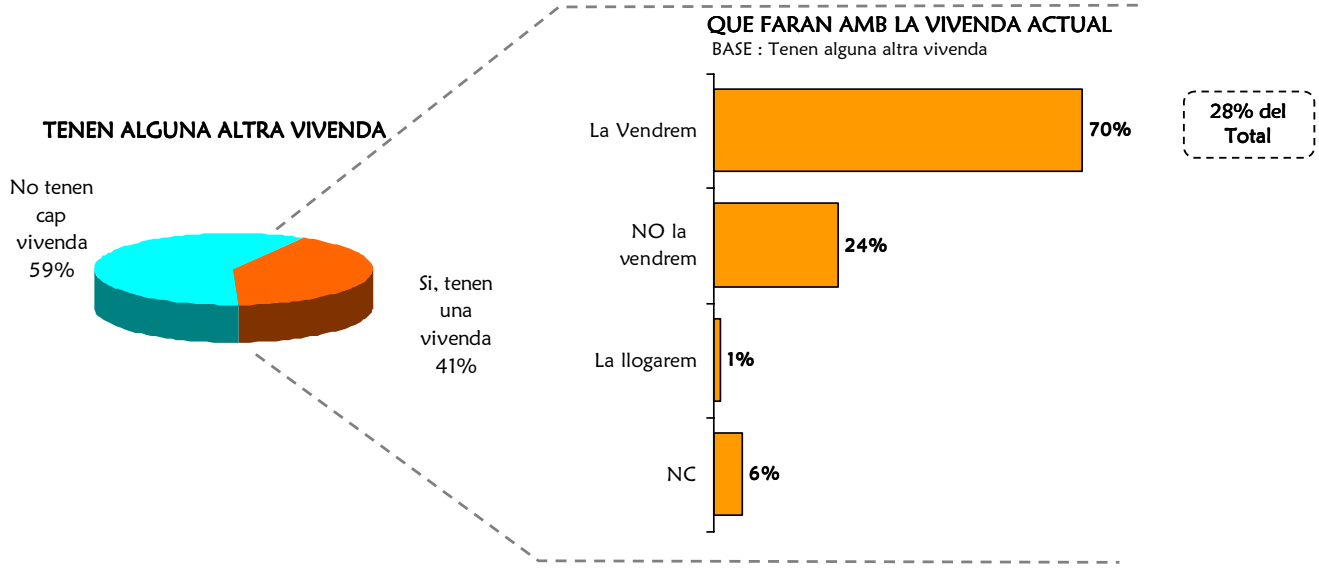
Més de la meitat dels potencials compradors de vivendes de Ribes així com de Roquetes consideren poc probable deixar de comprar la seva propera vivenda per molt que continuïn pujant els preus



Font : **Gab**

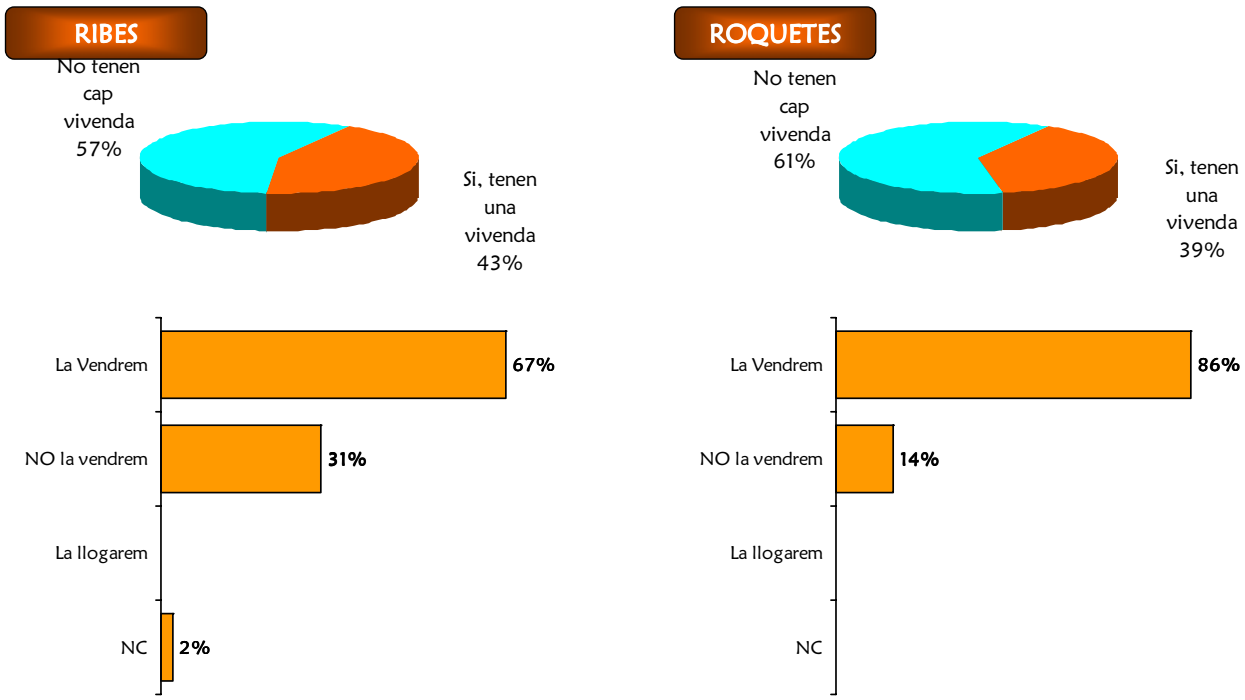
MITJANS DE PAGAMENT QUE UTILITZARIEN

Més de 4 de cada 10 compradors tenen ja tenen una vivenda actualment.
D'aquests un 70% diuen que la vendran per comprar la nova, mentre que un 25% no la vendran (Només un 1% d'aquests ja saben que la llogaran).



