

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de

CAPAFONTS

Baix Camp

MEMÒRIA

MEMÒRIA SOCIAL

Juliol de 2010

Ajuntament de Capafonts

Índex:

1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA SOCIAL.....	1
2. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN SOCIOECONÒMIC	4
2.1. Demografia	4
2.2. Mercat de treball i activitats econòmiques	6
3. EL PARC D'HABITATGES.....	10
4. RESERVES DE SÒL PREVISTES: QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ	12
5. POTENCIAL DE L'HABITATGE PROTEGIT	16

1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Segons l'article 59.1.h del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC, d'ara en endavant) entre la documentació necessària per a la formalització d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) hi figura la memòria social, "*document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge*" (art. 69.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, d'ara en endavant, el Reglament)

La memòria social, d'acord amb l'article 59.1 del TRLUC, ha de contenir la següent informació:

*"h) ... la definició dels **objectius de producció d'habitatge protegit** i, si escau, dels altres tipus d'**habitatge assequible** que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les **reserves** a què fa referència l'**article 34.3**, cal justificar-ho en la memòria social".*

Per tant, és objecte de la memòria social definir i quantificar la dotació d'habitatges regits per un sistema que satisfaci les necessitats socials d'accés a l'habitatge que es proporcionarà al municipi mitjançant la tramitació del POUM

La previsió i dotació d'habitatges protegits i assequibles no és de lliure designació municipal sinó que és fixada pel TRLUC i contemplada també en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (art. 66.2).

La quantificació d'habitatges exclosos del mercat lliure al qual es refereix l'article 59.1 h) TRLUC, segons la tipologia d'habitatge, és la següent:

- a) Objectius de producció d'habitatge de protecció oficial. Determinats per l'article 57.3 del TRLUC, segons el qual:

*" 3.Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció **d'habitatges de protecció pública**, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al **30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació**, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable."*

- b) Objectius de producció d'habitatge assequible, determinats per l'article 57.3 del TRLUC, segons el qual:

*"... en el cas de plans d'ordenació urbanística municipal... que comportin un **canvi en la classificació del sòl no urbanitzable**, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl*

corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable."

- c) Reserves realitzades segons els articles 34.3 del TRLUC. Aquest article exposa la possibilitat que els POUMs prevegin, de manera totalment voluntària, la creació d'habitatges dotacionals públics:

*"El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a **habitatges dotacionals públics**. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic".*

A la vegada, cal fer esment al **Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística**, el qual, mitjançant l'article 9 sobre reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, modifica l'article 57 del TRLUC afegint un nou apartat que diu:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de servir per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat"

"6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'apartat 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda"

"7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació".

Atenent als preceptes legals de referència quant a la determinació del contingut de la memòria social així com a les reserves de sòl que el planejament ha d'efectuar, és objecte d'aquest document determinar les reserves que el POUM ha de preveure per a habitatges de protecció pública i habitatge assequible, descriure en quins àmbits del municipi s'han previst aquestes reserves així com fer referència a la població potencialment beneficiària.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN SOCIOECONÒMIC

2.1. DEMOGRAFIA

La comarca del Baix Camp ha experimentat un creixement de la població durant des darreres dècades. Per municipis, l'evolució ha estat la següent:

Taula 2-1: Evolució de la població comarcal. Anys 1981, 1991, 2001 i 2006.

