

MEMÒRIA SOCIAL

1. Marc global

La Llei d'urbanisme (TRLU, DL. 1/2005, de 26 de juliol) estableix, en el seu article 59.1h, la necessitat d'incorporar als Plans d'ordenació urbanística municipal la memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la llei, així com la justificació de la inclusió del sistema d'habitatges dotacionals públics.

Més recentment el Reglament de la Llei (D. 305/2006, de 18 de juliol) en el seu article 69.3 concreta el contingut d'aquesta memòria social.

La present memòria social es refereix a les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el Pla d'ordenació i a la seva incorporació en l'Agenda i l'avaluació econòmica.

Aquestes previsions deriven de:

a) Les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

b) Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a què es refereix l'article 57.3 de la llei d'urbanisme.

c) Les reserves per a la construcció d'habitatges concertats del sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a què es refereix la disposició addicional vuitena de la Llei d'urbanisme, a partir del moment en què, per raó de l'execució de les previsions de creixement del planejament urbanístic, la població de la Sènia superi els 10.000 habitants.

En aquest sentit cal concretar que en la majoria dels sectors de nova implantació residencial no s'obliga a la reserva addicional del 10% ja que la població de la Sènia no sembla que hagi de superar els deu mil habitants a mig termini. Si s'han ampliat aquestes reserves en alguns dels sectors centrals de la població ha estat bàsicament per aconseguir una millor cohesió social i permetre una certa densificació del conjunt urbà que augmenti la diversitat d'usos i la compacitat del conjunt.

d) Les reserves per a habitatges dotacionals públics previstos en el Pla d'acord amb el que estableix l'article 34,3 de la Llei. No es preveu però en aquests moments la possibilitat de qualificar expressament cap dels sols destinats a equipaments com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals ja que les

característiques de la població no ho aconsellen. Malgrat tot aquesta és una alternativa que sempre restaria oberta en funció de l'evolució de la població.

LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

D'acord amb l'article 69.5 del Reglament de planejament (D. 305/2006, de 18 de juliol) es determina que el present POUM recull d'una manera transversal en el seu contingut tots aquells aspectes que incideixen en la perspectiva de gènere així com en el respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica (immigrants, gent gran) amb l'objectiu d'incidir en la igualtat d'oportunitats entre homes i dones, i afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

En aquest sentit l'ordenació completa del POUM és coherent amb les necessitats de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, i té en compte les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

El contingut del POUM en relació a les característiques de la mobilitat, les característiques previstes en la urbanització dels carrers, els aspectes de desenvolupament sostenible, totes les qüestions derivades de les exigències funcionals dels habitatges i la preservació i potenciació de les característiques del territori van en la direcció suara esmentada.

2. Dinàmiques demogràfiques

L'evolució de la població de la Sènia és un clar exemple de l'evolució que han seguit les poblacions de les Terres de l'Ebre al llarg del segle XX.

L'evolució ha estat d'un augment progressiu i constant. Tan sols en la dècada dels anys setanta va haver un "boom" de població. Des d'aquells anys fins a principis de mil·leni la població es va anar quedant estancada en el seu augment però en els darrers anys ha tornat a experimentar un creixement considerable. En els darrers cinc anys la població ha crescut en més de mil habitants, mai un increment havia estat tan fort. Només durant els anys 70 la població havia experimentat crescudes similars. Aquest últim creixement, com el dels anys seixanta i setanta, es deu a la forta influència d'immigrants. Aquest flux de població és la causa principal del creixement.

Però a diferència dels anys seixanta i setanta en els que la població immigrant era d'origen de la resta del estat, en aquest últim flux són immigrants procedents de l'estranger. L'evolució que ha seguit la Sènia és la mateixa a la de poblacions del mateix àmbit territorial. En el cas d'Amposta aquest creixement és més important però amb una evolució semblant a la de la Sènia.

(per a més informació vegis l'ANNEX. Estudi demogràfic que acompanya aquesta memòria).

