



AJUNTAMENT DE TORDERA

Pla local d'habitatge

1a fase: Estat de l'habitatge al municipi. Anàlisi i diagnosi

Juny 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR:

Gerard del Caño Grañé, geògraf i director de projecte

Armand Garcia, Arquitecte

Carlos Badel Domingo, Advocat

Marta Contreras, geògrafa

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de Tordera

Per part de l'Ajuntament han participat:

Maria Antònia Garcia Martínez, Quarta tinenta d'alcalde i regidora delegada d'Acció Social i Promoció Econòmica, Serveis Socials, Habitatge, Pobresa Energètica i Consum i Gent gran.

Raquel Agüera Martin, Tècnica d'habitatge

Rosa Salarichs Barrera, arquitecta tècnica municipal

Mar Julià Rodriguez, coordinadora Serveis Socials Bàsics

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

Oficina d'habitatge

Ània Pluma Vilanova, arquitecta

Índex

1. INTRODUCCIÓ	4
1.1. Marc legal	4
1.2. Naturalesa	4
1.3. Tramitació, vigència i revisió del PLH	4
2. EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL	6
2.1. Situació i estructura territorial	6
2.1.1. Estructura urbana residencial	7
2.1.2. Nucli	8
2.1.3. Urbanitzacions, veïnats i disseminats	9
2.2. Rol del municipi en e model territorial residencial existent	10
3. POBLACIÓ	30
3.1. Dinàmica demogràfica i residencial	30
3.2. Creixement natural	30
3.3. Migracions	32
3.4. Nacionalitat	35
3.5. Estructura i dinàmiques per grups d'edat	37
3.6. Les llars	38
3.7. Estimació de població	40
3.8. Informació econòmica	42
3.9. Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge	43
3.9.1. Habitatges de protecció oficial	47
3.9.2. Demanda exclosa	52
3.10. Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social	53
3.10.1. Aproximació a les possibilitats de la població potencialment demandant	53
3.10.2. La capacitat econòmica de la població	55
4. EL PARC D'HABITATGES	57
4.1. Característiques generals del teixit residencial	57
4.2. La qualitat del parc	58
4.3. L'ús del parc	60
4.3.1. Utilització anòmala dels habitatges	61
5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC	62
5.1. Planejament d'aplicació o referència	62
5.1.1. Figures de planejament urbanístic supramunicipal	62

5.1.2. Planejament urbanístic municipal	63
5.2. Estat d'execució del sòl residencial	75
5.2.1. Dinàmica de transformació residencial en sòl urbà consolidat (SUC).....	76
5.2.2. Desenvolupament del planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable.....	78
5.3. Potencial i previsions de creixement residencial	88
5.3.1. El potencial residencial previst al PGOU	88
6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	96
6.1. Recursos relacionats amb l'habitatge	96
6.1.1. Els ajuts al lloguer	98
6.2. Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge	102
6.3. Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi	102
6.4. DIAGNOSI.....	104
6.5. RESUM: la situació de l'habitatge al municipi	104
6.6. Interpretació relacionada: debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats	109
7. ANNEX	
Annex 1 Figures de Planejament Urbanístic	112
Annex 2 Unitats d'Actuació del Recinte Urbà.....	113
Annex 3 Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà	114
Annex 4 Entrevistes.	115
Annex 5 Índex de mapes, gràfics, taules i imatges	130
Annex 6 Documentació gràfica.....	134

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins el marc de desenvolupament de les competències que la Constitució Espanyola, 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; així com de la definició d'aquest instrument recollit 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 pel que s'aprova el reu reglament.

Els ens locals tenen competències pròpies, en el marc de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, en les següents matèries :

- Promoció i gestió de l'habitatge
- Conservació i rehabilitació de l'edificació
- Ordenació, gestió i execució de la disciplina urbanística

D'acord amb l'article 66.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 18 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i l'article 8 de Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge, cal tenir molt present els següents aspectes:

- Poden exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques ja sigui per delegació o en exercici de l'autonomia local de gestió dels propis interessos.
- Poden exercir les seves competències de manera directa o bé mitjançant la concertació i/o col·laboració d'altres administracions supramunicipals: Ho poden fer mitjançant la subscripció de convenis, la creació de consorcis o d'oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge, o sol·licitant la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

1.2. Naturalesa

El Pla Local d'Habitatge és un estudi que té una doble funció. D'una banda, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament. Per altra banda, constitueix un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal i com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'habitatge.

Per tot plegat, cal tenir molt en compte que és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi divergeix de manera significativa dels objectius fixats inicialment.

1.3. Tramitació, vigència i revisió del PLH

El PLH s'ha d'aprovar per Ple municipal, amb un període d'exposició pública d'un mes. Posteriorment s'haurà de donar resposta a les al·legacions que es puguin produir així, com les modificacions, correccions o esmenes, si s'escauen. El document aprovat definitivament s'ha de lliurar al departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, qui haurà de realitzar l'informe corresponent.

El PLH de Tordera tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. En el moment que finalitzi la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió. Hi ha

un seguit de motius que poden fer considerar una revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, concretament:

- 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 transcorregut un mínim de tres anys des de la seva aprovació, es produeixi una divergència manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades amb la realitat.
- Que transcorregut un mínim de tres anys des de la seva aprovació, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'Ajuntament de Tordera 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.

ESTAT DE L'HABITATGE AL MUNICIPI: ANÀLISI I DIAGNOSI

2. EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

2.1. Situació i estructura territorial

El municipi maresmenc de Tordera s'ubica, dins la mateixa comarca, en la zona coneguda com a Alt Maresme, formant part de l'àmbit metropolità de Barcelona. La seva població de 17.519 habitants (Idescat, 2020) la situa en la vuitena posició en una comarca amb un total de trenta municipis, amb un pes demogràfic del 3,81%. A nivell de superfície, és el municipi més extens de tot el Maresme, amb 84,09 km².

Mapa 1. Emmarcament territorial



Font: ICC. Elaboració pròpia

La seva gran extensió permet que limiti amb un bon nombre de municipis; amb Maçanet de la Selva al nord, Lloret de Mar al Nord-Est, Blanes a l'est, Santa Susanna i Palafolls al Sud Est, Pineda de Mar al sud, Sant Cebrià de Vallalta al Sud-Oest, Sant Celoni a l'oest i Fogars de la Selva al Nord-Oest.

L'estructura urbana és molt dispersa en el territori, constituint-se en diferents moments multitud de barris i urbanitzacions disperses i amb dimensions importants, principalment, per la zona central i nord del terme municipal, on hi destaca, amb una localització més privilegiada, el seu nucli històric assentat al costat mateix del riu Tordera.

A nivell més funcional, destacar la seva privilegiada localització geogràfica, amb un bon nombre d'infraestructures de tipologies diverses que li proporcionen un nivell de comunicació molt alt amb els municipis veïns i àrees d'influència més properes.

A nivell de carreteres, transcorren les vies ràpides C-32 (que connecten amb Barcelona) i E-15 (eix Mediterrani), així com la N-II (eix principal de circulació). A nivell més local, les carreteres BV-5122 (que connecta amb Hostalric), i la GI-600 (que connecta amb Blanes).

A nivell ferroviari, disposa d'una estació de rodalies per la que passa la línia 1 de Rodalies de Catalunya de Barcelona i, recentment, la línia RG1 amb freqüència de dues hores que recorre el trajecte Figueres-l'Hospitalet de Llobregat.

Pel que fa al transport públic, disposa d'una línia d'autobusos que va directa a Barcelona, així com una altra línia per desplaçar-se a pobles veïns amb parades a Tordera poble, Palafolls, Blanes, Malgrat de Mar, Santa Susanna, Pineda de Mar, Calella i Girona. També disposa d'un autobús municipal anomenat *TorderaXTots* que uneix les diferents urbanitzacions i el centre urbà.

Aquests factors ha facilitat que Tordera hagi desenvolupat una important zona industrial, albergant empreses com el centre logístic de Massimo Dutti (Inditex), que se'ns dubte han contribuït decisivament al desenvolupament econòmic i a l'expansió demogràfica del municipi.

2.2. Estructura urbana residencial

Per analitzar la disposició de la seva població es poden diferenciar dos àmbits: el nucli urbà i les urbanitzacions. Aquests es distribueixen alhora en set districtes determinats a partir d'unes característiques força específiques, tant pel que fa a les seves trames urbanes, com a les tipologies d'edificis i dimensions.

Taula 1. Divisió municipal per districtes - 2021

Districte	Ubicació	Homes	Dones	Total	Pes
1/1	Centre (Nord-Est)	1261	1188	2449	13,37%
1/2	Centre (Sud-Oest)	890	920	1810	9,88%
1/3	Centre (Nord-Oest)	1091	1126	2217	12,10%
1/4	Centre (Sud-Est)	1260	1302	2562	13,99%
2/1	Terrabrava, Sant Pere	1542	1513	3055	16,68%
2/2	Àgora Parc, Niàgara Parc, Roca-Rossa	1787	1582	3369	18,39%
2/3	Mas Mora, Tordera Parc	1454	1400	2854	15,58%
Totals		9.285	9.031	18.316	

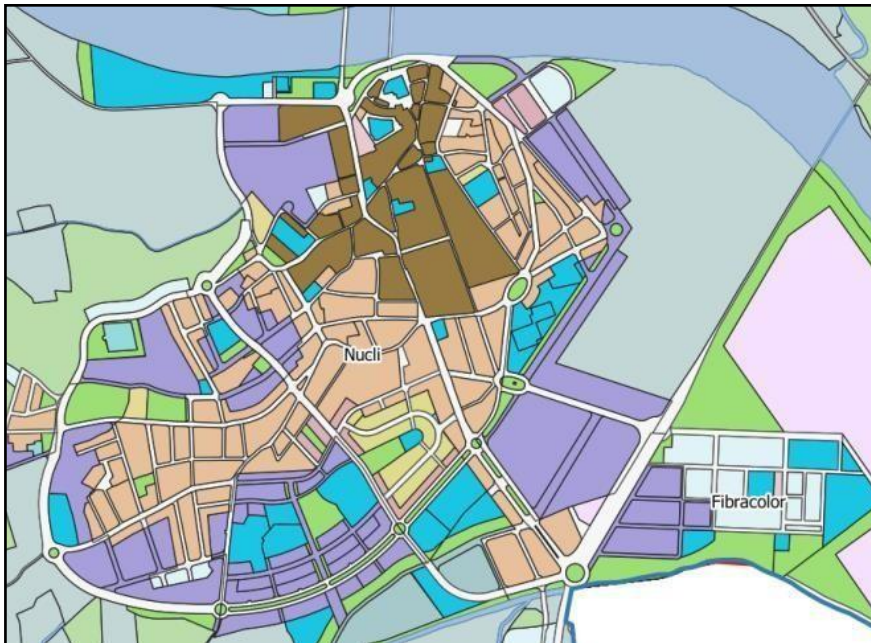
Font: Ajuntament de Tordera (Padró). Elaboració pròpia

El nucli urbà (centre) està dividit en quatre districtes i acull pràcticament a la meitat dels residents del municipi (49,34%), concretament 9.038 persones censades. L'altra meitat de la població (50,66%) es reparteix de forma equitativa entre els altres tres districtes, formats per urbanitzacions i veïnats de similar quantitat de residents, sent per tant una suma molt considerable de població que viu en contextos territorials i funcionals allunyats del nucli urbà.

2.2.1. Nucli

El nucli de Tordera es caracteritza per no tenir barris diferenciats, sinó una trama urbana continua i força compacte que s'ha anat consolidant al llarg dels anys. Com moltes poblacions catalanes, existeix un casc antic format al voltant de la església, majoritàriament d'habitatges unifamiliars com la major part del centre. Cap al sud-est s'estén la trama urbana amb diferents àmbits d'habitatges plurifamiliars.

Mapa 2. Trama urbana del nucli urbà de Tordera



Font: MUC

QUALIFICACIONS SISTEMES

SX	Viarí
□ SX0, SX1	Eixos estructurants
□ SX2, SX3	
□ SXa	Aparcament
SF	Ferrovial
SA	Aeroportuari
SP	Portuari

SH	Hidràulic
SC	Costaner
SV	Espais lliures públics
SD	Habitatge dotacional públic
SE	Equipaments
ST	Serveis tècnics

SÒL URBÀ

R1	Nucli antic
R2	Urbà tradicional
R3	Ordenació tancada
R4	Ordenació oberta
R5	Habitatges en filera
R6	Habitatges aïllats o adossats

A1	Industrial
A2	Serveis
A3	Logística
M1	Reforma urbana
M2	Conservació
M3	Midos

SÒL URBANITZABLE

D1	Desenvolupament residencial
D2	Desenvolupament activitat econòmica
D3	Desenvolupament mixt
D4	Altres desenvolupaments
D5	Urbanitzable no delimitat

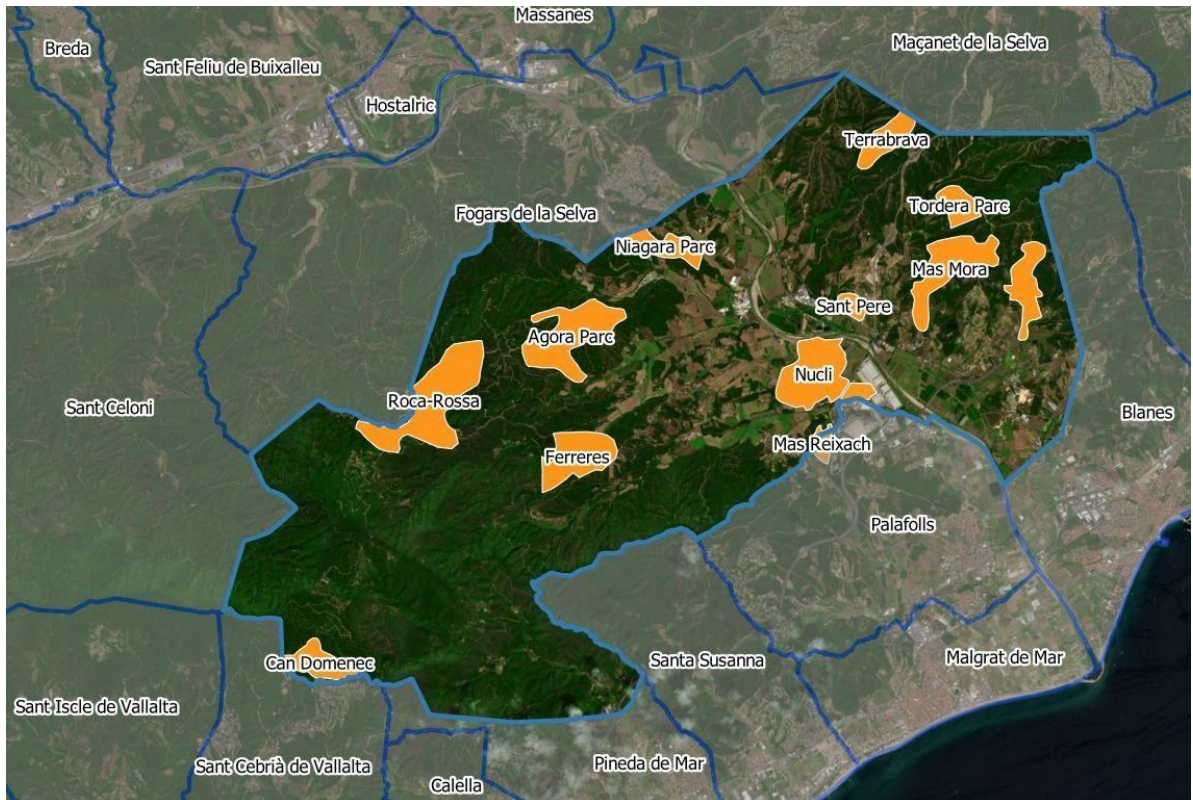
SÒL NO URBANITZABLE

N1	Ordinari
N2	Protecció local
N3	Protecció reglada
N4	Activitat autoritzada
N5	Sector desclassificat per pla director

2.2.2. Urbanitzacions, veïnats i disseminats

La distribució de la multitud de zones residencials i urbanitzacions fora del nucli urbà mostren una gran dispersió territorial i una petjada molt significativa a nivell d'impacte sobre el territori, tot combinant-ne amb nombroses masies i construccions disseminades que històricament han constituït el tradicional mosaic paisatgístic torderenc. Les urbanitzacions més importants es troben localitzades en el següent mapa.

Mapa 3. Ubicació de les urbanitzacions de Tordera



Font: ICC. Elaboració pròpia

- Terrabrava
- Tordera Parc
- Mas Mora
- Sant Daniel
- Mas Reixach
- Niágara Parc
- Àgora Parc
- Roca-Rossa
- Ferreres
- Can Domènec
- Veïnat de Sant Pere
- Veïnat de Sant Daniel
- Veïnat Fibracolor
- Can Camps
- Sant Llop
- Horsavintyà

2.3. Rol del municipi en el model territorial residencial existent

- **Instrument de planificació territorial**

El municipi de Tordera està inclòs dins dels àmbits dels següents plans territorials:

Taula 2. Resum plans territorials

Instrument	Tipus/descripció	Data aprovació	Data publicació
Pla territorial general de Catalunya (PTGC)	Ordena i planifica íntegrament tot el territori de Catalunya	16/03/1995	31/03/1995
Pla territorial metropolitana de Barcelona (PRMB)	Pla territorial parcial que ordena i planifica íntegrament l'àrea funcional metropolitana	20/04/2010	12/05/2010
Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)	Pla territorial sectorial	14/12/1995	01/03/1993
Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (PTIC)	Pla territorial sectorial	20/07/2006	27/07/2006
Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)	Pla territorial sectorial		
Pla territorial sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals de Catalunya 2020 (PINFRECTA T20) *	Pla territorial sectorial	06/04/2018	16/04/2018

Font: elaboració pròpia

(*) Tot i que Tordera forma part de l'àmbit territorial del Pla territorial sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals de Catalunya 2020 (PINFRECTA20), aquest Pla no té incidència sobre el municipi.

- **El Pla Territorial general de Catalunya (PTGC)**

El Pla territorial general de Catalunya (PTGC), aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, és l'instrument bàsic d'ordenació del territori de Catalunya, la seva planificació i definició de polítiques específiques de desenvolupament i reequilibri territorial, formulat en el marc de les definicions de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, i d'acord amb els continguts que hi fixa.

Aquest instrument de planificació defineix els objectius per aconseguir el desenvolupament sostenible de Catalunya, l'equilibri territorial i la preservació del medi ambient d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics, per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que la ciutadania de Catalunya tingui uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

Estableix els àmbits funcionals territorials d'aplicació dels plans territorials parcials¹; els sistemes de proposta com àmbits d'aplicació de les estratègies territorials i l'assoliment del model d'assentaments així com les estratègies i directrius que emmarquen els plans territorials parcials i sectorials, entre altres, que l'han de desenvolupar. En aquest sentit, estableix les pautes necessàries per a la coherència d'aquests plans.

Els plans territorials parcials despleguen les determinacions del PTGC, precisant-ne l'abast i sense alterar-ne les prescripcions.

¹ La Llei del Pla territorial va establir els sis àmbits funcionals territorials definits en el Pla territorial general de Catalunya com els àmbits d'aplicació dels futurs plans territorials parcials. L'any 2001 es va aprovar la Llei 24/2001, de reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran, que va suposar la delimitació d'un nou àmbit de planificació territorial que es va formar d'acord amb les comarques que s'havien assignat a l'àmbit funcional de Ponent (l'Alt Urgell, l'Alta Ribagorça, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà i la Val d'Aran) i al de les Comarques Centrals (la Cerdanya) en el moment de l'aprovació del Pla. L'any 2010 es va aprovar la Llei 23/2010 sobre la creació de l'àmbit funcional del Penedès. Aquest nou àmbit de planificació estarà format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Penedès, el Garraf i aquells municipis de la comarca de l'Anoia que s'hi vulguin incorporar.

- El PTGC inclou les determinacions relatives a la consecució dels objectius següents: La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la seva situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora del territori.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió d'emplaçaments idonis de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques, així com d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La precisió dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, definits per agregació de comarques, que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

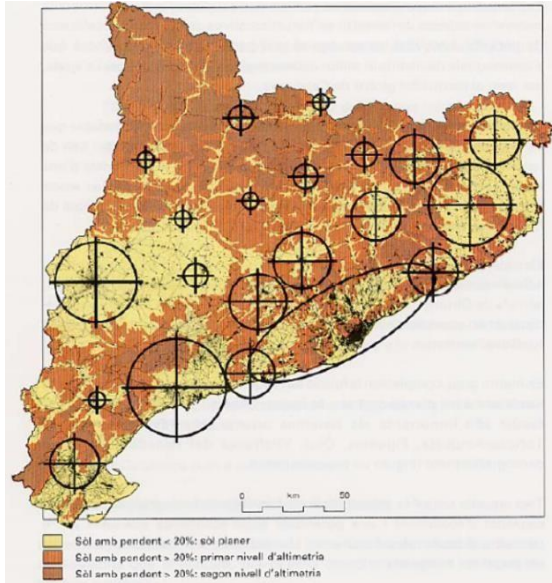
I articula les propostes en tres línies d'actuació:

- La línia de les estratègies, en la qual l'apartat sobre la qualitat de vida és el més rellevant, ja que s'hi detallen les actuacions que s'hauran d'emprendre en temes com els equipaments o el medi ambient per tal de fomentar la qualitat de vida al territori.
- La definició del model territorial, on es presenta la imatge-objectiu de la població al 2026 i els sistemes de proposta com a eines per assolir objectius d'impuls, reequilibri o desenvolupament potenciat.
- Les directrius per a formulació de plans, apartat on es relacionen les determinacions que el Pla territorial assigna a les altres figures de planificació i que seran les que hauran de concretar les propostes del PTGC atès que aquestes no tenen una aplicació física directa sobre el territori.