Municipis	1981	1991	2001	2006	2008
Albiol, l'	78	111	192	348	415
Aleixar, l'	651	618	728	815	900
Alforja	1.136	1.088	1.344	1.584	1.814
Almóster	371	473	945	1.241	1.339
Arbolí	98	138	120	105	111
Argentera, l'	158	132	145	155	143
Borges del Camp, les	1.356	1.383	1.620	1.914	2.061
Botarell	411	461	736	963	1.032
Cambrils	11.136	14.571	21.000	27.848	30.956
Capafonts	103	111	116	114	117
Castellvell del Camp	626	892	1.537	2.474	2.588
Colldejou	178	193	186	190	186
Duesaigües	202	211	201	211	236
Febró, la	31	55	62	58	49
Maspujols	411	379	496	529	565
Mont-roig del Camp	4.232	5.003	6.753	9.456	11.131
Montbrió del Camp	1.494	1.393	1.492	1.774	2.061
Prades	546	530	561	622	683
Pratdip	481	439	532	-	833
Reus	79.245	87.670	89.006	101.767	107.770
Riudecanyes	593	581	734	878	1.041
Riudecols	929	940	984	1.133	1.218
Riudoms	4.862	4.780	5.257	5.925	6.385
Selva del Camp, la	3.241	3.499	4.290	4.983	5.238
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	3.841	4.162	4.373	5.134	5.653
Vilanova d'Escornalbou	461	445	442	466	531
Vilaplana	511	510	559	584	609
Vinyols i els Arcs	807	831	1.264	1.553	1.738
Baix Camp	118.189	131.599	145.675	173.539	187.403

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Com es desprèn de la taula anterior, la tendència de tots els municipis i de la comarca del Baix Camp ha estat el creixement demogràfic.

Les característiques morfològiques del Baix Camp tenen una influència decisiva en la distribució de la població arreu d'aquesta: els municipis amb més concentració de població són els que es troben al voltant de Reus i al llarg de la costa comarcal, que alhora són els que també tenen millors vies de comunicació.

En el marc del creixement demogràfic comarcal, el municipi de Capafonts ha presentat, en els darrers anys, un increment de la població molt gradual, passant de 118 habitants l'any 1998 a 122 l'any 2007:

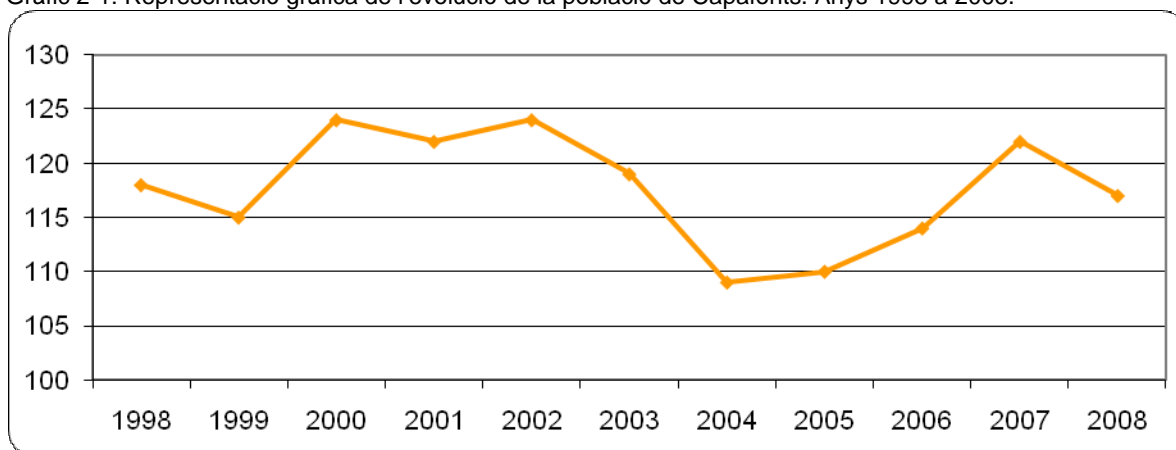
Taula 2-2: Evolució de la població a Capafonts. Anys 1998 a 2007.

Any	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre	118	115	124	122	124	119	109	110	114	122	117

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i de l'Ajuntament de Capafonts.

El creixement de la població es plasma en el següent gràfic:

Gràfic 2-1: Representació gràfica de l'evolució de la població de Capafonts. Anys 1998 a 2008.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i de l'Ajuntament de Capafonts.