3. Característiques del parc d'habitatges

El treball de camp de l'estat de l'edificació al nucli urbà de la Sénia (vegis plànol d'informació 4.a del POUM) no detecta àrees especialment degradades. Les construccions degradades o en ruïna es localitzen puntualment en quasi tots els sectors i potser més acusadament en el nucli antic i els seus entorns però sense presentar excessives acumulacions. Els processos de substitució i rehabilitació de les edificacions mantenen el parc de l'habitatge en un relatiu bon estat. Els solars buits es detecten en sectors més perimetrals i òbviament en els àmbits dels plans parcials en procés de consolidació.

La problemàtica s'encamina principalment als dèficits d'urbanització i a la manca d'espais urbans de lleure i convivència ciutadana (en el cens de "Población y Viviendas" de l'any 2001 apareix que quasi un 50% de la població considera que hi ha manca d'espais verds). En realitat, tret de la plaça de l'Ajuntament i de la plaça de Pius XII, els espais previstos pel planejament vigent apareixen com a àmbits residuals (laterals del c. de Rossell, passatge interior anomenat carrer d'Amposta) per la qual cosa l'estandard d'espai verd resulta molt inferior a l'aconsellable. Aquesta circumstància negativa es veu disminuïda per la qualitat de l'espai exterior, la presència del riu, els espais previstos en els desenvolupaments dels plans parcials residencials i la baixa densitat del nucli urbà.

La publicació dels resultats detallats del cens de "Población y Viviendas" de 2001, ens ha permès conèixer dades més acurades pel que fa a habitatges i llars a la Sénia.

**@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001.
Resultados definitivos.**

Ambito geográfico	Municipios (43044-Sénia (La))
Colectivo	Todas las viviendas familiares
Filas	Año de construcción (detalle del último decenio)
Columnas	Estado del edificio
Unidad de medida	Nº viviendas
Filtros	

<i>Estado del edificio</i>	TOTAL	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No es aplicable
<i>Año de construcción (detalle del último decenio)</i>						
TOTAL	3561	114	105	272	3061	9
1991	83	2	0	0	81	0
1992	53	0	2	0	51	0
1993	58	0	0	1	57	0
1994	48	0	0	0	48	0
1995	11	0	0	0	11	0
1996	57	0	0	0	57	0
1997	63	0	2	2	59	0
1998	25	0	0	2	23	0
1999	67	0	1	3	63	0
2000	68	0	0	2	66	0
2001	136	0	0	6	130	0
No es aplicable	2892	112	100	256	2415	9

Veiem com el conjunt d'habitatges definits com a “ruinoso”, “malo” i “deficiente” representa un 13'79% del total d'edificacions.

El nombre de llars a la Sènia ha experimentat un important creixement. El nombre d'habitatges s'ha quasi doblat en 10 anys, degut a l'increment de la població com a algunes de segona residència, però com a contra partida la dimensió mitjana dels habitatges ha baixat, degut a la construcció de blocs de pisos de més reduïda dimensió i no tan de cases o xalets.

L'any 2001 ens indica però una forta incidència dels habitatges vacants (un 35'78%). Aquesta xifra és molt superior a la mitja del Montsià (20'89%) i molt més respecte la mitja catalana (13'67%). És significatiu que aquesta circumstància no té res a veure amb l'estat de l'edificació ja que mentre els vacants suposen un 35'78%, les edificacions en males condicions suposen solament un 13'79%. Aquest fenomen només pot ser degut a la poca pressió de la demanda de l'habitatge o a que aquesta demanda està molt per sota de les possibilitats de compra, i a que hi ha una gran retenció per a passar habitatges de pares a fills.

