



**Diputació
Barcelona**
xarxa de municipis

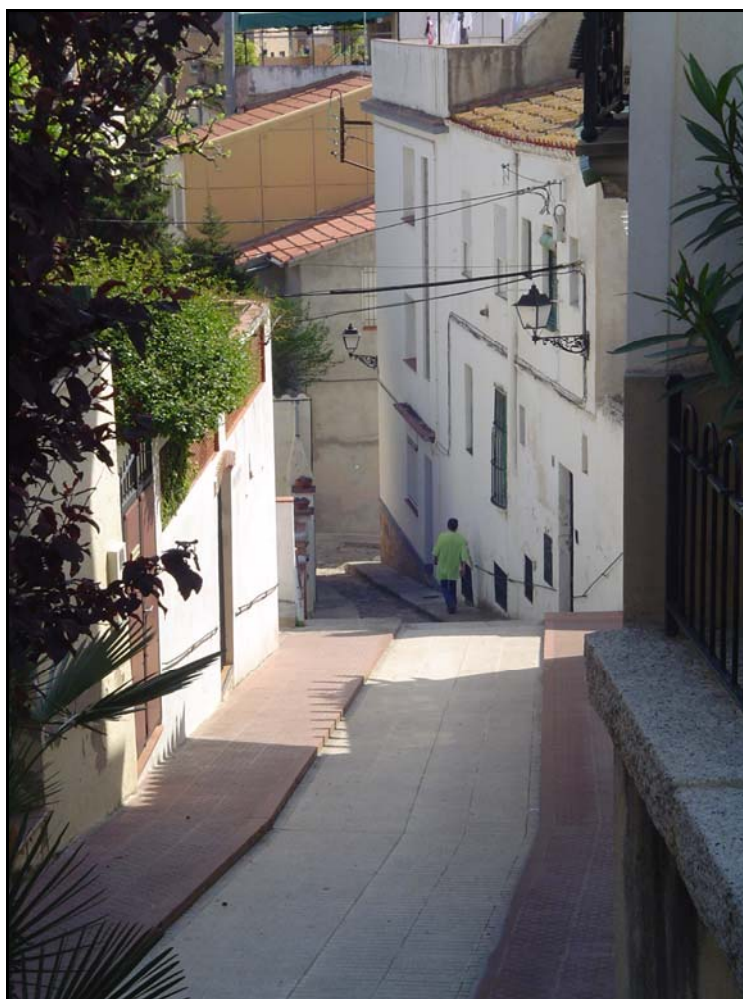
Pla local d'habitatge del municipi de el Masnou

JULIOL 2009

DIRECCIÓ DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MUNICIPI DEL MASNOU 2009-2014



Amb el suport de:



Equip redactor:



EQUIP REDACTOR

Enginyeria i Gestió d'Infraestructures, SL (EGI)

Xavier León. Arquitecte
Francisco A. Paúl. Arquitecte
Ana Silvestre. Arquitecte.
Josep Moreno. Arquitecte Tècnic
Anna Castillo. Serveis administratius
Marc Serra. Geògraf
Miquel Ferrer. Economista. Coordinador del Treball.

Equip Municipal

Màxim Fàbregas. Tinent d'alcalde d'Urbanisme i Habitatge,
Laura Subirà. Arquitecte municipal
Carles Siota. Unitat Urbanisme i Habitatge
Xavier Serra. Regidor Serveis Socials
Neus Mir. Tècnica Serveis Socials
Montserrat Campos. Responsable de l'Oficina Local d'Habitatge.

Agències Immobiliàries que han col·laborat

Berhouse 2005; Gestió immobiliària	Finques Meslloc
Don Piso	Finques Ocata
Expo finques	G Dos; Gestió immobiliària
Finques Cayuela	Grupo Kirstad; Promotora immobiliària
Finques Domenech	Maresmes; Immobles & transaccions
Finques Espadas	Més 9; Assessors immobiliaris
Finques Abelló	Set Claus
Finques Estudi Immobiliari	Vázquez assessoria immobiliària

Contractació i seguiment.

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA)
Lorena Perona Ribes.
Unitat de Programació Local d'Habitatge.

Í N D E X

0 INTRODUCCIÓ	- 3 -
0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I VIGÈNCIA DEL PLH.....	- 3 -
0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH.....	- 5 -
0.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA.....	- 6 -
0.4 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH	- 9 -
1 ANÀLISI	- 10 -
1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL	- 10 -
1.1.1 Situació i estructura territorial del municipi	- 10 -
1.1.2 Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans.....	- 19 -
1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT I SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES	26
1.2.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge.....	26
1.3 DEMOGRAFIA I COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL.....	38
1.3.1 Anàlisi demogràfic. Projeccions de població i llars.....	38
1.3.2 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social	68
1.4 DEMANDA D'HABITATGE	77
OFERTA D'HABITATGE	88
1.4.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi.....	88
1.4.2 L'oferta del mercat.....	93
1.4.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública.....	101
1.5 PLANEJAMENT	103
1.5.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal	103
Planejament territorial.....	103
Planejament sectorial d'habitatge.....	103
1.5.2. Planejament urbanístic municipal.....	103
Característiques generals	103
1.6. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	112
1.6.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge	112
1.6.2. Patrimoni municipal del sòl i habitatge	114
1.6.3. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge.....	114
2 DIAGNOSI.....	116
2.1. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE	116
2.1.1. Accés a l'habitatge. La demanda exclosa.....	116
2.1.2. Necessitats d'habitatges.....	- 127 -
2.2. PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ.....	- 131 -
2.3. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE	- 133 -
2.4. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE	- 135 -
3.OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	- 136 -
3.1. OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	- 136 -
3.2. ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	- 141 -

4.PROGRAMA D'ACTUACIÓ	- 143 -
4.1. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS	- 143 -
4.2. PROGRAMACIÓ DEL CALENDARI	- 145 -
4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA	- 148 -
5.EXECUCIÓ DEL PLA	- 151 -
5.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH	- 151 -
5.1.1. Agents responsables de la Gestió del PLH	- 151 -
5.1.2. Òrgans de coordinació i supervisió del PLH.....	- 152 -
5.1.3. Implementació dels agents i òrgans a les singularitats locals	- 154 -
5.1.4. Eines de seguiment del PLH.....	- 155 -
5.1.5. Processos de treball a desenvolupar.....	- 163 -
5.1.6. L'avaluació: la valoració després de la gestió	- 168 -
ANNEXOS	- 180 -
1. FITXES DE LES ACTUACIONS	- 181 -
2. PLÀNOLS CENS I PADRÓ	- 225 -
3. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	- 257 -

0. INTRODUCCIÓ

0 INTRODUCCIÓ

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I VIGÈNCIA DEL PLH

1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'ajuntament del Masnou, en aplicació de l'acord del Ple/decret o resolució de l'alcalde de data 21 de abril de 2006, en que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, en data 15 de juny de 2006 la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció del PLH a l'empresa Enginyeria i Gestió d'Infraestructures S.L, sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA Lorena Perona Ribes.

El 28 de febrer de 2008 l'ajuntament del Masnou sol·licita a la GSHUA l'adaptació del PLH, la qual és acceptada el 12 de març de 2008, i per la qual l'equip redactor Enginyeria i Gestió d'Infraestructures S.L. s'encarrega de dur a terme.

2. Marc legal

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 ajuntaments 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.

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 18/2007 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. El decret 244/2005 actualitza el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 i el decret 288/2007 prorroga la vigència del decret 244/2005.

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 contingui tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

3. Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa:

És l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

És també un instrument de planificació i programació en el 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 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.

4. Contingut i determinacions

Tal com s'ha dit, el **Pla Local d'Habitatge (PLH)** és un document que té com a finalitats, definir les polítiques locals d'habitatge i possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del Pla Local d'Habitatge, que s'ajusta tant 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, com al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007, 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
- 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. Així doncs, 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 del Masnou es concreta en la present Memòria i els seus annexos de fitxes, plànols i recull del Patrimoni municipal del sòl i habitatge.

0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

El Pla s'elabora en dues etapes diferenciades. Una primera, que es va iniciar l'any 2006, on es va redactat el present PLH que inclou la diagnosi, els objectius i les estratègies i una primera relació de les actuacions proposades que serien concretades més endavant en la que s'incorporarien les fitxes d'actuacions d'acord amb els continguts dels objectius. Un cop aprovat internament aquest document, i incorporades les observacions derivades de la seva revisió, es va redactar la proposta de PLH que ja incorporava les fitxes específiques de cada una de les actuacions proposades. El document de proposta s'envià a la Direcció General d'Habitatge per a consulta prèvia i juntament amb les observacions de l'Ajuntament es modificà el document.

La segona etapa va sorgir a instàncies de la necessitat d'actualitzar el document, l'any 2008, amb la posada al dia d'algunes de les dades estadístiques i la incorporació de nous capítols al document, d'acord amb la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007. Aquests capítols són: Justificació del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana i Gestió i avaluació del PLH. A més a més s'ha reestructurat l'índex i la distribució de capítols, alhora que s'han actualitzat les projeccions demogràfiques.

Més endavant i com un annex a part s'adjuntarà un nou capítol, la memòria de participació ciutadana del pla, que tindrà en compte el procés de participació ciutadana. Al llarg d'aquesta segona etapa es durà a terme aquest procés que estableix el reglament intern de l'ajuntament.

El document final incorporarà els comentaris, a més dels resultats de la participació, derivats de les al·legacions que pugui presentar la DGH. El Ple de l'ajuntament haurà d'acordar l'exposició pública del PLH (un mínim de vint dies), sobre el que es realitzaran al·legacions que hauran de ser respostes.

El document resultant del PLH haurà de ser aprovat per acord de Ple i tramés a la Direcció General d'Habitatge que disposarà d'un mes per a resoldre.

L'Article 14.10 de la Llei pel Dret a l'Habitatge determina que la tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'ha d'ajustar a allò que està establert a la legislació de règim local en relació a l'adopció d'acords, havent d'incloure, en qualsevol cas, un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana.

Per tant, i de conformitat amb la Llei:

- I. Primer s'aprova en primera instància el document d'avanç per part de l'Ajuntament i s'inicia el procés de participació ciutadana.

- II. S'incorporen o modifiquen els aspectes derivats del procés participatiu i es redacta la proposta de PLH.
- III. El Ple de l'ajuntament acorda dur a exposició pública el document de proposta modificat, que serà el Pla Local d'Habitatge del Masnou.
- IV. Resposta a les al·legacions i redacció del document final que ha d'aprovar el Ple i que s'envia a la Direcció General d'Habitatge.
- V. Introducció de les prescripcions de la DGH, si s'escau, i segona aprovació per Ple del PLH.

Per tant, correspondrà al Ple de l'Ajuntament adoptar tant l'acord d'exposició al públic de la proposta de PLH com l'acord d'aprovació del PLH, donant resposta a les al·legacions ó suggeriments que es puguin presentar, d'igual manera, caldrà remetre el PLH aprovat pel Ple al Departament de Medi Ambient i Habitatge que informará sobre el mateix.

0.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

El municipi del Masnou, amb 22.331 habitants a 31 de desembre de 2008, tal com estableix l'article 73 de la Llei 18/2007 per als municipis de més de 5.000 habitants, haurà de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials igual al 15 % 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, s'estableixen a continuació 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 de la 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.

Situació actual del parc d'habitatge any 2009

Població a 01/01/2009	22.331
	Habitatges
Parc d'habitatge principal. Any 2009	8.348
15% d'habitatge principal. Any 2009 (a)	1.252
Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2009 (b)	584
Parc de titularitat pública (c)	18
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2009 de venda (d)	0
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2009 de lloguer (e)	0
Parc social existent. Any 2009 (f=b+c+d+e) *	602
Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	1.234
Escenari de parc social que falta (a-f)	650

* Dades del Parc social existent extretes de la Diputació de Barcelona on (b) són els habitatges privats amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa, (c) habitatge social només el parc gestionat directament per les administracions públiques (ADIGSA i les empreses municipals d'habitatge) i (e) habitatges privats amb en borses de lloguer social.

El parc d'habitatges destinats a polítiques socials al inici del PLH consta de:

- 584 habitatges del parc de lloguer anterior a 1985, segons les dades del Pacte Nacional per l'Habitatge **(b)**.
- 18 habitatges de protecció oficial de lloguer, promoguts per l'INCASOL en el període 2003 – 2008 **(c)**.

Això dona un parc total de **602** habitatges (f).

Previsió de la situació de futur i de les necessitats d'habitatges

Població estimada a 01/01/2015	24.490
	Habitatges
Parc d'habitatge principal. Any 2015	9.459
15% d'habitatge principal. Any 2015 (a)	1.419
Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006 (b)	584
Parc de titularitat pública (c)	
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2015 de venda (d)	340
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2015 de lloguer (e)	
Parc social existent. Any 2015 (f=b+c+d+e)	924
Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	1.075
Escenari de parc social que falta (a-f)	495

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

- 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 8.348 habitatges principals existents a l'any 0 és **1.252** i, per tant, la diferència amb el parc actual d'habitatges destinat a polítiques socials dona un dèficit de **650** habitatges; això implica que, en els propers 6 anys, caldria disposar d'uns 32 habitatges complementaris anuals per poder assolir la part proporcional d'aquest dèficit. (**195** habitatges totals al final del PLH).

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

El parc d'habitatges principals estimat per al final del PLH és de 9.459 unitats. Per tant, l'increment del parc d'habitatges principal seria de 1.111, i el 15% d'aquests suposaria **167** habitatges destinats a polítiques socials.

La suma de les dues quantitats, 195 + 167, dona com a resultat la **necessitat de disposar de 362 nous habitatges de parc social durant el present PLH**. De complir-se la previsió municipal de promocions d'habitatges de protecció oficial, **en els propers 6 anys s'obtingran 322 habitatges, el que suposaria un dèficit de 40 habitatges**.

El Masnou no compleix de sortida el percentatge de solidaritat urbana, amb un dèficit teòric de **650** habitatges. Això significa que disposa d'un **parc social del el 7,3% de l'habitatge principal**, encara lluny del 15%. O el que és el mateix, **a data de 2009, el 48,4% del parc social necessari està al servei de la població**.

Al finalitzar la vigència del PLH, i a partir de les projeccions de població i llars, s'ha previst la necessitat de 9.459 habitatges principals (o llars), el que significa que 1.419 habitatges han de formar part del parc social. Tenint en compte el planejament urbanístic previst durant aquests anys, i més concretament la previsió d'habitatges protegits per als sis anys

de vigència del PLH, a finals de 2014 s'ha previst que hi haurà 928 habitatges formant part del parc social. Això equival a dir que el 9,8% del parc principal d'habitatges serà parc social, i que un 65,4% del parc social necessari ja estarà a disposició de la població. És una millora substancial respecte a la situació existent l'any 2009 però encara queda lluny de l'acompliment de les obligacions marcades per la llei.

Com s'explica més extensament en el capítol 2.1.2 *Necessitats d'habitatge*, s'observa que les previsions de construcció de nous habitatges són gairebé suficients per cobrir les necessitats globals del municipi durant el període 2009-2014 (ambdós anys inclosos), ja que el planejament preveu la construcció de poc més de 1.500 habitatges (veure el capítol 4.2).

El que no queda del tot resolt és la correcta distribució de les diferents tipologies d'habitatge necessàries per donar resposta a la demanda estimada segons els nivells de renda. Si això és així és a causa de que gran part dels plans previstos en el planejament corresponen al que determina el vigent Pla General del Masnou, aprovat l'any 2001, abans de l'aprovació de la llei d'urbanisme, l'any 2005.

0.4 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'habitatge del Masnou tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació.

A partir de finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del seu període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1. ANÀLISI

1 ANÀLISI

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1 Situació i estructura territorial del municipi

L'actual terme municipal del Masnou, a la comarca del Maresme, s'estén per més de 3 km. de platja a la costa central de Catalunya. Es troba a 18 km. de Barcelona en direcció sud i a 13 km. de Mataró, capital de comarca, en direcció nord. Limita al sud amb els municipis de Montgat i Alella, i al nord amb Teià i Premià de Mar. La seva superfície és de 3,3 km² i, segons les dades del Padró Municipal **(31 de desembre de 2008) hi resideixen 22.331 habitants** i, per tant, la seva densitat és de 6.647 habitants per km². Les seves coordenades geogràfiques són 41°28'54"N, 2°19'4"E i es compon d'una sola entitat de població que s'estén per gairebé tot el terme municipal tot i la complicada orografia del municipi, cap a l'interior del municipi en seguida s'alcen els primers turons de la Serralada de la Marina.

Històricament va pertànyer antigament a Sant Feliu d'Alella i a Sant Martí de Teià, pobles de l'entorn relativament allunyats del mar per protegir-se dels atacs dels pirates. La seva població vivia de l'agricultura i la pesca, i a la platja s'hi van establir les comunitats de pescadors.

Amb el pas del temps es van construir masos fortificats a la vora del mar i, a partir de 1812, amb la proclamació de la Constitució Liberal, la vila va escollir alcalde. No obstant això, la segregació i independència del Masnou respecte de Teià no es produí fins el 1825. El nou municipi va incorporar el barri pesquer d'Ocata i posteriorment (1846) el barri d'Alella del Mar, també anomenat Cases de Mar.

El Masnou es caracteritza pel clima mediterrani, amb estius calorosos i hiverns temperats. Les pluges, força irregulars no són gaire abundants i es concentren principalment a la tardor i a la primavera.

L'agricultura masnovina té com a principal i gairebé únic actiu el conreu de la flor, especialment del clavell. La indústria és més important, amb predomini de la tèxtil (gèneres de punt), però també hi ha indústria de la construcció, ceràmica, vidre i productes farmacèutics. Les empreses més significatives del Masnou són la Dogi Internacional Fabrics S.A. i Alcón Cusí S.A., de teixits i productes farmacèutics respectivament, i entre les dues agrupen prop de 1.000 treballadors. L'activitat econòmica de les petites indústries lligades a l'activitat naval es manté avui dia amb una certa força. La pesca continua sent present al Masnou, per la Confraria de Pescadors de Montgat, el Masnou i Premià. Però cal destacar sobretot el turisme d'estiu. Cal recordar l'existència d'un important port esportiu inaugurat l'any 1972 i remodelat el 1992 amb 1.081 amarradors.

Valoració de la problemàtica de l'orografia

Mitjançant el Sistema d'Informació Geogràfica i utilitzant la base topogràfica proporcionada per l'ajuntament hem creat una base cartogràfica on es poden veure els pendents del municipi i observar on pot haver-hi problemes. Però, un cop vist i reconegut

in situ el municipi, hem constatat que el suposat problema del pendent no és un impediment greu a l'hora d'urbanitzar i fer vida al municipi.

Com es pot observar en les següents imatges, l'única nosa que pot arribar a provocar el relleu és a la circulació a peu.



Carrer de Sant Josep



Carrer Mare de Déu del Pilar

Valoració del grau de compacitat de la trama existent

El municipi del Masnou presenta un teixit urbà molt compacte. Com hem vist anteriorment, el del teixit urbà es caracteritza per estar compost per tres tipus de trames residencials, el Casc Antic, l'Eixample i la ciutat jardí, la més extensa en el territori. Però entre les diferents tipologies gairebé no hi ha solars sense construir.

Després de realitzar treball de camp amb la finalitat de localitzar els solars dins de la trama consolidada, hem trobat que hi havia unes quantes parcel·les de dimensions importants no construïdes. El problema rau en que són sistema d'espais lliures i per tant són terrenys no urbanitzables. Al costat del cementiri fins fa poc mesos hi havia una extensa parcel·la però en l'actualitat s'ha destinat a equipament esportiu, del qual ja s'ha completat la primera fase. També hem trobat una sèrie de solars al voltant de l'eix que formen el carrer de Silveri Fàbregas, el passeig de Cristòfol Colom i l'avinguda de Joan XXIII, però tots ells estan inclosos dins de la UA 3 – Can Vives, aprovada definitivament per l'ajuntament i en la qual s'estan construint habitatges unifamiliars.

En resum, després d'observar el municipi detalladament i de descartar els solars no residencials i aquells que ja entren dins de la planificació urbana aprovada, hem localitzat només quatre solars en sòl residencial aptes per ser edificats (veure plànol al final del capítol). Aquests quatre solars són de reduïda extensió i es troben catalogats com a ciutat jardí, amb les limitacions d'edificabilitat que això comporta alhora de construir un nombre important d'habitatges.

Per tant, i com ja esperàvem, podem dir que el municipi del Masnou presenta una trama urbana molt compacta sense possibilitats de poder absorbir la necessitat de creixement residencial previst.

Equipaments i Serveis municipals

Entre els equipaments del municipi cal destacar els escolars. Hi ha cinc centres públics d'educació infantil i primària i tres centres concertats que imparteixen educació infantil, primària i secundària obligatòria. En quant a la seva distribució en el territori, tres es troben al Casc Antic – Ocata, un a Santa Madrona, un altre entre aquest mateix barri i el de Califòrnia, un altre al Pilar, un a Bell Resguard i el darrer a la plaça del Doctor Ramon y Cajal. També hi ha dos instituts d'educació secundària, un a Santa Madrona i l'altre a Bell Resguard.



El municipi compta amb diversos centres de salut, centres d'atenció primària, un hotel al barri d'Ocata, un càmping a Bell Resguard i un alberg a Santa Madrona i diversos equipaments esportius.

Urbanísticament, les perspectives de futur han de tenir en compte que la majoria del sòl és urbà i que queda poc terreny urbanitzable, localitzat en unes parcel·les a l'extrem oest i alguns solars dins l'entramat urbà ja consolidat. La resta, petites porcions, és sòl no urbanitzable com Can Teixidó, la petita franja que s'estén entre l'autopista C32 i el terme municipal de Teià al nord i algunes franges de terreny també a l'oest.

Ja hem comentat que el Masnou és sobretot un municipi residencial en el qual, però, podem diferenciar tres zones amb activitat comercial a partir del Pla especial dels establiments comercials i de serveis aprovat el 2006:

- Masnou Alt: zona comercial situada al nord de la vila i consta bàsicament de comerç al detall, locals familiars.
- Masnou Centre: l'activitat de l'Edifici Centre, amb el mercat municipal i algunes dependències municipals, fa que els comerços del barri es concentrin en aquest edifici.

- Baix Masnou: el passeig i alguns dels carrers més propers al mar formen la zona comercial del Masnou Mar.

El Pla agrupa en categories les diferents activitats comercials que hi ha al municipi:

- El primer grup és el dels comerços de compra quotidiana (alimentaris o no). Es tracta d'aquells que són necessaris quan es vol que hi hagi vida ciutadana, és a dir, bars, forns, drogueries, establiments de venda de premsa....
- El segon és el dels comerços complementaris, com les botigues de roba o equipament de la llar, lleure, cultura...
- El tercer grup abraça els negocis relacionats amb el sector de serveis i oficines (bancs i caixes, immobiliàries, asseguradores...).



Masnou Alt. Carrer Montserrat Roig



Masnou Centre. Carrer d'Itàlia

Infraestructures

Les infraestructures principals de que disposa el municipi són bàsicament de transport. Tot i que en menor escala, podem dir que té similituds amb la ciutat de Barcelona. L'autopista C32 transcorre per l'interior a manera de ronda de Dalt i la N11, que discorre a través del municipi seguint la línia de la costa, seria la ronda Litoral. Aquestes dues vies són les que faciliten la comunicació amb Barcelona, Mataró i la resta de Catalunya. Amb els pobles interiors d'Alella i de Teià hi ha connexió mitjançant una carretera local amb cada un. El Masnou es troba connectat també gràcies a la línia de ferrocarril Barcelona – Portbou de RENFE, amb dos estacions de rodalies línia 1, el Masnou i Ocatà. També pel municipi passa i té parada la línia d'autobús Barcelona – Mataró (diürna i nocturna).

Internament hi ha un servei d'autobús diürn, de dilluns a dissabte, amb una freqüència de pas a les estacions de trenta minuts.

Internament, el Masnou, per les seves característiques orogràfiques, té una xarxa viària ordenada de forma més o menys quadricular, amb excepcions allà on els pendents són infranquejables (Vallmora o Caramar). Així es formen carrers paral·lels al mar i d'altres que aprofiten les rieres i els torrents per formar els carrers perpendiculars.

Com a vies en sentit vertical, direcció mar – muntanya, tenim la carretera d'Alella (carrer d'Amadeu I), l'avinguda Joan XXIII, la carretera antiga de Teià (avinguda de Cusí i FortUNET) i l'avinguda Kennedy. En sentit horitzontal la jerarquia dels vials és més difusa, però podem destacar sobretot l'eix format pels carrers Mare de Déu del Pilar – Sant Crispí – Torrent Vallmora – Josep Estrada – Ciutat Vilà Jardí.

Medi ambient i paisatge

Seguint amb el paral·lelisme amb la ciutat de Barcelona, el Masnou també té façana al Mar Mediterrani, amb un port esportiu i platges, té la riera d'Alella i la de Teià com a principals vies fluvials a banda i banda del municipi, si be són de cabal reduït i sobretot estacionals en el temps (de finals d'estiu i principis de tardor). A l'interior, com ja hem comentat, hi ha la Serralada de la Marina.

Però pel que destaca paisatgísticament el municipi és per la seva densitat de construcció urbana. Els edificis, tret d'alguns casos excepcionals com ja hem comentat anteriorment en aquest capítol, no són grans ni alts però sí que són força compactes i amb pocs espais oberts tret d'alguns jardins privats, algun parc de reduïda extensió i alguns barris on la densitat d'habitatges és bastant menor gràcies a les parcel·les grans d'habitatge unifamiliar amb jardins extensos.

Els espais més oberts corresponen al Parc Vallmora i als espais no urbanitzats que queden en direcció Premià de Mar.

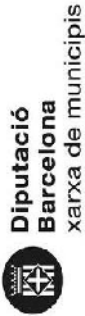


Llegenda

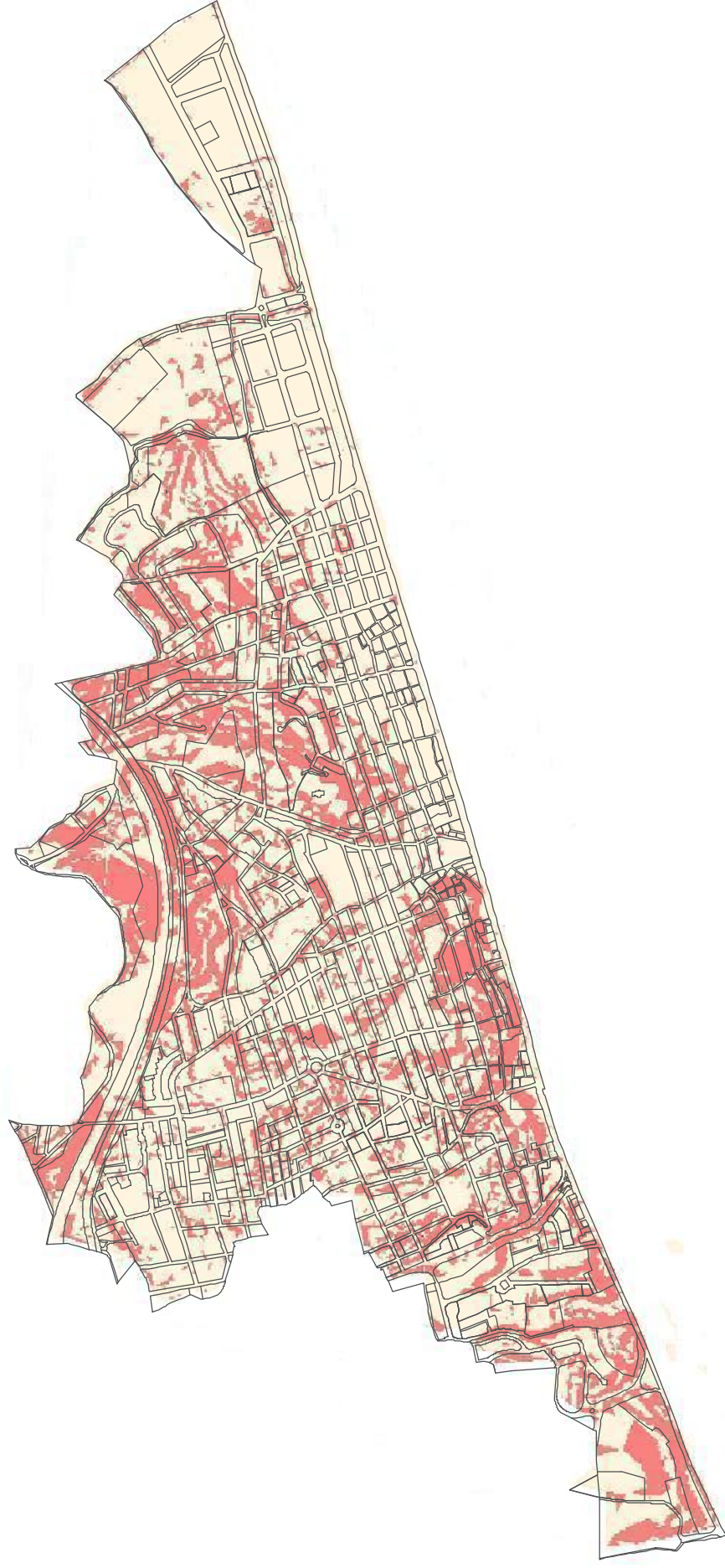
--- Limit terme municipal del Masnou



SITUACIÓ DEL MUNICIPI



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Pendents de més del 15%



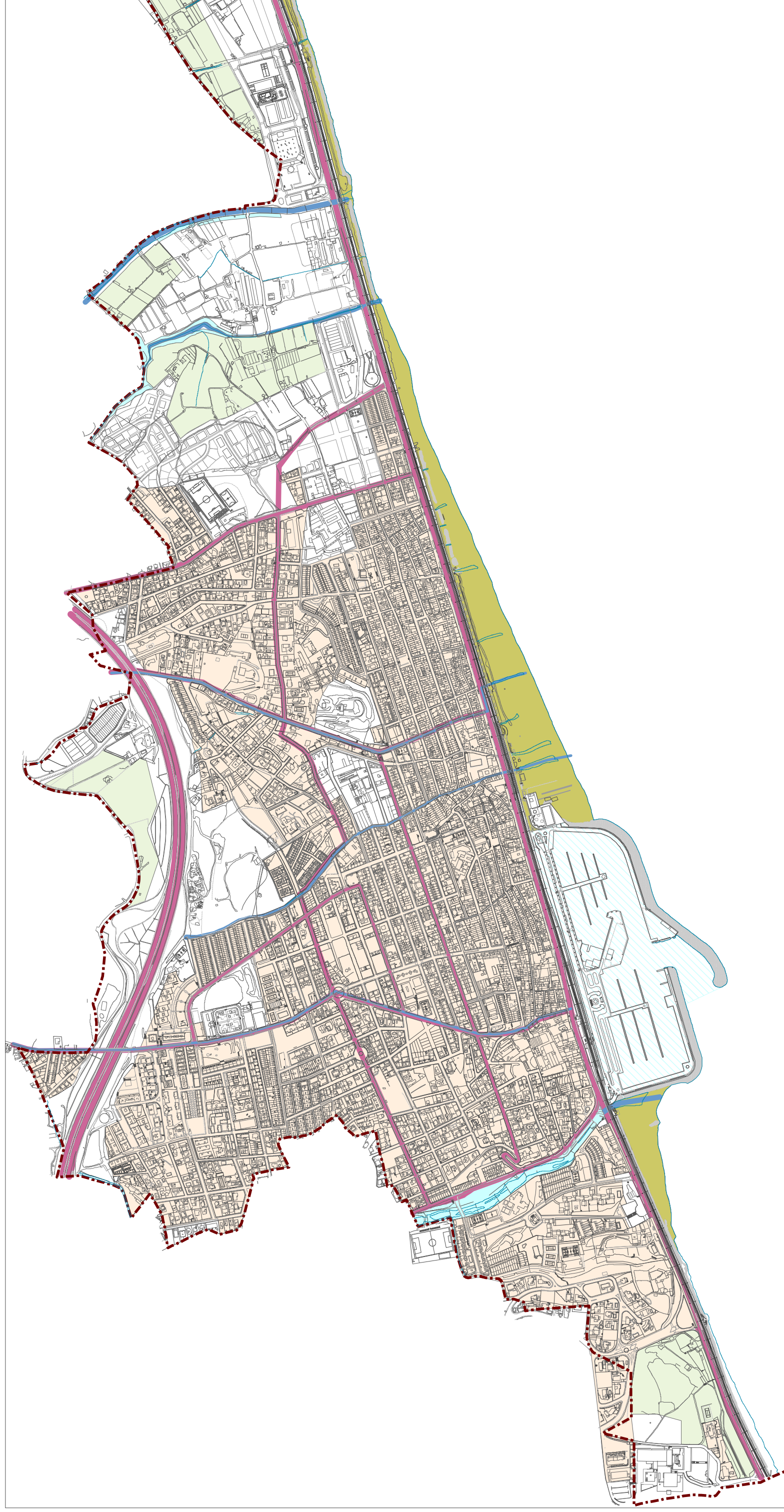
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Solars

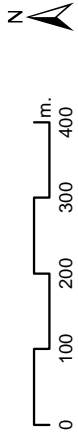
(només s'inclouen aquells solars amb qualificació urbanística residencial)

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Lleqenda

- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| Nuclis urbà existent | Protecció del sistema hidrogràfic | Platja | Xarxa viària principal |
| Àrees de protecció agrícola | Rieres i torrents | Zona portuària | Xarxa ferroviària |



1.1.2 Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans

Nuclis de població existents: barris i districtes

Com ja hem dit anteriorment, al terme municipal hi ha un únic nucli de població el qual es divideix administrativament en dos districtes. El primer es compon de deu seccions censals i el segon de quatre. Tot i ser un municipi d'extensió reduïda, la seva orografia i història ha fet que hi hagi barris diferenciats amb característiques urbanes pròpies que tot seguit descriurem.

El Casc Antic i el barri d'Ocata són els barris costaners i els més antics del municipi. És entre els seus carrers estrets i sinuosos on es troben la majoria d'edificis construïts abans de 1900 (el 70% segons el cens de 2001). Són construccions baixes on trobem tant cases com blocs de pisos. Les primeres no solen passar de les dues plantes d'alçada mentre que les segones poden arribar a les quatre i cinc plantes, tot i que no hi sovintegen. Aquestes zones també es caracteritzen per l'existència de jardins i patis posteriors típics de les construccions antigues i normalment orientats a nord. Com ja hem dit els carrers són estrets i no estan confeccionats per suportar la xarxa viària però en ells es troben la gran majoria de cases de pescadors del municipi. Es concentren en carrers a segona o tercera línia de mar com els carrers Lluís Millet, Sant Pere, Sant Antoni, Mestres Vila o Pere Grau. A la primera línia de mar en queden poques, ja que una bona part han estat substituïdes per edificacions més recents, sobretot blocs d'habitatges plurifamiliars, que donen directament al passeig Prat de la Riba (carretera N-II). Arran de costa hi ha el port esportiu amb el Club Nàutic i una de les dues estacions de ferrocarril de Renfe amb les que compte el municipi. L'altra es troba al barri d'Ocata.

Al barri podem trobar, entre altres construccions, l'església de Sant Pere, el Casino i els seus jardins, l'Ajuntament o la Casa Benèfica del Masnou, totes elles són de les més antigues del municipi. Però sobretot el que trobem són habitatges residencials, ja siguin cases i petites torres o bé blocs de pisos, perquè a part d'algun carrer com és el de Sant Felip i sobretot el passeig Prat de la Riba, no hi ha gaires establiments comercials i aquests són petits comerços d'àmbit familiar.

Al vessant est del municipi s'estenen els barris que es troben al districte primer. Seguint la costa en direcció Barcelona arribem a la riera d'Alella i a la riba est, tocant a Alella hi ha la urbanització de Bell Resguard i la de Can Teixidó. És un barri heterogeni, complex urbanísticament, que s'enfila pel turó en direcció Alella de forma que, a la part baixa i més propera a la riera, hi ha un parell de polígons d'habitatges amb un nombre important de blocs de vivendes plurifamiliars d'aproximadament deu plantes d'alçada (carrer de Joan Carles I). En la part baixa d'aquest barri també trobem una zona d'habitatges unifamiliars adossats i blocs plurifamiliars de quatre plantes (Passatge dels Horts i carrer de Rosa Sensat). A més hi ha equipaments esportius i educatius, el Parc del Llac, el mirador de Bell Resguard, un càmping i els Jardins de Can Targa. A la part més alta el barri canvia i consisteix en cases i torres d'extensió considerable, fent de la zona un àrea força benestant.

Darrera de Bell Resguard es troba la Masia de Can Teixidó i els Laboratoris Alcon Cusi amb una extensió de gairebé 30.000 m², dels quals 7.000 corresponen a les construccions pròpiament dites.

Si ens endinsem a l'interior del poble des de Bell Resguard i seguint el límit amb Alella, pel carrer de Murcia arribem al barri conegut com el Pilar gràcies a l'església del mateix nom. Urbanísticament es tracta d'un barri amb un entramat quadriculat de carrers residencials, on hi ha bàsicament habitatge unifamiliar adossat i blocs plurifamiliars de no gaire alçada. Hi ha barreja d'habitatges recents i d'altres amb una certa antiguitat. Més a l'interior i a més altitud les cases baixes sovintegen i els pendents són importants.

Pujant arribem a les zones de Maricel i els Ametllers, segurament la part més alta del municipi. En el primer cas veiem una aglomeració d'habitatges unifamiliars adossats i blocs de pisos de mitja alçada, mentre que en el segon cas hi ha uns polígons de blocs de vivendes consistents en edificis de fins a 7 i 8 plantes d'alçada resultant una àrea on la densitat d'habitatges és la més alta del municipi i on l'entramat urbanístic és força caòtic fruit d'un pla especulatiu sense ordenament urbà. És una àrea on trobem una considerable activitat comercial. Aquesta zona es troba a la part més alta del municipi a tocar de l'autopista C32. Més a l'interior, i ja a l'altre costat de l'autopista, només queden un parell de carrers de torres.

Una mica més a l'oest i també per sota l'autopista hi ha la plaça del Doctor Ramon y Cajal. A l'igual que els Ametllers, es caracteritza per ser un espai altament densificat, amb habitatges que s'agrupen en una desena de blocs de deu plantes d'alçada. És un clar exemple de construccions datades durant el creixement demogràfic generalitzat a l'Àrea Metropolitana de Barcelona dels anys cinquanta, seixanta i setanta.

Per sota d'aquesta plaça, seguint el carrer de Pau Casals en direcció a la costa, a la dreta trobem en primer terme el cementiri i un espai lliure de dimensions importants. A l'esquerra cinc carrers transversals i paral·lels entre ells on hi ha un nombre important d'habitatges unifamiliars consistents en habitatges adossats. Si continuem baixant, el barri està gairebé format del tot per cases i blocs de pisos de reduïda alçada fins més o menys el carrer Francesc Macià. A partir d'aquí ens apropem altre cop al Casc Antic i tot i que la tipologia d'habitatges no varia gaire si que són més antics.

Per últim, el darrer barri del primer districte, entre el carrer Pau Casals a l'est, l'autopista C32 al nord, el Casc Antic al sud i els barris de Caramar i Santa Madrona del districte segon a l'oest (límit a l'avinguda dels Senyors Cusí i Fortunet, o el que és el mateix, la carretera antiga de Teià) trobem el barri de Califòrnia, el de Can Jordana i el futur Parc Vallmora.

El barri de Califòrnia, sobretot residencial també, consisteix en blocs de pisos de reduïda alçada i petites cases i habitatges unifamiliars. Els carrers són estrets i transcorren per un relleu ondulat amb diversitat de pendents. A la part baixa hi ha la Dogi Internacional Fabrics S.A., una zona industrial, en fase de trasllat a la perifèria del municipi. Tot just al costat trobem alguns blocs de pisos de quatre i cinc plantes.

Can Jordana és una zona, situada entre el barri de Califòrnia i el Parc Vallmora, que consta d'alguns d'habitatges unifamiliars però sobretot es tracta d'una zona en expansió on s'estan acabant de construir una sèrie de blocs de pisos de quatre i cinc plantes, entre els quals destaca la primera promoció d'habitatge protegit que ha fet l'ajuntament (18 habitatges en total).

Per damunt d'aquests barris i a l'altra banda de l'autopista queda el polígon industrial de la Bòvila que limita al nord amb Teià (30.000 m² de sòl ocupat).

Al segon districte, la meitat oest del terme municipal, a la part alta d'Ocata trobem alguns blocs d'habitatges plurifamiliars de més recent construcció i compostos per alçades que van entre els 4 i 6 plantes i més al nord ja tenim el barri de Caramar que es caracteritza sobretot per estar format per carrers estrets, de pendents importants i amb construccions de cases i torres de baixa densitat sobretot, a més del parc amb el mateix nom.

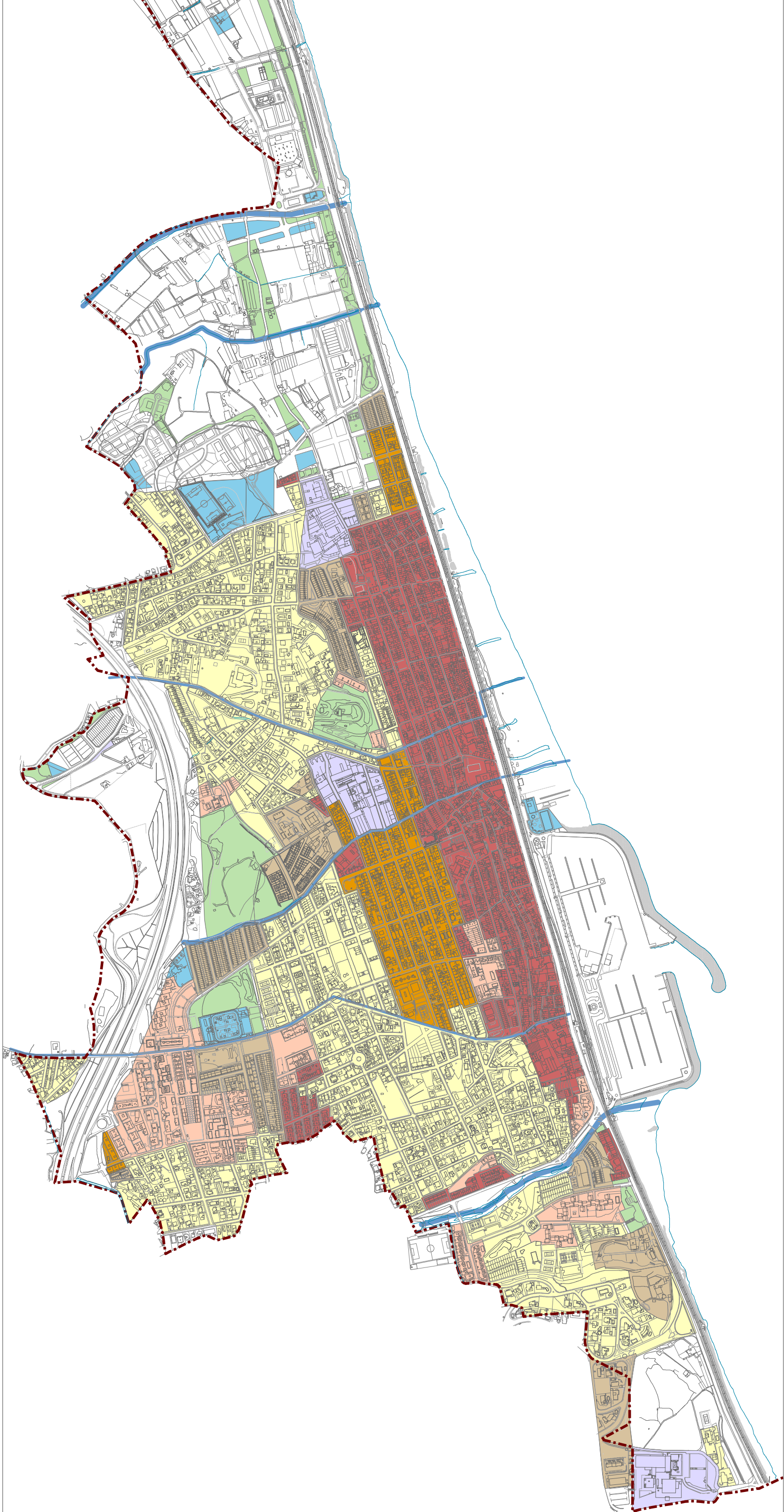
Encara més al nord, i ja tocant amb el terme municipal de Teià, hi ha el barri de Santa Madrona que segueix la tendència de Caramar, però aquest s'estén més en el territori. Són carrers sinuosos i amb pendents importants com ho demostren el carrer de la Mare de Déu de Núria o l'avinguda del President John Kennedy. Les construccions, eminentment residencials, són sobretot cases i torres, de certa grandària algunes, i habitatges unifamiliars adossats.

Més a l'oest i nord-oest i en direcció a Premià de Mar, el paisatge varia una mica ja que fins fa ben poc temps els terrenys eren bàsicament conreus amb algunes masies com les de Can Gaio i Can Panxeta. Només davant la costa hi ha construccions, centres comercials i serveis diversos com una benzinera. Però en els darrers anys s'estan construint nous barris com el de Can Barrera i el de Voramar i s'estan obrint nous carrers. El primer, més avançat en el temps, consta de polígons d'habitatges plurifamiliars de nivell socioeconòmic mig-alt, amb serveis comunitaris (piscines) i amb espais verds com són els Jardins dels Països Catalans. El segon està bàsicament destinat a sòl industrial i terciari, i està format per zones ja en ús i per àrees en expansió que arriben fins als límits amb Premià de Mar. En l'actualitat hi ha gairebé 100.000 m² ocupats per aquest tipus de sòl dels quals 61.000 són pròpiament construccions industrials. En el futur immediat es preveu doblar el sòl ocupat creant-hi noves àrees.

A l'alçada d'aquestes zones industrials, però més al interior del municipi, hi ha més sòl urbanitzable, que serà on trobarem la futura Dogi Internacional Fabrics S.A., en un sector de prop de 125.000 m² a la vora de la riera de Teià, on s'ha construït la nova carretera d'accés a Teià. Quan el trasllat es faci efectiu quedaran lliures els actuals terrenys on es troba la fàbrica, just al mig del casc urbà, entre els carrers d'Itàlia, Torrent Vallmora i Pintor Domènec Farré. Es preveu la construcció de **224** habitatges, dels quals 47 serien de protecció pública.

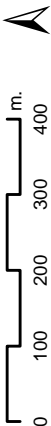
Entre els barris d'Ocata, Caramar, Santa Madrona i els nous barris en construcció d'aquest districte també trobem el polígon industrial de la Zona del Parlament de Catalunya a l'avinguda de la Generalitat, creat l'any 1999. Són terrenys industrials que ocupen prop de 18.000 m². i en els quals, entre d'altres activitats industrials, es troba la coneguda com la Fàbrica del Vidre

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



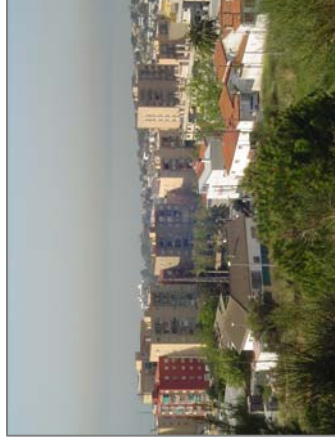
Llegenda

- | | | | |
|-------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Nucli antic | Bloc plurifamiliar amb ord. definida | Habitatge unifamiliar amb ord. definida | Equipaments existents i programats |
| Eixample | Ciutat jardí | Zones industrials | Zones verdes existents i programades |

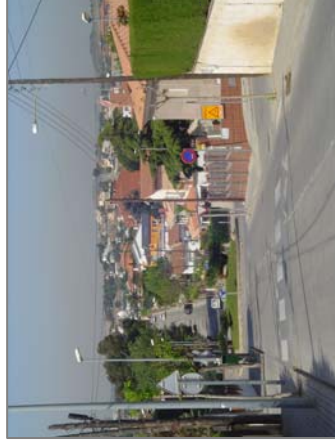


TRAMES RESIDENCIALS

Barris del Masnou



Maricel



El Pilar

Santa Madrona

Els Ametllers



Bell Resguard



El Masnou Centre.
Façana marítima



Ocata

Creixement i morfologia dels teixits urbans

En relació a les zones edificables, es reconeixen tipus de volumetries i trames residencials diferents:

Zona del Casc Antic, que correspon a un assentament típic de barri de pescadors, de carrers estrets disposats paral·lelament al mar, tallats per les rieres i torrents que en conjunt conformen la malla rectangular. La tipologia dels edificis es de cases entre mitgeres de planta baixa i un pis, col·locades paral·lelament als carrers, i a vegades deixant un jardí que fa de separació amb el carrer.



Carrer de Sant Francesc d'Assís



Carrer de Rafael de Casanoves

Zona de l'Eixample, ubicada al costat del nucli antic, resulta del desenvolupament del pla del '63 i al que correspon una malla allargassada de carrers de 10m, també paral·leles al mar, amb illes de 30m de profunditat per 100m de llargada. Aquesta malla aplicada sobre una topografia bastant accidentada va resultar en uns carrers amb 15% d'inclinació amb dificultats d'accessibilitat. Sobre aquesta malla el Pla del '63 preveu, amb molta indefinició, l'ocupació d'edificacions aïllades que alliberessin terreny i creixessin en alçada. El resultat va ser d'una ocupació maximitzada d'edificis de gran alçada deixant mitgeres a descobert, amb poca ordenació i una imatge de suburbi.



Carrer de Cristòfor Colom



Carrer de Flos i Calcat

Zona de ciutat Jardí, que inicialment correspon al procés d'ocupació de cases d'estiueig de gent de Barcelona en forma de xalets configurant un paisatge de ciutat jardí que s'estendrà per un gran part del territori del Masnou. Posteriorment també es van construir edificis de gran alçada sobre aquestes zones.



Carrer de Pep Ventura



Carrer de Silveri Fàbregas

Finalment es diferencien zones amb ordenació definida de blocs unifamiliars i zones amb ordenació definida de blocs plurifamiliars, que corresponen a ordenacions planificades amb alineacions de façanes i altures reguladores definides al que corresponen, a més, totes les urbanitzacions més recents.

1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT I SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES

1.2.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge

Per tal de dur a terme l'anàlisi de l'oferta d'habitatge (existent i potencial) cal conèixer quines són les seves característiques. La única font de dades existent i homogènia per a tots els municipis és la del Cens de 2001 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

S'han tingut en consideració diferents característiques dels habitatges, llars i edificis del municipi, i quan s'ha pogut, s'han posat en comparació amb la província de Barcelona. Aquestes característiques van des de l'antiguitat del parc existent, passant per la seva superfície útil, l'estat de conservació, la seva tipologia, el règim de tinença o la manca de serveis i instal·lacions diverses.

La base geogràfica que s'ha tingut en compte ha estat el municipi, però en algunes de les taules i gràfics també es mostren les dades per les seccions censals del municipi, catorze en total que suposen dos districtes censals.

Antiguitat

Matissar que els edificis i habitatges construïts i les llars constituïdes després de 2001 no estan incloses en aquestes estadístiques i que per tant la realitat actual del municipi difereix una mica del que es mostra.

El Masnou presenta una evolució del parc d'edificis construïts fins el final del segle XX semblant a la de la província de Barcelona, si be fins el 1970 hi ha una proporció lleugerament més alta al Masnou que a la província i en els darrers decennis hi ha diverses fluctuacions.

Antiguitat parc, valors absoluts i relatius, segons edificis i llars. Any 2001

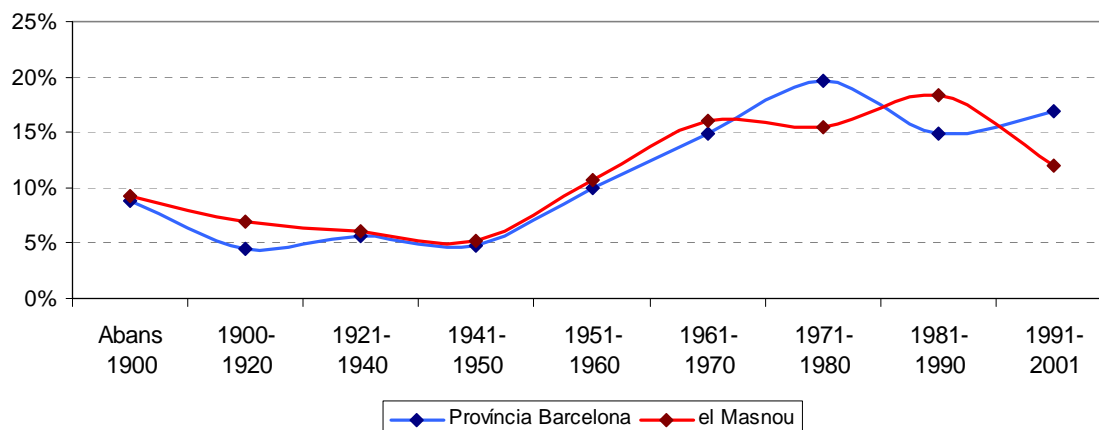
		Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total	Antiguitat Mitjana
edificis	% Província	8,80%	4,47%	5,66%	4,72%	10,00%	14,89%	19,59%	14,91%	16,96%	100%	37,19 anys
	% Municipi	9,23%	6,93%	6,01%	5,15%	10,74%	16,04%	15,52%	18,42%	11,96%	100%	40,48 anys
	Total municipi	373	280	243	208	434	648	627	744	483	4.040	-
llars	% Província	6,12%	4,33%	5,47%	4,71%	11,10%	23,32%	24,83%	7,94%	12,18%	100%	17,36 anys
	% Municipi	5,02%	3,91%	3,16%	2,86%	10,84%	26,02%	22,63%	14,86%	10,70%	100%	14,46 anys
	Total municipi	370	288	233	211	799	1.918	1.668	1.095	789	7.371	-

Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

En el gràfic s'observa amb més claredat com fins al 1970 al municipi hi ha en proporció més edificis antics que a la província, però en la dècada immediatament següent s'inverteix la situació. Entre el 1981-1990 torna a haver-hi una concentració més important d'edificis al Masnou, mentre que entre 1991-2001 la concentració és més elevada a la província de Barcelona.

L'edat mitjana dels edificis al Masnou és de 40,5 anys, superior en més de tres anys a la de la província de Barcelona. La principal raó és que al municipi el ritme de construcció ha estat menor en les darreres dècades del segle XX que a la província de Barcelona.

Antiguitat dels edificis a la província de Barcelona i el Masnou. 2001. Gràfic



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 200.

Si estudiem les seccions censals veiem algunes diferències entre elles. Per exemple, la secció 1.9 és la que té més proporció d'edificis construïts abans de 1900 amb un 31,3%, seguida de la secció 2.3 amb el 17,9%. Entre les dos seccions concentren el 56% del tots els edificis del municipi construïts durant aquesta època. La secció 1.3 també concentra un alt nombre d'habitatges antics amb un 25% del seu parc d'habitatges anterior al 1920. Totes tres seccions corresponen a barris costaners del Casc Antic.

En general, durant el 1900 i 1950 el ritme de construcció al Masnou, si ho comparem amb d'altres anys, va ser lent ja que només el 10,9% de tots els edificis del municipi van ser construïts entre aquests anys.

Antiguitat del parc d'habitatges al Masnou, per seccions censals. 2001

ABSOLUTS	TOTAL	> 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Districte 1	6.826	284	244	240	119	552	1.812	1.818	1.011	746
Secció 1.1	781	20	42	13	8	22	72	327	162	115
Secció 1.2	890	17	30	54	38	154	280	188	45	84
Secció 1.3	623	76	80	60	11	49	119	144	46	38
Secció 1.4	722	1	4	1	3	50	152	253	161	97
Secció 1.5	855	25	38	39	22	110	204	181	65	171
Secció 1.6	773	0	18	0	0	3	312	249	182	9
Secció 1.7	600	0	1	0	1	4	304	70	218	2
Secció 1.8	554	0	0	1	0	8	225	204	26	90
Secció 1.9	457	143	24	6	2	3	48	144	34	53
Secció 1.10	571	2	7	66	34	149	96	58	72	87
Districte 2	2.857	222	156	124	168	545	721	361	312	248
Secció 2.1	755	33	20	47	100	101	151	101	180	22
Secció 2.2	471	3	0	27	1	19	150	123	61	87
Secció 2.3	784	140	42	20	19	163	192	99	39	70
Secció 2.4	847	46	94	30	48	262	228	38	32	69
TOTAL	9.683	506	400	364	287	1.097	2.533	2.179	1.323	994

%	TOTAL	> 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Districte 1	6.826	4,2%	3,6%	3,5%	1,7%	8,1%	26,5%	26,6%	14,8%	10,9%
Secció 1.1	781	2,6%	5,4%	1,7%	1,0%	2,8%	9,2%	41,9%	20,7%	14,7%
Secció 1.2	890	1,9%	3,4%	6,1%	4,3%	17,3%	31,5%	21,1%	5,1%	9,4%
Secció 1.3	623	12,2%	12,8%	9,6%	1,8%	7,9%	19,1%	23,1%	7,4%	6,1%
Secció 1.4	722	0,1%	0,6%	0,1%	0,4%	6,9%	21,1%	35,0%	22,3%	13,4%
Secció 1.5	855	2,9%	4,4%	4,6%	2,6%	12,9%	23,9%	21,2%	7,6%	20,0%
Secció 1.6	773	0,0%	2,3%	0,0%	0,0%	0,4%	40,4%	32,2%	23,5%	1,2%
Secció 1.7	600	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,7%	50,7%	11,7%	36,3%	0,3%
Secció 1.8	554	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	1,4%	40,6%	36,8%	4,7%	16,2%
Secció 1.9	457	31,3%	5,3%	1,3%	0,4%	0,7%	10,5%	31,5%	7,4%	11,6%
Secció 1.10	571	0,4%	1,2%	11,6%	6,0%	26,1%	16,8%	10,2%	12,6%	15,2%
Districte 2	2.857	7,8%	5,5%	4,3%	5,9%	19,1%	25,2%	12,6%	10,9%	8,7%
Secció 2.1	755	4,4%	2,6%	6,2%	13,2%	13,4%	20,0%	13,4%	23,8%	2,9%
Secció 2.2	471	0,6%	0,0%	5,7%	0,2%	4,0%	31,8%	26,1%	13,0%	18,5%
Secció 2.3	784	17,9%	5,4%	2,6%	2,4%	20,8%	24,5%	12,6%	5,0%	8,9%
Secció 2.4	847	5,4%	11,1%	3,5%	5,7%	30,9%	26,9%	4,5%	3,8%	8,1%
TOTAL	9.683	5,2%	4,1%	3,8%	3,0%	11,3%	26,2%	22,5%	13,7%	10,3%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001. Inclou el total d'habitatges: principals, segones residències i habitatges buits.

Estat de conservació

Segons la següent taula trobem que el parc d'habitatges presenta un bon estat de conservació en termes generals. Només hi ha 27 edificis en estat ruïnós, 43 en estat dolent i 244 en estat deficient. Tot i així, en tots tres casos la seva proporció és inferior a la que es dona a la província de Barcelona. El mateix succeeix en les llars i tenint en compte la població resident al Masnou, el 95% viu en habitatges en bon estat.

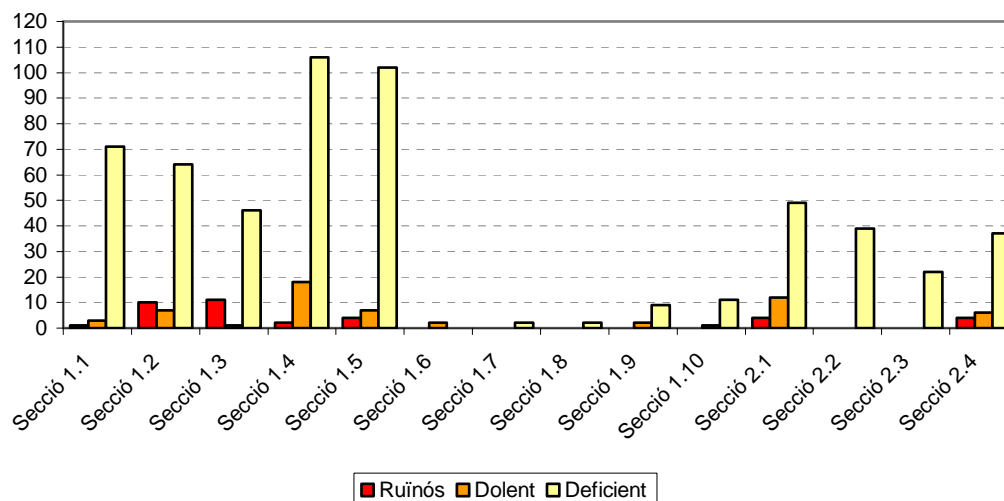
Estat conservació parc existent, segons edificis, llars per règim de tinença i població. 2001

		Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
edificis	% Província	1,0%	1,7%	7,3%	90,1%	100%
	% Municipi	0,7%	1,1%	6,0%	92,2%	100%
	Total municipi	27	43	244	3.726	4.040
llars	% Província	0,9%	2,2%	8,1%	88,8%	100%
	% Municipi	0,2%	0,3%	5,0%	94,5%	100%
	Total municipi	12	25	366	6.968	7.371
	% llars lloguer	0,2%	0,2%	3,6%	96,0%	100%
	% llars propietat	0,0%	0,6%	6,9%	92,6%	100%
població	Total població	34	58	933	19.471	20.496
	% total població	0,2%	0,3%	4,6%	95,0%	100%
	Total estrangers	1	3	66	679	749
	% total estrangers	0,1%	0,4%	8,8%	90,7%	100%

Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

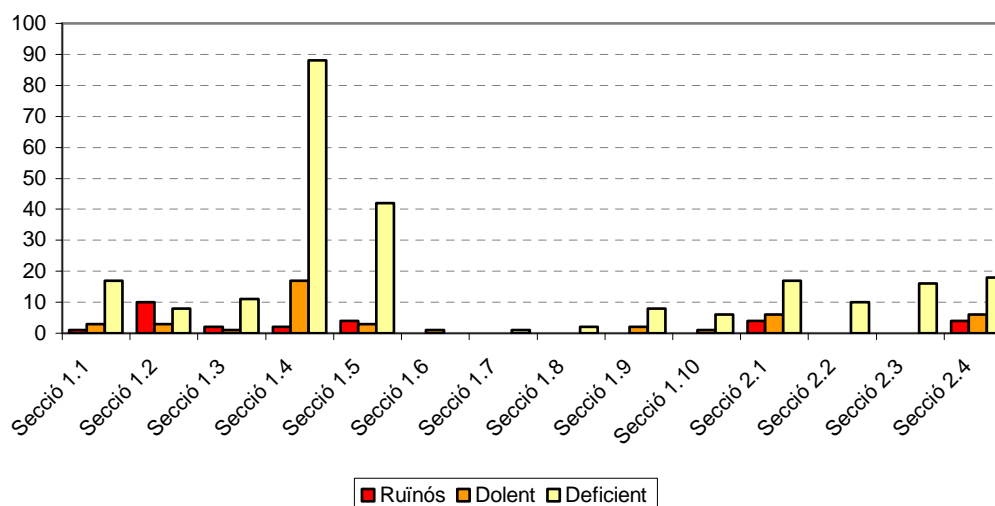
Per seccions censals sí trobem algunes que presenten certs problemes d'estat de conservació dels seus habitatges. Exceptuant les seccions on s'ha construït més recentment (1.6, 1.7, 1.8 i 1.10) i la secció del barri antic 1.9, la resta de seccions tenen certs problemes, sobretot pel que fa al nombre d'habitatges amb alguna deficiència.

Estat de conservació dels habitatges per seccions censals. Gràfic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

Estat de conservació dels edificis per seccions censals. Gràfic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

Pel que fa als edificis hi ha dos seccions, la 1.4 i la 1.5, en les quals es concentren la majoria d'edificis amb deficiències, el 26,6% del total del municipi. El nombre d'edificis en estat ruïnós és bastant menor, però no deixa de ser important i és la secció 1.2 on n'hi ha més (10).

Si creuem les variables de règim de tinença i estat de conservació dels habitatges del municipi trobem que hi ha lleugeres diferències entre els que estan en lloguer i els que es

troben en propietat. Aquestes diferències no les trobem entre els habitatges en estat ruïnós i deficient, on són molt pocs els casos. Però en canvi si veiem que hi ha un 7,6% d'habitatges de lloguer en estat deficient, proporció lleugerament superior als habitatges en propietat (4,3%).

Superfície

El cens també dona informació sobre la superfície útil dels habitatges. I un cop analitzat aquest trobem que la superfície mitjana a la província de Barcelona és de 84,15 m². **Al Masnou la superfície mitjana és de 97,7 m² i gairebé un 44,8% dels habitatges tenen entre 61 i 90 m².** El Masnou té menys habitatges petits que la província però en canvi té un nombre important d'habitatges grans, els quals són majoritàriament cases i torres. Mentre la província de Barcelona només té un 28,1% d'habitatges de més de 90m², el Masnou compte amb un 42,8%.

Superfície del parc d'habitatges a la província de Barcelona i el Masnou

		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 i més m ²	Total	Superfície Mitjana
lars	% Província	0,29%	3,40%	16,08%	26,09%	26,00%	12,75%	6,05%	4,54%	4,79%	100%	84,15
	% Municipi	0,18%	1,18%	11,05%	22,41%	22,37%	14,14%	10,01%	7,76%	10,90%	100%	97,70
	Total municipi	13	87	815	1.653	1.650	1.043	738	572	804	7.375	-
població	% Població	0,11%	0,84%	9,52%	20,66%	22,48%	14,52%	10,49%	8,50%	12,88%	100%	101,67
	Total municipi	22	173	1.953	4.238	4.610	2.978	2.151	1.743	2.642	20.510	-
	% Estrangers	0,27%	2,94%	18,42%	26,44%	20,43%	11,21%	8,81%	4,94%	6,54%	100%	86,23
	Total estrangers	2	22	138	198	153	84	66	37	49	749	-

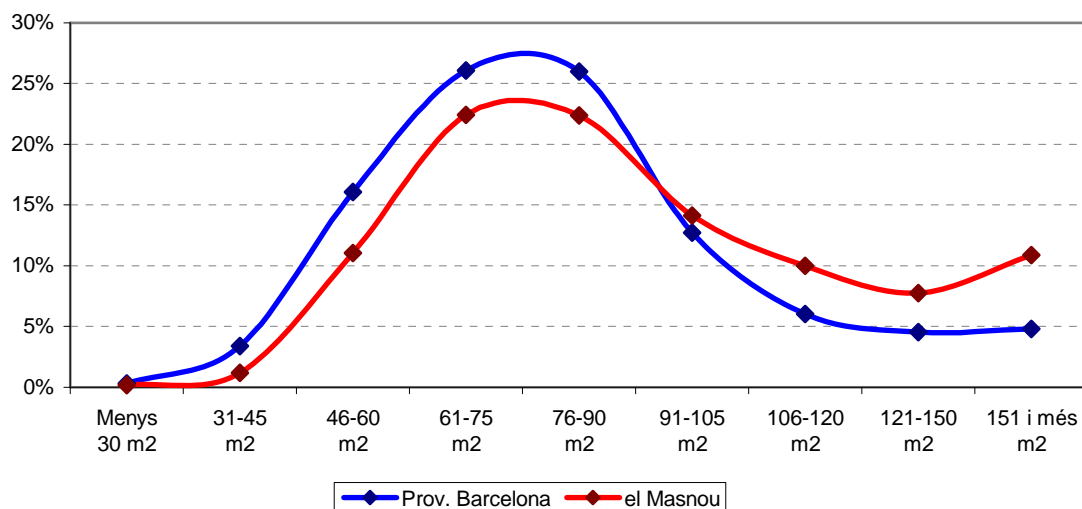
Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

Si ho mirem des de la perspectiva de la població resident observem que els residents espanyols viuen en habitatges d'una superfície mitjana superior als 100m², mentre que els estrangers arriben als 86m², una mitjana alta si tenim en compte que es tracta de població immigrant.

Dels 749 estrangers censats, un 33,7% són africans (del Marroc en gran majoria), un 29,2% són americans (sobretot argentins, colombians i equatorians), un 29,1% són de la Unió Europea i la resta, un 7,9% són asiàtics i d'altres països europeus.

Sense voler generalitzar, hem de suposar que els residents comunitaris tenen una renda superior a la mitjana i per tant aquesta pot ser la causa de que la superfície mitjana dels habitatges de la població estrangera sigui tant alta (tot i ser bastant inferior a l'espanyola).

Superfície del parc d'habitatges a la província de Barcelona i el Masnou. Gràfic



elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

Font:

Mancances de serveis i accessibilitat

Lligat amb l'antiguitat del parc d'habitatges trobem també les mancances que aquest presenta. El cens contempla diferents factors alhora de veure si un habitatge i/o edifici té problemes de serveis i instal·lacions, com per exemple la manca d'aigua corrent, la manca d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals i la manca de bany o dutxa.

Però aquests són problemes molt poc importants: a la província de Barcelona no arriben a l'1% els habitatges afectats en els dos primers casos i passen a ser poc aquest 1% en el tercer cas. No es disposa de dades del Masnou.

Mancances parc d'habitatges segons llars per procedència de la persona de referència. Any 2001

LLARS	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació	Manca aigua calenta	Manca calefacció	Manca bany o dutxa	Manca ascensor	Manca condició accessibilitat
% Província	0,22%	0,41%	64,15%	44,44%	1,25%	54,16%	72,68%
% Municipi	0,03%	0,11%	37,34%	39,51%	-	66,03%	78,02%
Total municipi	2	8	2.754	2.914	-	4.870	5.754
% Total estrangers	0,00%	0,00%	43,98%	53,53%	-	62,24%	80,50%
Total estrangers	0	0	106	129	-	150	194

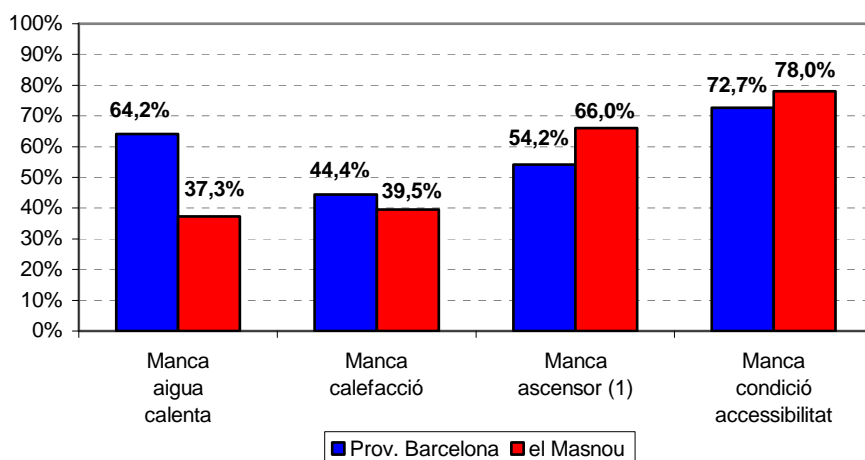
Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

Una altra cosa és quan parlem de **manca d'aigua calenta central¹**, **manca de calefacció**, **manca d'ascensor** i de **manca de condició d'accessibilitat²**. Aquests són problemes comuns tant a la província com al Masnou, però es donen en menor mesura en el municipi masnoví.

¹ Definició Cens 2001: Instal·lació fixa i comuna que subministra aigua calenta a totes o a la major part d'habitatges de l'edifici.

² Definició Cens 2001: Un edifici és accessible quan una persona en cadira de rodes pot accedir des del carrer fins a dintre de cadascun dels seus habitatges sense l'ajuda d'una altra persona. Aquesta característica de l'edifici s'ha investigat en camp en relació amb disposar o no d'ascensor.

Mancances del parc d'habitatges a la província de Barcelona i El Masnou. Gràfic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

Pel que fa referència a la manca d'ascensor i de condicions d'accessibilitat cal contextualitzar en el cas del Masnou. El fet que la proporció d'habitatges sense ascensor al municipi sigui més elevada que a la província de Barcelona és degut a que al Masnou hi ha una proporció d'habitatges en edificis baixos més alta que a la província de Barcelona. Al Masnou només un 53% dels habitatges es troben en una quarta planta o més, mentre que a la província puja fins al 72,3% d'habitatges.

Si tenim en compte únicament els habitatges situats en una quarta planta o superior tenim que un 38,8% d'aquests no tenen ascensor al Masnou, valor gairebé idèntic al de la província (38,2%).

En quan a l'accessibilitat, al Masnou hi ha un nombre important de cases i torres, moltes d'elles construïdes fa ja unes quantes dècades, amb la qual cosa és difícil que estiguin adaptades i menys encara si, com la pròpia definició de l'INE indica, està relacionat amb disposar d'ascensor o no.

Tipologia

Respecte a la tipologia edificatòria del Masnou, la podem relacionar directament amb el fet abans comentat del tipus de municipi que és, es a dir una ciutat amb un nombre important d'habitatge unifamiliar i amb densitats relativament baixes.

El 73% d'edificis amb algun habitatge del Masnou són unifamiliars, mentre que només un 26,9% són plurifamiliars. A la província de Barcelona la proporció d'habitatges unifamiliars és un xic inferior, del 64,6%.

Tipologia d'edificació parc destinat principalment a habitatge Masnou. Any 2001

		Edificis només amb un habitatge familiar	Edificis amb varis habitatges familiars	Edificis principalment amb habitatges familiars compartit amb locals	Edificis principalment amb habitatges col·lectiu	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
edificis	% Província	64,58%	20,58%	14,04%	0,19%	0,61%
	% Municipi	73,00%	20,59%	6,26%	0,15%	-
	Total municipi	2.949	832	253	6	-
llars	% Província	15,64%	40,73%	42,98%	0,21%	0,44%
	% Municipi	29,69%	45,55%	24,65%	0,05%	0,05%
	Total municipi	2.190	3.359	1.818	4	4

Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

Altres dades interessants que confirmen que, al Masnou, la densitat edificatòria és menor que la mitjana de la província, és que al municipi els habitatges plurifamiliars tenen de mitjana 3,5 plantes d'alçada, mentre que a la província la mitjana és de 4,2.

Pel que fa a les llars o habitatges principals, al Masnou un 29,7% es troben en habitatges unifamiliars, mentre que a la província barcelonina el percentatge és de només un 15,6%. Seguint amb les comparacions, al Masnou la planta mitjana en la qual es troba un habitatge plurifamiliar és de 5,8, en canvi a la província és de 6,6.

Per últim, podem dir que **la ràtio d'habitatges per edifici de mitjana és menor al Masnou (1,83) que a la província (2,94).**

Resumint, podem dir que la tipologia alhora de construir habitatges al Masnou es caracteritza per ser menys densa, amb una predominança d'edificis unifamiliars superior i on els habitatges plurifamiliars són menys densos (menys habitatges per edifici) que a la província de Barcelona.

A partir de les dades censals, i havent consultat les fonts municipals pertinents podem dir que aquestes situacions no es donen al municipi i no suposen un problema. La Llei del dret a l'habitatge defineix infrahabitatge com a falta de cèl·lules d'habitabilitat, fet que no es dona al municipi en gairebé cap cas.

Règim de tinença

El règim de tinença dels habitatges del Masnou segueix un patró similar al de la província, pròxim al 80% els habitatges en règim de propietat, però la proporció és més baixa al Masnou, la qual cosa també indica que hi ha més lloguer, un 20,5%.

Al Masnou, del total de llars, només un 39,3% estan en propietat sense pagaments pendents, mentre que a la província aquesta proporció puja al 47,5%. El motiu d'aquesta diferència no és el nombre més elevat d'hipoteques, sinó, com hem dit prèviament, el nombre superior de lloguer.

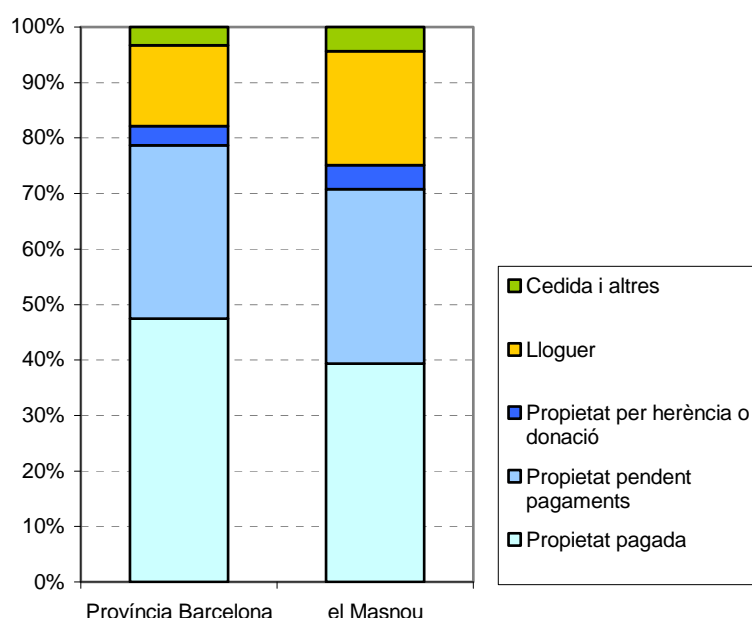
Relacionat amb això les diferències són immenses segons si parlem de població de nacionalitat estrangera o no. Entre els estrangers hi ha un 57,7% de lloguer per un 38,2% de propietat. Entre els espanyols la situació és un 17,3% de lloguer i un 78,9% de propietat.

Règim, en valors absoluts i relatius, segons llars i població. Masnou. Any 2001

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
Il·lars	% Província	82,2%	47,5%	31,2%	3,5%	14,5%	1,2%	2,1%
	% Municipi	75,2%	39,3%	31,4%	4,4%	20,5%	1,3%	3,1%
	Total municipi	5.543	2.902	2.318	323	1.509	95	228
població	Total població	15.883	8.132	6.918	833	3.846	238	543
	% total població	77,4%	39,6%	33,7%	4,1%	18,8%	1,2%	2,6%
	Total estrangers	286	107	175	4	432	11	20
	% total estrangers	38,2%	14,3%	23,4%	0,5%	57,7%	1,5%	2,7%
edats de caps de llar	% entre 20-34	66,5%	13,5%	51,0%	2,0%	27,3%	2,1%	4,1%
	% entre 35-64	79,7%	40,0%	36,2%	3,6%	16,9%	1,0%	2,3%
	% entre 65 i més	77,0%	62,5%	6,4%	8,1%	19,3%	0,9%	2,8%

Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

Règim de tinença del parc d'habitatges al Masnou. 2001. Gràfic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

Per seccions censals observem com les seccions 1.1 i 1.10 són les que pateixen més la pressió hipotecària ja que superen el 40% del total d'habitatges les que estan amb aquest règim de tinença. En canvi les seccions 1.2, 1.3, 1.9, 2.3 i 2.4, totes elles zones costaneres dels barris més antics, és on hi ha més lloguer, superant el 25% i fins i tot el 30% en alguns casos. I també és on trobem un nombre important d'estrangers en la majoria d'aquestes seccions, que com hem vist opten més pel lloguer que per la propietat.

Règim de tinença del parc d'habitatges al Masnou, per seccions censals. 2001

ABSOLUTS	TOTAL	En propietat ⁽¹⁾	En propietat ⁽²⁾	En propietat ⁽³⁾	En lloguer	Cedida gratis ⁽⁴⁾	Un altre forma
Districte 1	5.322	2.148	1.769	204	982	61	158
Secció 1.1	616	226	274	12	87	4	13
Secció 1.2	665	270	168	26	176	5	20

Secció 1.3	484	170	107	25	156	8	18
Secció 1.4	575	232	222	28	69	3	21
Secció 1.5	649	224	204	32	153	10	26
Secció 1.6	636	274	235	8	105	5	9
Secció 1.7	532	309	165	7	35	5	11
Secció 1.8	484	233	175	7	56	3	10
Secció 1.9	321	89	74	41	90	9	18
Secció 1.10	360	121	145	18	55	9	12
Districte 2	2.053	754	549	119	527	34	70
Secció 2.1	591	257	162	26	122	8	16
Secció 2.2	334	113	129	11	62	7	12
Secció 2.3	510	143	114	52	178	12	11
Secció 2.4	618	241	144	30	165	7	31
TOTAL	7.375	2.902	2.318	323	1.509	95	228
%	TOTAL	En propietat ⁽¹⁾	En propietat ⁽²⁾	En propietat ⁽³⁾	En lloguer	Cedida gratis ⁽⁴⁾	Un altre forma
Districte 1	5.322	40,4%	33,2%	3,8%	18,5%	1,1%	3,0%
Secció 1.1	616	36,7%	44,5%	1,9%	14,1%	0,6%	2,1%
Secció 1.2	665	40,6%	25,3%	3,9%	26,5%	0,8%	3,0%
Secció 1.3	484	35,1%	22,1%	5,2%	32,2%	1,7%	3,7%
Secció 1.4	575	40,3%	38,6%	4,9%	12,0%	0,5%	3,7%
Secció 1.5	649	34,5%	31,4%	4,9%	23,6%	1,5%	4,0%
Secció 1.6	636	43,1%	36,9%	1,3%	16,5%	0,8%	1,4%
Secció 1.7	532	58,1%	31,0%	1,3%	6,6%	0,9%	2,1%
Secció 1.8	484	48,1%	36,2%	1,4%	11,6%	0,6%	2,1%
Secció 1.9	321	27,7%	23,1%	12,8%	28,0%	2,8%	5,6%
Secció 1.10	360	33,6%	40,3%	5,0%	15,3%	2,5%	3,3%
Districte 2	2.053	36,7%	26,7%	5,8%	25,7%	1,7%	3,4%
Secció 2.1	591	43,5%	27,4%	4,4%	20,6%	1,4%	2,7%
Secció 2.2	334	33,8%	38,6%	3,3%	18,6%	2,1%	3,6%
Secció 2.3	510	28,0%	22,4%	10,2%	34,9%	2,4%	2,2%
Secció 2.4	618	39,0%	23,3%	4,9%	26,7%	1,1%	5,0%
TOTAL	7.375	39,3%	31,4%	4,4%	20,5%	1,3%	3,1%

1; per compra, totalment pagat

2; per compra, amb pagaments pendents (hipoteques...)

3; per herència o donació

4; o a baix preu per una altre llar, per l'empresa...

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 200. Només habitatges principals

Cal dir que les seccions 1.9 i 2.3 també destaquen per ser on hi ha més habitatge en propietat a partir d'herències i de donacions, més del 10% en tots dos casos. És normal si tenim en compte que com ja hem dit anteriorment corresponen a les zones urbanes més antigues del municipi i per tant és on hi ha més opcions de que els habitatges passin d'una generació de la família a una altra amb el pas dels anys.

Habitatge principal, secundari i buit

Per últim, l'ús que se'n fa del parc d'habitatges segons les dades del Cens de 2001, és majoritàriament el d'habitatge principal. **El 76,8% dels habitatges són principals, el 13,7% és secundari i el 9,5% està buit.** Aquests percentatges difereixen una mica dels de la província on hi ha més habitatge buit i menys secundari. Tot i així, el percentatge d'habitatges buits difereix una mica de les estimacions de l'ajuntament perquè és ben sabut

que no tots els habitatges buits segons els cens ho estan realment, ja que aproximadament només un 5% està buit. El percentatge d'habitatge secundari al Masnou és relativament reduït si tenim en compte que és un municipi costaner amb certa tradició d'estiueig. Però cal tenir present que cada vegada més s'està donant el cas de que habitants de Barcelona ciutat i rodalies que tenen un habitatge secundari al municipi s'estan mudant per convertir-lo en la seva residència principal.

Habitatges segons ús a la província de Barcelona i al Masnou. Gràfic

LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
% Província	77,77%				8,58%				13,65%			
% Municipi	76,82%				13,71%				9,47%			
Total municipi	7.375				1.316				909			
MUNICIPI	Edat mitja	Estat de conservació			Edat mitja	Estat de conservació			Edat mitja	Estat de conservació		
		ruïnós	dolent	deficient		ruïnós	dolent	deficient		ruïnós	dolent	deficient
% Habitatges	34,88	0,16%	0,34%	4,96%	39,09	0,23%	0,76%	5,70%	38,46	2,20%	2,64%	12,76%
Total habitatges		12	25	366		3	10	75		20	24	116

Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.

Si, com hem dit abans, el 13,7% és habitatge secundari, en el Cens de 1991 aquest percentatge era del 25,6%. Aquesta mateixa evolució és la que han seguit tots els municipis de la comarca.

Evolució del nombre d'habitatges secundaris al Maresme (% sobre el total). Cens 1991 i 2001

	1991	2001	Diferència
Alella	22,6%	12,0%	-10,6%
Masnou, el	25,6%	13,6%	-12,0%
Montgat	8,7%	11,5%	2,8%
Premià de Dalt	30,0%	16,4%	-13,6%
Premià de Mar	24,5%	13,9%	-10,6%
Teià	21,6%	7,5%	-14,1%
Tiana	17,7%	14,0%	-3,8%
Vilassar de Dalt	11,7%	10,0%	-1,6%
Vilassar de Mar	44,5%	23,7%	-20,8%

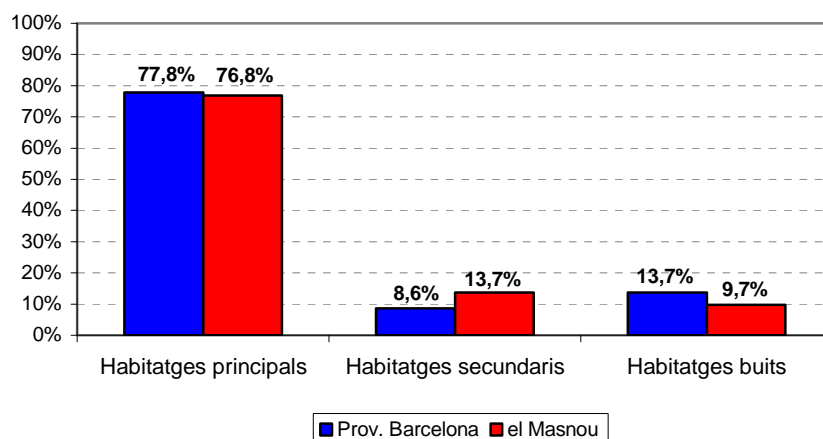
Total Baix Maresme	26,1%	15,0%	-11,1%
---------------------------	--------------	--------------	---------------

Maresme	29,5%	16,0%	-13,5%
----------------	--------------	--------------	---------------

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

Diversos són els factors que estan contribuint a aquesta reducció progressiva del nombre d'habitatges secundaris. Per una banda l'encariment del sòl urbà i dels habitatges a Barcelona ciutat i rodalies, després la millor accessibilitat que, amb el pas dels anys, s'està donant als municipis del Maresme en temes de transport de ferrocarril i de sistema viari i, per últim, també per les condicions favorables de vida d'aquests municipis.

Habitatges segons ús a la província de Barcelona i el Masnou. Gràfic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens 2001

L'habitatge buit al Masnou és inferior al de la província, però tot així n'hi ha **909 habitatges vacants. Hem de creure que, en realitat, uns quants d'aquests habitatges (difícil de dir quants) estan realment ocupats i hi viu gent.** En defensa de les dades del Cens, aquestes daten del 2001 i des de llavors la situació del Masnou ha variat. Per tant, hem de suposar que un nombre indeterminat d'aquests habitatges buits han estat col·locats al mercat i estan en l'actualitat ocupats. A més, és possible que altres habitatges estiguin ocupats sense complir la legislació vigent.

Per seccions censals n'hi ha dues, la 1.10 i la 2.3 on es declara que més del 20% dels habitatges són secundaris, mentre que les seccions 1.2, 1.5, 1.9, i 1.10 són les que tenen un percentatge més alt, prop del 15%, on es declara més habitatge buit. Totes aquestes dades es poden consultar a l'annex als plànols '*Habitatge desocupat*' i '*Habitatge secundari*'.

Habitatge sobreocupat

Per determinar el grau d'incidència d'aquest fenomen al municipi del Masnou es pot fer de tres formes; mitjançant estadístiques del Cens 2001, a partir de la combinació d'estadístiques municipals (padró, consums d'aigua, targetes sanitàries) o prenent com a referència els informes dels serveis socials, també del propi municipi.

En el primer cas, les dades censals són com a mínim poc útils, al ser dades poc precises i subjectes a donar errors per a la nostra finalitat, però és que a més són dades del 2001, el que fa que no tinguin cap valor donat que en sis anys hi ha hagut una evolució tant en població (nombre i tipologia) com en habitatges (construcció). Cal afegir també que la sobreocupació és un fenomen molt dinàmic i en el transcurs d'un temps reduït pot variar molt. Per tant queda descartat utilitzar les dades censals.