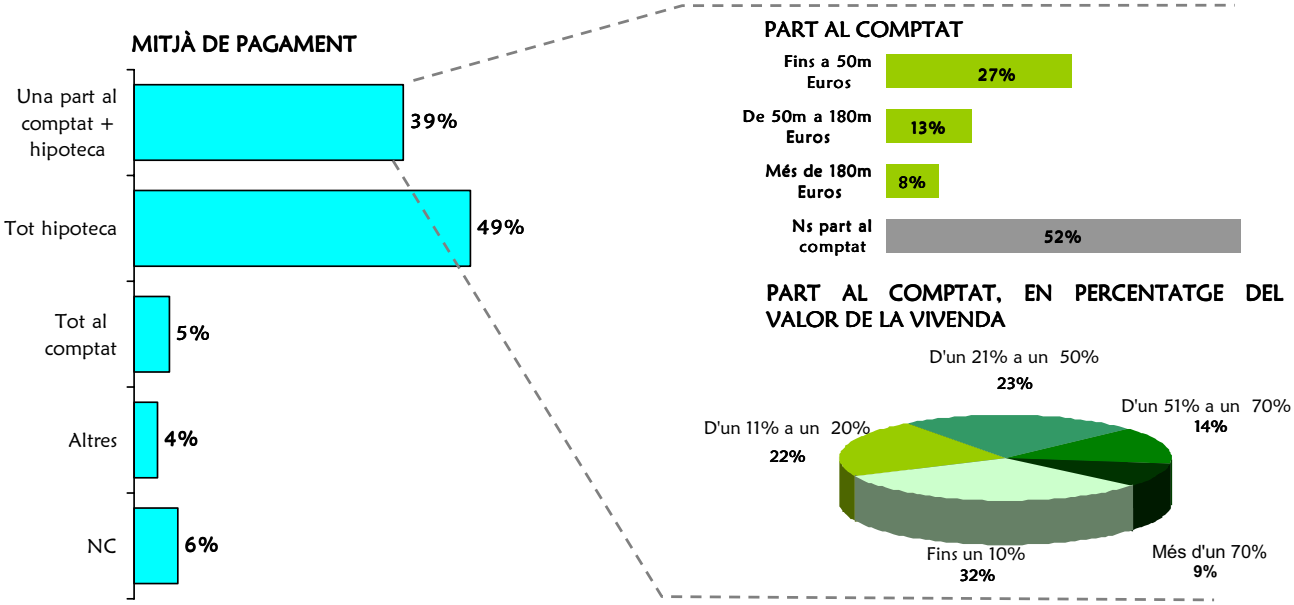
MITJANS DE PAGAMENT QUE UTILITZARIEN SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

La proporció de compradors que ja disposen d'una vivenda actualment és molt similar a ambdós nuclis. Tanmateix a Roquetes ens trobem una major predisposició a vendre-la. En qualsevol cas la possibilitat de llogar-la desapareix als dos principals nuclis de població.



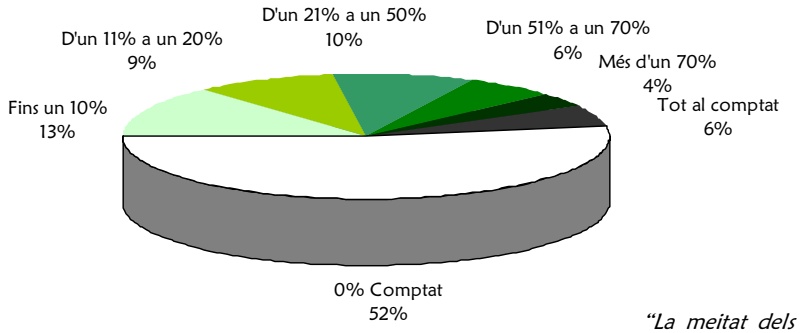
MITJANS DE PAGAMENT QUE UTILITZARIEN

Només un 5% dels compradors comprarien la vivenda pagant-ho tot al comptat.
La major part de la compra de la vivenda vindria finançada per una hipoteca. En la meitat dels casos, tot seri hipotecat, i en els que combinarien efectiu més hipoteca només una part (al voltant del 40% dels que responen) realment aportarien en efectiu una quantitat important (per sobre dels 50 mil euros).



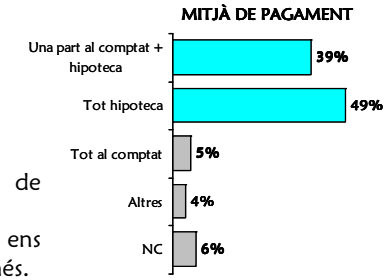
ESTIMACIÓ DE LA PROPORCIÓ DEL VALOR DE LA VIVENDA QUE ES PAGARIA AL COMPTAT

Si a partir de les respostes donades estimem, per al conjunt dels compradors, quina és la part que pagarien al comptat ens trobem la següent distribució, on clarament destaca que fins un 52% dels compradors comprarien la seva vivenda obtenint tots els recursos d'una font aliena i on només un 6% ho estaria pagant tot al comptat.

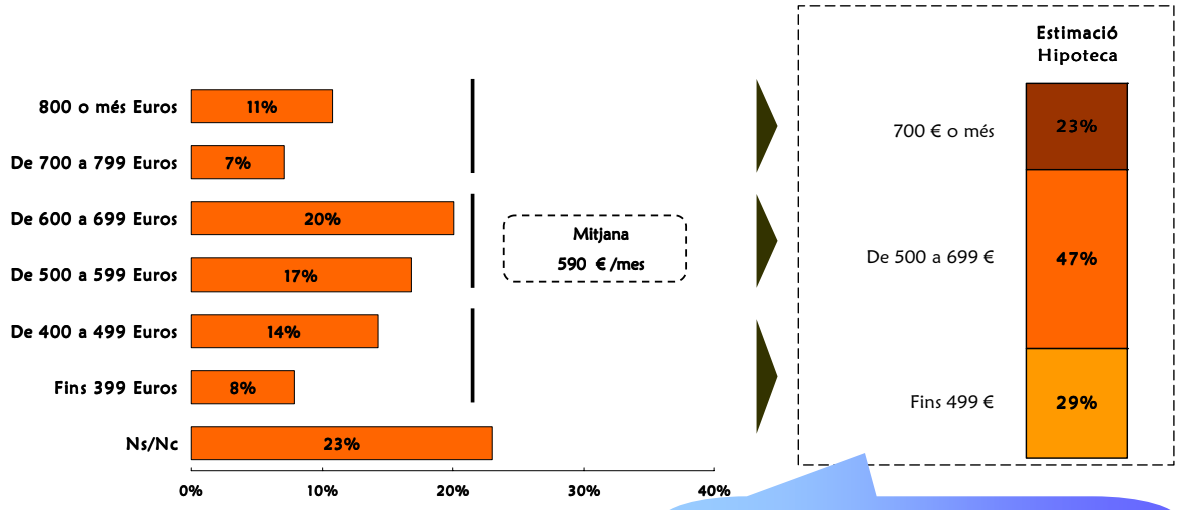


"La meitat dels compradors de vivenda necessita finançar el 100% del valor de l'immoble" segons un estudi publicat per la Unió de Crèdits Immobiliaris (UCI). (El Periodico, 6/4/2006)

QUOTA MÀXIMA MENSUAL ESTARIA DISPOSAT A PAGAR PER L'HIPOTECA



Seguint amb la tònica de les diferents informacions econòmiques, la quota màxima de l'hipoteca presenta un nivell de no resposta del 23%.
Les quotes màximes a que estan disposats volten els 600 Euros mensuals. Tanmateix ens trobem amb un percentatge al voltant del 11% que estaria disposat a pagar 800 Euros o més.