2001	CENS DEL 2001	3.561 v					
			principals	1.832 v	51,45%	5.365 per	2,9285 per/v
			secundaris	401 v	11,26%		
			vacants	1.274 v	35,78%		
			altres	54 v	1,52%		
				3.561 v	100,00%		

Aquesta circumstància creiem que s'ha redreçat lleugerament en els darrers anys atenent al ritme de noves edificacions i a la rehabilitació d'habitatges. Si ens atenem als habitatges visats al Col·legi d'Arquitectes durant els darrers anys segons el quadre adjunt,

	<i>obra nova</i>	<i>reha_amp_ref</i>	<i>total</i>	HPO
2001	21	3 v	24 v	0 v
2002	65 v	4 v	69 v	33 v
2003	111 v	4 v	115 v	18 v
2004	58 v	3 v	61 v	38 v
2005	71 v	8 v	79 v	0 v
	326 v	22 v	348 v	89 v
2006	246 v	5 v	251 v	0 v
	572 v	27 v	599 v	89 v

podem observar com els habitatges nous han augmentat en 326 unitats mentre que la rehabilitació només s'ha produït en 22 unitats (un 6'32% dels habitatges). Amb aquestes dades podem extrapolar el quadre de tipus de llars del 2001 al 2006 tenint en compte que els habitatges visats el 2006 només podran augmentar les xifres del quadre obviament a partir del 2007-2008.

El quadre per tipus d'habitatge l'any 2006 seria per tant el que segueix i amb el que podríem arribar a la conclusió que els habitatges vacants (en la hipòtesi que les rehabilitacions han convertit l'habitatge vacant en llar) han disminuït fins el 32'21%.

2006	TOTAL ACTUAL	3.887 v	principals	2.180 v	56,08%	6.115 per	2,8050 per/v
			secundaris	401 v	10,32%		
		326 v. noves	vacants	1.252 v	32,21%		
		65,2 v/any	altres	54 v	1,39%		
						3.887 v	100,00%

També es pot observar com la ratio de persones per habitatge està disminuint lleugerament seguint la tendència general de la població. La ratio es situava a 2'93 persones per habitatge l'any 2001 mentre que l'any 2006 ja podríem parlar de 2'80 per/v.

Per regim de tinença s'observa que la majoria del habitatges ja estan pagats. La lectura que se'n pot extreure és que són habitatges antics en els que ja fa força temps que hi viuen els mateixos propietaris o fins hi tot que han passat d'herència.

(per a més informació vegis l'ANNEX. Estudi demogràfic, que acompanya aquesta memòria).

4. Mercat de l'habitatge

El mercat de l'habitatge ens porta a unes xifres mitges de venda de 1400 €/m² construït (1500 €/m² si ens referim a l'habitatge estricte) per als pisos de nova construcció i de 850 €/m² per als habitatges de segona mà. Els preus de venda màxims per a habitatges de protecció oficial estan actualment per a la zona D en 955'14 €/m² (1164'80 €/m²u) i en 1074'53 €/m² (1310'40 €/m²u) per als de règim concertat.

El lloguer representava l'any 2001 només un 12'4% del total de llars ocupades a la Sènia. Xifra per sota de la mitja catalana (16'6%) però per sobre de la mitja de la comarca (9'9%). La mitja de les quanties de lloguer oscil·len entre els 5€ i els 7€ per metre quadrat de superfície construïda al mes. Un lloguer d'un habitatge de 90 m² podria oscil·lar entre els 450 i 550 €/m²/mes.

Aquestes xifres ens donen idea en certa manera que la diferència comença a ser substancial entre els habitatges de venda en règim lliure i els que es situen en règim de protecció pública. El darrer any 2006 el mercat de l'habitatge ha tingut un creixement sintomàtic tan pel que fa al nombre de promocions com pel que fa als seus preus que han experimentat un augment lleugerament superior al de la mitja comarcal tot i que es partia de bases més moderades. Si en el quinquenni 2001-2006 s'havien construït fins a 326 habitatges nous, només l'any 2006 ja es registren 246 habitatges visats al COAC. L'augment és remarcable.

Això ha suposat també una disminució dràstica de les promocions en règim de protecció oficial. Si en el quinquenni 2001-2005 es varen visar al COAC fins a 89 habitatges de protecció oficial (un 25'57% del conjunt de nous habitatges), l'any 2006 no se'n registra cap. L'augment de la distància entre els preus de venda en règim lliure i els de protecció oficial són una possible explicació a aquesta circumstància.