Com es desprèn de la representació gràfica, la població de Capafonts presentà una certa regressió a partir de l'any 2002, decreixement que s'aturà a l'any 2004 a partir del qual el municipi ha tornat a recuperar població, tot i que en l'últim any s'ha notat una petita davallada.

Respecte les causes del creixement demogràfic cal dir que aquest es deu essencialment, tant a nivell municipal com comarcal, a saldos migratoris positius. És a dir, el creixement de la població respon principalment a l'arribada d'immigració a Capafonts i al Baix Camp mentre que el creixement natural (nombre de naixements - nombre de defuncions) resta en un clar segon pla.

Taula 2-3: Components del creixement demogràfic a nivell municipal i comarcal. Anys 1996-2001.

	Naixements	Defuncions	Creixement natural	Saldo migratori	Creixement total
Capafonts	3	2	1	10	11
Baix Camp	8.068	7.060	1.008	4.127	229.788

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Quant a l'estructura de la població per grans grups d'edat, s'observa una tendència a l'envelliment. El grup entre 15 i 64 anys es manté amb una lleugera tendència a l'alça, mentre augmenta notablement el nombre de persones per damunt dels 65 anys en detriment dels més joves. Cal destacar que el percentatge de residents majors de 65 anys gairebé s'ha duplicat en les dues últimes dècades.

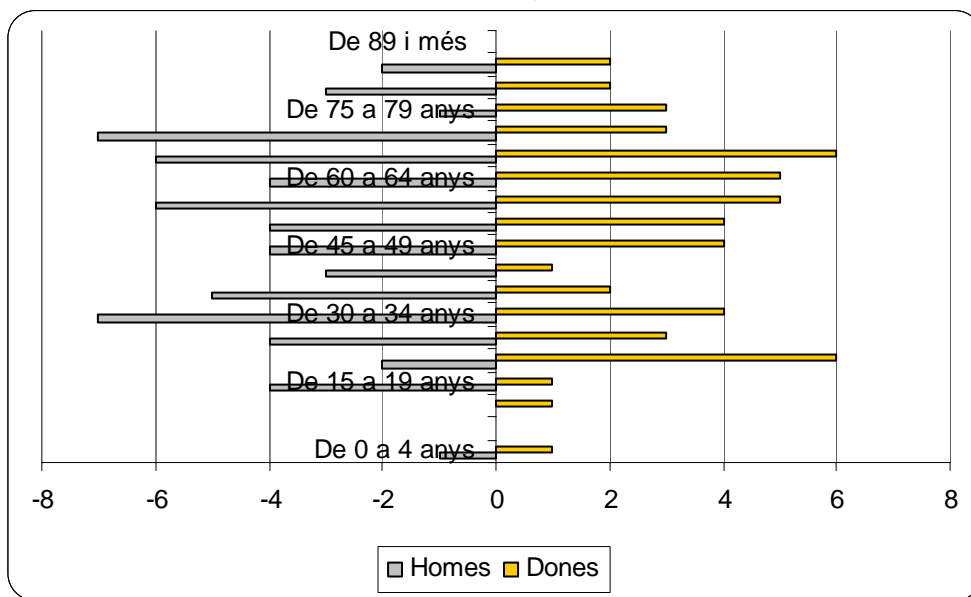
Taula 2-4: Evolució de l'estructura de la població per grans grups d'edat.

	1981		1991		2001	
	Habitants	%	Habitants	%	Habitants	%
0-14 anys	18	17,5	10	9,0	3	2,6
15-64 anys	66	64,1	73	65,7	78	67,2
65 i més	19	18,4	28	25,3	35	30,2
Total	103	100	111	100	116	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

La composició i distribució de la població segons edat i gènere de l'any 2001 es plasma en el següent gràfic:

Gràfic 2-2: Piràmide de població de Capafonts. Any 2001.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

El gràfic anterior presenta una base (franges d'edat corresponents a la infància i joventut) més estreta que la seva part central i superior (franges d'edat corresponents a l'edat adulta, tercera edat i senectut), fet que mostra no només un envelliment de la població sinó una clara tendència al manteniment d'aquesta situació.