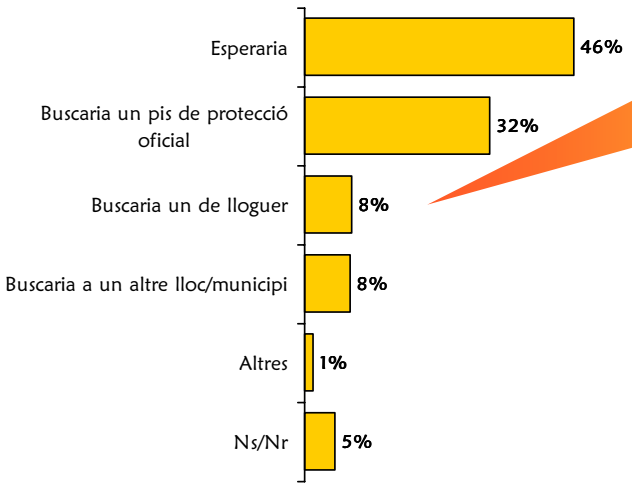
A partir de les respostes dels entrevistats en funció del seu nivell socioeconòmic s'ha estimat la distribució de les quotes màximes de les hipoteques en el conjunt dels compradors, eliminant els Ns/Nr.

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

ALTERNATIVES A LA COMPRA D'UNA VIVENDA

Si no trobessin una vivenda al preu que pot pagar gairebé la meitat dels potencials compradors "esperarien", una tercera part en buscarien un de protecció oficial. Només un 8% en buscaria un de lloguer i un altre 8% decidiria buscar-ne en d'altres municipis.

PREGUNTA "Si no trobés l'habitatge que busca al preu que pot pagar, que faria? (llegir opcions)



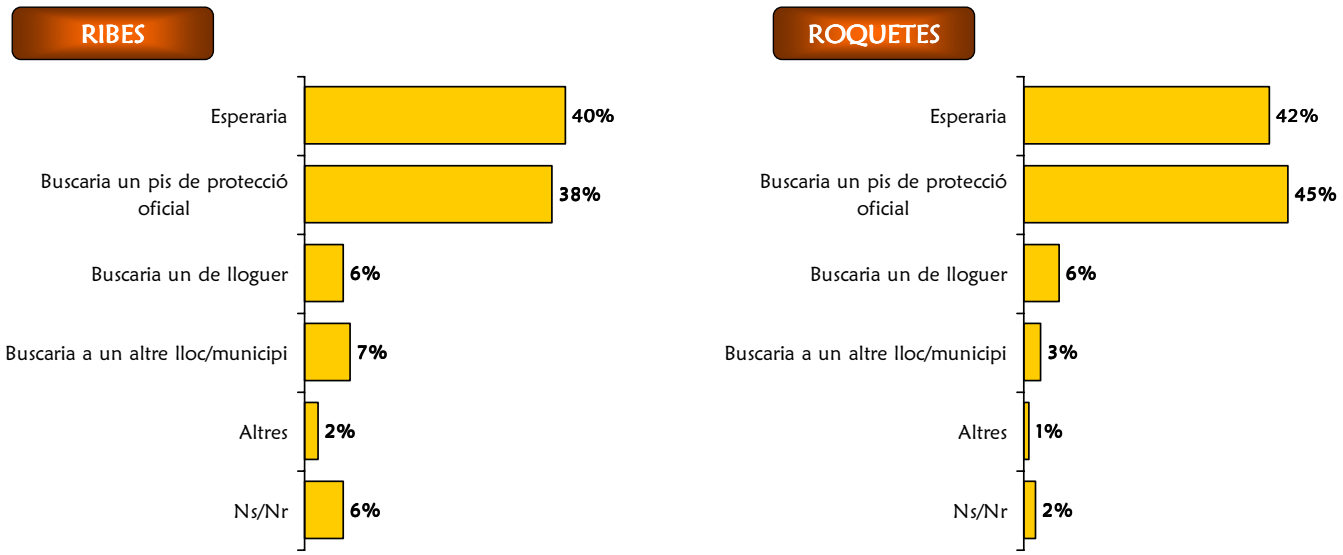
Degut a la reduïda mostra obtinguda en aquest segment ens limitem treure unes conclusions a nivell exploratori:
Buscarien contractes de lloguer per pocs anys (entre 2 i 5 anys), sembla com una situació temporal.
I estarien disposats a pagar al voltant de 500 Euros al mes.

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

ALTERNATIVES A LA COMPRA D'UNA VIVENDA SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

Destaquem que a Roquetes hi ha una major proporció de potencials compradors que es decantarien per la cerca d'un pis de protecció oficial.

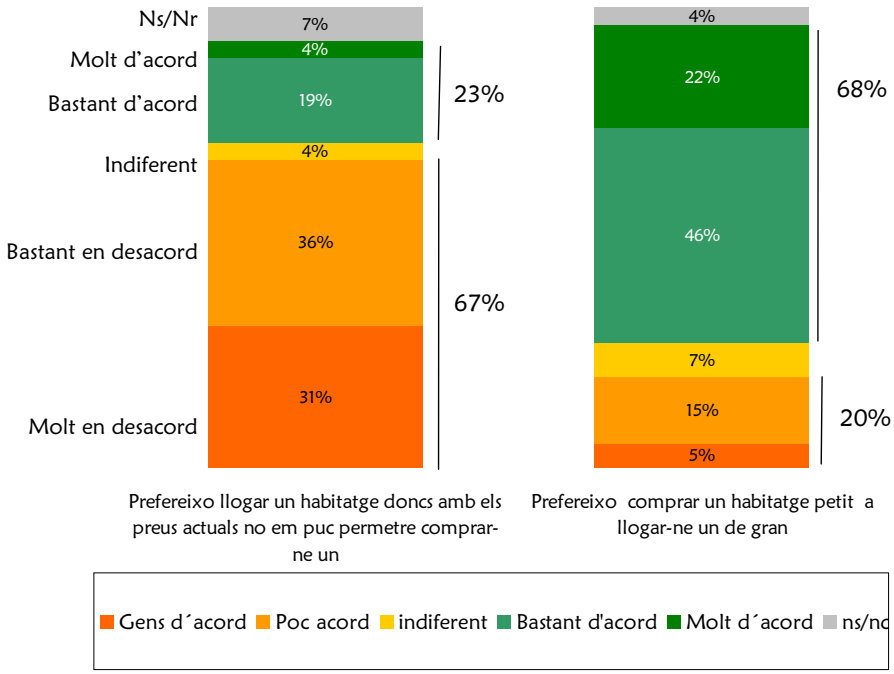
PREGUNTA "Si no trobés l'habitatge que busca al preu que pot pagar, que faria? (llegir opcions)



Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

ALTERNATIVES A LA COMPRA D'UNA VIVENDA. ACTITUD DAVANT DEL LLOGUER

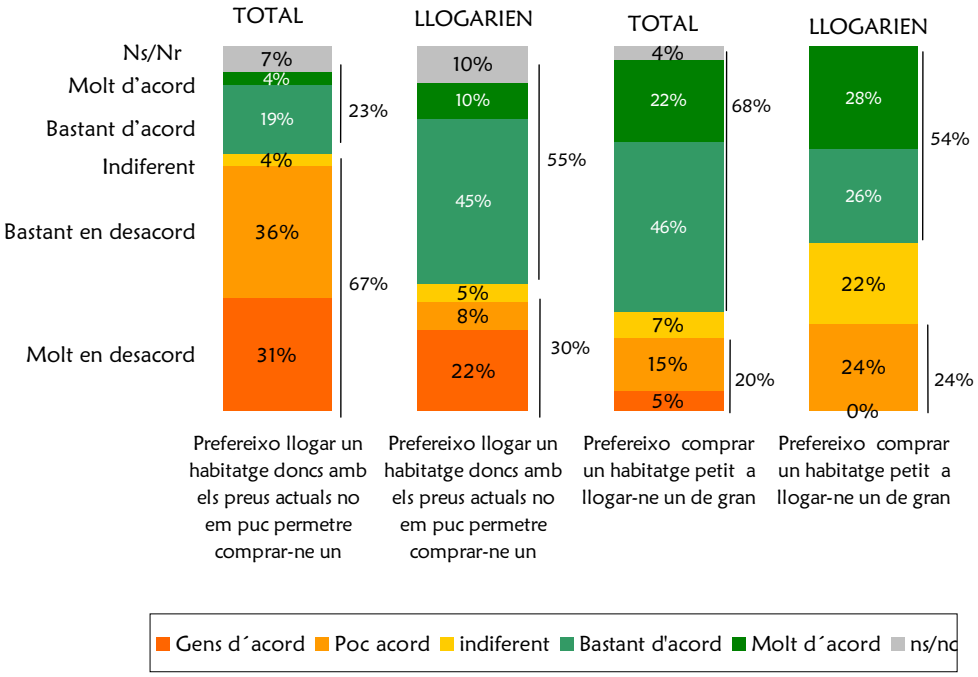
Més de dues terceres parts dels potencials compradors de vivendes prefereixen comprar-ne una de més petita abans que llogar-la. En proporcions semblants i tot i els preus actuals, prefereixen comprar-lo abans que llogar-lo



Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

ALTERNATIVES A LA COMPRA D'UNA VIVENDA. ACTITUD DAVANT DEL LLOGUER ENTRE ELS QUE ES PLANTEGEN LLOGAR-NE UN

Els que es plantegen llogar una vivenda si no en troben al preu que poden pagar, presenten un grau d'acord més elevat en aquesta opció, però el que destaca es que continuen presentant unes barreres molt fortes al lloguer. A més la opció de comprar un pis, encara que sigui més petit continua sent majoritària entre els que es plantegen llogar.



Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

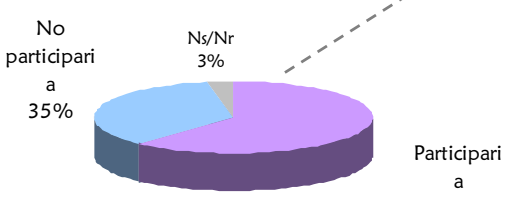
CONCLUSIONS

Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVENDA DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Gairebé dues terceres parts dels potencials compradors estan oberts a la compra de vivenda de protecció pública. El principal avantatge és l'econòmic.

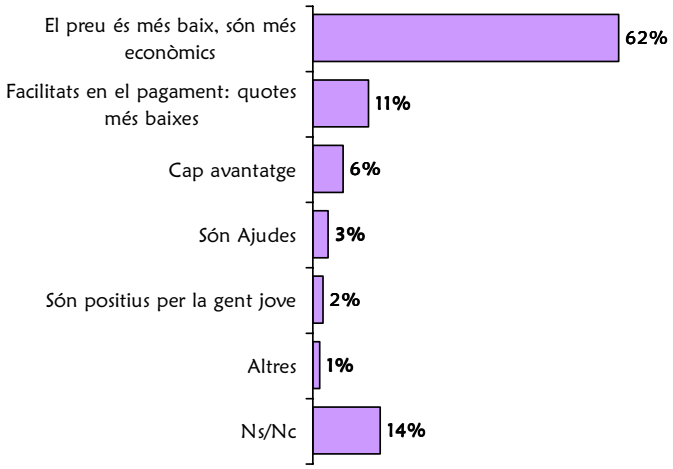
PARTICIPARIA EN UN PROCÉS D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDA DE PROTECCIÓ PÚBLICA



Participarien en l'adjudicació de vivendes de protecció pública en major proporció els més joves (fins a 25 anys), els solters, els que viuen a Sant Pere de sempre, els de classe menys elevades i els que declaren menys ingressos

AVANTATGES D'AQUEST TIPUS DE VIVENDA

BASE : Participaria en un procés d'adjudicació de vivenda



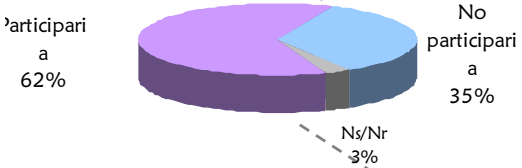
Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

CERES

LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVENDA DE PROTECCIÓ PÚBLICA

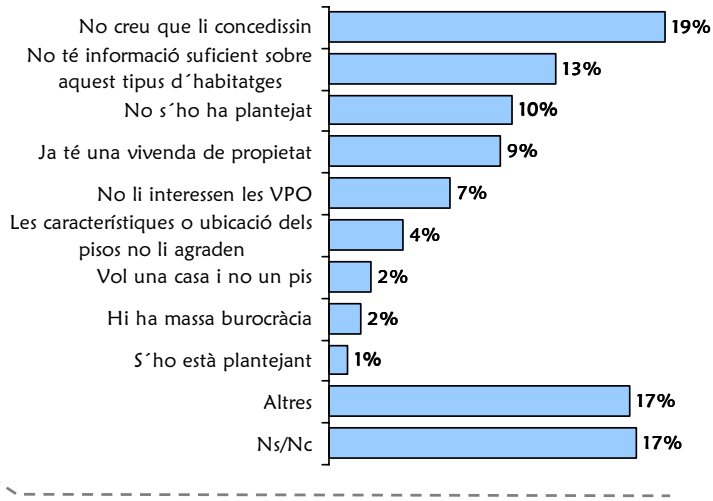
Entre els motius pels quals no participarien en processos d'adjudicació de vivenda de protecció pública, els entrevistats destaquen que no creuen que se'ls concedís, tenen vivendes de propietat o que no els agraden les característiques d'aquest tipus d'habitatges. Tanmateix també n'hi ha que en desconeixen tant les característiques com els processos.