5. Necessitats d'habitatge protegit

Avaluació de la demanda exclosa del mercat lliure

A partir de dades disponibles relatives a població i renda familiar disponible bruta (RFDB) dels municipis de la província a l'any **2002**, obtenim que la renda mitja de la Sènia per a aquest any era de **10.500 € per habitant**. Això el situa com un municipi del Montsià amb un nivell de renda lleugerament inferior al nivell mig de la comarca (10.900 €/habitant) però molt similar als d'Ulldecona (10.400 €/hab) i Alcanar (10.500 €/hab). Aquestes xifres les podem transformar atenent a les ratios actuals de 2'90 habitants/llar en una renda disponible mitja per llar de **30.450 €/llar**.

Per a quantificar les rendes mínimes necessàries per a l'adquisició d'habitatges en funció de les diferents tipologies s'efectua una hipòtesi de càlcul en base als preus de venda, la quantificació dels interessos al 4'80% anual d'una hipoteca del 100% del valor a 30 anys i marcant un límit del 40% en la repercussió de la renda de la llar. Els resultats s'estableixen en el quadre següent:

	preu per m ² construït	preu total de l'habitatge	interessos	total hipoteca	quota mensual	ingressos mensuals mínims	ingressos anuals mínims
habitatge r. lliure 110 m ²	1500,00	165.000,00 €	146.652,00 €	311.652,00 €	865,70 €	2.164,25 €	31.381,63 €
habitatge r. lliure 90 m ²	1500,00	135.000,00 €	119.988,00 €	254.988,00 €	708,30 €	1.770,75 €	25.675,88 €
habitatge concertat 90 m ²	1026,10	92.349,00 €	82.078,20 €	174.427,20 €	484,52 €	1.211,30 €	17.563,85 €
habitatge PO 90 m ²	912,09	82.088,10 €	72.960,30 €	155.048,40 €	430,69 €	1.076,73 €	15.612,51 €
habitatge PO 75 m ²	912,09	68.406,75 €	60.800,85 €	129.207,60 €	358,91 €	897,28 €	13.010,49 €
habitatge PO r. especial 75 m ²	798,07	59.855,25 €	53.199,15 €	113.054,40 €	314,04 €	785,10 €	11.383,95 €

* Hipòtesi: es destina el 40% dels ingressos familiars al pagament de la hipoteca

A partir del quadre anterior podem elaborar la hipòtesi dels percentatges de població amb possibilitats d'accés als diferents tipus d'habitatge. Donat que no es disposa dels nivells de renda per franjes de població concretes ni es disposa de les característiques de la demanda actual el quadre que segueix s'elabora segons estimacions d'altres casos de similars característiques d'acord amb la RFDB de la Sènia.

	ingressos mensuals mínims	ingressos anuals mínims	percentatge de llars amb ingressos per sobre del mínim
habitatge r. lliure 110 m ²	2.164,25 €	31.381,63 €	20,00%
habitatge r. lliure 90 m ²	1.770,75 €	25.675,88 €	30,00%
habitatge concertat 90 m ²	1.211,30 €	17.563,85 €	65,00%
habitatge PO 90 m ²	1.076,73 €	15.612,51 €	75,00%
habitatge PO 75 m ²	897,28 €	13.010,49 €	85,00%
habitatge PO r. especial 75 m ²	785,10 €	11.383,95 €	90,00%

De l'augment de població previst se'n desprèn un creixement de 1.551 noves llars (3.731v – 2.180v) en el període 2007-2018. Si tenim en compte que els grups amb menys poder adquisitiu són els de persones amb necessitats de primera vivenda (joves fins a 35 anys) i els de les persones grans (de més de 65 anys) i que aquests grups suposen habitualment un 18% i 28% respectivament de la demanda d'habitatges, podríem dir que el 50% d'aquesta demanda es pot considerar (donat els preus del mercat actual i el nivell de renda del municipi) demanda exclosa del mercat.