2.2. MERCAT DE TREBALL I ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Segons dades a l'any 2001, Reus acull gairebé el 47% (32.975 persones) del total d'actius comarcals (70.560 persones). Capafonts, amb 59 actius, aporta tan sols el 0,08% del total comarcal.

L'activitat de la població de Capafonts es mostra en la següent taula:

Taula 2-5: Activitat de la població. Any 2001.

	Capafonts	El Baix Camp
Població >16 anys	112	120.417
Població activa	59	70.560
Població ocupada	57	63.495
Taxa d'activitat	52,7 %	58,6 %
Taxa d'atur	1,8 %	5,9 %
Taxa d'ocupació	50,9 %	52,7 %

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Com es pot observar en la taula anterior, la taxa d'atur entre la població de Capafonts és molt inferior a la comarcal mentre que la taxa d'ocupació és lleugerament inferior a la comarcal.

Quant a la ubicació del lloc de treball de les persones residents a Capafonts, aquesta és, en la majoria dels casos, fora del municipi i fins i tot fora de la comarca (41 persones de les 57 que treballen han de desplaçar-se fora del municipi o de la comarca per anar a treballar, un 72%). Contràriament, únicament 5 persones no residents a Capafonts s'hi desplacen per anar-hi a treballar.

Taula 2-6: Població ocupada per residència i lloc de treball. Any 2001.

	Capafonts	El Baix Camp
Total residents que treballen	57	63.495
A municipi/comarca	16	36.841
Fora municipi/comarca	41	26.654
No residents que treballen a Capafonts	5	15.410
Total persones treballen a Capafonts	21	52.251
Saldo: entrades menys sortides	-36	-11.244

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Respecte l'ocupació de la població per branques d'activitat cal dir que el sector serveis és la principal activitat dels habitants del poble mentre el sector que ocupa un menor nombre de població activa és el primari (agricultura i ramaderia). Aquesta distribució de la població activa és anàloga a la distribució a nivell comarcal.

Taula 2-7: Població ocupada per sectors d'activitat.

	Capafonts				El Baix Camp			
	1996	%	2001	%	1996	%	2001	%
Sector primari	9	23,7	7	12,3	2.919	5,8	3.073	4,9
Indústria	5	13,2	9	15,8	12.803	25,6	11.550	18,2
Construcció	3	7,9	9	15,8	4.860	9,7	9.413	14,8
Serveis	21	55,2	32	56,1	29.455	58,9	39.459	62,1
Total	38		57		50.037		63.495	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Respecte el nombre d'establiments i professionals per grans sectors d'activitat, aquest s'ha mantingut bastant estable en els darrers anys com es mostra a continuació:

Taula 2-8: Establiment d'empreses i professionals per grans sectors d'activitat.

	1998	1999	2000	2001	2002
Indústria	0	0	0	0	0
Construcció	3	4	4	4	4
Comerç al detall	1	1	1	1	1
Serveis	2	3	4	4	4
(Excepte comerç detall)					
Professionals i artistes	2	2	1	2	2
Total	8	10	10	11	11

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Agricultura

El percentatge de població activa agrària ha disminuït progressivament a la comarca: de 5,8% dels actius el 1996 al 4,9% el 2001, dins un notori creixement dels actius agraris (de 2.919 a 3.073); aquesta reducció ha estat paral·lela al tancament de les explotacions. A Capafonts, també han perdut pes els actius agraris malgrat el moderat increment del total d'actius totals. Com a nivell comarcal, la reducció en el nombre d'explotacions ha estat severa: des de les 64 explotacions registrades al cens del 1982 fins a les 19 explotacions del 1999.

Taula 2-9: Nombre d'explotacions agràries.