PARTICIPARIA EN UN PROCÉS D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDA DE PROTECCIÓ PÚBLICA



MOTIUS PER NO PARTICIPAR EN EL PROCÉS

BASE : NO Participaria en un procés d'adjudicació de vivenda

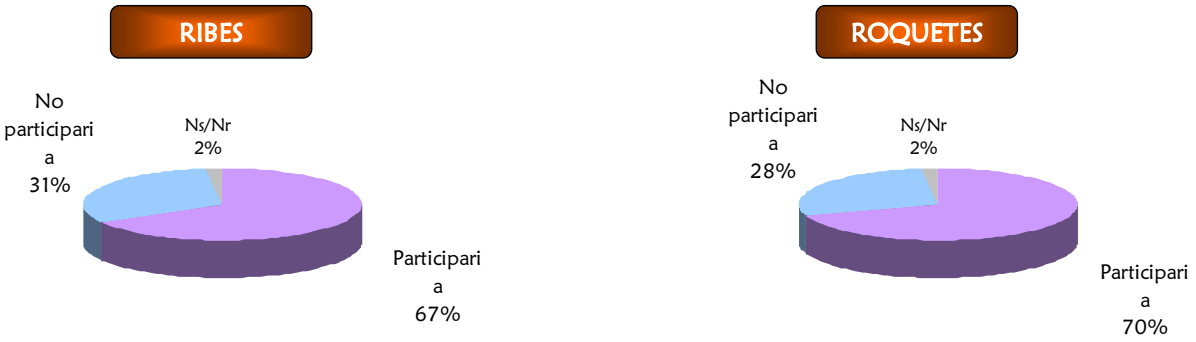


Font : **Gabinet CERES** – Estudi "La demanda interna del mercat de l'habitatge a Sant Pere de Ribes

LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVENDA DE PROTECCIÓ OFICIAL SEGONS EL NUCLI ON ANIRIA A VIURE

Com ja havíem vist, a Roquetes hi ha una major proporció de potencials compradors oberts a una vivenda de protecció pública.

PARTICIPARIA EN UN PROCÉS D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDA DE PROTECCIÓ OFICIAL



ÍNDEX

PRESENTACIÓ

QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DELS POTENCIALS COMPRADORS

DESCRIPCIÓ DE LA NOVA LLAR

VIVENDA QUE BUSQUEN

EL PROCÈS DE COMPRA DE LA VIVENDA

LES VIVENDES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

CONCLUSIONS

CONCLUSIONS

- ✓ La demanda d'habitatge a Sant Pere de Ribes és molt elevada entre la població resident, ja que afecta a una de cada cinc persones. Cal destacar que aquesta es concentra en les persones de més joves.
- ✓ Cal matisar també que aquesta demanda és majoritàriament a llarg termini, és a dir a més d'un any vista.
- ✓ No hi ha grans diferències entre els compradors de Ribes i de Roquetes, tot i que apareixen diferències de forma continua en la gran majoria de variables i indicadors.
- ✓ Les decisions es prenen de forma conjunta en la majoria dels casos, normalment amb la parella, i fins i tot molts solters. De fet viure en parella i de forma independent és un dels grans motius per comprar-se una vivenda.
- ✓ La fidelitat al municipi és molt elevada (però un de cada deu aniria a viure fora del municipi) i també entre els diferents nuclis. Els de Roquetes volen viure a Roquetes.
- ✓ Els potencials compradors busquen per norma general pisos nous, entre 70 i 100 metres quadrats, amb tres habitacions i dos banys.
- ✓ ... I estan disposats a pagar en mitjana vora els 2.500 euros per metre quadrat, fet que situa els pisos al voltant dels 220 mil euros. Els que estan disposats a pagar més són els que venen de Barcelona ciutat, i encara que els preus continuïn pujant la decisió de compra sembla clara.
- ✓ Sobre quatre de cada deu compradors ja tenen actualment una vivenda, encara que no tots la vendran per fer aquesta compra. Les hipoteques seran bàsiques per a la compra de les vivendes, de fet al voltant de la meitat dels compradors finançaran integrament la compra.
- ✓ La opció d'un pis de protecció pública no es veu gens negativa per una part important de la població, en canvi buscar una solució, encara que sigui de forma transitòria en un lloguer gairebé no es contempla.

4.3. TAULES D’ANÀLISI DEL PARC D’HABITATGES EXISTENT

Taula núm. 1
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: antiguitat del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis i llars. Sant Pere de Ribes. Any 2001.

		Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total	Antig Mitjana
edificis	% Província	6,6%	4,4%	5,5%	4,7%	10,9%	22,4%	24,7%	7,9%	12,4%	100%	38,58
	% Municipi	4,54%	0,55%	0,44%	0,48%	1,16%	9,96%	32,67%	28,17%	22,05%	100%	-
	Total municipi	266	32	26	28	68	584	1.916	1.652	1.293	5.865	23,55
llars	% Província	6,1%	4,3%	5,5%	4,7%	11,0%	23,2%	24,7%	7,9%	12,1%	100%	38,04
	% Municipi	2,84%	0,56%	0,33%	0,32%	0,81%	8,44%	36,81%	21,28%	28,61%	100%	-
	Total municipi	229	45	27	26	65	681	2.972	1.718	2.310	8.073	21,17

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 2
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: règim de tinença parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons població. Sant Pere de Ribes. Any 2001.

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
Població	% Província	78,4%	46,5%	28,2%	3,7%	17,8%	1,4%	2,4%
	% Municipi	88,42%	37,77%	47,90%	2,75%	7,45%	0,86%	3,28%
	Total municipi	20.331	8.685	11.013	633	1.712	197	754
	Total estrangers	754	280	456	18	470	5	37
	%Total estrangers	59,56%	22,12%	36,02%	1,42%	37,12%	0,39%	2,92%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 3
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: estat de conservació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població. Sant Pere de Ribes. 2001

		Ruinòs	Dolent	Deficient	Bo	Total
edificis	% Província	1,0%	1,7%	7,3%	90,1%	100%
	% Municipi	0,70%	0,82%	4,28%	94,20%	100%
	Total municipi	41	48	251	5.525	5.865
llars	% Província	0,9%	2,2%	8,1%	88,8%	100%
	% Municipi	0,35%	0,71%	3,93%	95,02%	100%
	Total municipi	28	57	317	7.671	8.073
població	% llars lloguer municipi	0,00%	2,06%	5,10%	92,84%	100,00%
	% llars propietat	0,39%	0,50%	3,69%	95,42%	100,00%
	Total població	89	142	873	21.890	22.994
	% Total població	0,39%	0,62%	3,80%	95,20%	100%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 4
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: superfície del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius. Sant Pere de Ribes. Any 2001.

		Menys 30 m^2	31-45 m^2	46-60 m^2	61-75 m^2	76-90 m^2	91-105 m^2	106-120 m^2	121-150 m^2	151-180 m^2	més 180 m^2	Total	Superf. Mitjana
llars	% Província	0,30%	3,40%	16,10%	26,10%	26,00%	12,70%	6,10%	4,50%	4,80%	0%	100%	82,11
	% Municipi	0,14%	1,11%	6,13%	18,28%	31,18%	17,35%	9,30%	7,67%	3,53%	5,30%	100%	
	Total municip	11	90	495	1.476	2.517	1.401	751	619	285	428	8.073	94,87
població	% Població	0,10%	0,81%	4,69%	16,94%	31,51%	17,74%	9,65%	8,53%	3,81%	6,22%	100%	
	Total municipi	23	186	1.079	3.895	7.245	4.079	2.219	1.961	876	1.431	22.994	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 5
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: mancances del parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars per procedència de la persona de referència. Sant Pere de Ribes. Any 2001.