S'estima que un 65% de la població tindrà accés a l'habitatge lliure o si més no concertat. O el que és el mateix, un 35% de la població quedarà fora del mercat. Això fa que haguem de sumar al 50% definit abans (23% de la demanda), un 12% més corresponent a la demanda exclosa de la resta de població entre 35 i 65 anys.

Podem acabar definint que d'aquests 1.551 habitatges, un 35% hauran de ser de preu protegit. En total 543 habitatges socials.

6. Potencial d'habitatges del POUM

POTENCIAL TOTAL D'HABITATGES DEL POUM

L'estudi detallat de les potencialitats del POUM pel que fa al nombre màxim d'habitatges ens porta a una xifra propera als 9.714 habitatges. Aquest és però un escenari de màxims en el que es consolida al 100% el sòl urbà i es desenvolupen completament els sectors d'urbanització residencial. Aquestes xifres es correspondrien en un augment de 5.827 habitatges nous, més del doble de l'actual (3.887 v), a un ritme de 486 habitatges a l'any si tanquem el període l'any 2018 (2 sexennis). No creiem que aquest sigui un escenari realista i a més aniria bastant per sobre de les expectatives de creixement demogràfic.

De totes maneres és un escenari que podria tenir una certa verosimilitud depenent de la capacitat de consolidació de les grans àrees industrials previstes i la conseqüent generació de llocs de treball. L'execució de la variant com a autovia de la N-340 traçada entre la Sénia i la serra de Godall podria fer canviar el panorama actual per la millora de connectivitat amb el territori i la possible atracció d'iniciatives industrials lligades o no a la indústria del moble.

Posats en aquest escenari màxim i atenent a l'evolució a la baixa de les ratio d'habitants per vivenda (2'60 per/v el 2018) la població es podria veure incrementada fins els 15.465 habitants. L'estimació es realitza amb la hipòtesi que els tipus d'habitatge s'acostaran a la mitja actual del Montsià en la que el habitatges vacants estan a l'entorn del 20% i no del 35% com en l'actualitat a la Sènia. El quadre complet seria:

2018	POTENCIAL POUM	9.714 v	principals	5.886 v	60,60%	15.305 per	2,6000 per/v
			secundaris	1.762 v	18,14%		
		5.827 v. noves	vacants	2.029 v	20,89%		
		486 v/any	altres	36 v	0,37%		
			9.714 v		100,00%		

Les previsions demogràfiques si la tendència no canvia respecte l'actual estarien per sota de les potencialitat màximes del POUM. Aquest dimensionat de màxims del POUM està dins de l'ordre adequat per a no generar tensions en els valors del sòl que podrien fer augmentar artificialment les dificultats a accedir a un habitatge en el mercat lliure a bona part de la població. Fent la operació a la inversa i atenent a els 9.700 habitants previstos en les projeccions demogràfiques les necessitats de generar habitatges nous estarien de l'ordre de 190 habitatges l'any. Aquesta xifra sí és creïble donada la situació actual. Les coses però poden canviar. El POUM estaria preparat per a assolir aquests canvis. El quadre complet seria:

2018	POTENCIAL s/ projecció	6.156 v	principals	3.731 v	60,60%	9.700 per	2,6000 per/v
			secundaris	1.117 v	18,14%		
		2.269 v. noves	vacants	1.286 v	20,89%		
		189 v/any	altres	23 v	0,37%		
			6.156 v		100,00%		

POTENCIAL D'HABITATGES PROTEGITS

Tal com s'ha especificat en l'apartat 1 d'aquesta memòria la capacitat de generació d'habitatges en règim protegit ve donada per l'aplicació de les reserves establertes en els diferents planejaments derivats o gestió de polígons d'actuació urbans.