Pel que fa a les dades estadístiques municipals aquestes no són accessibles i les referents al consum d'aigua i targetes sanitàries tampoc s'han pogut aconseguir.

Queda doncs com a única via la informació facilitada pels serveis socials de l'Ajuntament. Des d'aquesta àrea se'ns ha informat que per les característiques demogràfiques del Masnou i sobretot per les característiques dels habitatges (nombre elevat d'unifamiliars) no hi ha problemes detectats que puguin suggerir una problemàtica més o menys estesa en el municipi. A part d'un parell d'habitatges ja detectats i en vies de solucionar properament no hi ha detectats al municipi més casos.

1.3 DEMOGRAFIA I COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

1.3.1 Anàlisi demogràfic. Projeccions de població i llars

L'evolució demogràfica del Masnou en les últimes dècades ha estat força positiva: **L'any 1981 hi havia 14.522 habitants** i el seu creixement des de llavors ha estat constant. No obstant, a mesura que han passat els anys el seu creixement anual relatiu, tot i ser positiu, ha anat decreixent. Entre 1975 i 1991 el creixement anual va ser del 3,3%, mentre que entre 1991 i el 2000 era del 1,6% i en els darrers anys, 2000 a 2005 ha estat només del 0,4%. Aquests creixements són dels més baixos del Baix Maresme³ i, si tenim en compte tot el període 1975-2005, el Masnou ha tingut un creixement del 2,5% anual, sent només més baix el creixement del Montgat i de Vilassar de Dalt. Al Baix Maresme el creixement durant aquests anys ha estat del 4%.

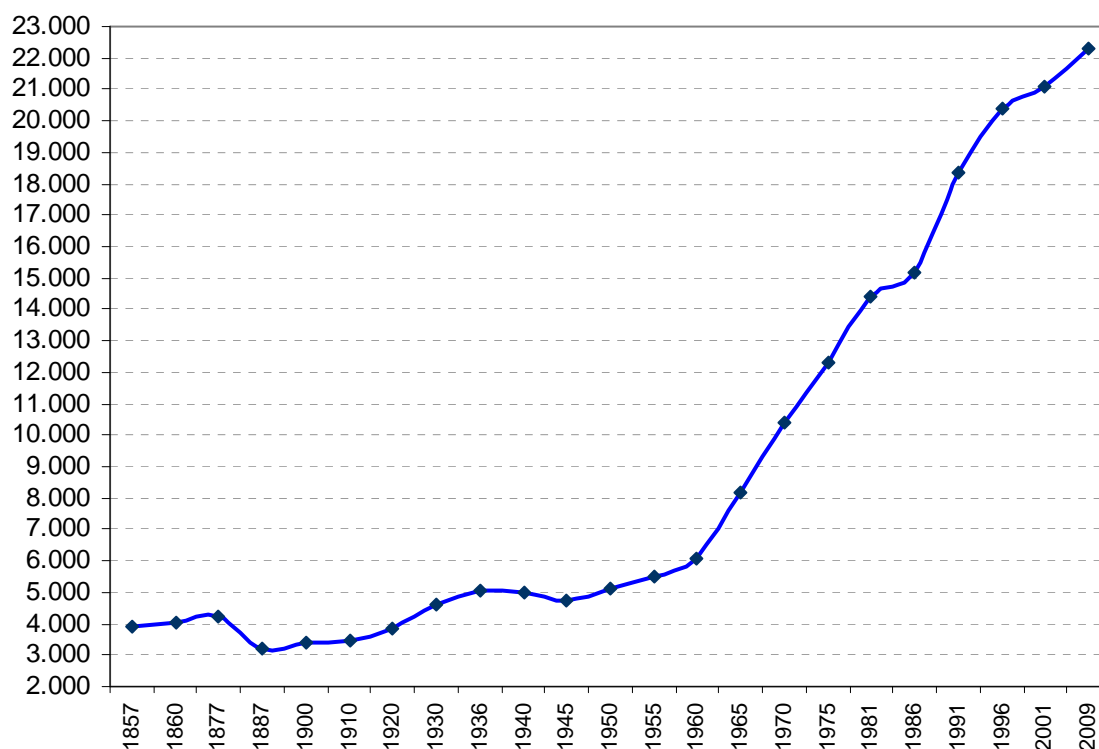
Una part important del creixement dels darrers anys del Masnou i de la comarca del Maresme en general és deguda al procés de deslocalització de la població dels municipis centrals com Barcelona, Hospitalet de Llobregat, Badalona, el Prat de Llobregat i Santa Coloma de Gramenet, cap a municipis més petits i/o allunyats del centre barceloní.

Comparant les dades del Barcelonès i Catalunya (font Idescat) veiem que l'any 1975 la població del Barcelonès representava el 42,6% del total de Catalunya. Amb el pas dels anys aquest percentatge ha anat disminuint. En el transcurs d'aquests trenta anys Catalunya ha guanyat més d'1,3 milions d'habitants, mentre que el Barcelonès n'ha perdut 200.000 mil, i el Maresme ha passat de tenir 231.112 habitants a tenir-ne gairebé 400.000.

El mes de desembre de 2008 el municipi comptava amb 22.331 habitants empadronats (padró municipal d'habitants), el que suposa seguir amb la tendència d'un creixement lleuger que s'està donant des de l'any 2004 després d'uns anys d'estancament en el creixement demogràfic.

³ Baix Maresme format pels municipis d'Alella, el Masnou, Montgat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Teià, Tiana, Vilassar de Dalt i Vilassar de Mar.

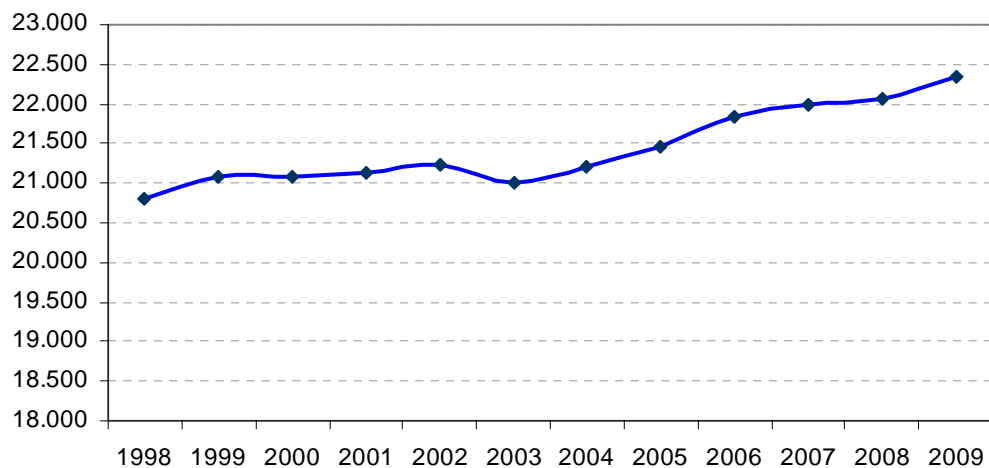
Evolució de la Població al Masnou. 1857-2009



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants i de l'Idescat

Nota: Fins el 1991 població de fet i des de 1996 població de dret.

Evolució de la Població al Masnou. 1998-2009



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants i de l'Idescat

Nota: dades a 1 de gener.

Si comparem l'evolució dels darrers anys del Masnou amb la dels altres municipis de la comarca (veure els següents gràfics), observarem el que hem dit prèviament. Cert estancament i fins i tot descens de població l'any 2002 i com s'intueix una recuperació a partir del 2004.

Tant el Baix Maresme, com la comarca sencera del Maresme i, fins i tot, la ciutat de Mataró tenen uns creixement anuals superiors al Masnou.

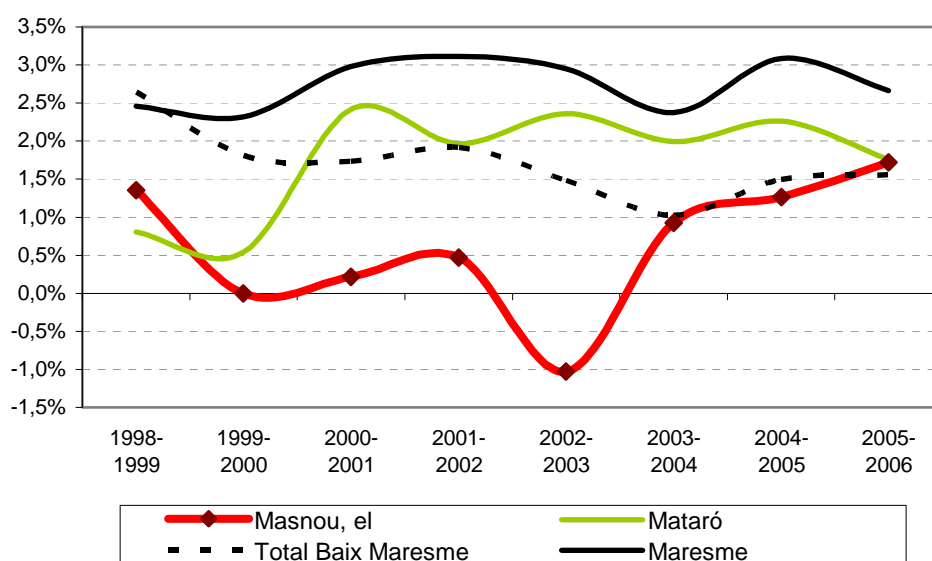
Evolució Població dels municipis del Barcelonès Nord. 1975-2006

	1975	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Alella	2.652	3.381	5.287	6.895	7.696	7.889	8.176	8.413	8.614	8.796	8.847	8.831	8.940	9.013
Masnou, el	12.275	14.522	15.169	18.393	20.387	20.794	21.076	21.076	21.121	21.220	21.001	21.196	21.464	21.833
Mataró	92.143	97.008	100.021	101.510	102.018	103.265	104.095	104.659	107.191	109.298	111.879	114.114	116.698	118.748
Montgat	6.167	6.944	7.276	7.286	7.659	7.783	8.089	8.305	8.423	8.690	8.775	8.844	9.112	9.427
Premià de Dalt	4.405	5.241	5.273	6.550	7.774	8.043	8.454	8.869	9.146	9.356	9.543	9.703	9.768	9.890
Premià de Mar	10.639	11.747	20.068	22.699	24.420	25.529	25.882	26.130	26.555	26.889	27.326	27.464	27.653	27.860
Teià	1.977	2.258	2.873	3.773	4.669	4.847	5.065	5.280	5.406	5.581	5.724	5.751	5.835	5.867
Tiana	2.737	3.028	3.911	4.685	5.172	5.385	5.565	5.663	5.972	6.201	6.519	6.789	7.079	7.305
Vilassar de Dalt	5.468	5.527	6.246	6.791	7.208	7.264	7.417	7.484	7.486	7.752	7.814	7.902	8.011	8.334
Vilassar de Mar	6.893	9.519	10.144	12.117	14.821	16.024	16.572	17.000	17.374	17.721	18.321	18.558	18.900	19.051
Total Baix Maresme	53.213	62.167	76.247	89.189	99.806	103.558	106.296	108.220	110.097	112.206	113.870	115.038	116.762	118.580
MARESME	231.112	253.527	269.502	293.103	318.891	329.488	337.596	345.423	355.714	366.782	377.608	386.573	398.502	409.125

Nota: per la falta de dades de la resta de municipis de la comarca per l'any 2007, i tot i tenir la població del Masnou per aquest any (21.979) només s'han posat les poblacions fins el 2006 perquè puguin ser comparades.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat i el Padró Municipal d'Habitants.

Creixement anual (%) de la Població al Masnou, Mataró, Baix Maresme i Maresme. 1998-2006



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

Els motius d'aquest creixement al Masnou venen donats per la població resident a l'Àrea Metropolitana i en menor mesura pel creixement natural i per la immigració provinent de l'estranger. El creixement natural no és actualment gaire important, des de principis dels '80 no s'aconsegueix un creixement natural en un any superior a 100 persones.

En canvi un indicador de que el creixement és basa sobretot en la població procedent de Barcelona és que el nombre d'habitatges d'ús secundari ha disminuït en els darrers anys⁴. També molts habitants nous arriben dels municipis veïns de la comarca com són Alella, Teià

⁴ Veure la taula 'Evolució del nombre d'habitatges secundaris al Maresme (% sobre el total). Cens 1991 i 2001' del capítol 2.4 Anàlisi del parc d'habitatges existent

o Premià de Mar com ho demostren les dades d'altres i baixes del padró dels darrers anys. Cal tenir en compte també les altes administratives (sobretot les altes per omisió).

Distribució de la població en el territori

La distribució de la població en el territori no és uniforme. Hi ha barris i seccions censals més poblats i amb més densitat que d'altres. El districte I concentra el 72% del total del municipi, però alhora té una superfície més gran que fa que tingui una densitat mitja de 84,4 habitants/hectàrea. El districte II té menys població i menys superfície, i la seva densitat és més **baixa**, de 48,4 habitants/hectàrea causat per la densitat menor d'habitatges i per haver-hi un nombre important encara d'hectàrees sense urbanitzar.

Del primer districte, podem observar com la secció nou és la menys poblada, però alhora és una de les menys extenses. Es tracta d'una part del barri del Casc Antic, zona amb una densitat d'habitatges poc elevada i on trobem la mitjana d'ocupació dels habitatges més baixa del municipi, 2,46 persones per cada un (segons el Cens 2001). La secció tercera del primer districte segueix exactament el mateix patró que l'anterior, és limítrof amb aquella i totes dues formen el Casc Antic.

Distribució de la població per seccions censals. 2006.

Secció censal	Població	%	Superfície (hectàrees)	Densitat (hab/hec)	Superfície neta (hectàrees)	Densitat neta (hab/hec)	% estrangers
1.1	1.940	8,8%	44,4	43,7	19,7	98,5	10,2%
1.2	1.984	9,0%	15,3	130,1	10,1	196,3	8,2%
1.3	1.179	5,3%	7,3	162,4	5,6	210,1	11,4%
1.4	1.807	8,2%	21,1	85,6	12,4	145,3	4,9%
1.5	1.809	8,2%	7,9	229,6	5,0	362,7	8,3%
1.6	1.867	8,5%	11,8	158,2	7,3	255,2	11,0%
1.7	1.567	7,1%	17,0	92,1	4,4	353,2	4,2%
1.8	1.428	6,5%	11,5	124,6	4,6	309,2	5,4%
1.9	883	4,0%	4,7	188,8	4,4	201,0	16,8%
1.10	1.405	6,4%	47,1	29,8	15,5	90,7	5,2%
2.1	1.723	7,8%	22,8	75,7	12,6	136,6	5,7%
2.2	1.030	4,7%	49,4	20,8	15,9	64,6	3,6%
2.3	1.510	6,8%	8,3	182,9	3,9	387,9	21,1%
2.4	1.928	8,7%	47,4	40,7	6,3	305,9	10,6%
Total	22.060	100%	315,7	69,9	127,8	172,6	8,7%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants

En el districte II la segona secció té poca població pel fet que més de la meitat del sòl no està urbanitzat i perquè conté sòl industrial. La resta de seccions del districte més o menys segueixen un mateix patró.

En termes generals podem dir que **tot i que hi ha seccions més poblades que altres no n'hi ha cap que representi més del 10% del total i per tant podem dir que la seva distribució és bastant homogènia.**

Les densitats més altes les trobem a les seccions 1.5, 1.9, 2.3, 1.3 i 1.6 i les més baixes a les 2.2, 1.10, 2.4 i 1.1. Les diferències entre elles es deuen a que, com hem vist en el capítol '2.1 Descripció de la realitat física del municipi', el municipi presenta una diversitat tipològica edificatòria que és determinant, juntament amb el grau d'ocupació de sòl, en la densitat de població.

Però si mirem només la densitat neta, és a dir, la distribució de la població per hectàrea de sòl residencial, veurem que cinc seccions censals sobrepassen els 300 hab/ha, sent el màxim de 387,9 a la secció 2.3, la zona urbana compresa entre els barris d'Ocata i el Centre del Masnou. A l'annex es poden veure els dos plànols, els de densitat bruta i densitat neta.

Els estrangers per la seva part estan distribuïts al llarg de tot el municipi, però hi ha quatre seccions (1.1, 1.6, 2.3 i 2.4) que concentren el 46% del total. La 2.3, al barri d'Ocata, és on n'hi ha més estrangers degut sobretot al nombre important de població marroquina. A la taula anterior podem veure com és la secció amb un percentatge d'estrangers més alt sobre el total de població de la secció. Mentre que a la 2.4 és la població d'Amèrica llatina la que fa que el nombre d'estrangers sigui important. La secció 1.1 passa del 10% i és la secció on hi ha més població de la Unió Europea.

Distribució de la població estrangera per seccions censals. Principals nacionalitats. 2006.

Secció censal	TOTAL	Unió Europea	Marroc	Argentina	Equador
1.1	10,1%	19,4%	1,9%	19,5%	1,5%
1.2	8,5%	10,5%	7,5%	4,1%	4,5%
1.3	6,8%	5,7%	3,5%	9,5%	20,9%
1.4	4,8%	8,4%	2,4%	4,1%	0,0%
1.5	7,8%	9,3%	4,5%	5,3%	4,5%
1.6	10,5%	5,7%	20,1%	7,7%	23,1%
1.7	3,6%	1,9%	4,0%	3,0%	11,2%
1.8	4,1%	0,4%	10,2%	2,4%	3,7%
1.9	7,2%	5,7%	8,8%	7,7%	0,0%
1.10	4,0%	5,3%	4,8%	3,0%	3,7%
2.1	5,3%	6,9%	0,0%	5,9%	5,2%
2.2	2,0%	2,9%	0,0%	0,6%	0,0%
2.3	14,9%	5,3%	26,5%	7,7%	7,5%
2.4	10,5%	12,6%	5,9%	19,5%	14,2%
Total	1.769	475	374	169	134

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants

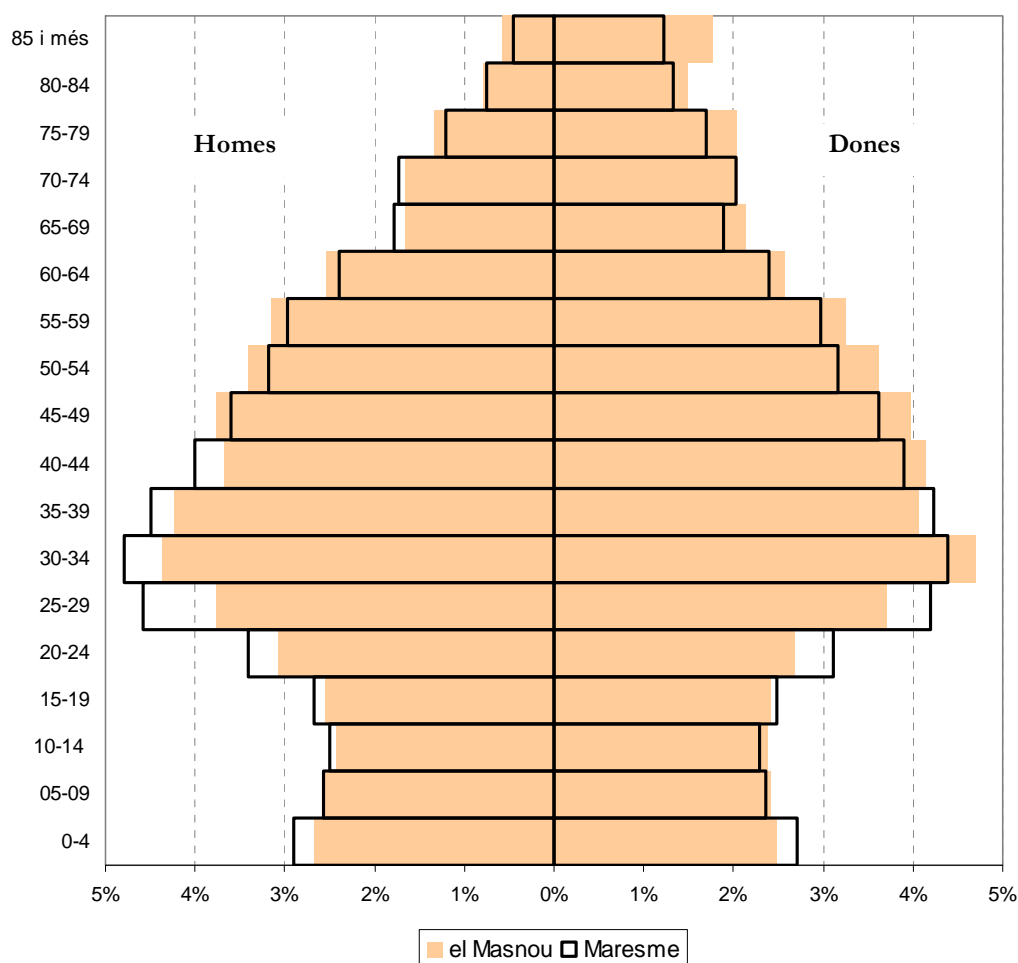
Estructura de la població

Pel que fa a l'estructura de la població, tot comparant les piràmides del Masnou amb la del Maresme i la de Catalunya s'extreuen les següents conclusions:

Comparant el Masnou i el Maresme, les dues piràmides són semblants amb les diferències que la població femenina del Masnou és dos punts percentuals superior al Masnou que al Maresme. Però aquesta proporció superior no es distribueix uniformement al llarg de totes les edats sinó que és a partir dels 30 anys, i a excepció d'un sol grup quinquennal d'edat, on la proporció de dones és superior al Masnou que al Maresme. En edats més joves és fins i tot més baixa.

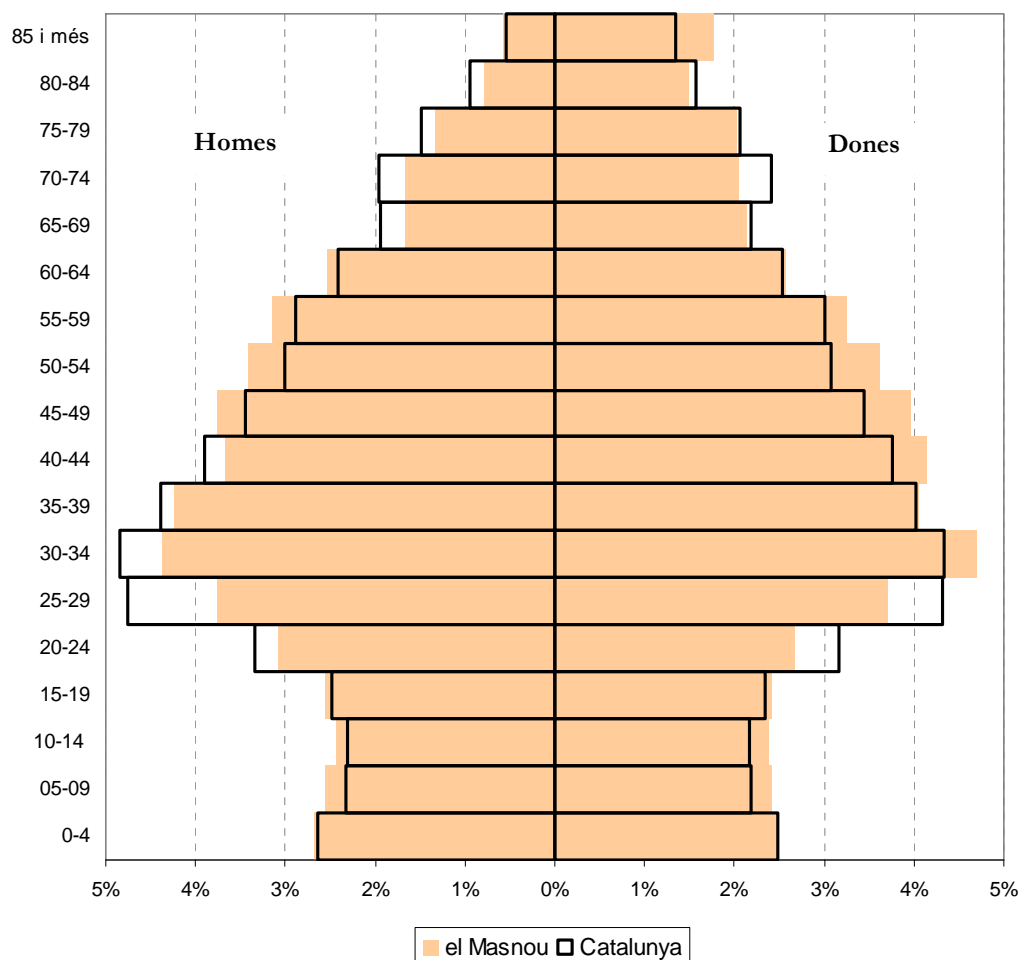
Pel que fa als homes, en les edats adultes avançades, a partir dels 45 anys, no hi ha gaires diferències, però en canvi sí les trobem en les edats adultes joves, on entre els 20 i 45 anys hi ha una proporció menor. Per últim, en les edats més joves, menors de 20 anys, és estreta en tots dos casos com a conseqüència de que en els darrers 15-20 anys la natalitat s'ha reduït dràsticament. L'única diferència entre el municipi i la comarca es troba entre els 0-4 anys. Hi ha menys concentració al Masnou, el que indica que en els darrers anys el nombre de naixements ha estat proporcionalment inferior al municipi que a la comarca.

Estructura per edats de la població del Masnou (2007) i del Maresme (2005)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE (pel Maresme) i del Padró Municipal d'Habitants (pel Masnou)

Estructura per edats de la població del Masnou (2007) i de Catalunya (2005)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE (per Catalunya) i del Padró Municipal d'Habitants (pel Masnou)

Entre el Masnou i Catalunya les diferències són semblants. En el cas de les dones, excepte entre els 20 i 30 anys i els 70 i 85 anys, hi ha més proporció de dones al Masnou que a Catalunya. En els homes no es dona tant aquesta situació, ja que per a les mateixes franges d'edat però ampliades en el seu rang, hi ha més proporció a Catalunya que al Masnou.

Taula d'indicadors demogràfics bàsics. Masnou, Maresme, província de Barcelona i Catalunya. 2007

	el Masnou	Maresme	Prov. Barcelona	Catalunya
Índex d'envelliment (pob 65 i +/pob 0-14) x 100	103,6	91,9	116,1	116,5
Índex sobreenvelliment (pob 85 i +/pob 65 i +) x 100	15,2	11,8	11,3	11,5
Índex de dependència juvenil (pob 0-14/pob 15-64) x 100	21,4	21,7	20,1	20,3
Índex de dependència senil (pob 65 i +/pob 15-64) x 100	22,2	20,0	23,4	23,7
Índex de dependència global ((pob 65 i +)+(pob 0-14))/(pob 15-64) x 100	43,6	41,7	43,5	44,0

Índex de recanvi de les poblacions actives (pob 60-64/pob 15-19) x 100	102,8	93,1	105,6	102,7
Índex d'estructura de la població en edats actives (pob 40-64/pob 15-39) x 100	95,8	84,0	82,7	82,8
Relació nens per dones en edat fèrtil (pob 0-4/pob fem. 15-49) x 100	20,1	10,5	9,8	9,8
Edat Mitjana	40,7	39,4	40,6	40,6
Relació de masculinitat (homes/dones) x 100	92,9	100,0	96,9	98,3

Font: elaboració pròpia a partir del Padró Municipal d'Habitants pel Masnou (2007); i de les dades de l'INE (2005) per la resta.

Aquests indicadors demogràfics ens ajuden a constatar les diferències que hi ha entre el Masnou i els àmbits supramunicipals de Catalunya. Cal destacar que, al Masnou, l'índex d'envelliment és superior a la comarcal i l'índex de sobreenvelliment és el més alt de tots quatre casos. **En la majoria d'índexs demogràfics, el Masnou té un comportament més semblant a la província de Barcelona i Catalunya que a la del Maresme.** La comarca, deduïm pels seus índexs, té una població més jove i amb una població activa més nombrosa.

Altres aspectes a destacar són la relació d'infants menors de cinc anys sobre les dones en estat fèrtil. En aquest cas el valor duplica l'indicador de les altres tres unitats territorials. Per últim, la relació de masculinitat és menor que a la de la resta d'àrees, sobretot respecte al cas del Maresme. Tant en la població de nacionalitat espanyola com estrangera, la proporció de dones és superior, fent que la relació de masculinitat sigui tant baixa.

Creixement natural o endogen

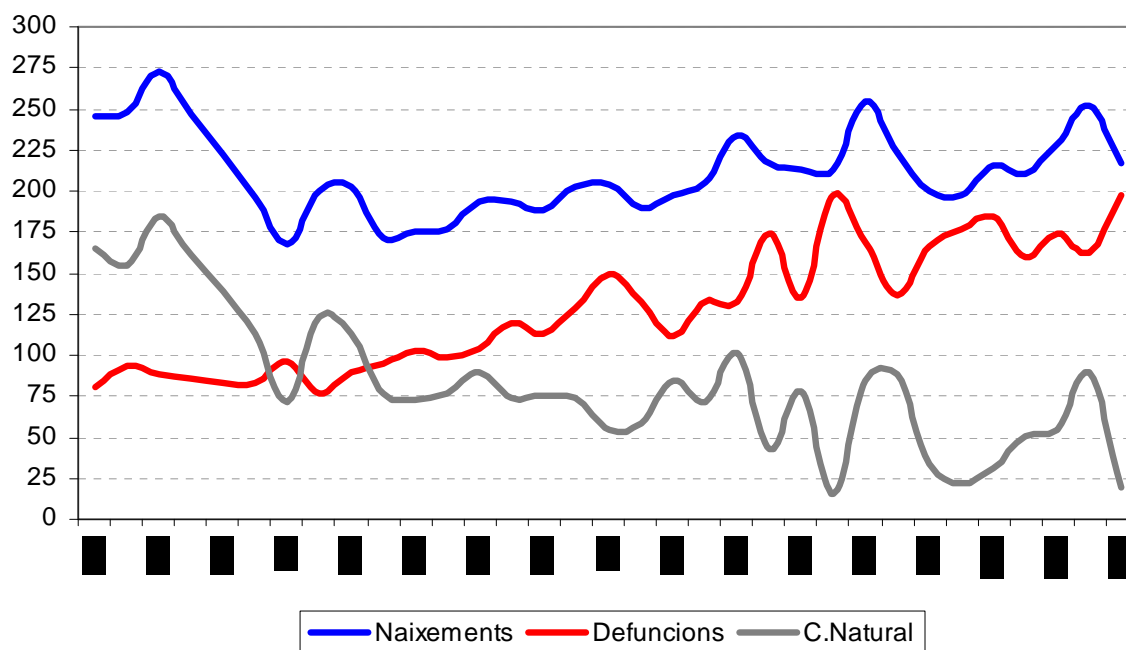
El creixement natural del Masnou des de 1975 fins ara ha canviat bastant, seguint la tendència de la resta de Catalunya. Amb fluctuacions puntuals fins al 1980, es va anar reduint el creixement natural a causa del descens del nombre de naixements. Durant la dècada dels 80' es va estabilitzar el creixement al voltant de les 75 persones anuals, però des de principis de la següent dècada les fluctuacions han estat més acusades amb tendència de mica en mica a anar reduint el creixement.

Tot i que els anys 1990 i 2000 es van sobrepassar la vuitantena de persones de creixement, des de llavors s'ha entrat en uns anys on s'estan registrant els creixements més baixos de tot el període.

El motiu pel qual el creixement natural sigui menor en els darrers anys i gairebé insignificant és el nombre cada vegada més elevat de defuncions. Aquesta dinàmica creixent del nombre de defuncions és superior a la dinàmica de recuperació dels naixements, que des de ja fa uns anys s'està donant al municipi.

Tot i així, cal tenir en compte que, al ser un territori tant reduït, l'evolució tant de les defuncions com dels naixements poden patir alteracions motivades per causes puntuals, conjunturals del propi municipi. Això és el que provoca que hi hagi fluctuacions en l'evolució temporal. És el cas de l'any 2006 on les defuncions han disminuït de forma considerable.

Creixement natural de la població del Masnou. 1975-2007



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat i del Padró Municipal d'Habitants

Els moviments migratoris

El Masnou és un municipi que, com ja hem vist, ha tingut un creixement demogràfic no gaire alt, sinó més aviat modest en les darreres dècades. Hem vist que en els darrers anys el municipi s'havia estancat demogràficament, però que des del 2004 torna a créixer de forma feble.

En l'apartat anterior hem fet constar que el creixement natural no ha estat determinant en el creixement poblacional del Masnou, i per tant sí ho és el creixement migratori. En termes generals molts municipis i comarques de Catalunya estan augmentant el seu nombre d'habitants gràcies a la migració, sobretot estrangera. El Masnou no és un cas excepcional.

Com podem veure en la següent taula **el creixement de la població de nacionalitat espanyola ha estat molt dèbil en els últims deu anys i el 76% d'aquest creixement entre 1996-2006 ve donat per la població estrangera**. Aquesta població de nacionalitat estrangera és cada vegada més nombrosa, però cal tenir en compte que tenir una nacionalitat no espanyola no significa necessàriament venir de fora d'Espanya.

Padró Municipal d'habitants: Nacionalitats. 1991 – 2006

Nacionalitat	Absoluts				Pes relatiu			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
Espanya	18.011	19.892	19.926	20.082	97,9%	97,6%	96,4%	91,0%
Àfrica	65	193	253	444	0,4%	0,9%	1,2%	2,0%
Amèrica	127	118	222	679	0,7%	0,6%	1,1%	3,1%
Àsia i Oceania	17	27	27	41	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%

Resta Europa	4	7	34	137	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%
Unió Europea	169	150	216	450	0,9%	0,7%	1,0%	2,1%
Total estrangers	382	495	752	1.751	2,1%	2,4%	3,6%	8,0%

TOTAL	18.393	20.387	20.678	21.833	100%	100%	100%	100%
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE

Per tant, el Masnou creix degut a la població nouvinguda, un fenomen bastant comú en municipis catalans, sobretot en aquells propers a Barcelona i al litoral. Dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) mostren com en els darrers anys el percentatge de residents de nacionalitat estrangera al Masnou ha anat en augment. El 1996 tot just representaven el 2,4%, el 2001 eren el 3,6%. La darrera dada facilitada per l'ajuntament, a data de novembre de 2006, confirma la tendència alcista de la població estrangera ja que representa el 8% de la població empadronada.

El següent quadre, amb les dades del Padró Municipal dels anys 2003, 2004 i 2005 facilitades per l'ajuntament, ens diu que van haver-hi 3.968 altes i 3.110 baixes del padró per a tot el període.

Altes i baixes del Padró Municipal d'Habitants. Anys 2003, 2004 i 2005

Altes

Nacionalitat	Any	Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger	Total	Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger
Estrangers	2003	132	22	254	408	32,4%	5,4%	62,3%
	2004	130	15	187	332	39,2%	4,5%	56,3%
	2005	187	26	219	432	43,3%	6,0%	50,7%
	Total	449	63	660	1.172	38,3%	5,4%	56,3%
Espanyols	2003	773	103	22	898	86,1%	11,5%	2,4%
	2004	813	69	34	916	88,8%	7,5%	3,7%
	2005	858	100	24	982	87,4%	10,2%	2,4%
	Total	2.444	272	80	2.796	87,4%	9,7%	2,9%
Total		2.893	335	740	3.968	72,9%	8,4%	18,6%

Baixes

Nacionalitat	Any	Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger	Total	Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger
Estrangers	2003	122	19	10	151	80,8%	12,6%	6,6%
	2004	128	20	11	159	80,5%	12,6%	6,9%
	2005	121	19	8	148	81,8%	12,8%	5,4%
	Total	371	58	29	458	81,0%	12,7%	6,3%
Espanyols	2003	804	118	17	939	85,6%	12,6%	1,8%
	2004	720	112	11	843	85,4%	13,3%	1,3%
	2005	744	109	17	870	85,5%	12,5%	2,0%
	Total	2.268	339	45	2.652	85,5%	12,8%	1,7%
Total		2.639	397	74	3.110	84,9%	12,8%	2,4%

Saldo

Nacionalitat	Any	Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger	Total
Estrangers	2003	10	3	244	257
	2004	2	-5	176	173
	2005	66	7	211	284
	Total	78	5	631	714
Espanyols	2003	-31	-15	5	-41
	2004	93	-43	23	73
	2005	114	-9	7	112
	Total	176	-67	35	144
Total		254	-62	666	858

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants.

Un aspecte que s'ha de destacar és que les dades referents a les baixes estan infravalorades, ja que són moltes les baixes amb destí fora d'Espanya que no estan comptabilitzades per la falta de registre.

Aquest és un fet del tot normal en les administracions locals perquè no reben la informació necessària dels països de destí per poder tramitar la baixa.

Els afectats són majoritàriament estrangers que retornen al seu país.

Els espanyols que arriben al municipi ho fan sobretot des de municipis propers al Masnou, principalment de la ciutat de Barcelona i de la comarca del Maresme.

Gairebé un 88% arriben de municipis catalans i només poc menys del 10% arriben d'altres municipis d'Espanya. De l'estranger el nombre és poc significatiu.

Origen de les altes padronals de la població de nacionalitat espanyola. Anys 2003, 2004 i 2005

Origen	2003	2004	2005	Total
Barcelona	318	316	362	996
Alella	85	94	52	231
Badalona	80	77	63	220
Teià	45	38	70	153
Premia de Mar	25	28	28	81
Santa Coloma de Gramenet	24	21	16	61
Mataró	18	20	19	57
Montgat	13	16	18	47
Vilassar de Mar	10	9	20	39
Hospitalet de Llobregat	9	14	8	31
Madrid	14	6	6	26
Sant Andreu de Llavaneres	6	9	10	25

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants. La llista inclou els orígens amb un mínim de 25 casos.

Podem veure com els estrangers que arriben al municipi ho fan majoritàriament des de l'estranger (56,3%). Però, per als tres anys comptabilitzats, prop d'un 45% d'aquests tenen

com origen altres municipis espanyols, sobretot catalans amb un col·lectiu d'estrangers residents assentats des de fa anys. En la taula següent ho podem comprovar.

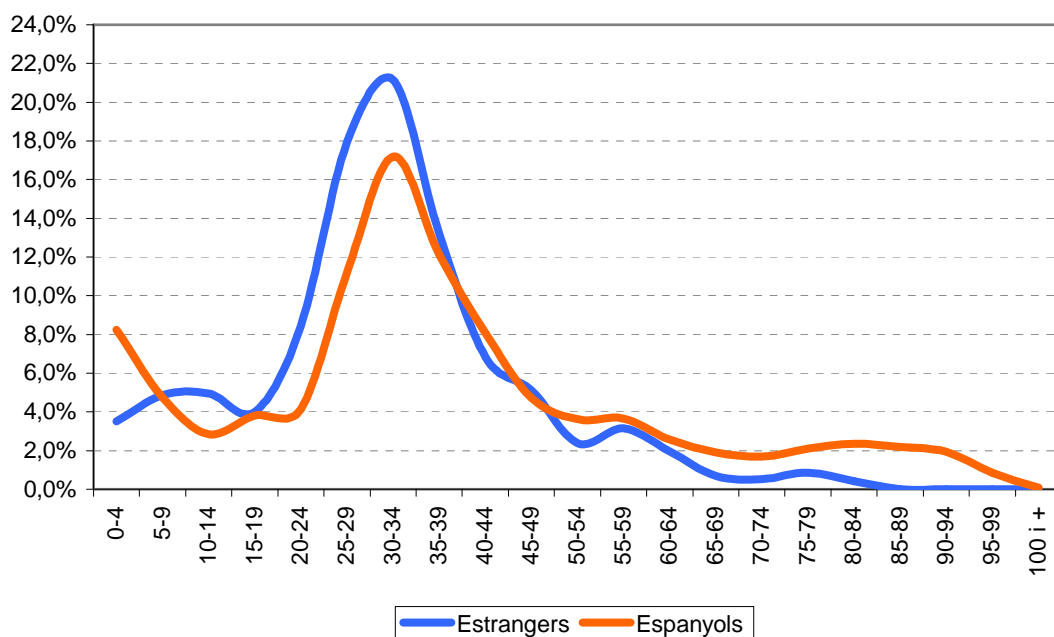
Origen de les altes padronals de la població de nacionalitat estrangera. Anys 2003, 2004 i 2005

Origen	2003	2004	2005	Total
Barcelona	49	51	63	163
Argentina	45	32	25	102
Marroc	34	26	30	90
Alella	14	24	23	61
Equador	41	3	12	56
Badalona	14	13	11	38
Itàlia	14	5	10	29
Hospitalet de Llobregat	19	2	8	29
Bolívia	2	8	17	27
Uruguai	5	6	14	25
França	11	6	8	25

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants. La llista inclou els orígens amb un mínim de 25 casos.

En aquestes mateixes altes del padró, observades des del punt de vista de l'edat, observem com hi ha una certa tendència a que la població nouvinguda de nacionalitat estrangera sigui més jove. Aquest grup concentra part del seu volum en les edats adultes joves. Per la seva part els espanyols, tot i que també acumulen gran part de les altes en les edats adultes joves, ho fan en menys proporció que els estrangers i es reparteixen més en les edats avançades.

Altes padronals de la població de nacionalitat espanyola i estrangera, per edat. Anys 2003, 2004 i 2005



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants.

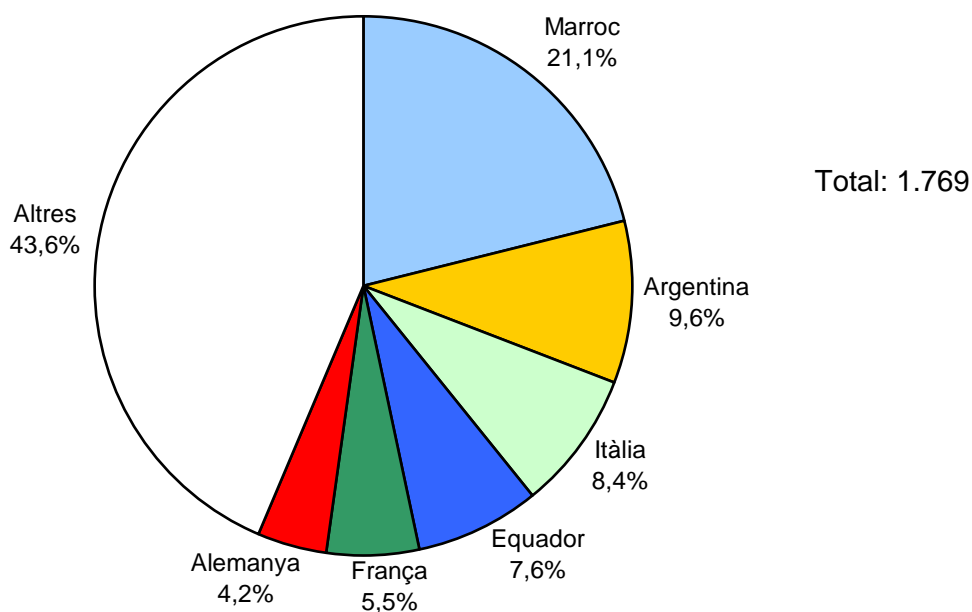
De fet, l'edat mitjana per a la població estrangera arribada en aquests tres anys és de 32 anys, mentre que per els espanyols és de 37,7. Una altra diferència entre els dos col·lectius és que els espanyols tenen una població d'arrossegament⁵ important, sobretot en el grup de menors de cinc anys, mentre que en els estrangers no ho és tant i és dona més en edats entre deu i quinze anys.

Al municipi hi ha col·lectius d'orígens diversos que representen un total de 66 nacionalitats diferents i on destaquen els habitants de nacionalitat marroquina, argentina, italiana i equatoriana amb més d'un centenar de residents cada un.

En els darrers anys l'arribada més nombrosa de població llatinoamericana ha fet que el pes relatiu dels marroquins hagi disminuït, però encara és el primer en volum. Aquesta tendència també s'està donant a la comarca del Maresme, que tradicionalment ha estat un territori on els marroquins han estat la part més important dels estrangers residents.

L'arribada d'argentins, equatorians, uruguaians, bolivians, xilens, colombians, brasilers i peruans sobretot està fent que s'iguali el nombre d'habitants marroquins i llatinoamericans com els dos grups destacats tant del Masnou com del Maresme.

Població estrangera, principals nacionalitats. 2006



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants.

⁵ Població menor de 15 anys que depèn en els seus moviments migratoris del que faci la família.

Els representants de la Unió Europea constitueixen un nombre important dins del municipi del Masnou, però des de la dècada dels 90', i coincidint amb l'arribada primer de marroquins i després de llatinoamericans, el percentatge s'ha reduït del 44,2% al 27%.

En la següent taula comprovem com aquesta reducció percentual ha estat gradual en els darrers anys, tot i que el nombre total de residents comunitaris ha augmentat i actualment són gairebé 500 els que hi viuen.

L'augment de llatinoamericans queda reflectit observant com, en només cinc anys, entre el 2001 i el 2006, s'ha passat de 172 a 560 habitants, sent l'augment més important entre els estrangers. Això ha suposat un canvi de col·lectiu predominant entre els estrangers ja que els africans (la gran majoria marroquins) han augmentat en menor mesura i ara són el segon grup representatiu.

Població de nacionalitat estrangera. Principals col·lectius. 2006

Nacionalitat	Absoluts			
	1991	1996	2001	2006
Espanya	18.011	19.892	19.926	20.291
Àfrica	65	193	253	432
Amèrica del Nord i Central	18	41	50	94
Amèrica del Sud	109	77	172	560
Àsia i Oceania	17	27	27	55
Reste Europa	4	7	34	153
Unió Europea	169	150	216	475
Total estrangers	382	495	752	1.769
TOTAL	18.393	20.387	20.678	22.060
Nacionalitat	Pes relatiu respecte el total de població			
	1991	1996	2001	2006
Espanya	97,9%	97,6%	96,4%	92,0%
Àfrica	0,4%	0,9%	1,2%	2,0%
Amèrica del Nord i Central	0,1%	0,2%	0,2%	0,4%
Amèrica del Sud	0,6%	0,4%	0,8%	2,5%
Àsia i Oceania	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%
Reste Europa	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%
Unió Europea	0,9%	0,7%	1,0%	2,2%
Total estrangers	2,1%	2,4%	3,6%	8,0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Nacionalitat	Pes relatiu respecte el total d'estrangers			
	1991	1996	2001	2006
Àfrica	17,0%	39,0%	33,6%	24,4%
Amèrica del Nord i Central	4,7%	8,3%	6,6%	5,3%
Amèrica del Sud	28,5%	15,6%	22,9%	31,7%
Àsia i Oceania	4,5%	5,5%	3,6%	3,1%
Reste Europa	1,0%	1,4%	4,5%	8,6%
Unió Europea	44,2%	30,3%	28,7%	26,9%
Total estrangers	100%	100%	100%	100%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants.

De cara al futur les previsions dels experts ens diuen que la immigració estrangera continuarà arribant a Catalunya, i per tant es d'esperar que al Masnou també. Anna Cabré, doctora en demografia i directora del Centre d'Estudis Demogràfics, dóna diverses raons per dir que la immigració continuarà sent important. La hipòtesi és que els estrangers que arriben a Catalunya, de categoria socio-laboral normalment baixa, troben facilitats per a promocionar socialment, personal i sobretot inter-generacionalment. A més, afirma que a Catalunya és més fàcil adaptar-se socialment que en altres països perquè aquí els marcadors culturals que s'usen per integrar els immigrants són suaus. Per exemple la llengua, pots utilitzar-ne una o altre quan vols i també la pots ensenyar. En canvi la religió és un marcador dur perquè és molt difícil que una persona canviï de religió i és impossible anar canviant ara una ara l'altre. A Catalunya els marcadors durs no es fan servir, i els suaus faciliten la cohesió dels nous⁶.

A Catalunya tenim una llarga història migratòria que ens ha proporcionat una experiència que alhora ens ha ajudat a integrar els nousvinguts. A la resta d'Espanya aquests moviments migratoris són relativament nous.

Les baixes padronals, tot i els problemes de registre ja comentats, que es donen dins de Catalunya es dirigeixen sobretot a Barcelona i grans ciutats com Mataró, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, a més del municipis veïns de la comarca com Alella i Teià.

⁶ Idees extretes de la conferència de la Doctora Anna Cabré "Nova fase, vell model? La immigració en el creixement demogràfic de Catalunya" realitzada dins de les *Jornades de l'Associació Sabadell Universitat*, celebrades a Sabadell el 3 de maig de 2006.

Projeccions demogràfiques i necessitats d'habitatge

Per projectar la població del Masnou (2009-2014) s'ha utilitzat el mètode dels components. Aquesta metodologia demogràfica projecta la població del municipi per als anys determinats a partir de tres factors:

- Naixements
- Defuncions
- Migracions

Aquests tres factors interactuen entre ells any a any de forma que determinen un volum i una estructura de la població any a any. Però alhora el volum i l'estructura de la població de cada any determina l'evolució d'aquests factors dels següents anys. A més de ser un mètode senzill però eficaç té l'avantatge de poder desagregar les dades per edat, molt útil alhora de projectar les llars.

En el cas del Masnou, les projeccions s'han realitzat a partir de les projeccions comarcals de l'Idescat⁷ i de l'adaptació de les mateixes per fer-les útils a nivell municipal. En la llei del Pla estadístic de Catalunya, vigent en l'actualitat, no queda coberta l'opció de les projeccions municipals a l'Idescat ja que només arriba a realitzar-les a nivell comarcal. Però gràcies a la col·laboració de l'Idescat s'ha pogut elaborar una metodologia per tenir projeccions a nivell municipal.

S'han aprofitat els 'inputs' de l'Idescat, és a dir, les taxes i els nombres absoluts sobre fecunditat, mortalitat i migracions a nivell comarcal. Això ens ha permès considerar la població de partida que hem cregut més convenient, en el nostre cas l'any 2009.

En aquesta projecció els naixements i defuncions venen determinats per les taxes i probabilitats elaborades per l'Idescat. Però prèviament s'ha calculat el factor d'estandardització que ens ha permès tenir les dades a nivell municipal.

En canvi, els saldos migratoris, tant interiors (Catalunya i Espanya) com exteriors (de l'estranger), són les variables lliures. Som nosaltres i no l'Idescat qui decideix el nombre de les migracions, però aquest nombre serà distribuït per edat i sexe mitjançant els perfils migratoris proporcionats per l'Idescat.

Les projeccions no són exactes com s'ha dit al principi d'aquest capítol. És per això que es treballa amb escenaris diferents, tots possibles, que són el resultat de diferents hipòtesis de cada una de les variables tingudes en compte.

Com ja hem comentat, els naixements i les defuncions venen determinades pel mètode de l'Idescat i per tant no han estat sotmeses a modificacions en els diversos escenaris. El que sí ha variat són els saldos migratoris, que per altre banda és la variable que tant a Catalunya com a la gran majoria de municipis catalans és la que determina el grau de creixement demogràfic. S'han creat tres escenaris, el baix, l'intermedi i l'alt en els quals hi ha una evolució dels saldos migratoris partint d'uns valors baixos en el primer escenari a uns alts en el darrer.

Els resultats finals d'aplicar aquesta metodologia queda reflectida en les següents taules:

⁷ "Projeccions de població de Catalunya (base 2002). Principals resultats en els horitzons 2006, 2015 i 2030" que es poden trobar en la web de l'Idescat. www.idescat.cat

Projecció de població. 3 escenaris

	Escenari baix	Escenari intermedi	Escenari alt
2009	22.331	22.331	22.331
2010	22.465	22.560	22.721
2011	22.606	22.865	23.204
2012	22.784	23.279	23.768
2013	22.993	23.662	24.399
2014	23.257	24.063	25.005
2015	23.496	24.490	25.659
2016	23.774	24.957	26.344
2017	24.033	25.396	27.034
2018	24.288	25.807	27.738
2019	24.571	26.221	28.409

nota: data a 1 de gener

Projecció de llars (persones principals). 3 escenaris

	Escenari baix	Escenari intermedi	Escenari alt
2009	8.353	8.353	8.353
2010	8.469	8.499	8.548
2011	8.585	8.670	8.773
2012	8.695	8.856	9.006
2013	8.821	9.047	9.268
2014	8.963	9.234	9.524
2015	9.136	9.471	9.839
2016	9.298	9.697	10.142
2017	9.448	9.909	10.444
2018	9.587	10.105	10.743
2019	9.734	10.302	11.035

nota: data a 1 de gener

Ocupació mitjana de cada llar. 3 escenaris

	Escenari baix	Escenari intermedi	Escenari alt
2009	2,67	2,67	2,67
2010	2,65	2,65	2,66
2011	2,63	2,64	2,64
2012	2,62	2,63	2,64
2013	2,61	2,62	2,63
2014	2,59	2,61	2,63
2015	2,57	2,59	2,61
2016	2,56	2,57	2,60
2017	2,54	2,56	2,59
2018	2,53	2,55	2,58
2019	2,52	2,55	2,57

Projecció de l'augment anual de llars (persones principals). 3 escenaris

	Escenari baix	Escenari intermedi	Escenari alt
2009	116	146	195
2010	116	171	224
2011	110	186	233
2012	125	191	262
2013	142	188	256
2014	174	237	315
2015	162	226	303
2016	150	212	302
2017	139	196	300
2018	147	197	292

Augment de llars, total i de nova creació. 3 escenaris

	Escenari baix	Escenari intermedi	Escenari alt
Increment de llars total			
2009-14	942	1.280	1.652
Increment de llars de nova creació			
2009-14	783	1.118	1.486

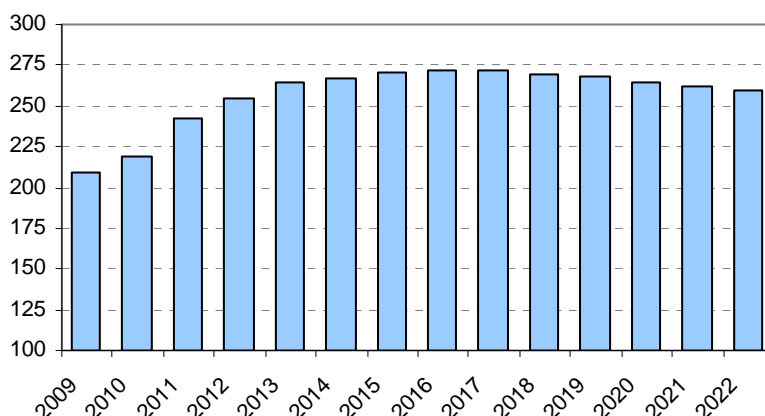
Per als càlculs posteriors, més desagregats, s'ha triat l'escenari intermedi perquè, a partir del mètode de control posat en pràctica al començament de la projecció, hem vist que el que més s'aproximava a l'evolució real del municipi (anys 2006 a 2009) era aquest escenari en concret.

En la següent taula es mostren els resultats de la projecció de naixements que, com ja hem dit, venen determinats per la metodologia de l'Idescat. És mostra una evolució sense oscil·lacions, habituals si ens fixem en la història recent del municipi i normals si tenim en compte que en un municipi relativament petit és més fàcil que certs fenòmens locals puguin influenciar significativament en l'evolució de la variable. Per tant és possible que en els següents anys continu passant i pot ser que en un any la realitat sigui un xic més baixa de la projectada, però en el següent s'inverteixi la situació i sigui més alta. De totes formes el grau de variació no serà determinant alhora de fer el còmput total de tot el període.

Projecció de la natalitat. 2009 – 2022

Edat mare	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Menys de 20	6	6	6	6	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5
20-24	21	22	23	23	23	23	24	24	26	26	26	28	29	29
25-29	70	72	80	81	85	86	87	86	84	82	83	83	83	81
30-34	78	82	95	104	108	107	105	106	102	102	100	95	91	95
35-39	30	32	33	35	37	41	43	45	47	47	46	45	44	41
40-44	4	4	5	6	6	6	6	6	7	7	8	8	8	8
45-49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	209	218	242	255	264	267	271	272	272	270	267	264	262	260
Taxa x 1.000 hab.	9,3	9,6	10,5	10,9	11,1	11,0	10,9	10,8	10,6	10,4	10,1	9,9	9,6	9,4

Nombre de naixements. 2009 – 2022



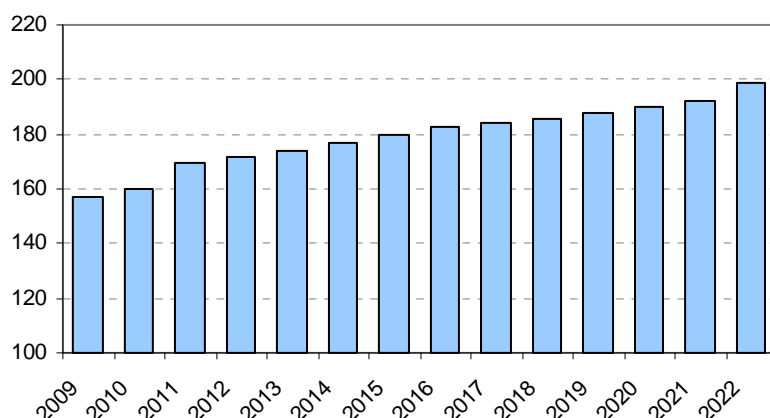
Com es pot apreciar la seva evolució tendirà a un cert creixement fins l'any 2015 per després patir un lleuger descens, poc important, en els darrers anys.

Respecte la mortalitat, és una variable que pel seu comportament més estable no pateix tantes oscil·lacions però pot tenir un comportament semblant a la dels naixements. L'evolució prevista és la d'un augment progressiu i constant amb el pas dels anys ja sigui perquè hi ha més habitants al municipi, ja sigui perquè l'esperança de vida ha augmentat i cada cop hi ha població en edats avançades. Tot i així la taxa bruta de mortalitat es mantindrà estable, el que indica que en proporció a la població resident l'evolució serà constant.

Projecció de la mortalitat. 2009 – 2022

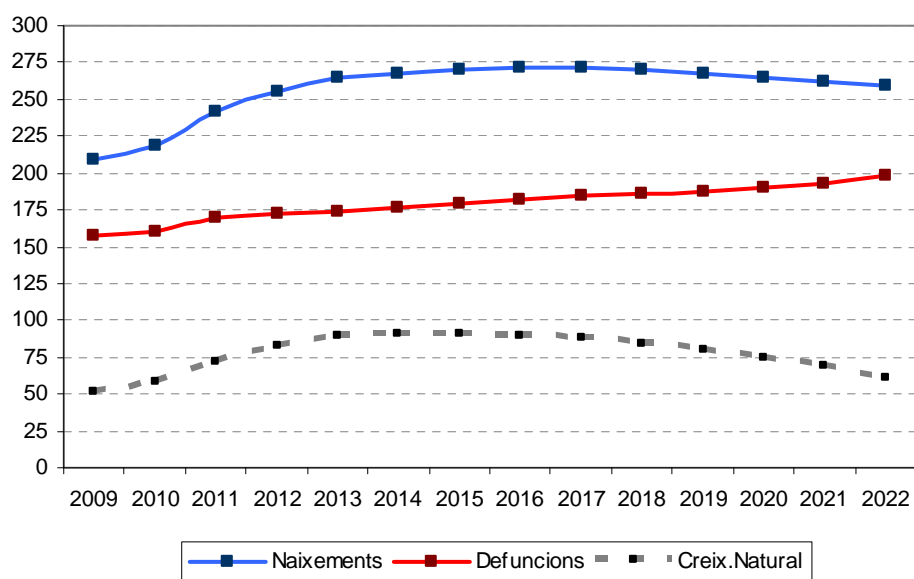
Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
De 1 a 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 5 a 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 10 a 14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 15 a 19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 20 a 24	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
De 25 a 29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
De 30 a 34	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
De 35 a 39	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
De 40 a 44	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
De 45 a 49	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
De 50 a 54	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4
De 55 a 59	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
De 60 a 64	7	7	8	8	8	8	9	8	8	8	8	8	8	8
De 65 a 69	9	9	9	9	9	9	10	11	11	11	11	12	11	12
De 70 a 74	15	15	15	15	15	14	13	13	13	12	13	15	15	16
De 75 a 79	20	20	21	22	22	22	22	22	22	22	20	19	19	19
De 80 a 84	26	27	28	29	28	28	29	29	30	31	31	31	31	31
De 85 a 89	28	28	30	29	31	32	33	34	35	34	35	35	36	39
De 90 a 94	20	20	22	24	24	27	27	28	27	29	29	31	32	33
De 95 i més	10	13	13	13	14	14	15	15	16	17	18	18	19	20
Total	157	160	170	172	174	177	179	182	184	186	188	190	192	199
Taxa x 1.000 hab.	7,0	7,0	7,4	7,3	7,3	7,3	7,3	7,2	7,2	7,1	7,1	7,1	7,1	7,2

Nombre de defuncions. 2009 – 2022



Per tant, del resultat de combinar l'evolució del nombre de naixements i de defuncions tenim el creixement natural. Aquest serà bastant homogeni amb un lleuger augment durant els primers anys fins arribar a 90 persones, per després anar disminuint paulatinament fins arribar a les 60 persones al final del període.

Creixement natural. 2009 – 2022



El balanç migratori l'hem desagregat, per la seva complexitat i importància, segons el saldo migratori interior (balanç de baixes i altes del padró respecte la resta de municipis catalans i espanyols) i el saldo migratori exterior (amb l'estranger).

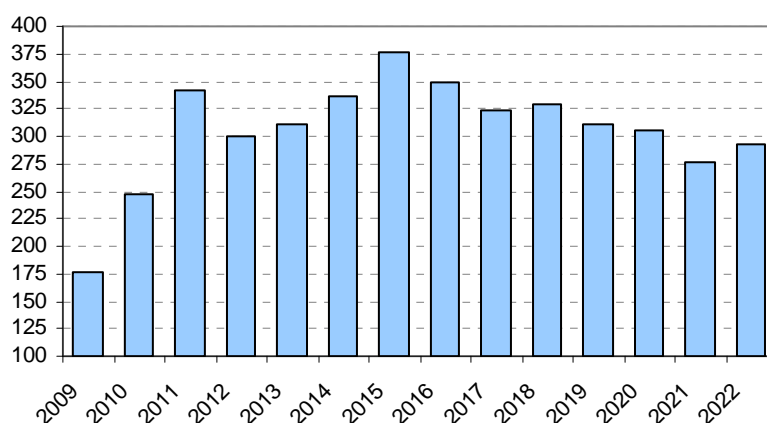
Hem seguit la hipòtesi que en els anys pròxims els canvis de residència de la població entre el Masnou i la resta de municipis de Catalunya, Espanya i de l'estranger, aniran en augment de forma lleugera, tant les arribades com les anades. La població catalana, i sobretot l'estrangera, cada cop és més dinàmica en aquest sentit, i no té tantes reticències alhora de canviar de residència, ja sigui dins o fora el municipi. Creiem que el Masnou, per la seva posició dins de Catalunya i sobretot per estar dins del radi d'influència de Barcelona i la

Regió Metropolitana, rebrà un nombre important de nous habitants procedents d'aquests municipis, però sempre dins dels límits que el Masnou té, que són el sòl urbanitzable i els nous habitatges construïts. En definitiva, el planejament urbanístic.

Projecció del saldo migratori net. 2009 – 2022

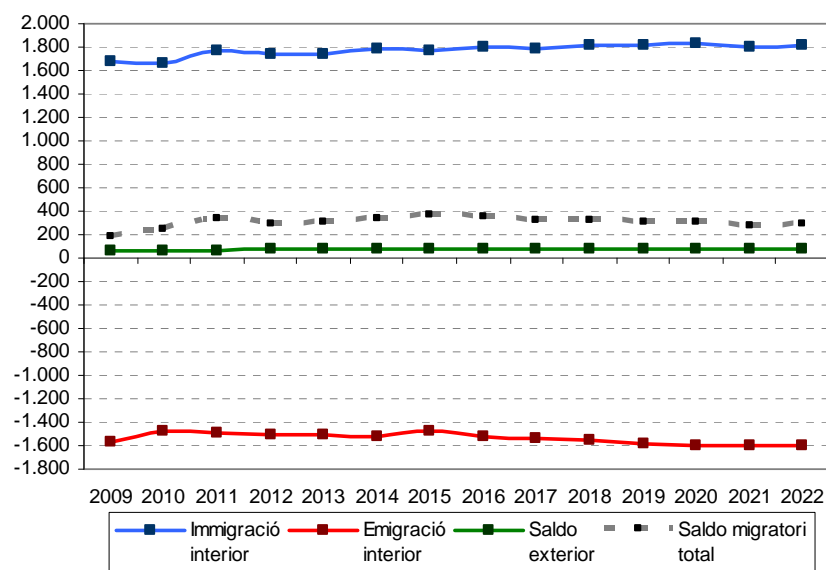
Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De 0	4	6	9	8	8	9	10	9	9	9	8	8	7	8
De 1 a 4	9	13	19	17	17	19	21	19	18	18	17	17	15	16
De 5 a 9	9	12	17	15	16	17	19	18	16	17	16	16	14	15
De 10 a 14	8	11	14	13	14	14	16	15	14	14	14	13	12	13
De 15 a 19	12	14	18	17	17	18	19	18	17	18	17	17	16	17
De 20 a 24	23	28	36	33	34	35	39	36	35	35	34	34	31	33
De 25 a 29	35	46	63	56	57	62	68	64	60	60	57	57	52	54
De 30 a 34	28	40	55	47	50	54	60	56	52	53	50	49	44	47
De 35 a 39	18	25	35	30	32	34	39	36	34	34	32	31	28	30
De 40 a 44	11	16	22	19	20	22	25	23	21	21	20	19	17	19
De 45 a 49	7	10	14	12	13	14	16	15	14	14	13	13	11	12
De 50 a 54	3	5	8	7	7	8	10	9	8	8	7	7	6	7
De 55 a 59	-2	0	3	1	2	2	3	3	2	2	2	1	1	1
De 60 a 64	0	2	3	2	3	3	4	3	3	3	2	2	2	2
De 65 a 69	2	3	5	5	5	5	6	5	5	5	5	4	4	4
De 70 a 74	3	4	6	5	5	6	6	6	5	5	5	5	5	5
De 75 a 79	3	4	6	5	5	6	6	6	5	6	5	5	5	5
De 80 a 84	3	3	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4
De 85 a 89	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
De 90 a 94	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
De 95 i més	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	177	247	342	300	311	336	376	349	324	330	311	306	277	293
Taxa x 1.000 hab.	7,9	10,9	14,8	12,8	13,0	13,8	15,2	13,9	12,7	12,7	11,8	11,4	10,2	10,6

Saldo migratori net. 2009 – 2022



L'evolució del saldo migratori serà variable segons els anys, però sempre en valors positius. El que farà que un any sigui més positiu que un altre és fonamentalment la migració interna que representa al voltant del 80% de tot el creixement migratori.

Saldo migratori interior i exterior. 2009 – 2022



Però per les característiques del Masnou creiem que hi ha un límit en l'arribada de nous habitants marcat per la manca de sòl i d'espai. Tenint en compte els plans urbanístics que es preveu executar en els pròxims anys, en poc temps la saturació de l'espai urbà serà important i la capacitat de donar cabuda a nous habitants es farà més difícil.

La combinació de tots aquests factors, naixements, defuncions, migracions, perspectives urbanístiques, etc. ens dona la projecció de la població pel període 2009-2022. **A final de l'any 2014 (o 1 de gener de 2015) es preveu una població de 24.490 habitants.**

Projecció de la població al Masnou per edat. 2009 – 2022

Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De 0 a 4	1.123	1.103	1.104	1.144	1.194	1.244	1.307	1.364	1.396	1.412	1.417	1.414	1.405	1.391
De 5 a 9	1.072	1.100	1.108	1.132	1.150	1.205	1.198	1.207	1.247	1.299	1.352	1.414	1.465	1.492
De 10 a 14	1.041	1.052	1.083	1.119	1.135	1.135	1.171	1.184	1.208	1.227	1.284	1.276	1.283	1.319
De 15 a 19	1.197	1.161	1.142	1.134	1.118	1.103	1.120	1.156	1.192	1.209	1.211	1.246	1.257	1.278
De 20 a 24	1.473	1.450	1.409	1.368	1.333	1.298	1.270	1.258	1.250	1.234	1.220	1.236	1.270	1.303
De 25 a 29	1.879	1.809	1.766	1.719	1.710	1.675	1.668	1.642	1.603	1.567	1.533	1.500	1.481	1.465
De 30 a 34	1.871	1.914	2.019	2.088	2.107	2.127	2.085	2.065	2.019	2.015	1.984	1.971	1.933	1.882
De 35 a 39	1.850	1.887	1.886	1.914	2.008	2.045	2.112	2.236	2.305	2.330	2.353	2.310	2.279	2.225
De 40 a 44	1.793	1.804	1.815	1.863	1.865	1.954	2.007	2.018	2.047	2.144	2.184	2.250	2.366	2.429
De 45 a 49	1.707	1.734	1.786	1.807	1.829	1.850	1.871	1.890	1.939	1.944	2.033	2.086	2.092	2.117
De 50 a 54	1.545	1.593	1.623	1.685	1.708	1.735	1.769	1.826	1.847	1.871	1.893	1.914	1.929	1.975
De 55 a 59	1.363	1.415	1.415	1.481	1.526	1.536	1.589	1.622	1.683	1.708	1.736	1.770	1.824	1.843
De 60 a 64	1.020	1.114	1.160	1.206	1.283	1.333	1.388	1.392	1.456	1.502	1.514	1.566	1.597	1.657
De 65 a 69	876	842	892	892	896	996	1.090	1.137	1.182	1.258	1.307	1.361	1.365	1.427
De 70 a 74	875	860	881	881	891	842	813	865	867	872	968	1.057	1.102	1.144
De 75 a 79	667	688	711	755	776	809	799	821	822	834	791	767	817	820
De 80 a 84	488	520	530	547	551	571	593	616	655	676	706	699	718	721
De 85 a 89	312	313	331	326	349	359	385	394	405	413	432	451	471	504
De 90 a 94	131	137	143	159	166	178	179	190	188	203	210	227	233	240
De 95 i més	51	61	61	63	68	68	75	76	84	90	95	99	105	109
Total	22.331	22.560	22.865	23.279	23.662	24.063	24.490	24.957	25.396	25.807	26.221	26.612	26.992	27.339

Taules resum de la projecció demogràfica del Masnou. 2009 – 2022

Absoluts	Població a			Creixement	Saldo	Saldo	Saldo	Creixement	Població a
	1 de gener	Defuncions	Naixements	natural	Interior	Exterior	Migratori	total	31 de des.
2009	22.331	157	209	52	112	65	177	229	22.560
2010	22.560	160	218	58	183	64	247	305	22.865
2011	22.865	170	242	72	278	64	342	414	23.279
2012	23.279	172	255	83	227	73	300	383	23.662
2013	23.662	174	264	90	234	77	311	401	24.063
2014	24.063	177	267	91	265	71	336	427	24.490

Taxes (per mil)	Població a			Creixement	Saldo	Saldo	Saldo	Creixement	Població a
	1 de gener	Defuncions	Naixements	natural	Interior	Exterior	Migratori	total	31 de des.
2009	22.331	6,99	9,29	2,30	4,99	2,90	7,89	10,19	22.560
2010	22.560	7,04	9,62	2,57	8,06	2,82	10,88	13,45	22.865
2011	22.865	7,35	10,49	3,13	12,05	2,77	14,82	17,96	23.279
2012	23.279	7,32	10,85	3,53	9,67	3,11	12,78	16,31	23.662
2013	23.662	7,29	11,07	3,77	9,81	3,23	13,03	16,80	24.063
2014	24.063	7,28	11,02	3,73	10,92	2,92	13,84	17,57	24.490

Per a la projecció de llars hem tingut en compte les dades del Cens de 2001 per estimar, juntament amb les projeccions demogràfiques, la demanda potencial d'habitatges al Masnou entre els anys 2009 i 2014 inclosos.

Com a resultat del procés hem diferenciat, com hem comentat anteriorment, tres escenaris possibles. Cada un d'ells representa una evolució demogràfica diferent, i per tant també del nombre de llars i de les necessitats futures del municipi. Continuant amb l'elecció feta anteriorment seguidament es mostra l'escenari intermedi de la projecció de llars.

Projecció de llars al Masnou pel període de vigència del PLH. 2009 – 2014

Llars existents (1 gener)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total llars	8.353	8.499	8.670	8.856	9.047	9.234	9.471
15-34	1.284	1.267	1.277	1.271	1.272	1.259	1.253
35-64	5.149	5.299	5.385	5.535	5.682	5.811	5.986
65+	1.920	1.933	2.009	2.050	2.093	2.164	2.232
Persones llar	2,67	2,65	2,64	2,63	2,62	2,61	2,59

Creixement anual	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Σ
Total llars necessàries	146	171	186	191	188	237	1.118
15-34	-17	10	-6	1	-13	-6	-31
35-64	150	85	151	146	130	174	837
65+	12	76	41	43	71	69	312

Total període 2009 - 2014
Habitatges de nova creació necessaris :

1.118

D'aquestes dades cal destacar el nul creixement (amb lleugers valors negatius) de llars on la persona de referència té una edat inferior a 35 anys. La ja ben coneguda situació actual de dificultat que molts joves tenen per emancipar-se farà que una part d'ells hagin de marxar del municipi i anar-se'n a d'altres amb uns preus d'habitatges que puguin assumir com ja està succeint actualment (veure el capítol 2.3.8. Estudi qualitatiu de la demanda de l'habitatge).

Respecte els factors de creixement de les llars, el principal factor que contribuirà a l'augment de la demanda d'habitatges és el creixement demogràfic, sobretot les migracions. Al voltant del 80% d'aquesta demanda serà a causa d'aquest factor. El factor sociocultural representa la resta de creixement (reducció de la grandària de les llars, augment dels divorcis i separacions, etc.)⁸.

Molt resumidament, i a efectes dels càlculs de necessitats de producció d'habitatge, i en el marc dels propers sis anys:

En base a les projeccions demogràfiques, s'arriba a la conclusió que **la demanda d'habitatge dels residents al Masnou és de poc més de 1.100 habitatges per als propers sis anys (2009-2014)** i de gairebé 2.000 per al període 2009-2018. És a dir, a raó d'uns 7,97 habitatges per cada 1.000 habitants / any per als anys compresos entre el 2009 i el 2014. Les xifres varien en funció de la hipòtesi que prenem com a més versemblant.

Un cop més cal tornar a posar de relleu que la demografia és una variable interdependent, i que l'evolució del mercat immobiliari serà el que marcarà probablement l'evolució demogràfica i no al revés.

⁸ "Demografia i habitatge a Espanya i a les comunitats autònomes" 2005. Caixa de Catalunya. En aquesta publicació els percentatges que donen a cada factor són 55% als factors demogràfics, 25% als factors socioculturals i un 20% als factors migratoris.

Dit això, en base a les estimacions efectuades, **caldria programar un mínim de 8 habitatges per a cada 1.000 habitants anualment. Això significa potenciar la sortida al mercat al voltant de 186 habitatges anualment.**

Per tant la referència de càlcul és d'una forquilla **entre 6,5 i 9,8 (segons l'any) habitatges per cada 1.000 habitants anualment.**

Tenint en comte que la mitjana ponderada del període 2001-05 d'habitatges iniciats ha estat de 6,31 voldria dir que la situació en la qual es troba el municipi en temes de construcció és força justa. Cert que hi ha anys que es construeix més que altres, com va succeir l'any 2006, però segur que no tots els anys tindran el mateix ritme.

D'aquesta demanda, ja s'ha extret la que s'estima, aproximadament un 13%, serà coberta amb habitatges que quedaran vacants durant el mateix període, uns per defunció de l'ocupant, altres per un procés de substitució del seu habitatge actual.

La resta d'unitats demandants (amb indiferència del nombre de persones de la unitat familiar) haurà de cobrir les seves necessitats amb habitatges d'altres indrets.

PERÍODE 2009-2014:

Índex habitatges / any x 1.000 habitants = 8,04 (Llars nova creació)

Índex de construcció darrers 5 anys

2001	2002	2003	2004	2005	Mitjana Ponderada
3,6	4,8	9,1	8,1	6,0	6,31

Font: Direcció General Habitatge, a partir dades visats col·legi aparelladors i arquitectes tècnics.

Per tal de conèixer més dades de la demanda d'habitatge al Masnou s'ha dut a terme un estudi qualitatiu de demanda. Per a la seva realització s'han efectuat una sèrie d'entrevistes amb personal de les oficines immobiliàries de la ciutat.

Mercat laboral, taxa d'emancipació i taxa de nupcialitat

Per completar el perfil de la població del Masnou també podem fer una anàlisi de les característiques del mercat laboral al municipi. Taxa d'activitat, taxa d'atur, ocupació per sectors, grau de formació, etc... de la taxa de nupcialitat com a indicador per saber en quines edats es casen les parelles i s'emancipen, i de la taxa d'emancipació de la població jove, que pot ser un bon indicador per saber quina és la situació actual de la població adulta jove respecte l'accessibilitat a l'habitatge.

Mercat laboral

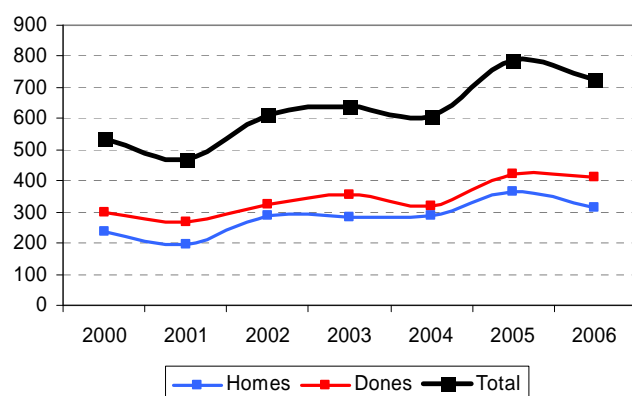
Les xifres d'atur registrades, en valors absoluts, mostren una lleugera tendència a l'alça del nombre d'aturats registrats a les oficines d'ocupació al municipi, tant d'homes com de dones. Un creixement absolut del 36% en un període en el qual el creixement de la població ha estat del 5%.

També es pot veure que és la població femenina la que acumula un nombre més elevat de persones aturades. Això, juntament amb el fet que és un col·lectiu amb menys població activa provoca que la seva taxa d'atur sigui força més elevada que la dels homes, cosa gens sorprenent ja que a Catalunya és un fet habitual⁹.

Atur registrat per sexe. 2000 - 2006

	Homes	Dones	Total
2000	237	296	533
2001	198	270	468
2002	288	324	612
2003	284	354	638
2004	288	317	605
2005	367	420	787
2006	314	412	726

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat.



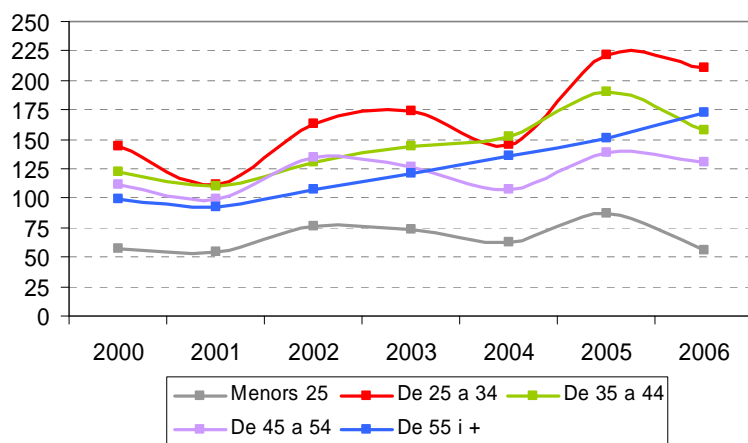
⁹ Per l'any 2006 l'Idescat a partir de l'Enquesta de Població Activa dona per Catalunya una taxa d'atur de 5,3% pels homes i un 8,4% per les dones.

Per edats veiem que tots els grups tenen un nombre important d'aturats però els grups compresos entre els 25 i 45 anys són els que concentren la majoria. També és un fet normal ja què és on es concentra el gruix de la població activa.

Atur registrat per sexe. 2000 - 2006

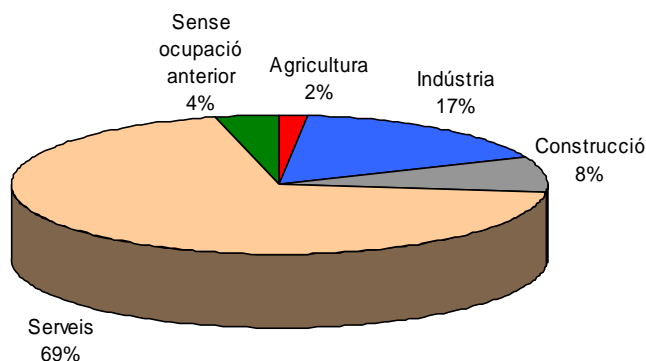
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Menors 25	57	54	76	73	63	87	56
De 25 a 34	144	112	163	174	146	221	210
De 35 a 44	122	110	131	144	152	190	157
De 45 a 54	111	99	134	126	108	138	130
De 55 i +	99	93	108	121	136	151	173
Total	533	468	612	638	605	787	726

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat.



Per activitat econòmica, les dades del darrer any ens indiquen que la gran majoria dels aturats del municipi pertanyen al grup dels serveis. Un altre cop lògic si tenim en compte que al municipi la indústria, tot i ser important, va perdent protagonisme i un nombre important dels treballadors han optat per jubilar-se, el sector de la construcció ha funcionat força bé fins ara i ha generat ocupació, i gairebé no hi ha activitat agrícola. A més, el sector serveis està sotmès a l'estacionalitat del calendari turístic, fet que provoca que durant els mesos de baixa activitat hi hagi un augment del nombre d'aturats.

Atur registrat per sector d'activitat. 2006



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat.

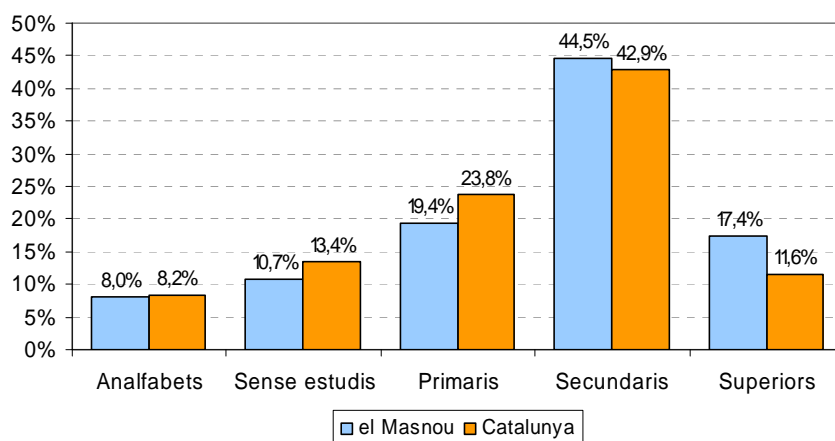
El darrer “Informe mensual sociolaboral: atur, contractació i empreses i afiliació” del Consell Comarcal del Maresme, publicat el desembre de 2006 mostra les darreres dades laborals del Masnou.

El darrer trimestre de l'any 2006 va acabar amb 726 persones aturades, el que representa sobre una població activa de 10.671 persones una taxa d'atur del 6,80%. Per als homes la taxa ha estat de 4,77%, mentre que per a les dones ha estat de 8,15%.

Per edats, la taxa d'atur es troba al voltant del 3 – 6% en tots els grups, exceptuant el grup de 55 – 59 anys amb un 12% i els majors de 60 anys amb un 20% d'atur. Entre els homes només el grup de més de 60 anys sobrepassa el 10% (14,3%), mentre que entre les dones hi ha tres grups, 50 – 54 (10,3%), 55 – 59 (20,4%) i més de 60 anys (14,8%) on la taxa és superior al 10%.

El grau de formació de les persones és un factor que amb més o menys grau influeix alhora de trobar una feina, i més encara una de qualificada. Les dades del darrer cens (2001) ens diu que el nivell del Masnou es troba un xic per damunt del nivell global de Catalunya.

Atur registrat per sector d'activitat. 2006



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE (Cens 2001).

El percentatge de ciutadans del Masnou amb estudis superiors acabats és gairebé 5 punts més alt que el de Catalunya. I, tot i que la diferència és menor, també el nivell d'estudis secundaris és superior. En canvi, el percentatge de població del Masnou amb estudis de primària o inferiors és inferior en gairebé 7,5 punts al de Catalunya. Les darreres dades del 2006 confirmen el fet que la població amb un millor nivell d'estudis té més possibilitats d'estar ocupada, ja que dels aturats existents a finals de l'any 2006 només un 10% tenien estudis superiors acabats, la resta o no tenien estudis o com a molt tenien secundària acabada.

Per mesurar el grau d'esforç que fa el municipi alhora de mantenir els seus residents ocupats al municipi i de crear llocs de treball s'utilitzen els nivells d'autocontenció i d'autosuficiència. Els nivells s'han mantingut en uns valors semblants en els darrers anys. Mentre que el nivell d'autocontenció és més aviat baix, aproximadament dos tercers parts de la població ocupada del Masnou treballen fora del municipi, el nivell d'autosuficiència és més aviat alt (una mica més de la meitat dels llocs de treball del municipi són ocupats per residents en el Masnou).

D'això es desprèn que al municipi hi falten llocs de treball (n'hi ha més o menys 4.500) per poder donar cabuda a tots els residents ocupats del municipi (gairebé 8.000)¹⁰.

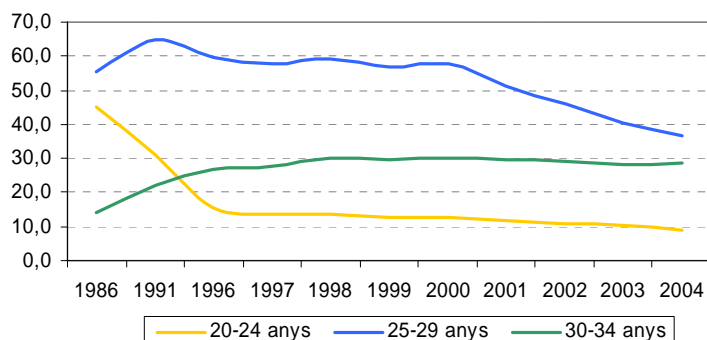
Taxa de nupcialitat

Aquest indicador serveix per mesurar a quina edat es casen les parelles i marxen a viure en parella. Però té un problema, cada vegada hi ha més població que marxa a viure sense casar-se o també sense haver-hi una relació de parella, sent per exemple simplement un grup d'amics els qui decideixen anar a viure junts (com veurem més endavant és un cas que està agafant cada cop més importància).

Tot i així sempre és interessant veure com, en els últims vint anys, tant els homes com les dones es casen menys. Cal destacar sobretot el grup d'edat de 20-24 anys i en els darrers anys el grup de 25-29 anys. En canvi hi ha un lleuger augment de la taxa de nupcialitat entre els 30-34 anys. Fet normal si tenim en compte que arriba més població a aquestes edats sense haver-s'hi casat abans. Tot i així no compensa el descens dels grups d'edat anteriors i la conclusió, com ja hem dit, és que hi ha menys gent que es casa.

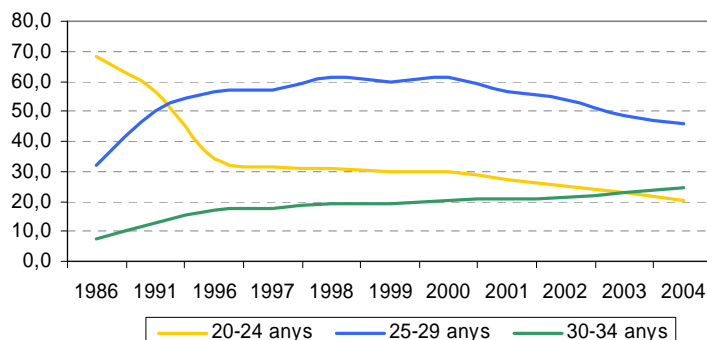
Taxa de nupcialitat dels homes entre 20-34 anys. 1986 - 2004

Teniu molta feina?



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

Taxa de nupcialitat de les dones entre 20-34 anys. 1986 - 2004

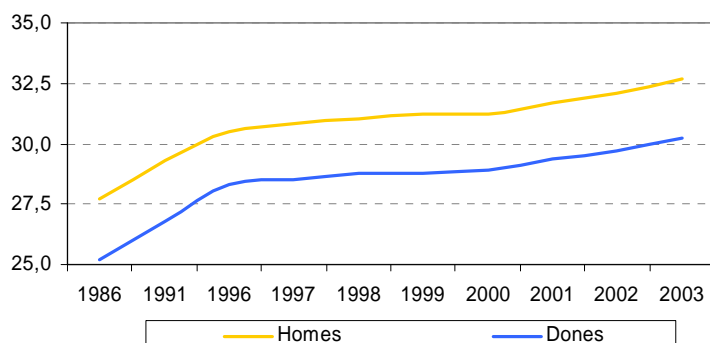


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

¹⁰ Dades extretes del Document de Síntesi d'indicadors del Masnou elaborat per la Diputació de Barcelona.