LLARS	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació	Manca aigua calenta	Manca calefacció	Manca bany o servei	Manca ascensor	Manca condició accessibil.
% Província	0,22%	0,43%	-	8,10%	1,25%	54,16%	72,68%
% Municipi	0,27%	0,58%	25,37%	42,09%	0,61%	76,85%	78,86%
Total municipi	22	47	2.048	3.398	49	6.204	6.366

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 6
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: tipologia edificació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis. Sant Pere de Ribes. Any 2001.

		Edifici sol con un hab. familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis ppalment amb habs. familiars compartit amb locals	Edificis ppalment amb hab. col·lectiu	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
edificis	% Província	65,00%	20,70%	14,10%	0,20%	0,00%
	% Municipi	80,39%	12,89%	6,72%	0,00%	0,00%
	Total municipi	4.715	756	394	0	0

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 7
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: parc d'habitatge segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació. Sant Pere de Ribes. Any 2001

LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
% Municipi	67,3%				21,5%				8,2%			
Total municipi	8.073				2.583				986			
MUNICIPI	Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació		
		ruinòs	dolent	def.		ruinòs	dolent	def.		ruinòs	dolent	def.
% Habitat.		0,77%	1,08%	5,51%		0,31%	0,23%	2,79%		2,64%	2,23%	5,78%
Total hab.	21,17	62	87	445	20,63	8	6	72	22,96	26	22	57

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

4.4. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES. MEMÒRIA PARTICIPATIVA.

GMG GESTIÓ i PARTICIPACIÓ

UNIÓ, 1 08221 TERRASSA BARCELONA
TEL. (+34) 937869245 FAX (+34) 937837246
WWW.GMGPLANSIPROJECTES.COM

PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT PERE DE RIBES

Memòria participativa

novembre 2009

ÍNDEX

FITXA TÈCNICA..... 3

INTRODUCCIÓ..... 4

1. OBJECTIUS 5

2. METODOLOGIA PARTICIPATIVA 5

3. ACCIONS REALITZADES 6

ANNEXES. PRESENTACIÓ DELS RESULTATS DELS TREBALLS REALITZATS 9

FITXA TÈCNICA

Títol del projecte: Participació ciutadana en la redacció del Pla Local d'Habitatge de Sant Pere de Ribes

Promou el procés: Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Objectiu: Consensuar el Pla Local d'Habitatge de Sant Pere de Ribes

Dates: maig de 2009 - novembre de 2009

Adreçat a: La ciutadania en general, amb especial esment a la convocatòria a agents polítics, tècnics, econòmics i socials relacionats amb l'Habitatge a nivell local.

Agents implicats: Ajuntament de Sant Pere de Ribes, ; Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona

Suport tècnic: GMG Plans i Projectes

INTRODUCCIÓ

Des de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes s'han anat obrint espais i instruments de participació ciutadana implementant un seguit de polítiques orientades a fomentar la corresponsabilització de la ciutadania en la construcció compartida de l'esfera pública.

En aquest context, el municipi de Sant Pere de Ribes es troba en procés de redacció del Pla Local de l'Habitatge (PLH) 2009-2015, un document de caràcter estratègic que defineix els objectius i concreta les actuacions a promoure des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Tal i com preveu la nova llei pel dret a l'habitatge (LLEI18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya), el procés de redacció i tramitació del PLH incorpora mecanismes de participació ciutadana.

En aquest marc, l'Ajuntament , amb el suport de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona, i l'empresa GMG Plans i Projectes, va endegar un procés participatiu coincidint amb la fase de redacció del document d'Avanç del PLH, incorporant la participació ciutadana en les diferents fases de redacció del Pla.

El procés de participació ciutadana ha previst diversos moments i espais participatius per tal d'implicar als agents polítics, tècnics, econòmics i socials del municipi així com a ciutadania a títol individual.

En el moment de lliurament del PLH ja s'ha dut a terme part del procés de participació ciutadana programat. Queda pendent de celebrar-se la devolució dels resultats amb l'objectiu de presentar la proposta de PLH a la ciutadania, explicar com s'ha desenvolupat el procés de redacció del PLH i com s'ha incorporat la participació ciutadana en el mateix .

La present memòria recull un resum de les accions realitzades durant el procés participatiu en la redacció del PLH.

1. OBJECTIUS

Al llarg del procés de participació ciutadana del PLH s'han tingut presents els següents objectius:

a) Generals

- Consensuar, mitjançant la participació ciutadana, el Pla Local de l'Habitatge
- Introduir metodologies participatives en el disseny del Pla Local de l'Habitatge
- Estimular la reflexió a l'entorn de les polítiques municipals d'habitatge

b) Específics

- Contrastar la diagnosi de l'avanç de PLH amb la ciutadania
- Definir els objectius del PLH i les actuacions a seguir per assolir aquests objectius
- Establir mecanismes d'avaluació i seguiment del PLH amb participació ciutadana

2. METODOLOGIA PARTICIPATIVA

S'ha enfocat el procés tenint en compte que els treballs de redacció del Pla Local de l'Habitatge s'estaven iniciant. Des del inici dels treballs de redacció del PLH s'emfatitza la necessitat que el Pla es redacti de forma participada i de lligar el calendari del procés de participació al pla de treball del PLH.

En aquest context, el procés participatiu s'inicia coincidint amb la fase de redacció del document d'Avanç del PLH, amb l'objectiu d'incorporar la participació ciutadana en cada una de les fases del procés de redacció.

Per tal d'assolir els objectius del procés participatiu, s'han implementat diversos mecanismes:

S'ha creat una taula política i tècnica sobre territori i urbanisme (Ponència de territorials), que ha permès disposar d'un espai d'informació, debat i recollida d'aportacions tant en la fase de diagnosi com de propostes del PLH.

Així doncs, s'ha vehiculat la participació a través de diverses ponències territorials dirigides a agents polítics i tècnics. Tanmateix, s'ha celebrat una conferència oberta a la ciutadania, amb especial esment a la convocatòria a agents polítics, tècnics, econòmics i socials relacionats amb l'Habitatge a nivell local.

Aquests moments han permès obrir el debat sobre les polítiques d'habitatge, generar espais de trobada i reflexió col·lectiva i recollir aportacions que han estat valorades per l'equip redactor del PLH durant el procés de redacció.

3. ACCIONS REALITZADES

El procés participatiu s'ha articulat a través dels següents espais i moments participatius:

1ª Ponència de territorials

En el marc de la taula política i tècnica sobre territori i urbanisme es celebra la primera ponència de territorials.