Tordera, municipi dels sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials

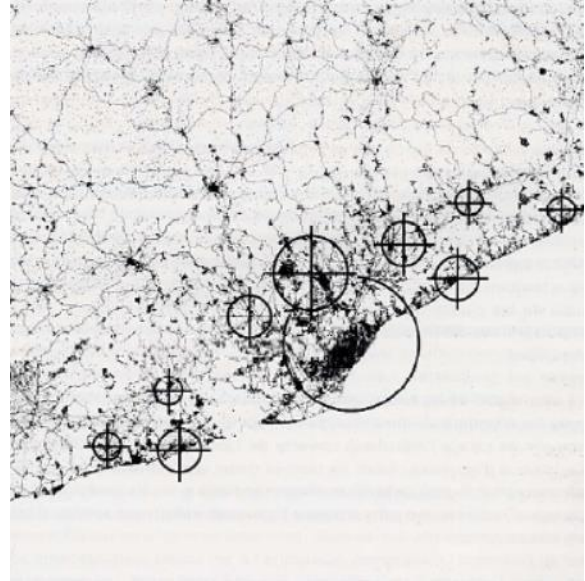
El PTGC atorga un paper significatiu al municipi de Tordera en les estratègies per al reequilibri de Catalunya i per al reequilibri de l'àrea metropolitana de Barcelona en formar part dels sistemes d'articulació entre l'àmbit territorial i el de les Comarques gironines.

Imatge 1. Polaritats per al reequilibri de Catalunya



Font PTGC

Imatge 2. Polaritats per al reequilibri de l'AMB



Font PTGC.

Estratègia per al reequilibri de Catalunya:

L'estratègia principal que planteja el PTGC per aconseguir el reequilibri global de Catalunya consisteix a potenciar d'antuvi les polaritats d'una certa rellevància, localitzades a l'exterior de l'àrea metropolitana barcelonina (i que ja exerceixen de capitals d'amplis territoris que gaudeixen d'un bon nivell de dinamisme demogràfic i econòmic).

Estratègia per al reequilibri de l'àrea metropolitana de Barcelona:

Un seguit de capitals i els sistemes urbans que generen apareixen localitzats dins l'àrea metropolitana com a alternativa, justament, del seu lloc central, de manera que en poden captar les energies i dinàmiques amb traducció territorial que aquesta genera, bé siguin residencials, industrials i també terciàries, tot i que aquestes últimes poden consumir-les de manera parcial.

Aquestes polaritats han de permetre descongestionar el lloc central i reequilibrar l'àrea metropolitana de Barcelona.

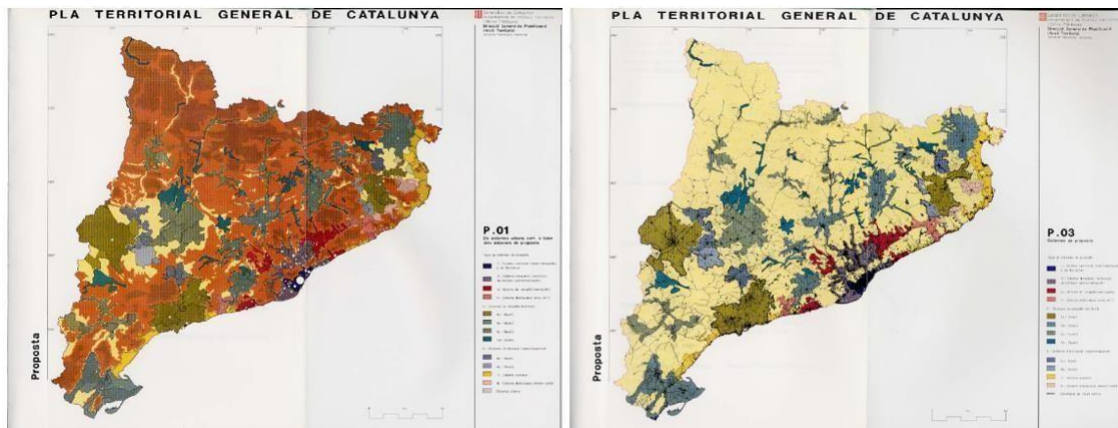
Als límits de l'àmbit metropolità (als extrems del vuit català, a la zona de la Tordera i al Baix Penedès) amb una localització singular que els atorga el territori, caracteritzats bàsicament perquè constitueixen punts d'unió fàcil entre la plana litoral i la pre-litoral i actuen de ròtules d'àmbits funcionals territorials, apareixen uns sistemes urbans incipients, però amb una gran capacitat de desenvolupament i amb una elevada dinàmica econòmica i urbanística. Són sistemes que necessiten que se'ls presti suport pel seu caràcter de pont entre àmbits funcionals territorials distints i pel seu paper de xucladors de desenvolupament, destinats a alleugerir la congestió dels sistemes urbans més densos.

Els sistemes de proposta:

El PTGC estableix els sistemes de proposta² com a àmbit territorial de concreció d'actuacions. Són la base per a l'aplicació de les estratègies territorials i la consecució del model d'assentaments que el Pla formula.

Els sistemes de proposta es defineixen com les àrees formades a partir de la força de cohesió i d'influència que tot un nucli o polaritat d'una certa entitat genera al seu entorn territorial, delimitades en ordre al nivell de fluxos que generen i estan basats en els sistemes urbans existents a Catalunya i que el Pla identifica.

Imatge 3. Sistemes de proposta



PTGC. Proposta. Plànol P.01 Els sistemes urbans com a base dels sistemes de proposta.

PTGC. Proposta. Plànol P.03 Sistemes de proposta.

Els sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials són un tipus de sistemes de proposta que engloben polaritats existents, però amb demografia i lligams encara dèbils. Es tracta de sistemes urbans naixents que es caracteritzen pel fet de tenir un potencial de recursos i una capacitat d'acollida del territori elevats.

Són sistemes que actuen de rötules entre àmbits funcionals territorials distints.

El PTGC delimita dos sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials, l'un situat entre l'àmbit Metropolità i l'àmbit de les Comarques gironines, a cavall entre les comarques del Maresme i de la Selva, seguint la vall de la Tordera; i l'altre, situat entre l'àmbit Metropolità i l'àmbit del Camp de Tarragona, engloba quasi tota la comarca del Baix Penedès.

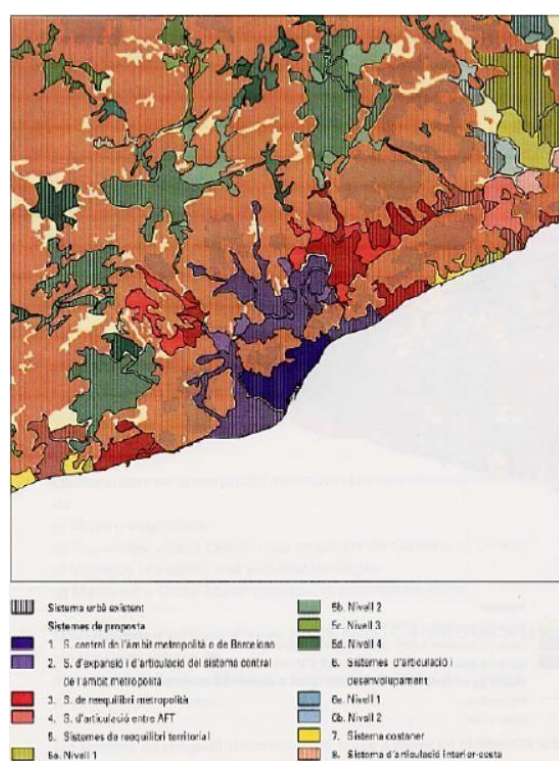
Per la seva peculiar posició en els extrems del vuit català i de l'àmbit metropolità, són sistemes que tant poden exercir funcions de reequilibri metropolità com de reequilibri global de Catalunya.

El sistema d'articulació entre l'AFT Metropolità i l'AFT de les Comarques gironines està basat en els sistemes urbans d'Hostalric + Breda + Malgrat + Blanes + la polaritat de la Tordera.

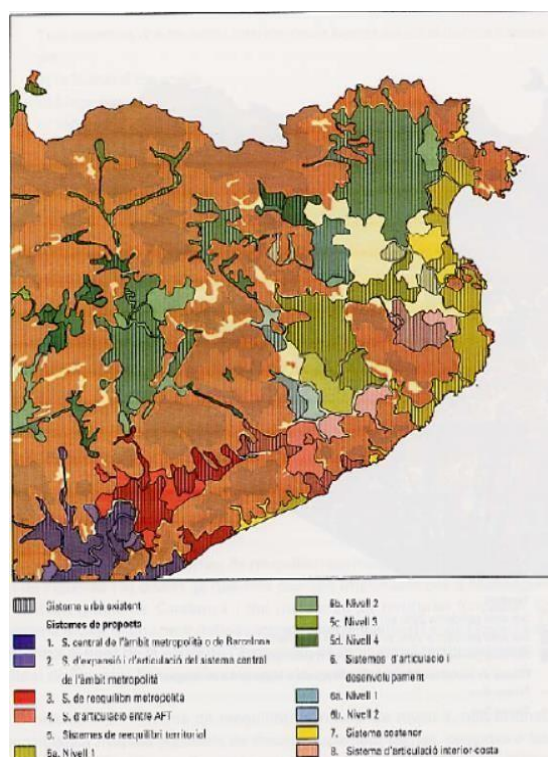
² Els sistemes de proposta del Pla són a tres nivells:

- Definició d'àrees bàsiques territorials (ABT) constituïdes per l'agrupació de petits municipis com a llinar mínim de cobertura territorial per als equipaments col·lectius (salut, sanejament, educació, esport...).
- Estudi dels grans sistemes urbans com a àrees de cohesió i d'influència del seu entorn territorial.
- Definició dels àmbits funcionals territorials (AFT) constituïts per agrupacions de comarques i de sistemes urbans.

Imatge 4. Sistemes urbans i sistemes de proposta



PTGC. AFT Metropolità



PTGC. AFT de les Comarques gironines

Els àmbits funcionals territorials. Estratègies i actuacions:

Entre les estratègies globals per a l'AFT Metropolità el Pla estableix la següent:

- Potenciar el desenvolupament quantitatiu i qualitatiu dels dos sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials, amb actuacions residencials, industrials i terciàries, amb la finalitat d'aconseguir *estirar* la regió metropolitana i de permetre la descongestió del seu sistema central i millorar la funcionalitat del conjunt de la regió.

Aquests dos sistemes es localitzen als extrems del vuit català, considerat com l'àmbit del mercat de treball barceloní, i es basen en sistemes urbans de polaritats relativament febles des del punt de vista de la població. Són sistemes que compleixen alhora una funció de ròtula entre àmbits funcionals territorials: Hostalric, Tordera, Malgrat i Blanes respecte a les Comarques gironines; el Vendrell, l'Arboç respecte al Camp de Tarragona.

Pel que fa a les xarxes de transport el Pla defineix una actuació concreta referida a la xarxa viària amb incidència sobre Tordera:

- Portar a terme la construcció de l'eix litoral, que possibiliti les relacions entre els municipis de la part sud i nord del Maresme amb el sistema central Metropolità, i per la vall de la Tordera, amb el corredor pre-litoral.

Entre les estratègies globals per a l'AFT de les Comarques gironines trobem la següent:

- Potenciació del sistema d'articulació entre àmbits funcionals territorials, localitzats a l'extrem de l'anomenat vuit català i a cavall entre l'àmbit metropolità i l'àmbit funcional gironí, entre els quals fa de ròtula i articulació amb dues funcions bàsiques: per una banda, *estirar* l'àrea metropolitana per a obrir-la i per a evitar-ne la congestió; per l'altra banda, fer un pont entre aquesta àrea i el sistema central gironí.

Proposta de polítiques globals per als sistemes d'articulació entre àmbits funcionals territorials:

- Potenciar les seves capacitats com a alternativa per a acollir part de l'activitat induïda pel sistema central metropolità. Per tant, afavorir el desenvolupament de sòl per a usos de tot tipus: residencial, industrial, terciari, classificant-lo o executant-lo segons les circumstàncies; en tot cas evitant que la manca de sòl disponible els representi un estrangulament o coll d'ampolla per al seu desenvolupament.
- Permetre el seu desenvolupament quantitatiu tot respectant el grau de qualitat de vida de què gaudeixen. Al mateix temps, cal preveure que aquest augment de l'activitat i de la població vagi acompanyat de la dotació suficient d'equipaments, serveis i parcs urbans que possibilitin que els seus usuaris i residents assoleixin una bona qualitat de vida.

Aquestes propostes han d'encaminar-se cap a la potenciació d'aquests sistemes com a alternatives al sistema central metropolità i als d'expansió i articulació d'aquests per assegurar una distribució més equilibrada de l'activitat i la població en el territori.

Així, l'èmfasi s'ha de posar en les polítiques que permetin una dependència mínima d'aquests enfront del lloc central i que generin una oferta de sòl, no tan sols per al seu propi desenvolupament sinó també per a l'activitat i residència que busquen localitzacions alternatives al sistema central metropolità, a causa de la seva congestió.

Paràmetres urbanístics dels sistemes de proposta:

Els plans territorials parcials han de fixar per als diferents sistemes de proposta inclosos en el seu àmbit territorial de planificació, els paràmetres urbanístics d'aquests segons la base del model territorial de distribució de la població fixat en el Pla, plantejat per assolir l'objectiu de reequilibri del territori català en el seu conjunt.

- ***El Pla Territorial metropolità de Barcelona (PTMB)***

El municipi de Tordera està afectat pel Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat per Acord del Govern 77/2010, del 20 d'abril i publicat al DOGC núm. 5627, de data 12 de maig de 2010, és un dels plans territorials parcials que desenvolupen el Pla territorial general de Catalunya.

Es tracta d'un pla territorial parcial que estableix el model territorial de les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, mitjançant l'ordenació dels subsistemes territorials d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat.

Les seves determinacions, en principi, no afecten les determinacions del planejament urbanístic vigent a Tordera, aprovat amb anterioritat a la del PTMB, per bé que quan se'n faci la revisió s'hi hauran d'adaptar. Les normes relatives al sistema territorial d'espais oberts són de referència prioritària per al municipi mentre que les estratègies de creixement són directrius que hauran de modular el futur desenvolupament urbanístic del municipi així com l'extensió urbana d'acord amb el pla territorial.

El PTMB identifica el municipi de Tordera dins del subàmbit de l'Alt Maresme, integrat pels municipis de Calella, Malgrat, Palafolls, Pineda de Mar, Santa Susanna i Tordera, sense perjudici de la possible ampliació de l'àmbit de cooperació a efectes de planejament als municipis del nord de la Tordera, de la façana marítima de la comarca de la Selva.

A. ESPAIS OBERTS

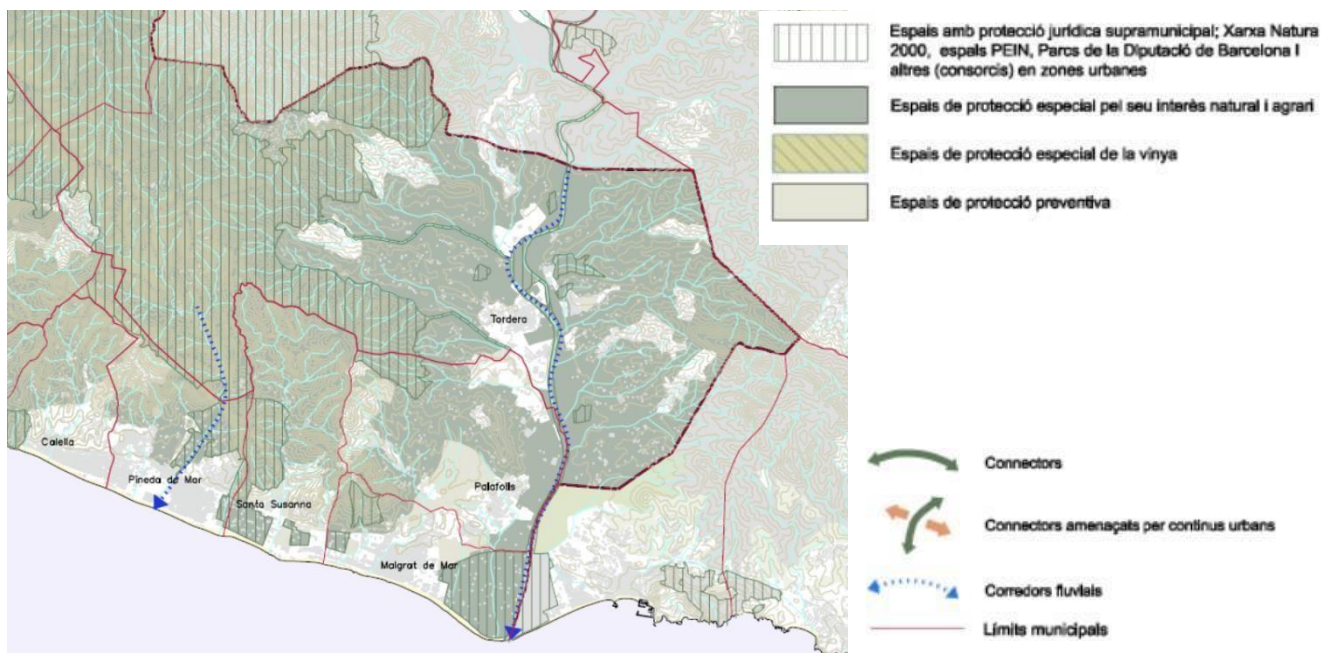
El sistema d'espais oberts comprèn el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de l'aprovació del Pla i és considerat un component fonamental de l'ordenació del territori.

Mitjançant el sistema d'espais oberts, el Pla assenyala les parts del territori que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar-ne negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.

Es distingeixen tres tipus bàsics d'espais segons les seves característiques i el nivell de protecció proposat (categories de sòls de protecció):

- Espais de protecció especial d'interès natural i agrari, formats per àrees que ja gaudien d'alguna figura de protecció supramunicipal (Xarxa Natura 2000, PEIN, PDUSC, Parcs Diputació Barcelona, etc.), ampliades i racionalitzades per a garantir-ne la connexió.
- Espais de protecció especial de la vinya.
- Espais de protecció preventiva: espais estratègicament situats entre les àrees urbanes i les de protecció especial per tal de poder desenvolupar la preservació de l'espai i reserva de sòl per a possibles desenvolupaments urbans futurs.

Imatge 5. Espais oberts

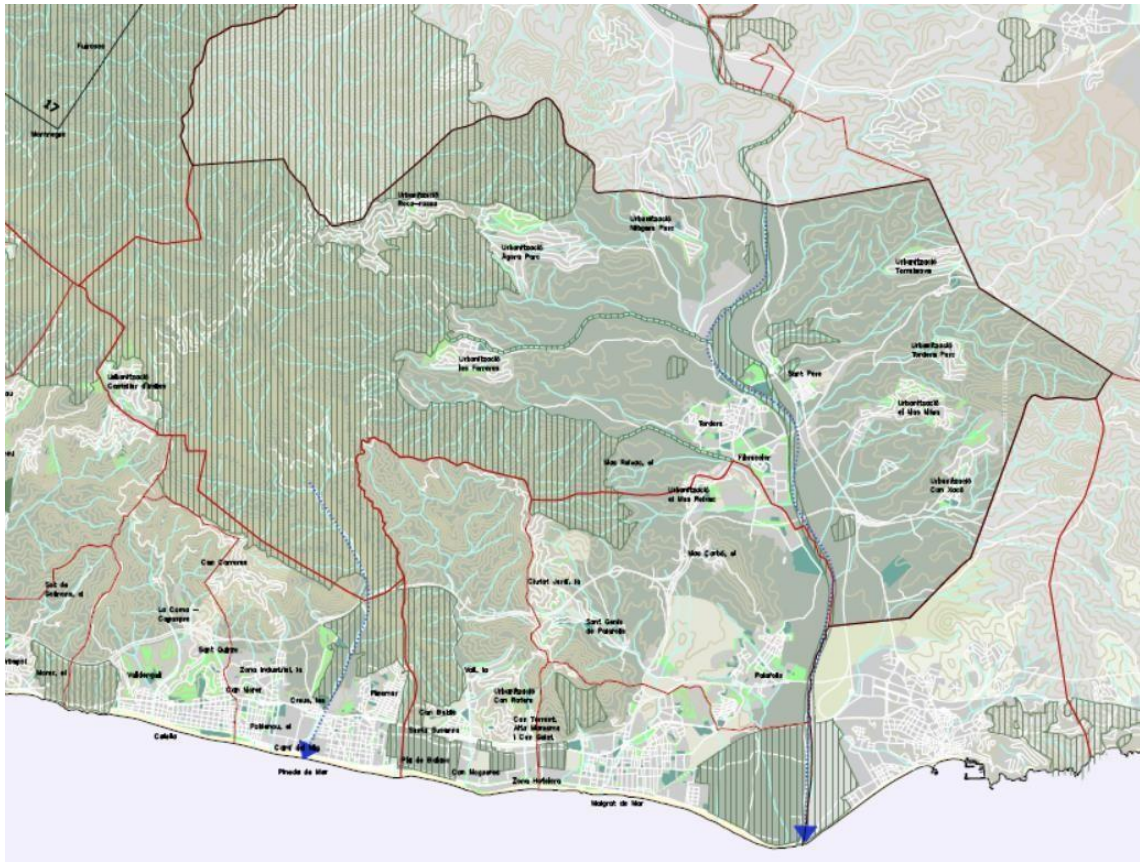


PTMB. Fragment del Plànol 1.2 Espais oberts. Proposta.