De la població que finalment arriba al matrimoni s'observa que l'edat a la qual hi arriben és cada cop més alta. L'edat mitjana dels darrers anys ha pujat sensiblement fins arribar als 32,7 anys per als homes i els 30,2 per a les dones.

Edat mitjana al matrimoni entre 20-34 anys. 1986 - 2003



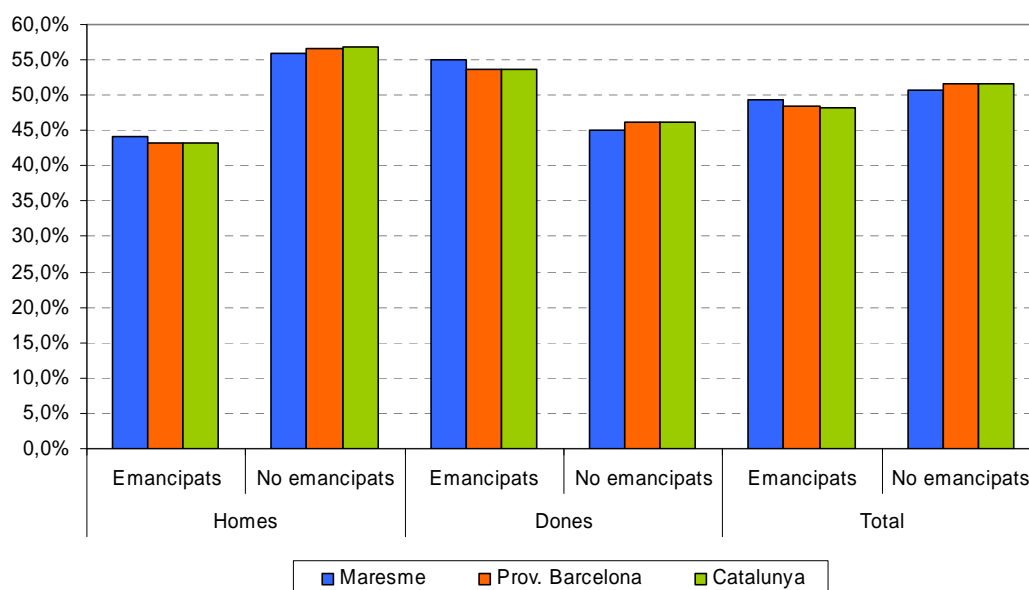
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

Taxa d'emancipació

Per intentar ser més precisos també es disposa de la taxa d'emancipació que mesura directament quanta població jove ha marxat de casa.

Tot i la falta de dades concretes per al municipi del Masnou, podem pensar que en tot cas no diferiran gaire de les mostrades per la comarca del Maresme, la província de Barcelona o de Catalunya. En tots tres casos es dona el cas que els homes tenen una taxa de més o menys 10 punts per sota de les dones. La raó és la diferència d'edat que tenen les parelles al emancipar-se, ja que normalment les dones, en emancipar-se, són uns 3 anys més joves. Tot i així les taxes són força baixes si les comparem amb les europees.

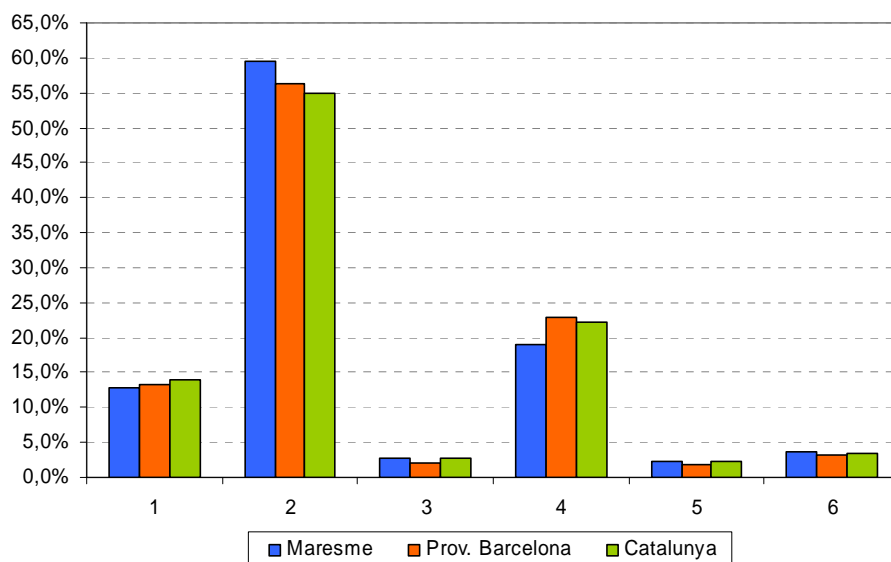
Taxa d'emancipació entre 20-34 anys. 2001



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE (Cens 2001).

Per últim veure com de la població jove emancipada, la gran majoria opta per viure en un habitatge de propietat i que, en una gran proporció, aquest està encara pendent de pagaments. Tot i així el nombre de lloguers és superior a la mitjana, encara que al Maresme el règim de propietat ha guanyat terreny al de lloguer.

Règim de tinença dels habitatges de la població entre 20-34 anys emancipada. 2001



- (1) Propietat per compra pagada totalment
- (2) Propietat per compra amb pagaments pendents
- (3) Propietat per herència o donació
- (4) De lloguer
- (5) Cedida gratis o a baix preu
- (6) Altres
- (7) Total

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE (Cens 2001).

Els motius que s'apunten a la baixa taxa d'emancipació, són la falta d'estabilitat professional en les edats joves, el problema d'accedir a un habitatge per falta d'ingressos i també pel fet que el jovent cada cop està més còmode vivint amb la família, on els seus costos es redueixen, les comoditats són diverses i on el tarannà familiar amb el pas dels anys ha permès que els joves s'hi sentin cada vegada més a gust.

1.3.2 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Amb l'objectiu d'analitzar la problemàtica dels sense llar i d'altres col·lectius en situació d'exclusió social o amb risc d'estar-hi, es presenta el següent informe d'acord amb els estudis quantitatius i qualitatius existents segons els professionals dels serveis socials de l'Ajuntament del Masnou.

La Llei 18/2007 defineix el sense llar com la persona o unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat (no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge) i pateix exclusió social efectiva a causa d'aquestes barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma, així com les persones que han estat objecte d'un desnonament per no poder pagar el lloguer.

Els Serveis Socials de l'ajuntament treballen dia a dia per als habitants del municipi i és la primera administració pública a on es dirigeixen aquests en busca de respostes per poder solucionar els problemes de diversa índole que tenen. Des d'aquest departament tenen l'opció d'escollar totes les consultes i mirar de resoldre'ls els problemes si és possible, si no ho és, els poden dirigir cap a d'altres organismes amb més recursos. Per tant, és el primer filtre, on arriben la majoria de problemàtiques del municipi i és una font d'informació valuosa.

Després d'una entrevista amb membres de l'equip tècnic dels Serveis Socials hem pogut reafirmar la idea inicial per la qual l'accés a l'habitatge, ja sigui de propietat o de lloguer, és complicat i cada vegada més difícil. Els símptomes percebuts des dels Serveis Socials són l'augment del nombre de desnonaments, que tot i no ser un fet alarmant ha anat en augment, al igual que el nombre de consultes de la població en relació a la possibilitat de rebre algun ajut per pagar el lloguer o el fet que cada cop és més normal unir-se dos o més persones sense relació de parentesc per comprar o anar de lloguer i així reduir els costos. En aquest cas, entre els immigrants aquesta tònica és més habitual a nivell nacional com es diu al "Informe sobre el mercado de la vivienda" publicat conjuntament per l'Escola Superior de Comerç Internacional (ESCI) de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i el Grup Tecnocasa, però ha augmentat el percentatge de població que recorre a aquest sistema. Més localment, al Masnou també s'estan donant més casos de grups d'amics i amigues naturals del Masnou que s'uneixen per poder emancipar-se.

Segons els Serveis Socials la problemàtica de l'habitatge és difícil de quantificar perquè hi ha persones i famílies que tenen més d'un problema i no sempre queda reflectit el problema de l'habitatge. Però gran part dels casos que arriben a l'ajuntament tenen relació directament o indirectament amb la problemàtica de l'habitatge, ja sigui perquè no troben un habitatge a l'abast o perquè les famílies es veuen obligades a destinar gran part dels seus ingressos a pagar la hipoteca o el lloguer i es queden amb poca renda neta per a altres menesters igualment necessaris (material escolar, transport, aliments, etc...). Comenten des del departament que s'estan trobant casos extrems on les famílies arriben a destinar el 80% i gairebé el 90% de la seva renda familiar a pagar la hipoteca o el lloguer. Aquests són els casos més greus i no és la norma habitual però sí que el cost pugui suposar el 60%. Aquestes situacions s'estan donant cada cop més i és un símptoma de que el problema s'està agreujant.

Un altre factor que s'apunta des dels Serveis Socials alhora de saber amb certesa el nombre de casos problemàtics relacionat amb l'habitatge és que tot i ser l'organisme més proper i al qual es dirigeixen primer els residents del Masnou no els arriben tots els casos. Sobretot es refereixen al fet que noten en la gent més jove falta d'expectatives a l'hora de trobar habitatge i poder així marxar de casa els pares, estan desanimats davant la situació actual i no troben que anant a l'ajuntament a demanar ajuda o informació puguin resoldre-ho. Per tant són casos que no queden registrats als Serveis Socials. Després també tenim els casos on un cert nombre d'immigrants s'ajunten per llogar un pis, però només una persona és la titular i la resta (amics o altres famílies) no queden registrades i per tant no tenen l'opció de demanar ajudes. Potser si tinguessin l'oportunitat de rebre algun tipus d'ajuda econòmica podrien viure en el seu propi habitatge.

Des dels Serveis Socials es diu que és més fàcil resoldre al municipi els problemes derivats de la falta de feina (inserció laboral) que els d'habitatge. És per això que acostumen a demanar a les famílies amb més d'un problema que intentin prioritzar el pagament del lloguer o de la hipoteca perquè així els serà més fàcil rebre alguna ajuda de l'ajuntament dirigida cap a un altre problema (material escolar, transport, etc...).

Per resoldre alguns dels aspectes relacionats amb l'habitatge, l'oficina local d'habitatge

disposa fonamentalment dels ajuts adreçats al lloguer que aprova la DGH de la Generalitat. Durant l'any 2006 l'oficina local d'habitatge va tramitar 67 peticions de les quals van ser acceptades 54 amb una mitjana de 200 € d'ajuda mensual. Des de l'ajuntament s'intenta, quan es pot, ajudar a les famílies que puntualment poden necessitar una ajuda econòmica per pagar un rebut del gas, d'aigua, etc.

Des de l'OLH s'intenta gestionar els instruments existents en matèria d'habitatge però òbviament els recursos i les possibilitats són inferiors a les desitjades. A més, en intentar aplicar altres eines que hi ha per pal·liar els problemes com són els ajuts de la Generalitat per posar en lloguer habitatges, es troben que els propietaris no reben les ajudes fins que han passat uns quants mesos, i això desmotiva a la gent a posar el pis en lloguer. Els ajuts municipals a la rehabilitació presenten un problema important: els propietaris han de pagar prèviament tots els costos de la rehabilitació i després reben els ajuts.

En termes generals es creu, des dels serveis socials i des de l'oficina local d'habitatge, que aquestes són eines vàlides però que la seva posada en pràctica ha de millorar.

D'altra banda, entre els recursos necessaris per fer front a la problemàtica de l'habitatge, hi ha també els habitatges per a casos d'emergència (desnonaments, esfondraments, etc...) que són gairebé nuls. Ara mateix compten amb dos habitacions (gràcies a acords amb centres privats), de les quals una es fa servir en casos de violència domèstica i l'altra per a gent gran. Tot i així hi ha la possibilitat (encara està en una fase inicial) d'adjudicar algun habitatge als Serveis Socials d'una futura promoció d'habitatges públics. Segons el personal amb aquests dos habitatges podrien donar resposta a problemes puntuals, però deixen clar que no és la solució definitiva ni la més idònia. Una família amb problemes d'habitatge la poden acollir durant un temps limitat i és probable que després d'aquest temps el problema persisteixi.

Des dels Serveis Socials es posa èmfasi en que la principal solució al problema és fer més fàcil l'accés als habitatges. I per això calen molts més habitatges protegits. També ens han proporcionat dades del seguiment que anualment realitzen sobre les problemàtiques detectades al municipi i que en tenen constància. Aquests casos, per un motiu o un altre poden ser considerats com població en risc d'exclusió social.

Problemàtiques detectades pels Serveis Socials. Nombre de casos per àmbits. 2001-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Habitatge	21	36	34	44	44	45
Econòmiques	533	484	597	557	603	426
Laborals	325	382	642	540	658	307
Mancances socials	86	143	206	156	207	197
Salut	232	209	250	177	219	408
Disminucions	39	65	114	66	78	84
Drogodependències	22	15	34	42	44	29
Problemes d'aprenentatge	104	94	124	86	95	97
Violència i maltractaments	57	28	28	38	39	47
Altres	18	6	9	9	14	65
Total	1.437	1.462	2.038	1.715	2.001	1.705
% població	6,8%	6,9%	9,7%	8,0%	9,2%	7,8%

Font: Serveis Socials Ajuntament del Masnou.

En vista dels resultats podem dir que entre un 6,8% i un 9,7% de la població del municipi, segons l'any, es pot incloure dins del grup de persones en risc d'exclusió social amb diferents graus de gravetat. Per altra banda val a dir que és difícil determinar el nombre d'habitatges necessaris per als col·lectius de major risc.

I com es pot observar en la taula, els casos directament relacionats amb l'habitatge són pocs (manca d'habitatge, manca de serveis com l'aigua, el gas o l'electricitat, manca d'equipament sanitari i d'estrís domèstics imprescindibles per satisfer les necessitats bàsiques, estructura deficient de l'habitatge amb barreres arquitectòniques, amuntegament, barraquisme – quan les condicions mínimes d'habitabilitat no es compleixen - i desnonaments). Però com ens han comentat des dels Serveis Socials això no significa que el problema sigui poc important. Una unitat de convivència pot tenir diversos problemes que poden ser catalogats en diverses problemàtiques però només se'n tria una i normalment no és la de l'habitatge.

Per tant, les problemàtiques econòmiques i laborals poden ser vinculades directament amb el problema de l'habitatge. Fins i tot les persones que presenten problemes de salut (malalties físiques, malalties cròniques, malalties mentals, etc.) poden acabar tenint problemes d'habitatge.

Hem de recordar que una de les característiques de la problemàtica de l'habitatge al municipi és la difícil obtenció d'informació de primera mà, sobretot de la gent més jove, perquè no hi ha cap registre on quedi constància del seu problema.

La següent taula serveix per reflectir la situació general al municipi en relació a les necessitats dels veïns i les ajudes prestades. Cal destacar l'augment progressiu del nombre de consultes per informació i orientació, alhora que els casos de prevenció / inserció, la tramitació d'expedients familiars i les prestacions econòmiques. Tot fa indicar que cada vegada hi ha més població amb necessitats de diversa naturalesa (no només en habitatge), i això fa preveure que, de cara al futur, si la situació no varia en quan a l'accés a l'habitatge (preus alts, tipus d'interès alts, etc...), el problema es pot agreujar.

Prestacions d'Atenció Social Primària dels Serveis Socials. 2001-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Informació i orientació	801	916	1.060	1.219	1.389	1.426
Ajuts a domicili	33	32	34	33	31	70
Homes	10	14	s.d.	9	8	14
Majors de 65 anys	70%	64%	s.d.	67%	75%	43%
Dones	23	18	s.d.	24	23	56
Majors de 65 anys	78%	89%	s.d.	79%	91%	89%
Ajudes prestades ⁽¹⁾	152	109	69	78	67	93
Majors de 65 anys	74%	76%	84%	77%	72%	78%
Allotjament alternatiu	1	5	3	5	11	2
Prevenció / inserció	496	864	984	940	932	1.426
Total usuaris	1.331	1.817	2.081	2.197	2.362	2.924
Expedients familiars	125	123	475	470	475	561
Prestacions econòmiques	465	506	485	s.d.	779	s.d.
Despesa	52.914	60.102	57.370	s.d.	111.398	129.851
Mitjana (€ per prestació donada)	113,8	118,8	118,3	s.d.	143,0	s.d.

1. cada usuari pot rebre varis tipus d'ajut
Font: Serveis Socials Ajuntament del Masnou.

Per últim, en la següent taula es posa de manifest que des de les administracions públiques s'està intentant donar resposta a l'augment de les necessitats socials destinant-hi cada any més recursos econòmics.

Despesa anual (€) dels Serveis Socials i % de font de finançament propi. 2001-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Despesa dels Serveis Socials	222.291	242.900	237.427	294.894	385.523	410.618
Augment anual (%)	-	9,3%	-2,3%	24,2%	30,7%	6,5%
Font de finançament propi (ajuntament)	82,4%	83,1%	70,1%	72,6%	65,0%	62,9%

Font: Serveis Socials Ajuntament del Masnou.

Els Serveis Socials també ens han proporcionat un informe (resultats provisionals) encarregat per la mateixa Diputació de Barcelona¹¹ en la qual es pretén fer una diagnosi de les necessitats socials del Masnou, detectades a partir d'un estudi sociològic de percepció de la ciutadania en general i de persones que per la seva posició estan qualificades per emetre una valoració.

En el document, entre moltes altres coses, s'explica la percepció que tenen el joves respecte el tema de l'habitatge. Segons l'estudi els joves creuen que l'arribada de població d'altres municipis està fent que el Masnou s'estigui convertint en una ciutat dormitori de classe alta, provocant que el preu de l'habitatge augmenti de forma notable. I això, tenint en compte el nivell mig-baix d'ingressos del col·lectiu jove, els impedeix entrar en el mercat de l'habitatge i poder emancipar-se.

Un fet rellevant que queda reflectit en l'informe és quan diuen els joves que tot i tenir coneixença de la Borsa d'Habitatge de l'ajuntament i d'apuntar-s'hi, no creuen que sigui la solució perquè al municipi hi ha molt poc lloguer i és molt car.

Respecte la gent gran, majors de 65 anys, l'informe conclou que s'infravalora el nombre de casos d'aquest col·lectiu amb necessitats o problemàtiques. La raó és que hi ha un nombre d'aquests casos que només arriben a coneixement de l'ajuntament quan s'han deteriorat molt i gràcies a la intervenció de veïns i de la policia. Entre els problemes que s'enumeren que té la gent gran hi ha la problemàtica de pagar el lloguer de l'habitatge, sobretot entre aquells que viuen sols o soles, com a conseqüència de les reduïdes pensions.

També el col·lectiu dels immigrants tenen problemes per accedir a un habitatge segons l'estudi. També troben els preus de lloguer i venda molt cars, però a més tenen l'agreujant que molts propietaris desconfien d'ells i no els volen llogar habitatges.

Enquesta Municipal d'Actuació en Matèria d'Habitatge

Aquesta enquesta s'ha realitzat per encàrrec del Síndic de Greuges i per tal de conèixer les necessitats ciutadanes del municipi en relació a l'habitatge. Són dades que es poden relacionar directament amb les extrems dels Serveis Socials, però amb el punt a favor que és una enquesta homogènia per a tots els municipis de la qual s'intenta treure un perfil socioeconòmic precís de les persones que cerquen ajuda per trobar un habitatge.

Les dades recollides durant l'any 2006 són les següents:

¹¹ "Estudi de detecció de necessitats socials al Masnou". Maig de 2006. Encarregat per l'Àrea de Benestar Social de la Diputació de Barcelona al Col·legi de Doctors i Llicenciats en Ciències Polítiques i Sociologia de Catalunya. Investigació realitzada entre els mesos d'abril de 2005 i març de 2006 i dirigida pel sociòleg Teodor Mellén i la sociòloga Carmen Pérez.

Casos sol·licitants dels serveis d'habitatge. Sexe.

Sexe	Població total	casos	%
Dones	11.392	114	1,0%
Homes	10.593	70	0,7%
Total	21.985	184	0,8%

Veiem que hi ha més dones que homes que sol·liciten ajuda en els serveis d'habitatge. Per al conjunt de tot el municipi un 0,8% ha buscat aquest tipus d'ajuda.

Casos sol·licitants dels serveis d'habitatge. Edat.

Edat	Població total	casos	%
0 a 17 ^(*)	4.032	0	0,0%
18 a 34	5.512	114	2,1%
35 a 64	9.176	60	0,7%
65 i +	3.265	10	0,3%
Total	21.985	184	0,8%

*La franja d'edat de 0 a 17 no s'ha d'anotar pel que fa als casos sol·licitants dels serveis d'habitatge i a les persones que representen aquests casos.

El grup de sol·licitants entre 18 i 34 anys és el més nombrós i més d'un 2% han anat als Serveis Socials en busca d'ajut en aquest sentit.

Casos sol·licitants dels serveis d'habitatge. Lloc de procedència.

Lloc de procedència	Casos
Municipi	98
Resta de Catalunya	29
Resta de l'Estat Espanyol	12
Fora de l'Estat Espanyol	45

Més de la meitat dels casos pertanyen a gent nascuda al municipi (53,3%), però cal destacar que una quarta part dels casos corresponen a població estrangera.

Casos sol·licitants dels serveis d'habitatge. Origen dels estrangers.

Origen dels estrangers	Casos
Unió Europea	6
Resta d'Europa	1
Amèrica del Sud i Central	25
Magreb	11
Àfrica Subsahariana	0
Àsia i Oceania	2

D'aquests estrangers els sol·licitants més nombrosos són llatinoamericans seguits a certa distància pels magrebins.

Sol·licitants dels serveis d'habitatge. Tipus de llar.

Tipus de llar	Casos
Homes sols	36
Dones soles	38
Parelles sense fills/es	35
Parelles amb fills/es	43
Famílies monoparentals cap de família dona	24
Llars múltiples	8

Per tipus de configuració de la llar observem que no hi ha una en concreta que destaquí per damunt de la resta, tots els tipus de llar poden ser potencialment igual sol·licitants dels serveis d'habitatge.

Sol·licitants dels serveis d'habitatge. Principal activitat econòmica del nucli o a la llar.

Activitat econòmica	Casos
Sector Agrari	2
Indústria	15
Construcció	14
Comerç	16
Serveis	47
Servei domèstic	16

L'activitat dels serveis destaca, per damunt de la resta, com a principal activitat econòmica de la llar. Fet normal si, com hem vist anteriorment, tenim en compte que al municipi la població activa es dedica majoritàriament al sector terciari.

Sol·licitants dels serveis d'habitatge. Ingressos.

Ingressos	Casos
Fins a 18.961,76€ (any)	157
Entre 18.961,76€ (any) i 26.546,47€ (any)	22
Entre 26.546,47€ (any) i 41.715,88€ (any)	5

Com era d'esperar la immensa majoria de sol·licitants tenen un poder adquisitiu reduït i el 85% diuen que tenen menys de 19.000 € a l'any.

Sol·licitants dels serveis d'habitatge. Origen principal dels seus ingressos.

Origen dels ingressos	Casos
assalariats per compte aliè	118
assalariats per compte propi	14
prestacions d'atur	11
RMI (Renda Mínima d'Inserció)	4
Pensions contributives	9
Pensions no contributives	4

economia submergida	9
sense ingressos	12
altres	3

Aquí també la immensa majoria diuen que són assalariats per compte aliè. Però trobem població en atur, amb pensions contributives i no contributives i fins i tot amb ingressos procedents de l'economia submergida o sense ingressos.

Informe distribució personal de la Renda i risc de pobresa 2004

Les xifres publicades a l'informe de la distribució personal de la renda i de risc de pobresa 2004 (26 de juliol de 2006) pel qual segons l'Institut d'Estadística, a Catalunya, i considerant el llindar d'ingressos anuals per sota el qual una persona entra en àmbit de risc és de 7.569.-€ nets anuals, ens aporten les següents dades:

Risc de pobresa. Informe 2004

	Catalunya	Espanya
Renda mitjana neta anual	13.887,20	11.708,30
Renda mediana neta anual	12.615,50	10.464,50
Taxa de població que viu sota ell llindar	17,7	19,9

Font: Idescat. Informe distribució personal de la Renda i risc de pobresa 2004.

Classificació segons ETHOS-FEANTSA

I per últim, podem fer una aproximació per identificar les persones i els col·lectius en situació o risc d'exclusió social a partir de les categories establertes en la tipologia europea d'exclusió residencial ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) elaborada per FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri). La classificació divideix en dos grups els col·lectius afectats, *Sense llar i altres persones en situació de risc d'exclusió social*, i *Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social*.

A partir de les dades facilitades pels serveis socials juntament amb les d'Idescat i del Cens 2001 en resulta la següent taula.

Col·lectius	Definició/mètode de càlcul	Font	Nombre persones	Indicador*
A. Sense llar i altres persones en situació d'exclusió social				
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis Socials	2	0,009
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments o institucions assistencials	Serveis Socials	1	0,005
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis Socials	17	0,077
Total exclusió residencial			20	0,091

B. Col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social				
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centre d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis Socials	8	0,036
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Cens, padró	174	0,82
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Cens, padró	273	1,29
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	Serveis Socials	39	0,177
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis Socials	75	0,341
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT	856	0,390
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis Socials	35	0,159
	Nombre de persones preses o ex-preses	Serveis Socials	4	0,018
Total col·lectius vulnerables		100%	1.464	6,75
		30%	439	2,03
TOTAL		100%	1.484	6,84
		30%	459	2,12

* en tant per cent

Si agafem tot el conjunt del grup B més el grup A, tenim que un 6,8% estaria inclòs en el grup de persones en situació o en risc d'exclusió social. Però si del grup B (el grup amb menys risc) considerem que només un 30% tindrà necessitat de places en allotjaments o habitatges protegits obtenim un percentatge del 2,2%. Aquest percentatge final és el que correspon al grup de persones que no accedeixen a cap tipus d'HPO i queden inclosos en el grup de Lloguer Assequible (13,37%) de les taules resultants del capítol 2.1.1 on es defineixen els graus d'exclusió del mercat de l'habitatge segons la renda familiar.

1.4 DEMANDA D'HABITATGE

Introducció

El PLH parteix de les projeccions demogràfiques per tal d'estimar les necessitats d'habitatge, aquesta és la manera més fiable de fer-ho. Però cal recordar que la demografia és una variable interdependent amb tota la resta i, per tant, per a respondre a la pregunta de quants habitants hi haurà al Masnou per tal de planificar la demanda d'habitatge, cal respondre també amb una pregunta: - Veiem quants habitatges hi ha, o hi haurà, i estimarem quants habitants tindrà més o menys.

A més, l'anàlisi del mercat d'habitatge al Masnou s'ha de fer tenint en compte aquells aspectes que influeixen tant en la quantitat i tipologia de l'oferta d'habitatges, com en el perfil dels demandants i la tipologia de l'habitatge demandat. Són els factors socioeconòmics que intervenen en les característiques de l'oferta i demanda d'habitatge.

D'una banda la diversificació de les modalitats de família provoquen sens dubte alternacions substancials en els càlculs de les llars. No en va, la sociologia utilitza ja termes com el d'*unitats de convivència* més que *unitats familiars*. La tendència dels darrers anys ha estat, entre d'altres, la disminució del nombre de persones per llar i per tant, la necessitat de major nombre d'habitatges per a la mateixa població. Una altra tendència ha estat també la reducció de la superfície dels habitatges produïts.

D'altra banda el creixent retard de l'edat d'emancipació dels joves, sovint vinculat a l'habitatge, ha modificat també certs aspectes del mercat d'habitatge.

Independentment de l'exposat anteriorment, i menys previsible, ha estat el fenomen migratori, que, en molt poc temps, ha fet repensar i tornar a calcular moltes de les previsions i que, sens dubte, provoca desajustos a curt termini.

L'increment de la permeabilitat de l'oferta i demanda entre municipis degut a les millores de les xarxes de comunicació ha ampliat les modalitats i tipologies de sistema de les relacions treball – oci – residència.

En darrer terme l'evolució del sector financer, i fins i tot els aspectes fiscals lligats a l'adquisició o lloguer d'un habitatge, han acabat d'aplanar el camí al procés de l'anomenada bombolla immobiliària. La comparació dels preus de les quotes hipotecaries amb els lloguers de mercat, com a mecanisme fonamental entre lloguer i adquisició, han adreçat gran part de l'estalvi de les famílies a adquirir nous habitatges.

Tot plegat fa que les variables interactuïn entre elles i per tant l'anàlisi és multivariant.

És per això que en apartats anteriors s'ha elaborat l'estudi de les variables poblacionals i s'han elaborat les projeccions de creixement demogràfic i evolució del nombre de llars.

S'entén però que per al Masnou, com en qualsevol municipi d'àmbit metropolità, la demanda d'habitatge no ve determinada exclusivament per les necessitats de la seva població resident, i l'oferta no és només per a població del propi municipi. En realitat no existeix un mercat propi i potser moltes de les respostes a les possibles solucions del municipi s'hauran d'enfocar des d'aquest punt de vista supramunicipal. Qualsevol operació d'habitatge a Teià, Tiana, Montgat, Alella, Premià de Mar i Premià de Dalt és una alternativa a l'oferta existent al Masnou.

Les posteriors estimacions de demanda fonamentades en el creixement demogràfic no poden ser més que un intent d'aproximar-nos a un anàlisi de les dades disponibles però en cap cas poden representar una realitat molt complexa.

Per tant les projeccions poden ser un tant febles perquè estem en front d'un creixement demogràfic que depèn gaire bé només dels moviments migratoris.

En tot cas, el més important és deixar clar que les projeccions no són prediccions. La projecció que es presenta és una eina que ens permet veure la situació futura, amb les dades disponibles, i extreure conclusions sobre la situació que caldria esperar. En definitiva, projectar implica fer hipòtesis en funció de diferents escenaris i per tant intentar preveure l'evolució de diferents paràmetres com ara la natalitat, la mortalitat, i sobre tot els moviments migratoris.

Tot seguit es mostren els resultats d'una sèrie d'entrevistes realitzades a un seguit d'immobiliàries del municipi en relació a la situació del mercat d'habitatge.

ENTREVISTA QUALITATIVA, IMMOBILIÀRIES

Metodologia

S'han realitzat entrevistes amb els responsables, delegats o directors de les agències immobiliàries.

L'objectiu ha estat poder conèixer de primera mà la realitat, del dia a dia, de l'evolució dels darrers temps al municipi del mercat de l'habitatge, característiques dels demandants, tipus d'habitatge ofert, perspectives de futur, etc.

Les entrevistes realitzades tenen un gran valor. S'han fet a professionals que coneixen molt bé la dinàmica i les problemàtiques del mercat de l'habitatge al municipi i la situació actual.

Les entrevistes s'han dut a terme en el mes de febrer i març de 2007 a les mateixes agències immobiliàries, a persones que pel seu càrrec (director, delegat d'oficina, etc.) li ha estat permès atendre'ns.

La duració de les entrevistes no ha estat inferior als 30 minuts. Els resultats han estat molt positius malgrat la disparitat i tipologies de les agències existents. Tant podien ser empreses d'una sola oficina com podien tractar-se d'empreses amb representació a diversos indrets de Catalunya, tot i que en el municipi només hi hagi una d'oficina. Però tots coincideixen en que el seu àmbit de treball per al Masnou no és limita només al propi municipi, sinó que tenen en consideració també els municipis del Maresme, Barcelona ciutat i rodalies.

Les agències que han col·laborat són les següents:

Berhouse 2005; Gestión inmobiliaria	Finques Meslloc
Don Piso	Finques Ocata
Expofinques	G Dos; Gestió immobiliària
Fincas Cayuela	Grupo Kirstad; Promotora inmobiliaria
Fincas Domenech	Maresmes; Inmobles & transaccions
Fincas Espadas	Més 9; Assessors immobiliaris
Finques Abelló	Set Claus
Finques Estudi Immobiliari	Vázquez asesoria inmobiliaria

Resultats

La particularitat de fer entrevistes personalitzades a diferents agències immobiliàries és que sorgeixen dos tipus d'informació, aquella que resulta més o menys comuna entre tots els entrevistats i la que és particular, singular, de cada oficina. Seguidament es mostra un resum de tot plegat.

La idea principal, en la qual tots coincideixen, és que per diferents motius el mercat de compra – venda d'habitatges al municipi està una mica estancat. Els habitatges tarden més en vendre's i els preus estan al seu límit màxim. Això lligat al comportament a l'alça dels tipus d'interès dels darrers mesos ha provocat que la població tingui més reticències alhora d'aventurar-se a comprar i, quan ho intenten, es troben que els bancs no els concedeixen la hipoteca.

Segons els delegats entrevistats, els bancs i les caixes s'han posat durs alhora de concedir hipoteques i és aquí on s'ha notat el descens de clients, perquè a moltes parelles, sobretot joves, no els hi són concedides les hipoteques. Una immobiliària en concret xifra en un 60% les peticions rebutjades.

Des de fa mig any els preus dels habitatges s'han estancat o fins i tot en alguns casos, no gaires però, han disminuït tornant a preus de dos anys enrere (60.000 € menys) i ara es troben en els casos més austers al voltant dels 270.000 € gràcies a que els taxadors, per ordre del Banc d'Espanya, han començat a taxar el m² dels habitatges a un preu inferior al que hi havia fins ara, i a l'esmentat augment dels tipus d'interès (per sobre del 4%). Algunes agències immobiliàries creuen que encara haurien de baixar més els preus, per situar-se al voltant dels 230.000 €, perquè puguin ser accessibles a la població autòctona. Algunes immobiliàries han avisat als seus clients que volen vendre el seu habitatge que les seves expectatives són exagerades i que haurien de reduir les seves pretensions econòmiques, però es troben que molts que venen el seu pis ho fan per poder accedir a un altre de superior categoria i més car i no volen renunciar a uns diners que ja tenen invertits en la compra d'aquesta futura vivenda. Mentre abans el preu del mercat el marcava el de segona mà, ara diuen que és l'obra nova qui marca el preu del m² i la segona mà s'adapta i puja preus per ajustar-se. Fet il·lògic segons les immobiliàries si tenim en compte que els pisos de segona mà són de menys qualitat, amb casos de problemes estructurals, falta d'ascensor o calefacció entre altres coses. A més en el municipi, i sempre segons algunes agències, hi ha bastants casos d'aluminosis.

Un dels aspectes que ens han fet notar les diverses agències és que dins el municipi hi ha poca oferta d'habitatges de 60 – 70 m² en el mercat, que juntament amb la forta demanda existent d'aquest tipus d'habitatge contribueix a que els preus estiguin per damunt del preu normal de mercat. Són precisament els habitatges als quals volen accedir els joves del Masnou. Els pisos més petits van destinats normalment a gent de fora el municipi perquè segons les agències immobiliàries la població autòctona està ben acostumada a un tipus d'habitatge i les seves expectatives, quan en busquen un, són altes. També comenten que cal molt habitatge social i que l'obra nova és molt cara. Creuen en general que aquesta hauria de ser de menys superfície i més senzill perquè els preus siguin més accessibles.

En quan a la tipologia dels compradors destaquen les parelles joves que en alguns casos tot i tenir tots dos feina amb un bon sou (renda familiar màxim 3.000 € o 3.500 en alguns casos) i gràcies a avals familiars poden comprar.

Però per a la gran majoria els és impossible ja que, excepte en alguns casos, aquest és el preu mínim que es troba al municipi i, des de fa ja uns anys, molts joves marxen a municipis del Vallès o del Maresme nord com Pineda, Arenys de Mar, Mataró, Malgrat, etc.

Per la seva banda la gent gran del municipi es troba amb un inconvenient afegit, l'orografia del Masnou. L'impediment que suposa per aquesta gent moure's amb facilitat els obliga a marxar a un altre habitatge a primera línia de mar, fet improbable perquè els preus són superiors, a anar a un altre municipi com Blanes o Pineda o a quedar-se allà on són però patint pèrdua de qualitat de vida. Això podem relacionar-ho amb el fet que a la part alta del municipi, els Ametllers i en altres zones, hi ha habitatges que no tenen ascensor i aquest fet influeix encara més negativament en aquesta qualitat de vida.

Per altre banda la "fugida" de població autòctona cap a altres municipis provoca l'arribada de nous habitants de Barcelona i municipis veïns que normalment tenen més poder adquisitiu al poder vendre's el seu habitatge a un preu de mercat de Barcelona. Aquests compradors, normalment d'edats superiors als 40 anys, es dediquen més al mercat de pisos mitjans i grans i a cases, aquestes darreres amb una oferta considerable al municipi i que van dels 600.000 € en endavant. Juntament amb la gent del municipi de la mateixa edat que també opta per canviar l'habitatge que tenen per un altre de més confortable, formen el grup més important dins del mercat immobiliari ara mateix, en detriment cada cop més de la gent més jove. Tots aquests moviments de població entre municipis segons les agències immobiliàries està fent que el Masnou hagi perdut vida al carrer, perquè tots aquests nous habitants treballen a Barcelona i tenen el seu entorn social de familiars i d'amics fora del Masnou.

La influència de la població immigrant que es dona en altres municipis catalans no es dona al Masnou. Segons les agències immobiliàries el municipi té una bona reputació (tot i la falta d'ambient que alguns afirmen tenir) com a municipi per anar-hi a viure i això es paga amb preus més alts alhora de comprar un habitatge. Per aquest motiu la població immigrant, amb excepció d'alguns casos, principalment europeus comunitaris, o d'altres amb un estatus social elevat, no és gaire important en els darrers anys dins del mercat de compra – venda de l'habitatge.

Per últim també trobem un sector que, tot i no ser el més nombrós, està consolidat i que està format per dones i homes que es separen i/o es divorcien de la seva parella i han de buscar un nou habitatge. Normalment, segons diuen les agències consultades, les parelles opten per vendre el pis en comú i després cadascú busca una nova vivenda. Hi ha qui opta primer per buscar un habitatge de lloguer, tot i que el més habitual és intentar trobar un habitatge de compra amb una o dues habitacions, depenent de si la parella té fills o no. El fet que amb les mateixes nòmines s'hagin de costejar dos vivendes implica que els objectius en termes de superfície de l'habitatge, nombre d'habitacions, serveis disponibles, etc. no poden ser gaire alts. Per aquest motiu els és difícil aconseguir un habitatge.

Respecte el mercat del lloguer dins del municipi, ens trobem com passa en la majoria de municipis, que no n'hi ha o és poc important. La demanda de lloguer és, segons algunes immobiliàries, força important i més en els darrers anys en els quals es veu el lloguer com una alternativa a la compra, però hi ha dos causes que impedeixen que fructifiqui aquest mercat. Primer, els lloguers demanats pels propietaris de l'immoble que oscil·len entre els 750 – 800 € per pisos de 70 m² (tot i que se'n poden trobar per 650 – 700 €), i segon perquè els propietaris desconfien dels llogaters, dels quals es diu que no paguen a temps ni tenen cura de l'habitatge, i per tant prefereixen tenir abans el pis buit.

A més és en aquest sector, el del lloguer, cap a on es dirigeixen la majoria d'immigrants que arriben (bàsicament xinesos, marroquins i sudamericans) però es troben amb el problema

que molts propietaris desconfien d'ells i posen moltes dificultats perquè finalment puguin llogar la vivenda.

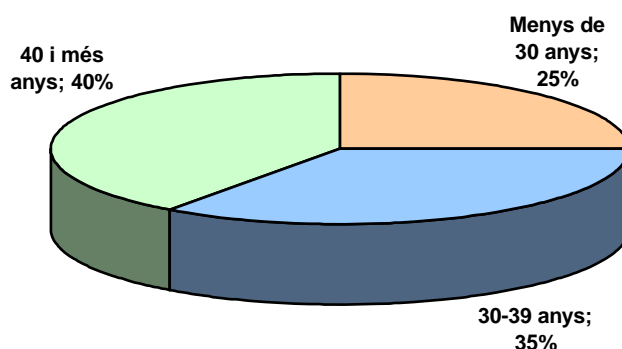
En el sector del lloguer, a banda dels immigrants, hi ha dos tipus de clients més, aquelles persones i/o famílies que, per motius econòmics, no poden comprar i decideixen esperar a més endavant o buscar un habitatge de lloguer, sempre i quan no sobrepassi els 650 – 700 €, i aquelles persones que estan de pas pel municipi i que arriben al Masnou per un període de temps determinat i sovint el motiu és la feina, però dins del còmput total del mercat immobiliari representen un nombre poc significatiu.

Per regla general aquell propietari que posa un pis a llogar en condicions normals de preu i condicions de l'habitatge, el lloga de seguida ja que hi ha llistes d'espera.

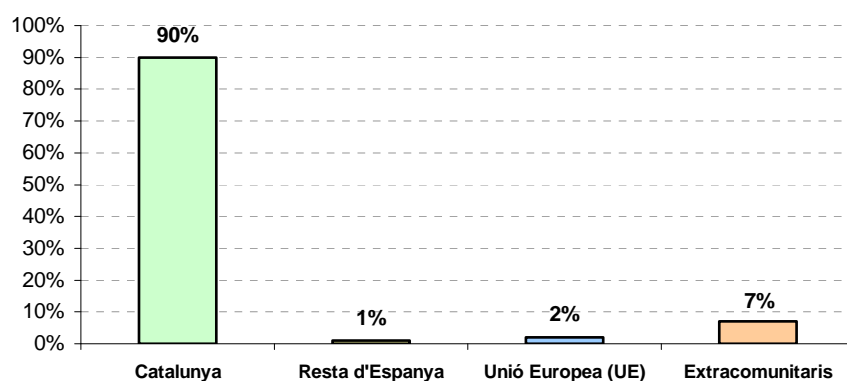
En resum, les perspectives de futur no són gaire optimistes per a les immobiliàries, amb un mercat aturat, amb menys nombre de transaccions i amb els preus si més no estancats. Fins i tot dos oficines pertanyents a grans empreses s'han vist obligats a tancar al municipi. Les darreres notícies publicades en alguns mitjans de comunicació per les quals es confirma la “crisi” del sector i que auguren un descens dels preus està fent que molta gent que buscava habitatge decideixi esperar-se un temps per veure si es fan realitat les prediccions i poden comprar una vivenda a més bon preu. Pel mateix motiu podríem dir que per als compradors aquesta aturada del mercat és un fet positiu però queda compensat per la dificultat alhora d'accedir a una hipoteca i els alts tipus d'interès. Diverses agències ens diuen que les parelles joves estan molt desanimades i que no tenen expectatives de poder accedir a un habitatge.

A partir de les diverses opinions extretes de les esmentades entrevistes i a títol de conclusió enumerem les característiques més destacables del mercat immobiliari del Masnou:

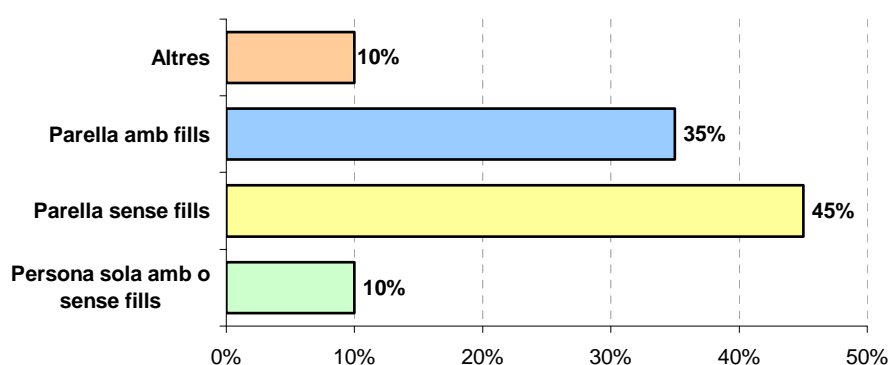
- La tipologia de persones que busquen habitatge al municipi abasta totes les edats. Tots són demandants d'habitatge, des de la parella jove de 25-30 anys, fins a les parelles de 40-50 anys i més edat, així com la gent d'edat avançada que, fonamentalment per motius de salut i comoditat, cerquen un nou habitatge.



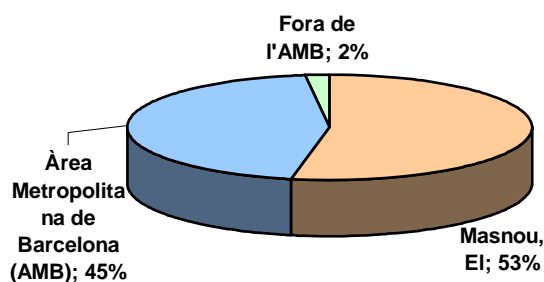
- Els clients bàsicament són catalans, del propi municipi o dels municipis veïns i Barcelona ciutat. Els immigrants que arriben són majoritàriament extracomunitaris.



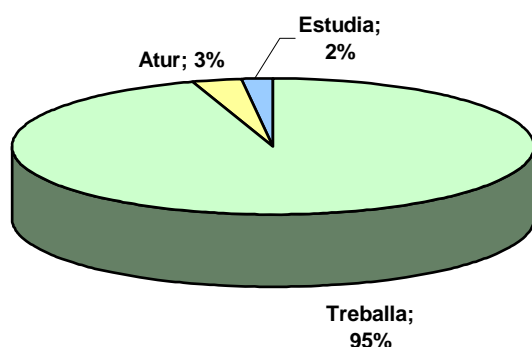
- Aquest mateixos clients són, com ja hem dit anteriorment, parelles joves i no tant joves, amb fills i sense fills. També es donen els casos de persones soles i de grups sense parentesc (amics).



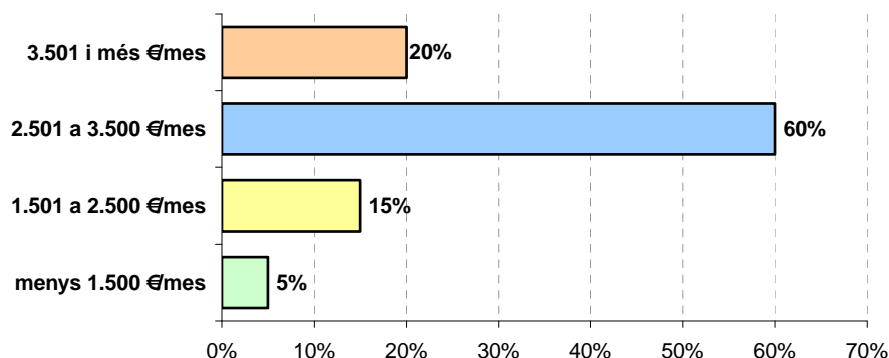
- En l'actualitat, mentre busquen habitatge nou, hi ha un nombre important que viu al Masnou, però no és menys important el grup de persones que viuen a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ja sigui Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Sant Adrià del Besòs, Barcelona, o de municipis veïns del Maresme com pot ser Alella, Teià, Montgat, Premià o Mataró.



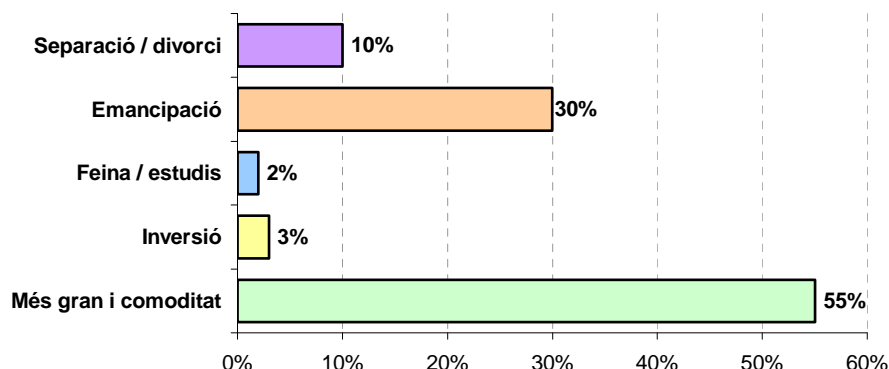
- Com era d'esperar dins del perfil dels demandants la immensa majoria es troben dins del grup de població activa i treballen. Són escassos els que estan a l'atur o bé estudien.



- Un 60% aproximadament dels clients ingressen entre 2.500 i 3.500 €, és a dir que estan en el límit de poder accedir a un habitatge. Segons les immobiliàries consultades es necessita un mínim de 3.000 € de renda familiar mensual per poder obtenir una hipoteca. El problema és que hi ha un 20% que afirmen tenir menys ingressos encara i també un 20% obtenen més de 3.500 € al més.

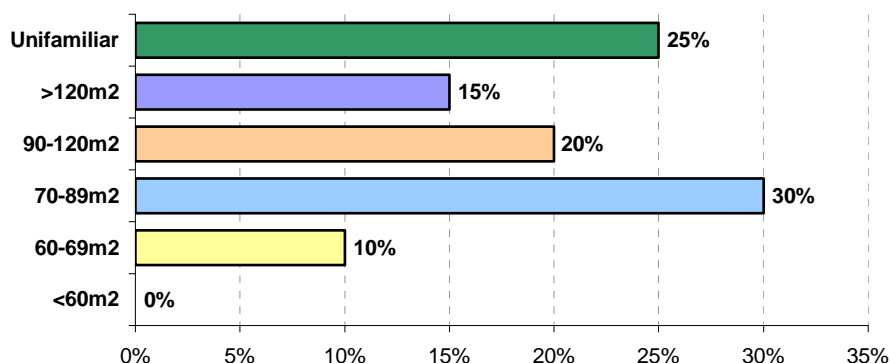


- La principal motivació que porta a la gent a buscar un habitatge és aconseguir una vivenda més gran o més còmoda. Una tercera part ho fa per poder emancipar-se i aproximadament un 10% com a resultat del trencament de la parella.

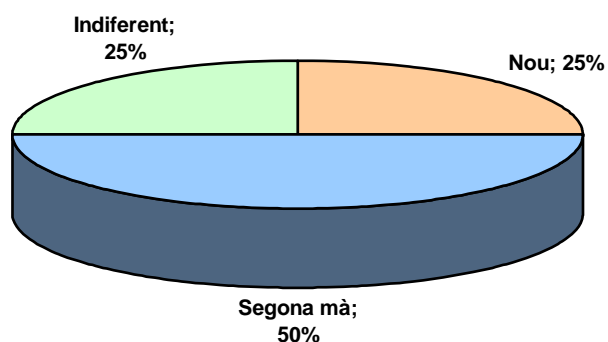


- La superfície d'habitatge demandat sobrepassa les possibilitats econòmiques dels adquirents al Masnou. Un de cada tres diu que vol un pis de més de 90 m² i un 25% més vol un habitatge unifamiliar. Entre aquests hi són les famílies nombroses i els qui tenen un poder adquisitiu més alt. Però també tenim que un 40% vol, o es conforma, amb un habitatge entre 60 i 90 m². Són sobretot gent jove i aquells altres que, amb els recursos econòmics que

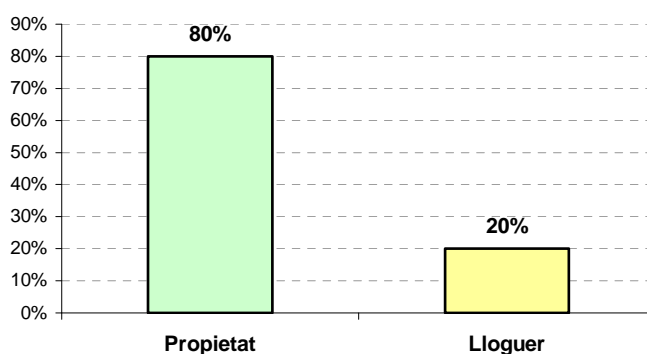
tenen, no poden aspirar a més. Com és normal les persones volen habitatges grans amb espai suficient, però com això depèn directament del pressupost de cada família, s'han d'adaptar a aquest.



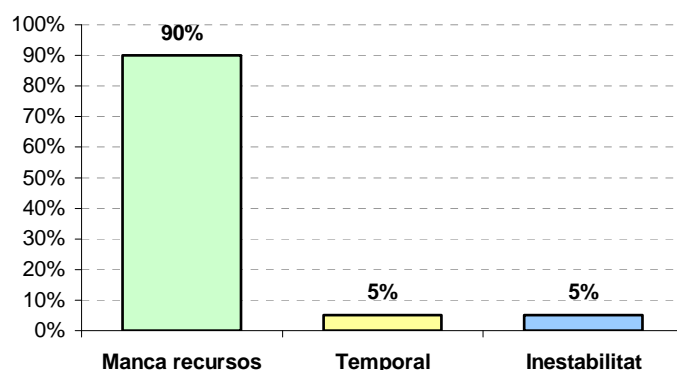
- Un 50% busca un pis de segona mà, mentre que un 25% el vol d'obra nova.



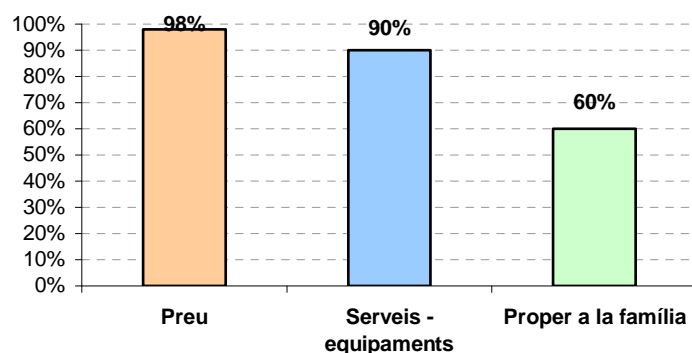
- Al Masnou, malgrat la preferència és la propietat, hi ha un gens menyspreable 20% dels consultats que cerquen lloguer.



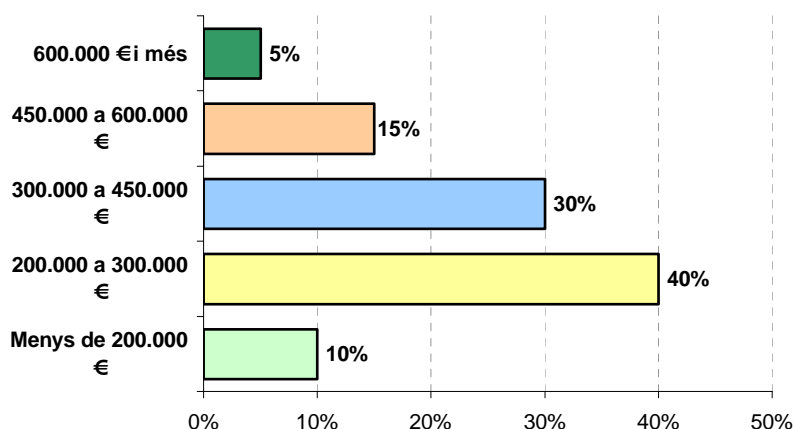
- Un 90% dels consultats que opta pel lloguer ho fa perquè no té prou recursos econòmics per comprar, ja siguin sobretot parelles joves, separats / divorciats o immigrants. Però també hi ha un percentatge important que tampoc opta per llogar i decideix esperar a veure si en el futur es presenten millors oportunitats.



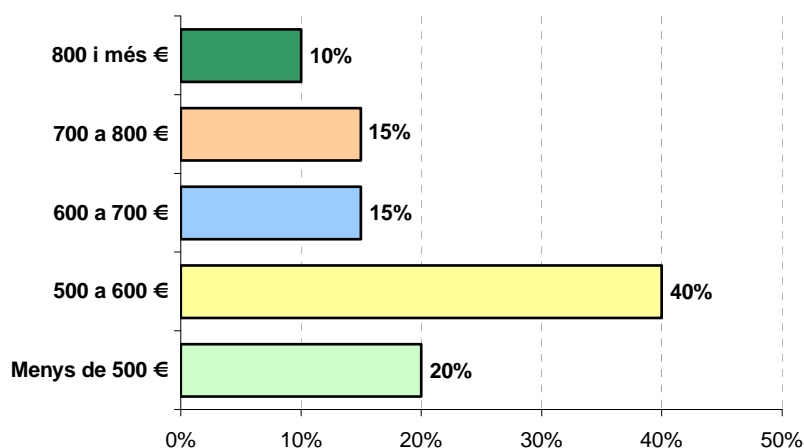
- La tria de l'habitatge es fa fonamentalment en base al preu de venda / lloguer. Hi ha altres aspectes importants, però sempre secundaris respecte la variable preu.



- En termes generals, el 50% dels enquestats marquen el límit de cost de l'habitatge en els 300.000 €. En aquest tram de preus encara es poden trobar habitatges a la venda, però tot just són els més econòmics. És important el nombre de persones que poden permetre's un habitatge de més de 450.000 €, però cal tenir en compte que són aquells que ja tenen un patrimoni en habitatge i poden permetre's posar-se uns objectius més alts. Però el que destaca per damunt de tot és que hi ha un percentatge gens menyspreable del 10% que té un límit màxim inferior als 200.000 €.



- El 60% dels demandants de lloguer marquen un límit als preus de lloguer de 600 € al mes, però aquests són valors que malauradament ja no es troben al mercat de lloguer al Masnou i això provoca que els interessants en llogar veuen com les seves expectatives queden lluny i aquest és un dels motius que fa que la població opti per comprar en lloc de llogar.



Cal tenir en compte que el Masnou té un mercat important de compra / venda de cases i adossades. Això fa que el perfil dels demandants i dels habitatges d'aquesta tipologia afectin a les dades mostrades anteriorment. Algunes immobiliàries afirmen que pot arribar a representar el 50% de tot el mercat de l'habitatge. De ben segur que si només ens fixéssim en el mercat d'habitatge plurifamiliar les dades serien força diferents.

Creuament de dades:

En base a les dades aportades per les immobiliàries dels demandants d'habitatge respecte als preus màxims de l'habitatge demandat i els ingressos declarats (ingressos familiars mensuals nets) es pot determinar el grau d'endeutament. La hipòtesi de partida, i la més real, donada la informació obtinguda, és:

Hipoteques a 30 anys – tipus d'interès de 4% – 100% del valor de l'habitatge desitjat.

En base a les dades recollides a les enquestes i no posant en dubte els ingressos declarats dels sol·licitants, l'accés a l'habitatge és molt difícil. S'ha elaborat una taula dels preus màxims als que accediria cada segment de demanda dedicant el 50% i el 40% de la renda a l'adquisició de l'habitatge.

Relació preu màxim i ingressos

Ingrés (RFD) (A)	40% (B)	Rati (B/A)*100	50% (C)	Rati (C/A)*100
Mitjana 3.000.-€/mes	250.000.-€	83,33	310.000.-€	104
Mitjana 2.400.-€/mes	200.000.-€	83,33	250.000.-€	104
Mitjana 1.800.-€/mes	150.000.-€	83,33	185.000.-€	104
Mitjana 1.200.-€/mes	100.000.-€	83,33	125.000.-€	104

Per tant, del quocient matemàtic de dividir el preu màxim de compra pels ingressos, podem esbrinar la disponibilitat (esforç) respecte la renda actual. Sempre que sigui superior a 83.33 significa que està disposat a dedicar-hi més d'un 40%. A partir de 104 significa que estarien disposats a destinar més de la meitat de la renda familiar disponible a la compra de l'habitatge demandat.

Els resultats ens aporten les següents dades: Els demandants són força coherents a l'hora d'especificar el seu llindar màxim però mostren certa disponibilitat a incrementar el seu esforç econòmic per sobre del 40 de la seva renda. El 50% dels sol·licitants estan disposats (en base a les dades de la seva sol·licitud) a fer un esforç per sobre de 40% dels ingressos familiars nets. Aquest percentatge és del 25% si es compten aquells sol·licitants que superen un esforç del 50%.

D'acord amb les dades recollides **el 25% dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge destinaran més del 50% dels seus ingressos a fer front a la hipoteca**. Aquest resultat és coherent amb les dades de la Direcció General d'Habitatge sobre l'esforç econòmic de les famílies que, l'any 2005, ja superava el 51,8%. La pujada de tipus d'interès sens dubte fa incrementar aquest percentatge. Aquest percentatge s'incrementa al 50% si hom té en compte les llars amb un esforç equivalent al 40% dels ingressos.

DEMANDA D'AJUTS AL LLOGUER TRAMITADES DES DE L'OLH

L'Oficina Local d'Habitatge del Masnou, creada el 2005, gestiona i tramita des del 2007 les ajudes al lloguer, lloguer just i rendes bàsiques d'emancipació (RBE). Aquestes ajudes són bàsiques per a tot un seguit de persones que tenen dificultats econòmiques i que sense elles els seria difícil poder viure en un habitatge per compte propi. Els principals beneficiaris són doncs els de renda més baixa i els joves (entre 22 i 30 anys) que tenen una ajuda dirigida exclusivament a ells.

Les dades següents indiquen que la demanda ha anat en augment i que la creació de l'ajuda de RBE l'any 2008 pot ser un estímul perquè els joves s'emancipin en major mesura.

Demandes d'ajuts al lloguer tramitades. 2007-2008

	2007	2008
Lloguer just	186	222
RBE	0	178
Total	186	400

Font: Oficina Local d'Habitatge del Masnou

OFERTA D'HABITATGE

1.4.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi

A partir de les dades de la Direcció General d'Habitatge (DGH) disposem d'informació per analitzar l'evolució de la construcció d'habitatges, tant lliures com protegits, al municipi. Són dades proporcionades per la mateixa DGH i pels col·legis d'aparelladors.

En la següent taula observem l'evolució de la construcció de nous habitatges. En l'any 2005, el darrer any amb dades completes, s'han iniciat 128 habitatges lliures i 18 de protecció pública (aquesta és la primera promoció pública que es realitza al municipi). En canvi s'han certificat 196 habitatges acabats, 218 si tenim en compte les cèl·lules d'habitabilitat. Per a l'any 2006 s'observa una tendència a l'augment d'habitatges iniciats ja que només en mig any ja s'han assolit els valors de l'any anterior, mentre que el nombre d'habitatges acabats sembla que serà força inferior.

Evolució de l'habitatge de nova planta al Masnou. 2000-2006

Any	Iniciats		Acabats		
	Qualificacions provisionals. Protecció pública. DGAH	Projectes visats. Col·legis aparelladors	Qualificacions definitives. Protecció oficial. DGAH	Habitatges lliures cèdules d'habitabilitat. DGAH	Certificats finals d'obra. Col·legis aparelladors
2000	1	67	0	58	53
2001	0	77	0	60	61
2002	0	101	0	57	56
2003	0	192	0	91	104
2004	0	171	0	72	76
2005	18	128	0	218	196
2006	18	131	0	47	53
Total 2000-06	37	867	0	603	599

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya

Nota: Any 2006 fins el juny inclòs

En la següent taula veiem que, si comparem el nombre d'habitatges iniciats al Masnou amb els de la resta de municipis del Baix Maresme, El Masnou és un dels municipis amb més construcció, cosa lògica si tenim en compte que és un dels municipis més poblats i amb més necessitats d'habitatge. Però també és important tenint en compte que és un municipi densament construït i amb poc terreny urbanitzable.

En aquest període 2000-2006 la mitjana de construcció és de 133 habitatges iniciats a l'any al Masnou, només superat per Montgat amb 173 i per Mataró amb 1.148 habitatges a l'any. Durant aquest període la construcció de nous habitatges al Masnou suposa el 15,5 % de tot el Baix Maresme i el 2,7 % de tot el Maresme.

Evolució del nombre d'habitatges de nova planta iniciats al Maresme. 2000-2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Alella	111	113	146	47	59	139	16
Masnou, el	67	77	101	192	171	128	131
Montgat	37	173	204	275	169	124	142
Premià de Dalt	44	56	37	136	28	24	104
Premià de Mar	77	99	68	68	133	56	44
Teià	40	65	22	23	37	43	81
Tiana	181	214	83	78	46	64	58
Vilassar de Dalt	28	63	49	71	45	47	141
Vilassar de Mar	66	29	68	37	23	192	93
Mataró	1.263	810	867	1.154	1.235	1.525	611
Baix Maresme ⁽¹⁾	651	889	778	927	711	817	810
Maresme	4.961	4.341	3.807	4.686	5.415	5.811	3.398
Regió Metropolitana	40.573	33.409	34.817	37.947	43.129	45.522	25.636
Catalunya	78.519	67.794	74.498	88.649	96.481	110.513	62.769

(1). No inclou Mataró

Nota: any 2006 fins el juny inclòs

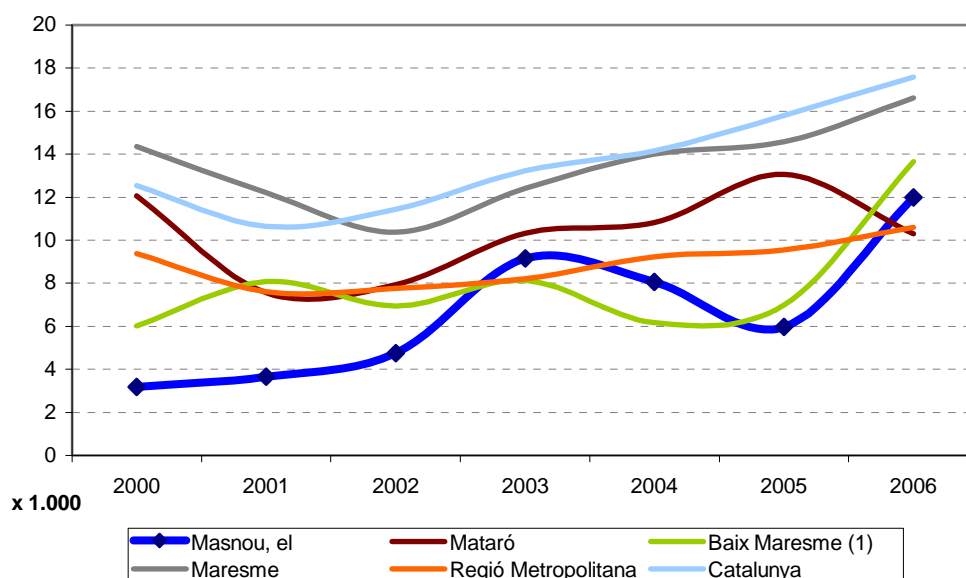
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge

Una altra forma de veure-ho és a través d'un indicador, habitatges construïts per mil habitants i any. D'aquesta forma podem saber a quin nivell està la construcció a cada municipi i podem comparar-los de forma més precisa.

Evolució l'índex nombre d'habitatges nova planta iniciats al Maresme per mil habitants. 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2000-2006
Alella	13,2	13,1	16,6	5,3	6,7	15,5	3,6	11,4
Masnou, el	3,2	3,6	4,8	9,1	8,1	6,0	12,0	7,2
Montgat	4,5	20,5	23,5	31,3	19,1	13,6	30,1	21,9
Premià de Dalt	5,0	6,1	4,0	14,3	2,9	2,5	21,0	8,6
Premià de Mar	2,9	3,7	2,5	2,5	4,8	2,0	3,2	3,3
Teià	7,6	12,0	3,9	4,0	6,4	7,4	27,6	10,6
Tiana	32,0	35,8	13,4	12,0	6,8	9,0	15,9	19,2
Vilassar de Dalt	3,7	8,4	6,3	9,1	5,7	5,9	33,8	11,2
Vilassar de Mar	3,9	1,7	3,8	2,0	1,2	10,2	9,8	5,0
Mataró	12,1	7,6	7,9	10,3	10,8	13,1	10,3	11,1
Baix Maresme ⁽¹⁾	6,0	8,1	6,9	8,1	6,2	7,0	13,7	8,6
Maresme	14,4	12,2	10,4	12,4	14,0	14,6	16,6	14,5
Regió Metropolitana	9,4	7,6	7,8	8,2	9,2	9,5	10,6	9,6
Catalunya	12,5	10,7	11,4	13,2	14,2	15,8	17,6	14,7

(1). No inclou Mataró



(1). No inclou Mataró

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge

Després de veure el quadre, la primera conclusió que podem extreure és que al municipi es construeix poc habitatge nou. **L'índex d'habitatges construïts al Masnou és de 6,3 habitatges x 1.000 habitants en el període 2000-2005.** La mitjana de Catalunya és sempre superior a 10, arribant en els darrers anys a 15 i a la RMB s'acosta molt a 10. Al Maresme és de 13 mentre que al Baix Maresme és també bastant baixa (7,1).

De l'anàlisi de les dades corresponents als municipis seleccionats en el període 2000-2005 veiem que podem fer dos grups, un primer amb aquells que tenen un alt nivell de construcció per habitant i un altre amb els que tenen un nivell baix.

Del primer grup cal destacar els municipis de Montgat i Tiana. En menys grau també Alella i Mataró. Són municipis que constantment poden arribar a produir entre 10 i 20 habitatges per mil habitants i any. En algun cas i per a algun any concret es superen els 30 habitatges per 1.000 habitants.

En el segon grup trobem el Masnou i, a un nivell semblant, Premià de Mar, Premià de Dalt, Teià, Vilassar de Mar i Vilassar de Dalt. Per regla general són municipis d'extensió petita amb poc terreny per construir o que ja han exhaurit la majoria del seu sòl urbanitzable i que, excepte algun any concret, en el qual hi ha una petita explosió constructiva, tenen uns índexs mitjans al voltant de 3 a 7 habitatges per mil habitants.

Al Masnou, en els dos primers semestres de l'any 2006 ja s'ha superat la xifra d'habitatges iniciats de tot l'any 2005. Si segueix amb aquesta tendència serà l'any amb més construccions iniciades de tot el període 2000 - 2006. Només els municipis d'Alella i Mataró tenen unes perspectives de construcció inferiors a la que van tenir l'any 2005. En canvi hi ha municipis com Montgat, Premià de Mar, Teià i Vilassar de Dalt que segueixen la tendència del Masnou i que ja han superat els valors de tot l'any 2005. És per això que els índexs de construcció de la primera meitat de l'any 2006 són molt superiors a la mitjana. Tant al Baix Maresme, com al Maresme, la Regió Metropolitana com per tot Catalunya aquests índexs superen la mitjana del període 2000 - 2006.

Una altra forma d'avaluar el grau de desenvolupament de la construcció és a través del mercat de l'habitatge. Aquí, però, a més de tenir en compte les noves construccions també hi ha tots els habitatges de segona mà. Hem extret unes dades de la pàgina web www.paginas-amarillas.es que combinades amb la població ens permeten obtenir l'índex d'APIs i immobiliàries que hi ha per 1.000 habitants.

Hem comparat el Masnou amb altres municipis de la comarca i àrees geogràfiques supramunicipals. L'índex d'immobiliàries del Masnou és de 2,02, equivalent al del Baix Maresme i el de Catalunya, superior al de la província de Barcelona, però inferior al de la comarca del Maresme. La resta de municipis tenen una ràtio que va des de l'1,79 de Premià de Mar al 2,47 de Vilassar de Mar.

Índex d'API's i immobiliàries per 1.000 habitants

	API		Immobiliàries	
	Nombre	Índex x 1.000hab	Nombre	Índex x 1.000hab
Alella	2	0,22	22	2,44
Masnou, el	1	0,05	44	2,02
Mataró	11	0,09	216	1,82
Montgat	1	0,11	17	1,80
Premià de Dalt	1	0,10	18	1,82
Premià de Mar	7	0,25	50	1,79
Teià	1	0,17	12	2,05
Tiana	0	0,00	14	1,92
Vilassar de Dalt	0	0,00	17	2,04
Vilassar de Mar	4	0,21	47	2,47
Baix Maresme	17	0,14	241	2,03
Maresme	47	0,11	953	2,33
Barcelona Província	434	0,08	9.466	1,78
Catalunya	661	0,09	14.230	1,99

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants i de Páginas Amarillas (www.paginas-amarillas.es)

Ahora hem intentat que el registre de la propietat del Masnou (a Mataró) també ens proporcionés dades de compra – venda d'immobles. Malauradament la falta de dades estadístiques precises i detallades ha fet que només tinguem una estimació del més bàsic, es a dir del nombre de transmissions ens els darrers anys.

Transmissions d'habitatges segons el registre de la propietat al Masnou. 1997-2006

Any	Nombre ⁽¹⁾	Habitatges x 1.000 habitants
1997	329	12,0
1998	312	11,3
1999	460	16,4
2000	427	15,2
2001	508	18,0
2002	433	15,3
2003	407	14,5

2004	421	14,9
2005	462	16,1
2006	412	14,2

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del registre de la propietat de Mataró.

1. Aquests valors contemplen les transmissions realitzades per traspàs de compra – ventes i per herències. La mateixa oficina del registre de la propietat informa que les compra – ventes són de mitjana un 92% del total, mentre que les herències representen el restant 8%.

Per tant no podem treure'n gaires conclusions, ni tant sols podem saber si els habitatges que s'han venut ho han estat a residents del municipi o de fora. L'únic del cert és que al municipi hi ha un volum important de vendes d'habitatge de segona mà, com ja sabem per anteriors informes i estadístiques. La mitjana d'aquests darrers anys és de 14,8 transmissions per 1.000 habitants i any. Si li restéssim les herències la xifra es reduiria fins als 13,6.

En la següent taula podem observar les principals característiques dels darrers anys respecte la construcció d'habitatges i altres consideracions com són els habitatges protegits, el preu per m², les llicències de rehabilitació o el lloguer, facilitades pel personal de la Direcció General d'Habitatge (DGH).

Evolució dels preus i del tipus d'oferta del municipi del Masnou en el període 1999-2006

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 ^(a)
OBRA NOVA								
Núm. habitatges iniciats	44	67	77	101	192	171	128	166
Núm. habitatges acabats	51	53	61	56	104	76	196	99
Núm. hab protegits iniciats	0	1	0	0	0	0	18	18
Núm. hab protegits acabats	0	0	0	0	0	0	0	0
% HP sobre l'oferta	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preu unitari €/m ² hab plurifamiliars ⁽¹⁾	1.561	1.599	1.916	1.992	2.780	2.981	3.992	-
Preu unitari €/m ² hab unifamiliars ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Total hab. plurifamiliars	21	56	65	76	183	145	109	-
% hab. plurifamiliars	47,7%	83,6%	84,4%	75,2%	95,3%	84,8%	85,2%	-
Total hab. unifamiliars	23	11	12	25	9	26	19	-
% hab. unifamiliars	52,3%	16,4%	15,6%	24,8%	4,7%	15,2%	14,8%	-
REHABILITACIÓ								
Núm. Llicències ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Núm. Habitatges ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Núm. Sol·licituds d'Ajuts a la rehabilitació	45	20	106	55	88	23	0	79
Núm. Ajuts concedits	13	12	35	66	51	29	13	-
OFERTA 2A MÀ								
Preu unitari €/m ²	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
OFERTA LLOGUER								
Preu unitari €/m ² mes	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
Preu unitari €/mes ⁽⁴⁾	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	833,7	1.030,4
Nombre contractes	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	80	50

(a) Dades de gener a setembre

(1) Dades de la DGH a partir de l'estudi de camp de Tecnigrama

(2) Llicències municipals de rehabilitació, ampliació o reforma

(3) Habitatges que han sol·licitat ajuts a la rehabilitació segons qualificacions provisionals de rehabilitació

(4) Dades lloguer segons fiances depositades a L'INCASOL

Algunes de les dades no ens han estat facilitades però tot i així observem com en els darrers anys s'ha augmentat progressivament el nombre d'habitatges iniciats, gràcies a l'augment d'habitatges plurifamiliars. **El preu d'euros per metre quadrat de l'habitatge plurifamiliar s'ha incrementat considerablement i la darrera dada disponible, sempre segons la Direcció General d'Habitatge, ens diu que a l'any 2005 ja era de 4.000 €/m².**

De la rehabilitació i del lloguer hi ha poques dades, però aquestes diuen que la rehabilitació és una constant al municipi i que el preu del lloguer també puja. La posada en marxa durant l'any 2005 de l'Oficina Local d'Habitatge del municipi i del programa de la Borsa d'Habitatge Social ajudarà en els pròxims anys a millorar l'oferta de lloguer al municipi, escassa com en la majoria del territori català.

1.4.2 L'oferta del mercat

L'anàlisi de l'oferta al Masnou s'ha fet a partir d'un mostreig extret del portal d'Internet *www.habitaclia.com*. A partir d'una mostra de 679 habitatges realitzada a través d'Internet durant el l'any 2007 hem pogut estimar quina és la situació actual del mercat immobiliari al Masnou i als municipis veïns de Montgat, Premià de Mar i Premià de Dalt, que creiem és la zona de principal influència del Masnou.

Oferta d'habitatges de segona mà a l'àrea del Masnou. 2007

TOTES TIPOLOGIES	Masnou, el	Montgat	Premià de Dalt	Premià de Mar	TOTAL
Preu mitjà	541.159	410.913	713.117	406.296	498.154
Preu €/m ²	4.017,4	4.512,2	3.093,8	2.903,1	3.737,1
Superfície mitjana	149,8	93,5	257,8	115,9	148,6

PISOS I ÀTICS	Masnou, el	Montgat	Premià de Dalt	Premià de Mar	TOTAL
Preu mitjà	388.881	388.790	309.934	334.112	351.391
Preu €/m ²	4.480,1	4.504,9	3.427,6	3.727,8	3.971,0
Superfície mitjana	89,0	87,7	90,6	90,9	90,0

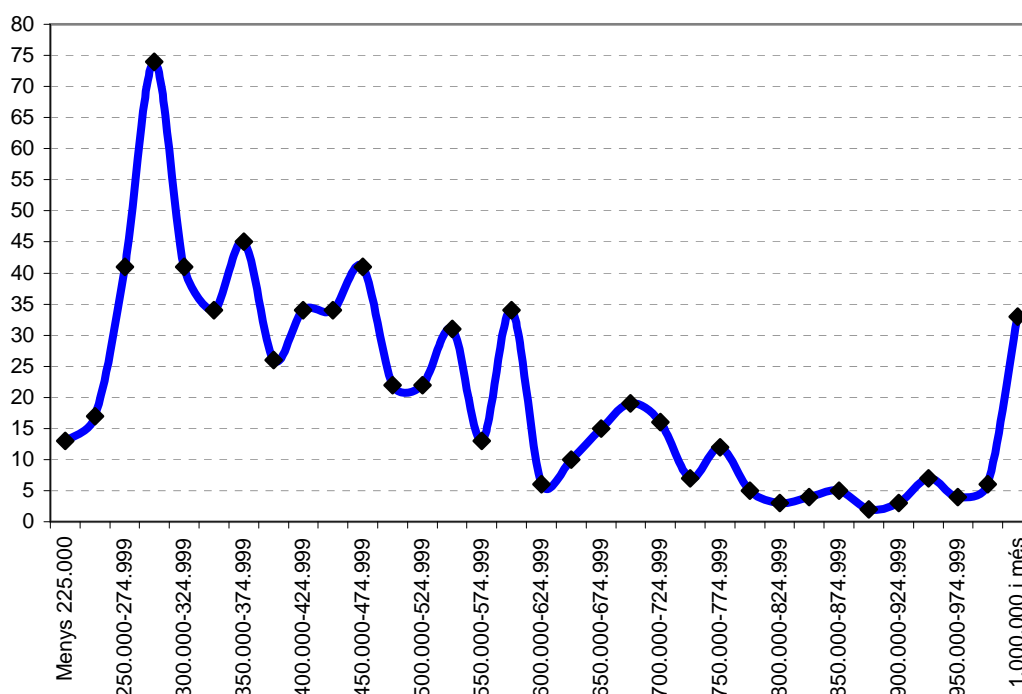
Font: elaboració pròpia a partir de la pàgina web: www.habitaclia.com

En la taula observem que per a tot l'àmbit i per a totes les tipologies d'habitatges (cases, dúplex, torres, pisos, àtics, etc.) la superfície mitjana dels habitatges en venda és de gairebé 150 m². És clara la influència dels habitatges unifamiliars, cases i torres d'extensions que arriben fins als 450 m². El cas més clar és el de Premià de Dalt on la mitjana és molt superior, mentre que a Montgat per les seves característiques urbanes és on la mitjana és més baixa. El Masnou es troba en la mitjana en quan a superfície mitjana, i el preu per metre quadrat és de 4.017,4 €/m², més baix que a Montgat, pel fet que en aquest darrer municipi gairebé no hi ha cases ni torres, que són tipologies d'habitatges amb un preu per metre quadrat inferior a la dels habitatges plurifamiliars (pisos).

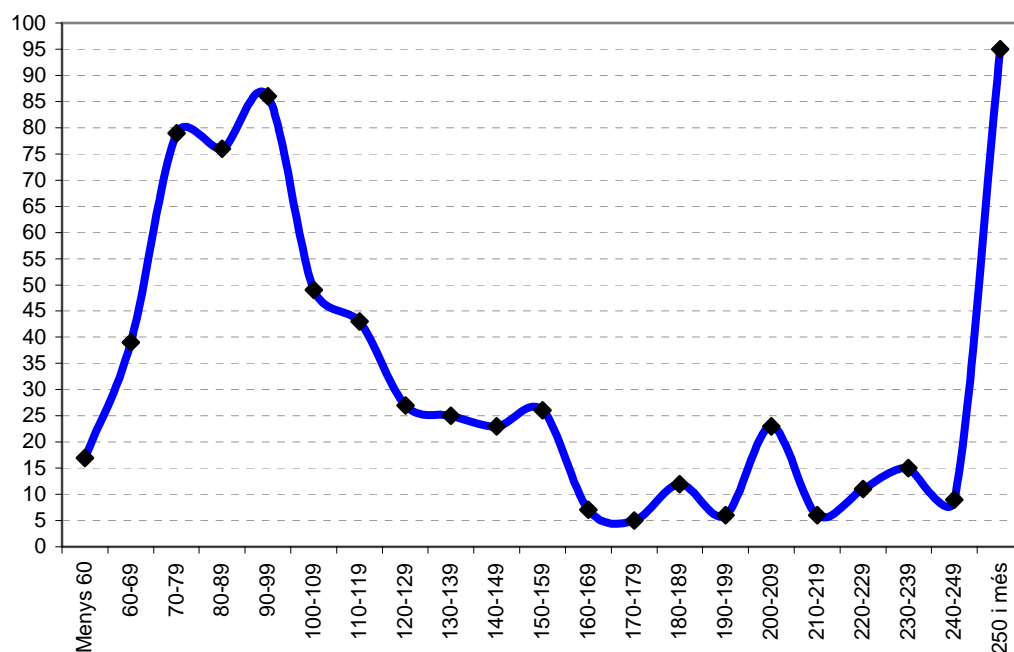
Com la influència dels habitatges unifamiliars és palesa en la dades estadístiques, hem desagregat les dades i hem analitzat el preu i superfície només per als habitatges plurifamiliars (no s'han inclòs els apartaments). Per a tot l'àmbit la mitjana de superfície d'un pis és de 90 m² i costa aproximadament 350.000 €, el que dóna una mitjana de gairebé 4.000 €/ m². Les diferències entre els municipis pel que fa a la superfície mitjana són imperceptibles, mentre que el municipi més car és Montgat amb 4.504,9 €/m². **Al Masnou a principis de l'any 2007 el preu mitjà de l'habitatge plurifamiliar és de 4.480,1 €/ m², un 12 % més que la darrera dada de la DGH de l'any 2005.**

La distribució estadística dels 679 casos d'habitatges de segona mà en venda segons el preu, la superfície en m² i la combinació d'aquests dos (preu €/m²), dóna com a resultat els següents gràfics.