El detall d'aquestes potencialitats es concreta en els quadres següents:

				cessió del 10% de l'aprofitament	
		desp urb / ua	habitatges assequibles	habitatges HPO	liquid. econòmica
AR 1	Clot de Pedrenya	107,97 €ua	0 v	14 v	-45.396 €
AR 2	Les Basses	147,85 €ua	0 v	0 v	20.990 €
AR 3	Bòbila	142,48 €ua	0 v	14 v	-80.125 €
AR 4	Clotada-Maragall	27,76 €ua	0 v	6 v	19.142 €
AR 5	Barranquet	184,04 €ua	0 v	22 v	-183.607 €
AR 6	Plaça Andalusia	213,62 €ua	0 v	5 v	-45.770 €
AR 7	Méndez Núñez	127,37 €ua	0 v	20 v	-114.584 €
AR 8	Pompeu Fabra / Balmes	122,70 €ua	0 v	0 v	97.736 €
			0 v	81 v	-331.615 €

càrregues del polígon				cessió del 10% de l'aprofitament	
	de cessió	d'urbanització	desp urb / ua	habitatges assequibles	liquid. econòmica
PA 1	0,14 m ² s/m ² t	0,14 m ² s/m ² t	28,90 €ua	0 v	93.133 €
PA 2	0,35 m ² s/m ² t	0,35 m ² s/m ² t	66,06 €ua	0 v	-111.380 €
PA 3	0,26 m ² s/m ² t	0,26 m ² s/m ² t	48,15 €ua	0 v	152.056 €
PA 4	0,17 m ² s/m ² t	0,17 m ² s/m ² t	31,55 €ua	0 v	100.194 €
PA 5	0,95 m ² s/m ² t	0,81 m ² s/m ² t	140,94 €ua	0 v	58.062 €
PA 6	0,40 m ² s/m ² t	0,40 m ² s/m ² t	77,83 €ua	0 v	-41.191 €
PA 7	0,47 m ² s/m ² t	0,47 m ² s/m ² t	115,36 €ua	0 v	-141.876 €
PA 8	0,40 m ² s/m ² t	0,40 m ² s/m ² t	107,78 €ua	0 v	-111.507 €
PA 9	0,28 m ² s/m ² t	0,28 m ² s/m ² t	63,77 €ua	0 v	-132.557 €
PA 10	0,58 m ² s/m ² t	0,58 m ² s/m ² t	122,91 €ua	0 v	-170.419 €
PA 11	0,43 m ² s/m ² t	0,43 m ² s/m ² t	79,69 €ua	0 v	256.244 €
PA 12	0,22 m ² s/m ² t	0,22 m ² s/m ² t	41,13 €ua	0 v	164.947 €
PA 13	0,06 m ² s/m ² t	0,06 m ² s/m ² t	34,16 €ua	0 v	-15.423 €
			0 v	187 v	1.509.997 €

càrregues del polígon				cessió del 10% de l'aprofitament	
	de cessió	d'urbanització	desp urb / ua	habitatges assequibles	liquid. econòmica
PAi 1	0,74 m ² s/m ² t	0,42 m ² s/m ² t	99,80 €ua	0 v	345.858 €
PAi 2	0,63 m ² s/m ² t	0,33 m ² s/m ² t	79,93 €ua	0 v	647.193 €
PAi 3	0,55 m ² s/m ² t	0,25 m ² s/m ² t	64,59 €ua	0 v	529.251 €
PAi 4	0,87 m ² s/m ² t	0,53 m ² s/m ² t	103,33 €ua	0 v	64.571 €
PAi 5	0,54 m ² s/m ² t	0,25 m ² s/m ² t	63,54 €ua	0 v	466.890 €
PAi 6	0,47 m ² s/m ² t	0,19 m ² s/m ² t	50,76 €ua	0 v	733.024 €
PAi 7	0,43 m ² s/m ² t	0,15 m ² s/m ² t	42,02 €ua	0 v	1.905.118 €
PAi 8	1,59 m ² s/m ² t	0,69 m ² s/m ² t	157,54 €ua	0 v	68.639 €
PAi 9	0,54 m ² s/m ² t	0,24 m ² s/m ² t	62,39 €ua	0 v	774.372 €