Bona part del territori de Tordera s'inclou dins d'espais de protecció especial.

El municipi es troba travessat de NO a SE pel connector fluvial de la Tordera, amb el que limita la trama urbana del municipi. Es localitza un altre connector fluvial al SO, en contacte amb el municipi de Pineda de Mar.

Imatge 6. Espais oberts amb planejament.



PTMB. Fragment del Plànol 1.3 Espais oberts. Proposta amb planejament (Zones verdes i Equipaments).

PLANEJAMENT

- Zones verdes
- Equipaments

ESPAIS OBERTS · PROPOSTA

- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors
- Connectors amenaçats per continus urbans
- Corredors fluvials
- Límits municipals

B. ASSENTAMENTS

El Pla estableix les pautes per a una evolució urbanística que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial i que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc del territori mitjançant el reconeixement dels assentaments existents, la proposta d'estratègies urbanes i la definició d'una estructura nodal de referència.

Es distingeixen tres tipus bàsics d'àrees urbanes:

- Els continus urbans intermunicipals. Proposta d'àrees de reforçament nodal metropolitana.
- Els nuclis i àrees urbanes. Proposta d'estratègies de nucli.
- Les àrees especialitzades.

Identificació de teixits i assignació de determinacions i estratègies.

- Tipologies de teixits

Pel que fa a les tipologies de teixits, el Pla reconeix les següents àrees especialitzades que comprenen el sòl urbà i urbà i urbanitzable previstos en el planejament urbanístic vigent:

- Àrees especialitzades residencials:
 - Els nuclis urbans de Tordera i de Sant Pere, el de Tordera amb capacitat de desenvolupament.
 - Les urbanitzacions existents, sense capacitat de desenvolupament.
- Àrees especialitzades industrials, amb capacitat de desenvolupament.
- Àrees especialitzades terciàries, amb capacitat de desenvolupament.
- Estratègies de desenvolupament urbanístic assignades

D'acord amb el plànol 2.3 *Sistema urbà. Estratègies urbanes*, el Pla proposa per al municipi de Tordera el Creixement moderat com a estratègia de desenvolupament urbà pels nuclis urbans de Tordera i Sant Pere, regulada per l'article 3.15 de les Normes d'ordenació territorial.

El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que no es troben substancialment incloses en continus urbans intermunicipals i que per les seves condicions de sòl (disponibilitat de sòl físicament apte per a un creixement per extensió) i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes d'elles poden assolir una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim, com passa en el cas de Tordera.

L'extensió urbana màxima del creixement no podrà excedir el 30%.

Com a estratègia complementària el Pla preveu la Localització d'equipaments (estratègies per àrees especialitzades) per a àrees necessitades d'aquestes dotacions que no hagin estat previstes per les reserves urbanístiques del planejament vigent, en el cas que sigui necessari ampliar la centralitat urbana per incrementar el nivell de servei.

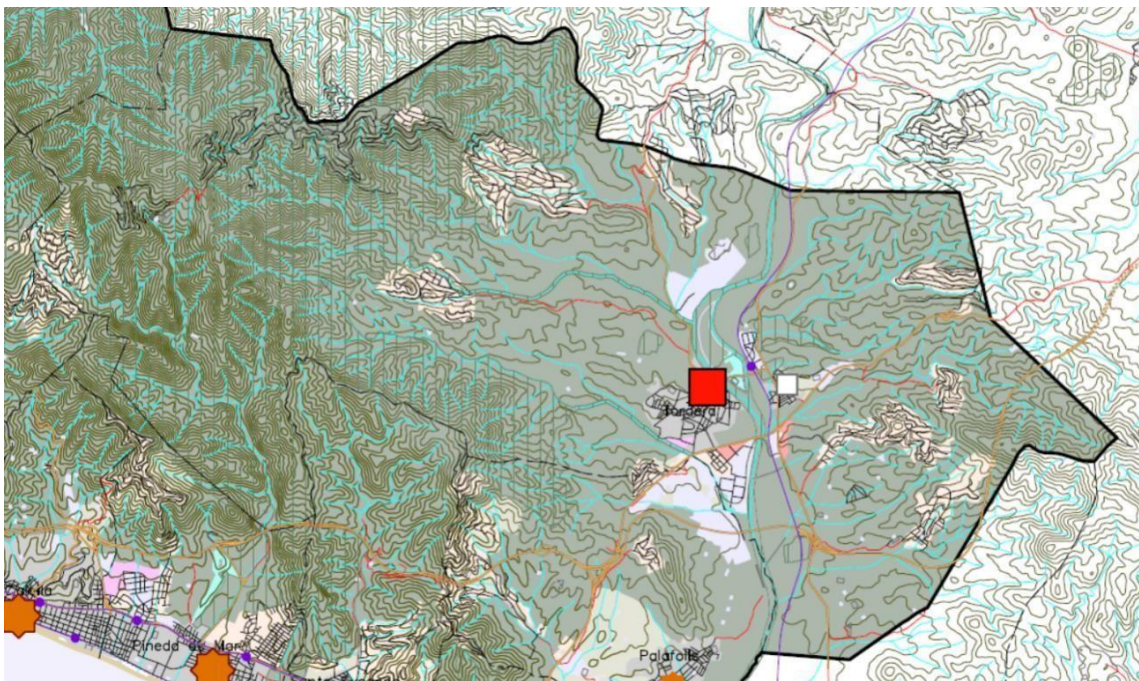
Estructura nodal proposada

El plànol 2.4 *Sistema urbà. Estructura nodal del territori*, expressa l'estructura nodal que el Pla proposa, en la qual es reconeix el paper que poden jugar les diverses ciutats, àrees i nuclis de població en la vertebració urbana del territori. Aquest paper no sempre va associat a l'estratègia assignada, ja que aquesta depèn també de la disponibilitat de sòl apte per a l'extensió.

Com a model territorial per a Tordera, el Pla proposa el nucli urbà de Tordera com a Àrea de polaritat comarcal complementària (són poblacions externes als continus urbans intermunicipals, que articulen territoris d'entorn, normalment de caràcter rural o amb elevada presència d'àrees residencials especialitzades, però d'escala més petita que les que es proposen com a àrees de polaritat comarcal) i el nucli urbà de Sant Pere com a Petit nucli urbà (es tracta de petits pobles que tenen una morfologia urbana compacta).

Així, Tordera, per la seva posició en el territori, pot assolir una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim. L'extensió urbana necessària s'ha d'orientar preferentment al reforçament nodal: augment del rang de les ciutats i creació de centralitats i articulacions en els sistemes continus.






Imatge 8. Sistema urbà, estructura nodal










PTMB. Fragment del Plànol 2.4 Sistema urbà. Estructura nodal del territori.

MODEL TERRITORIAL

Centres de continus urbans metropolitans

-  Barcelona
-  Subcentres principals del continu urbà >100.000 hab.
-  Subcentres principals dels continus urbans intermunicipals
-  Subcentres del continu urbà 10.000 - 40.000 hab.
-  Subcentres del continu urbà <10.000 hab.

Nodalitats

-  Polaritats territorials de l'arc metropolità
-  Àrea de polaritat
-  Polaritat comarcal
-  Polaritat comarcal complementària
-  Polaritat municipal estructurant
-  Petit nucli urbà
-  Petit nucli rural

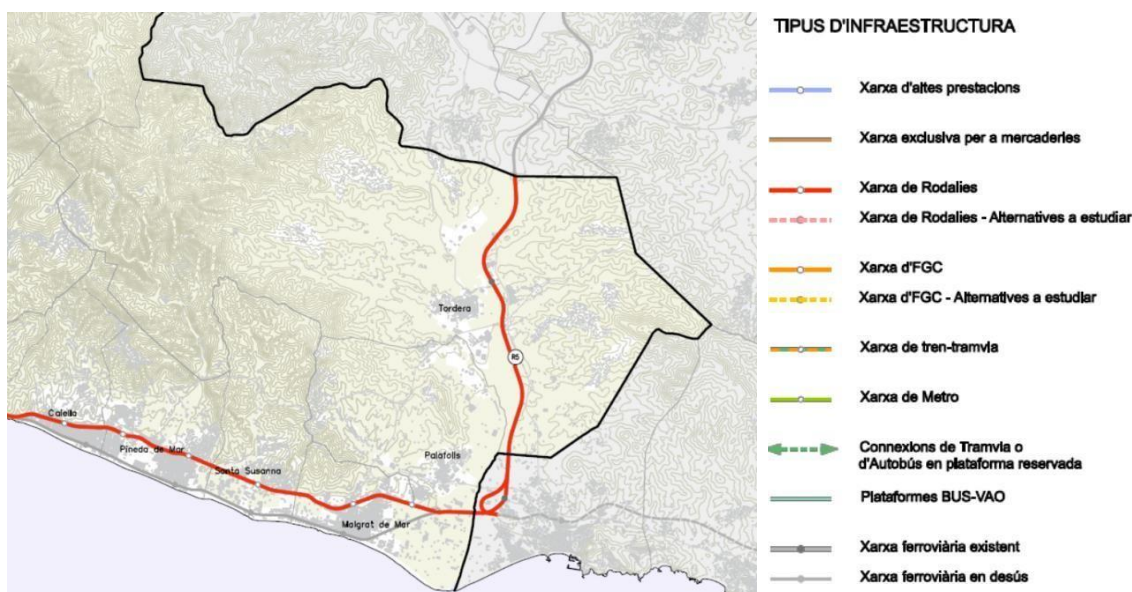
L'estructura nodal proposada, juntament amb l'assignació d'estratègies de desenvolupament, proporciona una pauta indicativa per a la distribució dels equipaments d'interès supramunicipal en compliment del que assenyalava l'apartat 1.a) de l'article 13 de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.

C. INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT

Mantenint la necessària coherència amb el planejament sectorial corresponent, les propostes d'infraestructures viàries i ferroviàries del PTMB concreten i completen les infraestructures planificades.

Per aquest motiu, el Pla adopta una classificació amb intenció estructuradora del territori, però que deixa marge de concreció –seccions, traçats- als instruments sectorials.

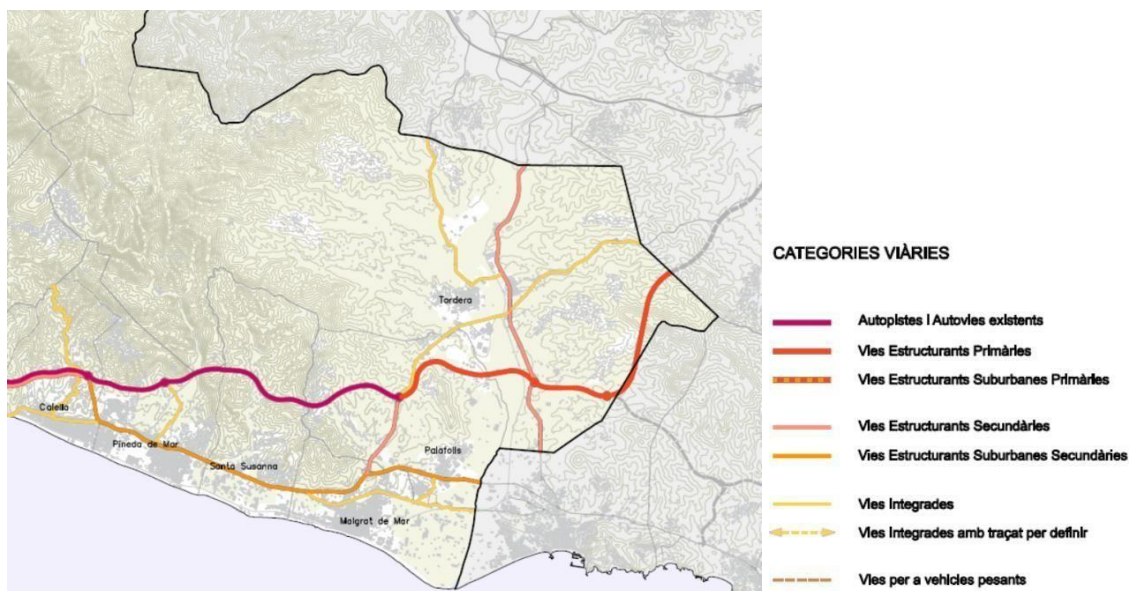
Imatge 9. Sistema d'infraestructures ferroviàries i de transport públic



PTMB. Fragment del Plànol 3.2 Infraestructures ferroviàries i de transport públic. Actuacions.

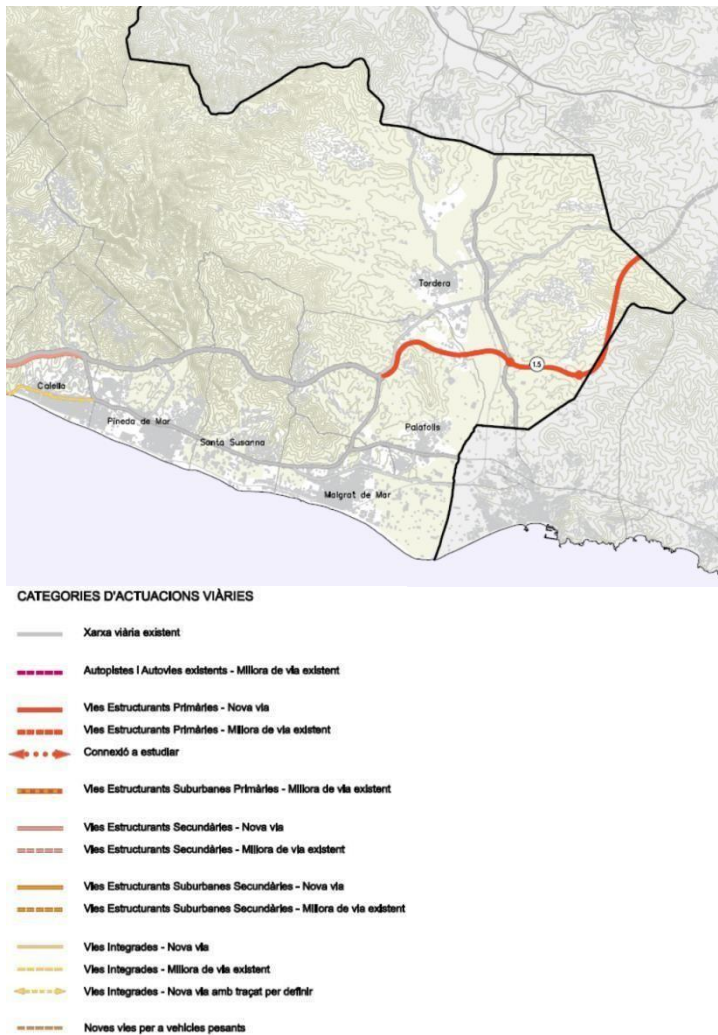
Com a actuació bàsica per a l'àrea urbana del Maresme, el Pla proposa el desdoblament de la línia de rodalies a l'Alt Maresme, necessari per a incrementar les freqüències de pas.

Imatge 10. Sistema d'infraestructures viàries



PTMB. Fragment del Plànol 3.3 Infraestructures viàries. Xarxa projectada.

Imatge 11. Sistema d'infraestructures viàries. Actuacions



PTMB. Fragment del Plànol 3.4 Infraestructures viàries. Actuacions.

El Pla proposa una actuació en una via estructurant primària radial d'accés a Barcelona: l'A-2 / C-32 entre Palafolls i Maçanet.

- **Formulació de plans directors urbanístics**

Per als municipis de la comarca del Maresme el Pla preveu desplegar els plans directors urbanístics en nombre i abast territorial suficients per tal de coordinar el planejament urbanístic municipal en aquells aspectes que tenen unes clares implicacions supramunicipals. Aquests plans directors urbanístics es plantegen com a conjunt coordinat de planificació urbanística.

El Pla, però, no en preveu cap de concret que afecti l'àrea de Tordera.

- **El Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)**

El Pla d'espais d'interès natural (PEIN), va ser aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre i publicat al DOGC núm. 1.714 de data 01/03/1993. Estableix un règim de protecció jurídica supramunicipal dels espais que el componen.

Els objectius d'aquest pla rauen en la preservació dels espais naturals més destacables dins del territori català, tot delimitant-ne les mesures per a la seva protecció, tingudes en compte en la normativa que fa referència al sòl no urbanitzable.

El terme municipal de Tordera té les següents superfícies dins d'espais del PEIN, incloses en el Sistema mediterrani septentrional litoral:

- Serres de Montnegre – el Corredor → 2.637,0 ha (Hortsavinyà, l'Erola i Roca Rossa).
- Roureda de Tordera → 35,0 ha
- Estanys de Tordera → 26,5 ha

- **El Pla d'infraestructures de transport de Catalunya 2006-2026 (PTIC)**

El Pla d'infraestructures de transport de Catalunya-Infraestructures terrestres: xarxa viària, ferroviària i logística, elaborat pel Departament de territori i Sostenibilitat, té per objectiu definir de manera integrada la xarxa d'infraestructures viàries, ferroviàries i logístiques necessàries per a Catalunya, en coherència amb les directrius del planejament territorial vigent i amb una visió sostenible de la mobilitat, amb l'horitzó temporal de l'any 2026, i té el propòsit d'ampliar-lo amb la resta d'infraestructures, portuàries i aeroportuàries a curt termini, per tal de constituir un pla complet d'infraestructures de Catalunya. Va ser aprovat per Decret 310/2006, de 25 de juliol (DOGC núm. 4685 de 27/07/2006).

El PITC té caràcter de pla territorial sectorial, d'acord amb la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, i de pla específic a l'efecte d'allò que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Aquest Pla no fa cap proposta de la xarxa ferroviària que afecti el municipi de Tordera, que actualment compta amb línia de rodalia d'ample ibèric.

Com a propostes de la xarxa viària, al Maresme el Pla en preveu dues:

- Eix del Maresme I (C-32, Mongat – Lloret de Mar – Tossa de Mar).
- Eix del Maresme II (A-2). Desplaçament de la N-II a la C-32.

- **El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)³**

El Pla territorial sectorial d'habitatge es troba en fase d'aprovació inicial, i ha de constituir el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El PTSH d'acord amb l'anàlisi del comportament diferencial dels territoris, proposa una territorialització de la informació, de la diagnosi i les propostes i aborda tres temes essencials per al desplegament de les propostes del Pla: demanda i necessitats d'habitatge, rehabilitació i compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

El principal objectiu del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran en els 15 anys següents a la seva aprovació, la majoria de les quals seran de persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació. Sota el paraigua del principal objectiu, el pla contempla dos objectius complementaris:

³ Aprovat inicialment per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat el 7 de març de 2019 (Edicte de 8 de març de 2019, pel qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12.9, 73.1 i 75.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge publicat al DOGC núm. 7830, del 14 de març de 2019).

- el compliment del mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada;
- incrementar el lloguer social a Catalunya fins el 5% dels habitatges principals.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

Els instruments i mesures d'execució de la política d'habitatge recollits en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com els instruments urbanístics, resten subjectes a l'assoliment de les finalitats del PTSH.

El PTSH fixa les directrius que han d'orientar les polítiques d'habitatge de les administracions:

- a) Prioritzar les mesures de política d'habitatge de tipus estructural que permetin consolidar un ampli model de protecció residencial per sobre de solucions conjunturals.
- b) Promoure una diversitat d'actuacions que assegurin l'adequació de l'acció pública en matèria d'habitatge a les diferents realitats del territori català, a tots els nivells i situacions d'exclusió residencial i tenint present la perspectiva de gènere.
- c) Cercar la cooperació i la coordinació entre els diferents nivells de govern amb competències en la matèria i entre els diferents actors públics i privats relacionats amb el procés d'elaboració, implementació i execució de les polítiques d'habitatge associades al Pla.
- d) Prioritzar l'atenció residencial a col·lectius d'elevada vulnerabilitat com poden ser les dones víctimes de violència masclista, les llars monoparentals, les persones grans, les persones discapacitades, o les llars amb baixos ingressos amb fills o filles i persones grans dependents al seu càrrec.
- e) Impulsar polítiques actives per tal d'executar la construcció dels sòls reservats per a habitatge de protecció pública i incrementar el parc públic d'habitatges destinats al lloguer social mitjançant els instruments de política de sòl i d'habitatge i la qualificació de sòls com a sistema d'habitatge dotacional públic.
- f) Potenciar l'ús social i eficient del parc d'habitatges existents mitjançant instruments com ara, la mediació i mobilització d'habitatges no principals cap el lloguer social, o l'adquisició de l'ús o la propietat per part de l'Administració d'habitatges privats vacants per destinar-los també a lloguer social.
- g) Contribuir a millorar la cohesió social de la ciutat existent i futura.
- h) Utilitzar eficientment i sosteniblement els assentaments urbans mitjançant l'aplicació de polítiques orientades a maximitzar l'ús, la rehabilitació i la millora de l'eficiència energètica dels habitatges existents, així com dels teixits urbans on es troben ubicats.
- i) Procurar minimitzar l'impacte ambiental directe i indirecte de l'activitat residencial.