La sessió es va dur a terme el 7 de juliol de 2009 amb l'objectiu de presentar el PLH i el pla de treball previst per la seva redacció. L'equip redactor presentà els treballs realitzats en relació a l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi (Avanç Pla)

S'aprofità la sessió per demanar als assistents que fessin arribar les seves propostes i observacions en relació als continguts presentats per tal de traslladar-les a l'equip redactor i considerar-les en la redacció del document de PLH

2ª Ponència de territorials

El 29 de setembre de 2009 els membres de la taula política i tècnica sobre territori i urbanisme es van reunir per tal que l'equip redactor recollís les aportacions fetes al document d'Avanç de PLH.

(Trametem, a l'annex, les actes de la Ponència de territorials així com les aportacions rebudes. Veure annex 1, annex 2, annex 3 i annex 4)

Conferència sobre el Pacte Nacional i la Llei d'Habitatge

Es celebrà dia 17 de setembre de 2009, a les 19:00 hores a l'edifici de la Vinya d'en Petaca, al nucli de les Roquetes, a càrrec de l'economista i ex secretari General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el Sr. Ricard Fernández.

Aquest acte va ser obert a la ciutadania fent especial esment a la convocatòria als sectors relacionats amb l'habitatge a nivell local: professionals del sector de la promoció, la construcció i la gestió, entitats, professionals del sector públic i de l'àmbit comarcal, per tenir una visió global del context en què es desenvolupen actualment les polítiques d'habitatge.

També es va comptar amb la presència dels tècnics municipals i es va convocar als alcaldes de la comarca del Garraf, als membres de la ponència de territorials, regidors/es de Ajuntament de Sant Pere de Ribes, així com als constructors i promotors del nostre municipi i membres del Gremi de Constructors.

En total, van assistir-hi unes 35 persones.

En aquest acte, sobre les polítiques locals d'habitatge i el context actual, es va realitzar una enquesta entre les persones assistents.

A continuació es presenten els resultats de l'enquesta.

RESULTATS DE L'ENQUESTA

ÀMBIT	% persones enquestades
Sector Habitatge	5
Sector Polític	45
Social	45
Altres (administració pública)	5

EDATS	% persones enquestades
18-35	
35-55	90
Més de 55	10

Quina consideres millor eina de gestió?	% persones enquestades
Administració	
Privat: 70%	70
Mixta: 30	30

Quina ha de ser la prioritat del PLH?	% persones enquestades
Més sòl urbanitzable	10
Lloguer/dret superfície/rehabilitació	10
Accés universal a l'habitatge	10
Dotar la bossa d'habitatge social	10
NO CONTESTA	60

Coneixies el procés del PLH?	% persones enquestades
SÍ	80
NO	10
NO CONTESTA	10

ANNEXES. PRESENTACIÓ DELS RESULTATS DELS TREBALLS REALITZATS

ANNEX 1. ACTA DE LA PONÈNCIA DE TERRITORIALS DE DATA 7 DE JULIOL DE 2009

ANNEX 2. COMENTARIS I PROPOSTES SOBRE EL PLH. ERC

ANNEX 3. APORTACIONS DE CIU-VIA AL PLA LOCAL D'HABITATGE

ANNEX 4. ACTA DE LA PONÈNCIA DE TERRITORIALS DE DATA 29 DE SETEMBRE DE 2009

ANNEX 1. ACTA DE LA PONÈNCIA DE TERRITORIALS DE DATA 7 DE JULIOL DE 2009

ACTA DE LA PONÈNCIA DE TERRITORIALS DE DATA 7 DE JULIOL DE 2009.

A la seu de l'Ajuntament, quan són les vuit de la tarda, es reuneixen els membres de la Comissió que a continuació es relacionen, actuant com a secretari el lletrat de l'àrea de serveis territorials, el Sr. Esteve Radresa Miracle, amb assistència de la Sra. Júlia González Bou, directora de l'Àrea d'Acció Territorial i Desenvolupament Urbà

Assisteixen els membres dels partits que tenen representació a l'Ajuntament:

Sra. Bàrbara Scuderi. Regidora de medi ambient i habitatge, ICV-EUIA
Sr. José Garcia Hervás. Regidor de gestió urbanística, planejament i projectes. PSC (incorporat a les 8:40)
Sr. Josep Miquel Escofet, PSC
Sr. Ramón Moragues, UM9
Sr. Miquel Lara, CiU - VIA
Sr. Casimir Boy, ERC
Sr. José Cabello, ICV-EUIA
Sra. Carmen Segura, PPC

Se signa l'acta de la reunió del mes de març. La del mes de maig no se signa en tant el Sr. Ramón Moragues manifesta que l'ha rebut tard i no ha disposat de temps per llegir-la, per la qual cosa els assistents convenen en signar-la a la propera sessió.

Assisteixen el Sr. Joan Badia, membre de l'equip redactor del Pla Local de l'Habitatge i el Sr. David Mongil de la Diputació de Barcelona.

Pren la paraula la Sra. Bàrbara Scuderi qui fa una introducció de la reunió que té per objectiu la presentació del Pla Local de l'Habitatge, manifestant que el document serà una eina per copsar la realitat i les necessitats d'habitatge al municipi.

El Sr. David Mongil dóna explicacions en relació amb la necessitat de disposar del document per tal de concertar ajuts de la Generalitat en matèria d'habitatge.

Es manifesta que el document serà enviat als assistents per correus electrònic o per CD.

El Sr. Ramón Moragues pregunta si es tracta d'un document que presenta l'equip de govern, o bé, el presenta l'Ajuntament o la Regidoria.

Se li contesta que el document que es presenta sols és un document que formarà part del Pla i que consisteix en l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.

Tot seguit, l'equip redactor procedeix a comentar el document amb una presentació en format "power point "

La Sra. Bàrbara Scuderi demana als assistents que abans del 30 de juliol facin arribar dubtes, preguntes, propostes i observacions per tal de traslladar-les a l'equip redactor, per tal que la 1ª quinzena de setembre es presenti el document revisat.

Paral·lelament, al setembre es constituirà la taula en què estarien representats els agents socials del sector, els servies socials de l'Ajuntament, representants de col·lectius de gent gran, gent jove i associacions de veïns.

A l'octubre, es presentarien les conclusions i al novembre començaria la tramitació del document.

Quan són les 8h 10' de la tarda, es dóna per finalitzada la sessió, aixecant-se aquesta acta, de la qual , com a secretari, certifico.