	Capafonts			El Baix Camp		
	Amb terres	Sense terres	Total	Amb terres	Sense terres	Total
1999	19	0	19	5.128	44	5.172
1989	49	0	49	6.405	42	6.447
1982	64	0	64	6.879	20	6.899

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Respecte la distribució de la superfície agrària, la taula que es mostra a continuació il·lustra que al Baix Camp els terrenys forestals ocupen el 39,3% de les hectàrees, mentre que la superfície agrària útil (SAU) representa el 60,7%, segons el cens de 1999. A Capafonts aquests percentatges són respectivament el 25,8% i 16,8%.

Taula 2-10: Distribució de la superfície agrària (hectàrees).

	Capafonts			El Baix Camp		
	1982	1989	1999	1982	1989	1999
SAU	188	130	75	27.276	24.228	19.757
Terres llaurades	188	130	75	27.014	23.848	19.244
Pastures permanents	0	0	0	262	380	513
Forestal	362	324	115	17.223	15.879	12.798
Altres	98	80	255	9.150	7.766	4.721
Total	648	534	445	53.649	47.873	32.555

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

En el conjunt de la comarca, hi ha una disminució de les terres llaurades, perquè deixen de cultivar-se les terres marginals, i un augment de les terres per a pastures permanents. A Capafonts, seguint la mateixa tendència es produeix una disminució de la superfície agrària.

Ramaderia

L'activitat ramadera de Capafonts segons les dades de 1999 és totalment nul·la, havent desaparegut l'única explotació d'aviram, les 3 de cunicultura i les 6 d'equins que hi havia l'any 1982 (amb 25, 25 i 6 caps respectivament)¹.

Indústria i construcció

Actualment l'ocupació en els sectors de la indústria i de la construcció representen el 18,2% i el 14,8% de la total de la comarca respectivament (vegeu Taula 2-7).

Els ocupats de Capafonts tant a la indústria com a la construcció representen el 15,8% (en nombres absoluts, el valor s'ha triplicat en els darrers 5 anys), encara que no s'ha d'oblidar que sempre estem parlant de valors absoluts molt petits (9 persones).

Quant a les empreses de construcció, són de dimensions petites, nivell tècnic adequat i responen essencialment a la demanda d'habitatges, on els principals tenen un pes molt destacat respecte els secundaris.

Comerç, turisme i serveis

En els darrers anys, el sector serveis ha estat el que més ha incrementat la seva activitat al Baix Camp. Han augmentat els serveis personals, i, sobretot, el turisme. La gran àrea comercial d'influència dins la comarca és la pròpia capital, Reus. El municipi de Capafonts no escapa a aquest centre de gravetat comercial.

Tal com es mostra en la Taula 2-8 Capafonts compta amb un sol establiment dedicat al comerç al detall (petita botiga de queviures) i cinc establiments del sector serveis: un bar-restaurant, un allotjament rural independent, un alberg, una casa de pagès i un nou hotel.

Com a serveis de caràcter municipal el municipi compta amb una oficina de turisme, dos locals destinats a equipaments culturals, la sala municipal i dues instal·lacions esportives (piscina i la pista poliesportiva).

¹ Font: IDESCAT.

3. EL PARC D'HABITATGES

El parc d'habitatges total a Capafonts, segons el darrer cens aprovat per l'Institut d'Estadística de Catalunya, era igual a 141 habitatges l'any 2001. El creixement del parc d'habitatges al llarg dels darrers deu anys ha estat del 26% (la mitjana anual de creixement ha estat de l'1,3%).

Taula 3-1: Evolució del parc d'habitatges de Capafonts.

	1991	1991	2001
Parc d'habitatges	112	117	141

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Característiques del parc d'habitatges

L'ús que es dona majoritàriament als habitatges de Capafonts és de segona residència, és a dir, són habitatges ocupats únicament durant els caps de setmana o en períodes de vacances.