PAi 10	0,90 m²s/m²t	0,56 m²s/m²t	129,58 €/ua	0 v	0 v	191.170 €
PAi 11	0,57 m²s/m²t	0,27 m²s/m²t	68,86 €/ua	0 v	0 v	521.831 €
PAi 12	0,73 m²s/m²t	0,41 m²s/m²t	97,65 €/ua	0 v	0 v	150.660 €
PAi 13	0,60 m²s/m²t	0,30 m²s/m²t	74,00 €/ua	0 v	0 v	470.974 €
PAi 14	0,72 m²s/m²t	0,40 m²s/m²t	95,35 €/ua	0 v	0 v	555.624 €
PAi 15	0,85 m²s/m²t	0,51 m²s/m²t	120,33 €/ua	0 v	0 v	223.974 €
PAi 16	0,65 m²s/m²t	0,34 m²s/m²t	82,22 €/ua	0 v	0 v	475.940 €
PAi 17	0,64 m²s/m²t	0,33 m²s/m²t	81,86 €/ua	0 v	0 v	480.582 €
PAi 18	0,57 m²s/m²t	0,27 m²s/m²t	68,96 €/ua	0 v	0 v	546.538 €
PAi 19	0,89 m²s/m²t	0,54 m²s/m²t	126,50 €/ua	0 v	0 v	191.167 €
PAi 20	0,89 m²s/m²t	0,55 m²s/m²t	127,51 €/ua	0 v	0 v	171.222 €
PAi 21a	0,51 m²s/m²t	0,22 m²s/m²t	57,58 €/ua	0 v	0 v	58.341 €
PAi 21b	0,57 m²s/m²t	0,27 m²s/m²t	68,80 €/ua	0 v	0 v	157.888 €
PAi 22	0,59 m²s/m²t	0,29 m²s/m²t	72,78 €/ua	0 v	0 v	382.846 €
PAi 23	0,95 m²s/m²t	0,66 m²s/m²t	124,13 €/ua	0 v	0 v	81.812 €
PAi 24	1,10 m²s/m²t	0,58 m²s/m²t	134,91 €/ua	0 v	0 v	155.573 €
PAi 29	0,79 m²s/m²t	0,46 m²s/m²t	108,99 €/ua	0 v	0 v	37.201 €
PAi 30	1,70 m²s/m²t	0,66 m²s/m²t	159,00 €/ua	0 v	0 v	8.841 €

0 v 0 v 10.397.098 €

	càrregues del polígon			cessió del 10% de l'aprofitament		
	de cessió	d'urbanització	desp urb / ua	habitatges assequibles	habitatges HPO	liquid. econòmica
PAi 25a	1,38 m²s/m²t	1,11 m²s/m²t	120,50 €/ua	0 v	0 v	126.437 €
PAi 25b	0,51 m²s/m²t	0,51 m²s/m²t	136,01 €/ua	0 v	0 v	149.899 €
PAi 26	1,36 m²s/m²t	0,46 m²s/m²t	97,09 €/ua	0 v	0 v	163.784 €
PAi 27	0,83 m²s/m²t	0,69 m²s/m²t	140,41 €/ua	0 v	0 v	129.659 €
PAi 28	1,84 m²s/m²t	1,16 m²s/m²t	91,91 €/ua	0 v	0 v	83.241 €

0 v 0 v 653.019 €

		cessió del 10% de l'aprofitament			
		desp urb / ua	habitatges assequibles	habitatges HPO	liquid. econòmica
SPP 1	Pont de Malany	109,82 €/ua	30 v	60 v	-240.607 €
SPP 2	La Pedrera II	135,13 €/ua	0 v	29 v	-191.666 €
SPP 3	Bellaubí	100,18 €/ua	39 v	78 v	-279.858 €
SPP 4	Institut	93,76 €/ua	45 v	90 v	-297.973 €
SPP 5	Los Domenges	117,30 €/ua	0 v	44 v	-263.151 €
SPP 6	La Solana exterior	136,35 €/ua	0 v	71 v	-711.810 €
SPP 7	La Cantarilla	179,03 €/ua	0 v	44 v	-302.075 €
SPP 8	La Coma	113,37 €/ua	0 v	53 v	-210.969 €
SPP 9	Lo Calvari	128,71 €/ua	0 v	104 v	-486.185 €