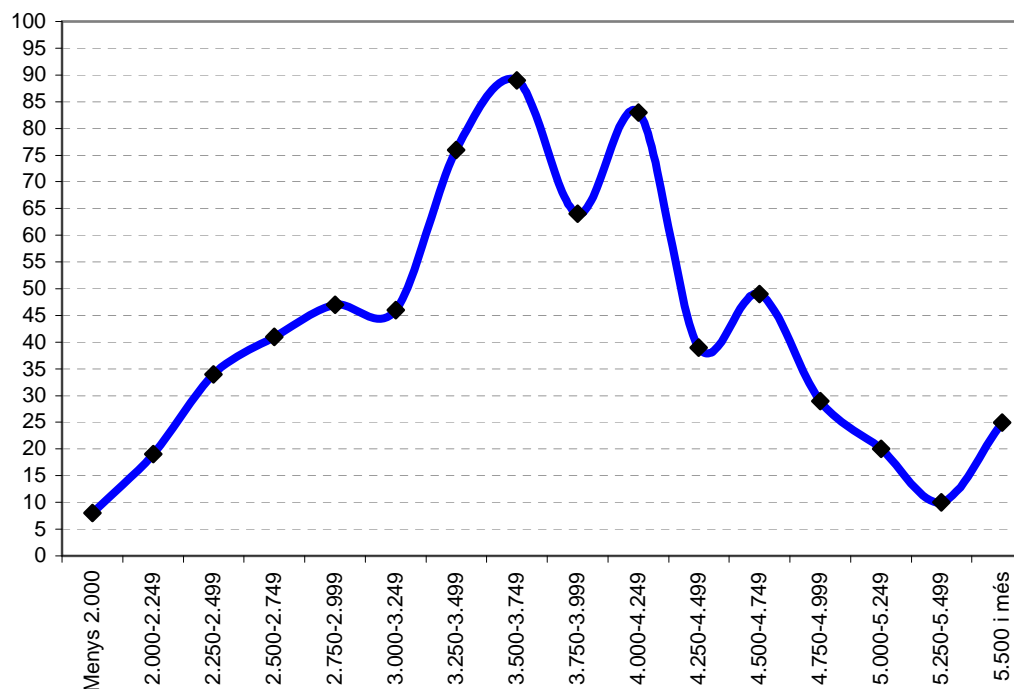
Distribució habitatge segona mà a l'àrea. Totes tipologies. Preus (€). 2007



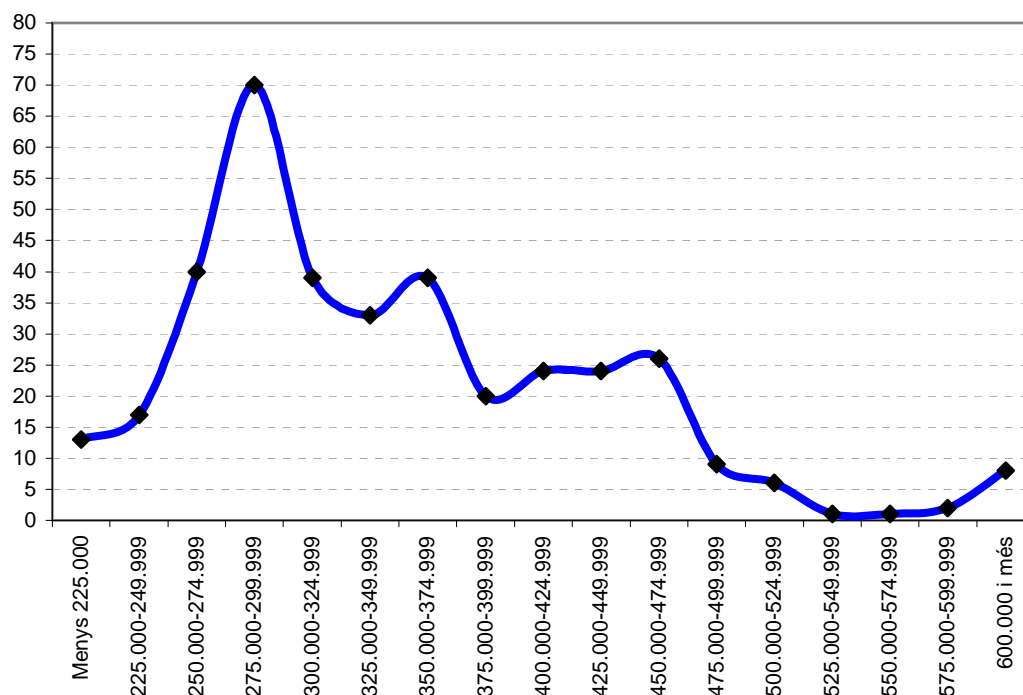
Distribució habitatge segona mà a l'àrea. Totes tipologies. Superfície (m²). 2007



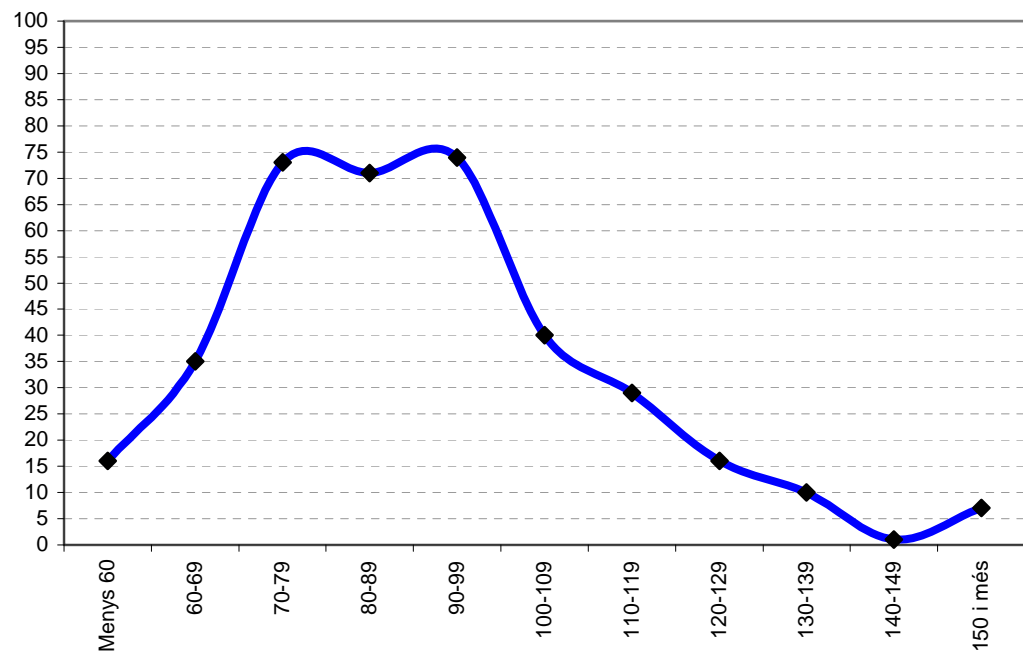
Distribució habitatge segona mà a l'àrea. Totes les tipologies. Preus (€m²). 2007



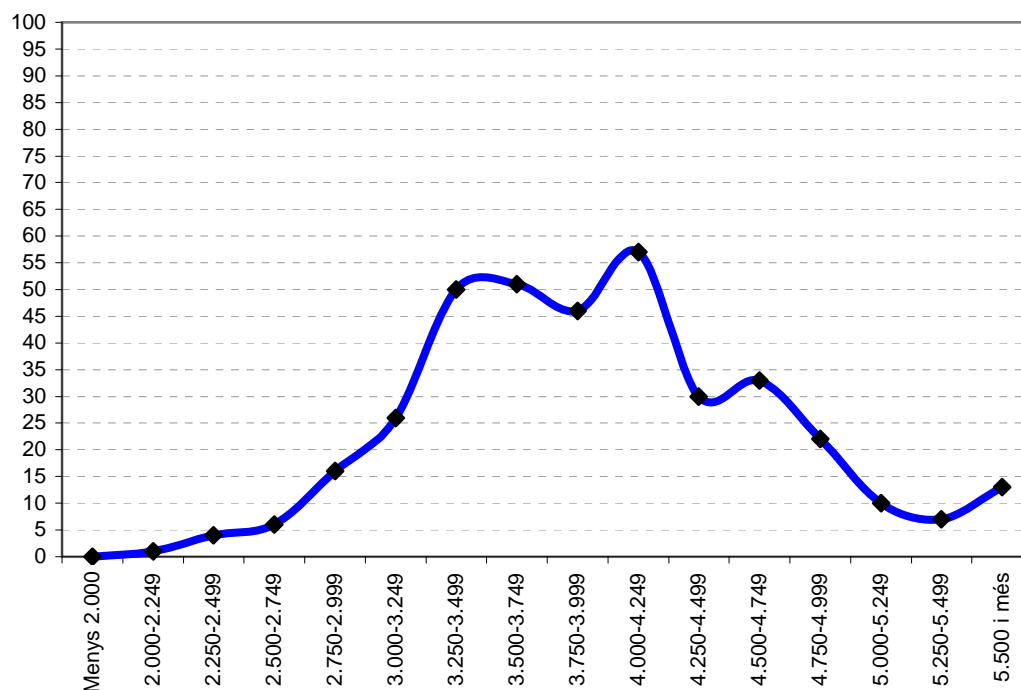
Distribució habitatges de segona mà a l'àrea. Hab. plurifamiliar. Preus (€). 2007



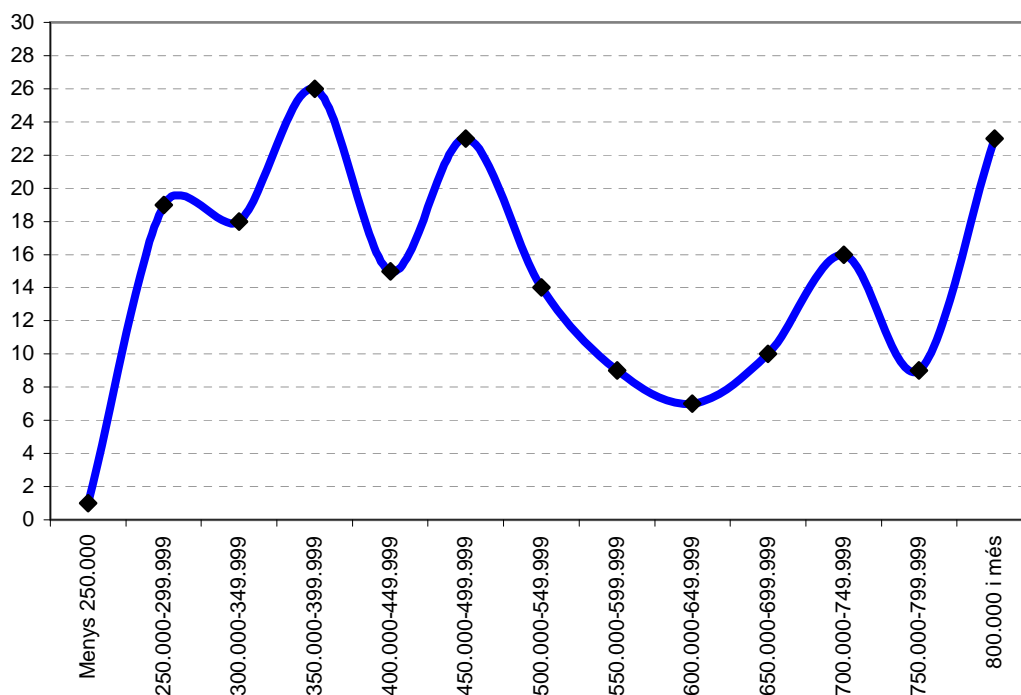
Distribució habitatges segona mà a l'àrea. Hab. plurifamiliar. Superfície (m²). 2007



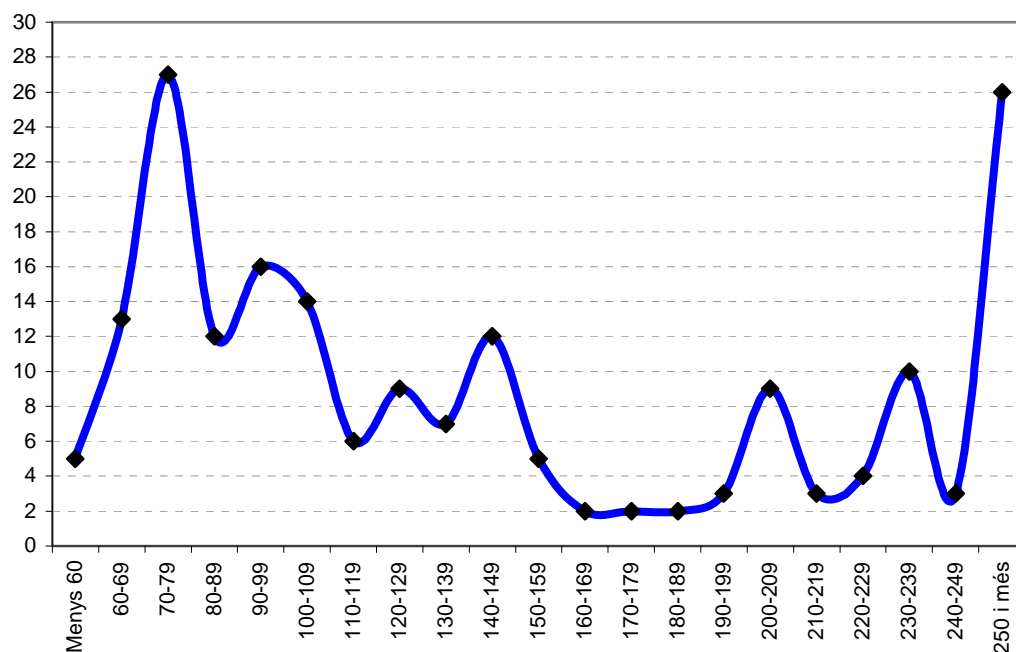
Distribució habitatges segona mà a l'àrea .Hab. plurifamiliar. Preus (€/m²). 2007



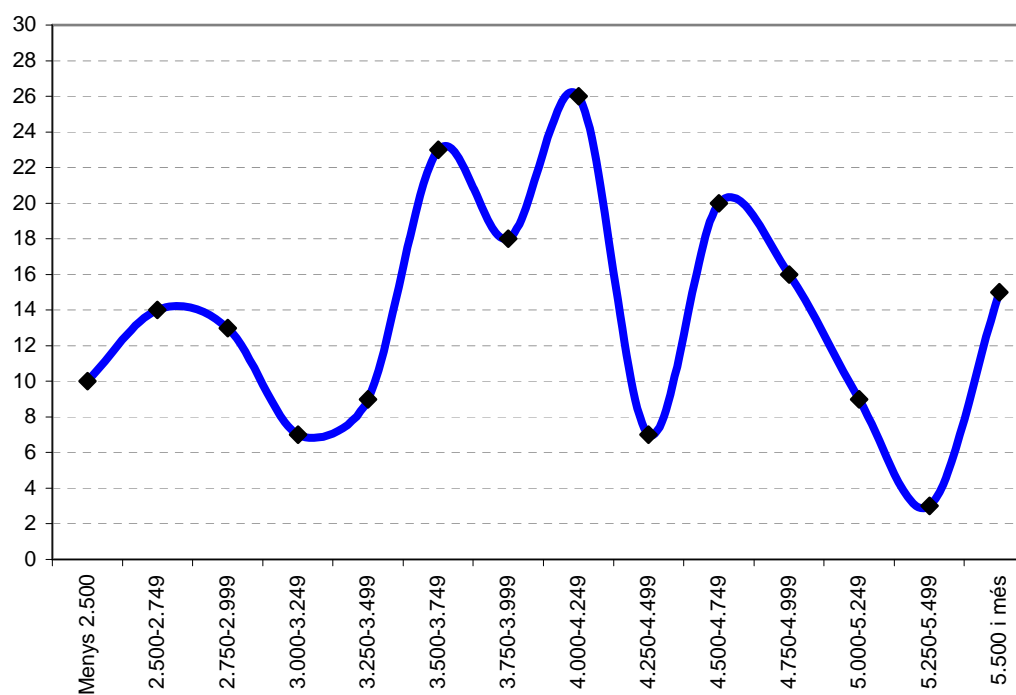
Distribució habitatges segona mà Masnou. Totes les tipologies. Preus (€). 2007



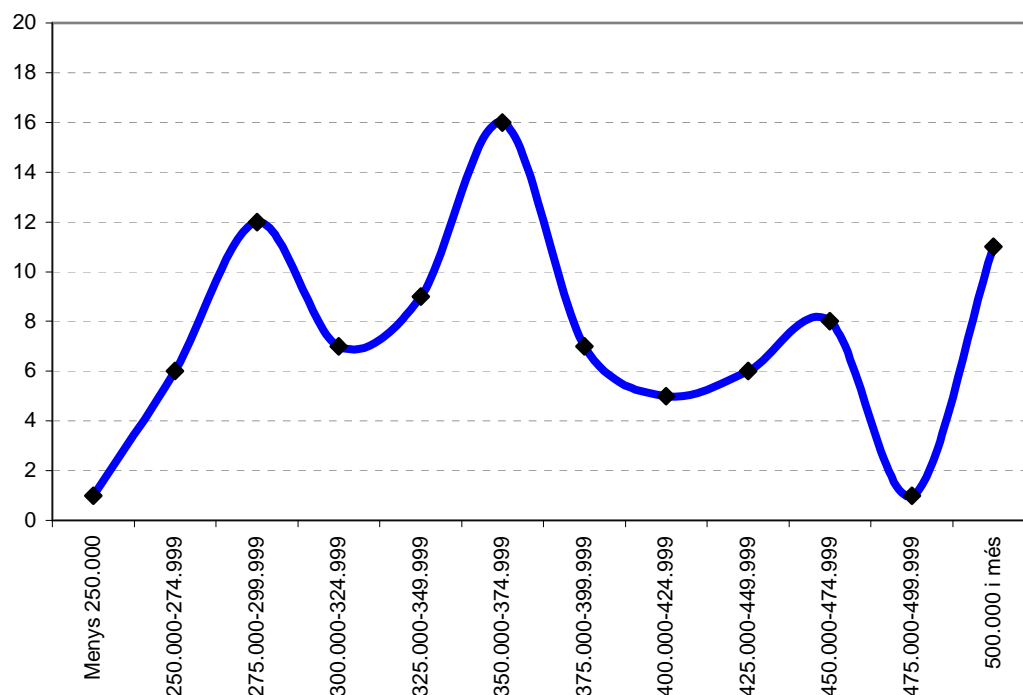
Distribució dels habitatges de segona mà El Masnou. Totes les tipologies. Superfície (m²). 2007



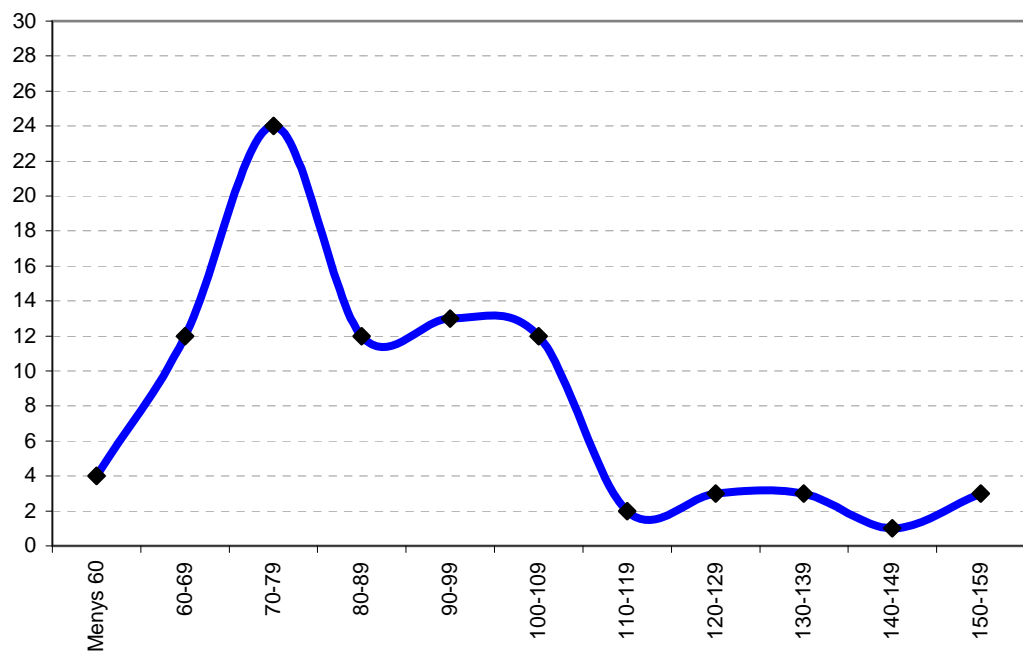
Distribució habitatges segona mà El Masnou. Totes les tipologies. Preus (€m²). 2007



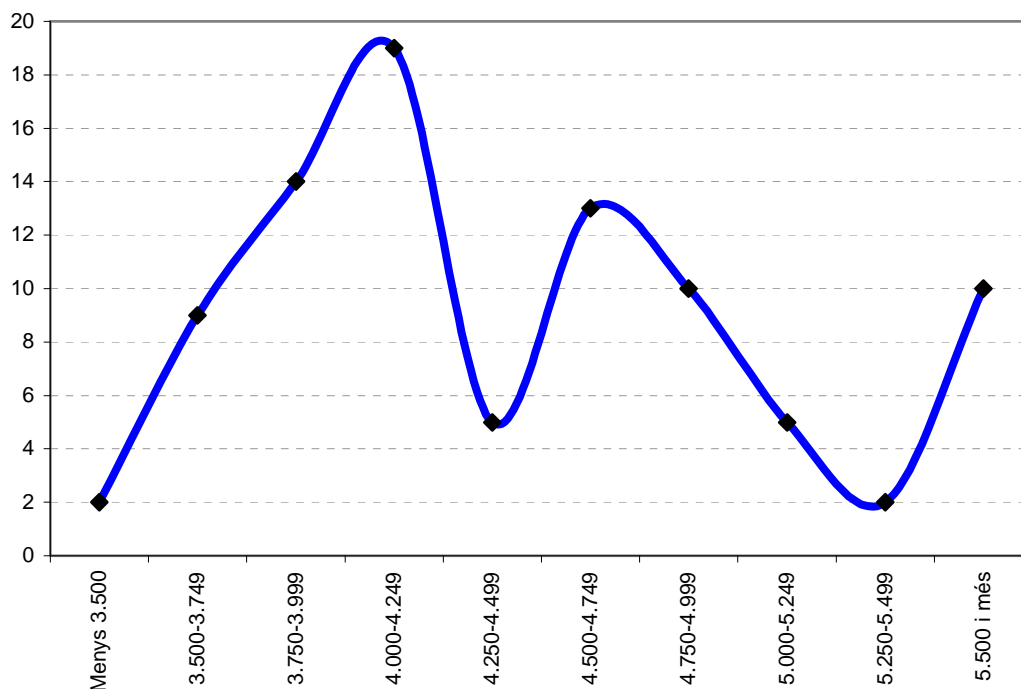
Distribució habitatges segona mà El Masnou. Hab. plurifamiliar. Preus (€). 2007



Distribució habitatges segona mà El Masnou. Hab. plurifamiliar. Superfície (m²). 2007



Distribució habitatges segona mà El Masnou. Hab. plurifamiliar. Preus (€/m²). 2007



Font: elaboració pròpia a partir de la recerca de 679 entrades a Internet (gener de 2007)

La següent taula mostra els preus mitjans d'alguns municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona, entre els quals es troba el Masnou a partir de les dades de la Direcció General d'Habitatge. El preu mitjà €/m² al Masnou és de 3.992 el 2005, com ja havíem vist anteriorment, el que significa un increment del 33,9% respecte el 2004, però que és del 20,1% pel període 2000-2005. La seva evolució respecte la ciutat de Barcelona és negativa des del punt de vista del comprador, ja que segons l'índex 100 basat en la mateixa Barcelona ha augmentat entre l'any 2000 i 2005. Això significa que els preus al Masnou han pujat a un ritme superior que Barcelona, però tot i així per l'any 2005 el preu mitjà d'un habitatge al municipi era ja de 478.200€. Cal matissar que aquí estan inclosos tots els habitatges, tant plurifamiliars com unifamiliars, el que provoca que la mitjana sigui força alta.

Preus mitjans venda habitatges municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona. 2005

	Preu mitjà (€/m²) 2005	variació (%) 2004-2005	creix. anual (%) 2000-2005	Núm. índex Bcn=100		Preu mitjà (milers d'€)		Superfície habitatges 2005 (m²)
				2000	2005	2004	2005	
Badalona	3.501	19,8	16,8	76,5	68,9	322,9	379,5	111,5
Barcelona	5.082	21,2	18,6	100,0	100,0	438,6	508,5	99,6
Castelldefels	3.927	24,2	15,7	89,9	77,3	441,7	486,0	129,7
Cerdanyola del Vallès	3.059	14,1	14,7	73,1	60,2	339,7	296,0	101,3
Cornellà de Llobregat	3.891	26,9	16,4	86,5	76,6	336,8	449,4	120,4
Gavà	3.640	27,2	19,6	70,6	71,6	304,2	363,0	101,1
Granollers	3.158	14,0	20,6	58,8	62,1	254,5	337,5	106,6
L'Hopitalet de Llobregat	3.759	13,8	15,9	85,4	74,0	341,4	380,8	102,2
Martorell	2.605	2,3	17,9	54,4	51,3	229,1	263,6	104,2
el Masnou	3.992	33,9	20,1	75,9	78,6	400,9	478,2	121,6
Mataró	3.646	24,4	20,4	68,4	71,7	323,6	312,0	88,9
Mollet del Vallès	3.175	19,3	19,0	63,3	62,5	241,9	297,6	95,4
Montcada i Reixac	3.134	20,4	16,4	69,9	61,7	277,0	319,8	104,1
el Prat de Llobregat	3.066	12,3	15,0	72,4	60,3	315,3	364,0	120,1
Ripollet	2.784	4,5	17,6	58,9	54,8	283,6	334,1	122,5
Rubí	2.783	11,2	15,8	63,5	54,8	251,1	291,9	107,7
Sabadell	3.409	22,2	19,2	67,4	67,1	298,1	352,3	105,4
Sant Boi de Llobregat	3.463	27,6	17,1	74,6	68,1	307,4	366,0	108,5
Sant Cugat del Vallès	4.439	24,9	18,3	91,0	87,3	418,6	585,1	129,2
Sant Feliu de Llobregat	3.473	16,5	16,7	76,1	68,3	363,8	404,2	117,6
Sant Joan Despí	4.059	31,6	16,5	89,9	79,9	416,9	571,9	141,3
Sant Just Desvern	4.531	17,6	21,4	81,6	89,2	841,4	639,1	144,3
Santa Coloma de Gramenet	3.050	5,5	12,9	79,1	60,0	317,7	371,2	129,3
Sitges	4.556	7,7	19,5	88,9	89,6	637,6	529,2	122
Terrassa	3.110	24,2	20,1	59,1	61,2	257,3	264,7	87,4
Viladecans	3.464	22,1	18,9	69,1	68,2	283,1	335,2	98,2
Vilafranca del Penedès	2.688	9,9	22,5	46,2	52,9	258,6	276,3	104,6
Vilanova i la Geltrú	3.367	16,5	22,8	57,2	66,3	292,6	336,1	101,7

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Tecnigrama facilitades per la Direcció General d'Habitatge.

1.4.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

Agrupa els habitatges de protecció oficial segons els diferents règims de tinença (venda o lloguer), i segons les diferents qualificacions (règim general, especial, concertat, social o de promoció pública). En el present punt incorporem les dades publicades en el Pacte nacional per l'habitatge referents al Masnou.

Situació actual del parc d'habitatge (publicat en el Pacte nacional per l'habitatge 2007-2016 l'octubre de 2007)

Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006	347
Parc de titularitat pública	18
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda	0
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer	0
Habitatge de Protecció Oficial. Parc social existent. Any 2006	365

L'oferta del parc d'habitatges de lloguer anterior a l'any 1985 ascendeix a 347 immobles, que sumats als 18 de titularitat pública ens dona **un total de 365 d'habitatges protegits o d'iniciativa pública**. A partir de la taula que ens mostra els habitatges iniciats i acabats segons les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge (veure punt 1.4.1), veiem que a partir de 2002 i fins a 2006 s'han iniciat un total de 37 habitatges de protecció pública.

Com a parc de titularitat pública es considera només el parc gestionat directament per les administracions públiques (ADIGSA i les empreses municipals d'habitatge), mentre que com a Parc Social es considera també aquells de protecció oficial i finalitzats a partir de 1992 i que no han estat desqualificats, a més dels habitatges de lloguer de pròrroga forçosa. En el cas del parc de lloguer anterior a 1985, ens referim a aquells immobles que gaudeixen d'unes rendes molt inferiors a les del mercat.

1.5 PLANEJAMENT

1.5.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

Planejament territorial

El Municipi del Masnou queda afectat per la tramitació del Pla territorial metropolità de Barcelona. Aquest està, però, encara en fase de redacció.

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) és un dels set plans territorial parcials en què es desenvolupa el Pla territorial general de Catalunya. Com a tal, s'emmarca en un Programa de planejament més ampli i respon a uns principis que són compartits per la resta de plans de les seves característiques elaborats per a la resta d'àmbits de Catalunya. Comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, amb una superfície de 3.236 km² repartits entre 164 municipis.

L'avantprojecte és de moment el resultat dels treballs de la Ponència tècnica de la Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana desenvolupats fins al mes d'abril de 2008 i que tenen com a precedent el document d'Avanç de propostes de febrer-juliol de 2006.

El mes de maig de 2009 s'ha resolt un edicte on s'aprova inicialment el Pla territorial metropolità de Barcelona i pel qual se sotmet a informació pública.

Altres plans supramunicipals en execució i que afecten el municipi són:

- Pla Director urbanístic del sistema costaner (PDUSC)
- Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense el pla parcial aprovat (PDUSC-2)

Planejament sectorial d'habitatge

La Generalitat de Catalunya ha encarregat la redacció del Pla territorial sectorial d'habitatge però juny de 2009 l'equip redactor del PLH en desconeix els continguts i menys encara les possibles afectacions al municipi del Masnou.

1.5.2. Planejament urbanístic municipal

Característiques generals

El Municipi de Masnou té una extensió de 330,00 hectàrees de les quals 250,53 hectàrees són sòl urbà, 44,062 són de Sòl Urbanitzable i 35,404 hectàrees són de sòl no urbanitzable.

Resum Planejament General

			HABITATGE POTENCIAL	
CLASSIFICACIÓ	ha SUPERFÍCIE	%	SOSTRE	Núm. HABITATGES
SÒL URBÀ	248,40 Ha	75,76%	74.038 m ²	699
SU DELIMITAT	44,062 Ha	13,43%	60.959 m ²	465
SU NO DELIMITAT	0,0 Ha	0%		
SNU	35,404 Ha	10,79%		
TOTAL TM	327,866 Ha	100%	134.997 m²	1.164

El planejament urbanístic de Masnou es regeix pel Text Refós del **Pla General d'Ordenació del Municipi del Masnou**, revisió del Pla del 1985, aprovat definitivament el 19 de setembre de 2001.

L'antic Pla General d'ordenació del Maresme Sud del 1969, completat amb les normes de Paisatge i Turisme de 1963, van ser redactats d'acord a l'antiga Llei del 1956 i com a resposta al creixement de la metròpolis de Barcelona, amb les característiques de creixement socioeconòmic típiques dels anys '60. Es tractava sobretot, en aquest cas, d'un creixement reservat a l'habitatge de segona residència de tipus unifamiliar configurant extenses àrees amb el perfil de ciutat jardí.

Conforme senyala la Memòria del Text Refós del vigent Pla General d'ordenació del Municipi del Masnou, les imprecisions y ambigüitats de l'esmentat Pla “ va decantar-se cap a interpretacions maximalistes en favor de processos de densificació; però, el que era pitjor, els àmbits, localitzacions i mútues relacions entre les actuacions urbanístiques varen basar-se en finques i delimitacions definides per l'estructura de la propietat sense fer esment als estudis col·lectius de creixement demogràfic, ni a ubicacions adients, ni a perímetres definits per accidents naturals”.

La Llei del Sòl de 1975, va deixar obsolets els Plans Urbanístics regits per l'antiga Llei i per tant es va ordenar la revisió d'aquests plans.

D'ençà la dècada dels '70, la realitat de Masnou va canviar molt, passant a ser un municipi no de segona sinó de primera residència amb forta demanda d'habitatge exercida per la influència de l'àrea metropolitana de Barcelona. Això determina unes necessitats diferents, de previsions de noves dotacions i actuacions urbanístiques capaces de suportar un augment de població.

El Pla General de 1985 defineix uns criteris d'ordenació històrica de la vila del Masnou i el creixement del tipus horitzontal per a les noves urbanitzacions.

Aquest document ve a definir no només una zonificació clara sinó també a dotar el municipi dels instruments urbanístics necessaris per executar el planejament previst i per aconseguir les dotacions necessàries d'equipaments i espais lliures en equilibri amb l'augment de població.

La revisió del Pla General (iniciada en 1999) procedeix de la mateixa normativa que formula el Pla, de la necessitat de revisió del Pla passats 12 anys, i va seguir els mateixos criteris d'ordenació.

El Pla General de 1985 va definir un conjunt de Plans Especial, Plans Parciais i Estudis de Detall per al seu desenvolupament, que la mateixa revisió fa referència i els quals (o part dels quals) seran les potencials actuacions dins del marc del PLH del Masnou.

Amb la revisió del PGO del Masnou es reforça la intenció de fomentar l'ocupació del sòl urbà que passa per omplir buits i per la renovació urbana. També es considera vital la reconversió d'habitatges de segona residència en primera per dinamitzar la ciutat, mitjançant la millora de la xarxa viària i assegurant espais lliures i equipaments, que segons el P.G.O. vigent té una reserva de 293.005 m² i 202.709 m² de sostre respectivament.

I per l'altre costat es pretén disminuir la intensa mobilitat per motiu de treball, dotant la ciutat de nous llocs de treball.

Planejament publicat

A més de la publicació de la Revisió del Pla General d'Ordenació amb data de publicació de 05/11/2001, també s'han aprovat altres figures urbanístiques, que són les següents:

Mod. de Pla General	Data Publicació
Modificació PG Usos Zona Equipaments, Clau 5h	04/05/2004
Modificació PG Av. Mare de Deu de Núria	23/12/2003
Modificació PG Densitat PP1 Can Jordana	28/10/2003
Modificació Usos zona 13f, ciutat jardí, sector C/ Amadeu I	04/05/2004
Modificació PG Qualificació Terreny C/ Fra Juníper Serra	23/12/2003
Modificació PG PP 12 Camí del Mig	15/03/2006
Modificació puntual del Pla general d'ordenació referida als articles 127, 161, 178, 192, 210, 211, 220, 353, 359, 377, 381, 385, 390, 397 i 408	12/12/2006
Modificació puntual del Pla general d'ordenació referent a la normativa urbanística corresponent a la zona 14, zona industrial	22/05/2007
Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a la creació de sistema de dotació d'habitatge públic	10/07/2007
Modificació PG a l'àmbit determinat pels carrers de Miquel Biada, Montgat, torrent Umbert i carretera N-II; i la unitat d'actuació 1 can Montals	23/10/2008
Atribució competència aprovació definitiva plans urbanístics derivats	20/07/2005
Plans Parciais / Plans Especials	
PP 1 Can Jordana	06/06/2004
PP 10 Llevant – Finques la Colomina i Vallmora	16/02/2004
PP 9 Can Barrera	19/05/2003
Mod. PP 1 Can Jordana, parcel·la RP5	24/10/2003
Mod. PP 10 Llevant	22/11/2005
Mod. PP 9 Can Barrera	20/12/2005
P.E.R.I. 2, El Masnou Tèxtil	29/08/2003
PP 12 "Camí del Mig"	30/03/2006
P.E. Sector 5, Dogi	11/10/2005
P.E.U. Antic Edifici Correus	12/05/2006
P.E.U. Vienesos	12/05/2006
Pla especial urbanístic d'ordenació del subsòl	27/08/2008
Modificació Puntual del Pla General del Masnou en els àmbits del PP9, c/ Mèxic i Antiga Caserna	14/05/2009

Plans Especial de Protecció	
Mod. Ús P.E. protecció Casa del Marquès del Masnou	15/05/1995
P.E. Protecció Finca C/ Sant Miquel, 38	08/10/1998
P.E. Patrimoni Edifici C/ Barcelona, 36 Can Rosés	19/05/2000
P.E. Protecció Patrimoni Edifici C/ Barcelona, 17	12/09/2001
P.E. 1 Pompeu Fabra	16/12/2005
Plans de Millora Urbana	
PMU Volums i Assignació usos Espai Mercat Vell	15/06/2005

Tot seguit es fa transcripció només del planejament derivat previst pel PGO del Masnou vigent, d'ús exclusivament d'habitatge.

Actuacions urbanístiques previstes per ús d'habitatge pel PGO vigent:

PE 4 - Pla Especial del Sector Can Barnades, tal como diu al PGO “aquest PERI haurà d'ordenar el sector en el moment que desaparegui el càmping, tenint com a objectiu principal la connexió del carrer Constitució (escola Lluís Millet) amb l'actual carretera NII”.

El sector té una superfície de 1,91 hectàrees, on es preveuen 5.731,0 m² de sostre per habitatge. Encara no s'ha tramitat.

PE 6 - Pla Especial del Sector Carrer Joan Roig, ocupa una superfície de 0,076 hectàrees, preveient-hi 501,0 m² de sostre per a habitatge. El seu objectiu principal es la rehabilitació i recuperació de l'espai públic a l'interior de l'illa. Encara no s'ha tramitat.

U.A. 2 - Unitat d'actuació Cases del Carrer Xile i Mèxic, es pretén assolir la connexió del vial Torrent del Gayo amb l'Avinguda John Kennedy, considerat de gran importància pel funcionament de la xarxa viària. Ocupa una superfície de 0,33 hectàrees i destina 2.669,0 m² de sostre per ús residencial. No s'ha tramitat

U.A. 3 - Unitat d'actuació Can Vives, amb 2,46 hectàrees de superfície es destina a 10.834,0 m² de sostre per a habitatge unifamiliar. El PGO defineix com a objectius principals l'obtenció per cessió dels espais lliures públics i completar les obres d'urbanització. Aprovat definitivament, han finalitzat les obres d'urbanització i estan força avançades les de construcció.

U.A. 4 - Unitat d'actuació Carrer Santander, ocupa una superfície de 0,35 hectàrees i destina 3.128 m² de sostre per a habitatge. Són objectius aconseguir la cessió gratuïta a l'ajuntament d'una finca perquè s'incorpori al futur parc Vallmora, a canvi de la requalificació de la resta de la finca com a zona 13c. No s'ha tramitat.

U.A. 16 - Unitat d'actuació Can Orfila, ocupa una superfície de 0,53 hectàrees i prevé 558,30 m² de sostre per a habitatge. Correspon a la segona part del pla parcial, faltant completar la urbanització i les cessions resultants. No s'ha tramitat.

Resum Planejament derivat que implica nous habitatges per executar 2009-2014

TIPUS	NOM	Sostre Habitatge	Estat Tramitació	Habitatge	Sistema de gestió
MPGO	Sector 1 L'Estampadora	25.460	APROVACIÓ DEFINITIVA	276	Cooperació o Compensació Bàsica
	Sector 2 Pompeu Fabra				
	Sector 3a Torrent Umbert				

TIPUS	NOM	Sostre Habitatge	Estat Tramitació	Habitatge	Sistema de gestió
	Sector 3b El Vermut				
	Sector 3c L'Estació I				
	Sector 3d L'Estació II				
	Sector 4 Carrer Tiana				
	Sector 5 Pau Estapé				
MPGO	Joan XXIII	2.855,52	APROV. DEFINITIVA	36	(Dotacional)
MPGO	Fra Júpiter/ Josep Tarradellas	1.334,01	APROV. DEFINITIVA	20	(Dotacional)
PERI	PERI 4 - Pla Especial de Reforma Interior Mercat Vell	406	APROV. DEFINITIVA	3	
PE	PE 1 - Pla Especial del Sector Pompeu Fabra	3.020,71	APROV. DEFINITIVA	18	Cooperació
PE	PE 4 - Pla Especial del Sector Can Barnades	5.731	NO TRAMITAT	57	Compensació Bàsica
PE	PE 5 - Pla Especial del Sector Dogi	17.775	APROV. DEFINITIVA	224	Compensació Bàsica
PE	PE 6 - Pla Especial del Sector Carrer Joan Roig	266	NO TRAMITAT	5	Cooperació
UA	U.A. 2 - Unitat d'actuació Cases del Carrer Xile i Mèxic	2.669	APROV. DEFINITIVA	10	Cooperació
UA	U.A. 3 - Unitat d'actuació Can Vives	10.834	APROV. DEFINITIVA	36	Cooperació
UA	U.A. 4 - Unitat d'actuació Carrer Santander	3.128	NO TRAMITAT	9	Compensació
UA	U.A. 16 - Unitat d'actuació Can Orfila	558,3	NO TRAMITAT	5	Compensació Bàsica
PP	P.P. 9 - Pla Parcial Can Barrera	22.971	APROV. DEFINITIVA	156	Compensació Bàsica
PP	P.P. 10 - Pla Parcial Llevant	37.988	APROV. DEFINITIVA	309	Compensació Bàsica

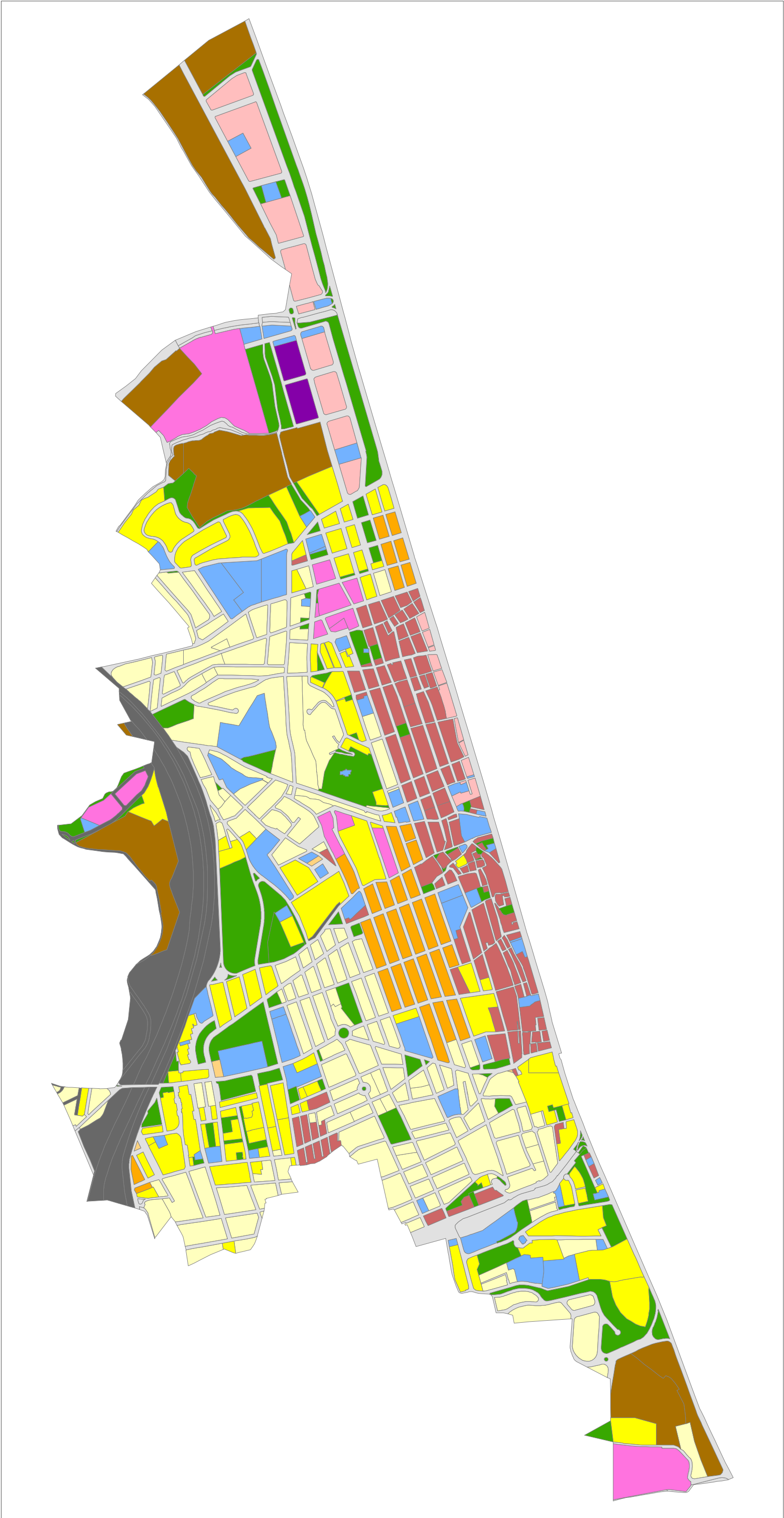
134.997

1.164

Al capítol 4 d'aquest document i a l'annex hi ha la programació del planejament derivat i detall de cada una de les operacions programades.

Àrees de sistemes (cessions) a partir del planejament derivat

Planejament Derivat			Àrees de Sistemes (cessions) - superfícies						Total	
Tipus	Nom	Superficie total m ²	Equipaments	%	Espais Lliures	%	Vials	%	Superficie de sistemes m ²	%
MPGOU	Suma sectors	47.487,0	345,0	0,7%	9.273,1	19,5%	10.291,0	21,7%	19.909,1	41,9%
PERI	PERI 4 - Pla Especial de Reforma Interior Mercat Vell	1.127,0	0,0	0,0%	870,0	77,2%	0,0	0,0%	870,0	77,2%
PE	PE 1 - Pla Especial del Sector Pompeu Fabra	7.715,0	0,0	0,0%	1.627,0	21,1%	2.724,0	35,3%	4.351,0	56,4%
PE	PE 4 - Pla Especial del Sector Can Barnades	19.103,0	2.459,0	12,9%	1.910,0	10,0%	2.000,0	10,5%	6.369,0	33,3%
PE	PE 5 - Pla Especial del Sector Dogi	14.220,0	711,0	5,0%	7.110,0	50,0%	1.280,0	9,0%	9.101,0	64,0%
PE	PE 6 - Pla Especial del Sector Carrer Joan Roig	756,0	0,0	0,0%	327,0	43,3%	0,0	0,0%	327,0	43,3%
UA	U.A. 2 - Unitat d'actuació Cases del Carrer Xile i Mèxic	3.337,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	1.551,0	46,5%	1.551,0	46,5%
UA	U.A. 3 - Unitat d'actuació Can Vives	24.623,0	0,0	0,0%	4.465,0	18,1%	6.663,0	27,1%	11.128,0	45,2%
UA	U.A. 4 - Unitat d'actuació Carrer Santander	5.214,0	0,0	0,0%	1.503,0	28,8%	0,0	0,0%	1.503,0	28,8%
UA	U.A. 16 - Unitat d'actuació Can Orfila	5.372,0	505,0	9,4%	1.000,0	18,6%	2.180,0	40,6%	3.685,0	68,6%
PP	P.P. 9 - Pla Parcial Can Barrera	33.743,5	1.950,0	5,8%	3.775,0	11,2%	15.425,5	45,7%	21.150,5	62,7%
PP	P.P. 10 - Pla Parcial Llevant	121.430,0	9.151,0	7,5%	45.424,0	37,4%	18.215,0	15,0%	72.790,0	59,9%
TOTAL		284.127,5	15.121,0	5,3%	77.284,1	27,2%	60.329,5	21,2%	152.734,5	53,8%

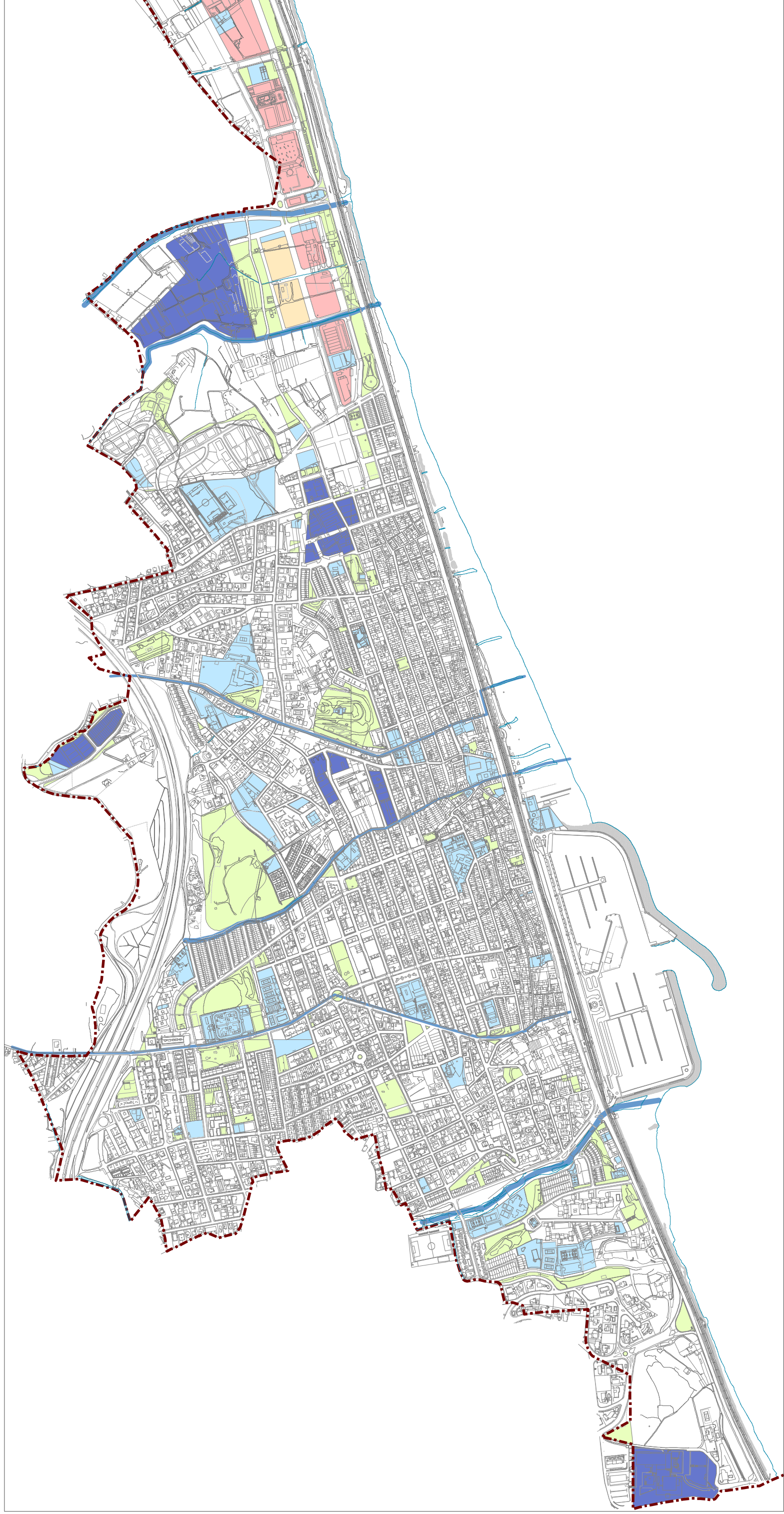


Llegenda






1. Sistema de comunicacions	3. Serveis tècnics	5. Equipaments	11. Volumetria definida	13. Ciutat jardí	15. Industrial - Terciari	20. Rural
2. Hidrològic i litoral	4. Espais lliures	10. Casc antic	12. Eixample	14. Industrial	16. Especials	

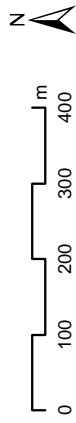
0 100 200 300 400 m.

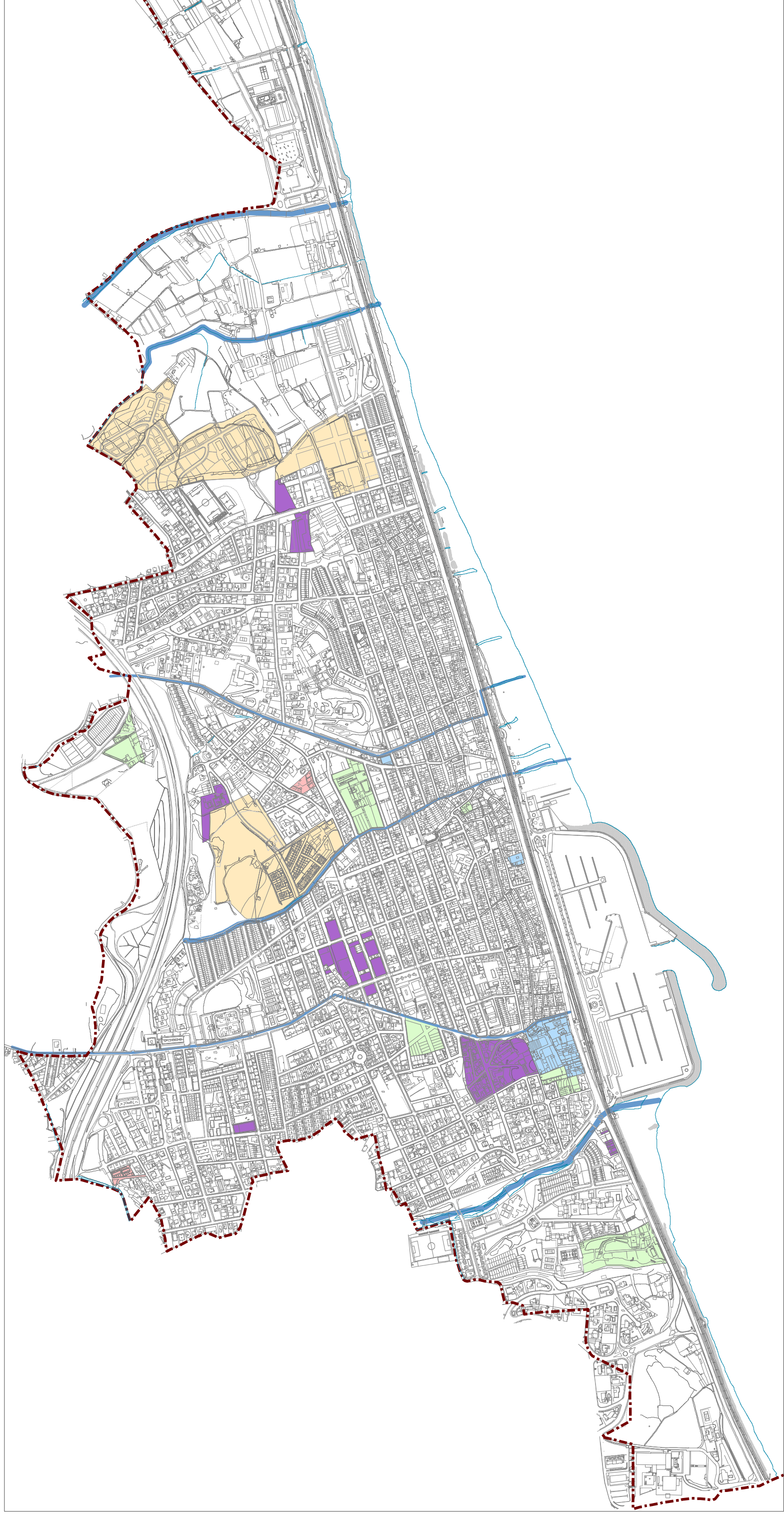
N



Llegenda

- | | | |
|--|--|---|
|  Sistema d'espais lliures |  Zona industrial |  Zones especials |
|  Sistema d'equipaments |  Zona Industrial - Terciari | |





Llegenda

- PERI - Pla especial de reforma interior
- PE - Pla especial
- ED - Estudi de detall
- UA - Unitat d'actuació
- PP - Pla parcial

1.6. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.6.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

L'Ajuntament del Masnou compta amb l'Oficina Local d'Habitatge des de l'any 2005 i caldrà encara un temps per poder assumir tots els reptes que comporta la gestió i administració de temes relacionats amb l'habitatge. Ja des de l'any 2007 ha començat a gestionar la tramitació d'ajuts al lloguer (lloguer just i rendes bàsiques d'emancipació – RBE).

És d'esperar que, en el futur pròxim, l'augment de les seves responsabilitats i l'augment del personal tècnic comporti també una millora del seu servei, però la tasca no serà fàcil sense un marc ampli d'actuacions que esperem puguin ajudar a definir el present document.

Probablement la millor actuació de cara a millorar els recursos seria dotar al departament d'Urbanisme dels recursos humans necessaris per a poder desenvolupar el planejament previst de la manera més ràpida i efectiva possible. En funció de l'agilitat de les actuacions previstes, l'Oficina Local d'Habitatge haurà de donar resposta a la gestió dels processos d'adjudicació dels habitatges de protecció pública.

De moment la col·laboració entre l'OLH i institucions d'àmbit superior s'està reflectint amb la signatura de convenis que han de facilitar la gestió del mercat de l'habitatge al Masnou.

Convenis signats:

- Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb el Departament de Medi ambient i Habitatge relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge.
- Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant la Direcció General d'Habitatge i l'empresa ADIGSA, per el programa de mediació per al lloguer social.

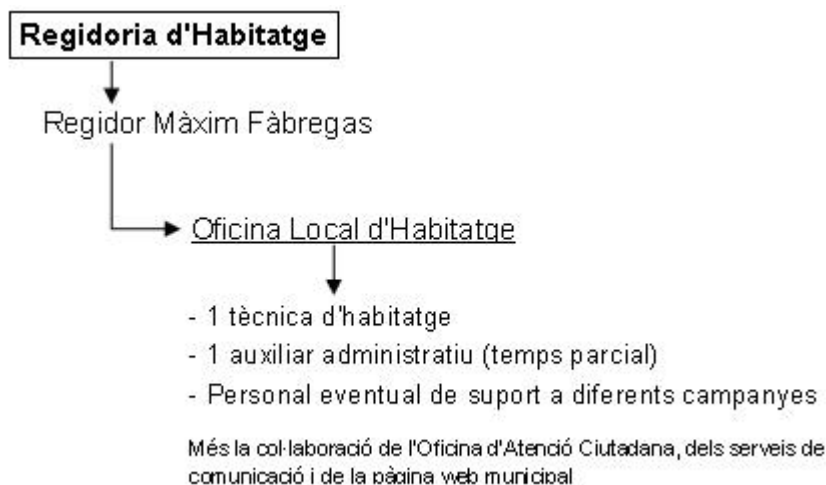
Convenis pendents de signar:

- Conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant la Direcció General d'Habitatge i l'empresa ADIGSA, per el programa de cessió d'Habitatges.
- Conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge pel Registre únic de sol·licitant d'habitatge protegit.

Lluny de deixar les polítiques d'habitatge únicament en mans d'administracions d'àmbit superior, que de fet són les institucions amb recursos per afrontar segons quines intervencions, el Masnou disposa de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH).

El municipi, de més de 20.000 habitants, no disposava fins ara de cap organisme que vetllés pels interessos de la població en temes d'habitatge i és per això que la finalitat de l'OLH és facilitar l'accés a l'habitatge als ciutadans del Masnou, posant èmfasi en aquells que per raons diverses (condició econòmica, social, etc.) tenen més problemes. Més si tenim en compte que la ja ben coneguda dinàmica del mercat de l'habitatge a nivell de Catalunya dels darrers anys ha fet que sigui cada cop més difícil per a la ciutadania accedir a un habitatge digne i hagi provocat l'augment de l'exclusió social.

L'OLH queda inclosa dins de la regidoria d'Habitatge :



L'OLH, creada l'1 de setembre de l'any 2005, té la seva adreça al carrer Prat de la Riba, 30. Telèfon 93.540.91.38. L'horari d'atenció al públic és de 9.30 a 13.00 h de dilluns a divendres i dijous tarda de 17.00 a 20.00 h.

Convenis institucionals amb la Generalitat:

Conveni d'encàrrec de gestió entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Ajuntament del Masnou, relatiu a l'Oficina d'Habitatge del municipi. Signat el 21 d'octubre de 2005, renovat l'any 2006 i pendent de renovació per a l'any 2007.

Conveni de col·laboració entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'empresa ADIGSA i l'Ajuntament del Masnou per a la posada en marxa del Programa de mediació per al lloguer social. Signat el 29 de juny de 2005 i pendent de renovació.

Serveis que ofereix l'OLH:

1. Informació i assessorament sobre habitatge
2. Tramitació de sol·licituds de Test de l'Edifici
3. Tramitació de sol·licituds d'Informes Internes d'Idoneïtat
4. Tramitació de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges
5. Tramitació de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial
6. Tramitació de cèl·lules d'habitabilitat
7. Tramitació d'ajuts a l'accés a habitatges protegits
8. Borsa d'habitatges de lloguer social
9. Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer
10. Tramitació d'ajuts al propietari
11. Tramitació d'ajuts municipals a la rehabilitació
12. Programa de cessió d'habitatges desocupats

Serveis pendents de posar en marxa:

1. Registre municipal de sol·licitants d'habitatge
2. Observatori Local d'Habitatge

El pressupost de despeses estimat per a l'Oficina Local d'Habitatge del Masnou per l'any 2007 ascendeix a 61.180 €.

Ingressos		Despeses	
Conveni Borsa Lloguer Social	900	Personal	44.180
		Manteniment local	6.000
Conveni Generalitat (OLH)	21.000	Publicitat i material	6.000
		Inversions	5.000
Total ingressos	21.900	Total despeses	61.180

1.6.2. Patrimoni municipal del sòl i habitatge

En el Títol V, Capítol II de Patrimonis públics de sòl i habitatge de la Llei d'Urbanisme de 2007 es defineixen en els diversos articles integrats la creació del Patrimoni municipal del sòl i habitatge, el seu funcionament i la seva finalitat. El principal objectiu és constituir o ampliar les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges en règim de protecció pública i així fer possible un accés a l'habitatge per a la població local més assequible.

Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Els ingressos resultants de la gestió dels béns del patrimoni municipal s'han de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

L'ajuntament del Masnou ha constituït el seu Patrimoni municipal del sòl i habitatge a principis de l'any 2009 i actualment en formen part nou fitxes corresponents a diverses actuacions. (annex 3).

1.6.3. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

Un dels aspectes en que s'està posant més èmfasi des de l'Ajuntament del Masnou és en la creació d'habitatge protegit. El primer pas va ser l'aprovació l'any 2003 del Pla Parcial de Can Jordana on es destinaven a habitatge protegit 18 dels nous habitatges previstos.

La següent taula mostra totes les actuacions realitzades i previstes d'habitatge protegit.

Projecte	sòl destinat	nombre habitatges	Estat del projecte
MPGO Estampadora		104	
MPGO Joan XXIII		36	Llicència d'obres concedida
MPGO Fra Júpiter/ Josep Tarradellas		20	En execució
PP 1 Can Jordana		18	Acabats - Sorteats el 31/01/2007
PP 9 Can Barrera		16	En estudi
PP 10 Llevant	2.850 m ²	71	Sortejats el 23 de juny de 2009
PE 5 Dogi (parcel·les 3 i 7)	915 m ²	47	Conveni signat amb l'Incasol

MPGO Estampadora

Es preveuen 66 habitatges de règim general i 38 de concertats en diferents sectors de la modificació puntual a l'àmbit determinat pels carrers de Miquel Biada, Montgat, torrent Umbert i carretera N-II; i la unitat d'actuació 1 can Montals. Concretament es situarien en els sectors S1 de l'Estampadora, S2a de Pompeu Fabra, S3a Torrent Umbert, S3b El Vermut, S3d l'Estació II i S4 PAU 1 Can Tiana.

PP 10 Llevant

Amb 71 habitatges ja finalitzats, el sorteig s'ha dut a terme el 23 de juny de 2009 i els habitatges resultants estan destinats per als joves en règim de lloguer. A més cal sumar un habitatge que l'ajuntament s'ha reservat el dret de la promoció per a situacions d'allotjament urgent a persones de necessitat.

2. DIAGNOSI

2 DIAGNOSI

2.1. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

2.1.1. Accés a l'habitatge. La demanda exclosa

La població demandant d'habitatge no és homogènia. Les persones tenen capacitats econòmiques diferents i, per tant, els seus desitjos de viure al lloc desitjat no sempre són possibles de complir. Sovint es viu on es pot, no on es vol; i això és vàlid tant per al municipi de residència com per a l'habitatge en si mateix.

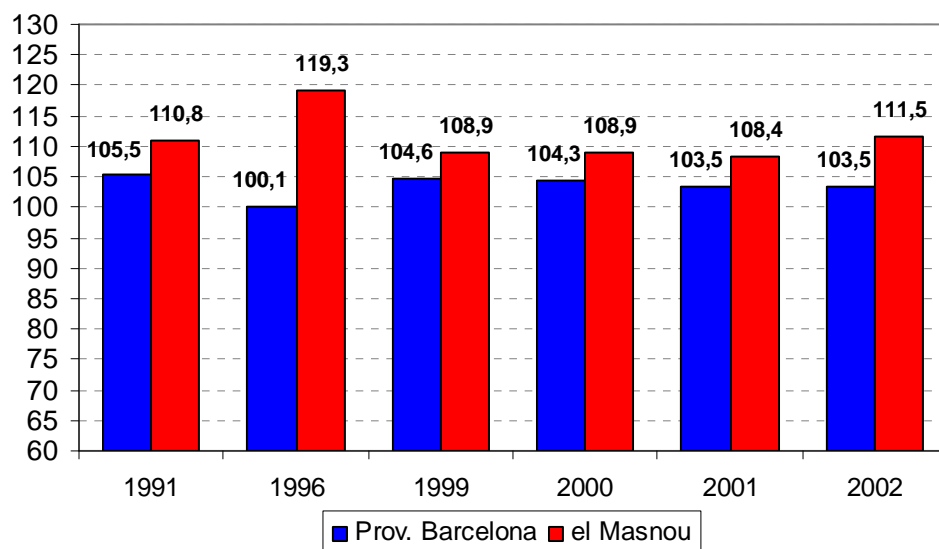
Però la realitat també ens diu que hi ha un grup de població que té una capacitat econòmica inferior, per sota d'un llindar per al qual ja es considera que s'està en un nivell econòmic de pobresa, que ni amb els actuals tipus d'ajuts poden fer front als costos d'un habitatge protegit. Aquest grup de població és el que anomenem demanda exclosa del mercat d'habitatge.

Aquesta població no té cap possibilitat d'accedir a un habitatge protegit i encara menys a un que es trobi en el mercat. Molts no tenen feina, tenen deutes, impediments físics o malalties que els impedeixen treballar. La seva capacitat per endeutar-se en una hipoteca és nul·la i igualment els és impossible pagar un lloguer. Gràcies a les ajudes que reben de les administracions públiques poden sobreviure, però, a l'hora d'accedir a un habitatge, només poden comptar amb els ajuts directes de les administracions públiques i d'organitzacions i associacions que vetllen pel seu benestar.

Malgrat no hi ha una metodologia única establerta alhora d'establir el nombre de persones que es troben en aquesta situació, les dades de l'Idescat (Institut d'Estadística de Catalunya) fan referència a la població que rep algun tipus d'ajuda (Pensions no contributives a la Seguretat Social, Subsidi de Garantia d'ingressos Mínims per a persones disminuïdes – LISMI, Ajuts complementaris a les pensions de viduïtat, Ajuts de suport a les famílies amb infants, Programa interdepartamental de la renda mínima d'inserció - PIRMI).

El Masnou té una Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) superior a la del Barcelonès, com s'observa en el següent gràfic. Això ens podria fer caure en el parany de pensar que al municipi no hi ha població en risc d'exclusió, però això no és així, ja que el fet que el municipi tingui una renda familiar mitjana alta provoca que el mercat de l'habitatge s'adapti a les característiques de la població i impedeixi, probablement encara més l'accés a l'habitatge dels més desafavorits.

Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) a la província de Barcelona i al Masnou. 1991-2002

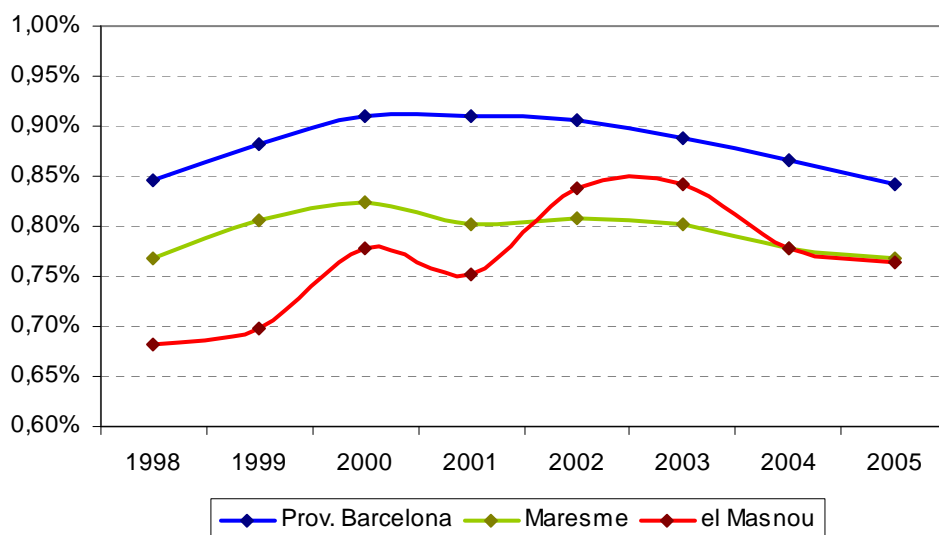


Nota: índex Catalunya=100

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

Les pensions no contributives que es donen per invalidesa i jubilació al Masnou en els darrers anys s'han mantingut estables al voltant del centenar en les primeres i de la cinquantena les segones. En el gràfic veiem que el percentatge de població que rep alguna d'aquestes pensions era lleugerament inferior que el de la comarca del Maresme i el de la província de Barcelona fins l'any 2002. Des d'aleshores hi ha hagut un petit augment posant el municipi al mateix nivell que la comarca.

Percentatge població que rep una Pensió no contributiva (invalidesa i jubilació). 1998-2005

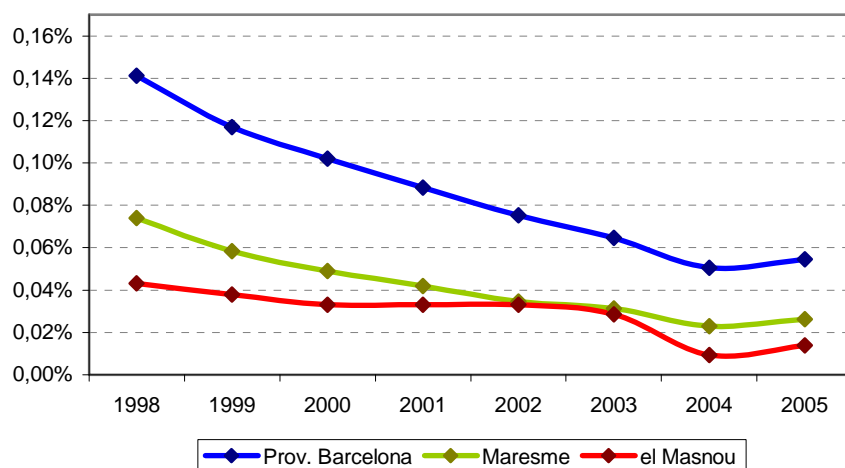


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

La tendència, quan parlem del Subsidi de Garantia d'Ingressos Mínims per a persones disminuïdes (LISMI), és d'un progressiu descens al llarg dels anys, tant al municipi com a la comarca i a la província.

En tots tres casos el percentatge s'està reduint, però en el cas del Masnou sempre des d'un percentatge més elevat que en els altres dos casos. Únicament 3 persones han rebut aquest subsidi al Masnou l'any 2005.

% població que rep un Subsidi Garantia d'Ingressos Mínims per a persones disminuïdes (LISMI) 1998-2005



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

Altres ajuts que també reben alguns ciutadans del Masnou són els ajuts complementaris a les pensions de viduitat i els ajuts de suport a les famílies amb infants. En el primer cas, i per a l'any 2005 hi ha un total 342 ajuts concedits i en el segon cas hi ha ajuts que beneficien a un total de 785 famílies (amb un total de 898 fills/es). En tots dos casos el nombre d'ajuts s'ha incrementat respecte l'any anterior.

Un altre col·lectiu que, per les seves característiques, també pot tenir difícil accés a un habitatge, tant per qüestions econòmiques com per qüestions de mobilitat, són les persones reconegudes legalment com a disminuïdes. És a dir aquells que tenen alguna disfunció motòrica, física no motòrica, visual, auditiva, psíquica o malaltia mental. L'any 2005 hi havia comptabilitzades 743 persones i el nombre va en augment des de 1998 quan només n'hi havia 400.

Si sumem totes les dades extretes dels organismes oficials (Idescat) tenim que **entre ajuts, subsidis i pensions no contributives i disminuïts al Masnou hi ha aproximadament entre 2.000 i 2.500 persones que necessiten suport econòmic i que tenen molt complicat aconseguir un habitatge, tant en el mercat lliure com en el protegit.** Això equival aproximadament al 10% dels habitants del municipi. I falta incloure tota aquella població que no està inclosa en cap d'aquests grups però que, com hem vist en les entrevistes a les agències immobiliàries, tenen obstacles importants per poder accedir a l'habitatge de propietat. Ens referim sobretot a la població més jove que cerca el seu primer habitatge, ja sigui de propietat o de lloguer.

Tot seguit i a partir de diferents informacions com la renda, les característiques de les hipoteques i el tipus d'habitatge entre altres s'han creat algunes hipòtesis en les quals s'intenta discernir quina és la capacitat d'accés a un habitatge de la població del Masnou, i

com s'ha de gestionar en els pròxims anys la construcció de nous habitatges al municipi amb l'objectiu de donar servei a totes les persones que potencialment poden tenir problemes per accedir a una vivenda de renda lliure.

Accessibilitat a l'habitatge en base a la informació existent

1) Dos preus €/m²

Hipòtesi 1: Per al càlcul dels nivells d'accessibilitat prenem com a hipòtesi, en base a l'estudi de mercat, un habitatge de 70 m² de superfície i un cost de **4.200 €/m²**. El preu d'aquest habitatge és de 294.000.-€

Hipòtesi 2: Utilitzarem també el que anomenarem producte més econòmic mitjà que ens dona el preu de referència només entre els habitatges més barats, sense entrar en la superfície ni altres consideracions qualitatives. En aquest cas el preu de l'habitatge és de **3.800 €/m²**. Per un habitatge de 70 m² significaria haver de pagar 266.000 € i 228.000 € per un de 60 m².

2) Dos supòsits d'esforç

Hipòtesi 1: **Límit del 50%** de la quota respecte als ingressos de la llar:¹².
(100% del valor del immoble i 30 anys d'hipoteca)

Hipòtesi 2: **Límit del 40%** de la quota respecte als ingressos de la llar.
(100% del valor del immoble i 30 anys d'hipoteca)

3) Dos tipus d'interès fix.

Hipòtesi 1: **4,00%**

Hipòtesi 2: **4,80%**

En base a les dades anteriors obtenim la taula següent:

¹² Segons les darreres xifres de l'indicador d'accessibilitat a l'habitatge de la Direcció General d'Habitatge, **l'esforç econòmic de les famílies al 2005 ja supera és del 51,8%** per a l'àmbit metropolità. Sens dubte l'acceleració del procés inflacionista posaria a moltes famílies que estan pagant les quotes de les seves hipoteques en una situació molt compromesa. L'esforç mitjà s'agreuja en el cas de les llars amb ingressos per sota de la renda mitjana disponible. Així, les llars amb ingressos iguals a 3,5 vegades el iprem haurien hagut de destinar el 99,7% dels seus ingressos, si haguessin volgut comprar un habitatge nou a Barcelona; el 72,7% a l'entorn metropolità, i el 52% a la resta de Catalunya. En el cas de les llars amb ingressos iguals a 2,5 vegades a l'IPREM l'indicador és de 139% a Barcelona, 101% a l'àmbit metropolità, i 73,8% a la resta de Catalunya.

Taula càlcul diverses hipòtesis accessibilitat: Nivell renda familiar disponible.

Hipòtesi: Préstec hipotecari 100% 30 anys			Tipus interès									
			4,0%		4,8%		4,0%		4,8%			
			Quotes mensuals		Esforç=> % RFD				Esforç=> % RFD			
			€/mes		40%		50%		40%		50%	
€/m2	m2	€										
4.200	60	252.000 €	1.203 €	1.322 €	36.090 €	28.872 €	39.660 €	31.728 €				
4.200	70	294.000 €	1.403 €	1.542 €	42.090 €	33.672 €	46.260 €	37.008 €				
3.800	60	228.000 €	1.088 €	1.196 €	32.640 €	26.112 €	35.880 €	28.704 €				
3.800	70	266.000 €	1.269 €	1.395 €	38.070 €	30.456 €	41.850 €	33.480 €				

Dos preus - dos tipus d'interès – dos percentatge d'esforç respecte la renda familiar disponible, ens donen **8 quotes tècniques**. A partir d'aquestes es calculen (mantenint la resta d'hipòtesi fixes) **les 24 rendes familiars que serien necessàries per a cada combinació d'hipòtesis**.

Es posa de relleu la importància del creixement dels tipus d'interès, el que s'anomena tècnicament “sensibilitat” i que fa, per exemple, que una quota de 1.089.-€ passi a 1.322.-€ per una pujada només d'un punt dels tipus d'interès de referència. És a dir, per a un increment de l' 1,6% del tipus d'interès **una quota mensual es veu incrementada en més d'un 20%**.

La suma de l'efecte de la pujada de preus de venda, més l'evolució dels tipus d'interès a l'alça, fa variar en gran mesura els percentatges d'accessibilitat d'un trimestre a l'altre.

Tot fa pensar en que la única “vàlvula d'escapament” possible per a mantenir els nivells d'accessibilitat és l'allargament dels contractes hipotecaris, primer a 35, després a 40 anys, i amb un límit màxim incert.

Així, per a un habitatge de 294.000.-€

- la quota mensual de la hipoteca calculada a un tipus d'interès del 4% a un termini de 30 anys és de 1.403 €/mes.
- La quota a un 4,8% és de 1.542 €/mes

Una diferència del 21% que, com en tots els cassos, és molt superior als possibles increments de renda per l'actualització dels salaris.

Els augments del tipus d'interès afecten proporcionalment més a les quotes més baixes que a les més elevades. En altres paraules, i fins i tot sense tenir en compte el percentatge d'ingressos destinats a l'adquisició d'habitatge, les famílies amb quotes més petites es veuen més afectades per les pujades dels tipus d'interès, i indirectament en el grau de l'esforç econòmic que han de fer per a seguir fent front a les quotes.

Per a cada variació percentual de pujada del tipus d'interès hipotecari, hi ha un percentatge de la població potencialment demandant d'habitatge que queda exclosa de l'accés al mercat lliure d'habitatge i queda sotmesa a la disponibilitat a mig i llarg termini d'habitatge de protecció pública; i a curt termini a l'existència d'un parc d'habitatge de lloguer. Un mercat de lloguer absolutament desajustat, en quantitat i també en preu.

En definitiva;

Per adquirir un habitatge de 294.000 € (a un 4%, 30 anys, i el 100%) cal fer front a una quota de 1.403 € (que per 12 mesos signifiquen 16.836 € anuals), i els ingressos haurien de ser:

- a) de **33.672 €** dedicant el 50% de la RFD => 4,7 IRSC
- b) de **42.090 €** dedicant el 40% de la RFD => 5,9 IRSC

Per adquirir un habitatge de 228.000 € (a un 4%, 30 anys, i el 100%) cal fer front a una quota de 1.088 € (que per 12 mesos signifiquen gaire bé 13.056 € anuals), i els ingressos haurien de ser:

- a) de **26.112 €** dedicant el 50% de la RFD => 3,7 IRSC
- b) de **32.640 €** dedicant el 40% de la RFD => 4,6 IRSC

Tenint en compte que el que l'IRSC és de 7.137 € anuals per a 2006, voldria dir que:

Als pisos de 294.000 € només podrien accedir unitats familiars que tinguessin ingressos equivalents de 4,7 vegades l'IRSC (o iprem).

Als pisos de 228.000.-€ només podrien accedir unitats familiars que tinguessin ingressos equivalents de 3,7 vegades l'IRSC (o iprem).

Aquesta xifra s'acosta al valor que oficialment es contempla pel Ministerio de la Vivienda com a segment de renda per a gaudir de l'accés i avantatges dels habitatges de protecció pública (5,5 vegades l'iprem). És a dir, amb rendiments nets reduïts de fins a 39.253 € una unitat familiar podria accedir a l'habitatge de protecció pública.

Val a dir que la comparació exacta dependria en cada cas del nombre de persones que formin part de la unitat familiar i per tant és només una xifra orientativa.

De fet, i per a ser exactes, la xifra oficial des del punt de vista de l'Agència Tributària és el valor que apareix a la casella 30 de la Declaració de la Renda de les persones físiques. És la suma dels rendiments nets del treball, més el patrimoni (financer..o d'altres), més els possibles rendiments professionals (com als que son autònoms...). En definitiva els ingressos menys despeses abans de descomptar el que s'anomena Mínim Personal i Familiar. Aquests càlculs són amb independència de les desgravacions que s'apliquen un cop fets aquests càlculs. En definitiva; la casella que es defineix com a **Rendiment Net reduït TOTAL**¹³.

L'indicador de l'esforç econòmic, que resulta de dividir el cost anual del préstec hipotecari (suma de les 8 quotes) per la renda familiar disponible d'una família amb ingressos de 33.672 € anuals: $16.836 \text{ €} / 33.672 = 50\%$.

Per tant, de mitjana (en base als preus de mercat d'un habitatge tipus de 70 metres quadrats a 4.200 €/m²) només podrien accedir a un habitatge de compra les unitats familiars amb aquest nivell d'ingressos, i que acceptessin dedicar el 50% del rendiment net a l'adquisició de l'habitatge durant trenta anys. Per a dedicar-hi només un 40% haurien de tenir ingressos de 42.090 €

El mateix exercici per a un habitatge de 228.000 € (60 m²), ens dóna que podrien accedir-hi famílies amb ingressos de 32.640 €, fent un esforç del 40%, i de 26.112 € fent un esforç del 50%

El problema metodològic a l'hora d'estudiar el nombre de famílies que compleixen aquestes característiques és que no es disposa de dades actualitzades del nivell de renda familiar per municipis. Per calcular els ingressos de les llars es poden prendre com a referència les dades de la darrera enquesta de la regió metropolitana, actualitzant-les al 2006 aplicant un creixement anual acumulatiu de cada tram del 3,5% (en total el creixement ha estat del 21%).

La distribució relativa de llars per tram s'ha mantingut igual a les de l'enquesta, a excepció de les respostes corresponents al "no saben – no contesten" que s'han repartit equitativament entre la resta de trams.

¹³ **Documentació per acreditar els ingressos :**

- Fotocòpia **compulsada** de la **declaració de renda completa de l'any 200X** de tots els membres de la **unitat familiar** obligats a presentar-la.
- En cas de **no haver presentat** la declaració de renda de l'any 2004 **per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària**, caldrà presentar els documents originals o fotocòpies compulsades: a) Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral); b) Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents a l'any 2004.
- Si s'és **pensionista**, certificat de la pensió percebuda l'any 2004, Si s'ha estat a l'**atur**, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts.

Per al còmput dels ingressos: es tindran en compte els percebuts pel sol·licitant i els membres de la seva unitat familiar. Les referències a la "unitat familiar" a efectes d'ingressos es fan extensives a parelles de fet.

Per comprovar si la unitat familiar supera o no els ingressos màxims permesos: En cas d'haver presentat declaració de renda (exercici 2004), **es sumaran les quanties que figurin a la part general i a la part especial de la base imposable prèvia a la deducció del mínim personal i familiar**. En cas de presentar certificats d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF (exercici 2004) : es tindrà en compte la quantitat que figuri com a **import íntegre satisfet derivat de rendiment del treball, restant les quantitats per despeses fiscalment deduïbles**. No es consideraran les percepcions derivades de dietes, despeses de viatges i premis.

L'accés a l'habitatge protegit ve marcat pels límits que determina la normativa de cada moment¹⁴. En aquest cas els preus màxims de venda son 2.189 €/m2, 1.779 €/m2, i 1.557 €/m2 per a l'habitatge en règim concertat, general i especial.

Dit això podem determinar la mateixa taula que s'ha elaborat per l'habitatge a preus de mercat:

¹⁴ Ordre MV 4080/2005 de 29 de desembre, i Ordre DMAH 253/2006 de 15 de maig

Accés a l'habitatge protegit (4%; 100%; 30 anys)

				Esforç					RFD màx. / iprem				
€/m²	m²	€	Quota	20% RFD	30% RFD	40% RFD	50% RFD	20%	30%	40%	50%		
2.189	60	131.340 €	627 €	37.620 €	25.080 €	18.810 €	15.048 €	5,27	3,51	2,64	2,11		
2.189	70	153.230 €	731 €	43.860 €	29.240 €	21.930 €	17.544 €	6,15	4,10	3,07	2,46		
1.779	60	106.740 €	509 €	30.540 €	20.360 €	15.270 €	12.216 €	4,28	2,85	2,14	1,71		
1.779	70	124.530 €	594 €	35.640 €	23.760 €	17.820 €	14.256 €	4,99	3,33	2,50	2,00		
1.557	60	93.420 €	446 €	26.760 €	17.840 €	13.380 €	10.704 €	3,75	2,50	1,87	1,50		
1.557	70	108.990 €	520 €	31.200 €	20.800 €	15.600 €	12.480 €	4,37	2,91	2,19	1,75		

Font: Elaboració pròpia

A la dreta de la taula apareix l'accessibilitat legal, o sigui en base al que ve marcat pels ingressos en relació a l'iprem:

- 6,5 vegades l'iprem per a concertat
- 5,5 vegades l'iprem Protecció pública
- 2,5 vegades l'iprem Especial.

S'ha calculat per al 20% i el 30% per a expressar que, en realitat, els ajuts i les polítiques d'habitatge van encaminades a reduir l'esforç de les famílies.

A partir doncs de les dades de l'estudi de mercat i l'accessibilitat a l'habitatge, i afegint les dades de les condicions de renda tenim la següent taula:

Taula accés a l'habitatge de 195.000 €(4%; 100%; 30 anys)

228.000,00 €			Iprem 6.707,00 €					
Producte més econòmic mitjà			4% i 30 anys				Demanda	
			40% RFD		50% RFD		40%	50%
	anual	mensual	Quota màx.	Preu màx.	Quota màx	Preu màx.		
%	2007							
0,00%	1.863	155	62	-	78	-		
0,26%	3.726	311	124	-	155	-		
5,68%	7.453	621	248	-	311	-		
7,43%	11.179	932	373	-	466	-		
23,56%	18.631	1.553	621	130.075	776	162.000		
24,36%	26.084	2.174	869	182.021	1.087	227.684		
20,60%	37.263	3.105	1.242	260.150	1.553	325.293		
10,48%	52.168	4.347	1.739	364.000	2.174	455.000		
4,53%	67.073	5.589	2.236	468.000	2.795	585.444		
3,10%	81.978	6.832	2.733	572.000	3.416	715.000		
100,00%								

Renda lliure

38,71%

63,07%

61,29%

36,93%

Prenent com a base un esforç màxim del 40% dels ingressos, un 38,71% de les llars estarien en disposició d'accedir a un habitatge de renda lliure, i la resta tindrien necessitat d'algun tipus d'ajut.

Aquests percentatges, aplicats a les llars projectades, dibuixarien un escenari com el que apareix a continuació, prenent com a màxim un esforç del 40%

Preu renda lliure 228.000 € amb hipòtesi creixement màxima

228.000 €	Habitatges	6 anys	any	radi	esforç 40%
	Renda lliure	575	96	3,74	38,71%
	Concertat	449	75	2,92	30,25%
	Règim general	175	29	1,14	11,78%
	Règim especial	88	15	0,57	5,89%
	Lloguer assequible	199	33	1,29	13,37%
	SUMA	1.486	248	9,65	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de tots els càlculs anteriors.

Preu renda lliure 300.000 € amb hipòtesi de creixement màxima

300.000 €	Habitatges	6 anys	any	raci	esforç 40%
	Renda Lliure	230	38	1,50	15,49%
	Concertat	526	88	3,42	35,40%
	Règim general	356	59	2,31	23,96%
	Règim especial	175	29	1,14	11,78%
	Lloguer assequible	199	33	1,29	13,37%
	SUMA	1.486	248	9,65	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de tots els càlculs anteriors.

Preu renda lliure 228.000 € amb hipòtesi creixement mitja

228.000 €	Habitatges	6 anys	any	raci	esforç 40%
	Renda Lliure	433	72	2,95	38,71%
	Concertat	338	56	2,30	30,25%
	Règim general	132	22	0,90	11,78%
	Règim especial	66	11	0,45	5,89%
	Lloguer assequible	149	25	1,02	13,37%
	SUMA	1.118	186	7,61	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de tots els càlculs anteriors.

Preu renda lliure 300.000 € amb hipòtesi creixement mitja

300.000 €	Habitatges	6 anys	any	raci	esforç 40%
	Renda Lliure	173	29	1,18	15,49%
	Concertat	396	66	2,69	35,40%
	Règim general	268	45	1,82	23,96%
	Règim especial	132	22	0,90	11,78%
	Lloguer assequible	149	25	1,02	13,37%
	SUMA	1.118	186	7,61	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de tots els càlculs anteriors.

Si en lloc de prendre com a referència el preu més econòmic mitjà, prenem com a referència un pis de 300.000 €, els càlculs varien substancialment i la situació empitjora, reduint el nombre de llars que podrien accedir al mercat de renda lliure i ampliant el nombre de famílies que dependrien de la iniciativa pública. Més del 20% de les llars, tant de les que fan un esforç del 40% com del 50% de la seva renda, passarien a no poder accedir a un habitatge de renda lliure.

De manera contrària, acceptar un increment del percentatge dels ingressos destinats a l'adquisició d'habitatge, o sigui incrementar l'esforç en relació a la renda, permet que més llars accedeixin a habitatges més cars.

2.1.2. Necessitats d'habitatges

Durant el període de vigència del present Pla Local d'Habitatge del Masnou, **les necessitats d'habitatges de nova creació en el conjunt al municipi s'han estimat en un total de 1.118 habitatges**. En el següent quadre, i en base a la projecció de població i, per tant, de les llars projectades, es desglossa aquesta quantitat total entre els anys 2008 i 2013, i per grups de població corresponents al període temporal d'execució del PLH.

Llars existents (1 gener)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total llars	8.353	8.499	8.670	8.856	9.047	9.234	9.471
15-34	1.284	1.267	1.277	1.271	1.272	1.259	1.253
35-64	5.149	5.299	5.385	5.535	5.682	5.811	5.986
65+	1.920	1.933	2.009	2.050	2.093	2.164	2.232
Persones llar	2,67	2,65	2,64	2,63	2,62	2,61	2,59

Total període 2009 - 2014
Habitatges de nova creació necessaris :

1.118

Les programacions de l'ajuntament per als propers 6 anys, tenint en compte l'escenari màxim de creixement, haurien de preveure ajuts per poc més del 60% de les noves llars, amb aquests supòsits de renda.

Concretament es recomana programar en funció dels següents paràmetres:

Total demanda **6 anys**, 4% interès, 100% hip, 30 anys

	228.000,0 €		300.000 €	
	Mitja	Màxim	Mitja	Màxim
Concertat	338	449	396	526
R. General	132	175	268	356
R. Especial	66	88	132	175
Lloguer assequible	149	199	149	199
Renda lliure	433	575	173	230
SUMA	1.118	1.486	1.118	1.486

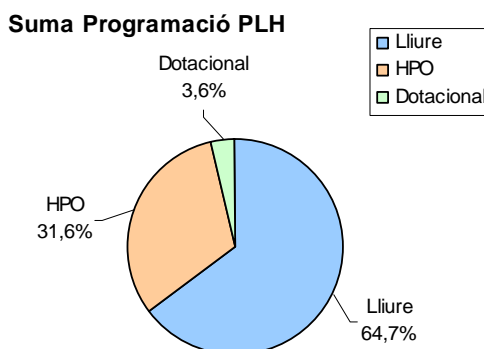
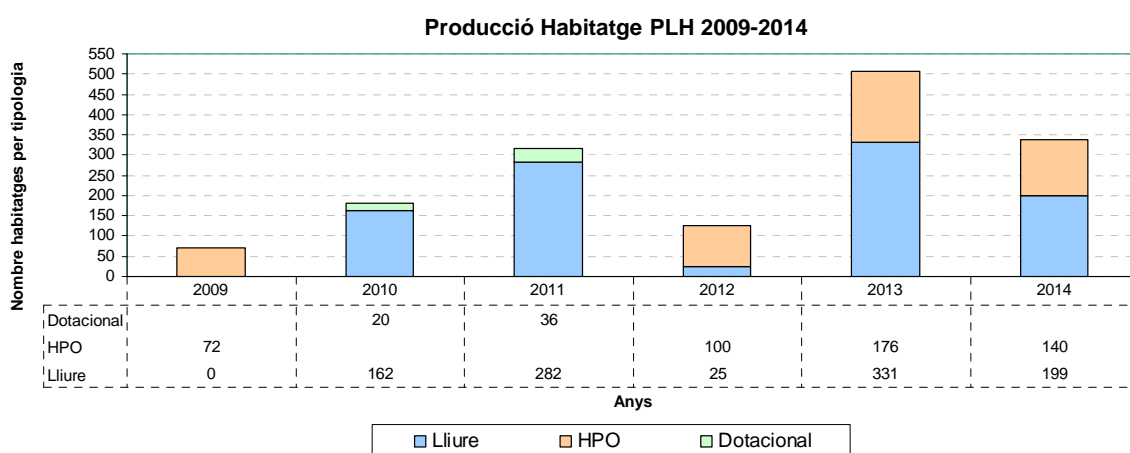
Total demanda **anual**, 4% interès, 100% hip, 30 anys

	228.000,0 €		300.000 €	
	Mitja	Màx	Mitja	Màxim
Concertat	56	75	66	88
R. General	22	29	45	59
R. Especial	11	15	22	29
Lloguer assequible	25	33	25	33
Renda lliure	72	96	29	38
SUMA	186	248	186	248
Habitatge x 1000 hab	7,6	9,7	7,6	9,7

De la programació d'actuacions se n'extreu la conclusió de que, al llarg dels propers sis anys i si es duen a terme totes les actuacions previstes, hi ha capacitat per a gestionar 1.164 habitatges, fins a poc més de 1.500 si tenim en compte les previsions del PAUM (339).