El PTSH tindrà caràcter vinculant i els instruments de planificació en matèria d'habitatge i d'urbanisme hauran de ser coherents amb les seves determinacions. En aquest sentit, la memòria justificativa d'aquests instruments haurà d'analitzar la incidència d'aquestes determinacions en el seu àmbit respectiu i justificar-ne la coherència amb les finalitats i les directrius del Pla.

El Pla considera que Tordera pertany al sistema urbà de l'Alt Maresme, dins de l'Àmbit metropolità.

Per assolir les finalitats del Pla, es defineixen una sèrie d'àrees en les quals s'inclouen determinats municipis atenent la seva realitat. Tordera és considerat municipi inclòs a les àrees preferents i a les àrees d'intervenció complementària.

Les àrees preferents es defineixen per al desenvolupament de les actuacions dirigides a incrementar el parc social i a promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies, fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

- Tordera, municipi inclòs a les àrees preferents

El Pla (Annex 3 de les Normes) identifica Tordera, com un municipi inclòs a les àrees preferents, ja que compleix amb els següents dos requisits definits en l'article 12 de les Normes:

- es tracta d'un municipi que té una població superior a 5.000 habitants i
- l'esforç econòmic individual mitjà (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de compravenda o lloguer és del superior al 30% dels seus ingressos.

Taula 3. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.2 de la memòria del Pla)

	<i>Sistema urbà (SU)</i>	<i>Població</i>	<i>Esforç econòmic lloguer</i>	<i>Esforç econòmic compravenda</i>
ÀMBIT METROPOLITÀ				
Tordera	<i>Alt Maresme</i>	<i>16.345</i>	<i>34,5%</i>	<i>30,9%</i>

Font: Annex 7.2 de la memòria del PTSH.

Actuacions en les àrees preferents:

Els municipis inclosos a les àrees preferents resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 2,1% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de quinze anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2020.

En el cas de Tordera, el Cens de població i habitatges de 2011 comptabilitza 8.459 habitatges, dels quals 6.275, un 74,18%, es destinen a residència principal. Els habitatges principals representen un increment de l'11,75% del percentatge d'habitatges principals sobre el total d'habitatges censats el 2001, percentatge que ja representava un increment encara major, del 34,86%, respecte del percentatge que comptabilitza el Cens de 1991. Així, a Tordera s'hi està produint un clar increment de pes dels habitatges principals en detriment dels de segona residència.

Segons dades del Cadastre, el nombre total d'immobles d'ús residencial l'any 2020 és de 9.451. Si considerem el mateix percentatge del 74,18% d'habitatges principals respecte del total que indica el Cens de 2011, resulta que es destinen 7.010 habitatges a residència principal. Prenent aquesta xifra, obtenim que al final del termini de quinze anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 147 habitatges, uns 58 al final del període d'execució del present PLH. Si considerem un increment del 10% en el percentatge d'habitatges principals respecte del total, el percentatge arriba a un 81,59%, resultant 7.711 habitatges destinats a residència principal. En aquest supòsit, obtenim que al final del termini de quinze anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 161 habitatges, uns 64 al final del període d'execució del present PLH. Per tant, el parc d'habitatges de lloguer social a mobilitzar al final del període de sis anys de vigència del PLH se situa entre 58 i 64 unitats.

Així mateix, dins d'aquest termini, aquests municipis inclosos a les àrees preferents han de promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies a raó de 25 habitatges per cada 1.000 habitants.

En el cas de Tordera, amb una població de 17.519 habitants (font: IDESCAT 2020), implica l'obtenció de 438 nous habitatges amb protecció oficial al final del període de quinze anys de vigència del PTSH, cosa que en l'escenari de sis anys del present PLH, representaria construir uns 175 habitatges d'obra nova.

Tordera, municipi inclòs a les àrees d'intervenció complementària

D'altra banda, i d'acord amb el que estableix l'article 13 de les Normes, com a municipi inclòs a les àrees preferents, Tordera també s'inclou a les àrees d'intervenció complementària (municipis relacionats a l'Annex 4), per tractar-se d'un municipi que es troba en el supòsit general de tenir més de 2.000 habitants (padró 2014) amb més de 20 sol·licituds en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial en el darrer any (2014) o de mitjana en el trienni 2012-2014.

Taula 4. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.3 de la memòria del Pla)

	Població	Sistema urbà (SU)	Registre de sol·licitud d'HPO 2014	Mitjana registre sol·licituds HP 2012-2014
ÀMBIT METROPOLITÀ				
Tordera	16.345	Alt Maresme	100	79

Font: Annex 7.3 de la memòria del PTSH.

Mesures d'aplicació en els municipis inclosos en les àrees d'intervenció complementària:

Per tant, l'hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia a hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- L'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol.
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure els plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

Imatge 12 Municipis àrees preferents



PTSH. Mapa 6.3.2.1. Municipis de les àrees preferents per al desenvolupament d'actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

Imatge 13 Municipis àrees d'intervenció complementària



PTSH. Mapa 6.4.1 Municipis de les àrees d'intervenció complementària.

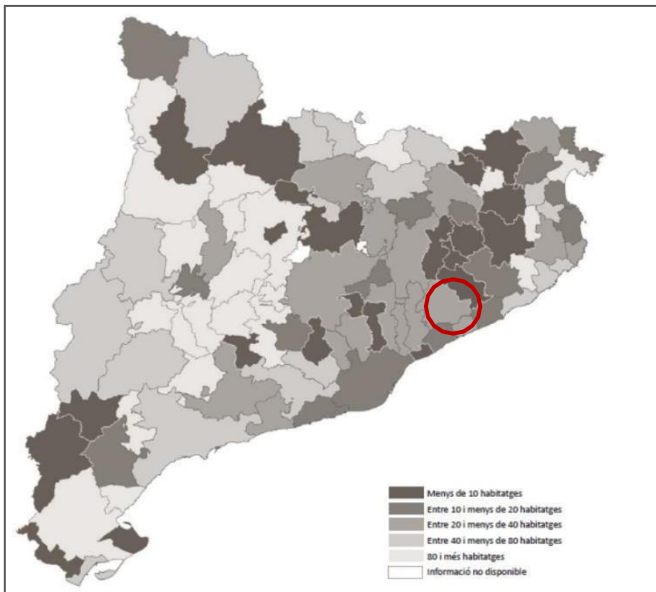
El potencial de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

La legislació urbanística estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública un determinat percentatge del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable (article 57.3⁴ del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).

Segons el *Mapa 5.4.2.2 Estimació de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya*, la capacitat urbanística per a generar sòl per habitatge protegit del sistema urbà de l'Alt Maresme és d'entre 10 i menys de 20 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants, cosa que per a Tordera es tradueix entre 175 i 350 habitatges.

⁴ Article 57.3: "Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa: (...)."

Imatge 14 Estimació de les reserves de sòl per la construcció d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per sistemes urbans



Font. PLHC

- **El pacte nacional per l'habitatge 2007-2016**

L'octubre del 2007 es va signar per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge el Pacte nacional per l'habitatge. Aquest pacte, si bé no es tracta d'un instrument de planejament sectorial, té un abast territorial i arriba a uns compromisos en matèria d'habitatge que el Pla local d'habitatge hauria de recollir.

Els reptes més importants són els següents:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves.
- Millorar les condicions del parc d'habitatge.
- Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional.
- Prevenir l'exclusió social residencial.
- Garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

3. POBLACIÓ

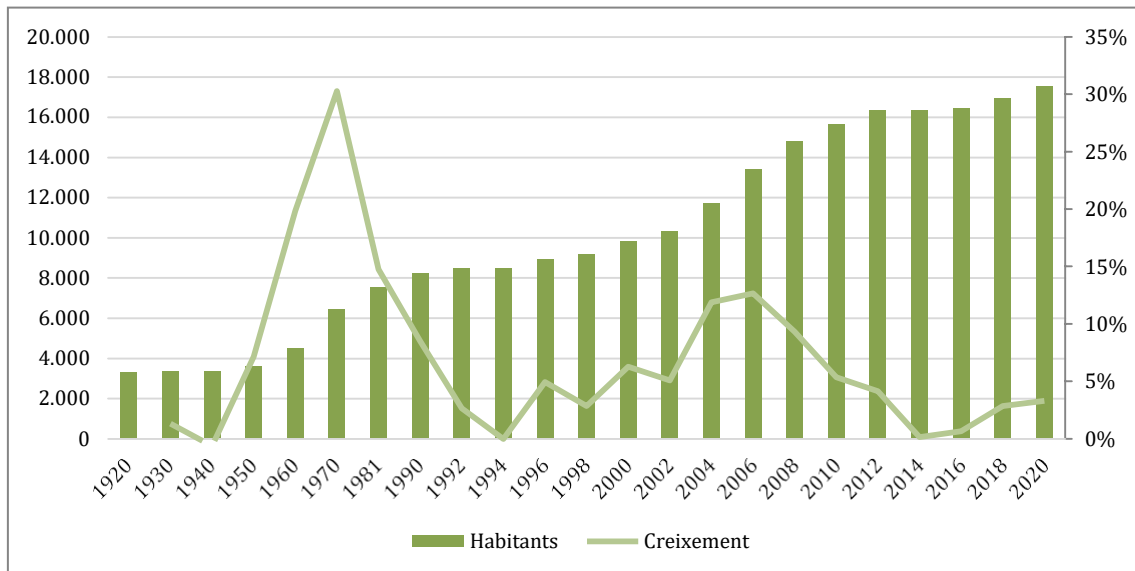
3.1. Dinàmica demogràfica i residencial

A la major part dels municipis catalans i del Maresme, la població ha anat experimentant un augment durant pràcticament tot el darrer segle. Les diferències es poden trobar en els períodes de major creixement i els factors que els provoquen.

Al municipi de Tordera, destaca amb molta notorietat un període, del 1950 al 1980, on l'augment de població és dispar passant de 3.593 a 7.546 habitants, més del doble. Aquesta explosió demogràfica, sobretot als anys 60, va anar acompanyada d'importants moviments de població. Al igual que altres municipis que van patir una industrialització més avançada, Tordera va rebre una forta immigració provinent de zones rurals catalanes, però sobretot de la resta d'Espanya. Cal recordar que entre els anys 1940 i 1975, 1,8 milions d'immigrants van establir-se a Catalunya a la cerca de noves oportunitats de treball vinculades a l'activitat industrial.

Als anys 90's i principis del 2000, l'evolució continua sent de creixement, però amb augments moderats. A partir d'aquests anys, l'arribada d'Inditex i el centre logístic al territori genera una segona punta de creixement important. La creació de més de 500 llocs de treball i l'atracció que exerceixen municipis com Tordera, ben comunicats i amb serveis, sobre els residents de Barcelona, són fets que motiven aquest creixement.

Gràfic 1. Evolució demogràfica de Tordera 1920-2020



Font: IEMH Diputació de Barcelona. Elaboració pròpia.

Per absorbir aquests creixements de població, especialment significatius durant aquests dos períodes anteriorment esmentats, Tordera ha necessitat expandir i consolidar el nucli urbà, assumint bona part d'aquest creixement, així com moltes de les seves urbanitzacions i nuclis de població dispersos pel territori.

3.2. Creixement natural

Durant tot el període analitzat (1998-2019) el balanç entre els naixements i defuncions al municipi ha estat majoritàriament positiu, excepte en tres dels anys, amb un saldo mitjà anual de 41,8 naixements més que defuncions.

Si es comparen aquestes xifres amb l'anterior apartat on s'il·lustraven els creixements de població totals, donen peu a afirmar que l'arribada de població al municipi, és la causa principal del creixement de població, més que el seu creixement natural. Malgrat això, cal relacionar aquesta tendència mantinguda de creixement natural positiu durant pràcticament tot el període, amb un reactivació de la natalitat que està molt relacionada amb els factors socioeconòmics abans argumentats d'oportunitats laborals, les bones comunicacions i la qualitat de vida del territori.

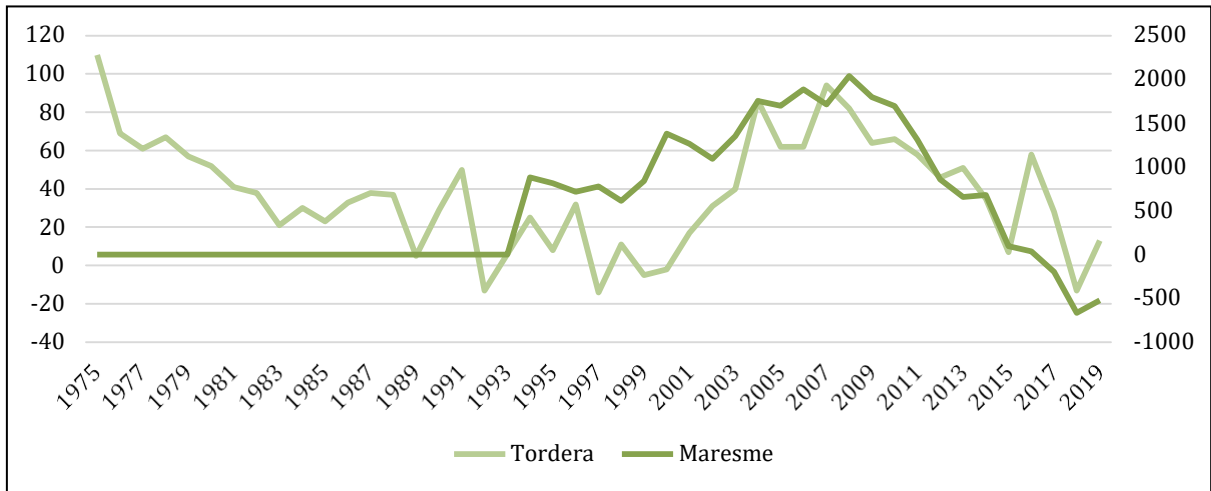
Taula 5. Creixement natural a Tordera 1998-2019

Any	Població	Naixements	Taxa Natalitat Comarcal	Defuncions	Taxa Mortalitat	Creixement Natural
1998	9.181	83	10	72	8	11
1999	9.506	74	11	79	8	-5
2000	9.798	85	12	87	9	-2
2001	10.105	98	11	81	8	17
2002	10.325	98	11	67	6	31
2003	10.850	135	12	95	8	40
2004	11.719	168	12	82	7	86
2005	12.597	155	12	93	7	62
2006	13.420	173	12	111	8	62
2007	14.017	185	12	91	6	94
2008	14.800	205	12	123	8	82
2009	15.345	191	12	127	8	64
2010	15.641	182	11	116	7	66
2011	15.974	186	11	128	8	58
2012	16.318	181	10	135	8	46
2013	16.363	177	10	126	8	51
2014	16.345	186	10	151	9	35
2015	16.433	155	9	148	9	7
2016	16.453	184	9	126	8	58
2017	16.637	172	8	144	9	28
2018	16.937	146	8	159	9	-13
2019	17.216	148	7	135	8	13

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Comparant les dades del creixement natural del Maresme amb les de Tordera, s'observa una gran similitud en les tendències i també en els ritmes. Durant el període 1993 i 2008 l'augment és molt similar, en uns anys on la situació econòmica era més favorable. A partir d'aquests moments, en els dos àmbits s'observa el mateix procés, disminució força en picat d'aquest creixement natural apropant-se als anys més recents on el balanç és neutral i fins i tot negatiu. Entre els múltiples motius que explicarien aquest descens del creixement natural, hi ha la reducció del nombre de fills per parella, l'augment de l'esperança de vida i/o una situació laboral inestable derivada d'una crisi econòmica.

Gràfic 2. Evolució del creixement natural 1975-2019



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

3.3. Migracions

Un altre factor important d'anàlisi, per poder avaluar com s'ha donat el creixement poblacional, és el saldo migratori. Alguns dels motius d'aquests moviments migratoris interns han vingut donats, per una banda, pel despoblament del camp i l'èxode rural vers la ciutat i, per altra, el procés d'industrialització. Aquests moviments van provocar un efecte en el desenvolupament econòmic d'aquestes poblacions segons indica el grup de recerca sobre migracions de la Universitat Autònoma de Barcelona en el seu treball d'investigació «Migracions a Catalunya. L'estat de la qüestió».

Taula 6. Saldo migratori per franges d'edat i anys 2002-2019

Any	De 0 a 14 anys	De 15 a 29 anys	De 30 a 34 anys	De 35 a 44 anys	De 45 a 59 anys	De 60 anys i més	Saldo migratori
2002	109	74	50	97	63	52	445
2003	122	194	71	84	115	54	640
2004	147	240	98	137	72	72	766
2005	153	242	104	124	106	26	755
2006	94	244	101	81	108	27	655
2007	123	251	88	98	66	61	687
2008	57	138	83	58	51	116	503
2009	40	56	12	13	29	77	227
2010	58	70	49	58	15	68	318
2011	39	142	51	46	-8	20	290
2012	15	74	-26	-11	19	51	122
2013	17	-15	-20	-32	-5	45	-10
2014	22	44	1	-22	10	19	74
2015	4	8	-3	21	13	-1	42
2016	29	26	20	18	28	37	158
2017	49	106	28	50	85	19	337
2018	56	76	41	60	51	44	328
2019	52	93	47	78	38	27	335

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Les franges d'edat en les que hi ha un saldo migratori més positiu són entre 0 i 14 anys, evidentment pel moviment familiar, juntament amb el grup d'edats entre els 15 a 29 on s'inclou la població que s'acostuma a independitzar o desplaçar per motius laborals o d'estudi.

La tendència durant el període analitzat és de disminució, sobretot a partir del 2011.

Els principals moviments a Catalunya, igual que passa a Tordera, són dins del país. A la taula es posa en evidència que a partir del 2002 fins al 2011 les migracions arriben als valors més alts. Un fet que s'explica, segurament, per la implantació del centre logístic INDITEX al municipi.

Taula 7. Saldo migratori segons procedència a Tordera 1998-2019

Any	Mateixa comarca	Resta de la província	Resta de Catalunya	Resta d'Espanya	Estranger	Saldo Migratori
1988	11	119	-9	22	-	143
1989	23	64	-4	20	-	103
1990	14	61	-47	16	-	44
1992	-39	71	-16	5	-	21
1993	0	106	-18	-11	-	77
1994	21	130	-5	-4	-	142
1995	-12	73	-15	-4	-	42
1997	12	172	-16	-20	-	148
1998	5	175	-10	2	-	172
1999	48	153	7	9	-	217
2000	57	186	-29	28	-	242
2001	13	120	-32	-8	-	93
2002	127	295	10	16	-	448
2003	166	366	29	5	-	566
2004	174	367	52	-1	-31	561
2005	179	378	45	-3	-24	623
2006	131	372	-8	-32	-63	526
2007	145	283	155	-8	-21	596
2008	175	209	84	-46	-7	429
2009	66	157	72	-24	-1	272
2010	94	112	54	30	-11	301
2011	72	91	104	17	4	280
2012	-8	69	81	10	-12	164
2013	24	13	18	-19	-2	38
2014	-32	16	47	-8	-57	80
2015	-16	-14	34	-15	-24	13
2016	2	-3	73	13	-6	91
2017	49	84	55	1	24	165
2018	26	131	-2	-26	53	76
2019	61	67	-2	7	48	85

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

El saldo migratori anual mitjà durant el període 1988 i 2019 és de 225, xifra notable que es deu majoritàriament als valors entre els anys 2002 i 2008 on la mitjana s'enfila fins als 536. Els moviments més quantiosos són els provinents de la resta de la província, amb un total de 4.423 arribades (147 de mitjana anual), seguit de les entrades procedents de la mateixa comarca amb 1.588 (53 de mitjana). Les procedents de la resta de Catalunya ja baixen força (707 arribades), mentre les xifres totals per l'estat espanyol i l'estranger es situen en negatius. En aquests valors la situació geogràfica de Tordera, a límit amb la província de Girona i amb la comarca del Vallès Oriental, amb importants nuclis de poblacions, hi juga un paper cabdal.

En el procés de marxa de la població, Tordera també rep la influència de municipis veïns amb sectors i elements molt atractius, seguint unes lògiques relacionals molt similars amb les arribades. En primer lloc, i amb molta claredat al respecte a la resta, el municipi de Blanes amb qui comparteix moltes sinergies de tots tipus, seguida de Barcelona i després els municipis limítrofs de la comarca.

Taula 8. Moviment migratori a 2011-2019

Municipi	Immigracions	Emigracions
Blanes	511	568
Barcelona	348	256
Palafolls	262	231
Malgrat de Mar	259	251
Pineda de Mar	248	179
Badalona	226	130
Fogars de la Selva	215	152
Mataró	174	113
Lloret de Mar	162	89

Font: Padró municipal. Elaboració pròpia.