114 v 574 v -2.984.294 €

		desp urb / ua	habitatges assequibles	cessió del 10% de l'aprofitament	
				habitatges HPO	liquid. econòmica
SPPi 1	Coll de Valls	179,90 €ua	0 v	0 v	1.359.967 €
SPPi 2	Pla Roé	180,60 €ua	0 v	0 v	931.127 €
SPPi 3	Los Corral	179,84 €ua	0 v	0 v	1.416.858 €
			0 v	0 v	3.707.953 €

Les reserves per a habitatge protegit de la totalitat del potencial del POUM es xifren en 843 habitatges de PO i 114 habitatges per a altres modalitats legals de protecció per a habitatge assequible. El resum s'estableix en el següent quadre:

	habitatges assequibles	cessió del 10% de l'aprofitament	
		habitatges HPO	liquid. econòmica
ÀREES DE REMODELACIÓ	0 v	81 v	-331.615 €
POLÍGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIALS	0 v	187 v	100.284 €
POLÍGONS D'ACTUACIÓ INDUSTRIALS (ZONA SUD)	0 v	0 v	10.397.098 €
POLÍGONS D'ACTUACIÓ INDUSTRIALS (ZONA NORD)	0 v	0 v	653.019 €
SECTORS DE SUBd RESIDENCIALS	114 v	574 v	-2.984.294 €
SECTORS DE SUBd INDUSTRIALS	0 v	0 v	3.707.953 €
	114 v	843 v	11.542.444 €

Si aquestes previsions s'adeqüessin a un grau de desenvolupament més moderat atenent a les projeccions demogràfiques i a l'activitat real del producte immobiliari estariem en xifres més realistes que s'expressen en el següent quadre:

	2018	habitatges assequibles	cessió del 10% de l'aprofitament	
	grau de desenvolup.		habitatges HPO	liquid. econòmica
ÀREES DE REMODELACIÓ	80,00%		65 v	-265.292 €
POLÍGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIALS	80,00%		150 v	80.227 €
POLÍGONS D'ACT. IND. (ZONA SUD)	65,00%		0 v	6.758.114 €
POLÍGONS D'ACT. IND. (ZONA NORD)	75,00%		0 v	489.764 €
SECTORS DE SUBd RESIDENCIALS	65,00%		114 v	373 v
SECTORS DE SUBd INDUSTRIALS	40,00%		0 v	-1.939.791 €
			114 v	588 v
				6.606.203 €

Les previsions per tant estarien en 588 habitatges de PO de promoció municipal o bé per altres administracions i en 114 habitatges assequibles promoguts pels agents privats. Aquestes previsions s'estimen suficients per a absorbir la demanda exclosa de l'habitatge lliure d'acord amb els paràmetres establerts a l'apartat 5 d'aquesta memòria.

Cal però que l'administració faci l'esforç de promoure al menys el 50% del habitatges protegits en règim de lloguer (294 habitatges) ja que d'aquesta manera es podrien absorbir també les demandes més puntuals i transitòries dels segments de la població situada als extrems (gent jove i gent gran).

Per altra banda i d'acord amb les previsions de l'AAEF les cessions corresponents al 10% de l'aprofitament que no s'han efectuat en drets edificatoris es situen a l'entorn de 6'6 milions d'euros. Aquesta capacitat financera que ha de formar part també del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge permet acomplir amb aquestes previsions.

La Sénia, maig de 2007

per l'equip redactor

sgt.: **Jordi Miró i Fruns**, *advocat*
Pere Mogas i Maresma, *arquitecte*