Aquestes xifres no contemplen la producció d'habitatge, de unitats o petites promocions, que no poden ser incloses en el PLH perquè son aquelles que tramita l'ajuntament però son impulsades per particulars i que generen poc habitatge.

En el gràfic següent apareix la programació d'habitatge del Pla Local d'Habitatge, diferenciant l'habitatge de renda lliure i l'habitatge amb algun tipus de protecció pública.



A partir doncs de la programació i de les necessitats estimades podem avaluar l'adequació de les propostes del PLH a les necessitats del municipi.

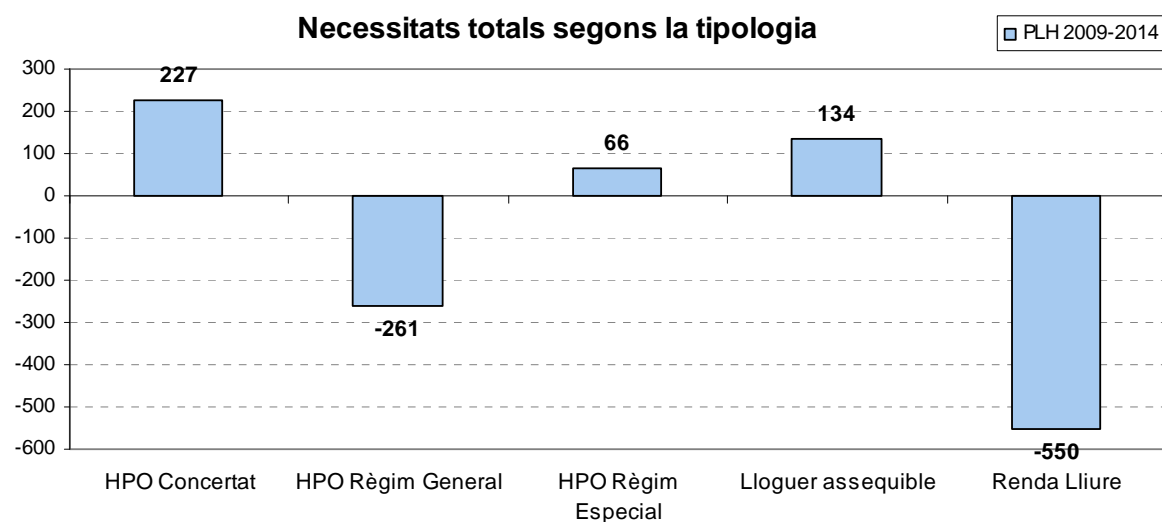
Prenent com a base per a les necessitats la mitjana de les hipòtesis tingudes en compte en la diagnosi de les necessitats, s'obté el següent quadre:

Avaluació proposta PLH a partir de l'estimació de construcció segons planejament 2009-2014

(hipòtesi mitjana.)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Càlcul necessitats de la demanda							1.118
HPO Concertat	56	56	56	56	56	56	338
HPO Règim General	22	22	22	22	22	22	132
HPO Règim Especial	11	11	11	11	11	11	66
Lloguer assequible	25	25	25	25	25	25	149
Renda Lliure	72	72	72	72	72	72	433
Programació PLH *							1.558
HPO Concertat				25	41	45	111
HPO Règim General	72			75	151	95	393
HPO Règim Especial							
Lloguer assequible (gestió OLH)		3	3	3	3	3	15
Renda Lliure		162	282	25	315	199	983
Dotacional		20	36				56
Diferències							-384
HPO Concertat	56	56	56	31	15	11	227
HPO Règim General	-50	22	22	-53	-129	-73	-261
HPO Règim Especial	11	11	11	11	11	11	66
Lloguer assequible	25	22	22	22	22	22	134
Renda Lliure	72	-90	-210	47	-243	-127	-550

* inclou els 1164 habitatges previstos dels planejament derivat pendent d'execució (inclou els 56 dotacionals), més 339 del PAUM, més 15 de l'OLH, més 40 de l'antiga caserna

X > 0 expressa necessitats d'habitatge;
X < 0 expressa que l'oferta és superior a la demanda.



Òbviament aquestes xifres varien en funció de :
De quina **hipòtesi de demanda** estimem, i

Del compliment del programa del PLH.

De la hipòtesi que prenem com a base (taula anterior) se'n poden extraure les següents condicions:

I.- Agafant les xifres globals, **la producció d'habitatge seria suficient per a cobrir la demanda teòrica** d'habitatge.

II.- **Quedaria desatesa la demanda teòrica d'habitatge Assequible** (el que antigament s'anomenava a preu taxat). O sigui que hi hauria famílies que podrien accedir a aquest règim si hi ha prou oferta.

III.- **Quedaria coberta la demanda d'habitatge de protecció pública en règim general.** De fet hi hauria una sobre oferta que caldria distribuir cap a Règim especial i demanda exclosa de mercat.

IV.- **La demanda d'habitatge de Règim especial i demanda exclosa de mercat (o lloguer assequible) quedarien desateses.** Val a dir que no degut a la programació sinó per la manca de concreció de les operacions pendents respecte a quin tipus de demanda aniria adreçada cada operació.

V.- **Oferta d'habitatge de renda lliure per sobre de les necessitats teòriques.**

L'avaluació final és doncs la següent:

Primer:

Sempre que sigui possible es proposa derivar una part important de la producció de renda lliure a donar sortida a la demanda d'habitatge assequible, concertat, sense necessitat de fer règim general. Per tant, per poder atendre aquella demanda de famílies a qui no els cal un habitatge de protecció pública de règim general però que tenen seriosos problemes d'accés a l'habitatge de renda lliure en el mercat actual.

Segon: Distribuir l'oferta de règim general de manera que es doni solució a les famílies que només poden accedir als habitatges en règim especial; valorades en poc més de 70.

De la mateixa manera, cal incrementar el patrimoni municipal d'habitatges o bé dur a terme actuacions amb altres institucions de la Generalitat per a intentar donar solucions a la demanda exclosa de mercat que es preveu creixent.

Donat que el seu tractament passa gaire bé de manera exclusiva pel lloguer, o pels ajuts al lloguer, aquestes polítiques requereixen d'un grau elevat de compromís polític i de mecanismes supramunicipals que en garanteixin els seu finançament.

2.2. PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Per la tipologia d'edificació existent al municipi, amb caràcter general, no es requereix en aquest àmbit d'intervencions de caràcter urgent.

L'únic fet destacable en relació a la rehabilitació és la redacció, ja encarregada per l'Ajuntament, d'un document que estudia les diferents maneres de protegir el patrimoni arquitectònic del Casc Antic per tal d'evitar-ne la substitució que avui encara és possible en molts cassos.

En contra del que passa en altres municipis de la perifèria de Barcelona ciutat, al Masnou no hi ha problemes respecte l'estat de conservació dels habitatges. Sí que se'n troben alguns amb un estat deficitari però el seu nombre és poc important en relació al total d'habitatges del municipi i el PLH no preveu cap proposta en aquest àmbit.

De fet, a excepció dels edificis a tocar de l'autopista, i que responen a una tipologia d'habitatge plurifamiliar de deu plantes, l'edificació existent a gaire bé tot el municipi es manté en un estat bo o molt bo.

L'estudi urbanístic sol·licitat per l'Ajuntament del Masnou anomenat "Estudi de la situació urbanística del casc antic i l'eixample del Masnou" pren com a punt de partida l'anàlisi del desenvolupament del PGO a les zones de Casc Antic i Eixample, amb l'objectiu de canalitzar un procés de redefinició dels paràmetres de densitat d'habitatges per parcel·la i previsió de places d'aparcament, així com la delimitació de nous àmbits d'intervenció, a desenvolupar mitjançant planejament derivat, que permetin la reorganització de l'espai públic i col·lectiu per augmentar la qualitat del conjunt i millorar la seva inserció i definició urbana.

El casc urbà compta amb edificis representatius del modernisme i d'un eixample ordenat i compacte amb una tipologia de planta baixa més dos, el que dona una densitat de poc més de 7.000 habitants per km².

Al Casc Antic i l'Eixample, s'ha produït un procés de renovació del teixit urbà existent, amb incorporació de noves solucions tipològiques dels habitatges, que fa necessari un replanteig dels paràmetres edificadors definits al PGO, per dotar el Casc Antic i l'Eixample dels mateixos estàndards de sistemes de què es gaudeix en els nous creixements.

L'objectiu de l'estudi (Modificació Puntual en fase d'aprovació inicial) és proposar uns primers esquemes sobre diferents nivells d'intervenció, en base a les NNUU (art 3. Modificació dels paràmetres de la zona de Casc Antic - clau 10). Més concretament l'article 376 – Edificabilitat i densitat especifica:

L'edificabilitat en cada illa de cada sector de la subzona de Casc Antic genèric (clau 10), resulta de les condicions de l'edificació existent així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.

El nombre màxim d'habitatges estarà en funció de l'amplada i la fondària de parcel·la, d'acord amb els següents tipus:

Tipus 1: Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que abastin una parcel·la.

a. Parcel·les amb front f menor o igual a 4m ($f \leq 4m$). sobre un mateix tram de carrer o plaça: **1 habitatge.**

b. Parcel·les amb front f major que 4m i menor o igual que 6m ($4m < f \leq 6m$) sobre un mateix tram de carrer o plaça: **2 habitatges**

Tipus 2: Actuacions d'ampliació, de substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les:

a. Agrupació de parcel·les amb front f major que 6m i menor o igual que 20m ($6m < f \leq 20m$) sobre un mateix tram de carrer o plaça i fondària mínima de 15m:

Plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 100 m². En promocions completes d'habitatge protegit s'admet l'aplicació d'una densitat de 70 m² per a l'habitatge de règim protegit.

b. Agrupació de parcel·les amb front f major que 20m ($f > 20m$) sobre un mateix tram de carrer o plaça i fondària mínima de 15 metres i que abastin com a mínim el 10% de la superfície de l'illa.

Plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 90 m² construïts per a l'habitatge de règim lliure i concertat català, i de 70 m² per a l'habitatge de règim protegit.

El volum resultant tindrà la condició d'unitat edificatòria per la qual cosa caldrà l'elaboració d'un estudi volumètric global de la promoció, amb l'objectiu d'establir la composició volumètrica, les alineacions i rasants, la fragmentació de l'edificació, així com d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn urbà on s'insereix.

Tipus 3: Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les amb un front f major que 50 metres ($f > 50m$) sobre un mateix tram de carrer o plaça mínim, fondària mínima de 15 metres i que abastin com a mínim el 50 % de la superfície de l'illa.

Plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 90 m² construïts per a l'habitatge de règim lliure i concertat català, i de 70 m² per a l'habitatge de règim protegit.

El volum resultant tindrà la condició d'unitat edificatòria per la qual cosa caldrà l'elaboració d'un estudi volumètric global de la promoció, amb l'objectiu d'establir la composició volumètrica, les alineacions i rasants, la fragmentació de l'edificació, així com d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn urbà on s'insereix.

Les limitacions de morfologia i dimensió definides en aquests tres supòsits són també d'aplicació a aquells expedients de parcel·lació o divisió horitzontal de la propietat sobre volums existents, i en aquelles actuacions en sectors de planejament de millora urbana que puguin aparèixer en el desenvolupament del Centre i Eixample.

Per determinar el número d'habitatges només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

2.3. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

En els propers sis anys, la programació temporal de l'execució del planejament general ja previst, sense la implicació directa del PLH i les modificacions que proposa el document, preveu una producció d'habitatges (depenent dels ritmes d'execució del planejament derivat i dels ritmes de construcció) de poc més de 1.100 habitatges.

Donat que les necessitats projectades estan al voltant dels **1.500** habitatges per als propers 10 anys, si prenem com a referència la demanda anual de **188** habitatges any, la programació per a sis anys ha d'assegurar la posada al mercat de **1.118** habitatges previstos.

En resum:

a) Les necessitats (**1.118** en sis anys i **1.500** en deu anys) i la programació que contempla el planejament general (**1.164** habitatges en deu anys), si s'executa en els períodes previstos, és força coherent.

b) Malgrat la coherència, és evident que, amb independència dels ritmes de producció, hi haurà ja una petita manca d'habitatge a mig termini (passats els propers dos quinquennis) per esgotament del planejament i del sòl potencialment disponible per a noves operacions.

c) El desajust ve donat no tant pels termes quantitatius de la programació sinó per la manca de solucions per a les unitats familiars més necessitades i la quantitat d'habitatge de protecció pública que seria desitjable.

d) Val a dir que malgrat els desajustos actuals, l'ajuntament intenta canviar la tendència i posar remei a una manca absoluta de política d'habitatge de protecció.

No podem oblidar però que la superfície residencial disponible, mantenint la normativa actual i les diferents tipologies dels barris, marca un sostre teòric de capacitat que volta les xifres macro següents:

- a. Habitants actuals 22.000 i previstos 25.000
- b. Habitatges actuals 8.300 (7.400 cens 2001) i projectats 9.450 (finals de 2014).

No hi ha dubte que el plantejament de **l'esgotament del sòl és objectivament definitiu**. De fet la manca de solars (fora de les actuacions ja previstes pel planejament, gaire bé totes en procés d'execució) n'és una evidència. Només podrien variar les projeccions, canvis sobtats en el comportament sociològic de la composició familiar, o l'oferta alternativa d'habitatge de municipis propers que disposessin de més sòl i més oportunitats per a fer política activa d'habitatge.

Ja ha estat comentat, a la introducció del PLH, que el Masnou no és un sistema residencial capaç de satisfer per si mateix totes les preferències i estratègies residencials de les persones al llarg d'un cicle vital cada vegada més llarg i complex. Per aquest motiu, el model d'habitatge assequible del Masnou hauria de ser examinat en el marc de la regió

metropolitana, o de l'àmbit comarcal. Malauradament aquest tipus d'anàlisi s'ha de fer més enllà dels presents treballs.

És aquest àmbit comarcal o metropolità on caben les iniciatives innovadores com la compra de sòl públic edificable destinat a la promoció d'habitatge de lloguer social per a masnovins, entre d'altres. En la mesura que el sistema residencial de referència a Masnou és ja l'àmbit metropolità, és necessari millorar la mobilitat. Quan augmenta la dimensió de les ciutats que en formen part, el transport esdevé un eix bàsic de la política d'habitatge. Només d'aquesta manera és possible conciliar les preferències residencials de cada ciutadà amb les seves necessitats o oportunitats laborals.

2.4. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

En relació a l'organització municipal en matèria d'habitatge i les necessitats detectades, la diagnosi es fonamenta en base a:

- **L'ajuntament del Masnou** amb la creació de la regidoria d'Habitatge, l'any 2003, i amb la inauguració de l'Oficina Local d'Habitatge l'any 2005, ha realitzat un esforç important per a dotar-se d'instruments i eines que li permetin desenvolupar les polítiques necessàries en matèria d'habitatge per a la creació d'habitatge social i per facilitar als seus ciutadans i ciutadanes l'exercici del dret a l'habitatge.
- **L'Oficina Local d'habitatge** com a òrgan de gestió en matèria d'habitatge al Masnou, tot i la favorable evolució dels mateixos, **no disposa dels recursos suficients per encarar els difícils reptes del futur immediat**. És necessari una ampliació de la seva dotació econòmica i del personal gestor i administratiu per tal de poder fer front a les necessitats futures. Per altra banda la propera posada en marxa del registre de sol·licitants d'habitatge i de l'observatori Local d'habitatge ha de ser una realitat per tal de dotar l'OLH d'eines complementàries que ajudin a millorar-ne la seva gestió.

3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1. OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

L'equip redactor, un cop analitzada la situació del mercat de l'habitatge i revisada la documentació obtinguda dels Serveis Socials i de l'OLH, proposa desenvolupar el PLH amb **quatre** objectius prioritaris que permetin, amb les seves actuacions pertinents, definir els elements bàsics d'un model d'habitatge assequible.

L'anàlisi i diagnosi realitzada en el marc del PLH ha de poder ser útil, d'una banda, a tots els actors socials involucrats en el problema de l'habitatge i, de l'altra, a les autoritats a l'hora de dissenyar i implementar les noves polítiques municipals d'habitatge.

La política d'habitatge, com qualsevol altra política, no és pas el resultat automàtic de l'anàlisi del funcionament del mercat, sinó la combinació d'aquesta anàlisi amb les valoracions socials i les preferències i opcions polítiques dels responsables del disseny de les polítiques.

Ni el Masnou, ni cap altre municipi per si mateix, disposa actualment de la capacitat financera ni del marc legal suficient per posar en marxa canvis sobtats i de gran impacte en la producció d'habitatge de protecció pública i assequible. Menys encara en el cas d'un municipi com el Masnou amb un grau d'esgotament del sòl i colmatació molt important.

Malgrat que la nova llei d'urbanisme i la Llei pel Dret a l'Habitatge aporten noves solucions, les tendències venen marcades en gran mesura per la política monetària i fiscal així com per l'evolució del mercat de treball i les pràctiques de les entitats financeres.

El Pla Local d'Habitatge del Masnou 2009/2014 ha de ser el primer pas en la concreció del compromís d'intentar canviar la tendència a partir de les eines disponibles. Les prioritats i recomanacions que s'hi exposen tot seguit constituïran els suggeriments que poden permetre a les autoritats municipals consolidar un model d'habitatge més assequible i sostenible a Masnou.

Objectiu 1: Prioritzar les persones donant solucions a la població exclosa de mercat:

Es proposa poder donar cobertura, en el grau que sigui possible, a les necessitats de la població a través de l'habitatge assequible, prioritzant fonamentalment els ciutadans de menors ingressos i en risc d'exclusió social i eliminar, malgrat és gaire bé inexistent, les situacions d'infrahabitatge en el municipi.

Al Masnou hi ha entre un 5% i un 10% de llars amb ingressos baixos, amb dificultats no només per accedir a un habitatge en propietat, o lloguer, al mercat lliure, sinó fins i tot per accedir als habitatges de protecció oficial. El lloguer assequible és la única opció que no compromet la solvència financera d'aquestes llars amb menors ingressos, tant per a famílies.

Per a totes aquestes persones i famílies el lloguer assequible és l'única opció residencial. En base a aquests percentatges hi hauria una xifra potencialment òptima que voltaria els 25 – 50 habitatges. Aquestes quantitats s'han de matisar en funció de l'evolució de la

renda mitjana de les famílies i també en funció de les diferents tipologies d'ajuts al pagament dels lloguers que posa en marxa el departament d'habitatge de la Generalitat de Catalunya. La tramitació de lloguer social a través de l'oficina d'habitatge de l'ajuntament resta encara lluny d'aquestes xifres però l'experiència en un munt de municipis posa de relleu que els 10 primers contractes son els més difícils d'aconseguir, i que poc a poc els propietaris en convencen de la idoneïtat i fiabilitat dels contractes amb intermediació de la Generalitat i l'Ajuntament.

La política d'habitatge ha de partir del principi que l'obligació dels poders públics és garantir el dret dels ciutadans a un allotjament digne i assequible, no a un habitatge de propietat. És a dir, l'HPO de propietat planteja problemes d'equitat que l'HPO de lloguer social no té. En aquest sentit, el foment del **lloguer social** és un instrument més adient i més equitatiu per materialitzar el dret a l'habitatge.

Tanmateix, la construcció en sòl públic per a usos residencials ha de **promoure el lloguer social assequible**, definit com el que permet a la població amb menors ingressos dedicar un màxim del 35-40% de la seva renda al lloguer, sense comprometre la seva capacitat per donar resposta a la resta de necessitats. Aquest lloguer hauria de dirigir-se especialment a afrontar les necessitats relacionades amb l'emancipació dels joves, les de la gent gran amb escassos recursos i sense habitatge de propietat, i les situacions temporals relacionades amb parelles separades, afectats de violència domèstica o en situacions d'atur i de baixos ingressos; tal i com s'ha delimitat en els objectius.

La política municipal d'habitatge hauria d'intensificar la constitució d'un parc públic d'habitatge de lloguer social, de gestió pública, privada o social, sobre sòl dotacional, per accomplir aquest objectiu. Aquest parc públic d'habitatge de lloguer hauria d'estar format per promocions no gaire grans i integrades en planejaments derivats que encara s'hagin de desenvolupar.

Quantificació de l'objectiu 1:

=> Dotar l'Ajuntament del Masnou d'un mínim de 25 habitatges per a resoldre necessitats temporals d'habitatge que gestioni l'Oficina Local d'Habitatge en coordinació amb els Serveis Socials.

=> Prioritzar l'opció de lloguer en totes les operacions amb habitatge de protecció pública.

Cal incentivar el lloguer com una alternativa estable i vàlida davant la compra, especialment en edats joves. Per això, el parc d'habitatge social de lloguer hauria d'estar obert al conjunt de la població i oferir uns contractes amb un període de vigència de 5 anys mínim. Aquest període de temps, alhora que reduiria els costos associats a la expectativa d'haver de canviar amb freqüència d'habitatge, dona temps a que es produeixi la consolidació laboral i familiar de les noves llars.

Per incentivar les empreses immobiliàries a desenvolupar, total o parcialment, la seva activitat en aquest segment del mercat de lloguer, actualment desatès, podria ser efectiu un tractament fiscal favorable de l'habitatge de lloguer, com a mínim a nivell municipal. Les opcions proposades des del Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016 (annex II) tant a nivell municipal com estatal podrien ser adoptades al municipi - impulsar l'extensió de tipus superreduït, del 4%, en l'Impost sobre el Valor Afegit que avui s'aplica a les societats que adquireixen habitatges per a destinar-los a lloguer; proposar la condició de "Promotor Social" que reconeixera la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya, com a base subjectiva

per a un tractament fiscal superreduït d'aquelles empreses que tinguin com a objecte social la promoció de lloguer; impulsar l'extensió de la reducció del 100 per cent sobre el rendiment net dels lloguers que gaudeix l'arrendador d'habitatges, que en l'actualitat només és d'aplicació als contractes signats per joves entre 18 i 35 anys, a la resta de contractes; impulsar l'equiparació del tractament fiscal dels habitatges protegits en cessió d'ús als habitatges protegits de lloguer a llarg termini en tots els tributs dependents de la legislació estatal; ampliar la desgravació fiscal del pagament de lloguer en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, per tal d'equiparar el beneficis fiscals que reben les llars usuàries d'habitatges de lloguer, respecte de les propietàries; Impulsar l'exempció fiscal dels ajuts per al pagament del lloguer, en la mesura que és una contradicció que les llars amb més dificultats per a mantenir el seu habitatge hagin de tributar com a ingressos els ajuts que reben per poder mantenir l'habitatge. El resultat seria molt positiu en termes de la professionalització d'aquest segment del mercat. L'escassetat de sòl, però, no permet pensar en operacions encara no contemplades.

Objectiu 2: Generar més habitatge de protecció pública i assequible.

Aplicar, en aquelles operacions en estudi, o en aquelles que, via PAUM (Pla d'actuació urbanística municipal), siguin puntualment modificades, **increments en els percentatges d'habitatge amb algun tipus de protecció.**

Tot i que, per ell mateix, l'habitatge de protecció pública (HPP) no pot resoldre el problema de l'habitatge existent, el seu augment té un paper important en l'estabilitat i equilibri del mercat de l'habitatge a Masnou. Per aconseguir-ho, s'hauria de prioritzar la creació d'àmbits mixtos en dos sentits:

- el primer implicaria una presència equilibrada d'habitatge lliure i HPP; i
- el segon, paral·lelament, una proporció igualada d'habitatge de propietat i habitatge de lloguer. En el cas d'HPO de propietat s'hauria de tendir a equilibrar el règim general i el concertat, prioritzant les promocions de lloguer en sòl públic d'acord amb l'objectiu 1.

Quantificació de l'objectiu 2:

=> L'objectiu seria incrementar els mínims d'habitatge de protecció pública per sobre dels mínims marcats per la LUC (30% de sostre) en futures operacions de nous sostre residencial.

En aquest sentit cal aprofitar els nous instruments, com és la possibilitat de fer promocions d'habitatge de preu intermedi entre el mercat lliure i el règim general (concertat català) amb l'objectiu de donar cobertura a les necessitats de moltes llars. Cal pensar per exemple que les àrees residencials estratègiques s'estan tramitant amb un mínim del 50% dels habitatges resultants (no sostre) i la seva viabilitat no perilla per aquest fet.

Objectiu 3: Produir, gestionar, no menys de 150 habitatges any.

Desenvolupar la totalitat de les operacions previstes pel planejament general vigent en un termini no superior a 10 anys. Amb l'objectiu de poder donar resposta a les necessitats

detectades per l'equip redactor i els estudis paral·lels del Centre d'estudis Demogràfics, és imprescindible gestionar el planejament previst amb la celeritat corresponent.

Quantificació de l'objectiu 3:

=> Gestionar una producció d'habitatge equivalent a **8 habitatges per cada mil habitants/any**.

Objectiu 4: Augmentar la intermediació de lloguer d'habitatge desocupat.

Dotar a l'oficina d'Habitatge de mitjans suficients per tal de garantir i augmentar la localització, gestió i signatura dels dos contractes anuals que s'estan signant en l'actualitat. Les dificultats per aconseguir augmentar el número de contractes són grans però cal pensar, basant-se en l'experiència d'altres municipis, que en el futur el nombre de contractes serà creixent.

Quantificació de l'objectiu 4:

=> Gestionar la sortida al mercat de **12 nous habitatges de lloguer via intermediació**.

Població objectiu

La població objectiu és la següent.

1) Joves en edat d'emancipació amb situacions de precarietat laboral i sense ajuts familiars. Cal tenir en compte, però, que una política d'habitatge de protecció oficial de propietat dirigida genèricament als joves té el risc de no ajudar els qui realment més ho necessiten i, a la vegada, incorre en el risc de transferir, a preu públic subvencionat, un actiu patrimonial a joves que en realitat poden disposar, ara o en el futur immediat, de recursos propis amb els quals finançar l'accés a l'habitatge. Sovint els joves que viuen emancipats reben ajuda familiar, sigui per als pagaments de les hipoteques o bé per als lloguers. Si, a més, hem contrastat que la capacitat del Masnou per a disposar d'habitatge públic de protecció és força limitada, cal descartar aquesta opció amb caràcter general.

2) Gent gran que necessita habitatge assistencial que, tot i podent valdre's per si mateixes, no disposen de recursos per atendre el pagament de l'habitatge i/o les despeses per rehabilitació necessàries per evitar de caure en situacions de risc.

La gent gran amb baixos ingressos haurien de constituir un objectiu prioritari de la política d'habitatge. Les dificultats associades a la mobilitat i accessibilitat, unides a l'augment de l'esperança de vida i al fet de viure, en molts casos, en habitatges antics amb problemes de qualitat, fa d'aquest col·lectiu un grup prioritari per a la política d'habitatge digne i assequible.

La política d'habitatge dirigida a la gent gran amb escassos recursos ha d'incorporar un criteri de selectivitat: diferenciar entre els qui tenen habitatge de propietat dels qui viuen en un habitatge de lloguer, tal com es proposaria per als joves.

Les polítiques d'habitatge han de ser més actives en el cassos en que la gent gran viu en habitatges de lloguer i tingui escassos recursos, atès que aquestes persones són excloses del mercat

3) Persones amb noves necessitats d'habitatge, com les divorciades, famílies monoparentals, llars unipersonals, persones amb necessitats especials i famílies amb molta necessitat, especialment les que tenen menors. En molts casos, aquestes noves necessitats poden dur a situacions d'exclusió, amuntegament o segregació per motius de dificultat d'accés a un allotjament digne i assequible.

Les estratègies i actuacions del Pla han de permetre posar l'accent en la selecció de prioritats i en orientar els objectius i formes d'actuació a les persones i famílies amb més necessitats d'ajuda i risc d'exclusió social per motius d'habitatge.

Cal doncs intentar fer el disseny d'una política d'habitatge selectiva amb els col·lectius socials que pretén ajudar, així com amb els instruments per fer-ho, per evitar usos ineficients i no equitatius dels recursos públics que utilitza.

A aquests col·lectius més desafavorits per la situació actual del mercat de l'habitatge s'han d'incorporar els discapacitats. La producció d'habitatge de protecció pública de les noves promocions ha de tenir en compte tots els tipus de discapacitats, i incrementar el nombre d'habitatges destinats a aquestes persones. En aquest sentit, i d'acord amb la Generalitat, probablement es poden arribar a modificar les condicions econòmiques d'accés per tal de facilitar l'accés de les persones amb discapacitat als habitatges de protecció oficial.

3.2. ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Estratègies objectiu 1:

- I. Disposar de més informació quantitativa i qualitativa, de tipus econòmic i social, sobre el problema de l'habitatge en el municipi.
- II. Posar en marxa actuacions que permetin ampliar, de manera continuada i creixent, el coneixement de la situació del mercat al voltant de la problemàtica de l'habitatge. L'estratègia passa per impulsar actuacions de recollida sistematitzada de la informació ja existent (bases de dades de La Direcció General d'Habitatge, col·legis professionals, agents privats, etc), que permetin un major coneixement de la situació, un seguiment continuat de les variacions en el perfil socioeconòmic dels sol·licitants, i que possibilitin detectar les situacions d'infrahabitatge. El responsable de la seva implantació hauria de ser l'Oficina Local d'Habitatge.
- III. Millorar la coordinació de la política d'habitatge en matèria d'infrahabitatge amb la resta de polítiques públiques, principalment amb les de serveis socials, centralitzant i tractant tota la informació relativa al mercat immobiliari del municipi en tots els seus aspectes, tant econòmics, socials o urbanístics; principalment en el relatiu a les necessitats d'habitatge del segment de demanda desatesa o exclosa del mercat. Estratègia compartida amb l'objectiu 4.
- IV. Establir prioritats conjuntes amb les altres regidories en matèria d'habitatge, per tal d'avançar en el desenvolupament d'actuacions més eficients i eficaces amb l'objectiu de donar solucions a la població exclosa de mercat.

Estratègies objectiu 2

- I. Analitzar el planejament derivat que ja s'està tramitant però encara no està aprovat per tal d'estudiar la possibilitat d'augmentar els percentatges d'habitatge de protecció pública i assequible. La seva concreció apareix a les fitxes de les actuacions previstes en el PLH (annex 1).
- II. Revisar els àmbits sense planejament derivat iniciat per tal de determinar els percentatges d'habitatge de protecció oficial que se'n poden derivar. Algunes de les actuacions possibles apareixen a les fitxes de les actuacions del PLH.
- III. Proposar possibles delimitacions d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte. Per a complir els objectius del PLH i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, l'ajuntament del Masnou pot delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge

Estratègies objectiu 3

- I. Consensuar i aprovar el Pla Local d'Habitatge i fer-ne un seguiment estricte.

- II. Dotar els serveis tècnics del coneixement de tot el que inclou el PLH i preveure les necessitats de recursos humans i tècnics per tal de poder tramitar i gestionar totes les operacions previstes.
- III. Millorar els processos de gestió i inspecció urbanística per tal d'afavorir l'aplicació del marc legal existent, en matèria d'acompliment, de promoció i coneixement. Increment de funcions de l'oficina local d'habitatge per tal d'assumir o col·laborar en tasques fins ara encomanades exclusivament a Urbanisme, fonamentalment en aquelles que es derivaran de la posada en marxa de les inspeccions tècniques dels habitatges i que resten pendents de definir al futur reglament de la Llei del dret a l'habitatge.

Estratègies objectiu 4:

- I. Obtenir informació quantitativa i qualitativa, de tipus econòmic i social, sobre el problema de l'habitatge en el municipi, especialment a través de la sistematització en l'obtenció de dades referents al padró, cadastre i consums d'aigua amb l'objectiu de disposar de dades referents a l'habitatge desocupat, en nombre i emplaçament, i fins i tot estacionalitat en l'ús del parc.
- II. Millorar la coordinació de la política d'habitatge en matèria d'infrahabitatge amb la resta de polítiques públiques, principalment amb els serveis socials, i centralitzar i tractar tota la informació relativa al mercat immobiliari del municipi en tots els seus aspectes, tant econòmics, social o urbanístics; principalment en el relatiu a les necessitats d'habitatge del segment de demanda exclosa del mercat immobiliari. Estratègia compartida amb l'objectiu 1.
- III. Publicitar el bon funcionament dels contractes ja existents per tal de fomentar-ne el seu desplegament i ús entre tots els ciutadans del Masnou, i millorar si s'escau la coneixença que els propietaris en puguin tenir.

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS

Les actuacions que contempla el PLH es presenten en les següents fitxes d'actuació. El resum de l'aplicació del PLH en nombre d'habitatges apareix en el quadre resum de programació.

De manera resumida i, a títol d'avanç es proposarien els següents grups d'actuacions:

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

	<p>Programa d'Actuació Urbanística Municipal i gestió del planejament actual</p> <p><u>Objectiu 2</u></p> <p><u>Actuació 1</u></p>	<p>Elaboració d'un programa d'actuació urbanística municipal, en els àmbits ja definits delimitats pel planejament existent, sense modificar l'estructura general ni el contingut normatiu del Pla vigent. (Veure fitxes de l'annex amb totes les actuacions que en formarien part i que serien en tot cas adaptades en aspectes de caràcter puntual per tal d'acomplir els objectius marcats pel Pla).</p> <p>Quedarien incloses totes les operacions que l'equip redactor del PLH ha proposat a l'ajuntament i que estan en fase d'anàlisi.</p> <p>La tramitació del PAUM haurà de seguir exactament la mateixa tramitació que un POUM, assegurant la informació i participació.</p> <p>Gestió del planejament en tramitació o pendent de tramitació.</p>
	<p>Caserna adquisició</p> <p><u>Objectius 1 i 2</u></p> <p><u>Actuació 2</u></p>	<p>Estudi possibilitats i viabilitat transformació en habitatges de protecció pública</p>
	<p>Actuacions Pla General</p> <p><u>Objectius 1 i 2</u></p> <p><u>Actuacions 3 a 23</u></p>	<p>Desenvolupament del Planejament previst pel Pla General, incloent la modificació del planejament en el sector de l'Estampadora.</p>

SERVEIS D'HABITATGE

	Ampliació serveis d'informació i assessorament sobre habitatge <u>Objectiu 1 i 4</u> <u>Actuacions 24 i 25</u>	Contemplar la possibilitat d'ampliar les funcions de l'oficina en el marc de la nova Llei pel Dret a l'Habitatge.
--	--	---

FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

	Bonificació o exempció de taxes o impostos per rehabilitació. <u>Objectiu 4</u> <u>Actuacions 26 i 27</u>	Intervenció, de tipus econòmic – fiscal, que permetria promoure cert tipus de reformes: Bonificacions pel foment de la rehabilitació, rebaixa o exempció de taxes de rehabilitació o adaptació d'habitatges codi tècnic, instal·lació energies alternatives.
	Revisió normativa i ordenances nucli antic a partir dels estudis que s'estan elaborant <u>Objectiu 4</u> <u>Actuacions 26 i 27</u>	Intervenció indirecta de tipus jurídic i normatiu per a fomentar la rehabilitació mitjançant la revisió de les ordenances de foment i obligació de manteniment i rehabilitació d'acord amb l'article 28 de la Llei del dret a l'habitatge.

RECERCA I CONEIX.

	Elaboració i explotació base dades perfil socioeconòmic sol·licitants <u>Objectiu 1 i 4</u> <u>Actuacions 24, 25, 29</u>	Obtenció d'informació quantitativa i qualitativa, de tipus econòmic social, sobre el problema de l'habitatge en el municipi, i la seva evolució en el temps. Manteniment de dades socioeconòmiques en el marc del funcionament de l'observatori i l'oficina d'habitatge.
--	--	--

PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL

	Constitució i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge <u>Objectiu 2</u> <u>Actuació 30</u>	Constituir i gestionar un fons de sòl i habitatge de propietat municipal on s'hi integren els procedents de les cessions d'aprofitament (art. 156.2) i d'altres mecanismes previstos per la Llei d'Urbanisme (expropiacions art 104.1.c, sancions art. 215, o d'altres adquisicions finalistes com convenis o compres de sòl, etc.)
--	--	---

4.2. PROGRAMACIÓ DEL CALENDARI

Actuació			Habitatges totals							Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar														Programació - Habitatges en mercat o en adjudicació (exclosos els habitatges lliures)															
Nº	Nom	Tipus	Total	Lliure	HPO	Ass	Dot	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	HPO	Ass	Dot	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	HPO	Ass	Dot	2014	Total	HPO	Ass	Dot							
16	PE 5 - Pla Especial del Sector Dogi (planejament aprovat definitivament el 15/06/2005)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	226	179	47	0	0	Inici obres urbanització i redacció projecte edificació	Construcció habitatges Fase 1, 2, i 3	Adjudicació habitatges protegits i venda dels lliures														47								47							
17	PE 6 - Pla Especial del Sector Carrer Joan Roig (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	5	4	1	0	0	Redacció i tramitació Pla Especial	Obres urbanització i Projecte edificació	Construcció dels habitatges			Adjudicació habitatge protegit i venda dels lliures																										
18	UA2 Unitat Actuació cases del carrer de Xile i Mèxic (planejament aprovat definitivament). No s'ha tramitat.	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	10	9	1	0	0	Tramitació de planejament.	Projecte urbanització i inici obres	Construcció dels habitatges			Adjudicació habitatge protegit i venda dels lliures											1									1						
19	UA3 Unitat Actuació Can Vives (aprovat definitivament). Han finalitzat les obres d'urbanització i s'han iniciat les d'edificació	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	36	36	0	0	0	Construcció habitatges	Venda habitatges																								0						
20	UA4 Unitat Actuació Carrer Santander (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	9	9	0	0	0		Tramitació planejament	Obres urbanització, projecte edificació i construcció d'habitatges																							0						
21	UA16 Unitat Actuació Can Orlina (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	2	2	0	0	0		Tramitació planejament	Projecte d'urbanització			Venda habitatges																				0						
22	PP9 Pla Parcial de Can Barera (planejament aprovat definitivament el 12/03/2003) - Obres d'urbanització acabades	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	159	143	16	0	0	Construcció habitatges privats restants	Redacció projecte habitatge protegit	Construcció dels habitatges			Adjudicació habitatge protegit											16									16						
23	PP10 Pla Parcial Llevant (planejament aprovat definitivament 12/11/2003)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	309	237	72	0	0	Construcció habitatges Fase 3	Venda habitatges																								72						
24	Ampliació dels serveis d'informació i assessorament sobre habitatge	SERVEIS D'HABITATGE	0	0	0	0	0	Disseny i posada en marxa	Funcionament	Funcionament			Funcionament																				0						
25	Mantenir i promoure els serveis d'intermediació i acompanyament parc privat	SERVEIS D'HABITATGE	0	0	0	0	0	Disseny i posada en marxa	Funcionament	Funcionament			Funcionament																				0						
26	Bonificació o exempció de taxes o impostos per rehabilitació.	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ	0	0	0	0	0	Revisió i possible Tramitació si s'escau		Revisió i possible Tramitació si s'escau			Revisió i possible Tramitació si s'escau																				0						
27	Revisió normativa i ordenances sol·licitants des de l'any 2011	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ	0	0	0	0	0	Estudi de possibles ordenances que afavoreixin la rehabilitació					Revisió de la situació i propostes de modificació si es considera adient																				0						
28	Creació d'un observatori de l'habitatge d'àmbit supramunicipal	RECURSOS I ORGANITZACIÓ	0	0	0	0	0	Informe anual municipis que formin part de l'oficina	Informe anual municipis que formin part de l'oficina	Informe anual municipis que formin part de l'oficina			Informe anual municipis que formin part de l'oficina																				0						
29	Elaboració i explotació base dades perfil socioeconòmic dels sol·licitants de concessió infrahabitatge a nivell supramunicipal	RECERCA I CONEIXEMENT	0	0	0	0	0	Disseny i posada en marxa	Informe anual municipis que formin part de l'oficina	Informe anual municipis que formin part de l'oficina			Informe anual municipis que formin part de l'oficina																				0						
30	Constitució i funcionament del Patrimoni municipal de sol i habitatge.	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL I HABITATGE	0	0	0	0	0	Gestió actuacions generadores d'aprofitament	Gestió actuacions generadores d'aprofitament	Gestió actuacions generadores d'aprofitament			Gestió actuacions generadores d'aprofitament																				0						
			1.543	983	393	111	56															72	72	0	0	0	0	0	0	0	192	151	41	0	140	95	45	0	560

(*) actuacions 3 a 10 incloses en una mateixa actuació, derivades de la modificació del Pla General Vigent.

Actuació: Número i nom de l'actuació que figuren en la fitxa.

Tipus: Tipus d'actuació que figura a l'encapçalament de la fitxa (planejament i gestió urbanística, promoció d'habitatge, etc.).

Habitatges: Nombre d'habitatges protegits que contempla l'actuació, diferenciant els concertats, HPO i dotacionals.

Programació-fases de l'actuació a desenvolupar: Fases o subactuacions que es preveu desenvolupar en cadascuna de les anualitats del Pla (ex: redacció i tramitació del projecte, execució de les obres, adjudicació dels habitatges).

Programació- habitatges en mercat o en adjudicació: Nombre d'habitatges protegits, lliures i totals que es posaran en el mercat o que es podran adjudicar com a conseqüència de l'actuació, en cadascuna de les anualitats del PLH.

4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

Actuació			Habitatges totals					Gestors o finanç.	Inversió anual												2009-2014 TOTAL			
Nº	Nom	Tipus	Total	Lliure	HPO	Ass	Dot		2009			2010			2011			2012				2013		
									Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total		Ajunt.	Altres	Total
1	PAUM Pla d'Actuació Urbanística Municipal	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	339	140	132	67	0	Ajuntament del Masnou			70.000	80.000			80.000								150.000	
2	Modificació Puntual del Pla General del Masnou en els àmbits del PP9, c/ Mèxic i Antiga Caserna	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	40	0	40	0	0	Ajuntament del Masnou	250.000		250.000			6.000			6.000						506.000	
3-10	Modificació Puntual varis sectors *	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	276	172	66	38	0	Ajuntament del Masnou	100.000								6.000						106.000	
3	Modificació puntual PGOU Sector 1 - L'estampadora	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	119	74	30	15	0	Propietaris (modalitat cooperació)															0	
4	Modificació puntual PGOU Sector 2 - Pompeu Fabra	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	28	11	7	10	0	Junta de Compensació															0	
5	Modificació puntual PGOU Sector 3a Torrent Umbert	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	19	12	5	2	0	Propietaris (modalitat cooperació)															0	
6	Modificació puntual PGOU Sector 3b El Vermunt	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	40	25	10	5	0	Propietaris (modalitat cooperació)															0	
7	Modificació puntual PGOU Sector 3c La Estació I	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	5	5	0	0	0	Propietaris (modalitat cooperació)															0	
8	Modificació puntual PGOU Sector 3d La Estació II	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	11	7	3	1	0	Propietaris (modalitat cooperació)															0	
9	Modificació puntual PGOU Sector 4 Carrer Tiana	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	50	34	11	5	0	Propietaris (modalitat cooperació)															0	
10	Modificació puntual PGOU Sector 5 Carrer Estapé	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	4	4	0	0	0	Junta de Compensació															0	
11	Modificació puntual PGOU Joan XXIII (planejament aprovat definitivament)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	36	0	0	0	36	Ajuntament de El Masnou.				6.000			6.000								6.000	
12	Modificació puntual PGOU Fra Juniper Serra/Josep Tarradellas (planejament aprovat definitmanet). Pendent de sol·licitud llicència d'habitatges.	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	20	0	0	0	20	Propietaris (modalitat cooperació)			6.000			6.000									6.000	
13	PERI 4 - Pla Especial de Reforma Interior del Mercat Vell (Planejament aprovat definitivament 16/02/2006. S'ha iniciat l'execució de les PE 1 - Pla Especial del Sector Pompeu Fabra	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	3	3	0	0	0	Ajuntament del Masnou	3.000														3.000	
14	(planejament aprovat definitivament 22/09/2005). Construcció en fase	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	16	16	0	0	0	Junta de Compensació															0	
15	PE 4 - Pla Especial del Sector Can Barnades (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	57	33	18	6	0	Junta de Compensació			70.000	130.000			130.000							15.000	215.000	
16	PE 5 - Pla Especial del Sector Dogl (planejament aprovat definitivament el 15/06/2005)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	226	179	47	0	0	Junta de Compensació									6.000						6.000	

Actuació			Habitatges totals					Gestors o finanç.	Inversió anual																		
Nº	Nom	Tipus	Total	Lliure	HPO	Ass	Dot		2009			2010			2011			2012			2013			2014			2009-2014 TOTAL
									Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	Ajunt.	Altres	Total	
17	PE 6 - Pla Especial del Sector Carrer Joan Roig (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	5	4	1	0	0	Propietaris (modalitat cooperació)			35.000	35.000			35.000		35.000			35.000					70.000		
18	UA2 Unitat Actuació cases del carrer de Xile i Mèxic (planejament aprovat definitivament). No s'ha tramitat.	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	10	9	1	0	0	Propietaris (modalitat cooperació)			35.000	35.000			35.000		35.000			35.000					70.000		
19	UA3 Unitat Actuació Can Vives (aprovat definitivament). Han finalitzat les obres d'urbanització i s'han iniciat les d'edificació	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	36	36	0	0	0	Propietaris (modalitat cooperació)																0			
20	UA4 Unitat Actuació Carrer Santander (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	9	9	0	0	0	Junta de Compensació																0			
21	UA16 Unitat Actuació Can Orfila (planejament no tramitat)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	2	2	0	0	0	Junta de Compensació																0			
22	PP9 Pla Parcial de Can Barrera (planejament aprovat definitivament el 12/03/2003) - Obres d'urbanització acabades	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	159	143	16	0	0	Junta de Compensació															6.000	6.000			
23	PP10 Pla Parcial Llevant (planejament aprovat definitivament 12/11/2003)	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	309	237	72	0	0	Junta de Compensació																0			
24	Ampliació dels serveis d'informació i assessorament sobre habitatge	SERVEIS D'HABITATGE	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou.			12.000	12.000			12.000		12.000			12.000			12.000	60.000			
25	Mantenir i promoure els serveis d'intermediació i acompanyament parc privat	SERVEIS D'HABITATGE	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou			12.000	12.000			12.000		12.000			12.000			12.000	60.000			
26	Bonificació o exempció de taxes o impostos per rehabilitació.	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou.	20.000		20.000	20.000			20.000		20.000			20.000			20.000	120.000			
27	Revisió normativa i ordenances nuclí antic a partir dels estudis que s'estan elaborant	FOMENT DE LA REHABILITACIÓ	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou.																0			
28	Creació d'un observatori de l'habitatge d'àmbit supramunicipal	RECURSOS I ORGANIT.	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou	6.000		6.000	6.000			6.000		6.000			6.000			6.000	36.000			
29	Elaboració i explotació base dades perfil socioeconòmic dels sol·licitants detecció infrahabitatge a nivell supramunicipal	RECERCA I CONEIX.	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou			6.000	6.000			6.000		6.000			6.000			6.000	30.000			
30	Constitució i funcionament del Patrimoni municipal de sol i habitatge.	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	0	0	0	0	0	Ajuntament de El Masnou																0			
			1.543	983	393	111	56		379.000	0	522.000	522.000	0	522.000	342.000	0	342.000	62.000	0	62.000	68.000	0	68.000	77.000	1.450.000		

5. EXECUCIÓ DEL PLA

5. EXECUCIÓ DEL PLA

5.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

L'execució eficaç i eficient 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, seguiment 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.

D'acord amb la diagnosi de la coherència entre l'organització municipal i les necessitats detectades en matèria d'habitatge i amb el programa d'actuació del Pla, caldrà definir i desenvolupar diversos elements relacionats amb la gestió, seguiment i avaluació del PLH.

5.1.1. Agents responsables de la Gestió del PLH

El PLH ha de definir les competències i funcions que hauran d'assumir els diferents agents implicats en el desenvolupament dels programes i actuacions del pla, com a responsables de gestionar adequadament els recursos i fer possible l'aplicació de tot allò decidit durant les fases d'anàlisi i disseny del Pla.

De forma genèrica es recomana la identificació del director del PLH, dels gestors d'actuacions i dels gestors col·laboradors.

DIRECTOR/A DEL PLH

El director/a del PLH és l'agent/òrgan que ostenta la màxima responsabilitat executiva en la gestió del Pla, esdevenint el centre de tota l'activitat gestora. Aquesta funció el converteix, de fet, en el punt d'enllaç entre els quatre àmbits d'actuació abans definits – acció política, gestió tècnica, concertació i participació ciutadana- i, principalment, en els de competència municipal: l'acció política i la gestió tècnica.

Les atribucions principals que corresponen al director/a del PLH, personalment o amb el seu equip associat, es poden sintetitzar en:

- l'exercici de funcions de caràcter directiu i gerencial relatives a l'execució del Pla,
- la direcció de l'òrgan de coordinació tècnica, on exerceix les funcions de presidència, la gestió ordinària i les funcions administratives de l'òrgan de supervisió política, on exerceix les funcions de secretaria.

GESTORS PRINCIPALS D'ACTUACIÓ (GPA)

El Gestor Principal d'Actuació és l'encarregat o responsable de la realització satisfactòria de l'actuació que li ha estat assignada, sigui a partir de la seva execució de forma directa, sigui portant a terme la supervisió i la interlocució ordinària davant els agents o operadors que han d'executar l'actuació (siguin interns o externs al propi ens local), davant el director/a del Pla i davant d'altres agents que puguin intervenir o col·laborar en el seu

desenvolupament (com, per exemple, els Gestors Col·laboradors d'Actuació). Com a responsable principal de la gestió de l'actuació, li corresponen les tasques pròpies de:

- Proposar la programació de l'actuació o actuacions la gestió de les qual li correspon,
- Vetllar per la correcta execució de l'actuació o actuacions que gestiona, i
- Efectuar el seu seguiment continu, així com assolir i transmetre la informació necessària associada a l'actuació o actuacions gestionades.

Amb independència de les fórmules concretes que cada ens local utilitzi, tant per a l'execució de les actuacions (internalitzada o externalitzada) com per a la seva gestió i coordinació interna, identificar i personalitzar en un lloc de treball concret la responsabilitat ordinària del desenvolupament de cada actuació, és a dir, el GPA, sembla una mesura necessària per establir una seqüència de responsabilitats adequada.

En el cas del Masnou els responsables serien el/la Cap d'Urbanisme i Habitatge i el/la Tècnic/a d'Habitatge.

GESTORS COL·LABORADORS D'ACTUACIÓ (GCA)

El Gestor Col·laborador d'Actuació intervé en la gestió de l'actuació assumint tasques de caràcter complementari, necessàries no obstant pel correcte desenvolupament d'aquesta. Les referides tasques poden ser de caràcter sectorial (vetllant per determinades matèries o disciplines vinculades o concurrents a la principal), les pròpies de la tecnoestructura de l'organització (secretaria, intervenció, logística...) o d'altres de caràcter transversal (participació ciutadana, sostenibilitat, comunicació, etc.). Com a col·laborador en la gestió de les actuacions, li correspon:

- Participar, des del seu àmbit d'actuació específic, en la programació de l'actuació, en col·laboració amb el gestor principal de l'actuació, i
- Vetllar pel correcte desenvolupament de les accions associades al seu àmbit d'actuació.

Al Masnou gestors col·laboradors serien els responsables dels serveis jurídics i econòmics de l'Ajuntament, el tècnic/a de participació ciutadana i altres càrrecs/tècnics que puguin estar involucrats en aquest pla arribats dels departaments municipals corresponents.

5.1.2. Òrgans de coordinació i supervisió del PLH

El PLH ha de definir quins seran els òrgans col·legiats (excepcionalment, unipersonals) de l'ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del Pla i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació.

Aquest òrgans col·legiats han de permetre establir uns nivells de coordinació, acció i presa de decisions, que atorguin legitimitat a les actuacions que s'implantaràn amb la posada en funcionament del PLH i, a la vegada, han de fer que les actuacions dutes a terme pels diferents agents implicats en l'execució no quedin restades d'eficiència, credibilitat i coherència.

ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA (OCT)

L'òrgan de coordinació tècnica té com a funció principal garantir la participació, en primer terme, i la coordinació, seguidament, de totes les persones o estaments de l'organització municipal implicats en el desplegament de la política d'habitatge. És també el marc on plantejar, orientar, canalitzar i resoldre les disfuncions o descoordinacions pròpies de la gestió d'un projecte d'aquestes característiques (programació llarga i complexa, intervenció de multiplicitats d'agents i òrgans, presència simultània de processos sectorials/verticals i transversals/horitzontals, etc.).

Les principals funcions d'aquest òrgan són:

- coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar i garantir el treball transversal,
- verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts,
- orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades, i
- proposar i/o donar conformitat a la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política.

La periodicitat de les reunions ordinàries d'aquest òrgan de coordinació tècnica ha de ser, com a mínim, cada tres mesos (un cop acabat el trimestre corresponent), per valorar l'execució individual i global de les actuacions, transferir informació, aclarir aspectes rellevants, resoldre problemes i prendre decisions comunes.

ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA (OSP)

L'òrgan de supervisió política té com a funció principal garantir la participació efectiva dels representants electes del consistori en el desplegament de la política local d'habitatge, en els àmbits i funcions que li corresponen. Específicament, cal destacar-ne:

- Validar la proposta de programació anual,
- validar els informes de seguiment,
- validar les avaluacions realitzades i decidir sobre la continuïtat, reformulació o revisió del Pla, i
- proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a altres òrgans polítics superiors (Junta de govern, Ple Municipal, etc.)

La periodicitat de les reunions ordinàries d'aquest òrgan ha de ser, com a mínim, semestral, coincidint amb els mesos d'abril i octubre (per facilitar l'encaix de la programació anual del PLH amb la negociació i elaboració del pressupost municipal). És no obstant aconsellable, si l'execució del PLH presenta un dinamisme i complexitat elevades, celebrar les reunions amb periodicitat trimestral, posteriors a les reunions de l'òrgan de coordinació tècnica.

En relació a l'acció política associada al PLH i a la pròpia composició de l'òrgan de supervisió política, cal insistir en la importància de cercar i assolir la màxima implicació i el màxim consens de tots els regidors/es i grups polítics presents en el consistori, tant per la pròpia importància i repercussió social de la problemàtica de l'habitatge, com pel fet de que el programa d'actuació del PLH va més enllà dels quatre anys de mandat potencial de l'equip de govern.

ALTRES ÒRGANS INTERVINENTS

Dins l'estructura orgànica i funcional proposada per al desenvolupament del PLH, a més dels òrgans de coordinació tècnica i supervisió política, caldrà identificar els òrgans i mecanismes per tal de:

- Coordinar i encaixar en el procés de desenvolupament del PLH la concertació i cooperació amb altres administracions que puguin participar en el desplegament del Pla (des del govern autonòmic, comarcal o supralocal).
- Identificar, coordinar i encaixar els mecanismes de concertació amb els agents socials i econòmics implicats en l'execució de les actuacions del Pla.
- Garantir la coordinació i l'encaix amb els òrgans de participació ciutadana (els seus estatuts hauran de determinar la periodicitat de les reunions, així com el seu encaix dins l'estructura organitzativa i funcional creada per a la gestió del PLH).
- Com s'ha esmentat, les característiques i composició d'aquests òrgans planteja una gran diversitat, pel que es fa difícil la seva sistematització aplicable a qualsevol ens local¹⁵.

5.1.3. Implementació dels agents i òrgans a les singularitats locals

Com s'ha esmentat, el desplegament de l'acció municipal recollida en un PLH requereix l'exercici de quatre funcions essencials per a la gestió del pla: l'acció política, la gestió tècnica, la concertació externa i la participació ciutadana.

Tanmateix, per l'exercici d'aquestes funcions, es considera del tot necessària l'existència de tots els agents i òrgans definits en el capítol anterior, ja que és en aquests agents i òrgans on s'identifiquen amb claredat els diferents rols i papers que cal exercir des de l'organització municipal per tal de que les quatre funcions esmentades es materialitzin de forma eficaç.

La creació d'aquests òrgans (o l'assignació a òrgans ja existent d'atribucions específiques en la gestió del pla) no vol dir, en cap cas, que hagin de prendre en qualsevol municipi la mateixa forma, composició, règim de funcionament o denominació. Ben al contrari, cada realitat municipal haurà de definir com es materialitzen aquests òrgans en la seva realitat concreta, caracteritzada per les seves especificitats en:

- la composició dels òrgans de govern (ple i junta de govern)
- el cartipàs municipal, i les regidories existents en els àmbits d'actuació vinculats al pla
- la dimensió i característiques de l'administrativa municipal
- l'existència i característiques, en el seu cas, d'organismes autònoms, societats mercantils, etc.
- l'existència i característiques, en el seu cas, d'òrgans de participació ciutadana
- la dimensió i característiques dels equips tècnics municipals
- la tradició organitzativa de l'administració municipal, i l'existència, si és el cas de mecanismes de control de gestió i avaluació
- la pròpia magnitud i complexitat del programa d'actuació del pla
- les característiques i tarannàs de les persones implicades en la gestió del pla,
- etc.

¹⁵ Més informació en l'exemplar nº 2 de la col·lecció *Papers de Plh*, titolat "Plans Locals d'Habitatge: La Participació Ciutadana en l'elaboració i execució dels PLHs".

Hi hauria l'opció d'aplicar tres formats o models possibles de concreció d'aquests agents i òrgans a tres tipus de realitats municipals, que poden sintetitzar-se en:

- ens local de dimensió petita o amb estructura tècnica mínima,
- ens local de dimensió mitjana o amb estructura tècnica diversificada, i
- ens local de dimensió gran amb estructura tècnica complexa o existència d'altres òrgans municipals implicats en la gestió del pla.

En el cas del Masnou el model a aplicar més adient seria el primer.

El model bàsic es caracteritza per l'establiment d'una estructura senzilla i, alhora, àgil per a la gestió de les actuacions que conformen el Pla.

Aquest model, pensat per ens locals de dimensió petita o amb estructura tècnica mínima, es basa en concentrar les funcions a desenvolupar per part de l'ens local en un nombre reduït de persones, les quals en la majoria de casos tenen un perfil tècnic, en les que sovint coincidiran feines pròpies de gestió d'actuacions amb funcions de direcció o coordinació.

Aquests perfils professionals assumiran com a pròpies les tasques encomanades per part de la direcció del Pla, que haurà pres la decisió conjuntament amb els caps o coordinadors dels departaments implicats, i continuaran depenent orgànicament dels seus departaments i dels caps o coordinadors corresponents.

Per a la coordinació i seguiment de les actuacions es proposa la creació d'un òrgan o taula de coordinació tècnica constituïda per tots els tècnics implicats en la gestió d'alguna de les actuacions que conformen el Pla (arquitecte municipal, tècnic d'acció social, secretari-interventor, etc.) i, si és possible, s'aprofitaran les reunions de coordinació ja constituïdes ordinàriament en el funcionament de la corporació.

Així mateix, i seguint amb la voluntat de no doblar l'estructura existent dins l'ens local, les funcions de l'òrgan de supervisió política seran assumides directament per l'alcalde/ssa, o bé pel regidor/a de serveis territorials/urbanisme per delegació d'aquell, i serà l'encarregat de transmetre la informació a la resta de càrrecs polítics a través dels òrgans ja existents (Ple Municipal, Junta de Govern, Junta de Portaveus, etc.).

5.1.4. Eines de seguiment del PLH

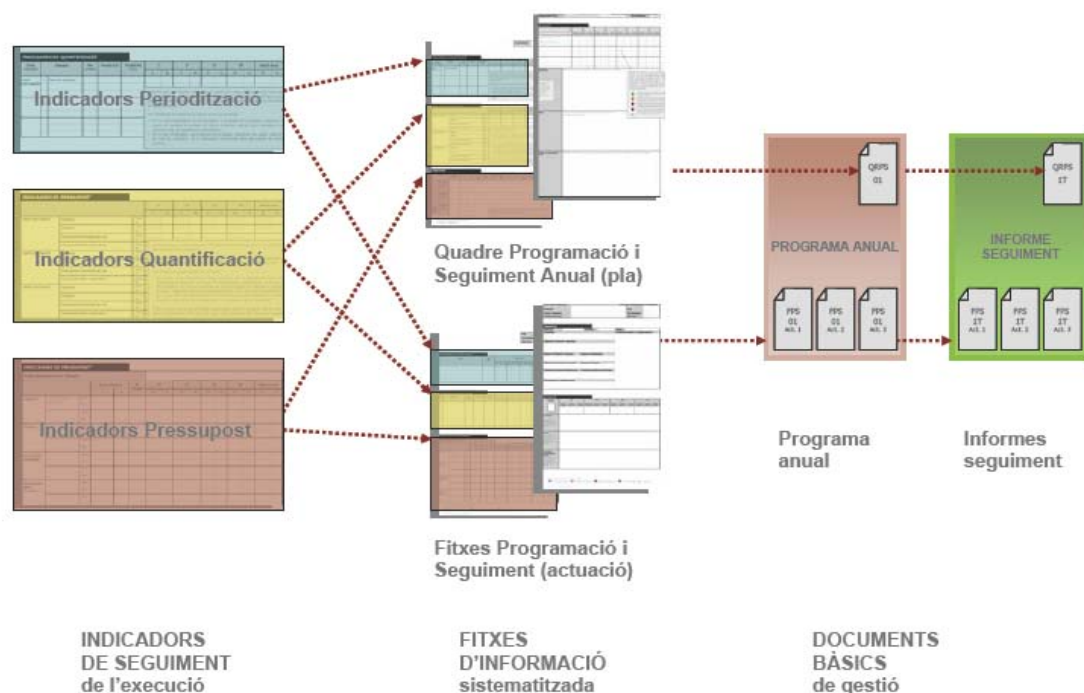
La gestió del PLH ha d'incorporar les eines i els processos que permetin als agents i òrgans de l'organització municipal implicats en el desenvolupament del Pla que aquesta gestió es porti a terme de forma satisfactòria; específicament, caldrà dotar-se de diferents tipus d'eines o recursos que, de forma relacionada, han de contribuir a assolir els resultats desitjats, disposar en tot moment de la informació adequada i alertar de les dificultats que es puguin produir al llarg del procés. En aquest sentit, les eines proposades són:

- a) els INDICADORS DE SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ
- b) les FITXES D'INFORMACIÓ SISTEMATITZADA
- c) els DOCUMENTS BASICS DE GESTIÓ

Aquestes eines presenten relacions de vinculació entre elles. Així, els indicadors de seguiment de l'execució són part essencial del contingut de les fitxes d'informació sistematitzada, que alhora formen part dels documents bàsics de gestió.

El model proposat en aquest document possibilita un sistema de control de gestió elemental, bàsic, pensat per aquelles administracions amb pocs recursos organitzatius o amb escassa implantació d'aquest tipus de sistemes de control. Caldrà, per tant, que cada ens local avalui la pertinença o adequació del model a les seves estructures, equips i circumstàncies, procedint a les adaptacions que estimi convenientes.

D'altra banda, el model permet -i de fet, requereix- la utilització d'eines informàtiques adequades per tal de facilitar i optimitzar les feines de gestió. Tot i que el model –en la seva voluntat de màxima simplicitat i elementalitat- s'instrumenta en documents en format de processador de texts (word), hi ha altres eines informàtiques (fulls de càlcul, bases de dades, programes de gestió de projectes, etc.) que permeten integrar la informació de forma més automatitzada i, en conseqüència, poder assolir millors resultats.



Imatge 4: Eines de gestió del PLH.

En els apartats següents es descriuen amb detall les diferents eines de gestió, en el mateix ordre en que han estat anteriorment enunciades, per tal de que l'exposició sigui entenedora. Així, en cada apartat s'aprofundeix en l'explicació d'una eina, mentre en l'apartat següent s'explica una nova eina o recurs, que incorpora l'eina descrita en l'apartat anterior. Amb aquest ordre progressiu i seqüencial, que va d'allò més concret i instrumental (indicador) a allò més genèric i global (document) es podrà assolir una percepció completa i integral del que representen les eines de gestió del Pla.

Indicadors de seguiment de l'execució

Els seguiment de l'execució del PLH es sustenta en la definició d'un sistema d'indicadors, eina que subministra la informació necessària per dur a terme el control de l'eficàcia, eficiència i economia de cadascuna de les actuacions, així com del conjunt del Pla i, alhora, ajuda als agents implicats en la presa de decisions.

Tot i que és sabut que es concreten habitualment en valors numèrics, el sistema proposat per a la gestió del Pla, en la seva voluntat d'agilitar i simplificar el procés de seguiment, no es centra en la utilització únicament d'aquest tipus d'indicadors, sinó que parteix de la base que els indicadors són magnituds associades a una activitat o procés que permeten conèixer i valorar periòdicament la gestió realitzada i determinar si s'estan assolint les previsions inicials. En aquest sentit, alguns dels indicadors proposats es formulen a partir de representacions gràfiques, tot i que en qualsevol cas la direcció del Pla podria optar per interpretar-los tots ells numèricament, associant un número de referència a les diferents representacions gràfiques utilitzades. Aquesta proposta respon a la decisió de crear un sistema d'informació bàsica perquè els diferents agents implicats –sigui quin sigui el seu paper i la seva formació– coneguin l'evolució del conjunt d'actuacions del PLH i la consecució dels objectius definits, intentant combinar simplicitat, rigor tècnic i expressivitat gràfica.

Independentment de la forma en que es presenta l'indicador, el sistema proposat aportarà informació sobre l'execució de les actuacions (indicadors de realització), el grau d'eficàcia de les actuacions, és a dir, els resultats obtinguts comparats amb els esperats (indicadors de resultat), el cost i la utilització dels recursos (indicadors d'estructura/pressupost) i el impacte i modificacions que estan ocasionant les actuacions executades (indicadors d'impacte¹⁶).

Així mateix, per a la formulació del sistema proposat s'ha procurat que tots i cadascun dels indicadors emprats reuneixin una sèrie de qualitats, sent-ne aquestes les següents:

- Rellevància: la informació aportada ha de ser la imprescindible per informar, realitzar el seguiment, avaluar i prendre decisions.
- Pertinença: el concepte a expressar per l'indicador ha de ser clar i s'ha de mantenir en el temps, independentment de la forma d'expressió que s'utilitzi.
- Objectivitat: la recollida i el tractament de les dades no ha de ser ambigu i ha de garantir que seguint el mateix procediment qualsevol persona obtingui el mateix resultat.
- Inequivoc: l'indicador no ha de permetre interpretacions contraposades.
- Accessible: l'indicador ha de ser fàcil d'obtenir, formular i interpretar.

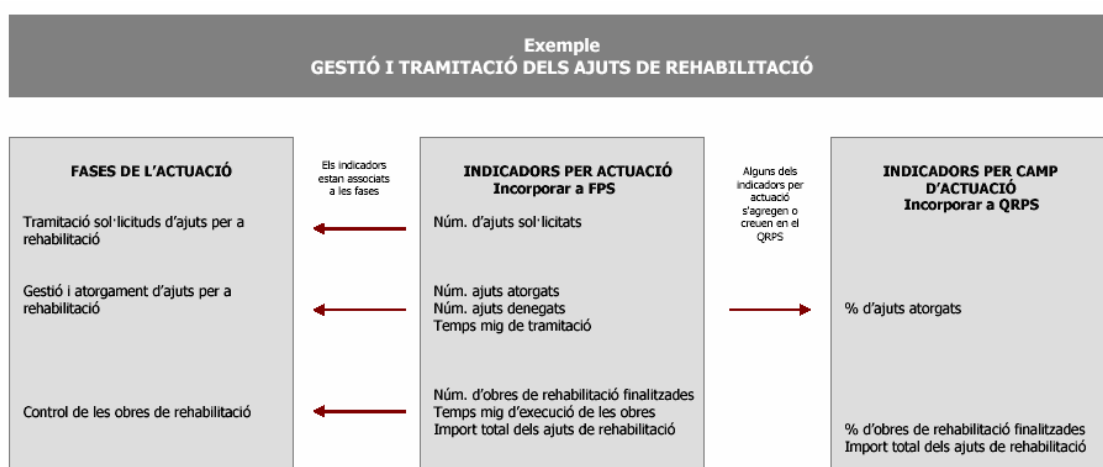
Per afavorir la gestió i el seguiment del pla, com a base, es considera oportú articular una graella d'indicadors per actuació, que proporcionarà informació individualitzada sobre l'execució temporal, física i pressupostària de cadascuna de les iniciatives que configuren el Pla. Així, es planteja per al seguiment de les actuacions la utilització de:

¹⁶ La dificultat de la recollida d'informació d'aquest tipus d'indicadors fa que es plantegi la possibilitat de calcular els indicadors d'impacte bàsicament durant els moments d'avaluació del Pla (als tres anys de la seva execució i a la seva finalització), tot i que si l'ens local disposa d'aquesta informació o considera que aquesta és bàsica pel coneixement de la realitat del seu municipi, s'haurà d'afegir a la graella d'indicadors de seguiment a utilitzar.

- a) INDICADORS DE PERIODITZACIÓ, que expressen la variable “temps”
- b) INDICADORS DE QUANTIFICACIÓ, que expressen la variable “nombre”
- c) i INDICADORS DE PRESSUPOST, que expressen la variable “diners”

Donat que l'execució d'una part significativa de les actuacions requereix d'un complex procediment i d'un prolongat període de temps per ser portades a terme, es recomana definir i articular aquest tipus d'indicadors per a cadascuna de les fases identificades en l'actuació –relacionant-se els indicadors amb el procés i/o fita de cada fase-

En definitiva, la bateria d'indicadors proposada es quantifica i valora a l'escala mínima de planificació (actuació) i, posteriorment, alguns dels indicadors s'agregen per nivells superiors (camps d'actuació), així la informació es recull seguint l'esquema de baix a dalt i els resultats es presenten de dalt a baix, aconseguint un enfocament i una informació integral i exhaustiva de l'avenç del PLH.



El sistema plantejat haurà d'actualitzar-se i ampliar-se en funció de les necessitats que vaguin sorgint i del grau d'informació que es vulgui obtenir.

Indicadors de periodització

Els indicadors de periodització tenen com a objectiu donar a conèixer si l'actuació s'està executant en el temps previst o si, per contra, s'estan produint desviacions positives o negatives respecte a la previsió realitzada en la programació anual.

En aquest cas, i amb l'objecte de simplificar el procés de càlcul, es proposa realitzar la valoració del grau d'execució de l'actuació en termes temporals, no en base a dades numèriques, sinó en base a un diagrama de barres on es contrasti la previsió amb la realitat, valorant-se les possibles diferències existents a partir d'un criteri comú i únic (veure annex 2).

Ara bé, si la direcció del Pla així ho decideix, es pot optar per calcular numèricament els indicadors de periodització per a cada actuació com, per exemple, el % de desviació temporal de l'actuació.

Indicadors de quantificació

Els indicadors de quantificació mesuren l'execució real de l'actuació, així com els resultats obtinguts comparats amb els previstos.

- En aquest sentit, el present document presenta una graella d'indicadors bàsica per cadascun dels instruments tècnics definits al document "Catàleg d'Instruments Tècnics", que segurament haurà de ser ampliada i actualitzada per la direcció del Pla en el moment de definició i disseny de les actuacions o durant l'execució de les mateixes (veure annex 2). L'estructura d'aquesta graella d'indicadors contindrà al menys la identificació, el nom i el període d'actuañització de l'indicador.

Indicadors de pressupost

Els indicadors de pressupost mesuren i donen a conèixer els aspectes relacionats amb el cost i els recursos utilitzats per a l'execució de cada actuació¹⁷. En aquest sentit, es recomana utilitzar indicadors que mostrin tant les despeses com els ingressos relacionats amb cada actuació.

Fitxes d'informació sistematitzada

Les fitxes d'informació sistematitzada són les eines destinades a possibilitar informació precisa, sintètica i constant envers l'execució del Pla. Per tal de simplificar al màxim el nombre i les característiques d'aquestes eines d'informació, es proposen dos models o tipus de fitxes:

- les FITXES DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT (FPS) que sintetitzen la informació referent a cadascuna de les actuació que s'estan executant durant l'exercici en curs.
- el QUADRE-RESUM DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT ANUAL (QRPSA) que sintetitza la informació referent a l'execució del Pla en el seu conjunt per a cada exercici; en el cas de PLH que presentin una complexitat notable i un gran nombre d'actuacions, es pot optar per treballar amb diversos QRPS, un per a cadascun dels camps d'actuació, o bé un per a cadascun dels àmbits o programes sectorials en que es divideixi el programa d'actuació del Pla.

Ambdós models de fitxes incorporen, sintèticament, tres tipus d'informació:

- informació relativa al contingut (de l'actuació o del conjunt del Pla, segons es tracti);
- informació relativa a la valoració trimestral (de l'actuació o del conjunt del Pla, segons es tracti);
- informació relativa al seguiment trimestral de l'actuació (segons es tracti); aquesta informació es concreta amb els diferents indicadors (de periodització, de quantificació i de pressupost) exposats en l'apartat anterior.

Fitxa de Programació i Seguiment de l'actuació (FPS)

La Fitxa de Programació i Seguiment de cadascuna de les actuacions identificades al programa anual té com a objectiu mesurar el nivell de realització individualitzat de cada actuació a través de la recollida de dades i informació.

¹⁷ igualment, es recomana tenir en consideració les pautes del nº4 de la col·lecció *Papers de PLH*, titolat "Plans Locals d'Habitatge: avaluació econòmica financera: criteris generals".

Aquestes fitxes han de ser elaborades a principis d'any pel director/a del PLH, conjuntament amb el gestor principal d'actuació corresponent, emplenades trimestralment pel gestor principal d'actuació i lliurades en els terminis establerts al director/a del Pla, ja sigui directament o a través del seu responsable de departament.

Es proposa la utilització de la següent fitxa tipus (Annex 3):

PLA LOCAL HABITATGE		FITXA DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT	
Actuació		Codi	
camp / programa		Any/trimestre	
Responsable fitxa		Data fitxa	

Codi	
Any/trimestre	
Data fitxa	

DESCRIPCIÓ		
Any inici	Any final	Adreça
Contingut		Localització gràfica / Imatge Actuació
Objectius (generals i específics)		
Gestor Principal de l'actuació	Gestors col·laboradors	
Agent principal (autor/executor)	Agents participants	
Actuacions prèvies/condicionants	Actuacions posteriors/derivades	
Documentació complementària		

INDICADORS DE PERIODITZACIÓ ³													
Fases	Any's anterior/s	Any en curs										Any's posterior/s	
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10		M11

INDICADORS DE QUANTIFICACIÓ																						
Id.	Indicadors	Any's anterior/s	Previsió PLH	Previsió Pla Anual	1T				2T				3T				4T				Resum anual	
					R	%	R	%	R	%	R	%	R	%	R	%	R	%				

INDICADORS DE PRESSUPOST ⁴																								
Òrgan pressupostari de l'actuació					Any's anterior/s	% factura	1T				2T				3T				4T				Resum anual	
							€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%		
Ingressos	Concepte i codi pressupostari	Previsió																						
		Execució																						
		Realització																						
Despeses	Concepte i codi pressupostari	Previsió																						
		Execució																						
		Realització																						
Finançament Generalitat	Concepte i codi pressupostari	Previsió																						
		Execució																						
		Realització																						
Finançament altres institucions	Concepte i codi pressupostari	Previsió																						
		Execució																						
		Realització																						

● Execució segons el previst ● Execució una mica desviada ● Execució una gran desviada ● No s'ha iniciat l'actuació ● No correspon

³ R = ratio % = percentatge ⁴ € = euros % = percentatge ⁵ R = ratio % = percentatge ⁶ € = euros % = percentatge

Amb independència del format i estructura final de la fitxa que utilitzi l'ens local, es recomana que, com a mínim, contingui els següents blocs d'informació:

- **Descripció de l'actuació:** el nom i codi de l'actuació, el trimestre que s'està valorant, la identificació gràfica i les dades bàsiques de l'actuació (any d'inici, objectius, agent responsable, actuacions prèvies, etc.).
- **Valoració:** anàlisi del grau d'execució de l'actuació - en termes de temps, quantitat i pressupost-, identificació de les incidències i els riscos detectats en el període valorat, i definició de la proposta de reprogramació (si s'escau, emplenar al 3r trimestre, coincidint amb el moment d'elaboració del programa anual de l'any següent).
- **Programació:** Diagrama de barres on es reproduïx de forma exhaustiva les diferents fases i subfases en que es desenvolupa l'actuació (si s'escau), així com el grau d'execució, tant el previst com el real.
- **Realització i resultat:** relació dels indicadors de gestió definits per a l'actuació, i la seva valoració respecte al resultat previst.
- **Gestió econòmico-financera:** informació del pressupost anual previst per a l'actuació, tant d'ingressos com de despeses, i la seva execució al llarg de l'any.

Quadre-Resum de Programació i Seguiment Anual del Pla (QRPSA)

Es proposa la utilització del següent model tipus (Annex 3):

Amb independència del format i estructura final del quadre-resum que utilitzi l'ajuntament, es recomana que, com a mínim, contingui els següents blocs d'informació:

- Valoració: llistat d'actuacions i anàlisi del grau d'execució del pla –en termes de temps, quantitat i pressupost-, identificació de les incidències i els riscos detectats en el període valorat, i definició de la proposta de reprogramació anual (si s'escau, emplenar el 3r trimestre, coincidint amb l'inici de l'elaboració de la programació anual).
- Realització i resultat: relació dels principals indicadors de gestió, agrupats per camps d'actuació (o estructura establerta per l'ens local) i la seva valoració respecte al resultat previst.
- Gestió econòmico-financera: informació del pressupost anual previst per a l'execució dels camps d'actuació (o estructura establerta per l'ajuntament), tant d'ingressos com de despeses, i la seva execució al llarg de l'any.

- Habitatges: exposició del total d'habitatges planejats, gestionats, construïts, rehabilitats o mobilitzats al llarg de l'any, en funció de la titularitat del sòl.

Tanmateix, es pot aprofitar l'estructura i enfocament del Quadre Resum de Programació i Seguiment Anual (QRPSA) com a eina de seguiment plurianual, mitjan la substitució de les caselles que fan referència al seguiment trimestral de les actuacions per altres temporalitzades per a cada any de programació del pla.

Documents bàsics de gestió

Més enllà de la informació sintetitzada, fraccionada i neutra que proporcionen les eines descrites en l'apartat anterior, la gestió del PLH requereix l'existència d'alguns documents de gestió que donin una informació més global, argumentada i valorativa del desenvolupament del Pla.

En la línia de reduir al màxim el nombre i el tipus d'eines a utilitzar, en relació als documents de gestió, es proposen dos únics documents:

- el PROGRAMA ANUAL, que defineix, explicita i argumenta les actuacions a portar a terme en cada exercici, concretant i adaptant allò previst en el PLH.
- els INFORMES DE SEGUIMENT, que descriuen, expliciten i argumenten el grau d'execució de les actuacions previstes en el Programa Anual.

Ambdós documents, en la línia ja avançada de relació i vinculació entre les diferents eines de gestió, incorporen les fitxes d'informació sistematitzada (FPS i QRPSA), facilitant una imatge integrada i gràfica del desenvolupament del pla.

En la mateixa línia simplificadora, s'ha descartat l'opció de definir documents diferents en funció de qui sigui el seu destinatari (director/a del pla, òrgan de coordinació tècnica, òrgan de supervisió política, etc.). En aquest sentit, tant el programa anual com els informes de seguiment (per trimestre) han de tenir un contingut i un llenguatge adequat als diferents agents o òrgans que n'han de beneficiar-se (sens perjudici de les addendes o escrits de valoració complementaris als propis documents).

Programa Anual

El Programa anual és el document que recull detalladament la relació i el contingut de totes les actuacions que, per a l'execució del PLH, caldrà desenvolupar des de l'organització municipal en cada exercici. Si bé el punt de partida és el programa d'actuació del PLH, el Programa Anual és un document de "programació a curt termini" (pels propers dotze mesos) i, per tant, requereix la màxima precisió en totes les seves previsions. Aquest programa permet, alhora, adequar la programació prevista en el PLH als canvis que s'hagin pogut esdevenir entre el moment en que es va portar a terme la redacció del PLH i el moment en que es concreta la programació anual (variacions en les condicions de l'entorn, reprogramacions derivades de canvis de prioritats o conseqüència de la gestió d'exercicis anteriors, etc.). En qualsevol cas, les determinacions de contingut, pressupostàries i temporals del Programa Anual tindran caràcter executiu per l'organització municipal, comportaran la corresponent consignació pressupostària i s'incorporaran a l'agenda de treball de tots els departaments i de totes les persones implicades en el seu desenvolupament.

El programa anual ha de ser elaborat pel director/a del PLH durant els últims mesos de l'any en curs (setembre-octubre), amb la participació dels gestors principals d'actuació, dels gestors col·laboradors d'actuació i de l'òrgan de coordinació tècnica. Posteriorment, aquesta programació ha de ser aprovada per l'òrgan de supervisió política. La definició del programa anual és un dels processos essencials que configuren la gestió del Pla, tal com es descriu i desenvolupa en l'apartat 4.- Processos de treball a desenvolupar.

Es proposa que el programa anual estigui configurat, com a mínim, per:

- El resum executiu del conjunt d'actuacions a implementar durant l'any programat (plànol general d'actuacions, planificació temporal, recursos humans implicats, pressupost total, etc.).
- La identificació de les actuacions a desenvolupar en l'any de programació del pla.
- La identificació de les interdependències existents entre les actuacions.
- El Quadre-Resum de Programació i Seguiment Anual del Pla (QRPS).
- Les Fitxes de Programació i Seguiment de les actuacions a executar (FPS).
- La identificació dels riscos, amenaces i interferències que poden afectar al desenvolupament previst del Pla al llarg de l'any programat.
- Els fluxos de treball existents (dates de lliurament de documentació, flux de la informació, protocol d'actuació, etc.).
- El calendari de reunions ordinàries dels òrgans de coordinació tècnica i supervisió política, i d'altres òrgans que intervinguin en el desenvolupament del Pla.

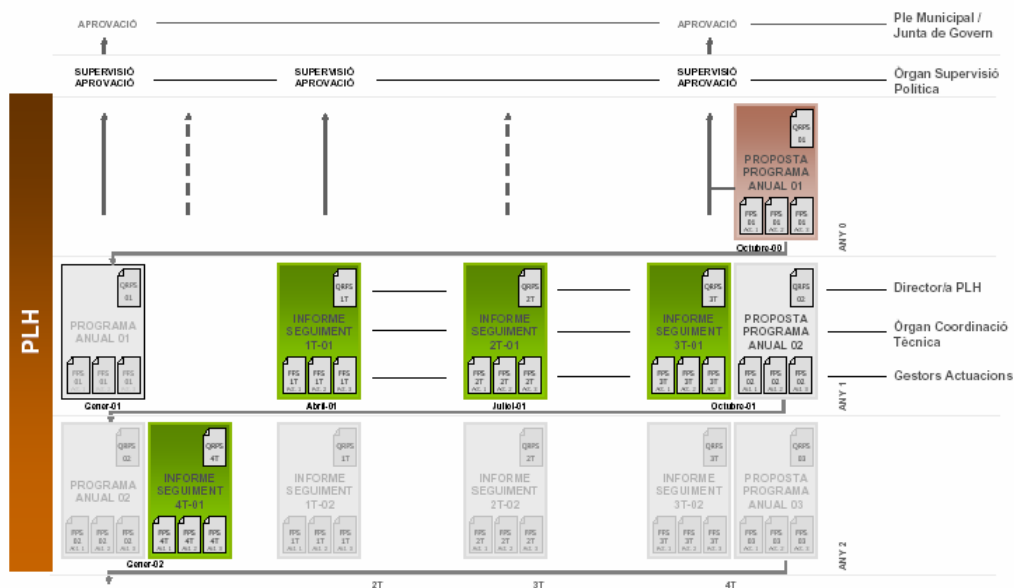
Informes de Seguiment

L'informe de seguiment del PLH, que recull dades del Quadre-Resum de Programació i Seguiment del Pla (QRPS) i de les Fitxes de Programació i Seguiment de les actuacions (FPS), proporciona una informació detallada sobre l'execució i evolució temporal, física i financera de cada actuació i, alhora, dóna una visió global del seu grau de realització. Es proposa estructurar els informes de seguiment, com a mínim, en els següents apartats:

- Memòria d'actuacions
 - Plànol general d'actuacions executades i pendents d'execució.
 - Quadre-resum de Programació i Seguiment Anual del Pla (QRPSA).
 - Informació complementària (pla de comunicació...).
 - Valoració de l'execució.
- Resum executiu
 - Fitxes de Programació i Seguiment d'actuació (FPS).
- Informe de la Comissió de Participació Ciutadana, si s'escau.

5.1.5. Processos de treball a desenvolupar

El desenvolupament dels principals processos de treball esdevé l'últim grau en la definició dels elements de gestió necessaris per al bon desenvolupament del Pla. Processos interrelacionats entre si que són de fet el punt de trobada de les eines definides anteriorment i dels agents i òrgans implicats en la gestió del Pla.



Imatge 5: Processos de treball a desenvolupar

Resulta obvi que la gestió d'una programació tant llarga i complexa, com és un PLH, ha d'incorporar, necessàriament, un gran nombre de processos de treball. S'ha optat, no obstant, per centrar-se en la definició i el desenvolupament dels tres processos més genuïns i rellevants per a la gestió del Pla, sent-ne aquests:

- el PROCÉS DE PROGRAMACIÓ ANUAL DEL PLA, que és el que ha de permetre el trasllat o la conversió de les estimacions del Pla en un programa d'actuació amb tota la càrrega executiva;
- el PROCÉS DE SEGUIMENT DE L'EXECUCIÓ, que és el que ha de permetre assolir resultats de gestió satisfactoris;
- el PROCÉS DE GESTIÓ DE L'ACTUACIÓ, que és on s'identifiquen les tasques específiques a portar a terme per garantir el desenvolupament d'una actuació, des del punt de vista de la gestió, amb independència de qui sigui el seu executor directa.

En concret, en aquest apartat es donen a conèixer les combinacions i interrelacions d'accions i decisions dels diferents agents implicats, les relacions entre els diferents nivells de l'ens local, així com es visualitzen els mecanismes de presa de decisió, els fluxes de circulació de la informació i el conjunt de xarxes i relacions (verticals i transversals) pròpies de la gestió pública municipal.

Procés de programació anual

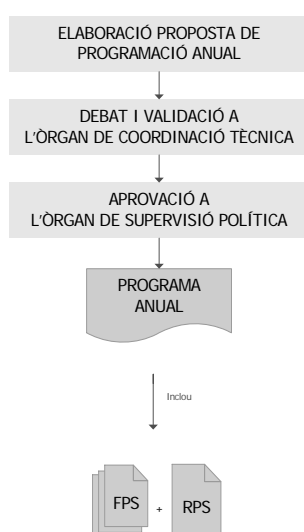
El procés de programació anual s'inicia durant l'últim trimestre de l'any anterior, coincidint amb el període d'elaboració i negociació dels pressupostos, amb la finalitat d'ajustar amb major precisió les actuacions definides al PLH a cada període anual successiu en que aquestes actuacions són realitzades. Aquesta fase és cabdal pel correcte desenvolupament del Pla, ja que quan més rigor i precisió contingui la programació anual, més encert i menys desviació presentarà l'execució del Pla.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que la programació no s'ha de limitar exclusivament a vetllar per que les actuacions estiguin correctament identificades i

dissenyades, sinó que l'organització i els procediments han d'estar adequadament desenvolupats, les tasques i responsabilitats han de ser clares, i ben establerts els mecanismes de coordinació.

Per això és important que en el procés de programació participin els diferents agents implicats, fet que ben segur augmentarà la seva complicitat i motivació i, consegüentment, facilitarà l'adequada gestió i/o execució de les actuacions.

Pel que fa referència al procediment a seguir, s'ha d'assenyalar que el programa anual ha de ser elaborat pel director/a del PLH durant els últims mesos de l'any en curs (setembre-octubre), amb la participació dels gestors principals i dels gestors col·laboradors, els quals es reuniran amb el director/a del PLH, individualment o en grup, per a l'elaboració de la proposta corresponent.