El volum de població que emigra a l'estranger és força reduït, i majoritàriament als destins més habituals, majoritàriament a la cerca de feina o per aprendre idiomes.

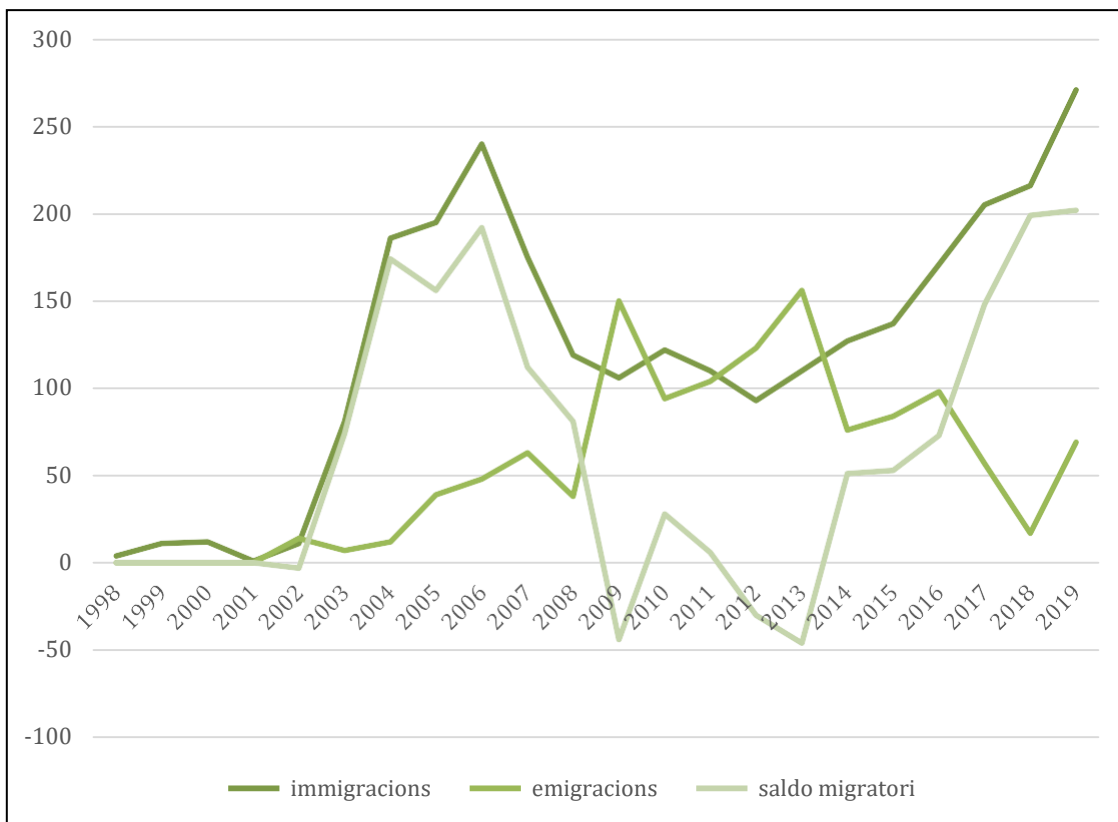
Taula 9. Emigració a l'estranger 2019

País	Habitants
Regne Unit	22
Alemanya	14
Estats Units	11
França	9
Bolívia	8
Mèxic	6
Equador	5
Argentina	5
Colòmbia	3
Austràlia	3
Totals	86

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

L'arribada d'immigrants a Tordera és especialment rellevant entre els anys 2002 i 2006, molt relacionat amb aquest creixement de l'activitat al territori. A partir de 2012 s'inicia una clara evolució de creixement i de manera progressiva amb l'arribada de persones de fora l'estat espanyol, donant bona mostra de la dinàmica socioeconòmica que està experimentant la població. Seguint aquesta mateixa lògica, és durant aquests període quan menys residents a Tordera decideixen marxar a l'estranger.

Gràfic 3. Migracions externes 1998-2019



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

3.4. Nacionalitat

Partint del base de que el gran flux de migracions són internes, o sigui, a nivell del província i comarca principalment. Cal analitzar també la nacionalitat dels residents al municipi.

Respecte als residents totals, si agafem les darreres dades disponibles s'aprecia com els nascuts dins la comarca del Maresme representen el 36,5%, mentre els nascuts en altres comarques catalanes representa una xifra pràcticament idèntica (36%).

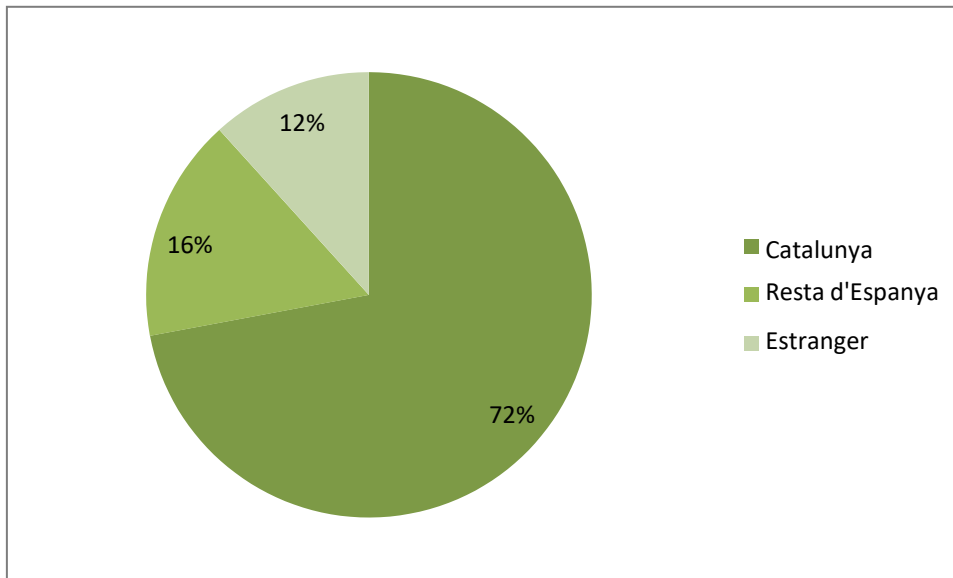
Taula 10. Població de Tordera per lloc de naixement 2009-2019

Any	Catalunya	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta d'Espanya	Estranger
2019	12.405	6.288	6.117	2.794	2.017
2018	12.228	6.212	6.016	2.832	1.877
2017	12.038	6.122	5.916	2.867	1.732
2016	11.888	5.996	5.892	2.886	1.679
2015	11.838	5.926	5.912	2.956	1.639
2014	11.737	5.864	5.873	2.995	1.613
2013	11.647	5.796	5.851	3.048	1.668
2012	11.532	5.704	5.828	3.069	1.717
2011	11.266	5.573	5.693	3.074	1.634
2010	11.007	5.447	5.560	3.062	1.572
2009	10.745	5.343	5.402	3.037	1.563

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Amb les dades de la taula anterior s'extreu el següent gràfic següent que es representa en percentatge la població segons lloc de naixement per l'any 2019.

Gràfic 4. Població segons lloc de naixement 2019



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

A nivell internacional s'ha experimentat un augment progressiu de residents amb nacionalitats provinents pràcticament de tots els continents del món, a excepció d'Amèrica del Sud on ha disminuït pràcticament a la meitat en 10 anys, quan a la província de Barcelona són clarament els més abundants. Del continent asiàtic també hi ha molt poca població, tenint en compte que aquest és un col·lectiu també destacat a la província. En canvi, els provinents de la Comunitat Europea i del continent Àfrica, al voltant del 3% respectivament, són actualment els més abundants, seguint sempre aquest padró comú per tots els anys analitzats.

A nivell de nacionalitats, el lloc de naixement dels residents a Tordera amb més representants son: el Marroc amb 308 persones, Romania amb 177, Guinea amb 85, Itàlia amb 69 i Gàmbia amb 68.

Taula 11. Població de Tordera per nacionalitat 2009-2019

Any	Espanyola	UE	Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania
2019	15.668	519	113	504	137	204	71
2018	15.494	492	101	468	134	192	56
2017	15.318	469	83	422	114	180	51
2016	15.139	450	90	404	112	219	39
2015	15.142	427	92	381	113	238	40
2014	15.035	379	88	406	113	276	48
2013	14.957	412	84	415	113	327	55
2012	14.873	389	89	421	116	376	54
2011	14.593	416	80	354	103	385	43
2010	14.277	387	76	340	106	423	32
2009	13.977	363	76	344	114	437	34

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

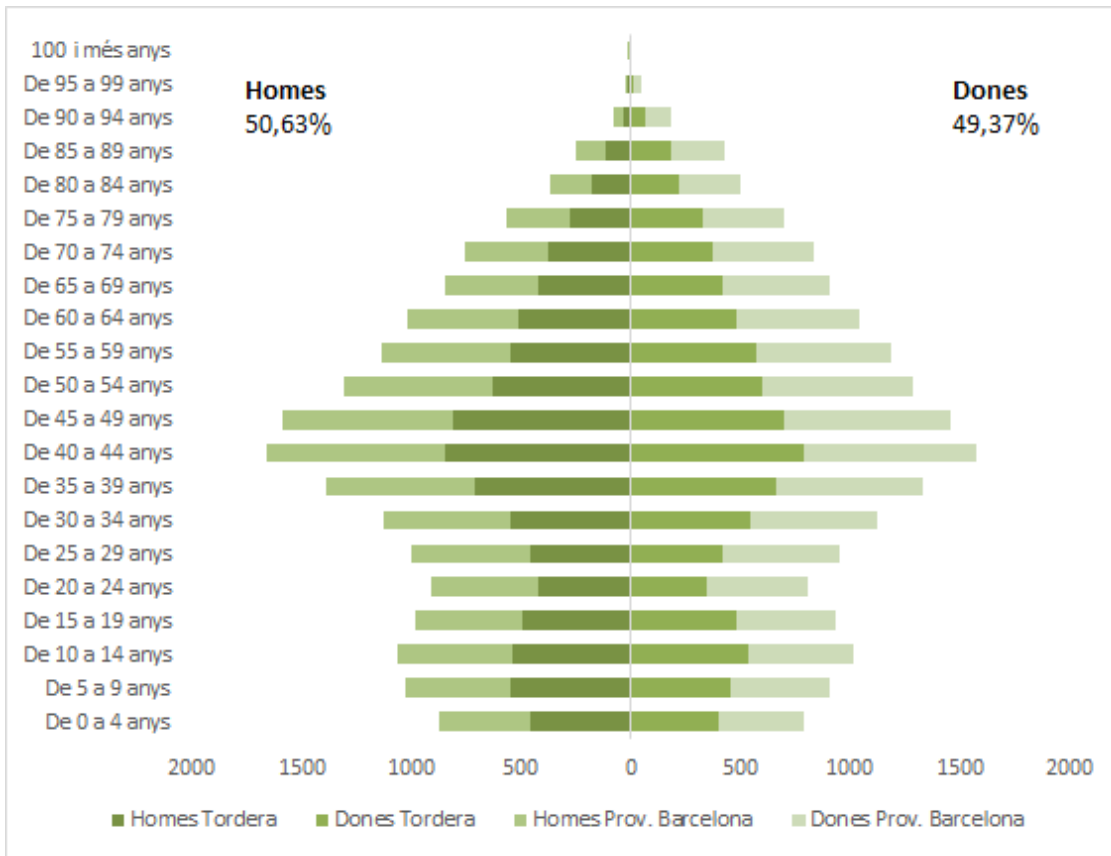
3.5. Estructura i dinàmiques per grups d'edat

L'edat mitjana de la població de Tordera és de 41,61 anys, sent una població lleugerament més jove que la de la província amb 42,94 anys. L'índex d'envelliment és del 95,13, mentre que el de la comarca és de 120,7 i el de Catalunya de 124,2, evidenciant una població amb un risc d'envelliment inferior a les dinàmiques de l'entorn. Una dada que resulta interessant és que el percentatge de joves envers el total de la població és del 18,05%, el d'adults és del 64,78% i de població gran el 17,17%, mostrant-se novament la xifra de joves per sobre de la resta de la província.

Les dades demogràfiques mostren que el gran gruix de la població té entre els 15 i 64 anys. Dins d'aquest grup ampli d'anys, destaca la població entre 40 a 44 anys (9,32%), seguidament de la franja de 45 a 49 anys (8,61%) i de 35 a 39 anys (7,84%). Si s'extrapolen aquestes dades a les mitjanes provincials, coincideix el gran flux de població a les persones d'entre 40 i 44 anys (8,66%), seguit de la franja de 45 a 49 anys (8,33%) i dels habitants d'entre 50 i 54 anys (7,40%).

Si s'analitza per blocs més grans, és interessant veure que la població de més de 65 anys representa el 17,17% a Tordera i el 18,93% a la província, mentre que la franja d'entre 35 i 64 anys a Tordera és del 44,84% i a la província el 43,96% de la població total. La franja juvenil (entre 15 i 34 anys) acull el 21,18% de la població de Tordera, mentre que a Barcelona és el 22,32%. Finalment, a l'interval infantil (entre 0 i 14 anys) de Tordera hi ha el 16,81% de població, mentre a la província de Barcelona disminueix al 14,79%.

Gràfic 5. Estructura d'edats 2020



Font: INE. Elaboració pròpia.

Si es concreta encara més sobre un grup d'edats especial rellevant pel que fa a l'accés a l'habitatge, a Tordera hi ha un 11,29% dels seus habitants que tenen entre 25 i 34 anys, fet que representen un total de 1650 persones que poden considerar-se en l'edat d'emancipació més habitual.

Taula 12. Població per grups d'edat 2019

Grups d'edat	Població
De 0 a 14 anys	2.968
De 15 a 64 anys	11.323
De 65 a 84 anys	2.507
De 85 anys i més	418

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

3.6. Les llars

Les dades més recents de llars a Tordera són de l'any 2020, amb un total de 9.451 habitatges (Font: Diputació de Barcelona). D'aquestes, un petit percentatge tenen un ús com a habitatge d'ús turístic, tendència que en moltes poblacions ha anat guanyant tendència per donar

rendibilitat a habitatges de segona o tercera residència que la major part de l'any estaven tancats.

Per analitzar les característiques de les llars del municipi, s'ha d'endarrerir a les darreres dades oficials disponibles del 2011, en aquesta ocasió d'Idescat. Una primera dada molt important a conèixer és la dimensió de la llar en tant a les persones que conformen el nucli familiar que conviuen en la mateixa llar. La mitjana municipal és de 2,55 persones residents per llar a Tordera, mitjana molt similar a la de la comarca del Maresme.

Taula 13. Habitatges per grandària 2011

Habitatges per grandària	Habitants
Una persona	1.449
Dues persones	2.047
Tres persones	1.187
Quatre persones o més	1.593

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

El grup més nombrós és el format per famílies on conviuen la parella i els fills, com podria ser d'esperar si es té en compte l'estructura d'edats de la població. Les dades més significatives són el 24% de les llars ocupades per una sola persona, i concretament el 7,09% que són ocupades per persones de 65 anys o més, amb la problemàtica que aquest col·lectiu pot presentar davant necessitats d'accessibilitat o serveis d'altres tipus. Amb un percentatge similar, 26%, hi ha les llars ocupades per parelles sense fills. Aquest és un col·lectiu que cal preveure que, forces d'ells, puguin ampliar la família en els propers anys i necessitin de major espai.

Taula 14. Habitatges per nucli familiar 2011

Tipus de Nucli	Tordera	% Tordera	Maresme	% Maresme
Una persona	1.449	24%	36.501	21%
Parella sense fills	1.572	26%	40.177	23%
Parella amb fills	2.355	39%	64.696	37%
Pare o mare amb fills	624	10%	34.450	20%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Si s'analitzen els edificis d'habitatges, i concretament el seu règim de tinença, s'aprecia com majoritàriament són de propietat (86%), força per sobre de la mitjana comarcal. D'aquesta tipologia d'habitatges, gairebé la meitat (41,75%) estan immersos en processos hipotecaris per part dels seus propietaris.

El parc d'habitatges de lloguer és del 14%, un percentatge inferior a la mitjana comarcal, si bé és cert que la seva realitat en comparació a la dels municipis més propers a l'àrea metropolitana és molt diferents, explicant aquests segons una major tendència i necessitat d'habitatge de lloguer.

Taula 15. Habitatges per règim de tinença 2019

Règim de tinença	Tordera	% Tordera	Maresme	% Maresme
De propietat	4.841	86%	126.511	76%
De lloguer	765	14%	28.580	17%
Altra forma	0	0%	11.107	7%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Els habitatges propietat del banc al municipi són considerables, en total 336, gairebé la meitat que els habitatges en lloguer. Segons l'informe OLH facilitat pel mateix ajuntament, el gran gruix d'aquests habitatges estan en mans d'entitats bancàries per compensar un deute hipotecària. El 35% estan en procés d'execució hipotecària i la resta han passat a ser dels grans tenidors per dació en pagament, absorció o bé escriptura de compravenda.

Taula 16. Estat dels habitatges de tinença dels bancs 2019

Estat dels habitatges de tinença dels bancs	Edificis
Compensació o pagament de deute hipotecari	193
Dació en pagament	14
Esriptura de compravenda	6
Per absorció	7
Procés d'execució hipotecària	116

Font: Informe OLH. Elaboració pròpia.

De tota aquesta cartera d'habitatges del banc, un 23,8% estan ocupats, mentre la resta o estan buits o no consta que estiguin ocupats. Són, per tant, dades que mostren un potencial parc d'habitatges que poden ser considerats per futures estratègies i actuacions.

Per tant, segons l'informe OLH facilitat pel mateix ajuntament, veiem que el gran gruix d'aquests habitatges estan en mans d'entitats bancàries per compensar un deute hipotecària. El 35% estaria en procés d'execució hipotecària i la resta han passat a ser dels grans tenidors per dació en pagament, absorció o bé escriptura de compravenda.

Taula 17. Habitatges de tinença de grans tenidors 2019

Habitatges de tinença de grans tenidors	Nombre
Buit	123
No consta	133
Ocupat	80

Font: Informe OLH. Elaboració pròpia.

3.7. Estimació de població

Les Projeccions de població municipals (base 2020) dibuixen dos escenaris: el padronal i el mitjà. Els dos incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions, però difereixen en la població de partida. El primer té com a piràmide de partida la població del Padró d'habitants a 31 de gener de 2020, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements. En el segon escenari és la població estimada a 31 de gener de 2020, calculada a partir de la informació del Cens i del moviment demogràfic.

Pel que fa a l'evolució futura dels components s'han utilitzat les hipòtesis de l'escenari mitjà de les Projeccions de població de Catalunya (base 2020). Per a cada municipi s'han adaptat les hipòtesis de l'escenari mitjà de la respectiva comarca als nivells de fecunditat, immigració i emigració observats al municipi en els darrers 5 anys. Les projeccions de població municipals s'elaboren amb el mètode dels components amb un enfocament multiregional. Aquest consisteix a afegir anualment a la piràmide de partida els components del creixement demogràfic: els fluxos de creixement natural i els fluxos de migració. Al mateix temps, es garanteix la coherència tant entre els resultats comarcals i municipals com entre els resultats dels municipis d'una mateixa comarca.

Si es pren l'escenari mitjà com a més òptim, Tordera parteix d'una població de 17.519 habitants al 2020. Amb una estimació de creixement del 0,15 (0,02 anual) es preveu arribar als 19.794 habitants l'any 2027. Això significa que cada any hi haurà un augment de 325 persones que en gran part seran fruit de la migració.

Taula 18. Projeccions població 2020-2027

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2020	17519	17519	17519
2021	17521	17844	18169
2022	17523	18169	18819
2023	17525	18494	19469
2024	17527	18819	20119
2025	17529	19144	20769
2026	17531	19469	21419
2027	17533	19794	22069
TOTAL	14	2275	4550
RELATIVA	0,00%	0,15%	0,30%
ANUAL		0,02%	0,02%
PERSONES ANY	2	325	650

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

En l'anàlisi de la població per edats s'estima un retrocés a la franja de 0 a 15 anys d'un 1,11% , això significa que el 15,7% de la població de Tordera serà d'aquest interval d'edats. La següent franja també tindrà un creixement negatiu, aquesta vegada més important, del 3,12%. Per tant, un 62,90% de la població tindrà entre 16 i 64 anys. Finalment, la última franja tindrà un augment del 4,13% en relació a l'any 2020, significat que s'estima un 21,30% de població de més de 65 anys.

En valors absoluts això es tradueix en 3.159 persones de la primera franja, 12.656 de la segona i 4.305 de la tercera. Tot i que hi hagi creixements negatius als intervals de 0 a 15 anys i de 16 a 64 anys, el gran gruix de la població es segueix concentrant a la segona franja, fet que implica que Tordera seguirà tenint una població relativament jove.