Els habitatges principals, és a dir, els habitatges familiars destinats a ser ocupats durant tot l'any o la major part d'aquest (residència habitual o permanent) suposen la segona tipologia més nombrosa dels habitatges de Capafonts. Aquesta tipologia d'habitatges ha experimentat un lleuger increment des de l'any 1991 al 2001 (15 habitatges).

D'altra banda els habitatges buits es xifraven en 9 habitatges l'any 2001, xifra que gairebé dobla, en termes absoluts molt petits, la dels habitatges buits l'any 1991.

Taula 3-2: Habitatges segons tipologia.

	1991		2001	
Principals	40	34,2%	55	39,0%
Secundaris	72	61,5%	77	54,6%
Vacants (+altres)	5	4,3%	9	6,4%
Total habitatges	117	100,0%	141	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

L'ús dels habitatges de Capafonts, si bé ha experimentat unes variacions molt lleugeres, mostra que el municipi va adquirint poc a poc un caràcter cada vegada més de primera residència; malgrat això, la segona residència continua essent la característica principal del municipi, encara que s'ha vist lleugerament disminuïda.

Habitatges acollits a algun règim de protecció pública

L'Habitatge de Protecció Pública i/o Habitatge Assequible al municipi de Capafonts és totalment nul actualment.

Aquesta absència total d'oferta d'habitatge protegit no és un fet excepcional a Catalunya sinó que és resultat d'una manca d'aplicació efectiva de la política d'habitatge dels darrers períodes.

Tot i la millora en les condicions de finançament de l'accés a l'habitatge per a moltes famílies proporcionada per diverses entitats de crèdit i finançament, el creixement dels preus de l'habitatge ha anat disminuint la capacitat d'accés a aquests béns, de manera que durant els darrers anys s'ha generat un contingent creixent de població exclosa de l'accés a l'habitatge.

Règim de tinença dels habitatges

El règim de tinença dels habitatges de Capafonts es caracteritza pel predomini dels habitatges en propietat i per l'escassetat d'habitatges inclosos en el mercat de lloguer:

Taula 3-3: Règim de tinença dels habitatges. Any 2001.

Propietat	Lloguer	Altra forma
56,3%	5,5%	5,5%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

El règim de tinença dels habitatges de Capafonts està clarament vinculat a l'ús d'aquests com a segona residència (Taula 3-2).

Si bé no es tenen dades sobre el preu mitjà de l'habitatge a Capafonts, l'increment dels preus d'aquest mercat pot veure's en la taula que es mostra a continuació:

Taula 3-4: Valor mitjà nominal habitatge €/m².

	Desembre 2001	Desembre 2006
Tarragona (província)	1.071	2.261

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sociedad de Tasación².

El règim de propietat dels habitatges, règim de tinença predominant, juntament amb l'alt increment dels preus d'aquests suposa una clara limitació d'accés a aquest mercat per a certs segments de la població amb rendes baixes o mitges.

² <http://web.st-tasacion.es/html/menu6.php> Data de consulta: 11 de gener de 2007.

4. NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL

L'increment del preu dels habitatges, tant del règim de compra com del règim de lloguer, desdibuixa parcialment, la frontera dels grups tradicionalment definits com a població amb risc d'exclusió del mercat de l'habitatge de renda lliure: població jove, famílies monoparentals, immigrants exteriors, població de la tercera edat i famílies amb baixes rendes de treball.

La dificultat d'accés a un habitatge de renda lliure i, per tant, la necessitat de dotacions d'habitatge de tipus protegit s'articula, principalment, a partir de dos elements: les característiques del mercat de l'habitatge i les característiques pròpies de la població (existència de grups socials potencialment exclosos del mercat de renda lliure).

Si bé és difícil quantificar el nombre de població potencialment demandant d'habitatge protegit, la descripció feta als apartats 2 i 3 ens permeten conèixer dades sobre les característiques socioeconòmiques i del parc d'habitatges del municipi que seran rellevants per a constatar la necessitat d'habitatge protegit al municipi.