La proposta del Programa Anual serà enviada als membres de l'òrgan de coordinació tècnica (OCT), conjuntament amb la convocatòria de la reunió d'aquest òrgan de coordinació corresponen al tercer trimestre (a celebrar dins la primera quinzena d'octubre), en la qual caldrà discutir i corregir –si s'escau– l'esmentat document i donar-hi la seva conformitat.

Finalment, la proposta de programa anual serà tramesa als membres de l'òrgan de supervisió política (OSP), juntament amb la convocatòria de la reunió d'aquest òrgan, en la qual caldrà procedir a la seva discussió i aprovació.

El procediment plantejat dóna a conèixer el flux de treball dels òrgans de supervisió i coordinació interns, a les que caldrà afegir l'aportació dels altres òrgans (concertació externa, participació ciutadana) que en cada PLH i en funció del tipus d'actuació intervinguin.

D'altra banda, és important tenir en compte al realitzar la programació anual, l'encaix temporal de les reunions ordinàries de l'òrgan de coordinació tècnica i de l'òrgan de supervisió política, ja que les reunions de l'òrgan de supervisió política han de realitzar-se amb suficient marge de temps respecte a les de l'òrgan de coordinació tècnica, perquè es pugui deixar constància per escrit dels acords establerts i enviar els document requerits a l'òrgan de supervisió política.

Procés de seguiment de l'execució

El procés de seguiment de les actuacions que conformen la programació anual del PLH proporcionarà les dades necessàries per conèixer el grau de compliment de les actuacions, és a dir, si les actuacions s'estan desenvolupant segons el previst en el programa anual i, en el cas de que no s'estiguin produint els efectes esperats, poder reprogramar-les.

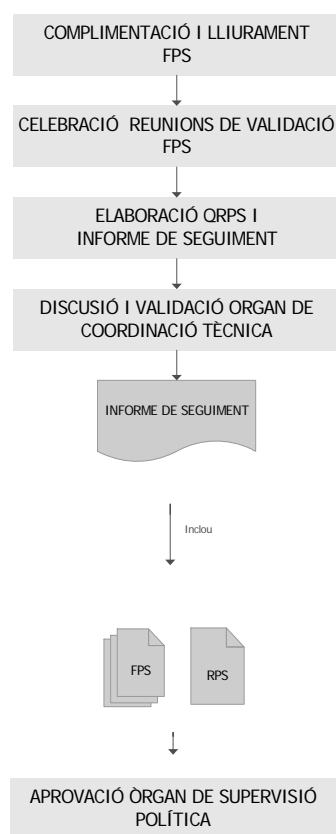
En termes generals, el seguiment es planteja com un procés de coneixement i anàlisi de les actuacions, que compleix amb les següents funcions:

- Comprovar si la informació sobre l'execució de les actuacions es correspon amb les previsions realitzades en la programació anual.

- Contribuir a la millor administració del PLH, ja que identifica les causes de possibles desviacions o deficiències i facilita la proposta de mesures correctives.
- Facilitar informació i coneixement sobre l'evolució de les actuacions que configuren el PLH, útil per ser tramesa tant als agents gestors del Pla com als agents implicats directament o indirectament (altres administracions, agents socials i econòmics, ciutadania...).

D'acord amb el plantejament exposat, és important que des del primer moment la direcció del Pla transmeti a tots els agents implicats en la gestió la necessitat de portar a terme les tasques pròpies del seguiment -cadascú des del seu àmbit de responsabilitat- ja que això no només permetrà un millor desenvolupament de les actuacions programades, sinó que revertirà també en molts altres aspectes vinculats al Pla.

Un cop definit el programa anual, d'acord amb el procediment descrit en l'apartat anterior, el seguiment de l'execució es materialitza amb l'ús i complimentació de les diferents eines ressenyades anteriorment (indicadors, fitxes i quadres, documents) a través d'un procés de treball continu que implica a tots els agents i òrgans participants directament en la gestió del Pla.



Amb aquest objecte, caldrà que el gestor principal de cada actuació, amb periodicitat trimestral, complimenti les Fitxes de Programació i Seguiment (FPS) que li corresponguin i les trameti al director/a del Pla (directament o, en casos d'estructures municipals de major dimensió, mitjançant els responsables, caps o coordinadors que corresponguin). Després del procés de contrast, aclariment o ajust de la informació recollida a les fitxes (mitjançant les comunicacions, trucades o reunions que corresponguin), el director/a complimentarà el Quadre-Resum de Programació i Seguiment Anual (QPSA), amb la refosa de la informació procedent de les esmentades fitxes, i completarà la proposta d'informe de seguiment amb la resta d'informacions i continguts propis d'aquest document (d'acord amb la descripció de l'informe definida en l'apartat 3.3.- Documents bàsics de gestió).

L'esmentada proposta de l'informe de seguiment serà tramesa als membres integrants de l'òrgan de coordinació tècnica (OCT), conjuntament amb la convocatòria de la reunió d'aquest òrgan de coordinació, en la qual caldrà discutir i corregir –si s'escau– l'esmentat document i donar-hi la seva conformitat.

Posteriorment, i en el mateix sentit, l'esmentat document serà tramès als membres de l'òrgan de supervisió política (OSP), juntament amb la convocatòria de la reunió d'aquest òrgan, en la qual caldrà procedir a la seva discussió i validació. En el supòsit de que s'estableixi per a l'òrgan de supervisió política un règim de reunions ordinàries semestral, s'acumularà en

aquesta reunió la discussió i aprovació dels informes de seguiment corresponents a dos trimestres.

Per tal de que aquest procés es porti a terme de forma satisfactòria, caldrà que el director/a del Pla estableixi els terminis màxims per a desenvolupar cadascuna de les fases i actuacions que conformen el procés (en coherència amb la dimensió de la informació a gestionar, de les pròpies dinàmiques de cada organització, etc.)

D'altra banda, tot i que no formi part de la sistemàtica a seguir, s'hauran de generar informes extraordinaris o específics per un àmbit/camp d'actuació en aquells casos en que es produeixi una disfunció greu o algun esdeveniment important que afecti a la possible continuïtat d'algunes actuacions o, fins i tot, del Pla.

Tot i el procediment exposat, l'ens local pot optar per l'elaboració de l'informe de seguiment del Pla únicament a final d'any, en funció de les actuacions proposades, de la seva dinàmica de funcionament i de la programació temporal de les actuacions.

Procés de gestió d'actuacions

El gestor principal d'actuació és l'encarregat de realitzar els tràmits i accions necessàries perquè una actuació compti amb els recursos i els recolzaments adients, tant interns com externs, per al seu correcte desenvolupament.

Així, el gestor principal d'actuació haurà de realitzar un seguit de passos que conformen aquest procés de gestió, sent-ne aquests els que es descriuen a continuació, tot i que s'ha de tenir en compte que només es fa referència a les tasques principals a realitzar, sense entrar al detall en cadascuna d'aquestes.

El procés de gestió comença amb la designació del gestor principal com a responsable d'una o varies actuacions, elecció que ha de ser realitzada conjuntament entre la direcció del Pla i els responsables dels departaments, àrees o serveis implicats en la seva implementació.

A partir d'aquest moment, per a la programació anual del Pla, el gestor principal haurà de concretar els aspectes fonamentals amb incidència en la gestió de l'actuació, complimentant la Fitxa de Programació i Seguiment corresponent (FPS), conjuntament amb el director/a del Pla, els gestors col·laboradors d'actuació i/o amb el seu responsable directe, si s'escau. En aquest sentit, serà el director/a del Pla el que determinarà el calendari de reunions i la participació dels agents col·laboradors en la programació de l'actuació.

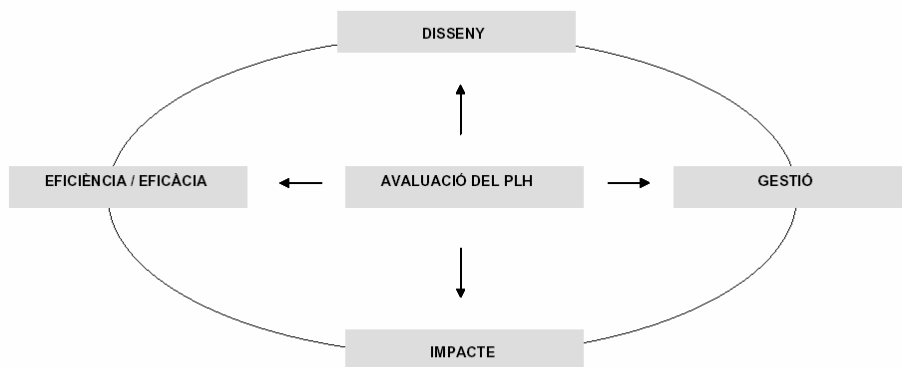
En el procés de seguiment l'agent principal d'actuació serà el responsable de vetllar per la seva correcta execució, i emplenarà i lliurarà al director/a del Pla –o al seu responsable directa, segons es determini en la definició del procés de seguiment- la Fitxa de Programació i Seguiment trimestral. Així mateix, el gestor principal col·laborarà amb el director/a del Pla en l'elaboració de l'informe de seguiment i, alhora, el mantindrà informat sobre les incidències que sorgeixin durant l'execució de l'actuació, els riscos que es poden ocasionar al voltant de l'actuació i les reprogramacions que s'hauran de reflectir en la següent programació anual.

Paral·lelament, el gestor principal d'actuació haurà d'impulsar i mantenir les relacions necessàries per a la correcta execució de l'actuació, tant amb els gestors col·laboradors d'actuació, com amb els agents professionals, socials i econòmics implicats en la seva execució, ja siguin els executors directes de l'actuació o els agents que participen

indirectament o puntualment en el seu desenvolupament (Departament de Medi Ambient i Habitatge, Promotors, Cooperatives, etc.).

5.1.6. L'avaluació: la valoració després de la gestió

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui recomanable, la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.



Aquesta avaluació pot ser realitzada internament pel personal del propi ens local, internament amb assistència tècnica externa, que serà la que orientarà i donarà suport en el procés i desenvolupament de l'avaluació, o externament per part de professionals no vinculats directament amb l'ens local.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

AVALUACIÓ INTERMÈDIA I AVALUACIÓ FINAL

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es recomana una AVALUACIÓ INTERMÈDIA, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es recomana portar-la a terme a la mitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla, o en ocasió d'algun fet o circumstància que representi un punt d'inflexió, (endògen o exògen a l'organització municipal) i que justifiqui un treball profund de valoració, reflexió, replanteig de la política local d'habitatge (com ara, un nou escenari polític en el consistori, un nou marc urbanístic, modificacions legals substantives, canvis significatius en el context econòmic o social, etc.).

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin

sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, es recomana la realització d'una AVALUACIÓ A LA FINALITZACIÓ DEL PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, al igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, valorant-se els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, analitzant-se els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

No es objectiu d'aquest document de treball establir una metodologia a seguir envers el procés d'avaluació, ni donar a conèixer amb detall quins poden ser els agents, els òrgans i les eines a emprar, però sí que es considera útil realitzar una breu pinzellada a dos aspectes que s'han de tenir en compte al plantejar-se el procés d'avaluació del PLH, sent-ne aquests:

D'una banda, el SISTEMA D'INDICADORS a utilitzar. En aquest cas s'ha optat per definir en el present document una graella d'indicadors de context i impacte, que aportarà la informació necessària per realitzar una valoració i avaluació dels canvis que s'estan produint en matèria d'habitatge, així com quins d'aquests canvis s'han ocasionat com a conseqüència de l'impacte de l'execució del PLH (veure annex 2).

En el cas d'aquests indicadors, la dificultat que suposa la recollida d'informació, procedent en gran part de fonts secundàries, fa que es plantegi mesurar els canvis en el context i el impacte de les actuacions en moment puntuals, coincidint amb l'avaluació intermèdia i final del PLH. Ara bé, si en un futur es disposa d'un sistema d'informació basat en la construcció d'indicadors sobre l'habitatge d'escala geogràfica municipal, es recomana

modificar el sistema de seguiment plantejat per incorporar aquesta bateria d'indicadors al seguiment continuu del Pla.

D'altra banda, EL CONTINGUT DE L'AVALUACIÓ. Es proposa que tant l'avaluació intermèdia com l'avaluació es desenvolupin entorn als següents apartats:

- Metodologia utilitzada
- Conclusions relatives als aspectes clau de l'avaluació:
 - Funcionament de l'estructura orgànica i funcional
 - Assoliment dels objectius establerts al PLH
 - Compliment de les estratègies definides
 - Contribució a l'objectiu de solidaritat urbana
- Conclusions relatives als aspectes relacionats amb l'impacte
 - Compliment de les previsions demogràfiques estimades
 - Compliment de les necessitats d'habitatge estimades
 - Canvis significatius en l'entorn (nivell d'ingressos de la població, preus dels habitatges...)
- Valoració dels agents implicats i de la ciutadania
- Implicacions per al futur del PLH: oportunitat i amenaces detectades
- Propostes de millora i correccions (en el cas de l'avaluació intermèdia):
 - Aspectes positius a potenciar
 - Aspectes negatius a corregir

Reformulació i revisió

Durant el procés d'execució del PLH es poden donar motius per considerar que es necessària una reformulació del Pla en base als resultats obtinguts en l'avaluació realitzada, sense que això suposi una modificació de les línies estratègiques ni dels objectius generals definits durant la fase d'elaboració del Pla.

Així mateix, es pot produir una revisió anticipada del Pla abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, sent-ne aquests motius, entre d'altres:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.

Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

AGENTS RESPONSABLES DIRECTES DE LA GESTIÓ

DIRECTOR/A DEL PLH

	DIRECTOR/A DEL PLH
Missió	Gestionar les polítiques d'habitatge definides i dissenyades al PLH i coordinar al personal encarregat de la gestió de les actuacions, per a la consecució dels objectius generals i operatius prèviament establerts.
Funcions/activitats	<p>Gerencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Procedimentar i estandaritzar els processos de gestió del Pla. ▶ Col·laborar en la definició dels mecanismes de coordinació, seguiment i avaluació a implementar. ▶ Coordinar, garantir i prestar suport en l'execució i seguiment de les actuacions del Pla. ▶ Proposar i controlar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes al Pla. ▶ Dur a terme el control de la gestió econòmica assignada al Pla. ▶ Cercar vies de finançament per a l'execució de les actuacions. ▶ Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents. ▶ Gestionar les incidències que es produeixin durant el procés d'execució del Pla. ▶ Promoure i impulsar les relacions amb altres organitzacions i/o agents socials i econòmics implicats. ▶ Realitzar funcions de representació davant d'altres organitzacions i/o agents socials i econòmics en temes relacionats amb el PLH. ▶ Fer d'enllaç entre els òrgans de coordinació i supervisió que es creïn. <p>Direcció de l'òrgan de coordinació tècnica</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Elaborar i plantejar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment. ▶ Convocar, presidir, suspendre i aixecar ordre de les reunions ordinàries i extraordinàries de l'òrgan. ▶ Fixar l'ordre del dia i trametre les actes de reunió. ▶ Aportar propostes que serveixin com a element de discussió inicial. ▶ Preparar la documentació i informes necessaris per al correcte funcionament de l'òrgan. ▶ Proposar i/o autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. ▶ Vetllar per l'execució dels acords presos. ▶ Resoldre problemàtiques d'organització i/o funcionament que sorgeixin en la gestió diària de l'òrgan. ▶ Transmetre la documentació, així com les decisions i acords presos en el si d'aquest òrgan, a d'altres òrgans o agents socials i econòmics implicats. <p>Gestió de l'òrgan de supervisió política</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Informar de l'estat de desenvolupament del pla, especificant els avanços, incidències i riscos detectats. ▶ Convocar les reunions de l'òrgan de supervisió política. ▶ Preparar i trametre les ordres del dia, les actes de les reunions, així com la documentació necessària per al seguiment i presa de decisions. ▶ Requerir els informes i documents necessaris per a la celebració de les reunions de treball. <p>▶ I, en general, altres funcions que li siguin atribuïdes.</p>
Habilitats	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Coneixements tècnics especialitzats ▶ Gestió organitzativa ▶ Presa de decisions ▶ Capacitat de comunicació ▶ Capacitat de negociació ▶ Resolució de conflictes
Qui pot ser?	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gerent de l'ajuntament ▶ Comissionat d'habitatge ▶ Cap d'àrea de serveis territorials/urbanisme ▶ Cap de l'Oficina Local d'Habitatge ▶ Cap de l'Empresa Municipal d'Habitatge ▶ Arquitecte/a municipal
On pot estar adscrit?	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Alcaldia ▶ Àrea de serveis territorials/urbanisme ▶ Oficina Local d'Habitatge ▶ Empresa Municipal d'Habitatge
Paraules clau	DIRIGIR, PLANIFICAR I COORDINAR

GESTORS PRINCIPALS D'ACTUACIÓ (GPA)

GESTORS PRINCIPALS D'ACTUACIÓ	
Missió	Dur a terme la gestió de les actuacions que li són assignades dins del seu àmbit competencial.
Funcions/activitats	<p>Programació d'actuacions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Col·laborar en la programació anual de les actuacions del seu àmbit de competència. ▶ Proposar els recursos humans, econòmics i materials necessaris per dur a terme les actuacions. <p>Desenvolupament i seguiment d'actuacions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Col·laborar en la definició dels mecanismes de coordinació i seguiment a implementar. ▶ Gestionar els recursos relacionats amb les actuacions assignades (pressupost, planificació temporal, recursos humans, contractacions externes...). ▶ Dur a terme la supervisió tècnica del desenvolupament de les actuacions assignades. ▶ Garantitzar que les actuacions es duiguin a terme segons el previst a la programació anual. ▶ Cerca vies de finançament per a l'execució de les actuacions. ▶ Impulsar la coordinació interna pel correcte desenvolupament i implantació de les actuacions. ▶ Fer d'enllaç i interlocutor/a entre l'ens local i l'agent/s executor/s de l'actuació, si s'escau. ▶ Elaborar i proporcionar la informació requerida per al seguiment i avaluació de les actuacions. ▶ Gestionar els problemes i conflictes que sorgeixin en el desenvolupament de les actuacions. ▶ Informar sobre possibles desviacions, riscos o noves necessitats que es produeixin. ▶ Realitzar les propostes de reorientació i/o reprogramació de les actuacions de les que és responsable. ▶ Participar en les avaluacions que es realitzin durant el període d'execució del Pla. ▶ Respondre a les queixes i suggeriments en el seu camp competencial. ▶ Mantenir els contactes amb tercers per al correcte desenvolupament de les actuacions encomanades (altres administracions, agent d'execució econòmics implicats...). ▶ Donar suport i assessorar a la direcció del PLH, així com a altres òrgans o agents participants, en aquelles matèries que siguin de la seva competència. <p>▶ I, en general, altres funcions que li siguin atribuïdes.</p>
Habilitats	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Resolució de conflictes ▶ Gestió organitzativa ▶ Capacitat de comunicació ▶ Coneixements tècnics
Qui pot ser?	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Arquitecte/a ▶ Arquitecte/a tècnic ▶ Secretari/ària ▶ Mediator/a ▶ Tècnic/a de participació ciutadana
Paraules clau	DESENVOLUPAR I SUPERVISAR

GESTORS COL·LABORADORS D'ACTUACIÓ (GCA)

GESTORS COL·LABORADORS D'ACTUACIÓ	
Missió	Assessorar i donar suport tècnic en matèria de la seva especialitat per a la correcta execució de les actuacions que conformen el PLH.
Funcions/activitats	<p>Programació d'actuacions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Col·laborar en la programació de les actuacions conjuntament amb la direcció del PLH i els gestors principals. ▶ Col·laborar en la proposta d'assignació de recursos humans, econòmics i materials per dur a terme les actuacions. <p>Desenvolupament i seguiment d'actuacions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Assessorar i/o proposar en aquelles matèries relacionades amb al seu àmbit d'intervenció. ▶ Col·laborar en la gestió ordinària de les actuacions pel seu correcte desenvolupament. ▶ Realitzar un seguiment continuu de les tasques que es troben dins del seu àmbit d'intervenció. ▶ Mantenir els contactes amb tercers per al correcte desenvolupament de les actuacions encomanades (altres administracions, agents socials i econòmics implicats...). ▶ Participar en les avaluacions que es realitzin durant el període d'execució del Pla. ▶ Donar suport i assessorar a la direcció del PLH, així com a altres òrgans o agents participants, en aquelles matèries que siguin de la seva competència. <p>▶ I, en general, altres funcions que li siguin atribuïdes.</p>
Habilitats	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Capacitat de comunicació ▶ Gestió organitzativa ▶ Coneixements tècnics
Qui pot ser?	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Secretari/ària ▶ Interventor/a ▶ Tècnic/a de comunicació ▶ Tècnic/a de participació ciutadana
Paraules clau	COL·LABORAR, ASSESSORAR I PROPOSAR

ÒRGANS DE COORDINACIÓ I SUPERVISIÓ

ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA

ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA				
Funcions	<p>L'òrgan de coordinació tècnica ha de quedar facultat per exercir les competències següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar el treball en xarxa. ► Verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts per a cada actuació. ► Orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades. ► Proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política. 			
composició	<p>Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ► El director/a del PLH que tindrà associades les funcions de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan. ○ Subscriure la documentació oficial del PLH. ○ Fixar l'ordre del dia. ○ Vetllar per l'execució dels acords presos. ○ Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. ○ Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial. ○ Trametre la documentació resultant de les reunions de treball a altres òrgans. ► Els Caps d'àrea, Caps de servei o gestors principals d'actuació, segons el que es determini durant la constitució d'aquest òrgan, que exerciran funcions relacionades amb l'aportació de la documentació de seguiment existent d'aquelles actuacions de les que són responsables –directes o indirecte–, la validació dels informes de seguiment i la proposta i/o aprovació de reprogramacions o modificacions. <p>Si es considera necessari, es pot crear la figura de secretari/ària per exercir les funcions que li delegui el director/a.</p> <p>D'altra banda, és important que els gestors col·laboradors assisteixin a les reunions de coordinació quan es consideri necessari, exercint funcions d'assessorament en el seu àmbit competencial.</p>			
Reunions ordinàries	L'òrgan de coordinació tècnica es reunirà ordinàriament en sessions de treball una vegada cada tres mesos al llarg de l'any.			
Reunions extraordinàries	Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el director/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.			
Convocatòria de les reunions	<p>La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de set dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de tres dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al director/a o, si s'escau, al secretari/ària. La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel director/a.</p> <p>En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.</p>			
Funcionament de treball	Tipus de reunió	Reunió inicial del PLH	Reunions trimestrals	Reunió de tancament del PLH
	Objectius	Posar en marxa l'òrgan de coordinació tècnica. Proposar i aprovar el Programa Anual d'actuacions. Distribuir responsabilitats i competències entre els membres participants. Establir el calendari anual de reunions.	Validar els informes de seguiment trimestrals, abans d'eleva-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana. Validar les avaluacions realitzades, abans d'eleva-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana (si s'escau).	Validar l'informe final del PLH, abans d'eleva-lo als òrgans corresponents per a la seva aprovació definitiva. Validar l'avaluació del PLH, si s'escau. Proposar l'elaboració d'un nou PLH, si s'escau.
	Doc. resultants	Programa Anual d'actuacions	Informes de seguiment. Programa Anual d'actuacions. Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau).	Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla). Avaluació final (si s'escau).

ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA

ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA				
Objectius	<p>L'òrgan de supervisió política ha de quedar facultat per exercir les competències següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Aprovar en caràcter anual el programa d'actuacions. ▶ Validar amb caràcter semestral els informes de seguiment. ▶ Aprovar les propostes de reprogramació i modificacions puntuals de les actuacions del Pla. ▶ Prendre la decisió sobre la revisió i/o actualització del PLH. 			
composició	<p>Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'alcalde/ssa o regidor/a de serveis territorials, segons el cas, que exercirà durant el seu mandat el càrrec de president/a. Entre les seves atribucions tindrà: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan. ◦ Fixar els ordres del dia. ◦ Vetllar per l'execució dels acords presos. ◦ Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. ◦ Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial. ▶ El director/a del PLH, amb funcions de secretari/ària de l'òrgan, tindrà associades les tasques de: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Convocar les reunions de l'òrgan de supervisió política ◦ Preparar i trametre les ordres del dia, les actes de les reunions, així com la documentació necessària per al seguiment i presa de decisions. ◦ Requerir els informes i documents necessaris per a la celebració de les reunions de treball. ▶ Els vocals -representants polítics del consistori-, que juntament amb el president i el secretari de l'òrgan duran a terme el seguiment i l'avaluació de les propostes d'actuació del Pla. 			
Reunions ordinàries	<p>L'òrgan de supervisió política es reunirà ordinàriament dos cops l'any, coincidint amb els mesos de març i octubre (primer i tercer trimestres de seguiment).</p>			
Reunions extraordinàries	<p>Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el president/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.</p>			
Convocatòria de les reunions	<p>La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de quinze dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de set dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al president/a o, si s'escau, al secretari/ària.</p> <p>La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel president/a.</p> <p>En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.</p> <p>Els acords es prendran, de manera general, per majoria simple de les persones presents. No obstant això, exigiran una majoria de dos terços de les persones presents per a temes relacionats amb la continuïtat del PLH.</p>			
Funcionament de treball	Tipus de reunió	Reunió inicial del PLH	Reunions semestrals	Reunió de tancament del PLH
	Objectius	Validar el Programa Anual d'actuacions.	<p>Aprovar els informes de seguiment.</p> <p>Aprovar les reprogramacions proposades.</p> <p>Validar els programes anuals d'actuació (segona reunió anual).</p> <p>Aprovar les avaluacions realitzades (si s'escau).</p>	<p>Validar l'informe d'avaluació final.</p> <p>Proposar als òrgans polítics de l'ajuntament l'elaboració d'un nou PLH.</p>
	Doc. resultants	Programa Anual d'actuacions	<p>Informes de seguiment</p> <p>Programa Anual d'actuacions</p> <p>Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau)</p>	<p>Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla).</p> <p>Avaluació final (si s'escau)</p>

FITXA DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT D'ACTUACIÓ

PLA LOCAL HABITATGE	Nom de l'Ajuntament	FITXA DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT	
Actuació	Nom de l'actuació	Codi	Identificació de l'actuació
camp / programa	Camp al que pertany l'actuació	Any/trimestre	xx/xx
Responsable fitxa	Nom i cognoms de la persona que emplena la fitxa	Data fitxa	xx/xx/xx

DESCRIPCIÓ	
Any inici	Any final
Any previst inici actuació	Any previst final actuació
Contingut	
Descripció de les característiques de l'actuació	
Objectius (generals i específics)	
Enumeració dels objectius als que dona compliment o amb els que es relaciona l'actuació.	
Gestor Principal de l'actuació	Gestors col·laboradors
Departament i persona de l'ajuntament responsable del seguiment de l'actuació	Nom i departament dels gestors col·laboradors de l'actuació
Agent principal (autor/executor)	Agents participants
Organisme o empresa que executarà l'actuació	Agents socials i econòmics que participen en l'execució de l'actuació
Actuacions prèvies/condicionants	Actuacions posteriors/derivades
Nom i codi d'altres actuacions del PLH que s'hagin d'executar prèviament a l'actuació o que en condicioni l'actuació.	Nom i codi d'altres actuacions del PLH quina execució estigui condicionada a la realització prèvia de l'actuació.
Documentació complementària	
Documents que s'adjunten a la fitxa per tal de complementar la descripció de l'actuació (estudi de viabilitat, avantprojecte, valoració, plans de detall...).	

VALORACIÓ												
Prioritat	1T			2T			3T			4T		
	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost
Incidències	Identificació i descripció de les incidències que s'hagin esdevingut durant l'execució de l'actuació (passat)											
Riscos	Identificació dels riscos, amenaces i/o interferències que poden afectar al desenvolupament de l'actuació (futur)											
Propostes reprogramació anual	Identificació i justificació de la proposta de reprogramació de l'actuació per a l'any següent - Emplenar, si s'escau, al 3r trimestre.											

Valoració de l'estat de l'actuació segons el previst, en termes de programació, indicadors i gestió econòmico-financera (aquesta valoració està relacionada amb els quadres del segon full de la Fitxa de Programació i Seguiment). Es proposa la utilització de la següent simbologia per donar a conèixer la valoració:

- A** S'executa segons el previst o amb millors resultats.
- M** Existeix una lleu desviació respecte al previst, sense repercussions importants.
- B** Existeix una greu desviació respecte al previst, amb repercussions importants.
- N** No s'ha iniciat l'actuació, tot i que estava prevista la seva execució.
- n/c** No s'ha de valorar

Grau de prioritat de l'actuació, definit en funció de la rellevància de l'actuació per a la consecució dels objectius establerts i de les prioritats fixades durant l'elaboració del PLH. La prioritat es valora en alta (A), mitja (M) i baixa (B).

Per a l'establiment de la prioritat es poden tenir en compte diferents factors com, p.e. el temps total d'execució de l'actuació respecte a la resta d'actuacions, l'existència d'altres actuacions vinculades, l'impacte de l'actuació respecte als objectius estratègics perseguits pel PLH....

Codi	Identificació de l'actuació
Any/trimestre	xx/xx
Data fitxa	xx/xx/xx

INDICADORS DE TEMPORITZACIÓ

Fases	Any/s anterior/s	Any en curs												Any/s posterior/s
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	
Nom de la fase														

Identificar les fases de l'actuació i reproduir per a cadascuna de les fases la seva realització temporal, tant la prevista com la real.

Es proposa marcar la previsió de cada fase en color gris i utilitzar una trama sobreposada per mostrar l'execució real de cada fase. Per exemple:

☐ Està previst i no s'ha executat
☒ S'executa segons el previst
☒ S'executa amb antelació o amb retard segons el previst

Marcar amb el mateix criteri que les files de l'any en curs, si les fases s'han iniciat en anys anteriors o si continuen en anys posteriors

INDICADORS DE QUANTIFICACIÓ

Id.	Indicador	Anys anteriors	Previsió PLH	Previsió Pla Anual	1T		2T		3T		4T		Resum anual	
					Real	%	Real	%	Real	%	Real	%	Real	%
Codi	Nom de l'indicador													

Identificador i indicadors de gestió amb informació sobre els resultats d'anys anteriors, la previsió realitzada al PLH, la previsió de la programació anual, el resultat obtingut (real) i el percentatge de realització segons el previst (%) per a cada trimestre.

Per emplenar la columna de resum anual es proposa:

- En el cas d'indicadors no acumulatius o puntuals en el temps, emplenar les dades tenint en compte el resultat de l'últim trimestre valorat. (p.e. indicadors relacionats amb el camp de planificació urbanística).
- En el cas d'indicadors acumulatius en el temps, emplenar les dades amb el sumatori de tots els trimestres. (p.e. indicadors relacionats amb els camps de rehabilitació i gestió).

INDICADORS DE PRESSUPOST

Òrgan pressupostari de l'actuació						Nom de l'òrgan encarregat del pressupost de l'actuació													
			Any/s anterior/s		% facturat	1T		2T		3T		4T		Resum anual					
			€	%		€	%	€	%	€	%	€	%						
Ingressos	Concepte	Previst																	
		Real																	
		Previst																	
		Real																	
Despeses		Previst																	
		Real																	
		Previst																	
		Real																	
Finançament Generalitat		Previst																	
		Real																	
		Previst																	
		Real																	
Finançament altres (especificar)		Previst																	
		Real																	
		Previst																	
		Real																	

Informació pressupostària d'anys anteriors i, respecte a l'any en curs, informació trimestral sobre l'estimació econòmica (previst), el resultat obtingut (real) i el percentatge de desviació segons el previst (%).

Per emplenar aquest quadre es proposa:

- En el cas de les despeses, indicar amb una "R" el moment en que es produeix la reserva de la despesa i amb una "F" el trimestre –o trimestres, en el cas de despeses fraccionades- en que es produeix el reconeixement de l'obligació (presentació de la factura) - aquestes sigles es corresponen amb la D i la O del document ADOP.
- En el cas dels ingressos, indicar el moment en que es produeix el reconeixement de l'ingrés (comunicació de l'organització corresponent de la concessió).

D'altra banda, en el cas de dades relacionades amb la despesa s'ha de tenir en compte que % superiors a 100 volen dir que s'està produint una desviació negativa, ja que s'estan destinant més recursos a l'actuació que els previstos inicialment.

QUADRE-RESUM DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT DEL PLA

PLA LOCAL HABITATGE	Nom de l'Ajuntament	QUADRE-RESUM PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT
Responsable fitxa	Nom i cognoms de la persona que emplea la fitxa	Any/trimestre xx/xx

VALORACIÓ														
		P	1T			2T			3T			4T		
			Indicadors periodització	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors periodització	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors periodització	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors periodització	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost
CAMP D'ACTUACIÓ														
Codi	Nom de l'actuació													
Incidències		Identificació de les incidències que s'hagin esdevingut durant l'execució del Pla (passat)												
Riscos		Identificació dels riscos, amenaces i/o interferències que poden afectar al desenvolupament del Pla (futur)												
Propostes reprogramació anual		Identificació i justificació de la proposta de reprogramació d'actuacions per a l'any següent – Emplenar, si s'escau, al 3r trimestre												

Valoració del grau de prioritat de cada actuació, extret de les Fitxes de Programació i Seguiment de les actuacions - FPS: alta (A), mitja (M) o baixa (B).

Valoració de l'estat de cada actuació segons el previst, en termes de programació, indicadors i gestió econòmico-financera (aquesta valoració està relacionada als quadres de la Fitxa de Programació i Seguiment de l'actuació) i valoració general del camp d'actuació. Es proposa la utilització de la següent simbologia per donar a conèixer la valoració:

- A S'executa segons el previst o amb millors resultats.
- M Existeix una lleu desviació respecte al previst, sense repercussions importants.
- B Existeix una greu desviació respecte al previst, amb repercussions importants.
- N No s'ha iniciat l'actuació, tot i que estava prevista la seva execució.
- n/c** No s'ha de valorar l'actuació

Any/trimestre

xx/xx

INDICADORS DE QUANTIFICACIÓ

Camp d'actuació	Indicador	Any anterior	Previsió PLH	Previsió Pla Anual	1T		2T		3T		4T		Resum anual	
					R	%	R	%	R	%	R	%	R	%
CAMP D'ACTUACIÓ	Id. Nom de l'indicador													

Identificador i principals indicadors de gestió per camp d'actuació amb informació sobre els resultats d'anys anteriors, la previsió realitzada al PLH, la previsió de la programació anual, el resultat obtingut (real) i el percentatge de realització segons el previst (%) per a cada trimestre.

Per emplenar la columna de resum anual es proposa:

- En el cas d'indicadors no acumulatius o puntuals en el temps, emplenar les dades tenint en compte el resultat de l'últim trimestre valorat. (p.e. indicadors relacionats amb el camp de planificació urbanística).
- En el cas d'indicadors acumulatius en el temps, emplenar les dades amb el sumatori de tots els trimestres. (p.e. indicadors relacionats amb els camps de rehabilitació i gestió).

INDICADORS DE PRESSUPOST¹

			1T		2T		3T		4T		Resum anual	
			€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
CAMP D'ACTUACIÓ	Ingressos	Previst										
		Real										
	Despeses	Previst										
		Real										
CAMP D'ACTUACIÓ	Finançament Generalitat de Cat.	Previst										
		Real										
	Finançament altres (especificar)	Previst										
		Real										
CAMP D'ACTUACIÓ	Ingressos	Previst										
		Real										
	Despeses	Previst										
		Real										
CAMP D'ACTUACIÓ	Finançament Generalitat de Cat.	Previst										
		Real										
	Finançament altres (especificar)	Previst										
		Real										
CAMP D'ACTUACIÓ	Ingressos	Previst										
		Real										
	Despeses	Previst										
		Real										
CAMP D'ACTUACIÓ	Finançament Generalitat de Cat.	Previst										
		Real										
	Finançament altres (especificar)	Previst										
		Real										

Informació per camp d'actuació del pressupost d'anys anteriors i el % ja facturat abans de començar l'any a gestionar.

Respecte a l'any en curs, informació trimestral sobre l'estimació econòmica (previst), el resultat obtingut (real) i el percentatge de desviació segons el previst (%).

Per emplenar aquest quadre es proposa:

- En el cas de les despeses, indicar amb una "R" el moment en que es produeix la reserva de la despesa i amb una "F" el trimestre –o trimestres, en el cas de despeses fraccionades- en que es produeix el reconeixement de l'obligació (presentació de la factura) - aquestes sigles es corresponen amb la D i la O del document ADOP.
- En el cas dels ingressos, indicar el moment en que es produeix el reconeixement de l'Ingrés (comunicació de l'organització corresponent de la concessió).

D'altra banda, en el cas de dades relacionades amb la despesa s'ha de tenir en compte que % superiors a 100 volen dir que s'està produint una desviació negativa, ja que s'estan destinant més recursos a l'actuació que els previstos inicialment.


HABITATGES

Habitatges		Anys anteriors	Any en curs										Total	Anys post.
			Lliures	Preu intermedi	HPO concertat catàl.	HPO concertat	HPO graü, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacional	Mhab. Lloguer social	Rehabilitació		
PLANEJATS	En sol de titularitat o origen municipal													
	En altres classes de sol													
	Total													
GESTIONATS	En sol de titularitat o origen municipal													
	En altres classes de sol													
	Total													
CONSTRUÏTS, REHABILITATS, MOBILITZATS	En sol de titularitat o origen municipal													
	En altres classes de sol													
	Total													

Emplenar i actualitzar aquest quadre amb el nombre total d'habitatges planejats, gestionats, construïts, rehabilitats i mobilitzats.

ANNEXOS

1. FITXES DE LES ACTUACIONS

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Nivell prioritat: Alta
Actuació: Redacció d'un PAUM - Pla d'Actuació Urbanística Municipal Superfície (m ²): Tot el municipi del Masnou	Núm: 1
Localització: 	
<p>Descripció: Es proposa, d'acord amb el que estableix la Llei d'Urbanisme i el Decret 305/2006 (Reglament LU) redactar un Programa d'Actuació Urbanística pot assolir les següents determinacions (article 77 del Reglament de la Llei d'Urbanisme):</p> <p><i>b) Modificació dels sectors de sòl urbanitzable i de millora urbana, pel que fa a llur configuració i superfície, o als paràmetres d'edificabilitat bruta, densitat màxima, usos principals i compatibles i reserves mínimes per als sistemes locals d'espais lliures i equipaments comunitaris.</i></p> <p><i>e) Determinació d'operacions de millora urbana i d'actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, delimitació de polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, i establiment de les determinacions pròpies del pla d'ordenació urbanística municipal respecte als sectors de planejament derivat i als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà</i></p> <p><i>g) Determinació i distribució de les reserves per a la construcció d'habitatge de protecció pública o d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible i modificació de la distribució entre els sectors de planejament derivat i de l'emplaçament de les reserves previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal per a la construcció d'habitatge, sense disminuir les reserves globals fixades per aquest pla.</i></p> <p>El Programa d'Actuació obre, doncs, la possibilitat d'adaptar elements del Pla General relacionats amb el creixement de la ciutat; però sempre de caràcter molt puntual i tendents a l'acompliment dels objectius del mateix Pla on s'incardina. Tal com estableix la Llei, el PAUM és una figura de planejament de caràcter potestatiu, que no té per objectiu esmenar el Pla General, sinó desenvolupar el nivell superior d'exercici de les competències municipals en matèria de planejament urbanístic.</p> <p>Paràmetres urbanístics del Sol destinat a habitatge: (estimació de les operacions resultants que contemplaria el PAUM).</p>	

Edificabilitat	65.508,1 (49.830 per a habitatge)	m ²
Cessió espais lliures	16.568	m ²
Cessió equipaments	13.279	m ²
Cessió Viari i altres	12.940	m ²
Aprofitament urbanístic	10%	

Producció habitatge 2009-2014:

Es mostren a continuació les xifres, en base a les estimacions actuals, del que representaria posar en marxa les actuacions en fase d'estudi. Donada la complexitat de la gestió es preveu que només es puguin executar dins del sexenni del PLH poc més de la meitat dels habitatges.

En qualsevol cas és important destacar **la possibilitat de que més de la meitat dels habitatges a construir tinguessin algun tipus de protecció.**

	Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
Total	249	237	119	0	605
Sexenni 2009-2014	140	132	67	0	339

Objectius:

Incrementar el patrimoni municipal de sòl i Promoure un programa d'habitatge social d'iniciativa pública.

Com a eina de perfeccionament del Pla General, la Llei d'Urbanisme preveu que el PAUM pugui:

Incloure sistemes generals en els sectors urbanitzables, plans de millora i polígons d'actuació urbanística; acordar operacions de millora urbana i actuacions sotmeses a un pla especial; delimitar nous polígons d'actuació urbanística; o bé **modificar sectors prèviament delimitats (sense canvi de classificació de sòl); però amb l'obligació aleshores de seguir les determinacions pròpies d'un pla urbanístic.**

Beneficiaris: Demandants d'habitatge que compleixin els requisits que determinin el Ministerio de la Vivienda d'una banda i l'Ajuntament del Masnou per l'altra, per tant les unitats de convivència de menys recursos i la població exclosa de mercat. Això sens perjudici de les promocions amb habitatge de renda lliure que ajudaran a cobrir la demanda potencial d'aquestes característiques.

Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refòs Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.

Documents que componen el PAUM (Art. 61)

a) La **memòria** raonada dels objectius que persegueixen i de les mesures i els

mitjans programats per a assolir-los, en coherència amb el planejament de rang superior. Ha de ser coherent amb el planejament territorial i l'urbanístic.

b) La relació de les **actuacions** programades.

c) El **calendari** d'execució.

d) L'**avaluació econòmica i financera**, i les disposicions pressupostàries.

e) Els **estudis complementaris** que escaiguin.

f) Els **plànols** d'informació, de delimitació i d'esquemes d'integració urbana de les actuacions i, si s'escau, els plànols d'ordenació i les normes per a aplicar-los.

g) Els documents que siguin necessaris, si s'escau, per als supòsits a què es refereixen els apartats 7 a 11 de l'article 60.

Tramitació i vigència del PAUM

El mateix procediment de tramitació igual que el que requereix un POUM (Art. 60.12)
La seva vigència màxima és de sis (6) anys

ÍNDEX D'ACTUACIONS A CONTEMPLAR I, SI S'ESCAU, PREVEURE

- Desenvolupament del Planejament General existent; fixant prioritats, tipus de promoció, terminis i infraestructures associades (sistemes).
- Actuacions de reforma i millora urbana. Delimitació d'àmbits i previsions de desenvolupament.
- Equipaments. Actuacions de sòls, edificació i gestió.
- Reserves per actuacions públiques de sòl i d'habitatge.
- Terminis per a l'execució d'obres d'urbanització, edificació de solars i àmbits d'exercici dels drets de tanteig i retracte.
- Programes de rehabilitació d'edificis.
- Accions integrades de generació d'activitat econòmica.
- Delimitació de sectors d'urbanització prioritària definits als art. 136 a 139 de la Llei.
- Delimitació de sectors de sòl urbanitzable i modificació dels delimitats al Planejament general, si foren precisos.
- Ubicació i programació dels habitatges protegits exigits a l'art. 57.3.

Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou

Altres operadors o agents: Direcció General d'Urbanisme (Aprovació definitiva del PAUM).

Programació:

2010	Redacció Programa d'Actuació Urbanística Municipal i participació ciutadana.
2011	Exposició Pública, aprovació definitiva i redacció text refòs PAUM i redacció PU
2011	Inici Obres urbanització i redacció projectes edificació. Cost ajuntament equivalent al 10% despeses urbanització
2012	Construcció habitatges


Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 150.000 €

2010	70.000 €	Honoraris de redacció PAUM, amb la seva corresponent tramitació urbanística i procés de participació ciutadana.
2011	80.000 €	Honoraris de redacció PU.
2012	10% despeses urbanització
2013		

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Ajuntament del Masnou - Subvencions Generalitat de Catalunya i possibles ajuts a la redacció de documents urbanístics de la Direcció de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats (DSHUA) de la Diputació de Barcelona.

Indicadors de realització: Aprovació definitiva del Programa d'Actuació Urbanística Municipal

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta			
Actuació: Completar l'adquisició de l'antiga Caserna de la Guardia Civil i construcció d' habitatges de protecció pública			Núm: 2		
Superfície (m ²): 1.221					
Localització: Plaça del Duc d'Ahumada					
					
Descripció: Completar l'adquisició de l'equipament corresponent a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil i realització dels treballs necessaris per construir-hi habitatge protegit.					
<ul style="list-style-type: none">• Dotar el pressupost municipal de les partides necessàries per completar l'adquisició.• Desenvolupar les figures de planejament necessàries per a la construcció d'habitatge protegit.• Els habitatges, de venda, seran qualificats com a habitatges amb protecció oficial.• Tots els habitatges es destinaran preferentment a persones amb residència habitual i permanent o bé amb lloc de treball al municipi.					
Paràmetres urbanístics: (dades estimatives)					
Sostre edificable	3.250	m ²			
Cessió espais lliures	312	m ²			
Cessió equipaments	303	m ²			
Cessió Viari i altres	1.188	m ²			
Sostre comercial	160	m ²			
Producció habitatge, pendent d'estudi:					
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Concertat	Total
0	40	?	?	?	40
Objectius:					
Construcció d'habitatges de protecció pública (venda).					
Incrementar el nombre d'habitatges de protecció oficial en règim de propietat .					
Beneficiaris: Demandants d'habitatge de propietat, preferentment amb residència al Municipi.					
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament					

de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.

Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou

Altres operadors o agents: Ministerio de Defensa i Direcció General d'Habitatge

Els Projectes i l'estudi de viabilitat poden ser gestionats per la Direcció de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats (DSHUA) de la Diputació de Barcelona.

Programació:

2009	Adquisició
2009	Estudi de viabilitat per a la construcció d'habitatge protegit.
2010	Convocatòria concurs redacció projecte i obres.
2011	Construcció dels habitatges
2012	Adjudicació dels habitatges.

Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014: 506.000 €

2009,..	250.000 €	Adquisició a càrrec de l'Ajuntament.
2009		Treballs redacció i aprovació MPGOU (Ajuntament) - Estudi viabilitat per a la construcció d'habitatge protegit (Diputació BCN)
2010	250.000 €	Adquisició a càrrec de l'Ajuntament.
2012	6.000	Gestions d'adjudicació (Ajuntament - Oficina Local d'Habitatge).

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Ajuntament del Masnou – Diputació – Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya

Indicadors de realització: Adjudicació dels habitatges.

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Nivell prioritat: Alta
---	-------------------------------

Actuació: Agregació de les diferents actuacions derivades de la Modificació puntual PGOU: S1 L'estampadora + S2a Pompeu Fabra + S3a Torrent Umbert + S3b El Vermunt + S3c L'Estació I + S3d L'Estació II + S4 Carrer Tiana PAU 1 + S4 Carrer Tiana PAU 2 + S5 Pau Estapé Superfície (m ²): 45.908	Núm.: 3 a 10
--	------------------------



Descripció: Modificació puntual del Pla General que agrupa varis sectors amb l'objectiu de millorar la vialitat, aconseguir espais lliures públics i aparcament, creació de petit comerç així com la construcció de nous habitatges i l'obtenció d'habitatge protegit.

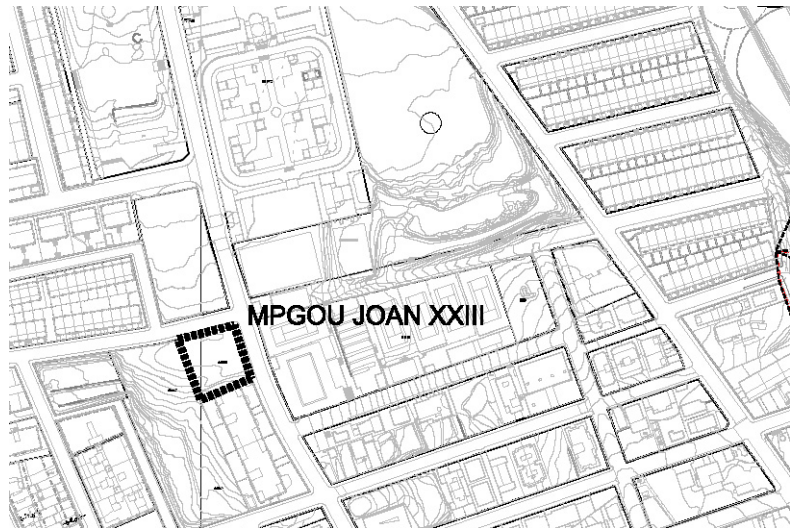
Paràmetres urbanístics:

Edificabilitat residencial (total modificació)	25.460	m ²
Cessió espais lliures	7.957	m ²
Cessió equipaments	345	m ²
Cessió Viari i altres	11.397	m ²

Producció habitatge:

Renda Lliure	Protecció Pública RG	Assequible	Taxat	Total
172	66	0	38	276

<p>Objectius:</p> <p>Obertura de carrers (Millora vialitat del sector i del municipi). Consecució d'espais lliures.</p> <p>Creació de sòl per a petit comerç en planta baixa, creació d'habitatges i reserves d'aparcament</p>																	
<p>Beneficiaris: Població del Masnou en general i veïns del sector en particular</p>																	
<p>Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refòs Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.</p>																	
<p>Operador o agent principal: En funció de les diferents operacions contingudes a la modificació del Pla.</p> <p>Altres operadors o agents:</p>																	
<p>Programació:</p> <table border="1"> <tr> <td>2009</td> <td colspan="2">Redacció del projecte d'urbanització sectors prioritaris</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Redacció projectes de reparcel.lació</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td colspan="2">Inici obres urbanització</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td colspan="2">Construcció d'habitatges</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td colspan="2">Adjudicació primers habitatges protegits</td> </tr> </table>			2009	Redacció del projecte d'urbanització sectors prioritaris			Redacció projectes de reparcel.lació		2010	Inici obres urbanització		2011	Construcció d'habitatges		2013	Adjudicació primers habitatges protegits	
2009	Redacció del projecte d'urbanització sectors prioritaris																
	Redacció projectes de reparcel.lació																
2010	Inici obres urbanització																
2011	Construcció d'habitatges																
2013	Adjudicació primers habitatges protegits																
<p>Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014: 106.000 €.</p> <table border="1"> <tr> <td>2009</td> <td>100.000 €</td> <td>Redacció projecte d'urbanització</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td></td> <td>Tramitació i gestió urbanística dels sectors derivats de la modificació</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>6.000 €</td> <td>Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)</td> </tr> </table>			2009	100.000 €	Redacció projecte d'urbanització	2010			2011		Tramitació i gestió urbanística dels sectors derivats de la modificació	2012			2013	6.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)
2009	100.000 €	Redacció projecte d'urbanització															
2010																	
2011		Tramitació i gestió urbanística dels sectors derivats de la modificació															
2012																	
2013	6.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)															
<p>Fonts de finançament i ajuts disponibles:</p> <p>Propietaris - Ajuntament</p>																	
<p>Indicadors de realització: Habitatges construïts</p>																	

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: Construcció Habitatges dotacionals per a Gent Gran ((INCASOL) Superfície (m²): 2.138,53		Núm: 11		
Localització: Avinguda de Joan XXIII / Carrer del Doctor Olivé Gumà. 				
Descripció: Projecte d'habitatges dotacionals (36 habitatges - plurifamiliar) - Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	3.421,00	m²		
Cessió espais lliures	0,00	m²		
Cessió equipaments	0,00	m²		
Cessió Viari i altres	1.253,18	m²		
Aprofitament mig (*)		m²		
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
0	0	0	36	36
Objectius:				
Aconseguir habitatge dotacional destinat a Gent Gran				
Beneficiaris: Persones grans del Masnou en general i específicament trenta sis unitats familiars que accediran als habitatges dotacionals.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				
Operador o agent principal: INCASOL				
Altres operadors o agents: Ajuntament del Masnou				

Programació:

2009	Construcció habitatges.
2010	Construcció habitatges.
2011	Adjudicació dels habitatges

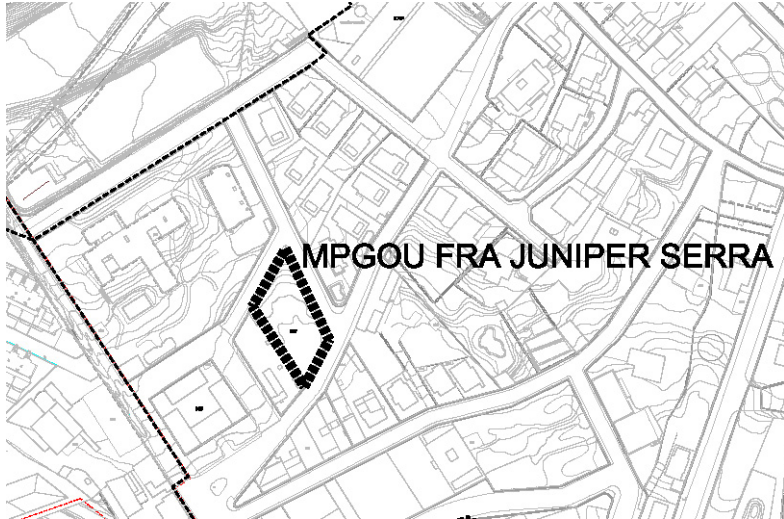
Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014: 6.000 €.

2009		Incasol
2010		Incasol
2011	6.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

INCASOL - Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Indicadors de realització: Habitatges construïts

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: Construcció Habitatges dotacionals per a Gent Gran ((INCASOL) Superfície (m²): 913,60		Núm: 12		
Localització: Carrer Fra Juníper Serra/ Carrer de Josep Tarradellas. <div></div>				
Descripció: Projecte d'habitatges protecció pública (20 habitatges - plurifamiliar) - Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	1.384,53	m²		
Cessió espais lliures	425,05	m²		
Cessió equipaments	0,00	m²		
Cessió Viari i altres	0,00	m²		
Aprofitament mig		m²		
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
0	0	0	20	20
Objectius:				
Aconseguir habitatge dotacional destinat a Gent Gran				
Beneficiaris: Persones grans del Masnou en general i específicament vint unitats familiars que accediran als habitatges dotacionals..				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				
Operador o agent principal: INCASOL.				
Altres operadors o agents: Ajuntament del Masnou				

Programació:

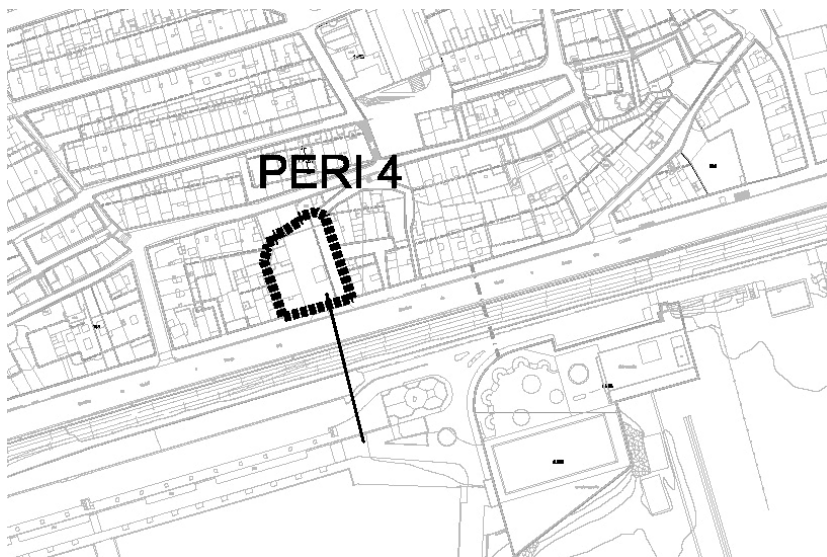
2009	Finalització habitatges
2010	Adjudicació dels habitatges

Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014: 6.000 €

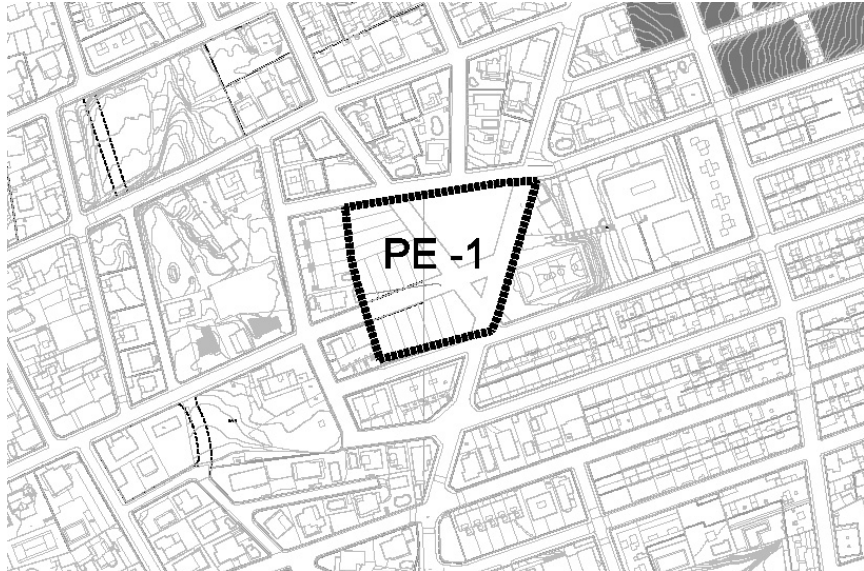
2009		Incasol
2010	6.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)

Fonts de finançament i ajuts disponibles: INCASOL - Ajuntament de El Masnou. - Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya -

Indicadors de realització: Habitatges construïts

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PERI 4 - Pla Especial de Reforma Interior del Mercat Vell (Planejament aprovat definitivament 16/02/2006) Superfície (m²): 1.127,00		Núm: 13		
Localització: Carrer d'Anselm Clavé/ Carrer de Barcelona.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges protecció pública (3 habitatges - plurifamiliar) -				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	406,00	m²		
Cessió espais lliures	870,00	m²		
Cessió equipaments	0,00	m²		
Cessió Viari i altres	0,00	m²		
Aprofitament mig		m²		
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
3	0	0	0	3
Objectius:				
Esponjar i facilitar rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric amb la creació d'una nova plaça				
Construcció de 45 places d'aparcament i 3 habitatges				
Construcció d'un pas soterrani de comunicació entre c/ Barcelona i la Platja i el Port Esportiu				
Beneficiaris: Població del Masnou en general, específicament els adquirents dels habitatges de renda lliure				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament				

de la llei d'Urbanisme i POUM								
<p>Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou. EXPROPIACIÓ</p> <p>Altres operadors o agents:</p>								
<p>Programació:</p> <table border="1"> <tr> <td>2009</td> <td colspan="2">Finalització de les obres</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td colspan="2">Adjudicació dels habitatges</td> </tr> </table>			2009	Finalització de les obres		2010	Adjudicació dels habitatges	
2009	Finalització de les obres							
2010	Adjudicació dels habitatges							
<p>Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014:</p> <table border="1"> <tr> <td>2009</td> <td>3.000 €</td> <td>Difusió promoció (Oficina Local d'Habitatge)</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td></td> <td>Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)</td> </tr> </table>			2009	3.000 €	Difusió promoció (Oficina Local d'Habitatge)	2010		Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)
2009	3.000 €	Difusió promoció (Oficina Local d'Habitatge)						
2010		Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)						
<p>Fonts de finançament i ajuts disponibles:</p> <p>Ajuntament del Masnou – PUOSC - FEDER</p>								
<p>Indicadors de realització: Habitatges construïts</p>								

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PE 1 - Pla Especial del Sector Pompeu Fabra (planejament aprovat definitivament 22/09/2005) Superfície (m²): 7.715,00		Núm: 14		
Localització: Carrer de Joan Llampallas/ Carrer de Francesc Macià/ Carrer Pompeu Fabra. 				
Descripció: Projecte d'habitatges de renda lliure (16 habitatges – plurifamiliar) – Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	3.020,71	m²		
Cessió espais lliures	1.627,00	m²		
Cessió equipaments	0	m²		
Cessió Viari i altres	2.724,00	m²		
Aprofitament mig	10%			
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
16	0	0	0	16
Objectius:				
Obertura del vial entre c/ Pompeu Fabra i Pintor Fortuny				
Determinació del límit dels espais lliures i l'ordenació de la parcel·la de ciutat jardí (13e)				
Beneficiaris: Població del Masnou en general.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou - Sistema d'actuació: Compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del POUM o la reparcel·lació. i es constitueixen en Junta de				

Compensació

Altres operadors o agents:

Programació:

2009	Finalització de la construcció
2010	Venda dels habitatges

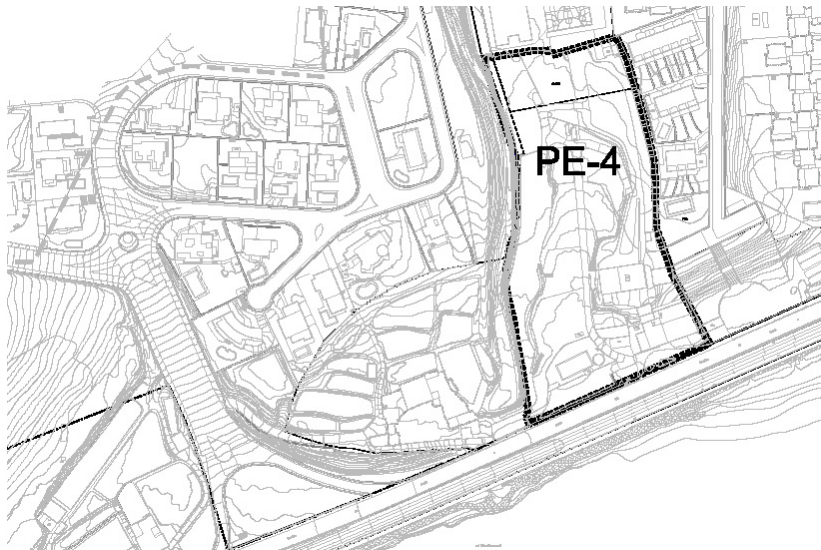
Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014:

2008		
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Junta de Compensació - Ajuntament

Indicadors de realització: Habitatges construïts

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PE 4 - Pla Especial del Sector Can Barnades (planejament no tramitat)		Núm: 15		
Superfície (m²): 19.103,00				
Localització: Carrer de Camil Fabra/ Passatge de la Constitució.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges protecció pública (57 habitatges - plurifamiliar; 33 renda lliure, 6 assequible, 18 protecció pública).				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	5.731,00	m²		
Cessió espais lliures	1.910,00	m²		
Cessió equipaments	2.459,00	m²		
Cessió Viari i altres	2.000,00	m²		
Aprofitament urbanístic	10%			
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
33	18	6	0	57
Objectius:				
Ordenar el sector en el moment que desaparegui el càmping, destinant-lo a habitatge amb l'obtenció de les cessions corresponents.				
Obtenció de sòl d'equipament				
Previsió d'un vial de comunicació entre la N-II i la zona de l'equipament				
Beneficiaris: Població del Masnou en general i específicament vint-i-quatre unitats familiars que accediran als habitatges de protecció pública i assequible.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament				

de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.

Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou - Sistema d'actuació: Compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del POUM o la reparcel·lació, i es constitueixen en Junta de Compensació

Altres operadors o agents:

Programació:

2010	Redacció i tramitació Pla Especial
2011	Redacció projecte urbanització
2012	Obres urbanització i Projecte edificació
2013	Obres edificació
2014	Adjudicació dels habitatges

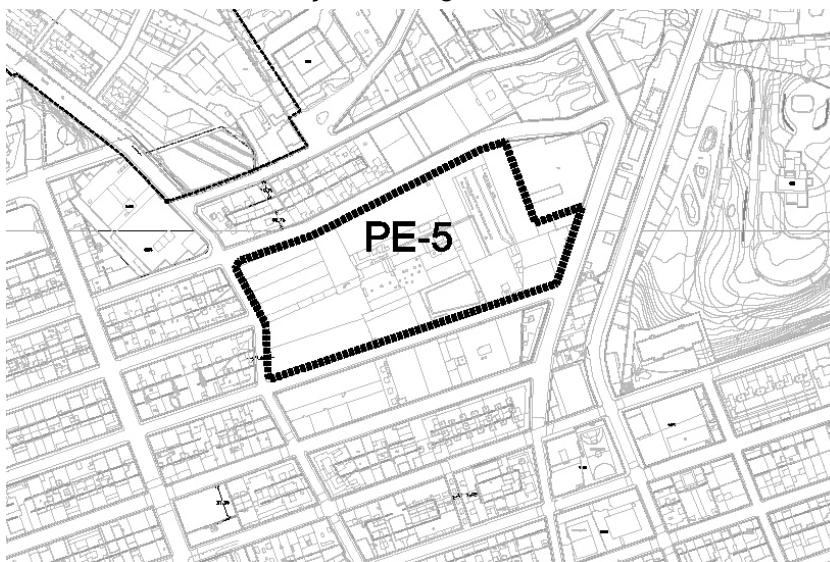
Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2008-2013: .

2010	70.000 €	Redacció i tramitació Pla
2011	130.000 €	Redacció projectes d'urbanització i reparcel·lació
2014	15.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Junta de Compensació - Ajuntament

Indicadors de realització: Habitatges construïts

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PE 5 - Pla Especial del Sector Dogi (planejament aprovat definitivament el 15/06/2005) Superfície (m²): 17.775		Núm: 16		
Localització: Carrer d'Itàlia/ C. Flos i Calçat/ C. Roger de Flor/ C. Del Pintor Domènec i Farré.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges i dues plantes d'aparcament en el subsòl (226 habitatges – plurifamiliar, 179 de renda lliure, 47 de Protecció Pública).				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	23.747,00	m²		
Cessió espais lliures	7.110,00	m²		
Cessió equipaments	711,00	m²		
Cessió Viari i altres	1.280,00	m²		
Aprofitament mig	10%			
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
179	47	0	0	226
Objectius:				
Transformació del sòl industrial en residencial, comercial i complementaris; a més de definir els espais lliures per a la consolidació d'aquest àmbit del municipi.				
Construcció d'habitatge de protecció pública i equipaments, a més de dotar l'àmbit de places d'aparcament soterrat públiques i privades.				
Beneficiaris: Població del Masnou en general i específicament quaranta set unitats familiars que accediran als habitatges de protecció pública.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i PGO del Masnou				

Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou -. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del PGO del Masnou o la reparcel·lació, i es constitueixen en Junta de Compensació

Altres operadors o agents:

Programació:

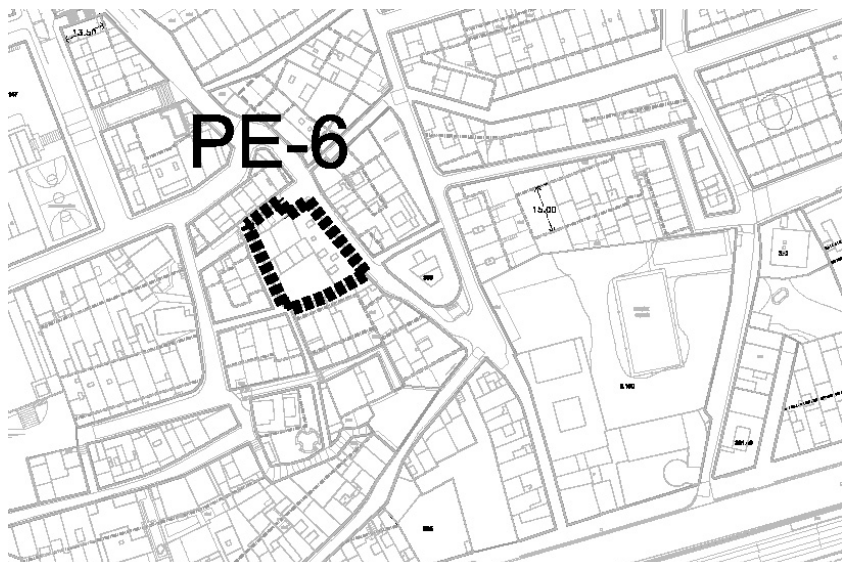
2010	Inici obres urbanització i redacció projecte edificació
2011	Construcció habitatges Fase 1, 2, i 3
2012	Construcció habitatges Fase 1, 2, i 3
2013	Adjudicació Habitatges

Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014: .

2010		
2011		
2012		
2013	6.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Indicadors de realització: Habitatges construïts

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PE 6 - Pla Especial Joan Roig (planejament no tramitat)		Núm: 17		
Superfície (m²): 756,00				
Localització: Carrer de Joan Roig/ C. De Sant Pau/ C. De Santa Anna/ C. De Bonaventura Bassegoda.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges renda lliure (5 habitatges - plurifamiliar) -				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	501,00	m²		
Cessió espais lliures	327,00	m²		
Cessió equipaments	0,00	m²		
Cessió Viari i altres	0,00	m²		
Aprofitament mig	10%			
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
4	1	0		5
Objectius:				
Rehabilitació i recuperació de l'espai públic interior d'illa				
Beneficiaris: Població del Masnou en general, específicament els adquirents dels habitatges de renda lliure				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				
Operador o agent principal: Modalitat Cooperació. Els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta; l'ajuntament executa les obres d'urbanització amb càrrec als propietaris via quotes d'urbanització acordades.				
Altres operadors o agents:				

Programació:

2010	Redacció i tramitació Pla Especial
2011	Redacció projecte urbanització
2012	Obres urbanització i Projecte edificació
2013	Obres edificació
2014	Adjudicació dels habitatges

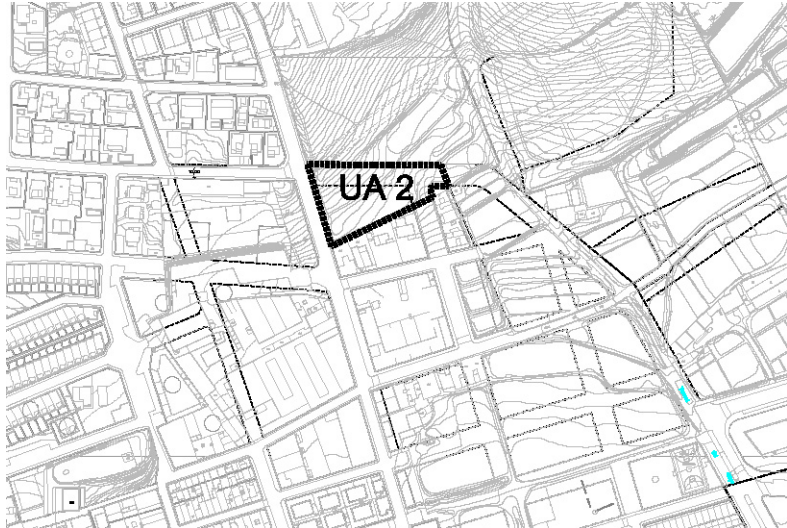
Necessitats Finançament Ajuntament (sense IVA) PLH 2009-2014: .

2010	35.000 €	Redacció i tramitació Pla
2011	35.000 €	Redacció projectes d'urbanització i reparcel·lació

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Propietaris (modalitat cooperació) - Ajuntament

Indicadors de realització: Habitatges construïts

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: UA2: Cases del carrer de Xile i Mèxic (planejament no tramitat)			Núm: 18	
Superfície (m²): 3.337,00				
Localització: Av. Del President John Kennedy/ Carrer de Xile.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat		2.669,00	m²	
Cessió espais lliures		0,00	m²	
Cessió equipaments		0,00	m²	
Cessió Viari i altres		1.551,00	m²	
Aprofitament mig		10%		
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
9	1	0	0	10
Objectius:				
Connexió vial Torrent del Gayo amb l'Avinguda John Kennedy.				
Completar totes les obres d'urbanització; i ordenar l'edificació.				
Beneficiaris: Població del Masnou en general i específicament la unitat familiar que accedirà a l'habitatge de protecció pública.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				
Operador o agent principal: Modalitat Cooperació. Els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta; l'ajuntament executa les obres d'urbanització amb càrrec als propietaris via quotes d'urbanització acordades.				
Altres operadors o agents:				

Programació:

2010	Tramitació de planejament.
2011	Projecte urbanització i inici obres
2012	Construcció habitatges
2013	Construcció habitatges
2013	Adjudicació dels habitatges

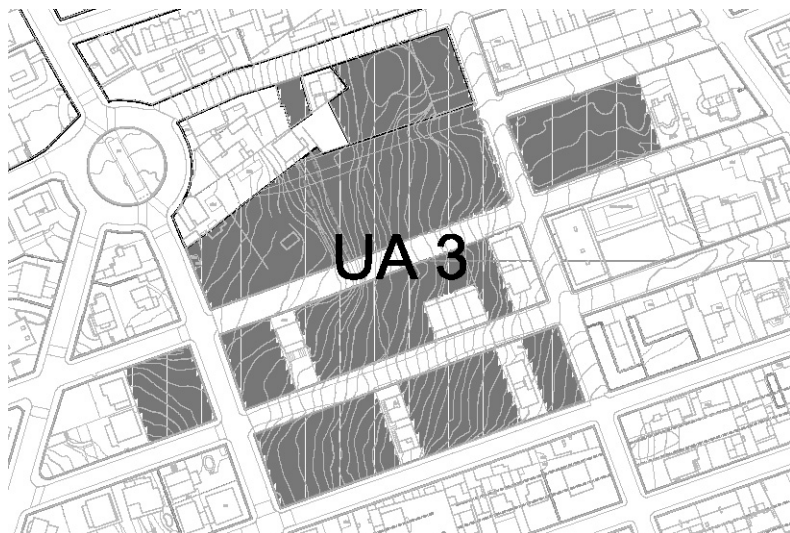
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 70.000 €

2010	35.000 €	Redacció del Planejament
2011	35.000 €	Redacció Projecte d'Urbanització

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Propietaris (modalitat cooperació) - Ajuntament

Indicadors de realització:

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: UA3 Unitat Actuació Can Vives (aprovat definitivament)		Núm: 19		
Superfície (m²): 24.623,00				
Localització: Carrer de Sant Crispí/ C. De Joan Llampallas/ Av. De Joan XXIII / Passeig de Cristòfol Colom.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges (36 habitatges – unifamiliar de renda lliure) -				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	10.834,00	m²		
Cessió espais lliures	4.465,00	m²		
Cessió equipaments	0,00	m²		
Cessió Viari i altres	6.663,00	m²		
Aprofitament mig	10%			
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
36	0	0	0	36
Objectius:				
Completar totes les obres d'urbanització del carrer				
Obtenció, per cessió, dels espais lliures públics				
Beneficiaris: Població del Masnou en general.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i PGO del Masnou				
Operador o agent principal: Modalitat Cooperació. Els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta; l'ajuntament executa les obres d'urbanització amb càrrec als propietaris via quotes d'urbanització acordades.				
Altres operadors o agents:				

Programació:

2009	Construcció habitatges
2010	Construcció habitatges
2011	Adjudicació habitatges

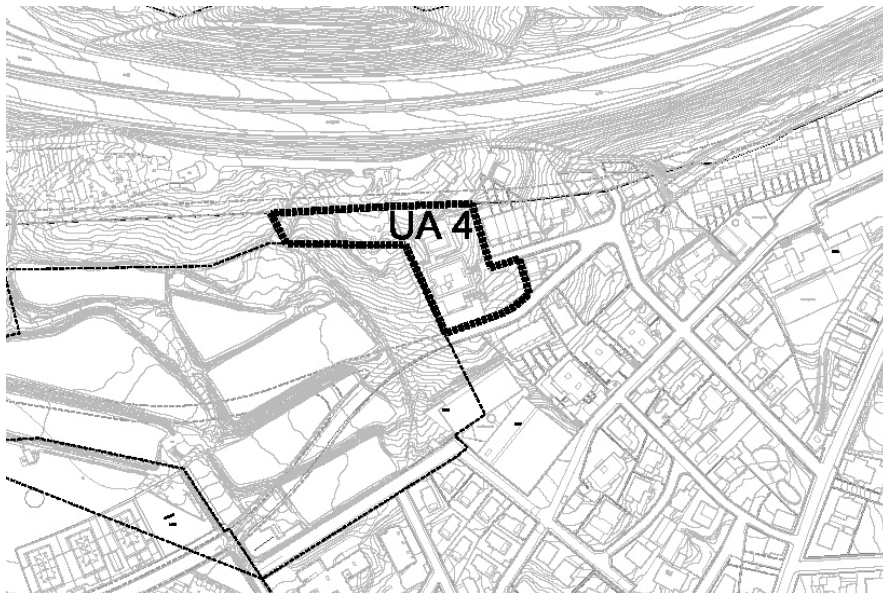
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: .

2009		
2010		

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Propietaris (modalitat cooperació) - Ajuntament

Indicadors de realització: Habitatges construïts.

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: UA4 Unitat Actuació Carrer Santander (planejament no tramitat)		Núm: 20		
Superfície (m²): 5.214,00				
Localització: Carrer de Santander/ Carrer de Montevideo.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges (9 habitatges – plurifamiliar de renda lliure) -				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	3.128,00	m²		
Cessió espais lliures	1.503,00	m²		
Cessió equipaments	0,00	m²		
Cessió Viari i altres	0,00	m²		
Aprofitament mig	10%			
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
9	0	0		9
Objectius:				
Obtenció d'espais lliures públics. Ordenació de la edificació permesa.				
Beneficiaris: Població del Masnou en general i específicament una unitat familiar que accedirà l'habitatge de protecció pública.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGM.				
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou - Sistema d'actuació: Compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del POUM o la reparcel·lació, i es constitueixen en Junta de Compensació				

Altres operadors o agents:

Programació:

2011	Tramitació planejament
2012	Obres urbanització i projecte edificació
2012	Construcció habitatges
2013	Construcció habitatges
2013	Adjudicació dels habitatges

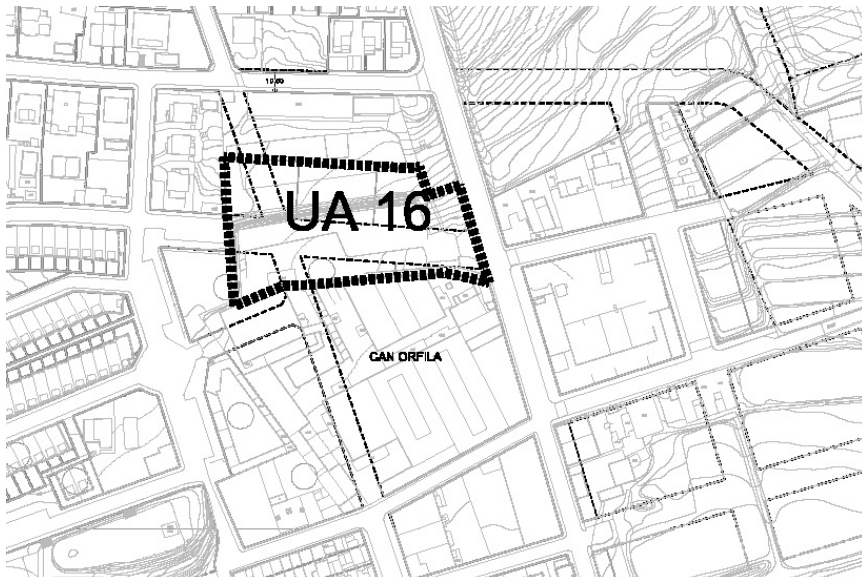
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: .

2009		
2010		
2011		
2012		
2013		

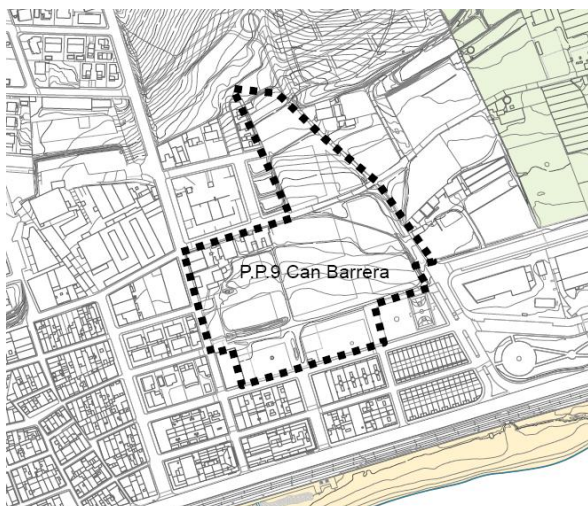
Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Junta de Compensació - Ajuntament

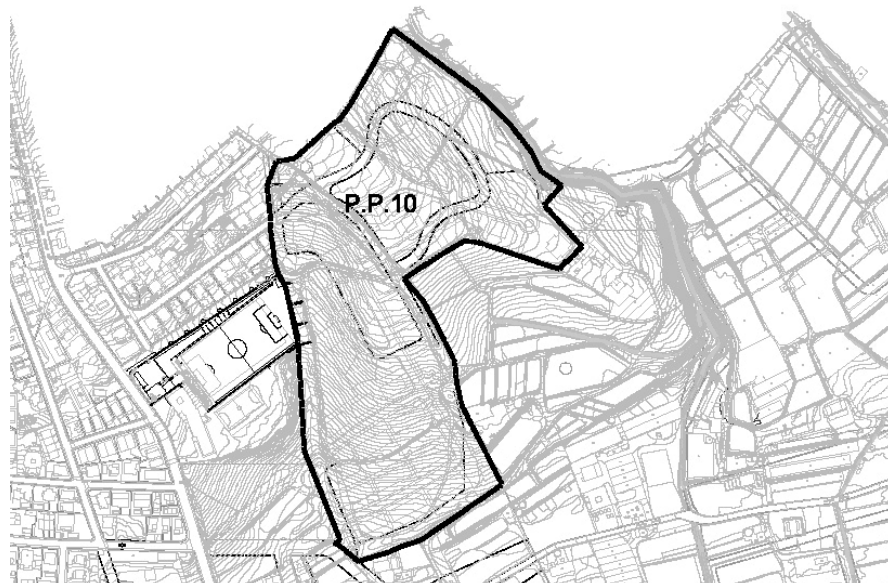
Indicadors de realització:

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: UA16 Unitat Actuació Can Orfila (planejament no tramitat)			Núm: 21	
Superfície (m²): 5.372,00				
Localització: Carrer del Parlament de Catalunya / Carrer de Girona.				
				
Descripció: Projecte d'habitatges (2 habitatges renda lliure). Equipament de cessió sense ús definit -				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat		558,30	m²	
Cessió espais lliures		1.000,00	m²	
Cessió equipaments		505,00	m²	
Cessió Viari i altres		2.180,00	m²	
Aprofitament urbanístic		10%	m²	
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
2	0	0		2
Objectius:				
Urbanitzar els carrers definits pel Pla General i obtenció dels espais lliures i equipaments				
Beneficiaris: Població del Masnou en general, específicament els adquirents dels habitatges de renda lliure				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou				
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou - Sistema d'actuació: Compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del POUM o la reparcel·lació, i es constitueixen en JC.				

Altres operadors o agents:		
Programació:		
2011	Tramitació planejament	
2012	Projecte d'urbanització	
2013	Execució obres urbanització i projecte d'edificació	
2013	Construcció habitatges	
2014	Adjudicació habitatges	
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: .		
2010		
2011		
2012		
2013		
Fonts de finançament i ajuts disponibles:		
Junta de Compensació - Ajuntament		
Indicadors de realització:		

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PP9 Pla Parcial de Can Barrera (planejament aprovat definitivament el 12/03/2003) - Obres d'urbanització acabada			Núm: 22	
Superfície: 33.290 m2				
Localització:				
				
Descripció: Projecte de 156 habitatges lliures. Obres de construcció en la seva fase final.				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat		22.971	m²	
Cessió espais lliures		3.775	m²	
Cessió equipaments		1.950	m²	
Cessió Viari i altres		15.425	m²	
Aprofitament mig		10%		
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
143	16	0		159
Objectius:				
Compliment de l'objectiu de producció d'habitatge				
Dotar al municipi amb les cessions derivades del Pla Parcial.				
Beneficiaris: Població del Masnou en general i específicament setanta dos unitats familiars que accediran als habitatges de protecció pública i assequible.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou - Sistema d'actuació: Compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del PGO del Masnou. o la reparcel·lació, i es constitueixen en				

Junta de Compensació		
Altres operadors o agents:		
Programació:		
2009	Construcció habitatges privats restants	
2010	Construcció habitatges privats restants	
2010	Adjudicació Habitatges privats	
2011	Redacció projecte habitatge protegit	
2013	Adjudicació habitatges protecció públics	
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 6.000 €		
2009		
2014	6.000 €	Gestió Adjudicacions (Oficina Local d'Habitatge)
Fonts de finançament i ajuts disponibles:		
Junta de Compensació - Ajuntament		
Indicadors de realització: Habitatges construïts i adjudicació habitatges protecció pública		

Àmbit d'actuació: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA		Nivell prioritat: Alta		
Actuació: PP10 Pla Parcial Llevant (planejament aprovat definitivament 12/11/2003)		Núm: 23		
Superfície (m²): 121.430,00				
Localització:				
				
Descripció: Projecte 309 habitatges (237 renda lliure, 72 protecció pública). Pla Parcial discontinu. Incorpora dos àmbits: Un que s'ha de transformar en la zona verda més gran del municipi (Parc de Vallmora) i l'altre situat a l'Avinguda Kennedy -				
Paràmetres urbanístics:				
Edificabilitat	38.008,00	m²		
Cessió espais lliures	43.626,00	m²		
Cessió equipaments	9.151,00	m²		
Cessió Viari i altres	18.215,00	m²		
Aprofitament mig	10%			
.				
Producció habitatge:				
Renda Lliure	Protecció Pública	Assequible	Dotacional	Total
237	72	0		309
Objectius:				
Compliment de l'objectiu de producció d'habitatge				
Dotar al municipi d'un nou parc urbà situat al nucli.				
Beneficiaris: Població del Masnou en general i específicament setanta dos unitats familiars que accediran als habitatges de protecció pública i assequible.				
Marc legal de referència: Decret 1/2005 Text refós Llei Urbanisme, Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i PGO del Masnou.				

Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou - Sistema d'actuació: Compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions del PGO del Masnou. o la reparcel·lació, i es constitueixen en Junta de Compensació

Altres operadors o agents:

Programació:

2009	Construcció habitatges Fase 2
2009	Adjudicació 72 habitatges de protecció pública (71 lloguer i 1 Ajuntament)
2010	Construcció habitatges Fase 3
2011	Final construcció Fase 3
2011	Venda habitatges

Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: .

2009		
2010		

Fonts de finançament i ajuts disponibles:

Junta de Compensació - Ajuntament

Indicadors de realització: Habitatges construïts i adjudicació habitatges protecció pública

Àmbit d'actuació: SERVEIS D'HABITATGE		Nivell prioritat: Alta															
Actuació: Ampliació dels serveis d'informació i assessorament sobre Habitatge		Núm: 24															
<p>Descripció: Ampliació de l'estructura organitzativa actual per a poder impulsar el PLH i ampliar el ventall de serveis existents a través de l'oficina local d'habitatge (finestreta única).</p> <p>Seguir gestionant de manera descentralitzada els programes autonòmics, amb la possibilitat d'actuacions directes de promoció parc públic i rehabilitació. Informar sobre normativa Plans habitatge i ajuts. Difondre i publicitar les mesures que sorgeixin de la Llei pel Dret a l'Habitatge.</p> <p>La nova Llei pel Dret a l'habitatge ha d'afavorir les possibilitats de gestió de l'oficina que haurà de disposar de més mitjans i capacitat de gestió per poder fer front a les noves atribucions.</p>																	
<p>Objectius:</p> <p>Fomentar l'accés assequible a l'habitatge</p> <p>Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer</p> <p>Optimitzar l'ocupació del parc d'habitatge vacant</p> <p>Promoure el manteniment i la rehabilitació de l'habitatge existent</p> <p>Incrementar el nombre de contractes de mediació fins a un mínim de <u>3 contractes anuals</u>. Això significaria oferir 18 lloguers o, dit d'altre manera, 18 habitatges buits posats al mercat. (Aquest objectiu s'hauria de revisar a l'alça en cas de disposar d'un marc normatiu més favorable).</p> <p>Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció ciutadana directa i proximitat de les polítiques).</p> <p>Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals que estiguin relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal en el sí de l'Ajuntament).</p> <p>Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge, així com la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.</p>																	
<p>Beneficiaris: Ciutadans en general: que intervinguin en el mercat municipal de l'habitatge (demanda, amb especial atenció als col·lectius de major vulnerabilitat) o que tinguin un habitatge per llogar i/o rehabilitar (oferta).</p>																	
<p>Marc legal de referència: Decret 454/2004 i 455/2004 de 14 de desembre de desplegament del Pla pel Dret a l'habitatge 2004-2007 i de regulació de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya respectivament.</p> <p>Llei pel Dret a l'Habitatge.</p>																	
<p>Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou.</p> <p>Altres operadors o agents: Departament de Medi Ambient i Habitatge – Diputació de Barcelona</p>																	
<p>Programació:</p> <table><tr><td>2010</td><td colspan="2">Disseny de l'ampliació de serveis i paulatina posada en marxa dels nous serveis</td></tr><tr><td>2011</td><td colspan="2">Funcionament</td></tr><tr><td>2012</td><td colspan="2">Funcionament</td></tr><tr><td>2013</td><td colspan="2">Funcionament</td></tr><tr><td>2014</td><td colspan="2">Funcionament</td></tr></table>			2010	Disseny de l'ampliació de serveis i paulatina posada en marxa dels nous serveis		2011	Funcionament		2012	Funcionament		2013	Funcionament		2014	Funcionament	
2010	Disseny de l'ampliació de serveis i paulatina posada en marxa dels nous serveis																
2011	Funcionament																
2012	Funcionament																
2013	Funcionament																
2014	Funcionament																
<p>Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 60.000,00 €</p> <table><tr><td>2010</td><td>12.000</td><td></td></tr><tr><td>2011</td><td>12.000</td><td></td></tr></table>			2010	12.000		2011	12.000										
2010	12.000																
2011	12.000																

2012	12.000		
2013	12.000		
2014	12.000		
Fonts de finançament i ajuts disponibles: Ajuntament del Masnou - Departament Medi Ambient i Habitatge - Diputació de Barcelona			
Indicadors de realització: Funcionament i nombre de tràmits realitzats.			