Taula 19. Estimació de població per edats 2021-2034

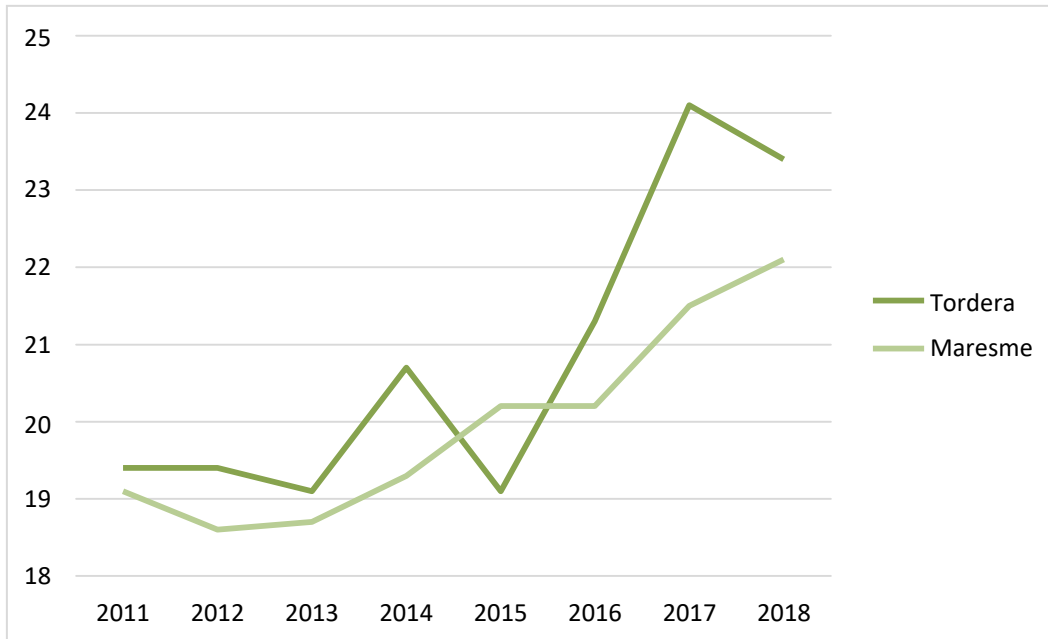
Població per edats			
	0 a 15 anys	16 a 64 anys	65 anys i més
2021	16,81%	66,02%	17,17%
2034	15,70%	62,90%	21,30%
Variació 2021-2034			
	-1,11%	-3,12%	4,13%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

3.8. Informació econòmica

El Producte Interior Brut és l'indicador que reflexa el valor monetari de tots els béns i serveis finals produïts en una àrea i temps determinat, en aquest cas nosaltres prendrem en consideració Tordera en el període 2011-2018, atenent als valors que s'obtenen anualment.

Gràfic 6. PIB per habitant 2011-2018



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

En el gràfic superior s'observa com l'any 2015 el PIB de Tordera creix 5 punts i l'any 2017 assolix el seu màxim valor superant els 24 punts, mentre que el creixement comarcal és més sostingut i moderat. L'any 2018 Tordera es situa en 23,3 punts i el Maresme en 22,1.

L'atur registrat a Tordera el passat mes de gener era de 1.495 persones. Crida l'atenció que la meitat d'aquestes persones són de la franja de 44 a 65 anys, seguit de la franja entre 35 i 44 anys. Així doncs, segons les dades obtingudes al portal Hermes, la taxa d'atur al mes de gener de 2021 era del 20,18%.

El nombre de persones afiliades a la seguretat social en règim general a Tordera és 4.871 per l'any 2019 (81,87%), mentre que el règim d'autònom és de 1.079 persones (18,13%). Si es sumen les dues tipologies, el sector serveis és clarament el majoritari en nombre d'afiliats amb un 83,28%, seguit molt de lluny pels sectors de la construcció i la indústria, i encara més de l'agricultura. La implantació d'Inditex hi juga un paper clau en aquests terciarització de l'activitat.

Taula 20. Afiliacions a la Seguretat social 2019

Sector	Afiliats Règim General	Afiliats Règim Autònom
Agricultura	29	44
Indústria	399	98
Construcció	204	221
Serveis	4.239	716

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Un altre fet destacable és la grandària dels centres de treball. El 40,2% dels treballadors ho fan en empreses de més de 251 treballadors, el 25,5% en empreses d'entre 51 a 250 treballadors, i el 34,3% en empreses de fins a 50 treballadors

3.9. Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

L'oferta i demanda del mercat de l'habitatge és fluctuant en el temps i respon també a situacions econòmiques determinades. Les dades que s'exposen en aquest apartat representen el moment en que s'ha recollit la mostra (maig 2021).

Per la realització de l'estudi de l'oferta s'ha tingut en compte diferents fons d'informació:

- Dades que proporciona la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya
- Mostra de 50 immobles, la qual es considera prou representativa, escollits entre els webs de diferents portals immobiliaris; *Fotocasa, Idealista i Habitaclic*.

En la data d'anàlisi, aquests portals recollien les següents ofertes:

- Fotocasa
 - 576 ofertes de compra
 - 11 ofertes de lloguer
 - 0 ofertes d'obra nova
- Idealista
 - 516 ofertes de compra
 - 9 ofertes de lloguer
 - 3 ofertes d'obra nova
- Habitaclic
 - 462 ofertes de compra
 - 6 ofertes de lloguer
 - 6 ofertes d'obra nova

Cal dir que algunes ofertes són repetides en totes les pàgines.

Compravenda

Pel que fa a la compravenda cal diferenciar entra la de segona mà i la d'obra nova, així com també entre habitatges unifamiliars i plurifamiliars. A continuació s'exposa una representació de la mostra realitzada:

Taula 21. Mostra preus habitatges de compravenda plurifamiliar de segona mà 2021

Preu compravenda plurifamiliar 2a mà	Superfície m ²	Preu m ²
89.000 €	75	1.186,67 €
125.000 €	90	1.388,89 €
120.000 €	79	1.518,99 €
70.000 €	61	1.147,54 €
99.000 €	80	1.237,50 €
75.300 €	61	1.234,43 €
96.383,33 €	MITJANA	1.286,67 €

Font: Portals venda habitatge. Elaboració pròpia.

Taula 22. Mostra preus habitatges de compravenda unifamiliar de segona mà 2021

Preu compravenda unifamiliar 2a mà	Superfície m ²	Preu m ²
325.000 €	218	1.490,83 €
169.000 €	110	1.536,36 €
199.000 €	143	1.391,61 €
252.000 €	137	1.839,42 €
220.000 €	188	1.170,21 €
298.000 €	200	1.490,00 €
243.833,33 €	MITJANA	1.486,40 €

Font: Portals venda habitatge. Elaboració pròpia.

En referència a l'obra nova, cal concretar que només s'han trobat promocions d'habitatges de tipologia plurifamiliar, tal i com es mostra a la taula següent.

Les promocions d'habitatges nous s'ubiquen principalment al centre urbà: carrer Miguel de Unamuno, Puigvert, de les Espases, Pere Quart i Can Bolet.

Taula 23. Mostra preus habitatges de compravenda obra nova 2021

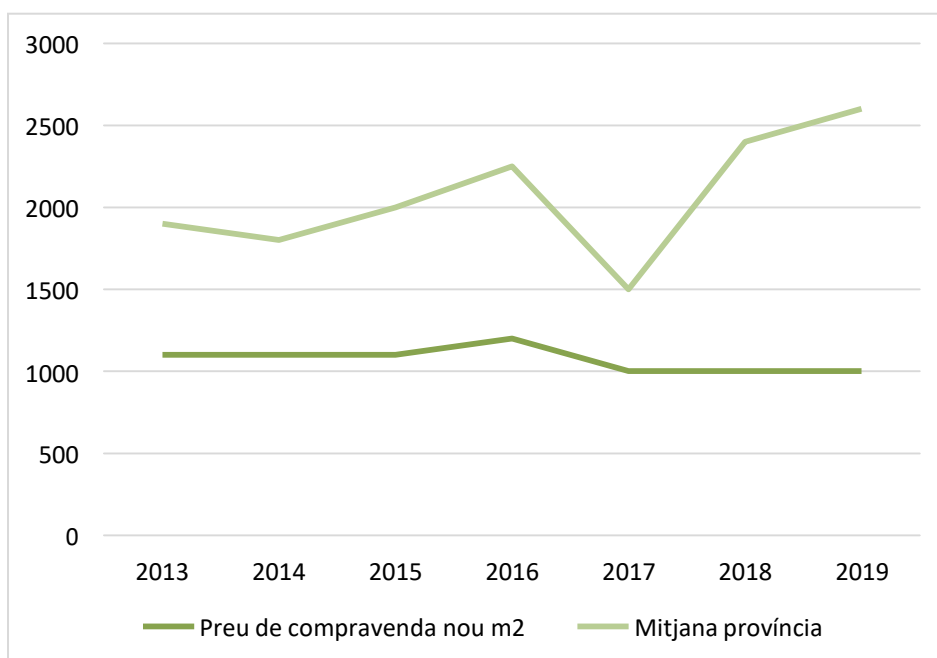
Preu compravenda obra nova	Superfície m ²	Preu m ²	Tipologia
83.300 €	125	664,00 €	Pis
79.900 €	64	1.248,44 €	Pis
51.000 €	45	1.133,33 €	Pis
89.000 €	85	1.047,06 €	Pis
86.700 €	89	974,16	Pis
95.800 €	88	1.088,64	Pis
80.950 €	MITJANA	1.025,94 €	

Font: Portals venda habitatge. Elaboració pròpia.

Segons les dades publicades L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, corresponents al primer trimestre del 2021. El preu mitjà del m² de l'habitatge nou es situa a 945,13⁵ €.

Tal i com s'observa a la gràfica següent l'evolució de preu de compravenda d'habitatges nous a Tordera sempre s'ha mantingut per sota el de província i alhora no ha presentat grans alts i baixos situant-se sempre molt poc per sobre dels 1.000 € al m² (dades facilitades per portals d'internet).

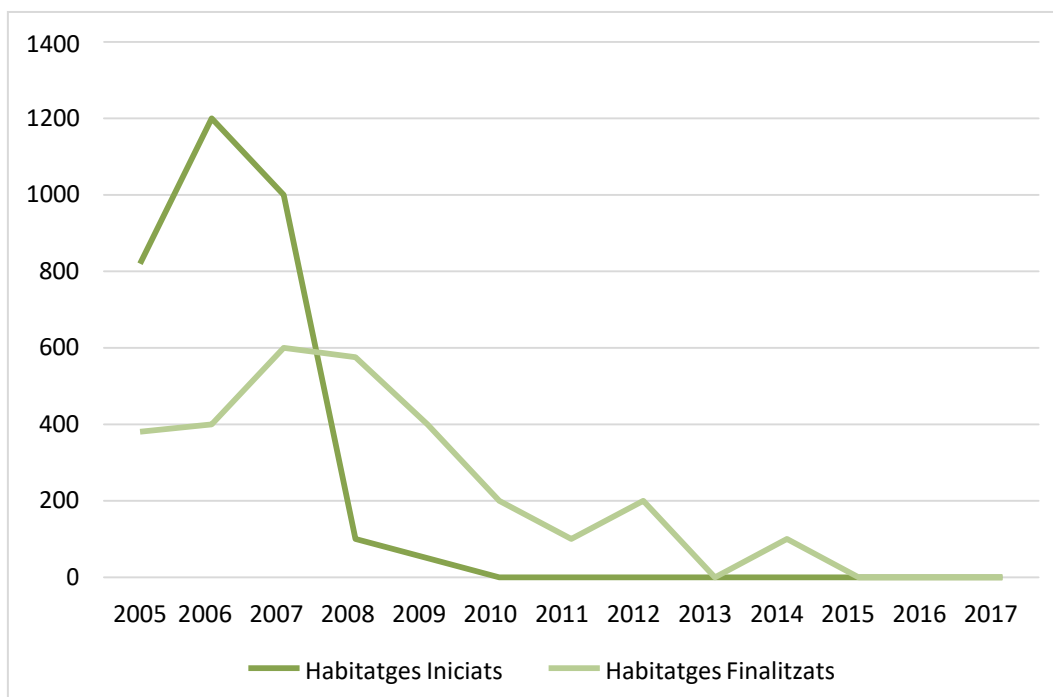
Gràfic 7. Evolució del preu de compravenda nou al m² Tordera vs província 2013-2019



Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia

Pel que respecte a la promoció i construcció d'habitatges, el nombre d'habitatges iniciats i finalitzats cau en picat a partir de l'any 2006-2007 al municipi de Tordera, conseqüència de la crisi del sector que va afectar a tot el territori català. Al 2010 ja s'observa com els habitatges iniciats és molt pròxim a zero, mentre els finalitzats fluctuen durant uns anys fins arribar a mateix estadi que les anteriors. Segons dades facilitades per la Diputació de Barcelona, l'any passat (2020) es van finalitzar tan sols 4 habitatges.

Gràfic 8. Nombre d'habitatges iniciat i finalitzats 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

La superfície mitjana construïda dels habitatges nous està al voltant dels 95-100 m² (incloent tant habitatges plurifamiliars com unifamiliars) en els darrers anys analitzats, dimensions similars a les mitjanes de la província i de la comarca, fins al 2016 aquesta mitjana de superfície construïda era inferior als 90m². Segons dades del Departament de Territori i Sostenibilitat de l'any 2018, la superfície construïda de la província de Barcelona va ser de 100,3 m² mentre que els de la comarca del Maresme va ser de 104 m².

Taula 24. Superfície mitjana construïda dels habitatges de nova construcció 2013-2018

Any	Superfície (m ²) mitjana construïda habitatges nova construcció
2013	90
2014	80
2015	105
2016	100
2017	95
2018	100

Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

Lloguer

En relació al lloguer, tal i com s'ha explicat al principi d'aquest apartat, el nombre d'ofertes no és tan elevat com les de compravenda. Tanmateix això, durant el 2019 es van realitzar 259 contractes de lloguer.

Taula 25. Nombre de contractes de lloguer 2013-2019

Any	Tordera	Mitjana Provincial
2013	236	483
2014	243	481
2015	291	456
2016	240	459
2017	225	505
2018	280	540
2019	259	522

Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

L'evolució de contractes de lloguer no respon a un tendència clara, ja que ha patit alts i baixos, tanmateix sempre s'han situat força per sota de la mitjana provincial.

Pel que fa a l'accés als habitatges de lloguer, esmentar que el preu mitjà de lloguer mensual, d'acord amb les dades de l'informe "Indicadors municipals d'habitatge de la demarcació de Barcelona" realitzat per l'Observatori local d'habitatge, és de 509,90€.

De la mostra obtinguda de l'anàlisi realitzat en diferents portals web, aquesta mitjana surt força més elevada, situant-se A 618 € mensuals. El lloguer es centra principalment en habitatges plurifamiliars. Durant l'anàlisi de les dades s'ha pogut trobar una casa de lloguer amb un preu totalment distant a la mitjana (1.560€/mensuals).

Taula 26. Nombre de preus d'habitatges de lloguer 2021

Tipologia	m ²	Preu lloguer mensual
PIS	71	550,00 €
PIS	102	700,00 €
PIS	70	580,00 €
PIS	90	650,00 €
PIS	100	650,00 €
PIS	71	550,00 €
PIS	67	575,00 €
PIS	70	690,00 €
MITJANA		618,13 €

Font: Portals venta habitatge. Elaboració pròpia.

3.9.1. Habitatges de protecció oficial

Les sol·licituds d'habitatges de protecció oficial s'han anat mantenint amb una mitjana de 60 sol·licituds tot i que hi va haver un pic de demandes l'any 2019 amb 99 famílies que ho van demanar.

Taula 27. Sol·licitud d'HPO 2010-2020

Any	Sol·licituds
2010	40
2011	19
2012	11
2013	31
2014	40
2015	77
2016	66
2017	60
2018	73
2019	99
2020	40
Total general	556

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Si es fa la comparativa amb municipis del Maresme es pot observar, per exemple, com Teià amb 6.312 habitants hi va haver 82 sol·licituds d'HPO l'any 2019 mentre que Tordera amb 17.519 habitants va tenir 100 sol·licituds.

Cal tenir en compte, que per poder accedir a la xarxa de mediació pel lloguer social és imprescindible estar al registre d'HPO.

Paral·lelament, les dades facilitades pel departament d'habitatge de la Generalitat de Catalunya es pot observar que les sol·licituds d'HPO de la mitjana de la província de Barcelona

és creixent. Les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial l'any 2012 va ser de 57, va haver-hi un petit recés els anys següents fins que l'any 2015 es va tornar a enfilir per sobre de les 50. Els anys següents van ser de creixuda passant de 56 a 73, 80, 70 fins els 83 de l'any 2019. La tendència comarcal va ser molt similar tot i que cal especificar que la mitjana ha sigut molt inferior que la provincial i inclús la local.

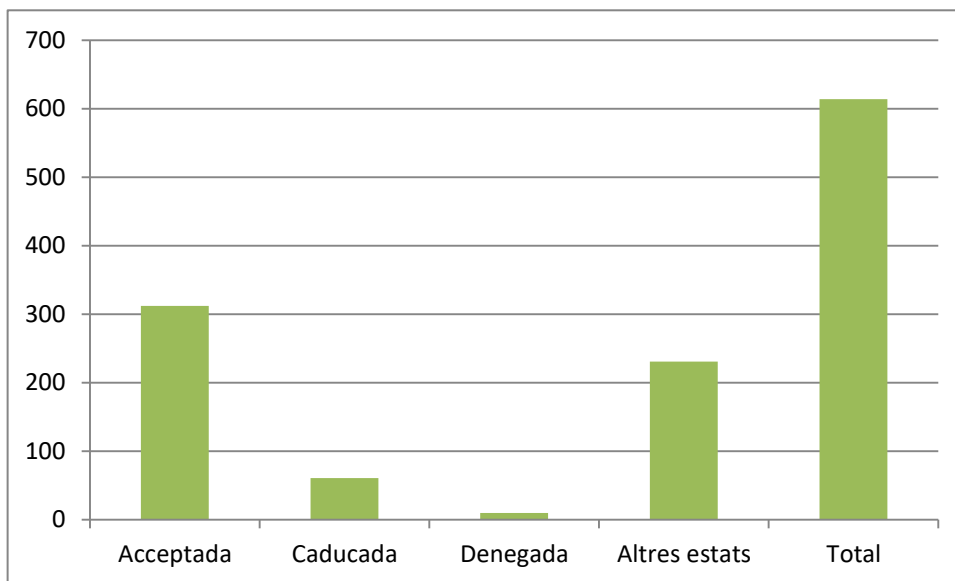
Tanmateix, el primer registre de l'any 2012 va ser de 17 persones inscrites en el Registre, seguidament hi va haver un petit creixement situant-se als 22, va haver-hi un retrocés de nou fins que l'any 2016 n'hi van haver 31. Els anys 2017, 2018 i 2019 es van situar en valors propers a les 40 persones.

Taula 28. Persones inscrites en el registre de sol·licitants d'HPO 2012-2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Província Barcelona	57	44	41	56	73	80	70	83
Comarca Maresme	17	22	16	19	31	39	40	38
Tordera	37	45	62	41	50	59	51	24

Font: Departament Habitatge Gencat. Elaboració pròpia

Gràfic 9. Estat de les sol·licitud d'HPO 2020

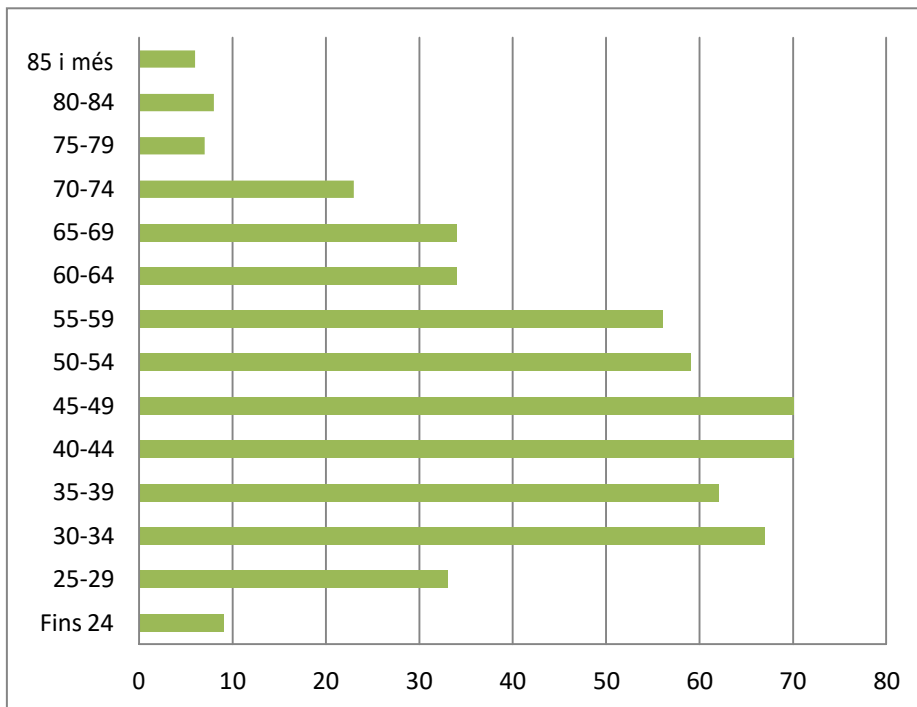


Font: Sol·licituds HPO Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Si s'analitzen les sol·licituds d'HPO per franges d'edat, les franges de 40 a 44 anys i els de 45 a 49 anys són els que en tenen més, i representen el 13,01% cada un (70 registrats de cada franja), A continuació els segueix la franja de 30 a 34 anys amb el 12,45%.