Causes de la necessitat d'habitatge de protecció pública:

- Increment de la població i, per tant, increment de la demanda d'habitatge: Capafonts va experimentar un creixement d' aproximadament un 3,38% des del 1998 al 2007 però en l'últim any la tendència no ha sigut la mateixa, experimentant-se una reducció de la població en quasi un 4%.
- Creixement del parc d'habitatges (26% des de l'any 1991 al 2001) del tot suficient per a absorbir el creixement poblacional
- Arribada d'immigració que es pot dir únicament procedent de l'interior de la mateixa comarca i província (10 persones entre el 1196 i el 2001) i no pas d'exterior.
- Baix dinamisme del mercat d'habitatges de lloguer (únicament el 5,5% dels habitatges del municipi estan en règim de lloguer)
- Increment del preu d'habitatges en els darrers anys en tota la província de Tarragona.

5. RESERVES DE SÒL PREVISTES: QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

Les reserves de sòl per destinar a habitatges exclosos del mercat lliure, determinades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2005) responen als següents preceptes, ja avançats a l'apartat 1. Objectes de la memòria social :

1. Reserva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatge de protecció oficial de preu concertat (art. 57.3 TRLUC i art.9 del Decret Llei 1/2007).
2. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses en actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul, el sostre corresponent a les construccions existents en els esmentats sectors o polígons. (art. 57.4 TRLUC)
3. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges. (art. 57.7 TRLUC)

Caldrà, doncs, fer una reserva del 30% del sostre que sigui qualificat per a un ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Seguint les prescripcions del primer paràgraf de l'article 57.3 del TRLUC, aquest sòl reservat es destinarà a habitatges de protecció oficial (HPO).

El marc legislatiu determina també que els habitatges de protecció pública no podran estar ubicats de manera agrupada sinó que, amb l'objectiu de no crear àrees on resideixi la població que ha accedit a l'habitatge a partir de polítiques socials, la seva distribució haurà de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà i urbanitzable (art. 66.4 del Reglament).

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des

que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art. 68.2 del Reglament)

Donant compliment a la voluntat del legislador, la dotació d'habitatges de protecció pública previstos per a Capafonts s'ha previst de manera que eviti la concentració excessiva i afavoreixi la cohesió social.

Les reserves previstes en sòl urbà es sintetitzen en la taula següent:

Taula 5-1: Reserves de sòl previstes en sòl urbà.

	PAU-1	TOTAL PAU
Superfície total àmbit (m² sòl brut)	3.873'26	3.873'26
Índex d'edificabilitat buta (m² st/m²s)	0,40	0,40
Sostre màxim	1.549,30	1.549,30
Sostre màxim habitatge renda lliure	1.084,51	1.084,51
Sostre mínim habitatge protecció pública	464,79	464,79
Densitat bruta màxima (habitatge/hectàrea)	25	25
Nombre màxim habitatges	10	10
Tipologia habitatges	Cases en filera	Cases en filera
Població estimada	40	40

Les reserves previstes en sòl urbanitzable delimitat es sintetitzen en la taula següent:

Taula 5-2: Reserves de sòl previstes en sòl urbanitzable.

	PP-1	PP-2	TOTAL SUD
Superfície total Sector (m² sòl brut)	4.164,00	11.155,00	15.319,00
Índex d'edificabilitat bruta (m² st/m²s)	0,40	0,40	
Sostre màxim	1.665,60	4.462,00	6.127,60
Sostre màxim habitatge renda lliure	1.165,92	3.123,41	4.289,33
Sostre mínim habitatge protecció pública	499,68	1.338,59	1.838,37
Densitat bruta màxima (habitatge/hectàrea)	25	25	
Nombre màxim habitatges	10	27	37
Tipologia habitatges	Cases en filera	Cases en filera	
Població estimada	40	100	140

Les dues taules anteriors mostren com el POUM de Capafonts dona compliment a la legislació urbanística en matèria de dotació d'habitatge protegit en els dos aspectes que aquesta fixa: quantificació i distribució espacial d'aquest.