Àmbit d'actuació: SERVEIS D'HABITATGE		Nivell prioritat: Alta
Actuació: Mantenir i promoure els serveis d'intermediació i acompanyament parc privat		Núm: 25
Descripció: Serveis de suport personalitzat als col·lectius amb dificultats per accedir al lloguer (ajuts econòmics, garanties i avals, suport tècnic-jurídic i acompanyament davant immobiliàries, companyies de serveis i altres). -		
Objectius: Fomentar l'accés assequible a l'habitatge. Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer. Evitar discriminacions i abusos en l'accés a l'habitatge. Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció ciutadana directa i proximitat de les polítiques). Incrementar el nombre de contractes amb intermediació per a posar pisos buits al mercat de lloguer. Aconseguir <u>3 contractes anuals</u> significaria posar, en relació al PLH, 18 pisos buits al mercat i facilitar l'accés a 18 unitats familiars. Donades les circumstàncies actuals del procés de mediació, seria un èxit. Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals que relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal en el sí de l'Ajuntament). Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge, així com la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.		
Beneficiaris: Ciutadans en general: que intervinguin en el mercat municipal de l'habitatge (demanda, amb especial atenció als col·lectius de major vulnerabilitat) o que tinguin un habitatge per llogar i/o rehabilitar (oferta).		
Marc legal de referència: Decret 454/2004 i 455/2004 de 14 de desembre de desplegament del Pla pel Dret a l'habitatge 2004-2007 i de regulació de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya respectivament.		
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou. Altres operadors o agents: Departament de Medi Ambient i Habitatge - Diputació de Barcelona		
Programació:		
2009	Disseny i posada en marxa	
2010	Funcionament	
2011	Funcionament	
2012	Funcionament	
2013	Funcionament	
2014	Funcionament	
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2008-2013: 60.000,00 €		
2010	12.000	
2011	12.000	
2012	12.000	
2013	12.000	

2014	12.000		
Fonts de finançament i ajuts disponibles: Ajuntament de El Masnou -			
Indicadors de realització: Habitatges posats al mercat			

Àmbit d'actuació: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ		Nivell prioritat: Mitja
Actuació: Ajuts a la rehabilitació.		Núm: 26
Descripció: Intervenció indirecta de tipus econòmic-fiscal que permet promoure cert tipus de reformes – Analitzar els resultats de l'aplicació de les bases per al foment de la rehabilitació i, si escau, modificar-les per incentivar la rehabilitació d'habitatges, així com per afavorir les actuacions que es derivin del PLH i d'altres instruments de planificació i conservació d'habitatges		
Objectius: Promoure la revitalització del teixit econòmic i social de determinades àrees		
Beneficiaris: Població de l'àmbit objecte de rehabilitació i el municipi en general.		
Marc legal de referència: Bases per al foment de la rehabilitació – Ordenances fiscals		
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou Altres operadors o agents: Departament de Medi Ambient i Habitatge		
Programació:		
2010	Revisió i possible Tramitació si s'escau	
2012	Revisió i possible Tramitació si s'escau	
2014	Revisió i possible Tramitació si s'escau	
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 120.000 €.		
2009	20.000 €	
2010	20.000 €	
2011	20.000 €	
2012	20.000 €	
2013	20.000 €	
2014	20.000 €	
Fonts de finançament i ajuts disponibles: Ajuntament de El Masnou. – Departament de Medi Ambient i Habitatge		
Indicadors de realització: Rehabilitacions executades		

Àmbit d'actuació: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ		Nivell prioritat: Mitja																		
Actuació: Revisió normativa i ordenances nucli antic a partir dels estudis que s'estan elaborant		Núm: 27																		
Localització: Centre i Eixample																				
<p>Descripció: intervenció indirecta de tipus jurídic-normatiu -</p> <p>L'Ajuntament ha redactat una proposta de modificació de Pla General que pren com a punt de partida l'anàlisi del desenvolupament del PGO a les zones de Casc Antic i l'Eixample, amb l'objectiu de canalitzar un procés de redefinició dels paràmetres de densitat d'habitatges per parcel·la i previsió de places d'aparcament, així com la delimitació de nous àmbits d'intervenció, a desenvolupar mitjançant planejament derivat, que permetin la reorganització de l'espai públic i col·lectiu per augmentar la qualitat del conjunt i millorar la seva inserció i definició urbana.</p> <p>En el marc d'aquests treballs, i amb la col.laboració de la Direcció de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació es podrien desenvolupar noves formules per promoure la rehabilitació mitjançant ordenances municipals.</p>																				
<p>Objectius:</p> <p>Promoure la rehabilitació en àrees específiques. Malgrat no hi ha àmbits amb nivells preocupants de degradació, l'actual normativa urbanística no incentiva la rehabilitació i està malmetent el valor cultural i de patrimoni del municipi.</p>																				
Beneficiaris: El municipi en general, i la població de l'àmbit objecte de rehabilitació.																				
<p>Marc legal de referència: Decret 454/2004 i 455/2004 de 14 de desembre de desplegament del Pla pel Dret a l'habitatge 2004-2007 i de regulació de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya respectivament.</p>																				
<p>Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou</p> <p>Altres operadors o agents: Direcció de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats (DSHUA) de la Diputació de Barcelona.</p>																				
<p>Programació:</p> <table><tr><td>2009</td><td>Tramitació del planejament</td></tr><tr><td>2010</td><td>Estudi de possibles ordenances que afavoreixin la rehabilitació</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td>Revisió de la situació i propostes de modificació si es considera adient</td></tr></table>			2009	Tramitació del planejament	2010	Estudi de possibles ordenances que afavoreixin la rehabilitació	2011		2012		2013	Revisió de la situació i propostes de modificació si es considera adient								
2009	Tramitació del planejament																			
2010	Estudi de possibles ordenances que afavoreixin la rehabilitació																			
2011																				
2012																				
2013	Revisió de la situació i propostes de modificació si es considera adient																			
<p>Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: - €</p> <table><tr><td>2009</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2010</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2011</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2014</td><td>0</td><td></td></tr></table>			2009	0		2010	0		2011	0		2012	0		2013	0		2014	0	
2009	0																			
2010	0																			
2011	0																			
2012	0																			
2013	0																			
2014	0																			
<p>Fonts de finançament i ajuts disponibles:</p> <p>Ajuntament de El Masnou. -</p>																				
<p>Indicadors de realització: Aprovació Planejament i ordenances</p>																				

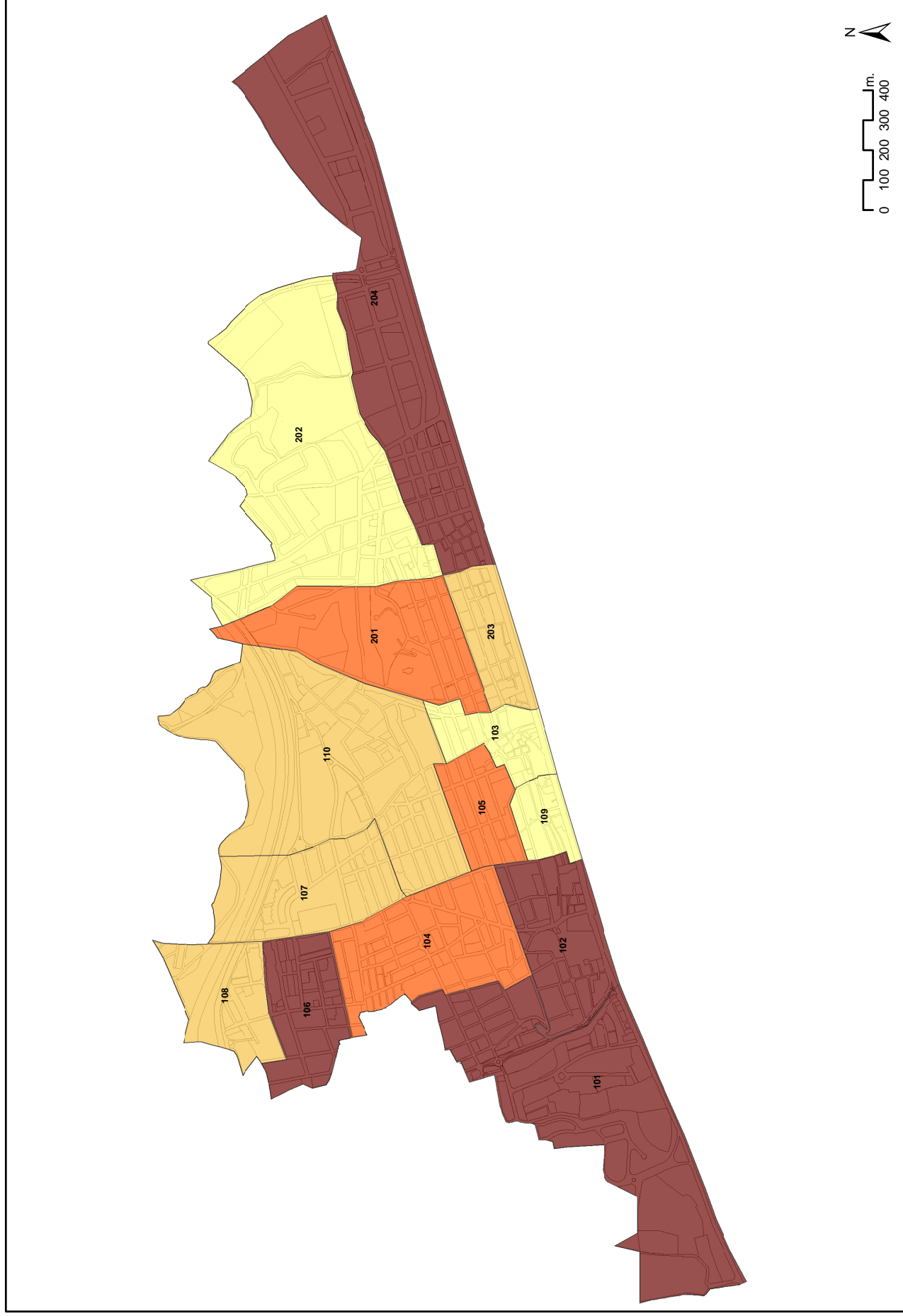
Àmbit d'actuació: RECURSOS I ORGANITZACIÓ.		Nivell prioritat: Mitja
Actuació: Creació d'un observatori de l'habitatge d'àmbit supramunicipal		Núm: 28
Descripció: Intervenció de tipus indirecta, de tipus informatiu i tècnic, però d'un elevat valor afegit. Ha de permetre controlar el desenvolupament del Pla Local d'habitatge i estar al corrent del desenvolupament del mercat d'habitatge dels municipis més propers. -		
Objectius: Disposar d'un marc organitzatiu on obtenir, centralitzar i tractar tota la informació relativa al mercat immobiliari del municipi en tots els seu aspectes, tant econòmics, social o urbanístics; principalment en el relatiu a les necessitats d'habitatge del segment de demanda exclosa del mercat immobiliari. Ajustar les actuacions a la urgència de les necessitats, establint prioritats entre aquestes, i Avançar en el desenvolupament de polítiques d'habitatge més eficients i eficaces amb el problema de l'habitatge		
Beneficiaris: Demandants d'habitatge i especialment els agents públics que han de prendre les decisions que afecten al mercat. Responsables de les polítiques locals d'habitatge		
Marc legal de referència: Decret 454/2004 i 455/2004 de 14 de desembre de desplegament del Pla pel Dret a l'habitatge 2004-2007 i de regulació de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya respectivament.		
Operador o agent principal: L'ampliació de serveis es podria estudiar des d'una perspectiva d'àmbit supra-local (o una part a través de l'oficina local d'habitatge.		
Altres operadors o agents:		
Programació:		
2009	Disseny i posada en marxa	
2010	informe anual municipis que formin part de l'oficina o Oficina Local Habitatge	
2011	informe anual municipis que formin part de l'oficina o l'oficina Local Habitatge	
2012	informe anual municipis que formin part de l'oficina o l'oficina Local Habitatge	
2013	informe anual municipis que formin part de l'oficina o l'oficina Local Habitatge	
2014	informe anual municipis que formin part de l'oficina o l'oficina Local Habitatge	
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 36.000,00 €		
2009	6.000	
2010	6.000	
2011	6.000	
2012	6.000	
2013	6.000	
2014	6.000	
Fonts de finançament i ajuts disponibles: Ajuntament de El Masnou - Diputació de Barcelona / Consell Comarcal		
Indicadors de realització: Informes trimestrals		

Àmbit d'actuació: RECERCA I CONEIXEMENT		Nivell prioritat: Mitja
Actuació: Elaboració i explotació base dades del perfil socioeconòmic dels sol·licitants. Detecció d'infrahabitatge a nivell supramunicipal		Núm: 29
Descripció: Obtenció d'informació quantitativa i qualitativa, de tipus econòmic social, sobre el problema de l'habitatge en el municipi, i la seva evolució en el temps. Manteniment de dades socioeconòmiques en el marc del funcionament de l'observatori i l'oficina d'habitatge. -		
Objectius: Detectar, si es produeix, i eliminar, el problema de l'infrahabitatge en el municipi. Millorar la coordinació de la política d'habitatge en matèria d'infrahabitatge amb la resta de polítiques públiques, principalment amb els serveis socials		
Beneficiaris: Població amb problemes d'infrahabitatge, demanda exclosa de mercat		
Marc legal de referència: Decret 454/2004 i 455/2004 de 14 de desembre de desplegament del Pla pel Dret a l'habitatge 2004-2007 i de regulació de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya respectivament.		
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou Altres operadors o agents: Departament de Medi Ambient i Habitatge - Diputació de Barcelona		
Programació:		
2010	Disseny i posada en marxa	
2011	informe anual municipis que formin part de l'oficina	
2012	informe anual municipis que formin part de l'oficina	
2013	informe anual municipis que formin part de l'oficina	
2014	informe anual municipis que formin part de l'oficina	
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: 30.000,00 €		
2010	6.000	
2011	6.000	
2012	6.000	
2013	6.000	
2014	6.000	
Fonts de finançament i ajuts disponibles: Ajuntament de El Masnou - Departament de Medi Ambient i Habitatge - Diputació de Barcelona		
Indicadors de realització: Informe anual		

Àmbit d'actuació: PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE		Nivell prioritat: Alta												
Actuació: Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge.		Núm: 30												
Objectius: Gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge, on s'hi integren els sòls i els recursos procedents de les cessions d'aprofitament i d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística, per fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat. Possibilitar el creixement correcte de municipi i la millora de la qualitat de vida.														
Beneficiaris: Tota la població del Masnou														
Marc legal de referència: Decret Llei 1/2005 Text Refós Llei Urbanisme i Reglament Llei Urbanisme; Decret 305/2006; Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya. Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL); i 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 (LMRLC).														
Operador o agent principal: Ajuntament del Masnou. Altres operadors o agents: Direcció de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona														
Programació: <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>2010</td> <td>Gestió actuacions generadores d'aprofitament</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>Gestió actuacions generadores d'aprofitament</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>Gestió actuacions generadores d'aprofitament</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>Gestió actuacions generadores d'aprofitament</td> </tr> </table>			2010	Gestió actuacions generadores d'aprofitament	2011	Gestió actuacions generadores d'aprofitament	2012	Gestió actuacions generadores d'aprofitament	2013	Gestió actuacions generadores d'aprofitament				
2010	Gestió actuacions generadores d'aprofitament													
2011	Gestió actuacions generadores d'aprofitament													
2012	Gestió actuacions generadores d'aprofitament													
2013	Gestió actuacions generadores d'aprofitament													
Necessitats Finançament Ajuntament (€ sense IVA) PLH 2009-2014: <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>2010</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </table>			2010	0		2011	0		2012	0		2013	0	
2010	0													
2011	0													
2012	0													
2013	0													
Fonts de finançament i ajuts disponibles: -														
Indicadors de realització: Gestió del PPSH.														

2. PLÀNOLS CENS I PADRÓ

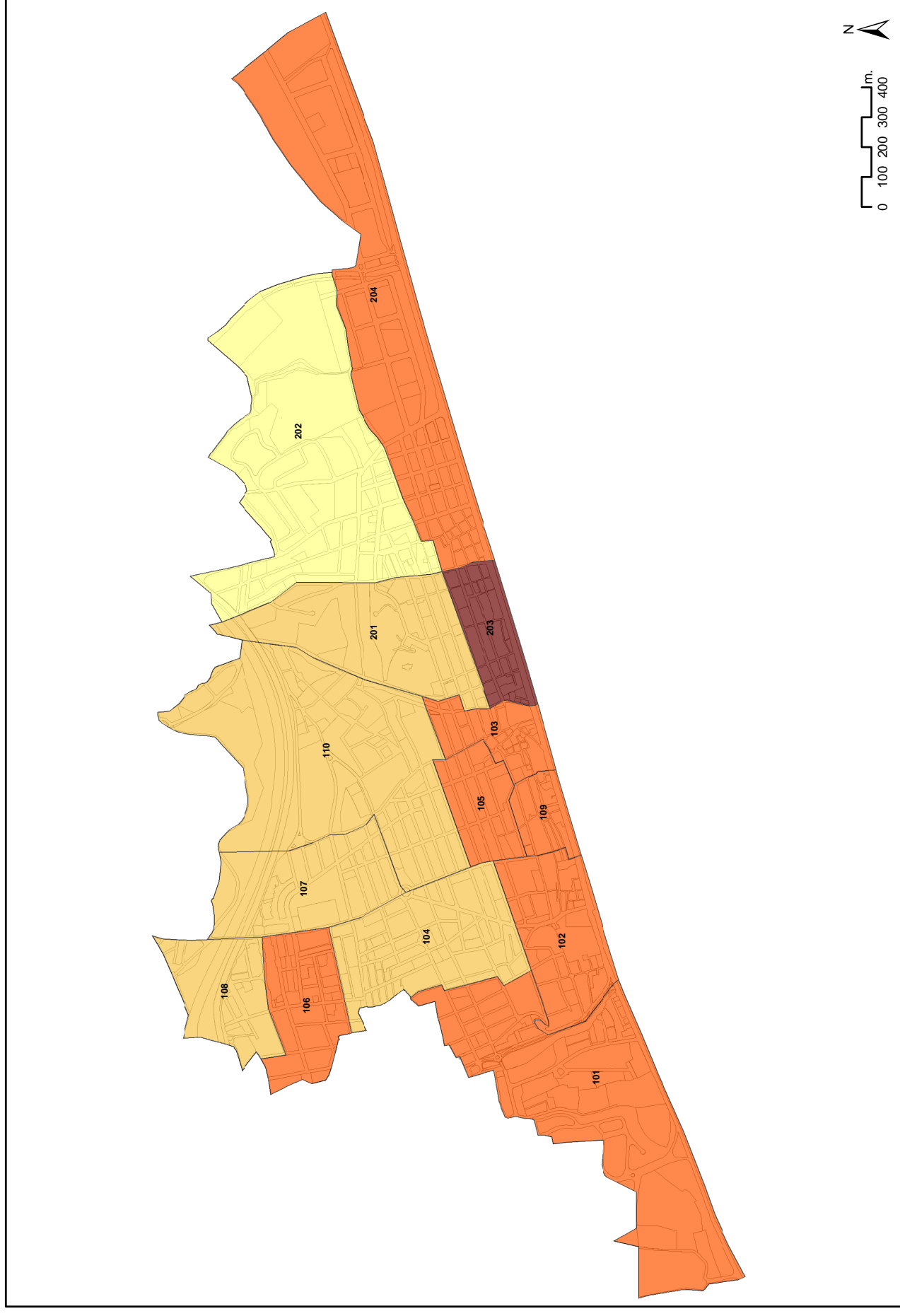
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Població total

Font: Padró municipal d'habitants. Unitat geogràfica: seccions censals

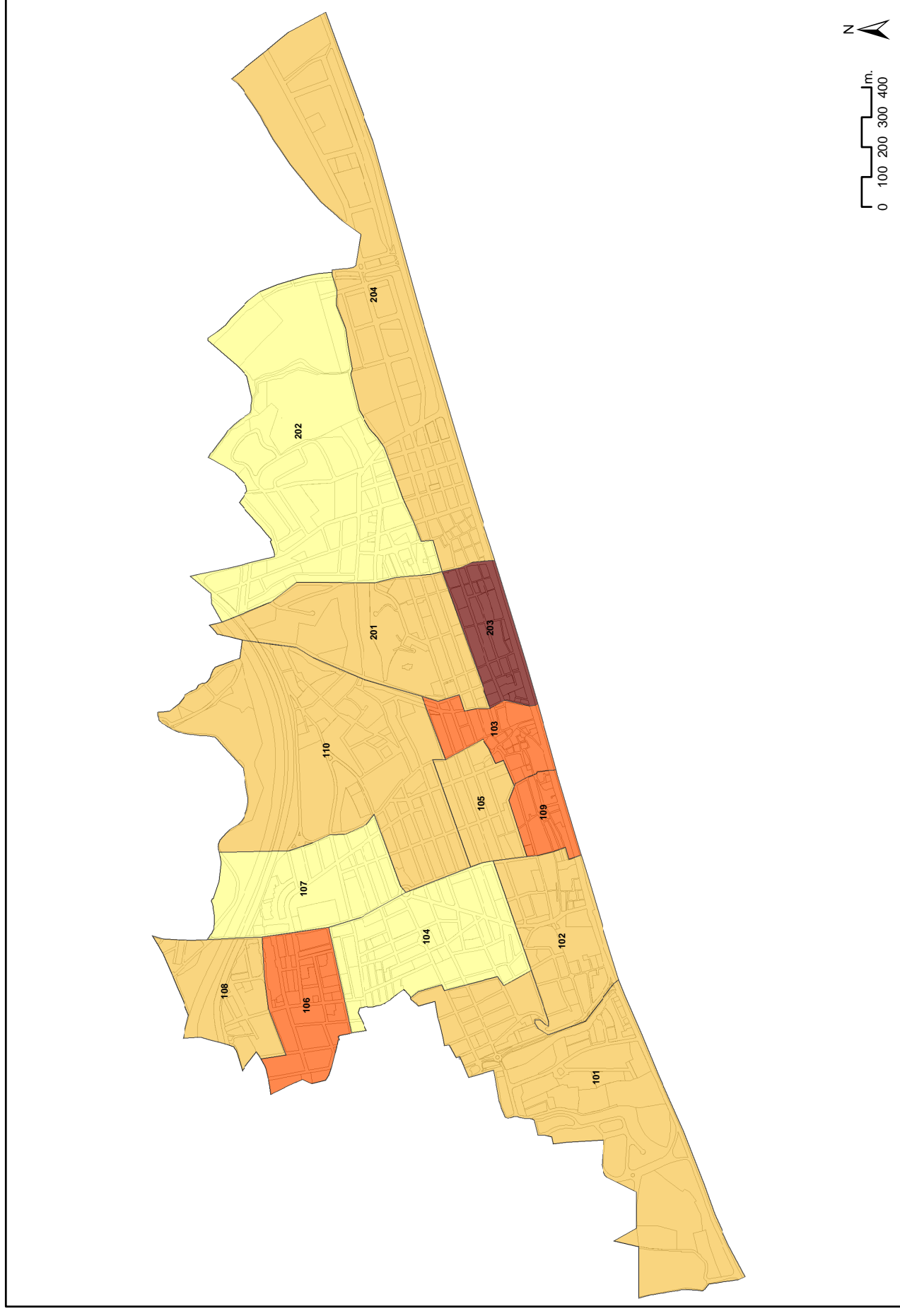
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Població de nacionalitat estrangera

Font: Padró municipal d'habitants. Unitat geogràfica: seccions censals

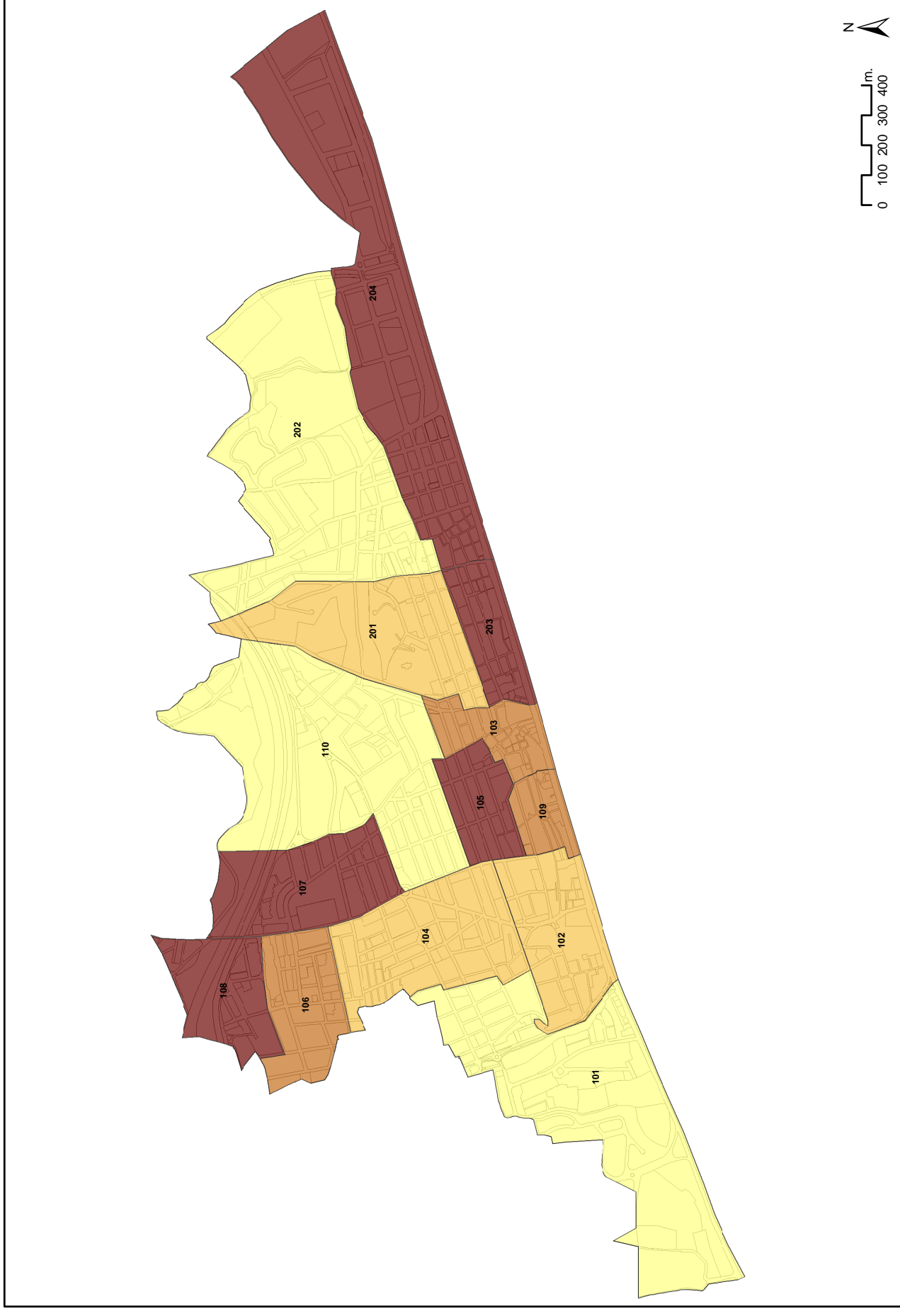
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Població de nacionalitat estrangera (%)

Font: Padró municipal d'habitants. Unitat geogràfica: seccions censals

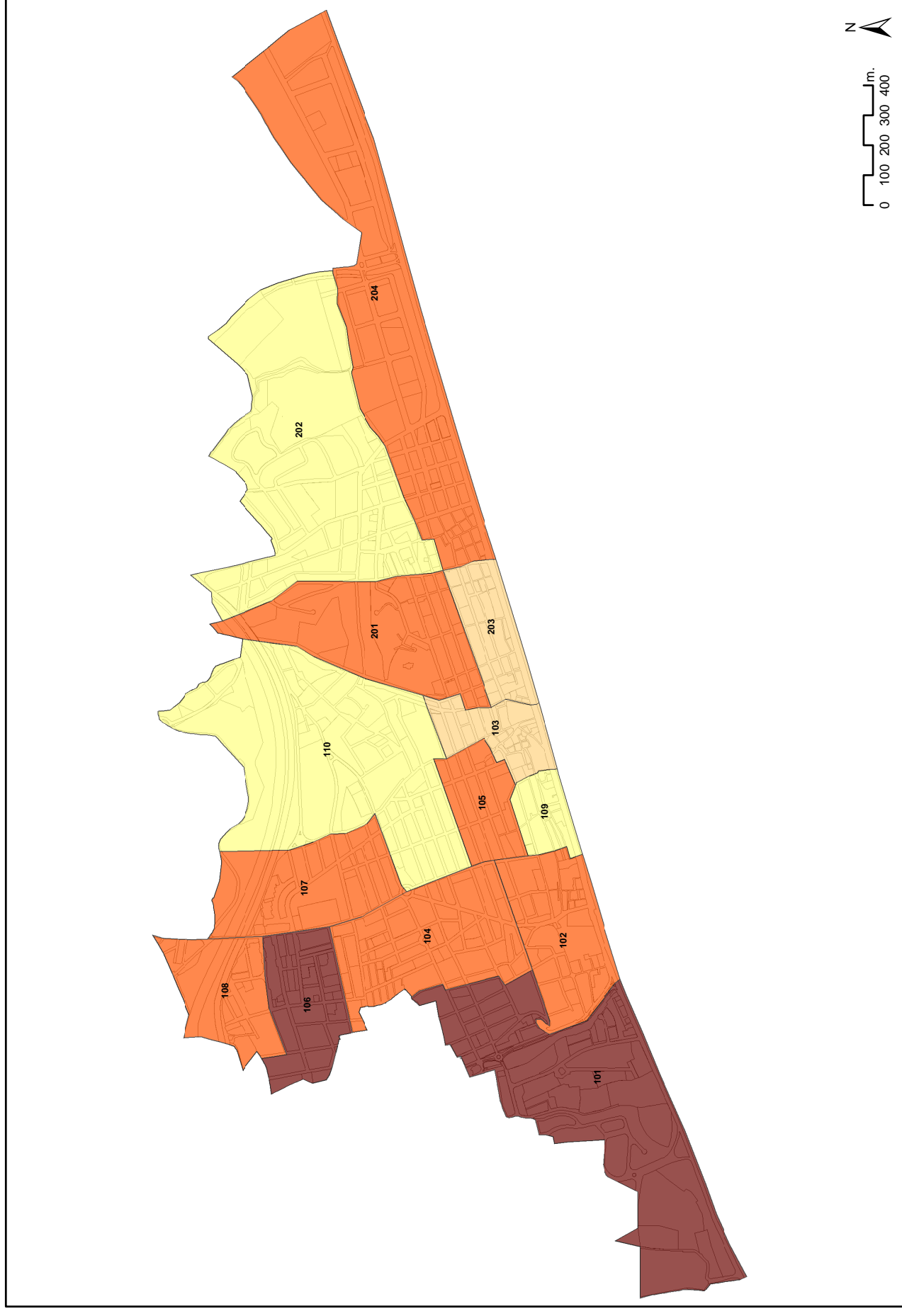
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Densitat neta de població (hab/hac)

Font: Padró municipal d'habitants. Unitat geogràfica: seccions censals

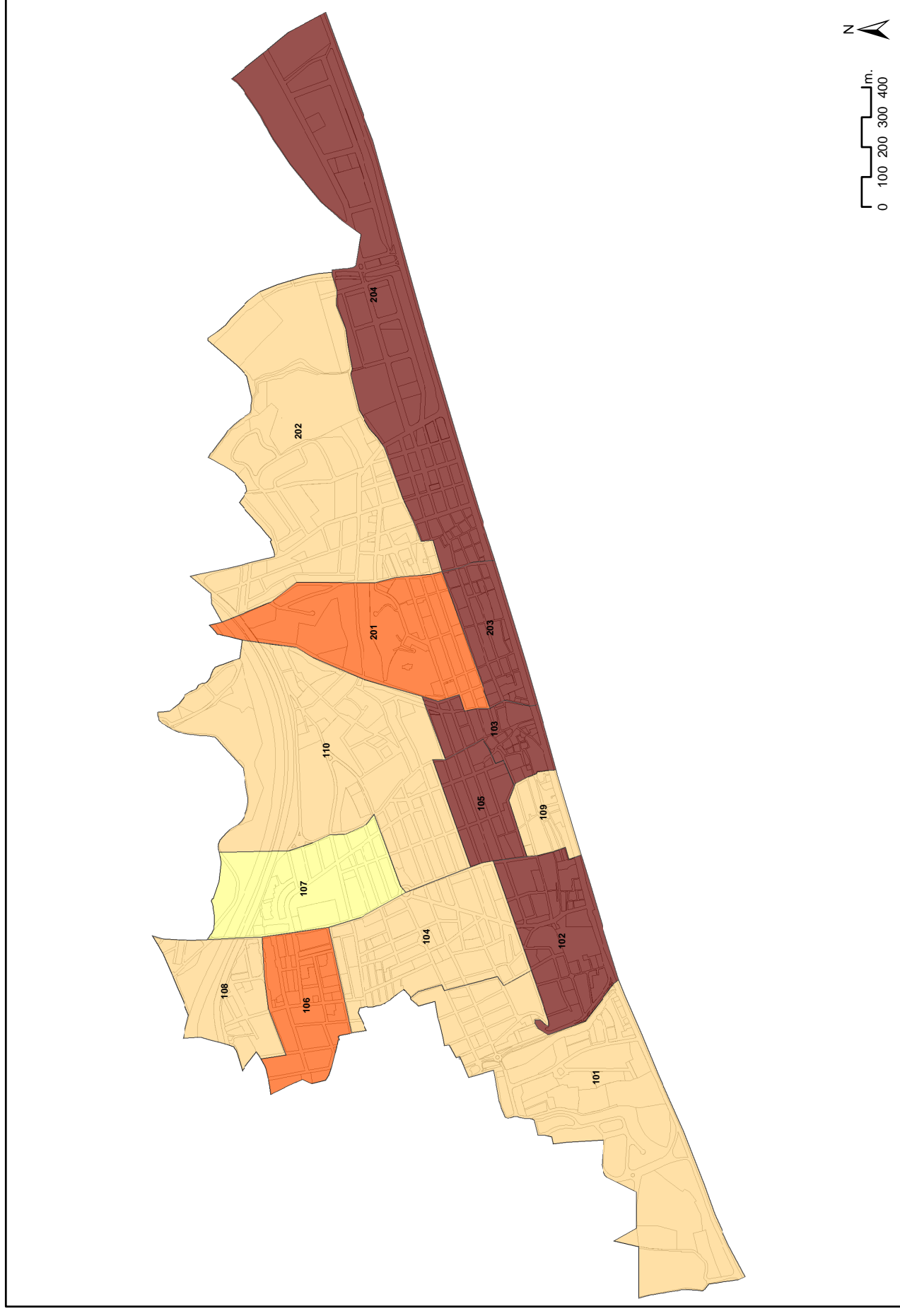
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en règim de propietat

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament del Masnou

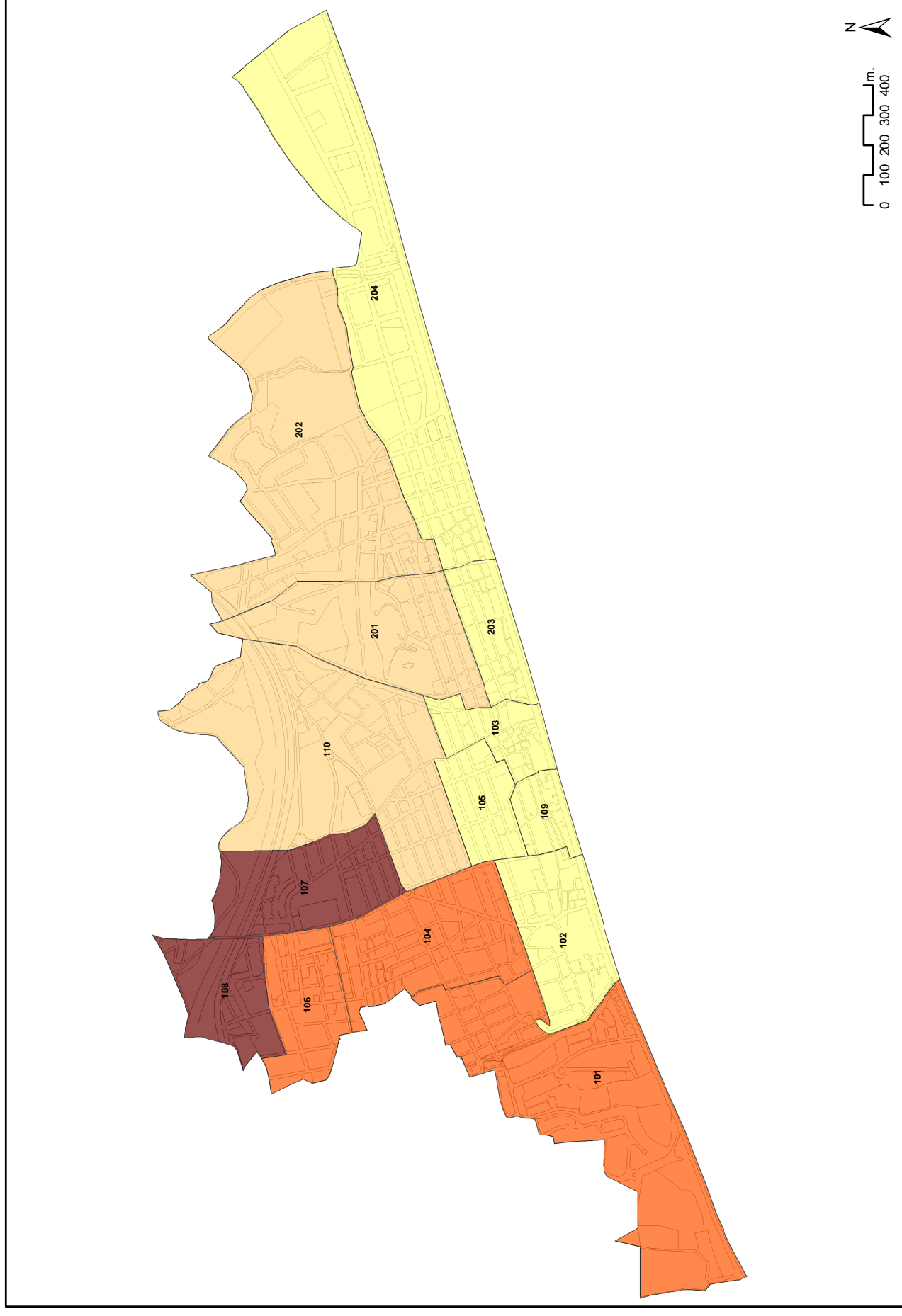
Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures SLP

Habitatges en règim de lloguer

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

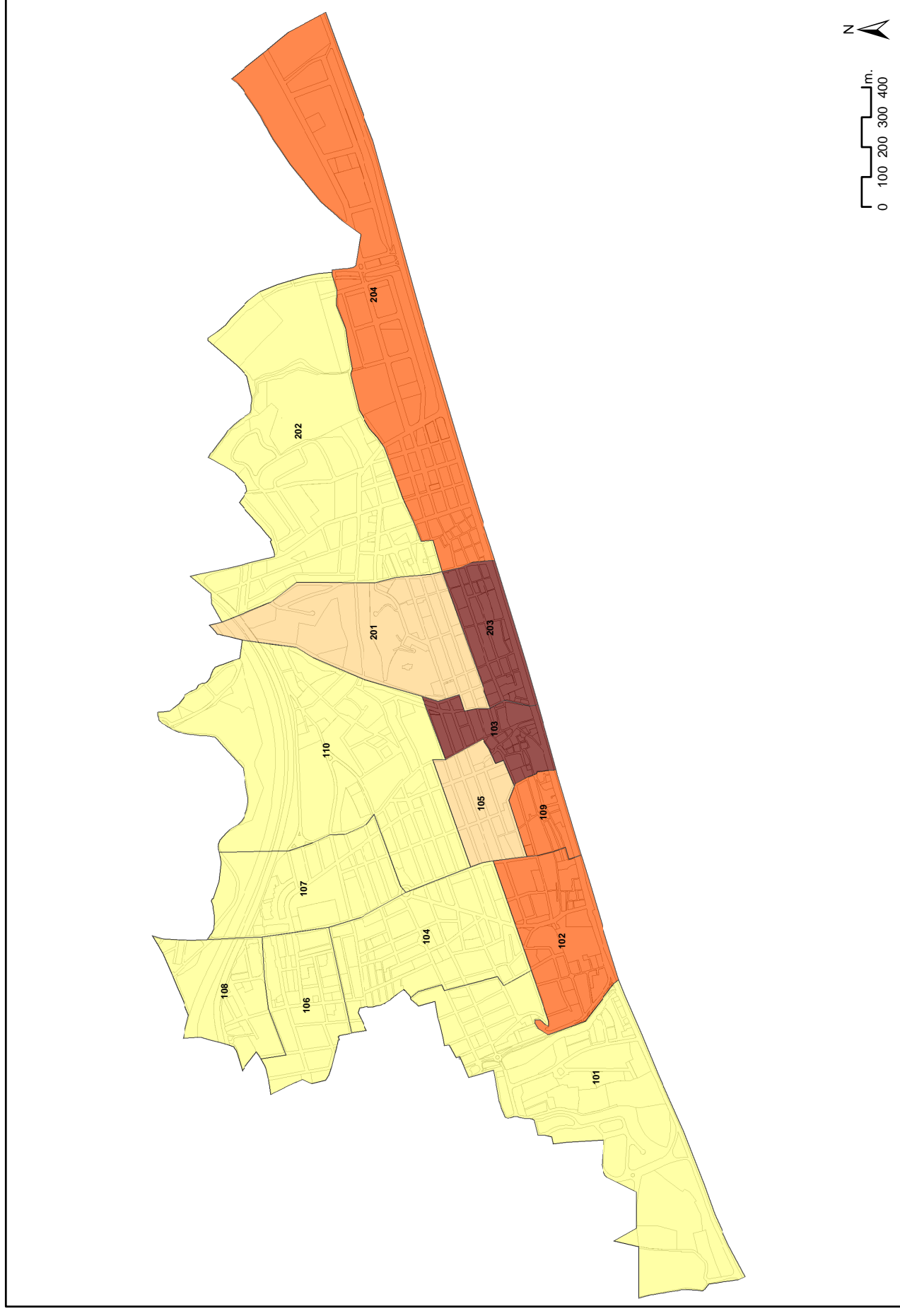
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en règim de propietat (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

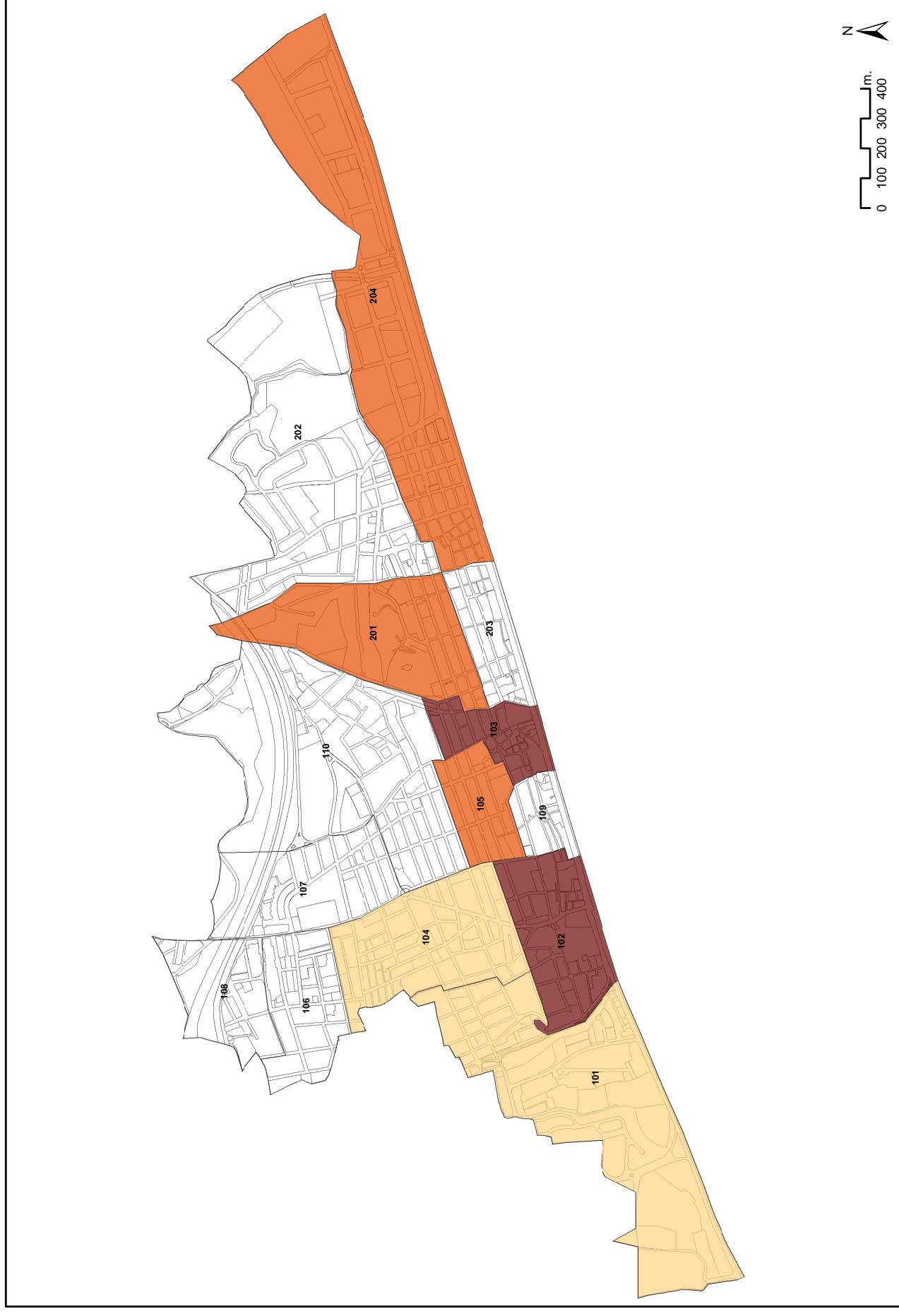
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en règim de lloguer (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

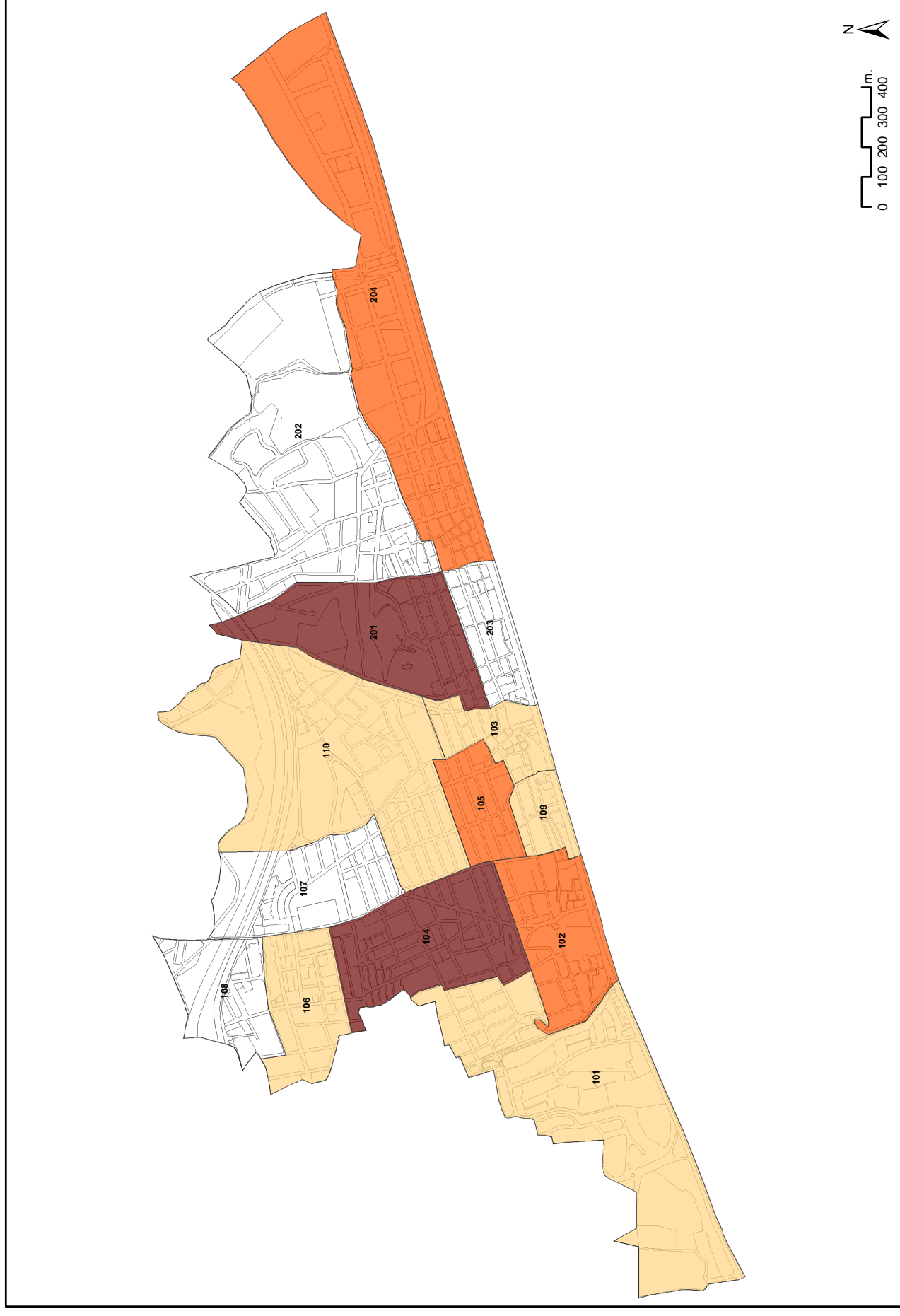
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en estat ruïnós

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

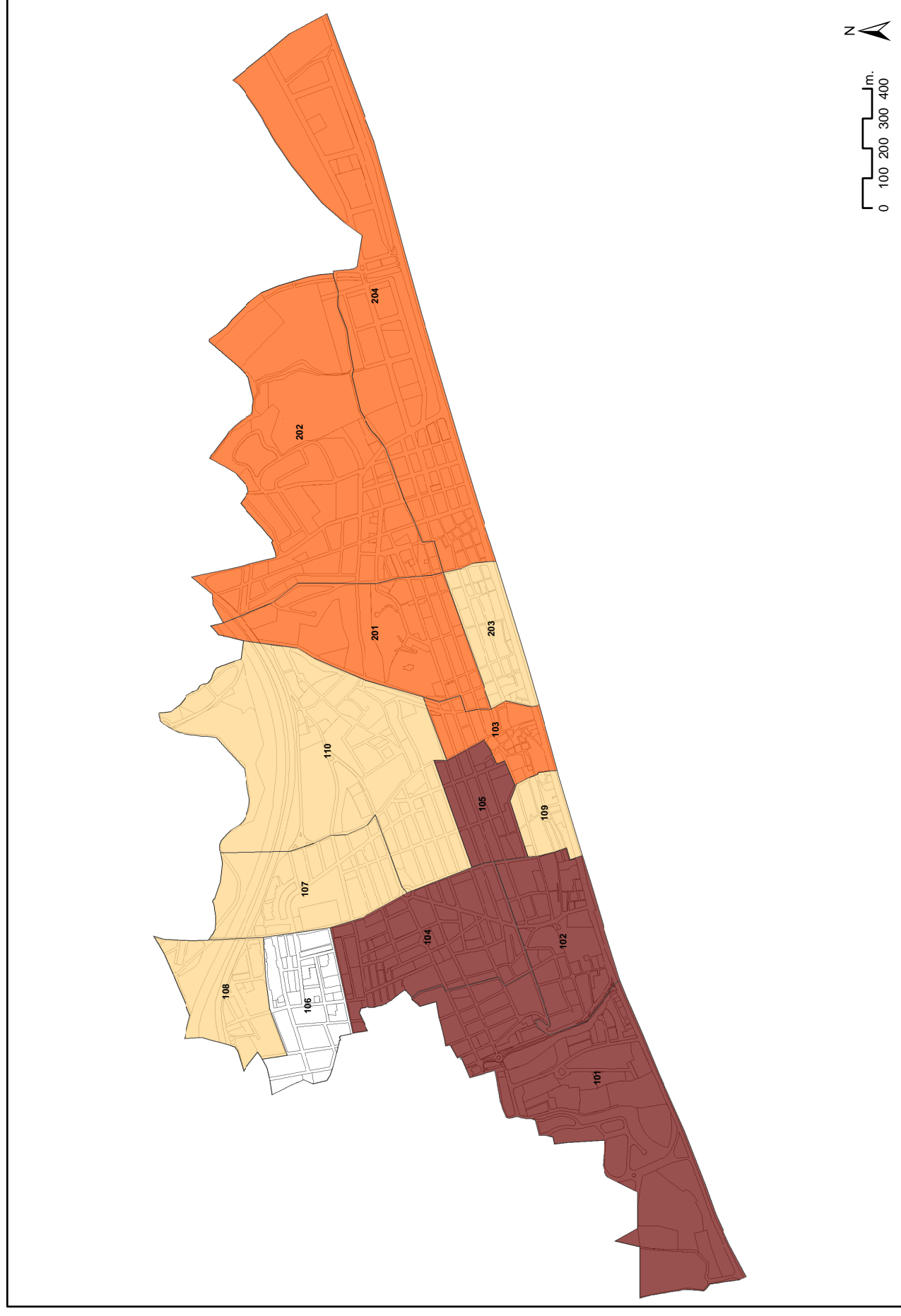
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en estat dolent

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

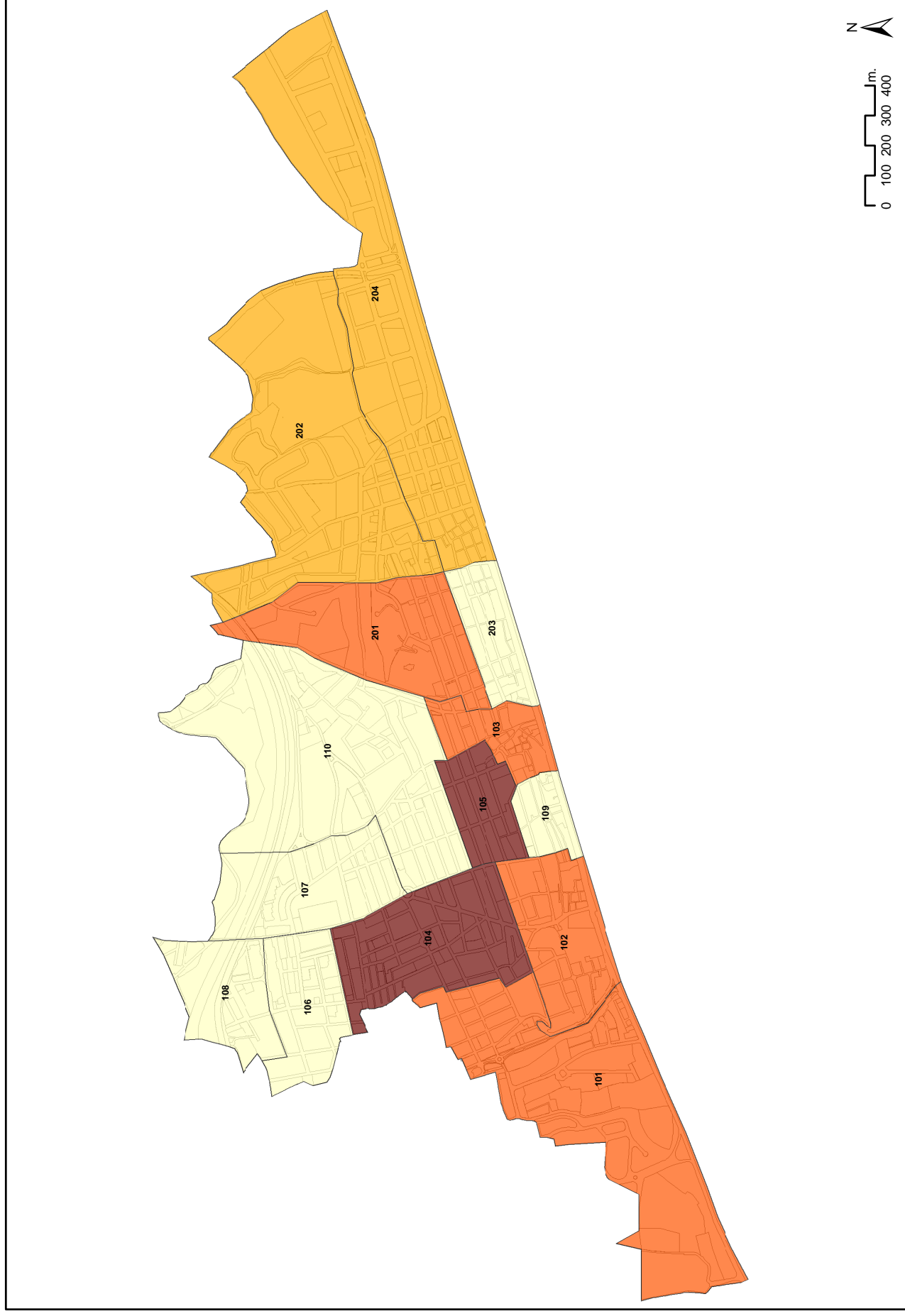
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en estat deficient

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

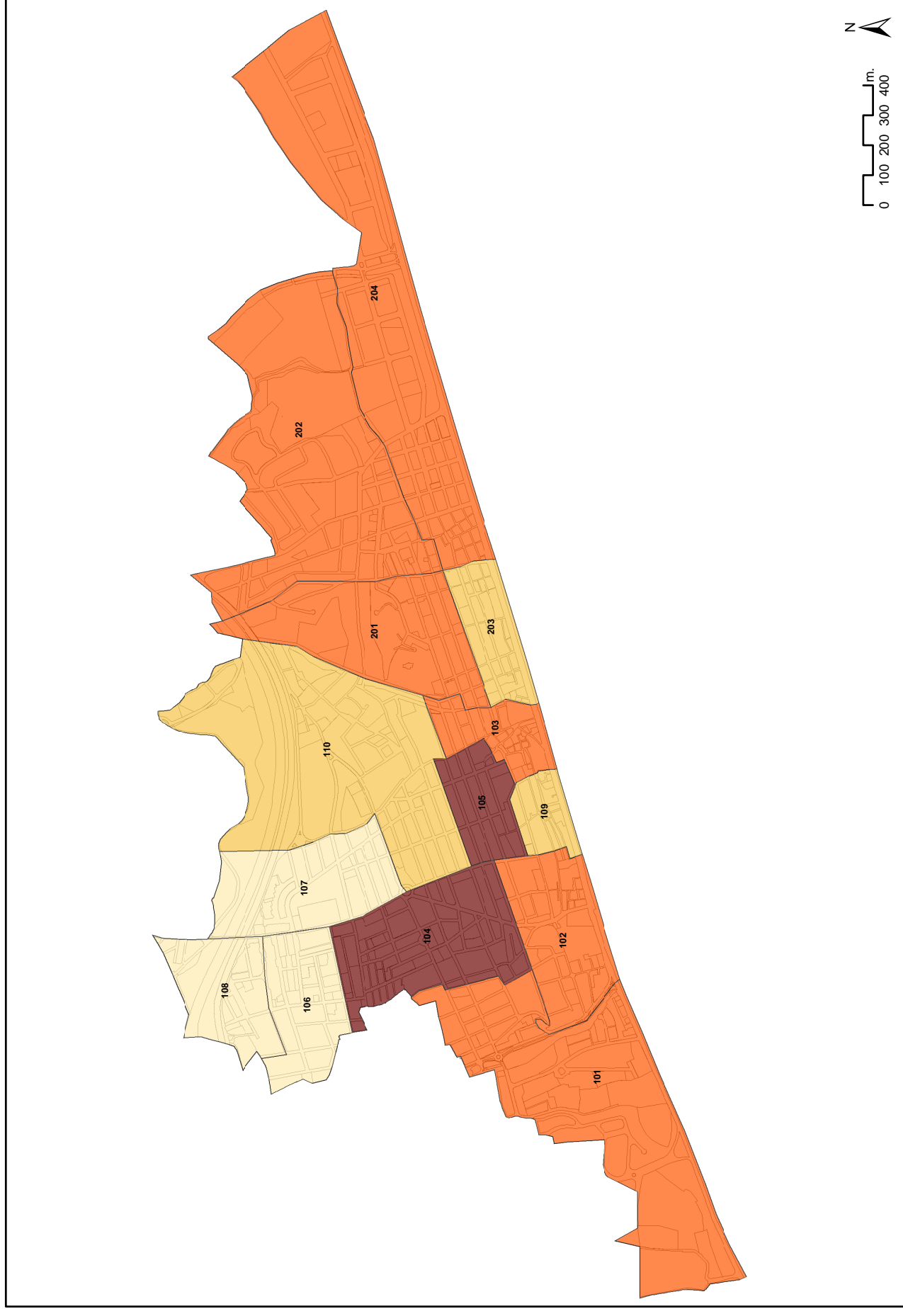
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en estat ruïnós, dolent o deficient

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges en estat ruïnós, dolent o deficient (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

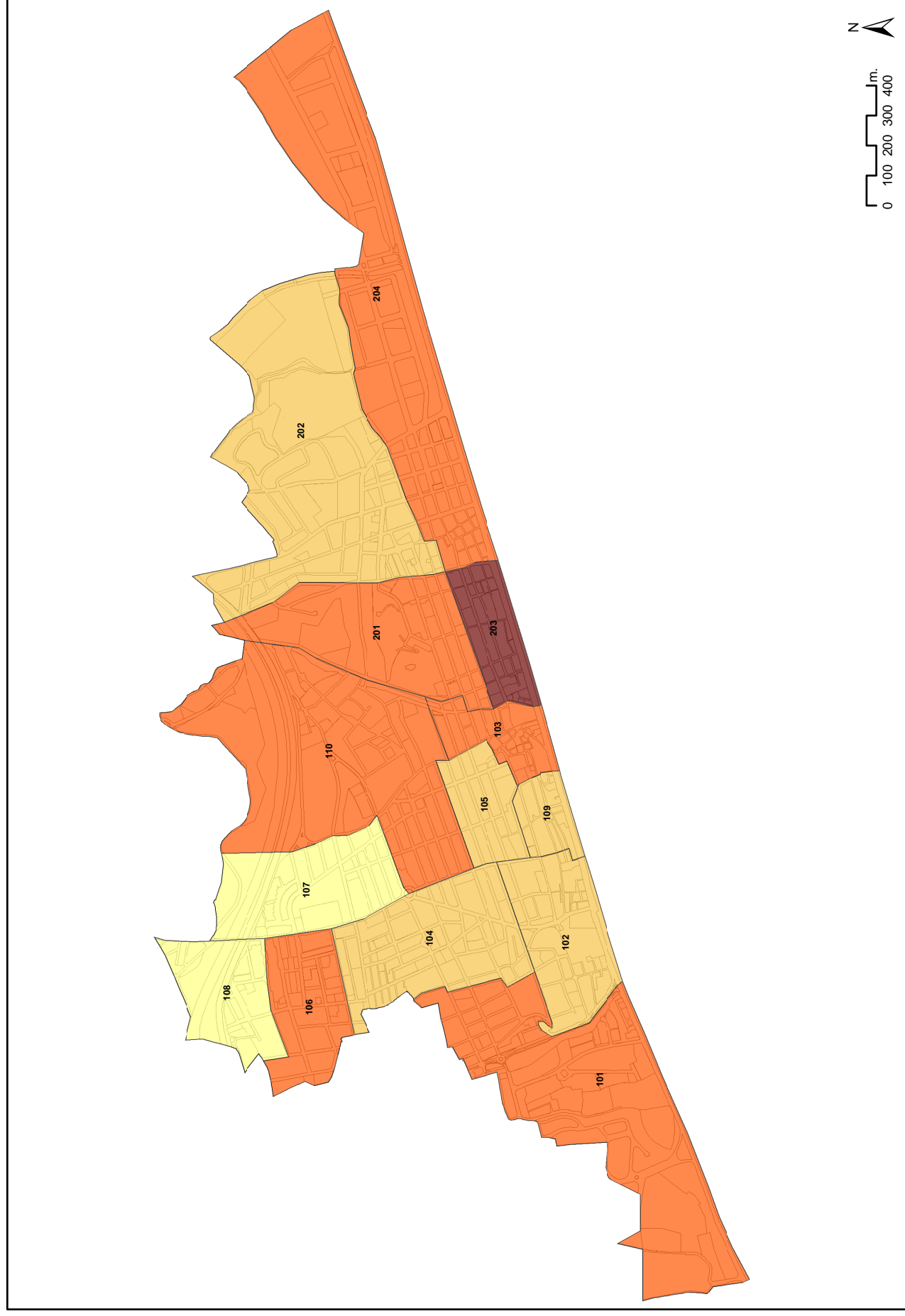
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges principals

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

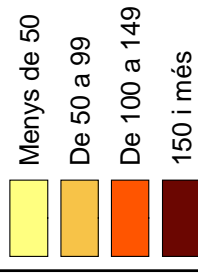
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges secundaris

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

Secundaris



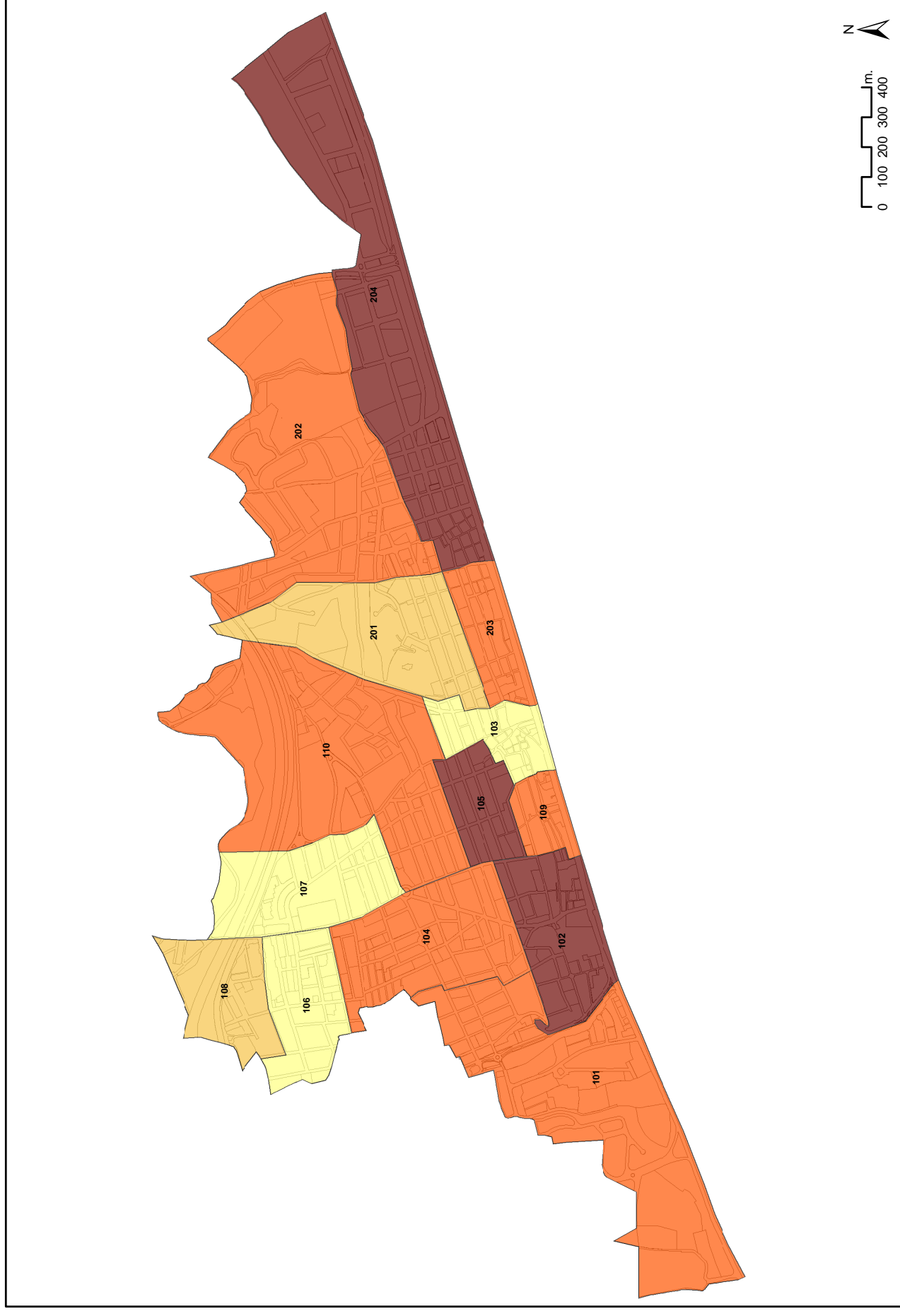
Ajuntament  **del Masnou**



**Diputació
Barcelona**
xarxa de municipis

**Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures SLP**

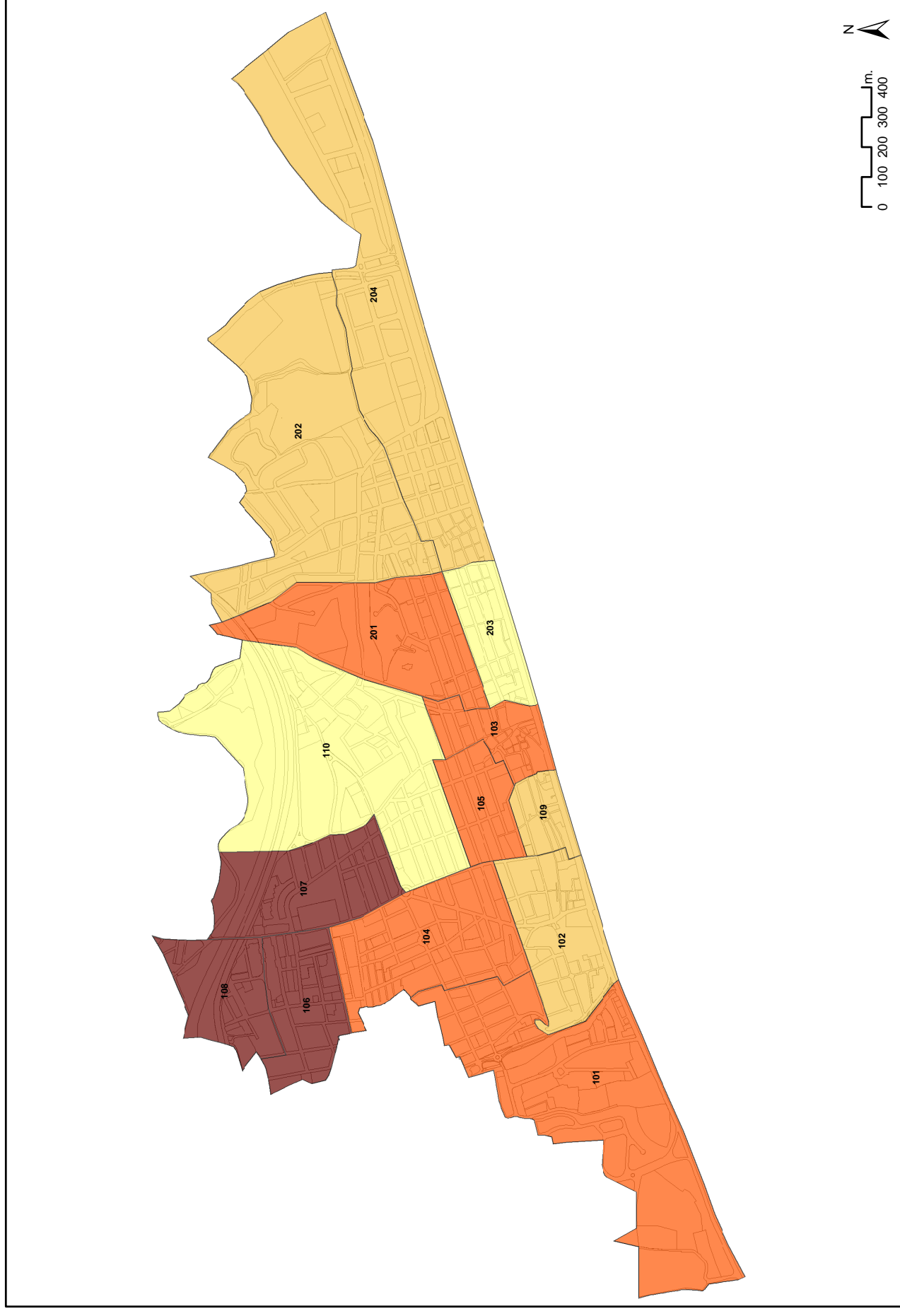
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges desocupats

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

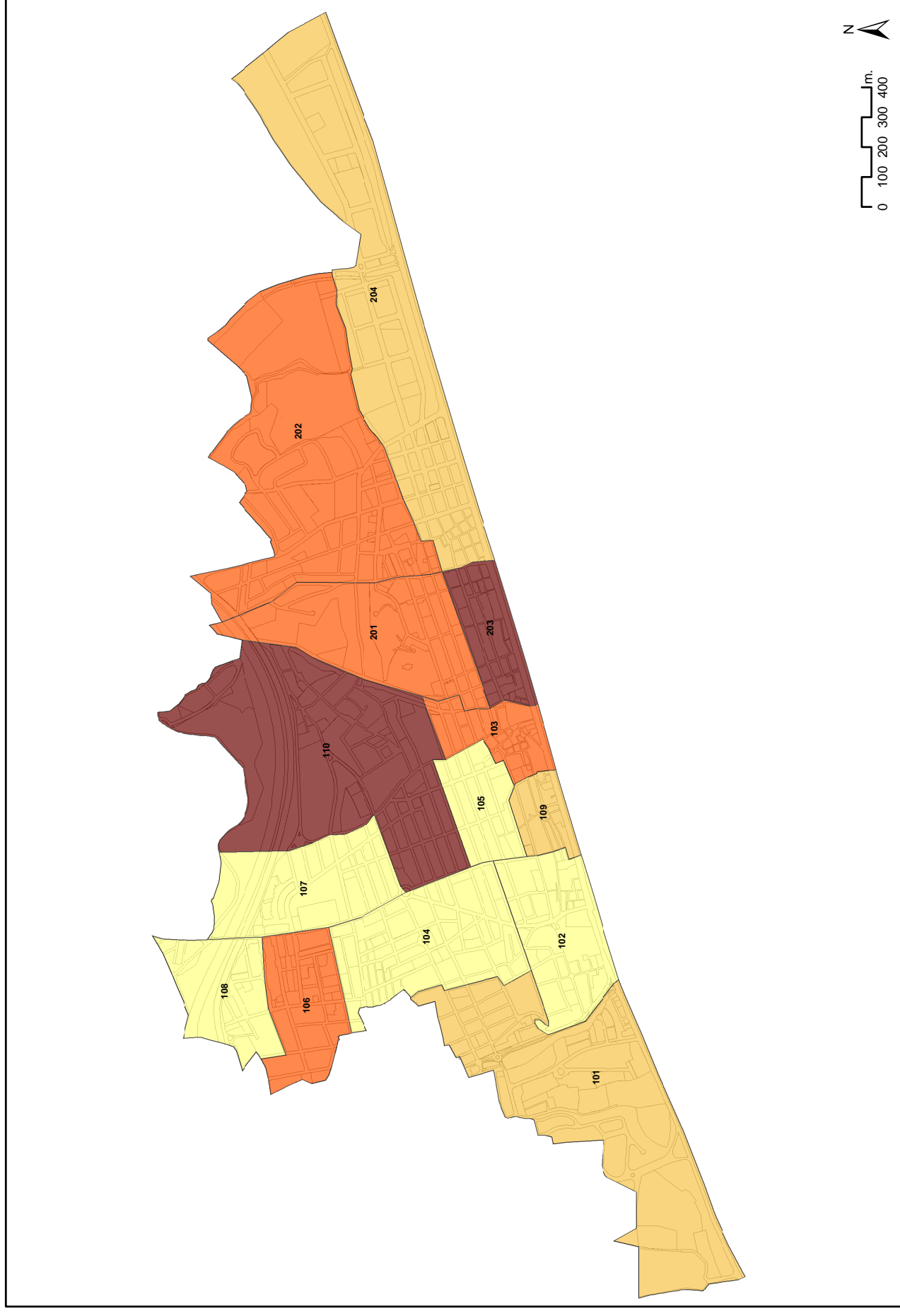
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges principals (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

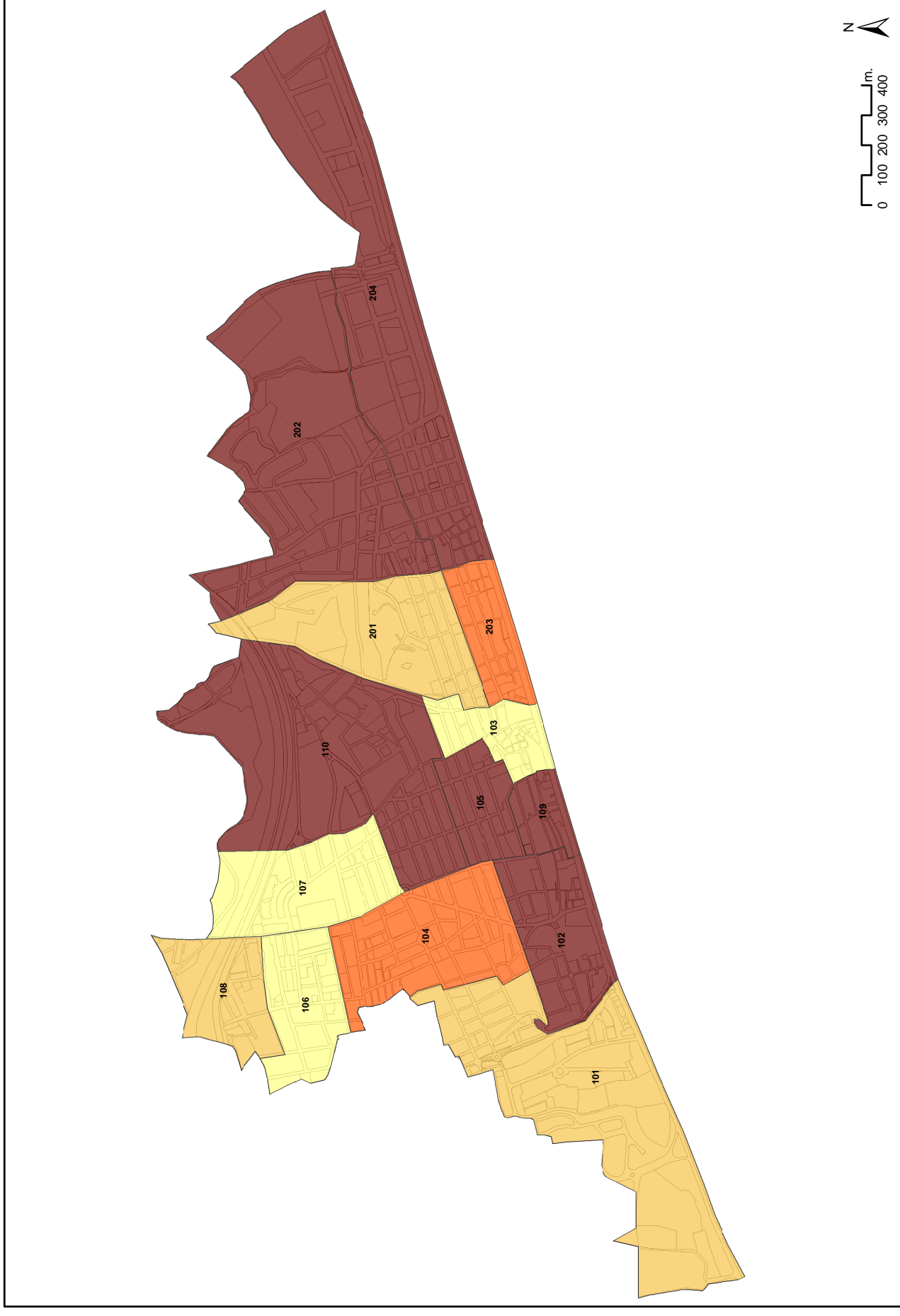
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges secundaris (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament del Masnou

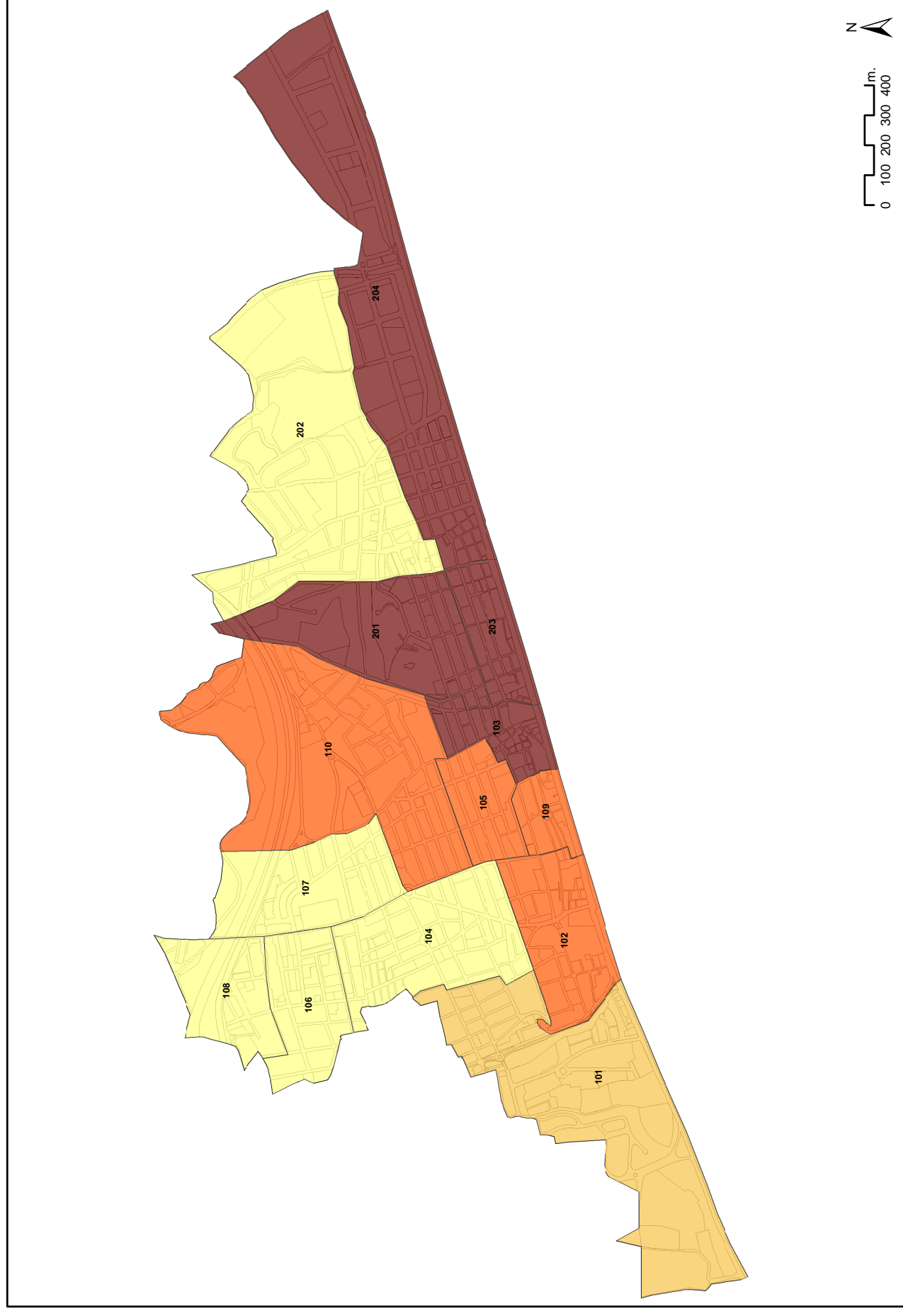
Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures SLP

Habitatges desocupats (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

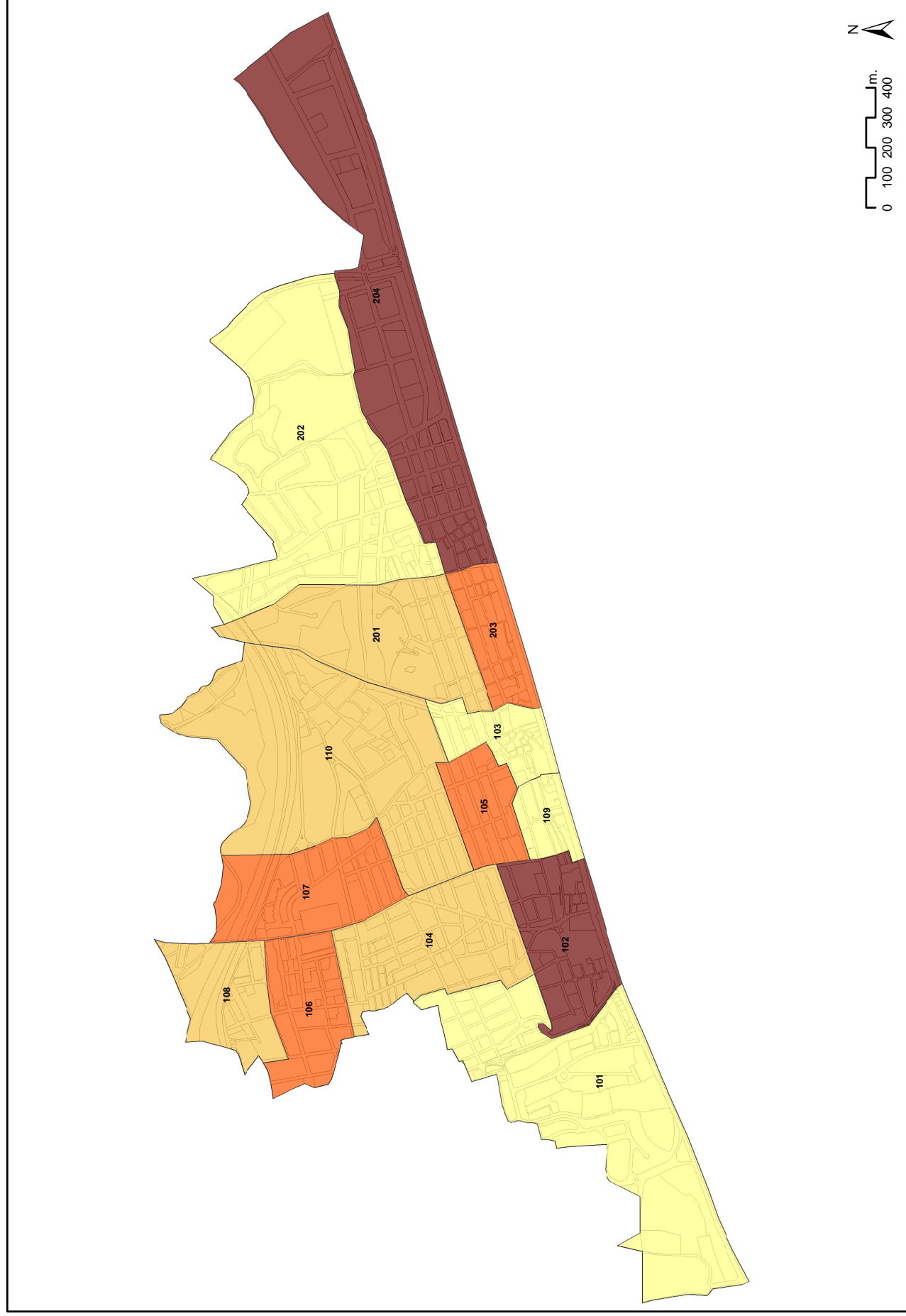
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges construïts abans de 1950

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

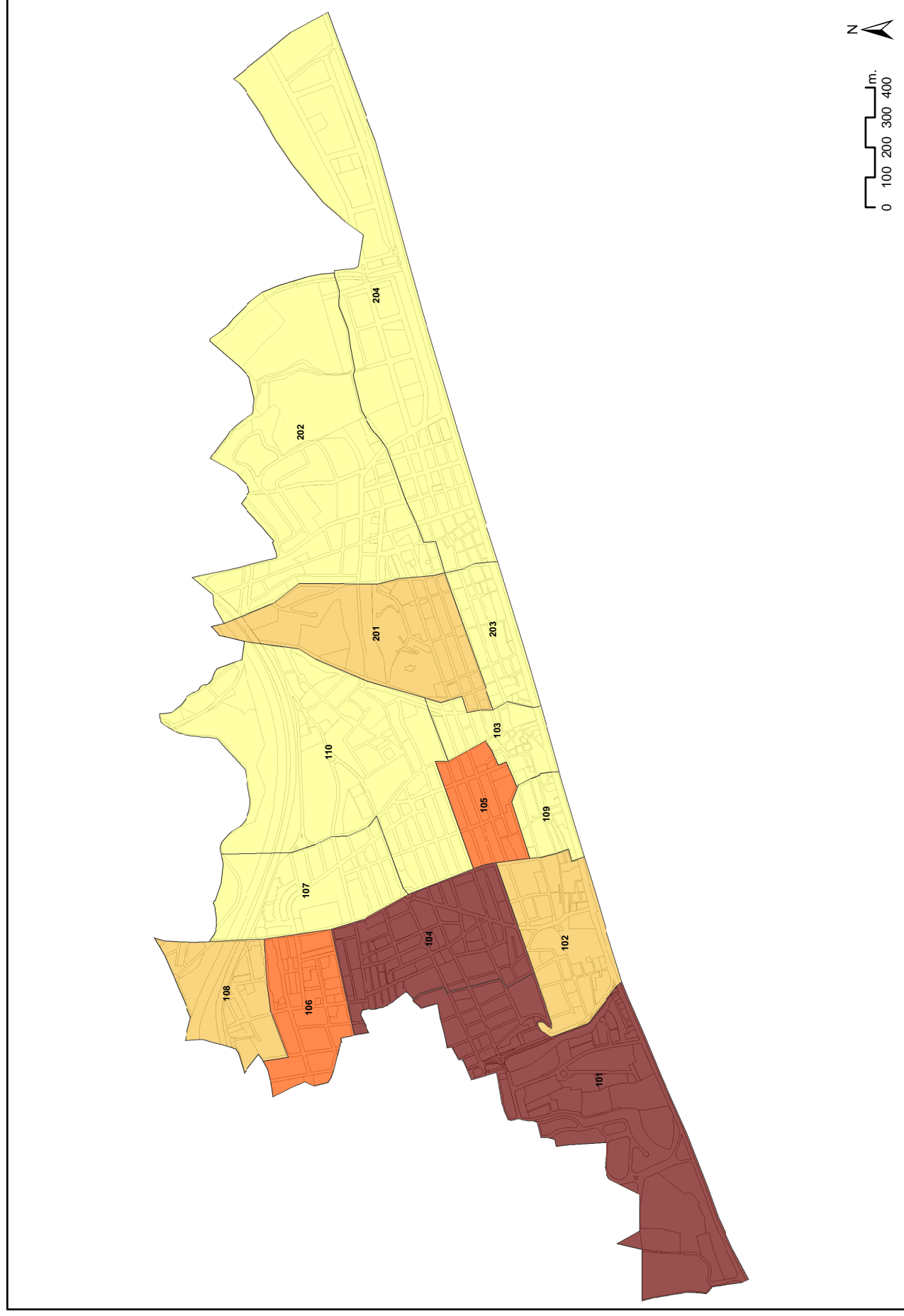
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Habitatges construïts entre 1950 i 1970

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament del Masnou

Diputació
Barcelona

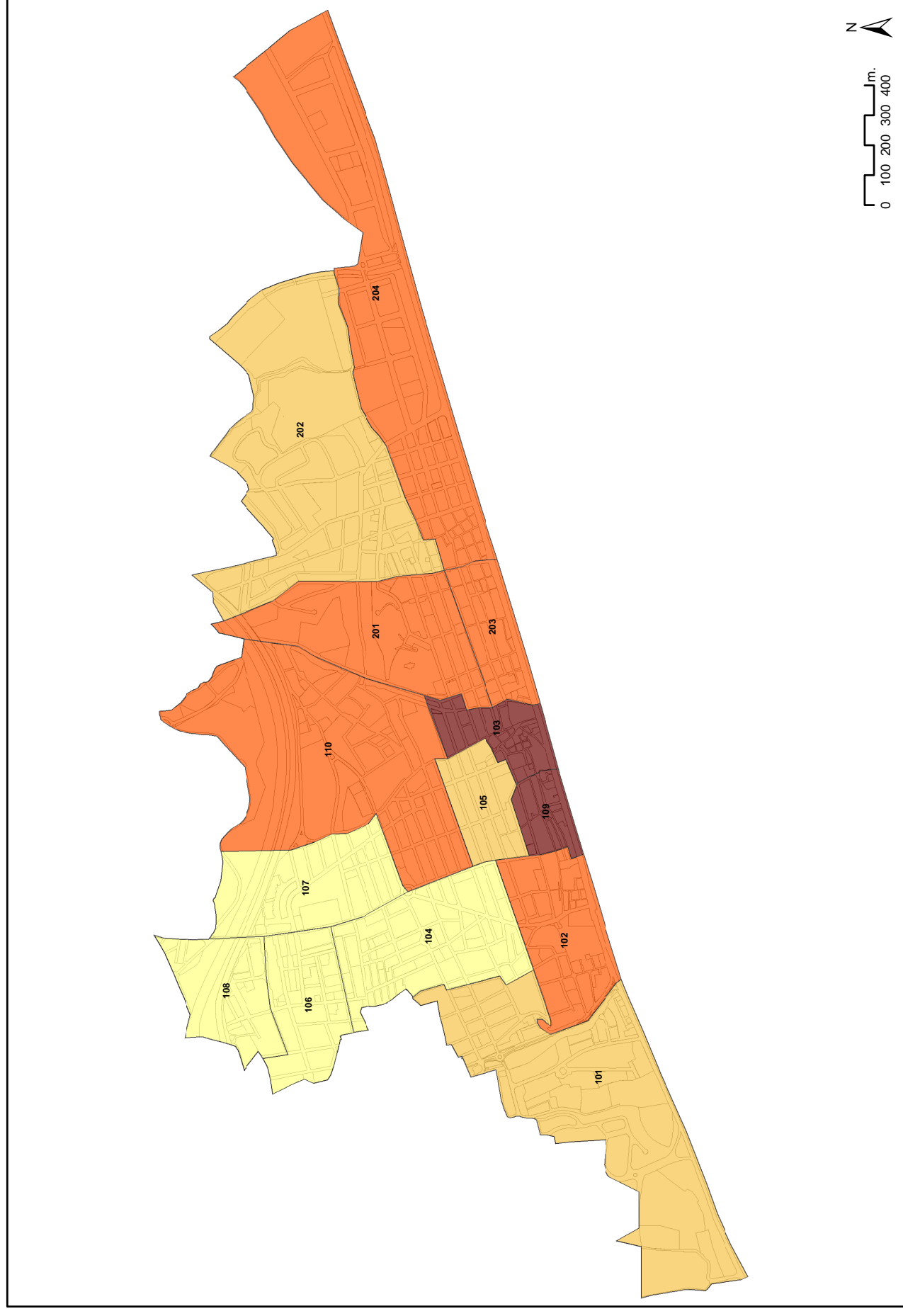
xarxa de municipis



egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures S.L.P.