Pel que fa a la franja de menor edat (fins a 24 anys) s'observa que representen l'1,67% amb un total de 9 inscrits.

Gràfic 10. Nombre d'inscrits al registre d'HPO per edats



Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Pel que fa al membres d'una unitat de convivència (UC), el 25% són de tres persones, essent les majoritàries. Les UC de 2 persones suposen el 23,42% i majoritàriament tenen fills a càrrec. Seguidament hi ha UC de 4 persones amb un 18,53% i UC d'un sol membre amb un 17,94%.

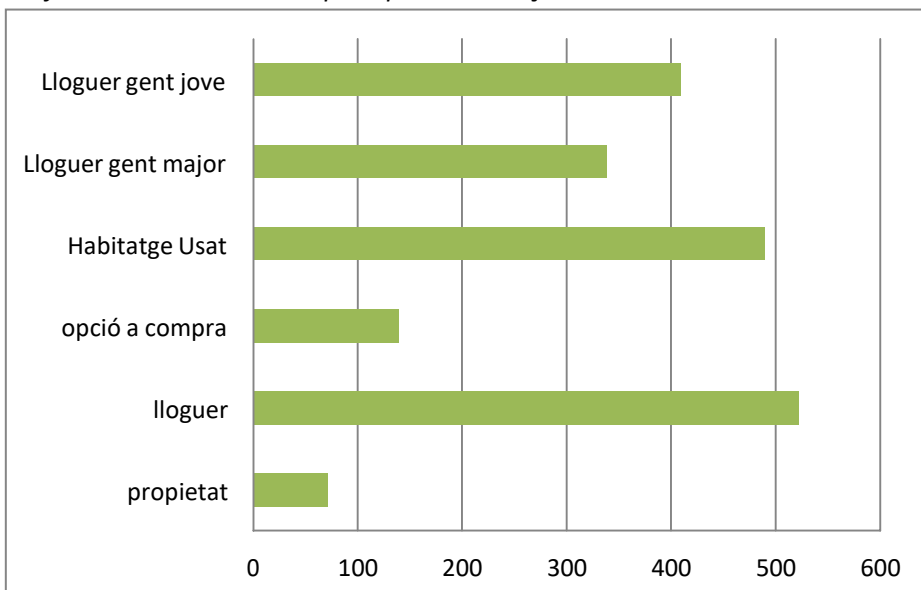
Taula 29. Nombre de sol·licituds d'HPO segons membres de la unitat de convivència

Membres de la unitat de convivència	Sol·licituds
1	213
2	278
3	297
4	220
5	125
6	54
Total general	1.187

Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

A l'hora d'accedir a l'habitatge d'HPO, majoritàriament s'opta per el lloguer, deixant la opció a compra molt enrere. La gràfica següent representa les dades obtingudes.

Gràfic 11. Sol·licitud d'HPO per tipus de tinença sol·licitada



Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals. La capacitat econòmica de les unitats de convivència de Tordera són, en general, força reduïdes; el gruix d'aquestes se situen força per sota de l'IRSC.

Taula 30. Sol·licitud d'HPO en funció als trams d'ingressos 2019-2020

Tram d'ingressos	Nombre	Pes	Ingressos mitjans
1 UC			
0	31	14,55%	0 €
< 11.400	130	61,03%	5.722,44 €
11.401-24.999	47	22,07%	15.768,34
> 25.000	5	2,35%	30.055,18
			7.794,23€
Tram d'ingressos	Nombre	Pes	Ingressos mitjans
2 UC			
0	28	20,14%	0 €
< 11.400	92	66,19%	5261,51
11.401-24.999	18	12,95%	13.982,42
> 25.000	1	0,72%	35725,35
			5.917,37€
Tram d'ingressos	Nombre	Pes	Ingressos mitjans
3 UC			
0	15	16,48%	0 €
< 11.400	61	67,03%	5.617,16 €
11.401-24.999	15	16,48%	16.083,44
> 25.000	0	0%	
			6.410,91€
Tram d'ingressos	Nombre	Pes	Ingressos mitjans
4 o més			
0	7	9,33%	0 €
< 11.400	45	60%	4.911,19 €
11.401-24.999	20	26,67%	15.310,80 €
> 25.000	3	4%	26.261,01 €
			7.973,72€

Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

3.9.2. Demanda exclosa

Una informació important a tenir en compte en l'anàlisi és el volum de demanda exclosa d'habitatge. Cal tenir en compte el nivell econòmic de la població i el percentatge de població que pot quedar exclosa perquè els seus recursos econòmics no són suficients.

Per realitzar aquesta anàlisi s'han exclòs les dades referents a habitatges unifamiliars, ja que, degut a les seves dimensions i categoria distorsionarien l'anàlisi. En aquest sentit l'anàlisi es centra en els habitatges plurifamiliars de 2a mà, tant de compra com de lloguer.

Les dades publicades a l'enquesta de Condicions de Vida per el període 2019 situen la renda mitjana neta per persona a 13.527€ i determina un 19,5% de població per sota el llindar de risc de pobresa. Tordera es situa 21 punts per sota d'aquesta renda mitjana.

Taula 31. Demanda exclosa

Tipologia i règim	Preu	Preu €/m ² constr	Mensualitat hipoteca/lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2 mà	90.020€	1.286€	333€	1.109€	13.309€	25,42
Lloguer preu de mercat	540€	7,7€	540€	1.800€	21.600€	49,51
HPO compra-venda règim general	108.546€	1.551€	401€	1.337€	16.048€	34,68
HPO compra-venda règim especial	101.762€	1.454€	376€	1.254€	15.045€	31,6
Lloguer habitatge protegit règim general	407€	5,1€	407€	1.357€	16.285€	34,68
Lloguer habitatge protegit règim especial	381€	4,8€	381€	1.090€	13.075€	31,6

Font: Secretaria de l'habitatge. Elaboració pròpia

Les dades que es representen a la taula anterior, reflexen la necessitat econòmica d'una família per cobrir la despesa que suposa l'accés a l'habitatge. Tenint en compte aquestes dades i la renda mitjana neta per persona a Tordera es pot obtenir quin és el percentatge de demanda exclosa.

Atenent a les dades que es mostren a la taula, s'observen alguns valors contradictoris com per exemple que el preu per m² d'HPO tan de règim general com especial, és superior al preu per m² d'un habitatge plurifamiliar de segona mà; això és degut a que Tordera es troba en zona B segons la normativa d'habitatges de protecció oficial de la Generalitat de Catalunya.

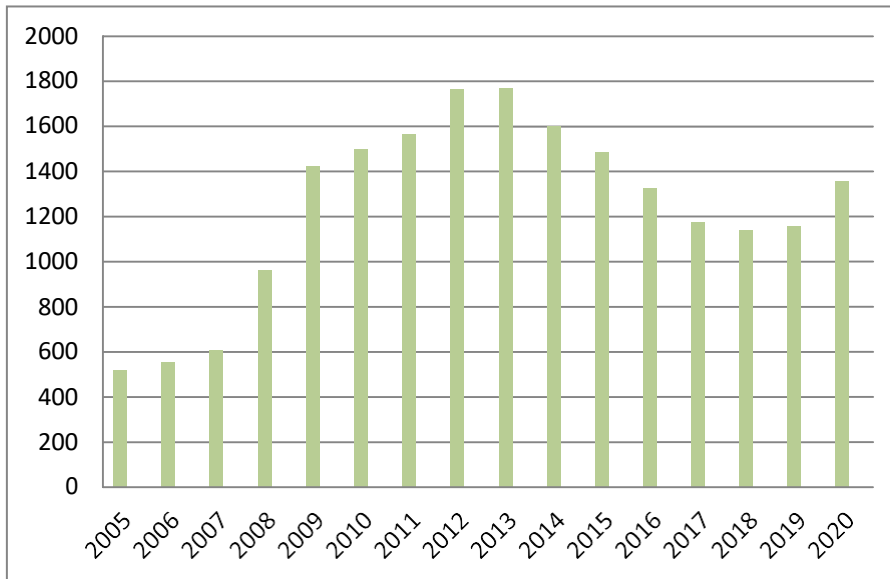
També s'observa que té un cost mensual més elevat un lloguer a preu de mercat que un habitatge en propietat plurifamiliar de 2a mà, donant lloc a un percentatge més elevat de demanda exclosa en relació a la població que podria assumir un lloguer a preu de mercat.

3.10. Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social

3.10.1. Aproximació a les possibilitats de la població potencialment demandant

El nombre d'inscrits a l'atur a Tordera ha anat fluctuant al llarg dels darrers 15 anys, amb una tendència general al període a l'augment. Amb la crisi econòmica, a partir del 2008, la corba d'aturats s'eleva fins a uns valors rècord, amb prop de 1.800 aturats. Al 2013 hi ha un punt d'inflexió per adquirir uns índexs lleugerament més reduïts, malgrat torna a agafar una tendència negativa a partir del 2019 i 2020 accentuada amb la crisi sanitària del Covid.

Gràfic 12. Mitjana anual d'atur registrat 2005-2020



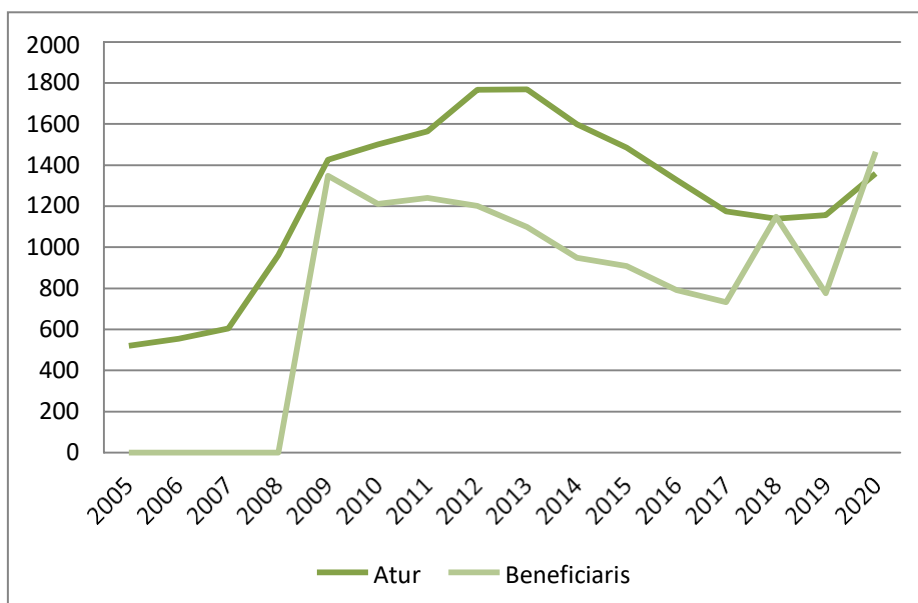
Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

El sector serveis és el que major nombre d'aturats presenta durant tot el període, ja sigui perquè amb molta diferència és el que més treballadors acull, i perquè és un sector amb algunes tipologies d'activitats que són especialment sensibles a períodes de crisi, ja sigui econòmica o sanitària com la viscuda amb el tancament de molts negocis.

A més, amb el pas dels anys, paral·lelament a l'augment del pes específic del sector serveis, també ho ha fet el nombre d'aturats; a l'any 2005 representava el 59% dels aturats, mentre al 2018 augmenta fins al 69%. Les tipologies d'activitats del sector que més pateixen, segons dades del 2018, són: el comerç al detall (11'6%), les activitats administratives i serveis auxiliars (10'9%), i l'hostaleria (9'3%).

La informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2005-2020, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions. Si es pren el nombre de beneficiaris al mes de desembre i el nombre d'inscrits a l'atur el grau de cobertura s'observa que, de mitjana, la proporció era que una tercera part dels inscrits a l'atur podrien estar rebent alguna prestació per desocupació. Sí que és cert que l'any 2020 hi ha un repunt molt important i els beneficiaris es posicionen per sobre de la taxa d'atur, però cal tenir en compte que aquest ha sigut un any excepcional i que la pandèmia ha provocat que molta gent tingui cobertures extraordinàries.

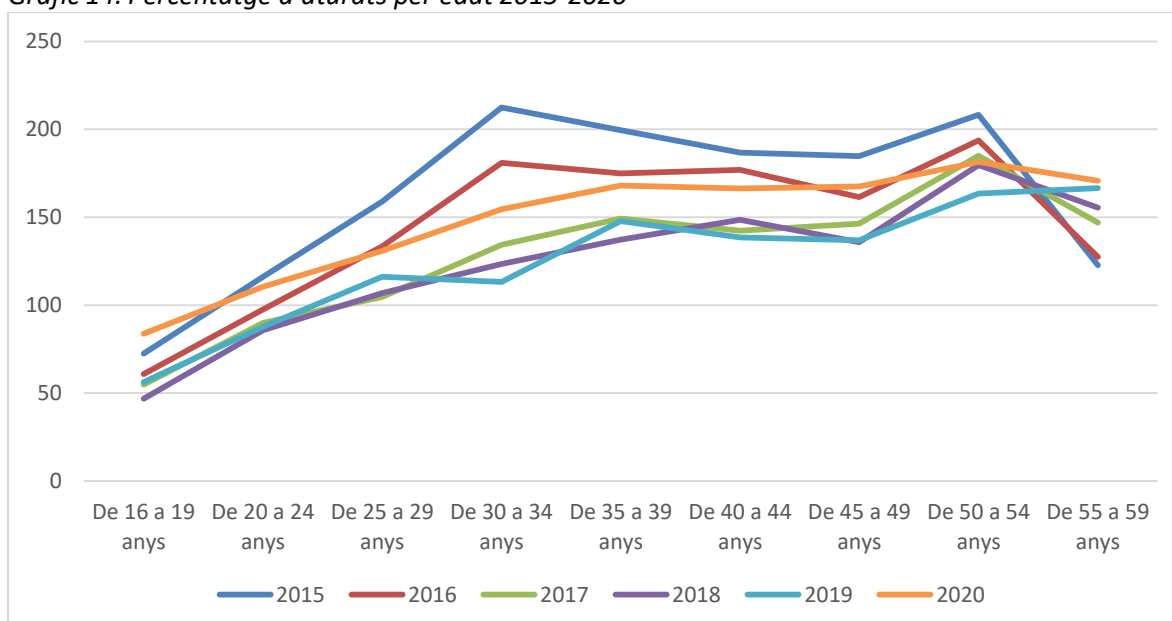
Gràfic 13. Nombre de persones a l'atur vs beneficiaris 2005-2020



Font: HERMES. Elaboració pròpia.

Hi ha variacions d'any a any, però és una tendència que es reproduïx anualment. Cal tenir en compte que existeix una important bossa de treball temporal i que quan s'acaben els contractes augmenta el nombre de beneficiaris mentre que quan es redueix aquest darrers pot haver augmentat el nombre de contractes. No obstant, que amb els anys hagi augmentat la diferència entre el nombre d'inscrits i el nombre de perceptors de prestacions fa pensar en l'existència d'un nombre significatiu d'aturats de llarga durada.

Gràfic 14. Percentatge d'aturats per edat 2015-2020



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Tordera té de mitjana una capacitat econòmica inferior a la mitjana comarcal i catalana, concretament 21 punts respecte a la comarcal i inferior amb 21 punts en relació Catalunya. La capacitat econòmica mitjana del Maresme és inferior a la mitjana catalana, tot i que ha minvat la diferència al llarg dels anys.

Taula 32. Evolució dels aturats i beneficiaris 2010-2020

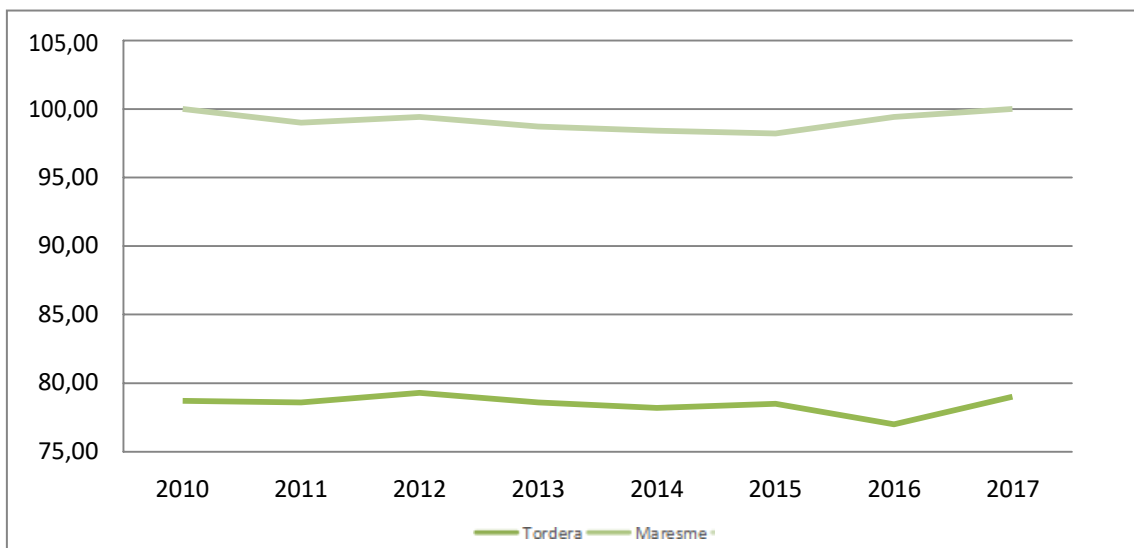
Any	Aturats	Beneficiaris
2010-2011	22,29%	9,19%
2011-2012	3,7	0,24%
2012-2013	1,93	-0,30%
2013-2014	-1,81	-0,78%
2014-2015	-3,58	-1,14%
2015-2016	-1,18	-0,31%
2016-2017	-2,46	-0,88%
2017-2018	-2,21	-0,46%
2018-2019	-0,66	3,16%
2019-2020	-0,07	-2,83%

Font: HERMES. Elaboració pròpia.

3.10.2. La capacitat econòmica de la població

Sobre la renda familiar disponible bruta (RFDB en endavant), si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Tordera tindria de mitjana una capacitat econòmica inferior a la mitjana comarcal i catalana.

Gràfic 15. Renda familiar disponible bruta (Catalunya com a índex referència) 2010-2017



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

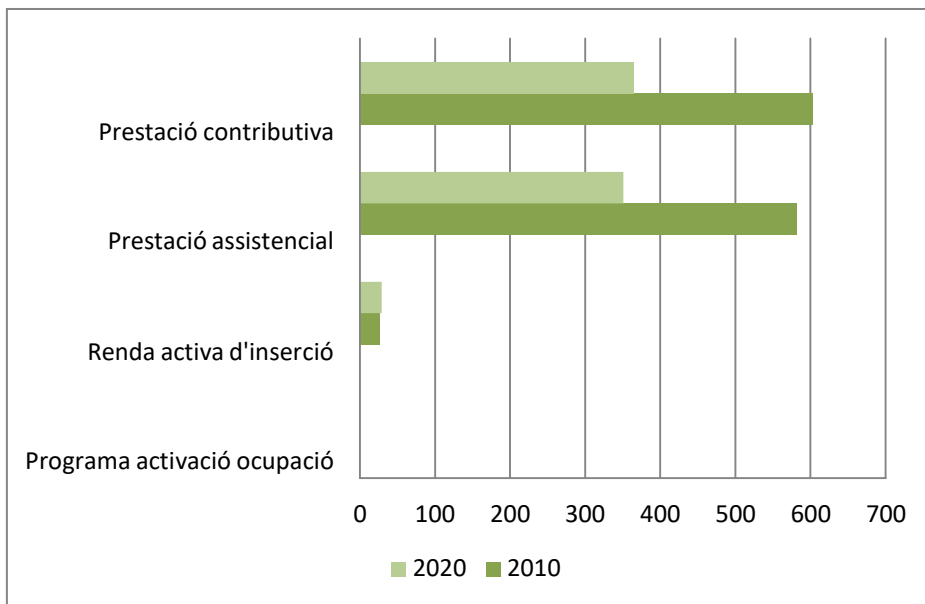
Taula 33. Capacitat econòmica mitjana 2010-2017

Any	Tordera	Maresme	Catalunya	Tordera-Maresme	Tordera-Catalunya	Maresme-Catalunya
2010	78,7	100	100	-21,3	-21,3	0
2011	78,6	99	100	-20,4	-21,4	-1
2012	79,3	99,4	100	-20,1	-20,7	-0,6
2013	78,6	98,7	100	-20,1	-21,4	-1,3
2014	78,2	98,4	100	-20,2	-21,8	-1,6
2015	78,5	98,2	100	-19,7	-21,5	-1,8
2016	77	99,4	100	-22,4	-23	-0,6
2017	79	100	100	-21	-21	0

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

En termes econòmics, al 2012 i 2013 hi va haver una important reducció de la capacitat adquisitiva de les famílies catalanes i de la comarca del Maresme, mentre que el gran descens a Tordera va ser al 2016.

Gràfic 16. Nombre de beneficiaris per tipologia de prestació 2010 i 2020



Font: HERMES. Elaboració pròpia.