El secretari Assistents

ANNEX 2. COMENTARIS I PROPOSTES SOBRE EL PLH. ERC

esquerra

Sant Pere de Ribes

Comentaris i propostes sobre el PLH

Un cop feta la lectura i debat sobre la proposta de PLH presentada per Sant Pere de Ribes, per la regidora d'habitatge, voldríem fer les següents consideracions:
El document, significa una important aportació d'anàlisi i propostes per tal de definir una política d'habitatge, no exclusivament des de l'administració municipal sinó també pels operadors privats. La radiografia de l'evolució urbanística i del parc d'habitatges del municipi, permet constatar les dificultats dels darrers anys per accedir a un habitatge assequible a una part important de la població, per l'escalada de preus fruit de l'anomenada " bombolla immobiliària" i al mateix temps per la manca d'una política clara del tipus d'habitatge protegit que calia oferir en funció de les necessitats de determinats sectors de població, havent fet aquesta seguidisme de la dinàmica del mercat.
L'estudi de la situació i de les seves perspectives, tot i la seva rigorositat, necessitaria d'una revisió al nostre entendre (tot i acceptant les propostes estratègiques que es fan), pel fet que part de les previsions estan fetes abans de l'esclat de la crisi, per conseqüència així com les necessitats continuen existint, es possible que les demandes dels ciutadans hagin variat fruït de la situació econòmica, en quan a la tipologia de l'habitatge a demanar i també perquè les perspectives de desenvolupament de determinats sectors de planejament han vist refredades les seves possibilitats de fer-ho en un termini curt de temps.

Per tant, en base a les propostes presentades per Esquerra a l'octubre de 2008 en el Ple que va debatre sobre el canvi de mòdul de protecció al nostre municipi i per tal de confeccionar una estratègia determinada a potenciar l'oferta d'habitatges protegits tant de promoció pública com privada en funció de les demandes i segons les diferents tipologies, caldria considerar el següents punts :

1- Revisar la funció de Garraf Promocions
2- Estudiar la possibilitat de canvis de mòduls de protecció
3- Crear l'Oficina Local d'Habitatge amb funcions d'informació i gestió
4- Crear un parc d'habitatges de lloguer especialment de promoció pública
5- Gestió del Patrimoni Municipal del Sòl dirigida a la creació d'habitatge especialment protegit.
6- Potenciar el dret de superfície per davant de la venda.
7- Estudiar els contractes de masoveria urbana en les zones de casc antic.
8- Potenciar la rehabilitació d'habitatges amb estímuls fiscals
9- Coordinar la promoció d'habitatges protegits amb el sector privat
10- Elaborar un pla d'actuació a 4 anys realista i revissable bianualment

SPR 28/09/09 GM d'Esquerrra.

ANNEX 3. APORTACIONS DE CIU-VIA AL PLA LOCAL D'HABITATGE

APORTACIONS DE CiU-ViA AL PLA LOCAL D'HABITATGE

1- **Control del compliment del PLH:** Seguiment a la Ponència de Territori i Urbanisme i amb la participació de les entitats i institucions pel que fa a les previsions del PLH i a la efectiva realització i execució de les previsions de construcció d'habitatge de protecció oficial i d'atorgació d'ajudes i subvencions amb un debat monogràfic anual d'avaluació del compliment del PLH.

2- **Introducció de mesures de promoció del mercat d'habitatge de lloguer:** 50% del total d'habitatges de protecció oficial a construir destinats al mercat de lloguer, mesures fiscals per impulsar el mercat de lloguer, registre per incompliment d'obligacions com arrendatari.

3- **Compensar el patrimoni de sòl públic entre nuclis:** Introducció de mesures perquè el sòl públic estigui repartit segons les necessitats reals dels diferents nuclis segons barems de població.

4- **Més ajuts a l'adquisició d'habitatge:** Introducció de mesures d'ajuda a la compra o adquisició d'habitatge per part dels col·lectius amb més necessitat de suport, com per exemple, amb Convenis de Copropietat.

5- **A favor de les famílies:** Incorporació de les unitats familiars que tinguin la consideració de nombroses en el capítol de col·lectius a tenir presents.

6- **Introducció de la mobilitat laboral i dels canvis en la situació familiar:** Introducció de mesures que tinguin en compte la mobilitat laboral de les persones que venen a treballar a Sant Pere de Ribes i les diferents situacions familiars.

7- **Preveure línies d'ajuts** per a famílies que puguin ser desallotjades dels seus habitatges degut a l' impagament de rebuts hipotecaris a causa de la extinció sobtada del contracte laboral.

8- **Creació de la Oficina Local d'Habitatge**, la qual ha de ser dotada de suficients recursos per tal de poder portar a terme la gestió dels habitatges destinats a lloguer, el registre de sol·licitants d'habitatge protegit, així com la gestió de les actuacions derivades del PLH. La OLH ha de ser la primera acció a posar-se en marxa derivada del PLH.

També caldrà tenir en compte altres aspectes que tot i no ser d'incidència directa del PLH si ho són pel fet del creixement de la població o de circumstàncies econòmiques com la actual com per exemple:

- Fer reserva d'habitatges per tal d'atendre necessitats socials puntuals de famílies que la seva situació econòmica no li permeti accedir a habitatges de protecció oficial.

- Fer reserva de sòl i impulsa la construcció dels serveis necessaris per atendre el desenvolupament urbà, escoles bressol, instituts, centres d'atenció de salut, ...

ANNEX 4. ACTA DE LA PONÈNCIA DE TERRITORIALS DE DATA 29 DE SETEMBRE DE 2009

ACTA DE LA PONÈNCIA DE TERRITORIALS DE DATA 29 DE SETEMBRE DE 2009.

A la seu de l'Ajuntament, quan són les set de la tarda, es reuneixen els membres de la ponència que a continuació es relacionen, actuant com a secretari el lletrat de l'àrea de serveis territorials, el Sr. Esteve Radresa Miracle, amb assistència de la Sra. Júlia González Bou, directora de l'Àrea d'Acció Territorial i Desenvolupament Urbà

Assisteixen els membres dels partits que tenen representació a l'Ajuntament:

Sra. Bàrbara Scuderi. Regidora de medi ambient i habitatge. ICV-EUIA
Sr. Josep Juliachs. CiU - ViA
Sr. Miquel Lara, CiU - VIA
Sr. Casimir Boy, ERC
Sr. Jordi Nieto, PPC .

Assisteixen el Sr. David Mongil de la Diputació de Barcelona.

Pren la paraula el Sr. David Mongil, fent constar que aquests dies s'ha tancat el termini per presentar al·legacions i suggeriments al pla local d'habitatge i que les propostes presentades en general són coherents amb el document. Així mateix manifesta que a la propera reunió de la ponència ja es presentaran actuacions concretes.

Tot seguit el Sr. Miquel Lara fa notar la importància de l'oficina local d'habitatges i la necessitat de fomentar el lloguer.

El Sr. Casimir Boy comenta esquemàticament les propostes que formularà per escrit.

Tot seguit la Sra. Bàrbara Scuderi recorda la necessitat d'adaptar el document a les actuals circumstàncies.

El Sr. David Mongil confirma aquesta necessitat i també la necessitat d'adaptació a la nova legislació.

Quan són les 7h 35' de la tarda es dóna per finalitzada la sessió, aixecant-se aquesta acta, de la qual, com a secretari, certifico.

El secretari Assistents