En matèria d'habitatge protegit cal tenir en compte, juntament amb la legislació urbanística, la legislació sectorial en matèria d'habitatge.

A Catalunya el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 (modificat mitjançant Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007) incideix en la gestió de les dotacions d'habitatge protegit, concertat i assequible així com fixa les condicions per a l'accés a aquest.

El Decret zonifica el territori català com a eix de gestió i pauta per a la fixació dels preus dels habitatges protegits. Capafonts pertany a la Zona D i a la Zona 6 segons les definicions de zones d'habitatges protegits i concertats, respectivament.

La pertinença a la Zona D determina els següents preus d'habitatge protegit:

Taula 5-3: Preus relatius als habitatges de protecció pública. Març 2007.

	Règim	€/m ² útil ³
Venda	Règim general	1.164
	Règim especial	1.019,2
	Règim concertat	1.310,4
Lloguer	A 30 anys	2,43
	A 20 anys	3,40
	A 10 anys	5,34

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge⁴.

Comparant els valors de la taula anterior amb els de la Taula 3-4 es palesa la importància de la previsió d'habitatges de protecció pública en el mercat de l'habitatge de Capafonts.

³ Càlcul realitzat a partir del Decret 244/2005, de 8 de novembre, 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 i Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005 2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

⁴http://mediambient.gencat.net/cat/ciudadans/habitatge/Nota_Preus_HPO_2007.jsp?ComponentID=120832&SourcePageID=50038#1

6. POTENCIAL DE L'HABITATGE PROTEGIT

La reserva de sòl per a destinar a habitatges de protecció pública de la qual es dotarà el municipi de Capafonts a partir del POUM es quantifica en la següent taula:

Taula 6-1: Quantificació total de sostre destinat a habitatge de protecció pública

Tipus de sòl	Sostre total (m ²)	Sostre habitatge protecció pública (m ²)
Sòl urbà inclòs en PAU	1.549,30	464,79
Sòl urbanitzable delimitat	6.127,60	1.838,37
Total	7.676,90	2.303,16

Els treballs de la Direcció General d'Habitatge posen com a perfils més afectats els nuclis monoparentals (joves, separats, gent gran...) i la població immigrada. Darrerament, però, la incidència econòmica de la quota d'accés a l'habitatge en relació a la renda familiar disponible està generant exclusió no només sobre perfils determinats sinó de manera generalitzada sobre el conjunt de les famílies.

Malgrat la generalització de la dificultat d'accés a l'habitatge en els diversos segments de població, podem destacar com a principal població beneficiària dels habitatges de protecció pública els següents grups:

- ▶ Joves que inicien el seu procés d'emancipació (13% de la població té entre 20 i 29 anys)
- ▶ Persones de la tercera edat amb autonomia reduïda (38% de la població té més de 60 anys)
- ▶ Persones amb un baix nivell de formació i un conseqüent baix nivell de remuneració salarial⁵
- ▶ Població que no pot accedir a un habitatge de compra però sí de lloguer (únicament el 5,5% dels habitatges principals està sotmès a un règim de lloguer).
- ▶ Nova població arribada al poble arrel del caire turístic que està prenent el poble i la seva economia.

En l'anàlisi de la incorporació d'habitatge de protecció pública en el teixit urbà de Capafonts és d'obligatòria referència la incidència d'aquest en el règim d'ús dels habitatges. Si bé actualment l'ús d'habitatges com a segona residència es situa entorn el 50% (veure Taula 3-2), la dotació d'habitatges de protecció pública, generalment vinculats a un ús com a habitatge principal, suposarà una inversió dels percentatges d'ús dels habitatges. Conseqüentment, la presència d'habitatges de protecció pública concebuts com a habitatge principal col·laboraran a desaccelerar la concepció del municipi com a poble vacacional.

⁵ No es tenen dades sobre aquest aspecte però és un factor clarament incident en el nivell de renda de les persones.