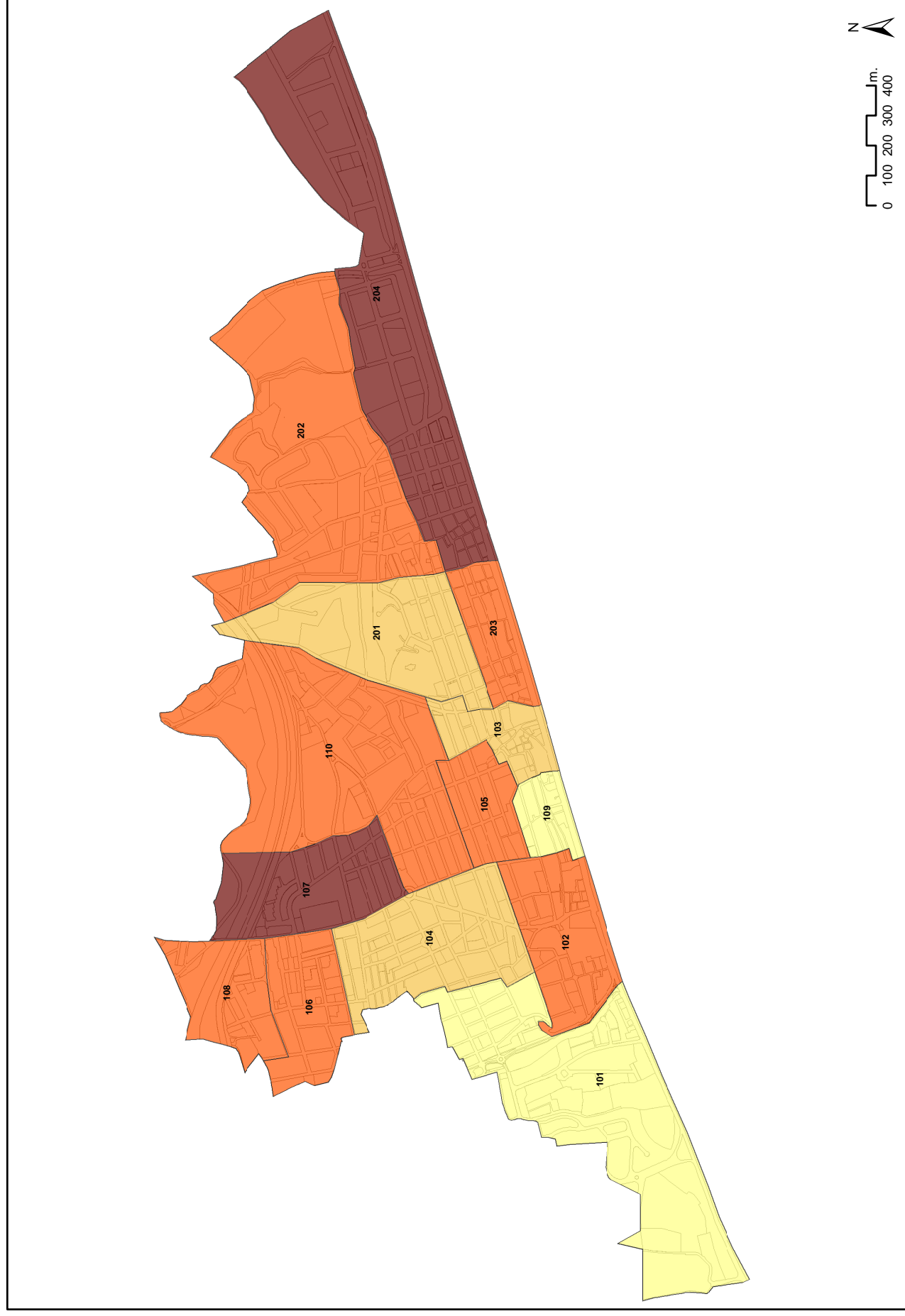
Habitatges construïts entre 1970 i 2001

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals



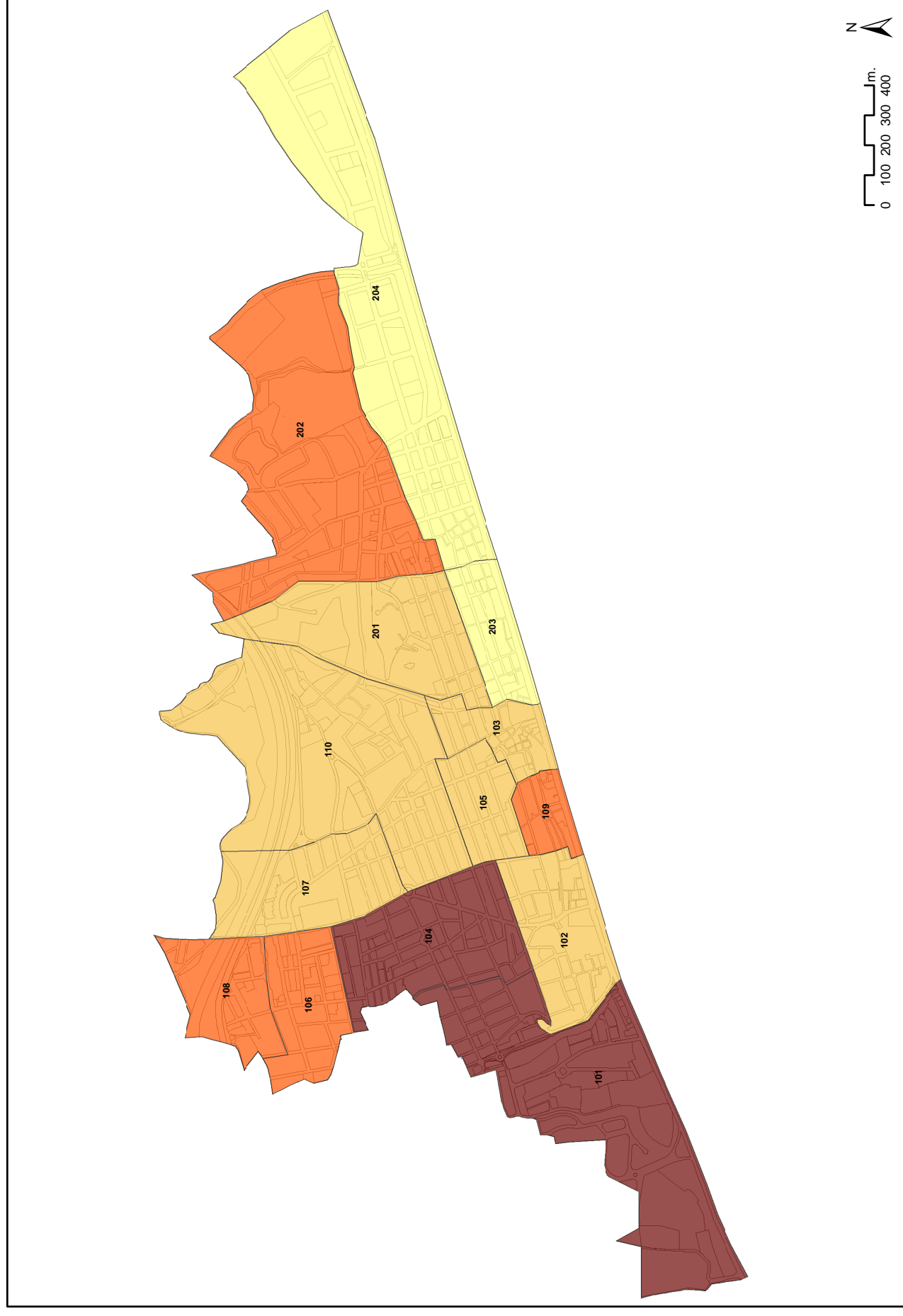
Habitatges construïts abans de 1950 (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

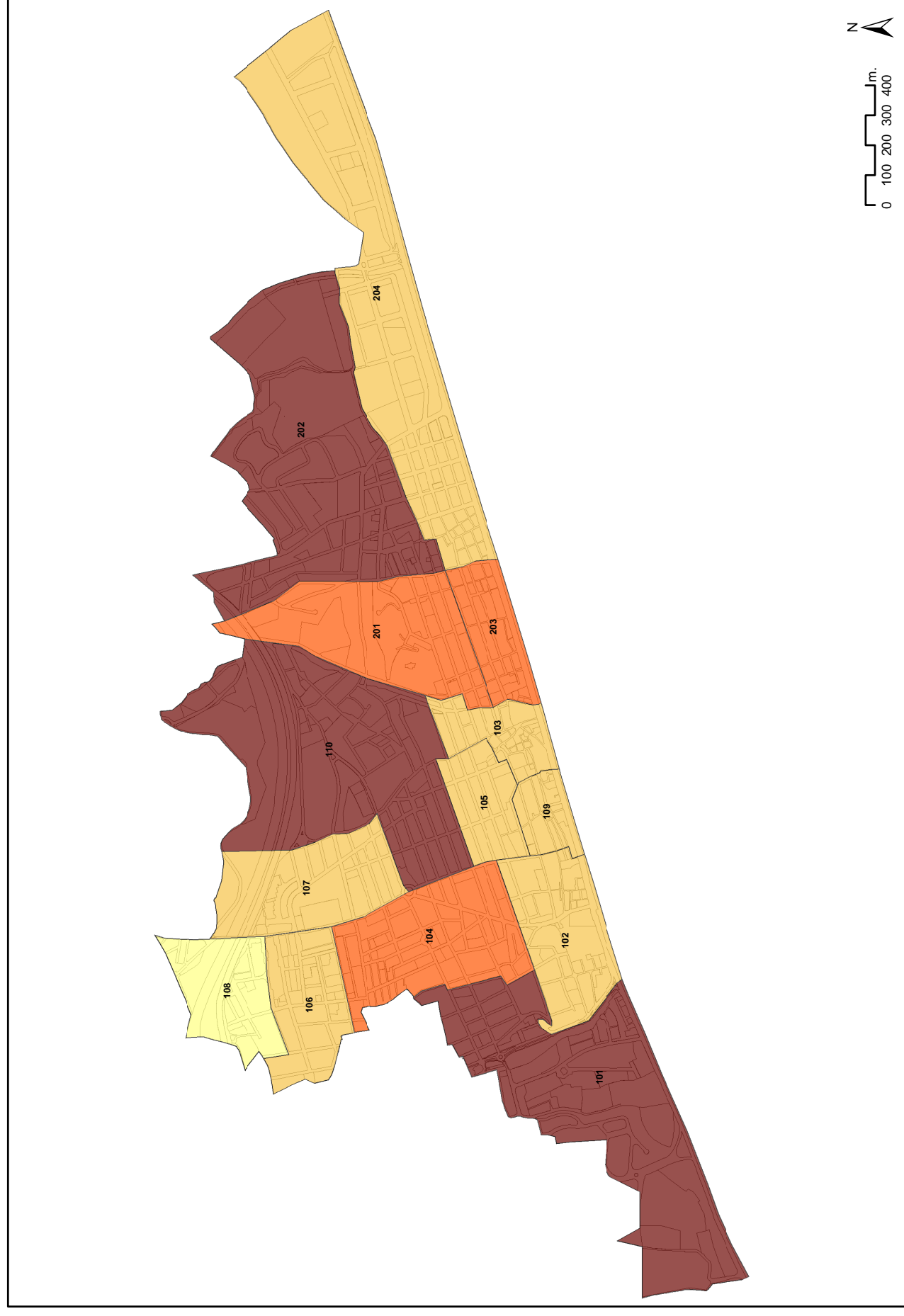


Habitatges construïts entre 1950 i 1970 (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament  del Masnou

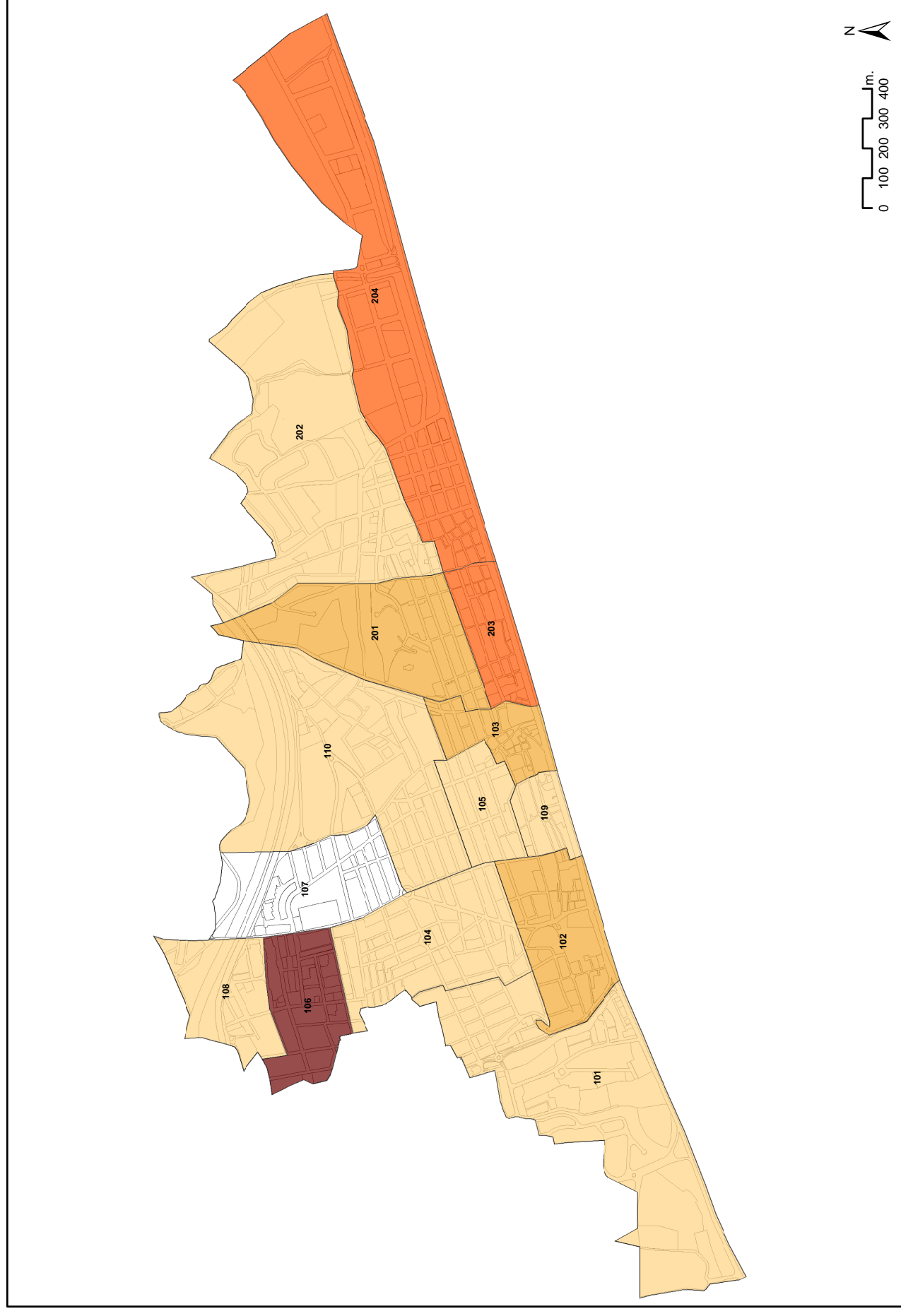
 **Diputació
Barcelona**
xarxa de municipis

egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures SLP

Superfície útil dels habitatges

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament
del Masnou

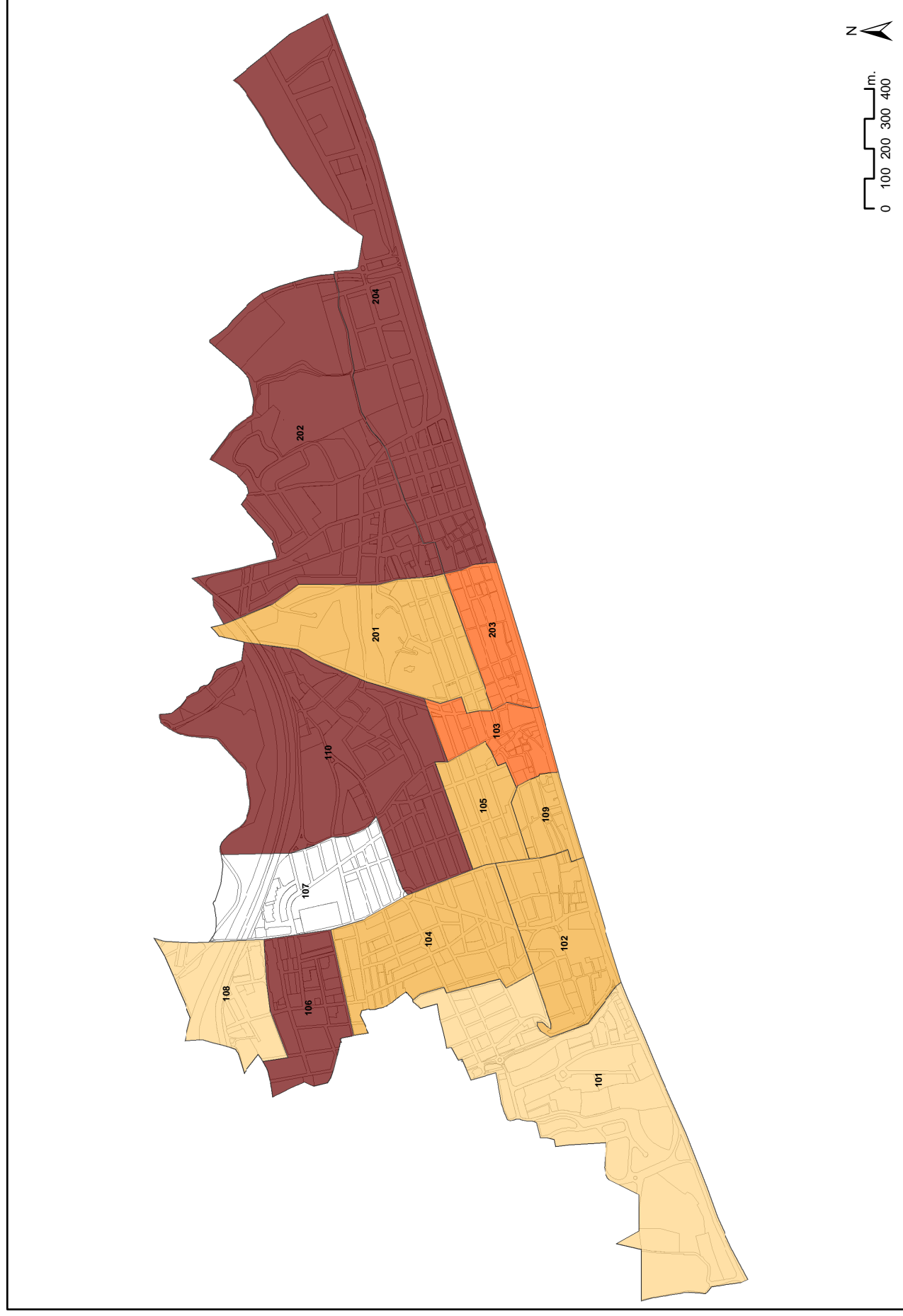
Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures SLP

Habitatges en 4rt a planta o més sense ascensor

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament del Masnou

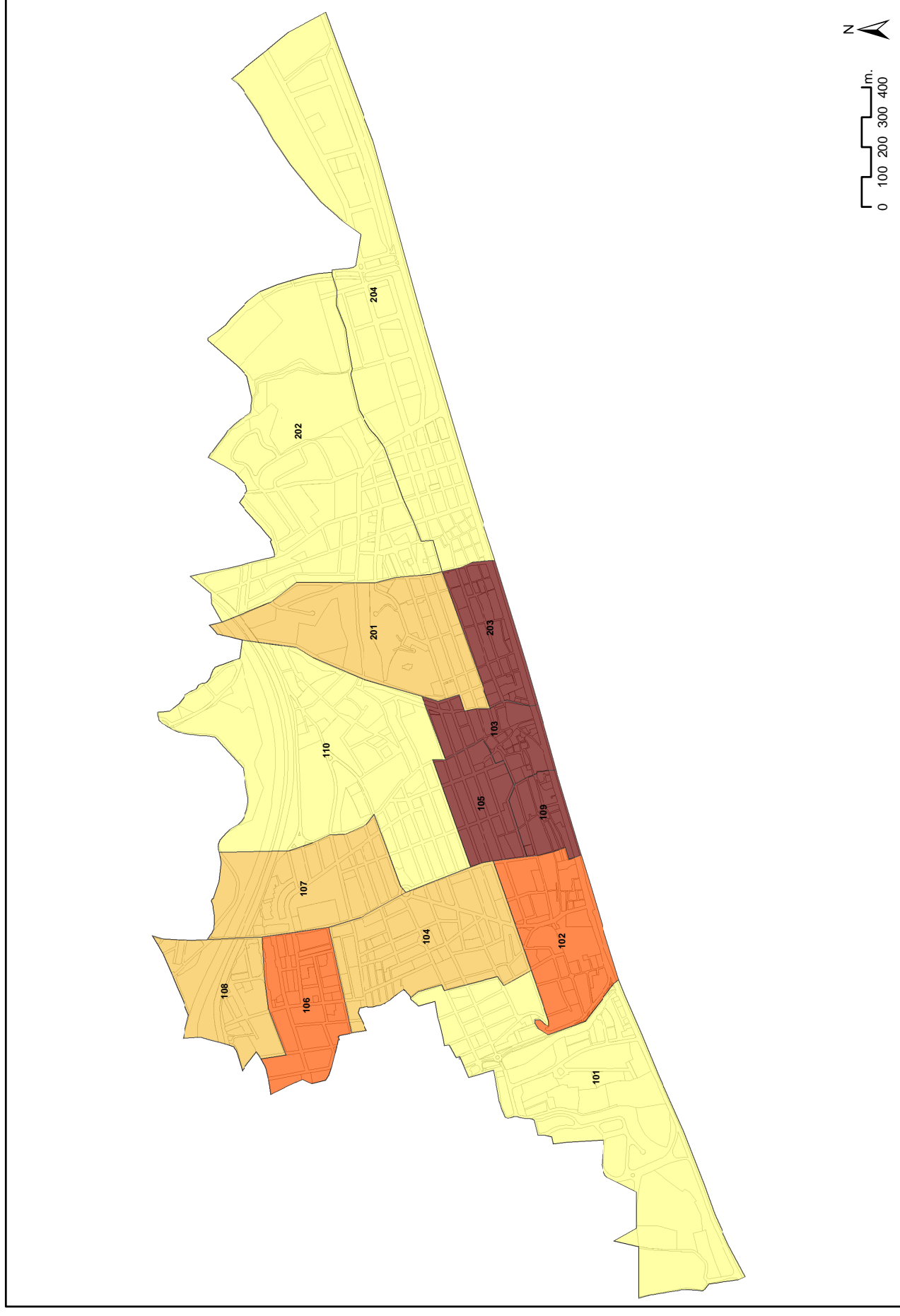
Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures SLP

Habitatges en 4rt a planta o més sense ascensor (%)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Ajuntament del Masnou

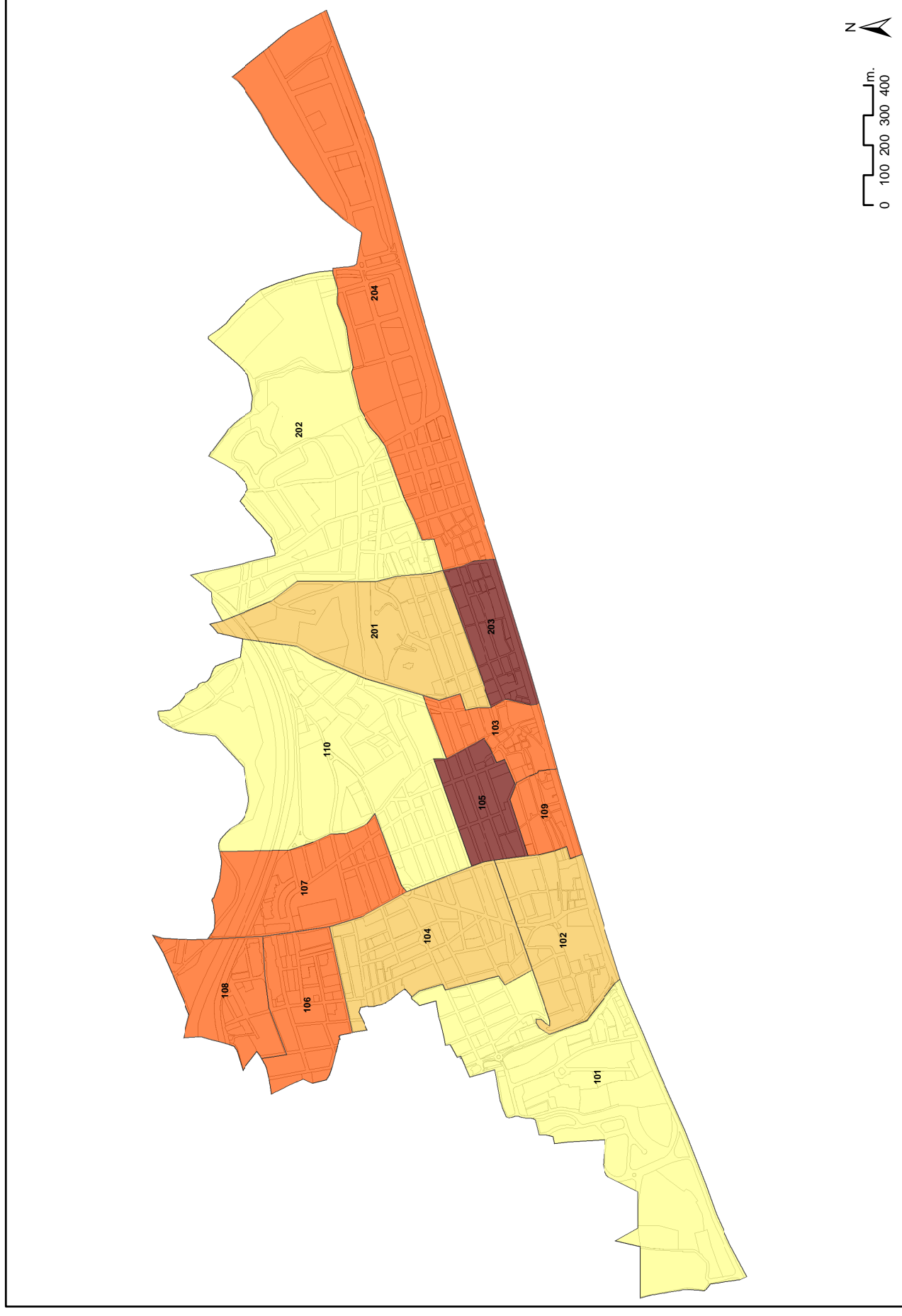
Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

egi
Enginyeria i Gestió
d'Infraestructures S.L.P.

Densitat bruta d'habitatges (hab/hac)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU. 2009-2014



Densitat neta d'habitatges (hab/hac)

Font: Cens 2001 (INE). Unitat geogràfica: seccions censals

3. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

PLA ESPECIAL 1 "POMPEU FABRA"

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

Sigla	Via	Nº
ADREÇA		0 — 0
BARRI	POMPEU FABRA	MUNICIPI El Masnou

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	0,00	ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	RESIDENCIAL
CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	13e

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL

TOM LLIBRE FOLI

SUP. SOLAR (m2) 0,00

SUP. EDIFICACIÓ (m2) 0,00

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIO 10%	
DOCUMENT	CONVENI	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA	17/06/2005	
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD. SUP. SOLAR (m2) 0,00 SUP. EDIFICACIÓ (m2) 0,00

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL

COMPTABILITAT

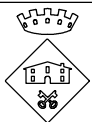
PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

COMpte 242 APROFITAMENTS URBANÍSTICS

VALOR SOLAR (€) 345805,42

VALOR EDIFICACIÓ (€) 0,00

INCIDÈNCIES

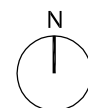
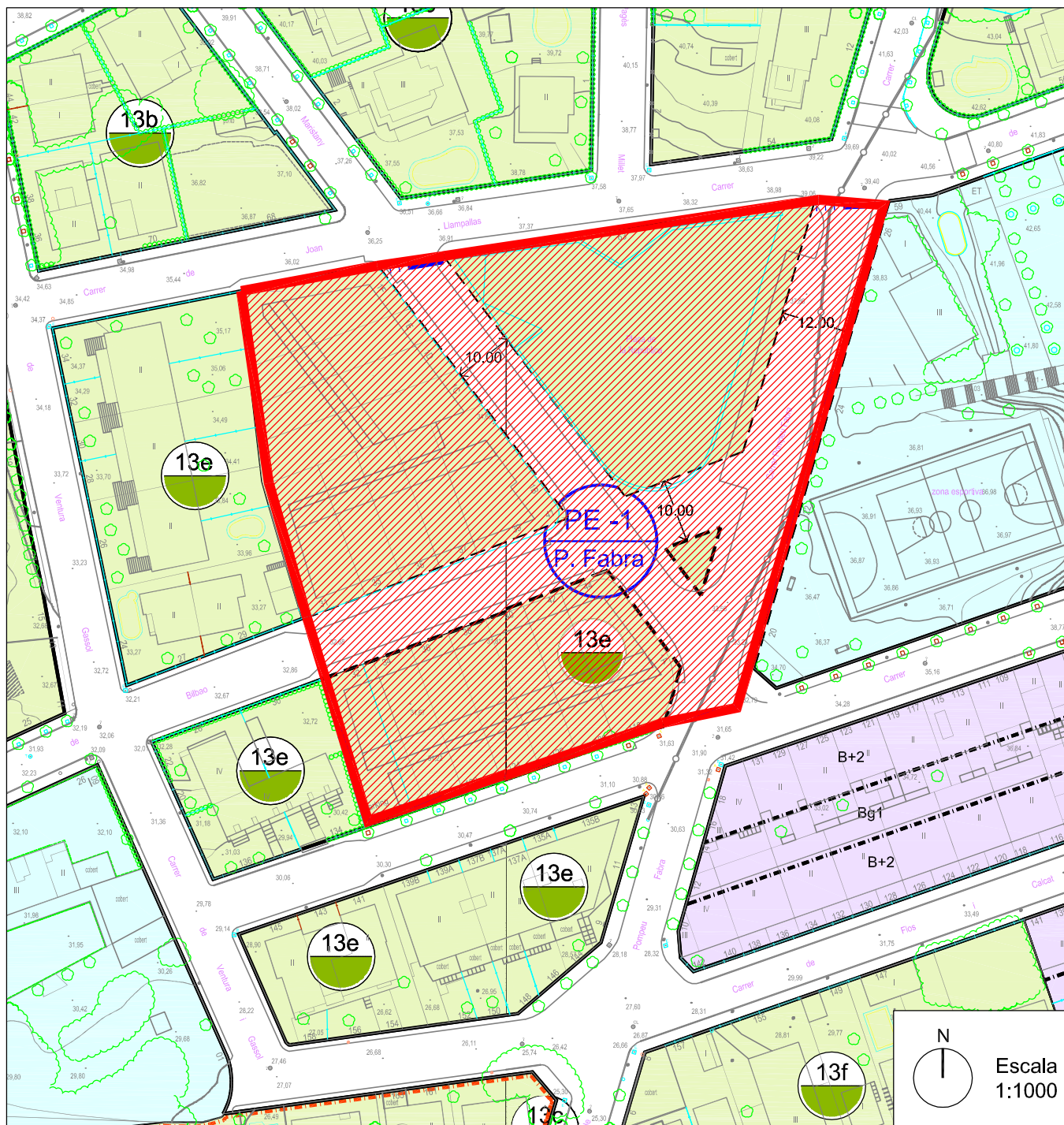


AJUNTAMENT DEL MASNOU

OFICINA TÈCNICA D'URBANISME PLA GENERAL DEL MASNOU

A.D. 13/12/2000 A.D.T.R. 19/09/2001 | D.O.G.C. 3506-05/11/2001

Adreça: Pla especial 1 "Pompeu Fabra".

Escala
1:1000

<p>Sistema de Comunicacions</p> <p>1a Xarxa viària territorial 1b Xarxa viària bàsica 1c Xarxa viària secundària 1d Xarxa viària urbana 1e Xarxa de camins rurals 1f Protecció del sistema viari 1g Xarxa ferroviària</p> <p>Sistema Hidrològic i litoral</p> <p>2a Rieres i torrents 2b Protecció del sistema hidrològic 2c Platja 2d Sistema portuari</p>	<p>Sistema de serveis tècnics</p> <p>Sistema d'espais lliures</p> <p>Sistema d'Equipaments</p> <p>5a Equipament sense ús definit 5b Equipament educatiu 5c Equipament sanitari-assistencial 5d Equipament sociocultural 5e Equipament esportiu 5f Equipament administratiu 5g Equipament de serveis urbans 5h Equipament polivalent</p>	<p>Zona de Casc Antic</p> <p>Subzona 10a Casc antic genèric Subzona 10b Casc antic (cases d'en Pulg)</p> <p>Zona de Volumetria Definida</p> <p>Subzona 11a procedent Pla parcial o Ordenació lla Subzona 11b conjunt consolidat Subzona 11c volumetria ordenada en el P. Parcial P. Especial o E. de Detall corresponent</p> <p>Zona d'Exemple</p> <p>Subzona 12a Illes de doble línia Subzona 12b Illes amb pati interior - Tipus 1 Subzona 12c Illes amb pati interior - Tipus 2</p>	<p>Zona de Ciutat Jardi</p> <p>Subzona 13a Intensiva plurifamiliar genèrica Subzona 13a-1 Intensiva plurifamiliar tipus 1</p> <p>Subzona 13b Intensiva unifamiliar</p> <p>Subzona 13c Semintensiva unifamiliar genèrica Subzona 13c-1 Semintensiva unifamiliar tipus 1 Subzona 13c-2 Semintensiva unifamiliar tipus 2 Subzona 13c-3 Semintensiva unifamiliar tipus 3</p> <p>Subzona 13d Extensiva unifamiliar</p> <p>Subzona 13e Intensiva arboritzada Subzona 13e-1 Intensiva arboritzada tipus 1</p> <p>Subzona 13f Semintensiva arboritzada genèrica Subzona 13f-1 Semintensiva arboritzada tipus 1 Subzona 13f-2 Semintensiva arboritzada tipus 2</p> <p>Subzona 13g Extensiva arboritzada</p>	<p>Zona Industrial</p> <p>Subzona 14a Urbana Subzona 14a-1 Urbana Tipus 1 Subzona 14b Aïllada Intensiva Subzona 14b-1 Aïllada Intensiva tipus 1 Subzona 14b-2 Aïllada Intensiva tipus 2 Subzona 14b-3 Aïllada Intensiva tipus 3 Subzona 14b-4 Aïllada Intensiva tipus 4</p> <p>Zona Industrial - Terciària</p>	<p>Zones Especials</p> <p>Subzona 16a Front Marítim Subzona 16b Serveis i terciària</p> <p>Zona Rural</p> <p>Subzona 20a Ús agrícola-ranader Subzona 20b Zona Interès paisagístic Subzona 20c Recuperació forestal</p>
---	--	---	---	--	--

Immobles, àmbits jardins i conjunts

PLA PARCIAL 10 "LLEVANT COLOMINA"

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via	Nº
ADREÇA	C	A	0 — 0
BARRI	CASC URBA		MUNICIPI EL MASNOU

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	2.444,65	ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	RESIDENCIAL
CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBANITZABLE	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	11a

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL		16122			
TOM	3667	LLIBRE	383	FOLI	178
SUP. SOLAR (m2)		2.444,65			
SUP. EDIFICACIÓ (m2)		0,00			
D.R. A FAVOR					
D.R. GRAVEN EL BÈ					
D.P. CONSTITUÏTS					

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIO 10%	
DOCUMENT	NOTA SIMPLE	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA	22/09/2005	
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.	SUP. SOLAR (m2) 0,00	SUP. EDIFICACIÓ (m2) 0,00
-----------	----------------------	---------------------------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI
MS31A1 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL

COMPTABILITAT
PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
COMpte 240 TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI

VALOR SOLAR (€) 718727,1
VALOR EDIFICACIÓ (€) 0,00

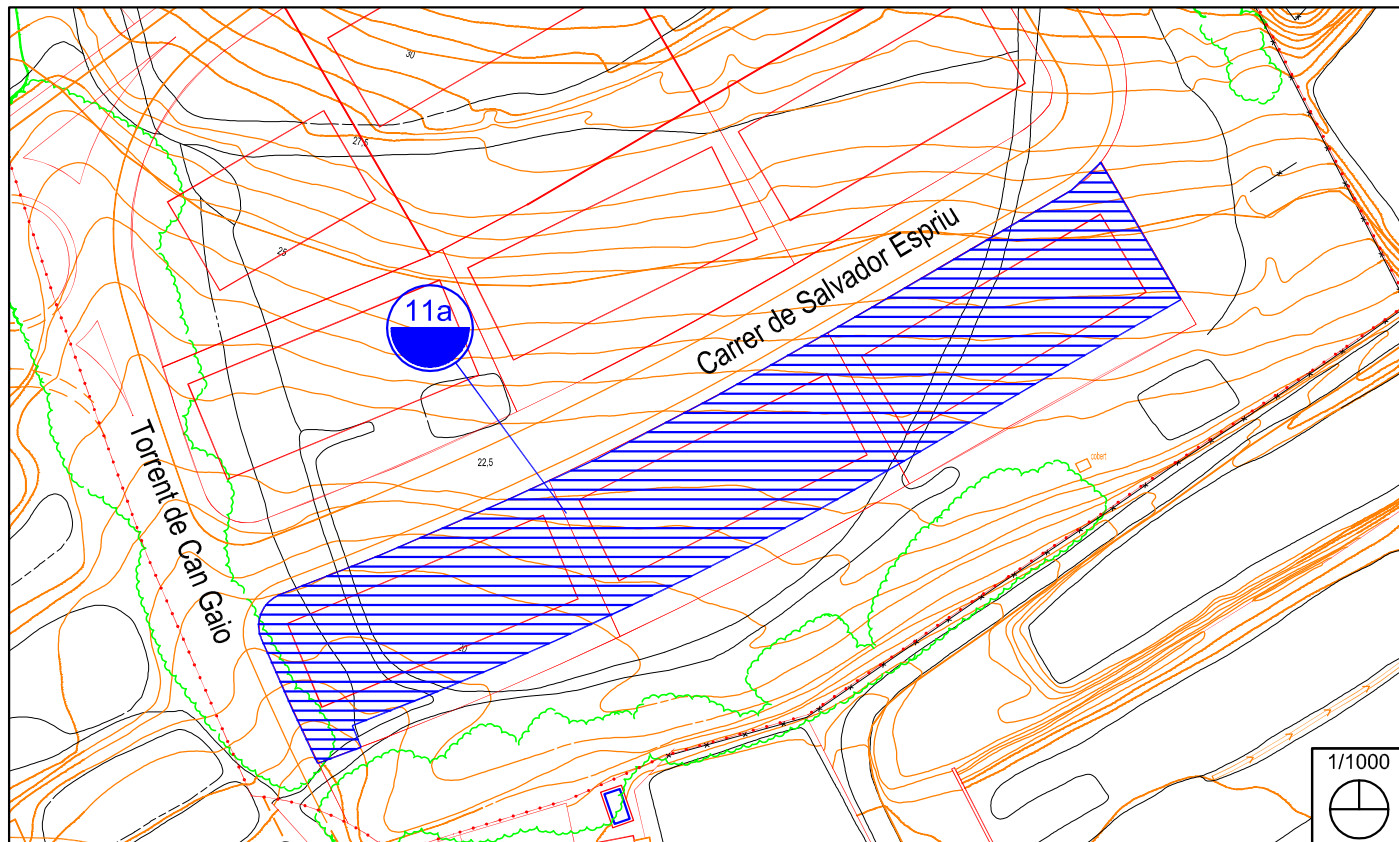
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2007

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: PP-10 Llevant Parcel·la C1



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: SISTEMA DE VOLUMETRIA DEFINIDA PROCEDENT DE PLA PARCIAL (Clau 11a)

UTILITZACIÓ ACTUAL: EN CONSTRUCCIÓ

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ: SOLAR

SUPERFICIE SOLAR: 2.444,65 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 200 7

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÏDA: -

SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

2.444,65 x 294,00 €/m²=

718.727,10 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL:	718.727,10 €
--------	---------------------

OBSERVACIONS:

PLA PARCIAL 12 P54

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via
ADREÇA	C	AGRICULTURA

Nº
0 — 0

BARRI	CASC URBÀ
-------	-----------

MUNICIPI	EL MASNOU
----------	-----------

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	720,00
------------------------	--------

ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	TERCIARI
-------------------------	----------

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ
---------------------------	------

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	15
--------------------------	----

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL

TOM	LLIBRE	FOLI
-----	--------	------

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIÓ 10 %	
DOCUMENT	REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA		
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL
--------	-----------------------------

COMPTABILITAT

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

COMPTE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI
--------	-----	---

VALOR SOLAR (€)	664961,17
-----------------	-----------

VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00
----------------------	------

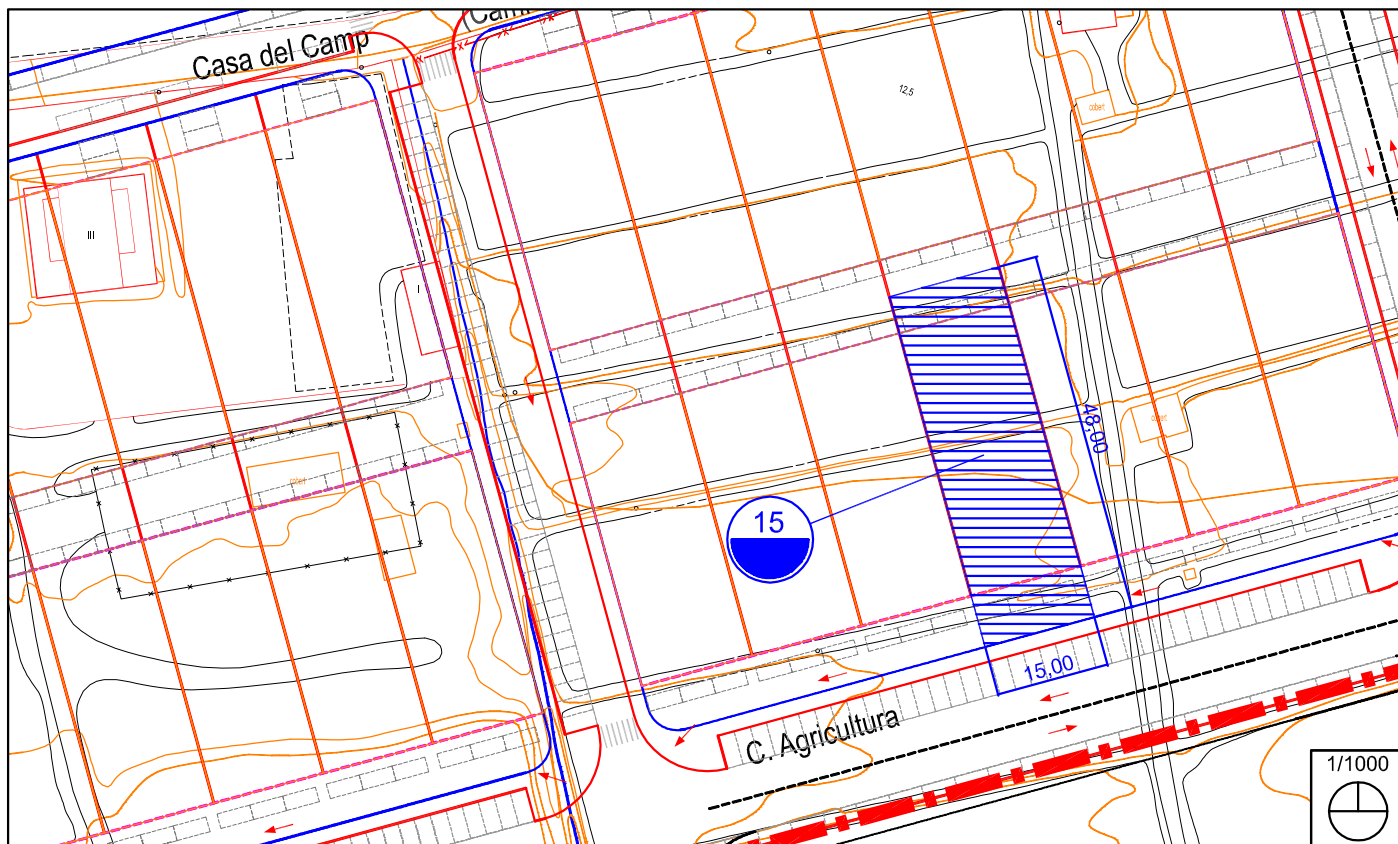
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2007

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: Carrer Agricultura Parcel·la P54-IT



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: ZONA INDUSTRIAL TERCIARI. (Clau 15)

UTILITZACIÓ ACTUAL: SOLAR

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ:

SUPERFÍCIE SOLAR: 720,00 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 2007

SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA: -

SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

720,00 m² X 923,5571 €/m² =

664.961,17 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL:

664.961,17 €

OBSERVACIONS:

PLA PARCIAL 12 P55

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via
ADREÇA	C	AGRICULTURA

Nº	
0	— 0

BARRI	CASC URBÀ
-------	-----------

MUNICIPI	EL MASNOU
----------	-----------

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	720,00
------------------------	--------

ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	TERCIARI
-------------------------	----------

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ
---------------------------	------

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	15
--------------------------	----

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL

TOM	LLIBRE	FOLI
-----	--------	------

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIÓ 10 %	
DOCUMENT	REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA		
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL
--------	-----------------------------

COMPTABILITAT

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE		
-------------------------------------	--	--

COMPTE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI
--------	-----	---

VALOR SOLAR (€)	664961,17
-----------------	-----------

VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00
----------------------	------

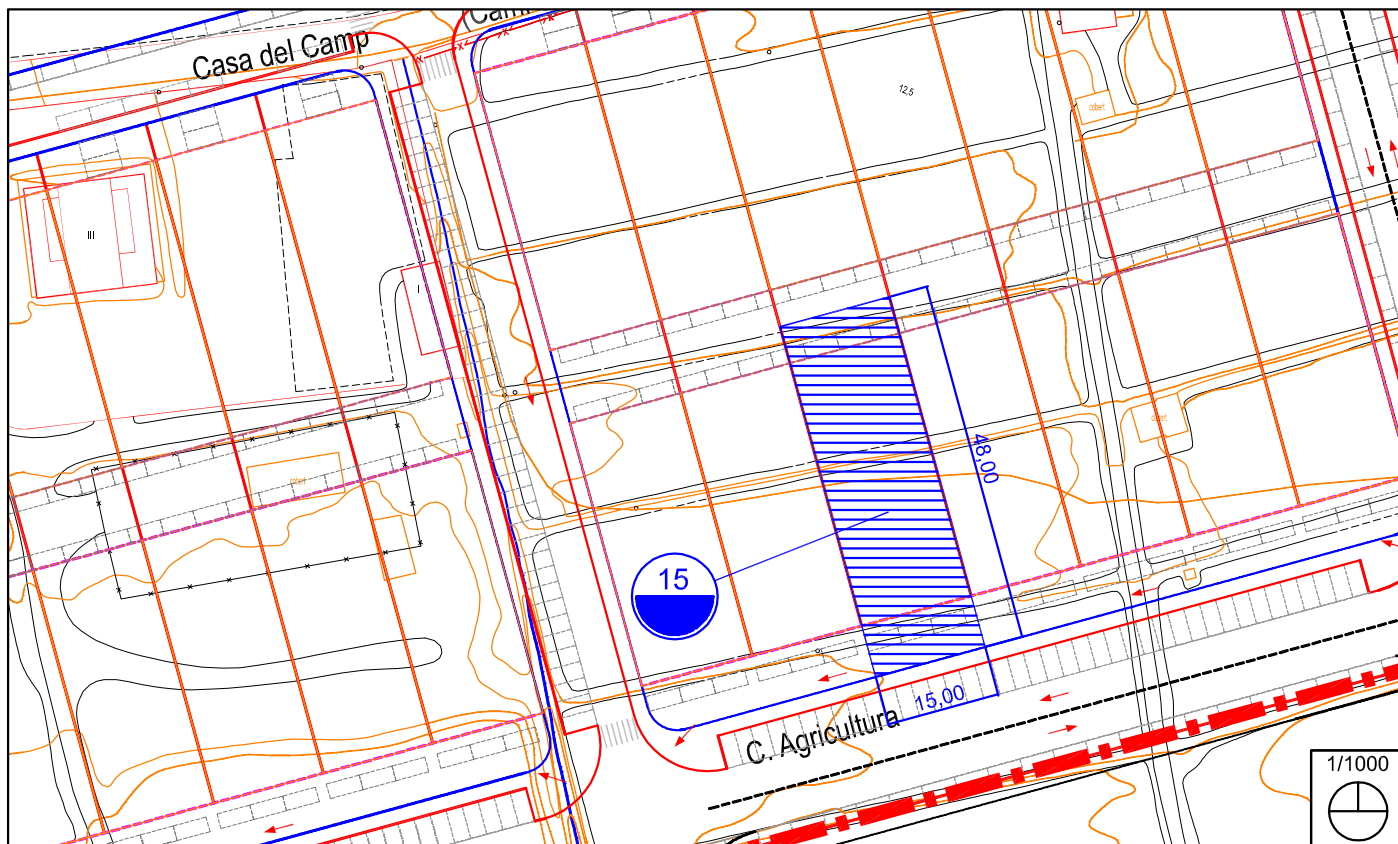
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2007

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: Carrer Agricultura Parcel·la P55-IT



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: ZONA INDUSTRIAL TERCIARI. (Clau 15)

UTILITZACIÓ ACTUAL: SOLAR

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ:

SUPERFÍCIE SOLAR: 720,00 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 2007

SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA: -

SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

720,00 m² X 923,5571 €/m² =

664.961,17 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL:

664.961,17 €

OBSERVACIONS:

PLA PARCIAL 12 P56

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via
ADREÇA	C	AGRICULTURA

Nº
0 — 0

BARRI	CASC URBÀ
-------	-----------

MUNICIPI	EL MASNOU
----------	-----------

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	720,00
------------------------	--------

ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	TERCIARI
-------------------------	----------

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ
---------------------------	------

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	15
--------------------------	----

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL

TOM	LLIBRE	FOLI
-----	--------	------

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIÓ 10 %	
DOCUMENT	REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA		
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL
--------	-----------------------------

COMPTABILITAT

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

COMPTE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI
--------	-----	---

VALOR SOLAR (€)	664961,17
-----------------	-----------

VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00
----------------------	------

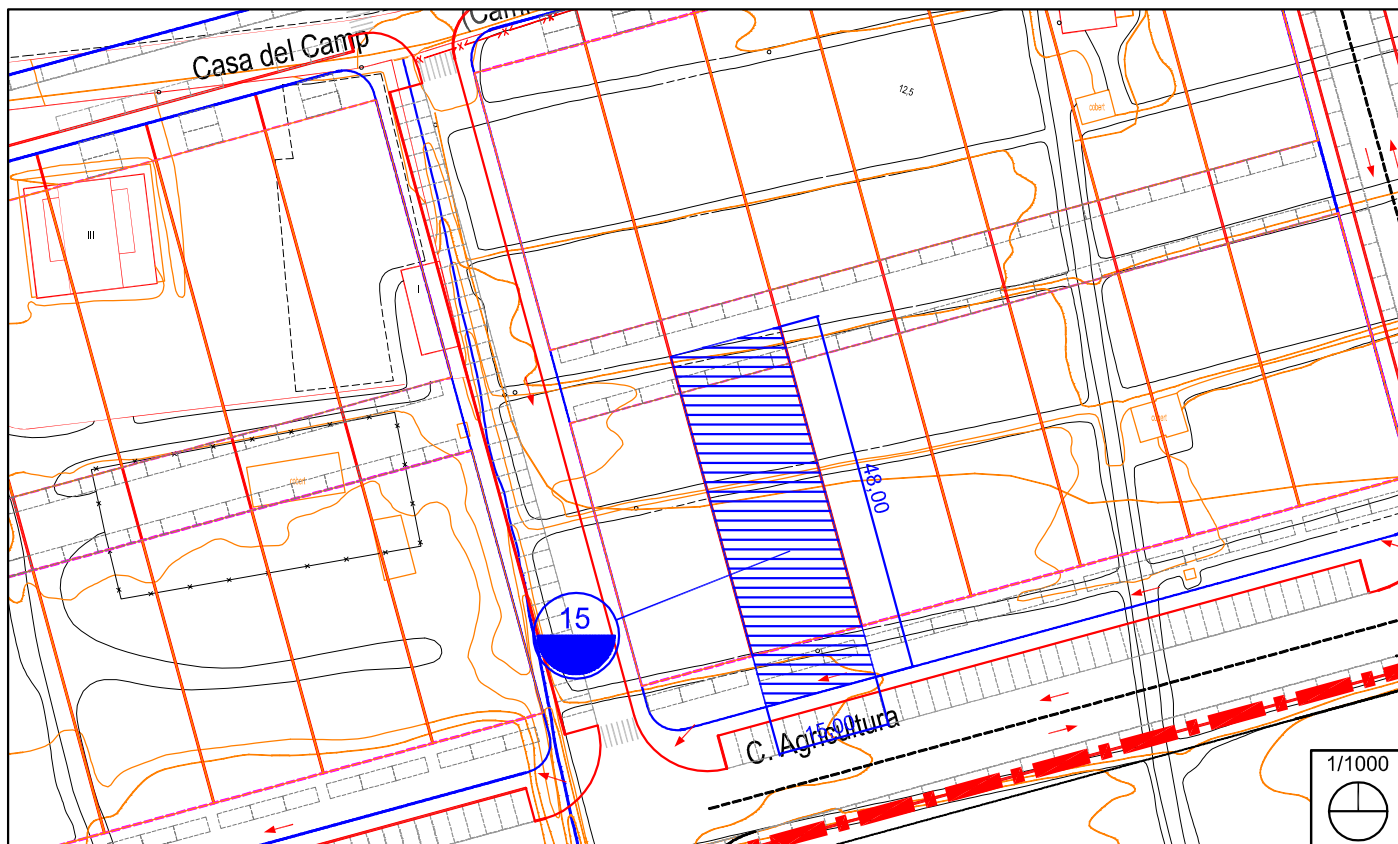
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2007

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: Carrer Agricultura Parcel·la P56-IT



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: ZONA INDUSTRIAL TERCIARI. (Clau 15)

UTILITZACIÓ ACTUAL: SOLAR

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ:

SUPERFICIE SOLAR: 720,00 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 200 7

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÏDA: -

SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

720,00 m² X 923,5571 €/m² =

664.961,17 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL:

664.961,17 €

OBSERVACIONS:

PLA PARCIAL 12 P57

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via
ADREÇA	C	AGRICULTURA

Nº
0 — 0

BARRI	CASC URBA
-------	-----------

MUNICIPI	EL MASNOU
----------	-----------

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	724,42
------------------------	--------

ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	TERCIARI
-------------------------	----------

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ
---------------------------	------

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	15
--------------------------	----

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL

TOM	LLIBRE	FOLI
-----	--------	------

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIO 10%	
DOCUMENT	REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA	01/01/2008	
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL
--------	-----------------------------

COMPTABILITAT

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

COMPTE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI
--------	-----	---

VALOR SOLAR (€)	669039,08
-----------------	-----------

VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00
----------------------	------

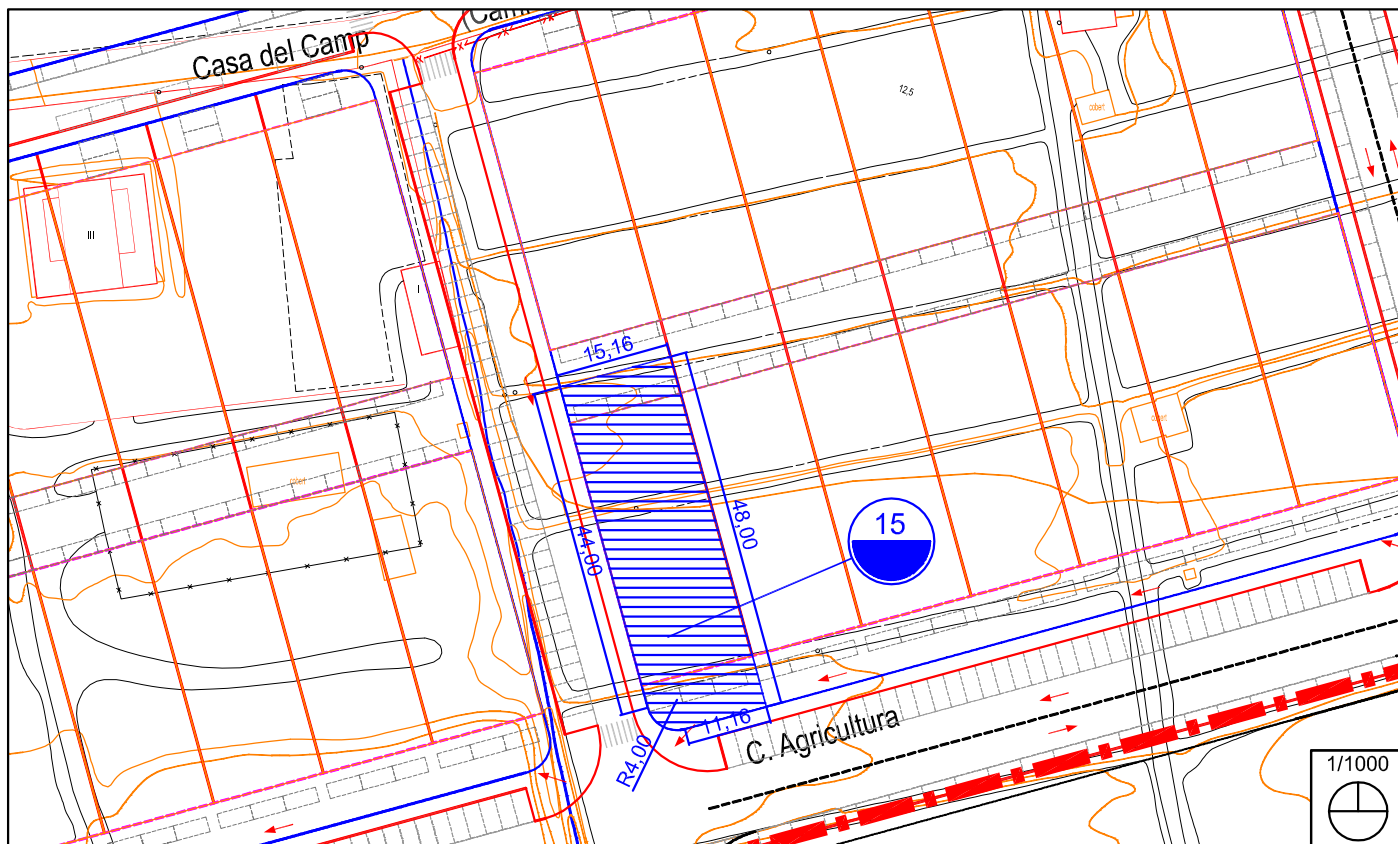
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2007

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: Carrer Agricultura Parcel·la P57-IT



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: ZONA INDUSTRIAL TERCIARI. (Clau 15)

UTILITZACIÓ ACTUAL: SOLAR

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ:

SUPERFICIE SOLAR: 724,42 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 2007

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÏDA: -

SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

724,42 m² X 923,5571 €/m² =

669.039,08 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL: **669.039,08 €**

OBSERVACIONS:

PLA PARCIAL 12 P67

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via
ADREÇA	C	AGRICULTURA

Nº
0 — 0

BARRI	CASC URBA
-------	-----------

MUNICIPI	EL MASNOU
----------	-----------

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	1.534,21
------------------------	----------

ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	TERCIARI
-------------------------	----------

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ
---------------------------	------

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	14B
--------------------------	-----

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL

TOM	LLIBRE	FOLI
-----	--------	------

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIO 20%	
DOCUMENT	REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL	PROINDIVIS	
DATA	01/01/2008	
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL
--------	-----------------------------

COMPTABILITAT

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

COMPTE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI
--------	-----	---

VALOR SOLAR (€)	283386,11
-----------------	-----------

VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00
----------------------	------

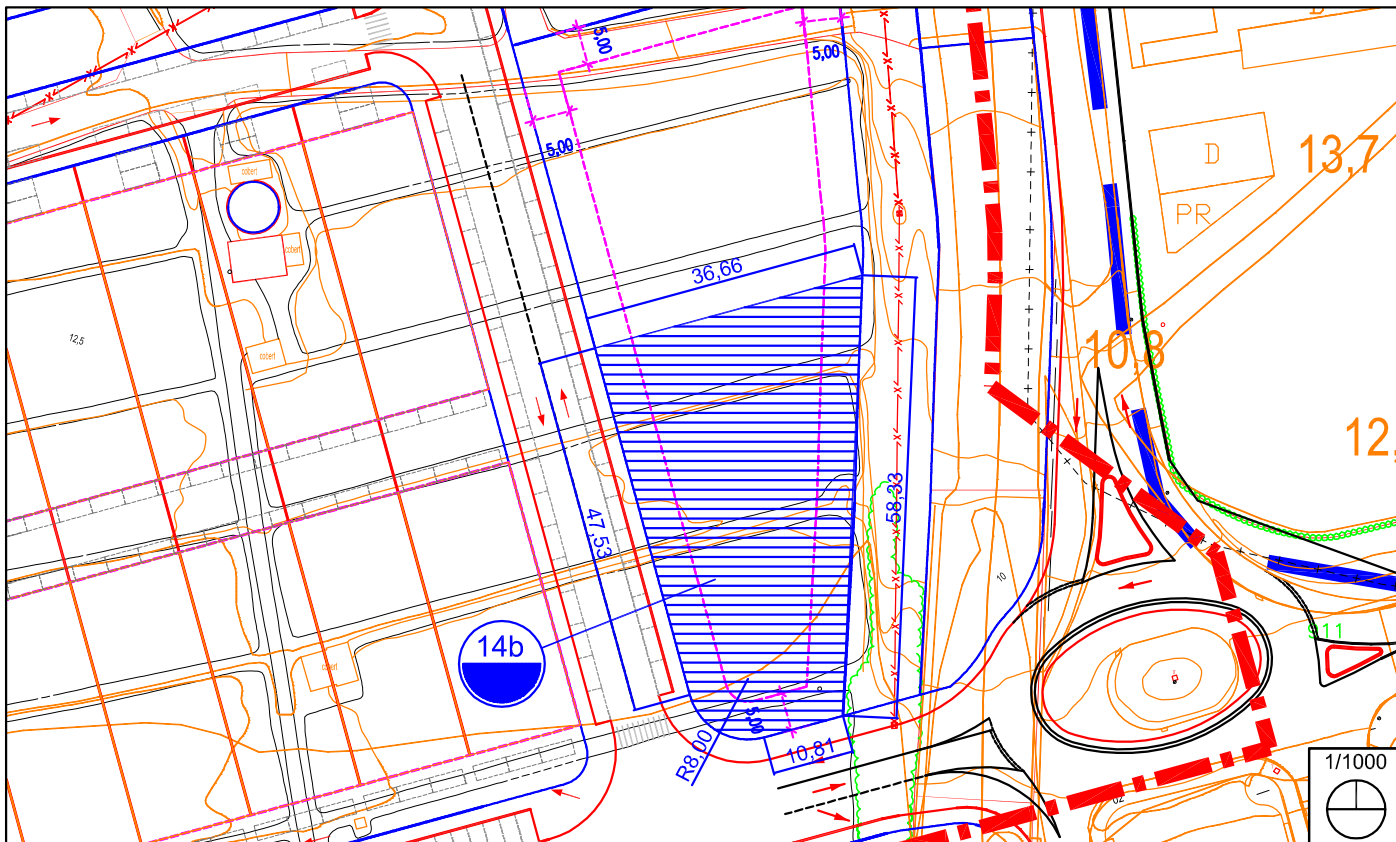
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2007

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: Carrer Agricultura Parcel·la P67-T



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: ZONA INDUSTRIAL AÏLLADA I. (Clau 14B)

UTILITZACIÓ ACTUAL: SOLAR

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ:

SUPERFÍCIE SOLAR: 1.534,21 m² (20% Propietat Ajuntament)

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 2007

SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA: - SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

1.534,21 m² X 923,5571 €/m² =

1.416.930,54 € (283.386,11 €)

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL: **1.416.930,54 € (283.386,11 €)**

OBSERVACIONS:

PLA PARCIAL 9 "CAN BARRERA"

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via	Nº
ADREÇA		MEXIC	11 — 0
BARRI	CAN BARRERA		MUNICIPI EL MASNOU

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	1.296,00	ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	RESIDENCIAL
CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	11c

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL		15252			
TOM	3525	LLIBRE	356	FOLI	210
SUP. SOLAR (m2)		1.296,00			
SUP. EDIFICACIÓ (m2)		0,00			
D.R. A FAVOR					
D.R. GRAVEN EL BÈ					
D.P. CONSTITUÏTS					

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIO 10%	
DOCUMENT	REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA	01/01/2008	
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.	4029110DF4942N0001TZ	SUP. SOLAR (m2)	1.296,00	SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
-----------	----------------------	-----------------	----------	----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI
MS31A1 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL

COMPTABILITAT
PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
COMPTE 240 TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI

VALOR SOLAR (€)	350516,16
VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00

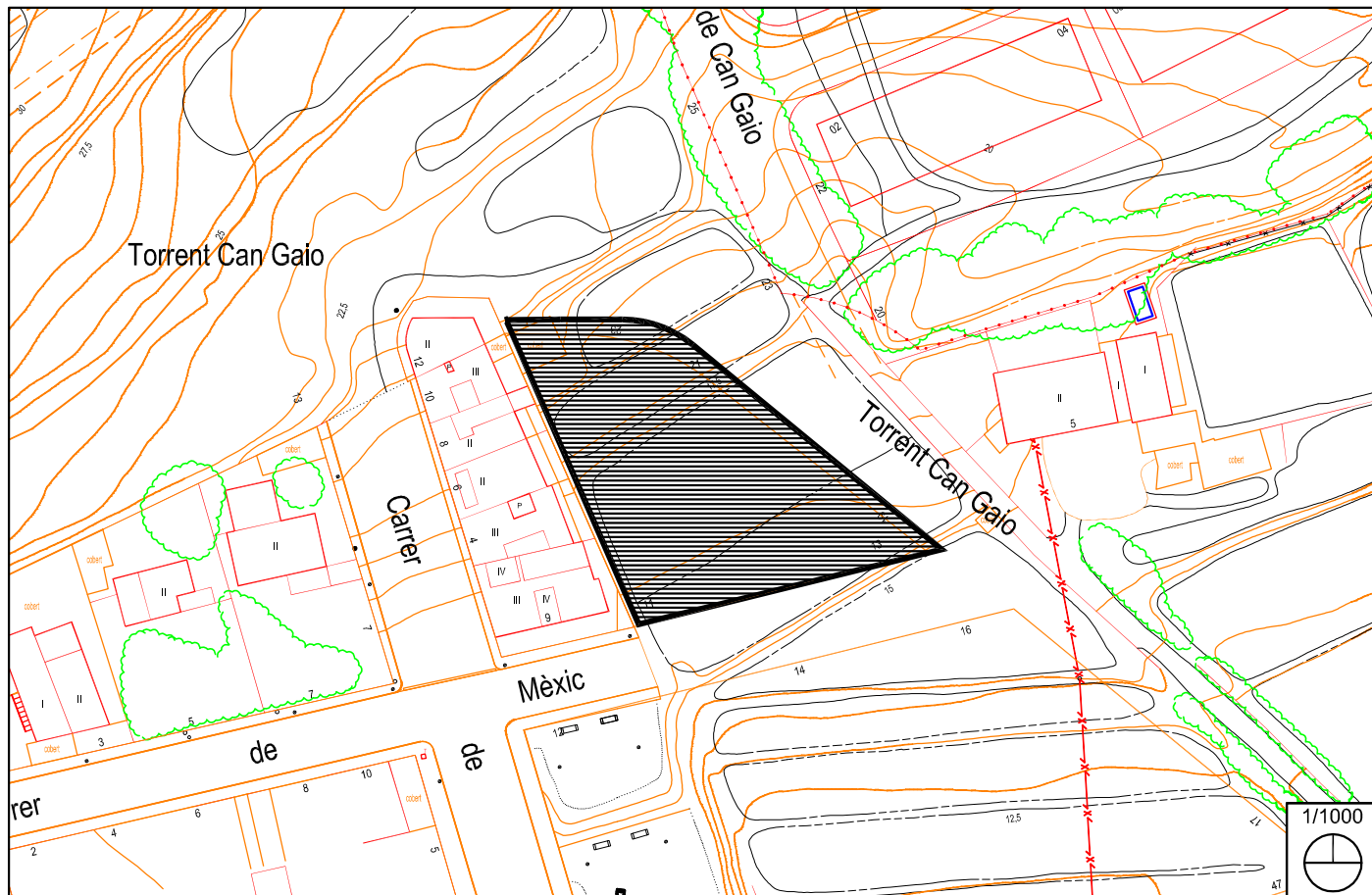
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 2003

EMPLAÇAMENT DEL TERRENY: PP9 CAN BARRERA (Aprofitament mig).



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: 11c (Volumetria ordenada en el Pla Parcial)

UTILITZACIÓ ACTUAL: EN CONSTRUCCIÓ

ESTAT ACTUAL DEL TERRENY: SOLAR

SUPERFÍCIE SOLAR: 1.296,00 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: -

SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA:

SOTA RASANT: -

TERRENY COMPOST PER:

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

1.296,00 m² x 270,46 €/ m² = 350.516,16 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL: **350.516,16 €**

OBSERVACIONS:

UNITAT D'ACTUACIÓ 8 "LA BOBILA"

ALTA INVENTARI

02/01/2009

ADREÇA

	Sigla	Via
ADREÇA	C	INDUSTRIA

Nº
0 — 0

BARRI	LA BOBILA
-------	-----------

MUNICIPI	EL MASNOU
----------	-----------

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

SUP. SOBRE PLÀNOL (m2)	1.635,20
------------------------	----------

ÚS URBANÍSTIC PRINCIPAL	INDUSTRIAL
-------------------------	------------

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ
---------------------------	------

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	14B-4
--------------------------	-------

INFORMACIÓ REGISTRE

Nº REGISTRAL	13980
--------------	-------

TOM	3375	LLIBRE	334	FOLI	146
-----	------	--------	-----	------	-----

SUP. SOLAR (m2)	1.635,20
-----------------	----------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

D.R. A FAVOR

D.R. GRAVEN EL BÈ

D.P. CONSTITUÏTS

	ALTA	BAIXA
ACORD	CESSIO 10%	
DOCUMENT	NOTA SIMPLE	
TÍTOL	PLE DOMINI	
DATA	24/11/1999	
DESTÍ		

INFORMACIÓ CADASTRE

REF. CAD.

SUP. SOLAR (m2)	0,00
-----------------	------

SUP. EDIFICACIÓ (m2)	0,00
----------------------	------

EPÍGRAF INVENTARI I COMPTABILITAT

EPÍGRAF INVENTARI

MS31A1	PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL
--------	-----------------------------

COMPTABILITAT

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

COMPTE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABI
--------	-----	---

VALOR SOLAR (€)	14741,62
-----------------	----------

VALOR EDIFICACIÓ (€)	0,00
----------------------	------

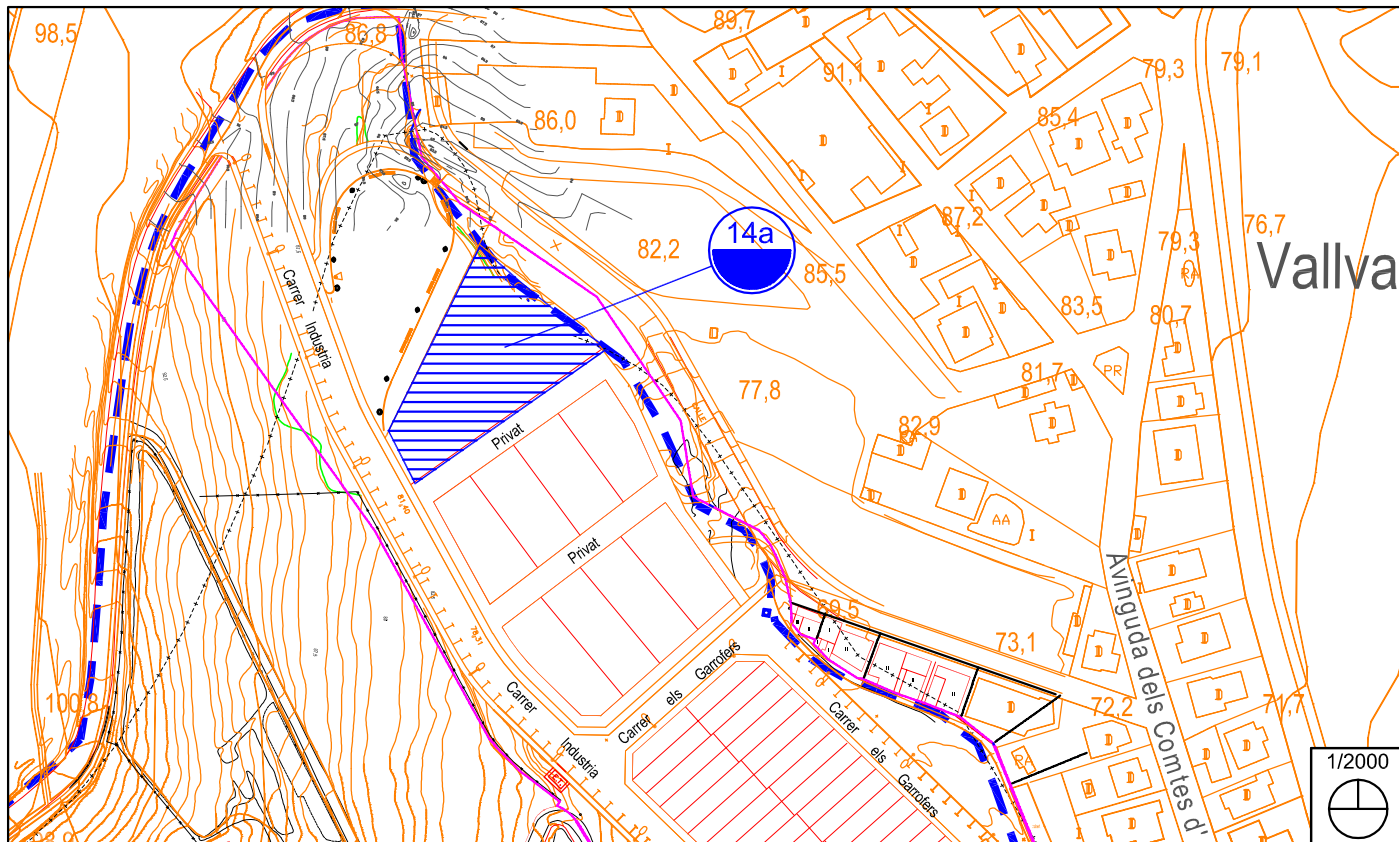
INCIDÈNCIES



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PATRIMONI MUNICIPAL ANY 1999

EMPLAÇAMENT IMMOBLE: Pla Parcial "la Bovila"



ZONIFICACIÓ SEGONS PLA GENERAL: Segons P.P. la Bovila, industrial urbana 14a (Pla General 1985).

UTILITZACIÓ ACTUAL: SOLAR

ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ:

SUPERFICIE SOLAR: 1.635,20 m²

REFOR. O AMP.: -%

ANY: 1.999

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÏDA: -

SOTA RASANT: -

EDIFICI COMPOST PER: -

ANNEXES:

VALORACIÓ

VALORACIÓ DEL TERRENY:

1.635,20 m² X 9,01 €/m² =

14.741,62 €

VALORACIÓ REFORMA O AMPLIACIÓ

VALORACIÓ ANNEXES:

TOTAL:

14.741,62 €

OBSERVACIONS: ACTUALMENT NO ES POT CONSIDERAR SOLAR PER NO DISPOSAR D'ACCÉS RODAT JA QUE FALTA DESENVOLUPAR EL CORRESPONENT PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

El Masnou, a 02 de febrer de 2009
L'ARQUITECTE MUNICIPAL
Enric Martínez i Xuclà

ALTES INVENTARI

Inici 01/01/2000 Final 31/12/2050

ALTA INVENTARI	NOM	DESTÍ	VIA	NUM	VALOR CONSTRUCCIÓ (€)	VALOR SOLAR (€)	CONCEPTE	PARTIDA	DESCRIPCIÓ
02/01/2009	TRESORIA AFECTE AL PPSH			0	0,00	0,00	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	100511	RECURSOS AFECTES AL PPSH
SUBTOTAL PARTIDA									
02/01/2009	PLA PARCIAL 12 P55		AGRICULTURA	0	0,00	664.961,17	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	PLA PARCIAL 12 P54		AGRICULTURA	0	0,00	664.961,17	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	PLA PARCIAL 12 P56		AGRICULTURA	0	0,00	664.961,17	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	PLA PARCIAL 9 "CAN BARRERA"		MEXIC	11	0,00	350.516,16	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	PLA PARCIAL 12 P67		AGRICULTURA	0	0,00	283.386,11	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	UNITAT D'ACTUACIÓ 8 "LA BOBILA"		INDUSTRIA	0	0,00	14.741,62	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	_A PARCIAL 10 "LLEVANT COLOMIN.		A	0	0,00	718.727,10	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
02/01/2009	PLA PARCIAL 12 P57		AGRICULTURA	0	0,00	669.039,08	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE
SUBTOTAL PARTIDA									
02/01/2009	PLA ESPECIAL 1 "POMPEU FABRA"			0	0,00	345.805,42	PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	242	APROFITAMENTS URBANÍSTICS
SUBTOTAL PARTIDA									
TOTAL ALTES									

BALANÇ SUPERFÍCIE SEGONS ÚS URBANÍSTIC

Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
TRESORIA AFECTE AL PPSH			0	0	0
			0	0	0

INDUSTRIAL

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
UNITAT D'ACTUACIÓ 8 "LA BOBILA"	13980		1.635	1.635	0
			1.635	1.635	0

RESIDENCIAL

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
PLA ESPECIAL 1 "POMPEU FABRA"			0	0	0
PLA PARCIAL 10 "LLEVANT COLOMINA"	16122		2.445	2.445	0
PLA PARCIAL 9 "CAN BARRERA"	15252	4029110DF4942N0001TZ	1.296	1.296	1.296
			3.741	3.741	1.296

TERCIARI

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
PLA PARCIAL 12 P54			720	0	0
PLA PARCIAL 12 P55			720	0	0
PLA PARCIAL 12 P56			720	0	0
PLA PARCIAL 12 P57			724	0	0
PLA PARCIAL 12 P67			1.534	0	0
			4.419	0	0

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
TRESORIA AFECTE AL PPSH			0	0	0
			0	0	0

URBÀ

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
PLA ESPECIAL 1 "POMPEU FABRA"			0	0	0
PLA PARCIAL 12 P54			720	0	0
PLA PARCIAL 12 P55			720	0	0
PLA PARCIAL 12 P56			720	0	0
PLA PARCIAL 12 P57			724	0	0
PLA PARCIAL 12 P67			1.534	0	0
PLA PARCIAL 9 "CAN BARRERA"	15252	4029110DF4942N0001TZ	1.296	1.296	1.296
UNITAT D'ACTUACIÓ 8 "LA BOBILA"	13980		1.635	1.635	0
			7.350	2.931	1.296

URBANITZABLE

Nom	Finca Registre	Referència Cadastral	Superfície (m2)		
			Plànol	Registre	Cadastre
PLA PARCIAL 10 "LLEVANT COLOMINA"	16122		2.445	2.445	0
			2.445	2.445	0

PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE		4.377.099,00	€
100511	RECURSOS AFECTES AL PPSH	0,00	€
240	TERRENYS PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE	4.031.293,58	€
242	APROFITAMENTS URBANÍSTICS	345.805,42	€
TOTAL		4.377.099,00	€

Diputació de Barcelona

Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge

Direcció de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Urgell, 187, 2a pl. Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 932 • Fax 934 020 653

www.diba.cat