4. EL PARC D'HABITATGES

4.1. Característiques generals del teixit residencial

Segons la Direcció General del Cadastre, l'any 2020, hi ha 9.451 immobles amb ús residencial. Les dades de l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona indica que a l'any 2011, el 13,96% són edificis plurifamiliars, si ho comparem amb la mitjana de la demarcació de Barcelona (35%) és un percentatge molt menor.

La tipologia predominant a tots els districtes és l'habitatge plurifamiliar. El percentatge més elevat d'habitatges unifamiliars el trobem a les urbanitzacions (districtes 2 i 3). Com ja hem comentat anteriorment, el districte 2 agafa les urbanitzacions Niàgara Park, Agora Park, Rocarossa i el 3 inclou Tordera Park i Mas Móra. Tot i així, el percentatge més elevat de l'habitatge total és el del districte 1 (centre urbà), que concentra major nombre d'habitatges.

Taula 34. Número d'edificis per tipologia 2020

	Edificis Plurifamiliars			Edificis Unifamiliars			Total	
	Nº	% ciutat	% barri	Nº	% ciutat	% barri	Nº	%
Districte 1	417	18,62%	50,55%	408	18,22%	49,45%	825	36,85%
Districte 2	435	19,43%	55,63%	347	15,50%	44,37%	782	34,93%
Districte 3	356	15,90%	56,33%	276	12,33%	43,67%	632	28,23%
Total Tordera	1208	53,95%		1031	46,05%		2239	100%

Font: INE. Elaboració pròpia

A partir del cens de l'INE s'obtenen altres dades del parc d'habitatge agregades a nivell de ciutat. La major part dels edificis a Tordera tenen 1 planta (48,04%) i els segueix els edificis de 2 plantes que representen un 40,71%. Cal destacar que els edificis a partir de 5 plantes són minoritaris i que únicament hi ha un edifici de 8 plantes.

En comparació amb la comarca, aquesta, majoritàriament, té edificis de 2 plantes (51,28%) i 3 plantes (19,28%), mentre que els edificis d'una planta només representa el 18,76%.

Taula 35. Nombre d'edificis destinats a habitatges segons nombre de plantes 2011

	Tordera	Maresme
D'1 planta	2.568	14.610
De 2 plantes	2.176	39.926
De 3 plantes	476	15.017
De 4 plantes	99	3.812
De 5 plantes	23	2.258
De 6 plantes	2	1.331
De 7 plantes	0	416
De 8 plantes	1	273
De 9 plantes	0	84
De 10 plantes i més	0	125
Total	5.345	77.852

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

4.2. La qualitat del parc

Pel que fa referència a l'any de construcció dels habitatges, com a la majoria de municipis catalans, durant les dècades dels anys 60 i 70 es va viure un fort increment de la construcció. Tordera no va ser una excepció i va passar de tenir 1.907 habitatges a finals de la dècada dels 60 a gairebé 6000 habitatges 30 anys després. Durant la dècada dels 2000 hi ha un descens de construccions situant-se a dades similars als 60, coincidint aquest últim descens amb la crisi econòmica del 2008.

Taula 36. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció 2011

Estat	Total	%
Abans de 1900	572	7,23%
De 1900 a 1920	277	3,50%
De 1921 a 1940	182	2,30%
De 1941 a 1950	119	1,50%
De 1951 a 1960	757	9,57%
De 1961 a 1970	1000	12,65%
De 1971 a 1980	1434	18,14%
De 1981 a 1990	1199	15,16%
De 1991 a 2001	1350	17,07%
De 2002 a 2011	1014	12,82%
Total	7904	100%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Per analitzar l'estat general del parc residencial, es tindran en compte les dades sobre el seu estat de conservació, la seva accessibilitat i l'eficiència energètica de les edificacions. En primer lloc, les dades reflexen que la gran majoria d'habitatges es troben en estat bo de conservació. Tant sols el 6,87% dels habitatges es troben en estat deficient, dolent i ruïnós

Taula 37. Edificis destinats principalment a habitatge segons estat de conservació 2011

Estat	Número	%
Ruïnós	9	0,11%
Dolent	72	0,91%
Deficient	462	5,85%
Bo	7361	93,13%
Total	7904	100%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Si s'analitzen aquestes dades desagregades en funció de l'estat dels edificis destinats a habitatge per any de construcció, hi ha 9 edificis ruïnósos (0,11% sobre el total). Gran part d'aquests es van construir abans del 1900 i entre el 1951-1960.

Per altra banda hi ha 72 habitatges en estat dolent (0,91% sobre el total), d'aquests la gran part es van construir abans del 1900, seguit dels construïts entre el 1951-1960. Els edificis deficients corresponen al 5,85% del total. La gran part també es van construir abans del 1900, seguit dels que es van edificar entre el 1961-1970. Finalment, els edificis en estat bo són el 93,13% i el gran flux tenen uns 30 anys.

Si s'analitza la informació desagregada per any de construcció es pot observar, que en general, els edificis més antics presenten un pitjor estat de conservació, però els edificis construïts a partir del 1971 es troben pràcticament tots en bon estat.

Les dades reflexen un detall interessant en relació a l'estat de conservació, doncs si la majoria que es troben en mal estat de conservació són els que es van construir abans del 1900, els segueixen els que es van construir entre 1961 i 1970. Segurament un indicador de la qualitat constructiva de l'època.

Taula 38. Edificis destinats principalment a habitatge per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011

	Abans de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011	Total
Ruïnós	3	0	1	0	3	0	1	1	0	0	9
% Ruïnós	0,04%	0,00%	0,01%	0,00%	0,04%	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,11%
Dolent	27	6	2	3	9	17	1	6	1	0	72
% Dolent	0,34%	0,08%	0,03%	0,04%	0,11%	0,22%	0,01%	0,08%	0,01%	0,00%	0,91%
Deficient	152	62	39	12	52	83	37	15	7	3	462
% Deficient	1,92%	0,78%	0,49%	0,15%	0,66%	1,05%	0,47%	0,19%	0,09%	0,04%	5,85%
Bo	390	209	140	104	693	900	1395	1177	1342	1011	7361
% Bo	4,93%	2,64%	1,77%	1,32%	8,77%	11,39%	17,65%	14,89%	16,98%	12,79%	93,13%
Total	572	277	182	119	757	1000	1434	1199	1350	1014	7904

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

A nivell de serveis, segon les dades recopilades d'Idescat de l'any 2011 el 80,64% (4.310) tenen línia telefònica. El 81,09% (4.334) tenen claveguera, el 58,33% (3.118) tenen l'aigua calenta centralitzada i el 46,81% (2.502) disposen de gas. El 33,15% (1.772) del parc d'habitatges de Tordera és accessible tot i que només un 2,06% (110) té ascensor.

El municipi compta amb un total de 187 edificis de més de tres plantes (2011) tanmateix el 31,55% no disposen d'ascensor.

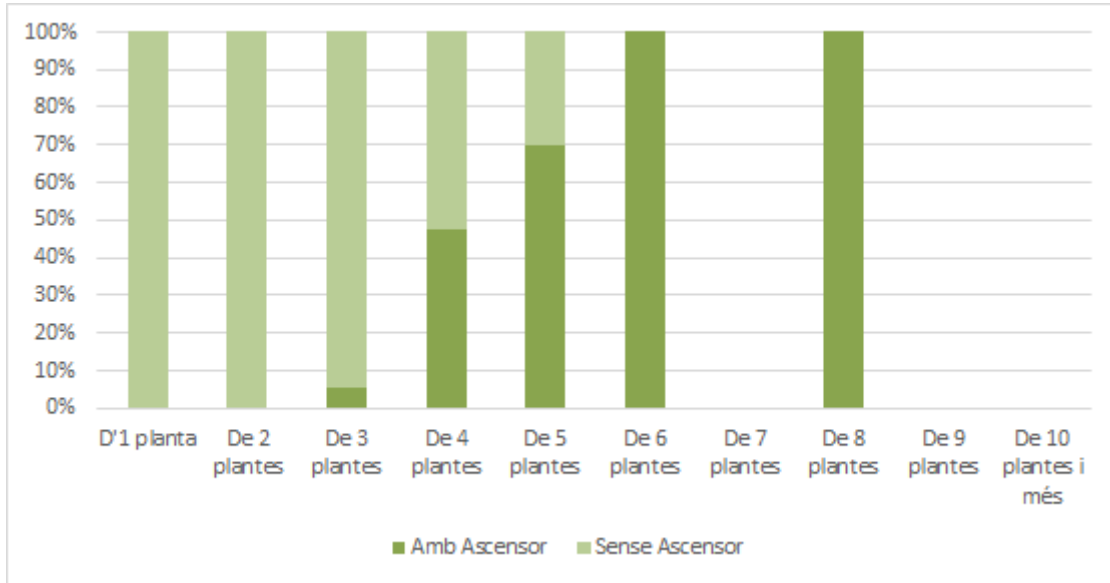
Taula 39. Edificis destinats principalment a habitatge per nombre de plantes i instal·lacions. 2011

Tipus	Accessible	Amb ascensor	Amb garatge	Amb gas	Amb línia telefònica	per claveguera	per altre sistema	Amb aigua calenta central	Total edificis
D'1 planta	835	0	743	878	1857	1978	585	1731	2568
De 2 plantes	791	18	825	1164	1875	1773	401	1084	2176
De 3 plantes	97	26	157	358	455	460	16	238	476
De 4 plantes	39	47	16	83	98	99	0	50	99
De 5 plantes	9	16	7	17	22	21	2	14	23
De 6 plantes	1	2	0	1	2	2	0	1	2
De 8 plantes	0	1	0	1	1	1	0	0	1
Total	1772	110	1748	2502	4310	4334	1004	3118	5345

Font: Idescat. Elaboració pròpia

Amb aquestes dades es sobreentén que la majoria del parc d'habitatges del municipi disposa de bons serveis. Cal, però remarcar que les mancances més evidents es localitzen als edificis de més de 3 plantes, sobretot pel que fa a l'accessibilitat. Cal fer esment que aquests problemes d'accessibilitat no es localitzen als edificis de més plantes, ja que els edificis de 4 plantes un 47% disposen d'ascensor, els de 5 plantes un 70% i els edificis de 6 i 8 plantes el 100%

Gràfic 17. Edificis amb i sense ascensor segons nombre de plantes 2011



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

Pel que fa a l'eficiència energètica, el municipi compta amb 2.157 habitatges amb certificat energètic, el que representa un 22,82% del parc d'habitatges (segons dades de l'Institut Català d'Energia del 2020).

D'aquest 22,82% d'habitatges amb certificat energètic:

- 1,25% tenen qualificació energètica alta (A i B)
- 63,75% tenen qualificació energètica mitja (C, D i E)
- 35% tenen qualificació energètica baixa (F i G)

4.3. L'ús del parc

A Tordera domina l'habitatge d'ús principal amb el 74,19% respecte el total del parc, seguit dels habitatges buits amb un pes del 16,20% i finalment els habitatges secundaris amb un 9,61%. En 10 anys l'habitatge d'ús principal ha augmentat un 11,92% al municipi.

Taula 40. Cens d'habitatges segons tipus. 2011

Tipus d'habitatges	Tordera	% Tordera	Maresme	% Maresme
Habitatges principals	6.275	74,19%	166.198	77,89%
Habitatges secundaris	814	9,61%	24.500	11,48%
Habitatges buits	1.370	16,20%	22.704	10,63%

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

A les dades representades, es pot observar com el percentatge d'habitatges buits al municipi supera a la comarca. Cal tenir en compte que aquesta dada, presa de fa ja deu anys pot ser no totalment representativa de la realitat actual del municipi, actualment hi ha 260 habitatges inscrits al RHBO.

Una dada important a tenir en compte és la superfície dels habitatges. La gran majoria d'habitatges es troben entre 61 i 90m².

Taula 41. Nombre d'habitatges per superfície. 2011

Habitatges per superfície	m2
Fins 60 m2	0
De 61 a 90 m2	3.013
De 91 a 120 m2	1.624
De 121 i més m2	0

Font: IDESCAT. Elaboració pròpia

4.3.1. Utilització anòmla dels habitatges

La detecció d'utilitzacions anòmlas dels habitatges posen de manifest diverses problemàtiques vinculades a la sobre ocupació o la ocupació irregular. En el cas de Tordera s'identifiquen diverses problemàtiques vinculades a la ocupació irregular.

En aquest sentit, l'ajuntament, amb un recurs de la Diputació de Barcelona, l'any 2017 va realitzar un estudi de detecció d'habitatges ocupats. Amb aquest estudi es van poder localitzar aquests habitatges i identificar-ne els propietaris. El resultat de l'estudi van ser 227 habitatges en un situació d'ocupació irregular, les propietats dels quals són tant persones particulars com grans tenidors.

Aquest nombre elevat d'ocupació ve donat per l'existència d'una xarxa o màfia de relloguer de pisos ocupats. Aquesta situació genera problemes de convivència així com també un sentiment d'inseguretat a la resta de població.

La gran concentració d'aquest habitatges ocupats s'ubica al centre urbà tal i com es mostra a la imatge següent.

Imatge 15. Mostra d'ubicació d'habitatges ocupats al centre urbà



Font: Ajuntament de Tordera. Elaboració pròpia

Cal concretar que existeixen dos blocs d'edificis; carrer Santiago Rusiñol número 51 i número 53, que concentren ells sols 25 habitatges ocupats. Aquests edificis porten un llarg temps d'ocupació el que fa que actualment es trobin en un estat força dolent.

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

5.1. Planejament d'aplicació o referència

5.1.1. Figures de planejament urbanístic supramunicipal

Taula 42. Plans directors

Instrument	Tipus/descripció	Data aprovació	Data publicació
Pla director de les àrees residencials estratègiques del Maresme	Planejament urbanístic general d'abast supramunicipal. Pla director urbanístic (PDU)	13/03/2009	13/05/2009
Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina	Planejament urbanístic derivat. Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg		01/06/1990

Font: elaboració pròpia

- ***El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Maresme***

El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Maresme, va ser aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 13 de març de 2009, publicada al DOGC núm. 5378, de 13 de maig de 2009.

Les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) són una figura urbanística definida en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. S'estableixen a partir de la redacció de 12 Plans directors urbanístics que es distribueixen pel territori de Catalunya per a crear nous sectors residencials que han de fer possible assolir els objectius del Pacte nacional per l'habitatge i de la Llei de l'habitatge, posant a disposició sòl per a la construcció d'habitatge protegit en un termini relativament curt.

El Pla director urbanístic de les ARE's del Maresme delimita 3 noves àrees residencials estratègiques: Argentona (ARE El Cros), Malgrat de Mar (ARE PP7 Escultor Clarà) i Pineda de Mar (ARE Pineda Centre), amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit de la comarca del Maresme.

Posteriorment, les Modificacions núm. 1 i núm. 2 del PDU de les àrees residencials estratègiques del Maresme, deixen sense efecte respectivament l'ARE Pineda Centre de Pineda de Mar i l'ARE Escultor Clarà de Malgrat de Mar. (Modificacions publicades al DOGC núm. 6842, de 31 de març de 2015, i al DOGC núm. 6963, de 25 de setembre de 2015).

Tot i que Tordera forma part del seu àmbit territorial, aquest Pla director no té incidència sobre el municipi en no delimitar cap ARE.

- ***El Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina***

Es tracta d'un Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg. Va ser aprovat per silenci administratiu el 20 de juliol de 1989 i publicada la seva aprovació al DOGC núm. 1300 de l'1 de juny de 1990.

Té com a objectiu l'establiment d'un règim de protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del paisatge de sectors de la Serralada litoral catalana en col·laboració amb els organismes competents, la propietat i els usuaris del territori. El seu àmbit se superposa al de l'Espai d'Interès Natural Serres de Montnegre – el Corredor (PEIN) i la seva superfície total és de 15.010 hectàrees.

Completa les determinacions dels Plans generals i altres instruments urbanístics municipals existents en l'àrea que abasta quan aquests no continguin les previsions detallades oportunes que permetin adoptar les mesures de protecció, conservació i millora que són l'objectiu fonamental del present Pla especial.

5.1.2. Planejament urbanístic municipal

Taula 43. Pla General d'ordenació urbana

Instrument	Tipus/descripció	Data aprovació	Data publicació
Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera (PGOU)	Planejament urbanístic general. Ordenació urbanística integral del territori municipal	16/10/2002	23/01/2004

Font: elaboració pròpia

La figura de planejament urbanístic general vigent a Tordera és el **Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera** (en endavant PGOU). Va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 d'octubre de 2002 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 15 d'octubre de 2003. La normativa es va publicar al DOGC núm. 4055, de 23 de gener de 2004).

Representa la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Tordera, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 17 d'octubre de 1984, que era la figura de planejament urbanístic general en el municipi vigent fins aleshores.

El PGOU es va formular a l'empara del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, per aplicació del que preveia la Disposició Transitòria Tercera, apartat Primer, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Per tant, es tracta d'un planejament general no adaptat a les determinacions legislatives en matèria urbanística vigents en l'actualitat, cosa que, com es veurà més endavant, repercuteix en la manca de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

Des de l'entrada en vigor del PGOU, s'han formulat i tramitat un seguit de modificacions puntuals, entre les quals no s'ha identificat cap amb una incidència rellevant sobre les polítiques socials d'habitatge.

En l'actualitat no hi ha cap modificació en tràmit relacionada amb l'ús residencial amb potencial d'habitatge ni, en particular, amb potencial d'habitatge destinat a polítiques socials.

Aquest apartat se centrarà principalment en el Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera, les seves modificacions puntuals i els plans parcials d'ordenació de sectors d'ús predominant residencial, ja que aquests són els instruments de planejament urbanístic amb una incidència més destacada i directa sobre el parc d'habitatges en el municipi.

El PGOU recull els plans parcials previstos pel Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Tordera del 1984 que van ser aprovats definitivament i desenvolupats amb anterioritat de la seva entrada en vigor i els integra en el sòl urbà juntament amb el casc i el nucli de Sant Pere. Aquest és el cas dels sectors residencials Residencial Riullevant, Mas Ros i Poblat Vell Fibracolor.

D'ençà de l'entrada en vigor del PGOU s'han tramitat i aprovat els següents plans parcials i modificacions de plans parcials de sectors d'ús predominant residencial:

Sector	Data publicació
Pla parcial del sector 11, carretera de Fogars de Tordera	18/03/2005
Modificació puntual del Pla parcial del sector Sant Jaume-Mas Martí al sector VRU15	31/01/2006
Pla parcial urbanístic del sector 12 Pla de la Mullera	06/04/2005
Pla parcial urbanístic del sector número 16, Centre	30/01/2007
Pla parcial urbanístic del sector número 17, Ponent	09/02/2007
Modificació del Pla parcial del sector 17, Ponent	01/12/2010
Modificació puntual del Pla parcial del sector Pla de Vall (abans la Mullera)	03/07/2014
Modificació del Pla parcial urbanístic Sector 12, Pla de Vall, en l'àmbit de l'illa J-T	19/07/2016

El sector 15, Fibracolor, el sector 4, Sant Andreu, i el sector Sant Jaume ja comptaven amb plans parcials d'ordenació aprovats amb anterioritat a l'aprovació del PGOU (publicats al DOGC respectivament el 10/02/1988, el 01/023/1995 i el 09/11/1999).

També consten aprovats amb anterioritat a l'aprovació del PGOU els plans parcials de les urbanitzacions residencials Agora Park, Les Farreres i Roca Rosa, àmbits sobre els quals no incidirà el present document per la seva escassa capacitat per a fer front a la demanda exclosa, atesa la tipologia dominant d'habitatge unifamiliar en ciutat jardí que els caracteritza.

En l'Annex 1 es relacionen els instruments de planejament urbanístic vigent que consten en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC).

Tordera no disposa actualment de Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM).

- **Objectius i característiques del PGOU**

La revisió del Pla General es va formular amb l'objectiu de disposar d'una eina de desenvolupament urbanístic i territorial per potenciar l'equilibri econòmic, social i demogràfic de Tordera, amb criteris de sostenibilitat.

Entre els seus objectius prioritaris es proposa cobrir les demandes de sòl segons les expectatives de creixement tant de la població com del sector terciari, a partir del desenvolupament residencial i la consolidació del sòl urbanitzable.

Les seves línies estratègiques s'orienten cap a un creixement moderat, aprofitant la situació estratègica del municipi dins l'entorn.

Així, aposta per un creixement compacte que eviti l'ocupació extensiva del sòl i la dispersió, i per restringir l'expansió de les urbanitzacions, contemplant inclús la reducció d'alguns àmbits.

La Memòria del PGOU analitza l'evolució de la població, la demanda de sòl residencial i la demanda de sòl industrial per a definir les propostes.

L'evolució de la població

En el moment de la redacció del PGOU la població de Tordera era de 10.800 habitants, amb unes previsions de creixement de 1.800 habitants pels 10 anys vinents, horitzó temporal estimat per al seu desenvolupament.

Les previsions del Pla es fixen en l'anàlisi de l'activitat dels darrers anys, que genera immigració, i en les corresponents projeccions. Així, es preveu que l'increment de la població es produeixi no tant pel creixement vegetatiu, sinó per fenòmens aliens en funció del desenvolupament de l'activitat industrial i comercial a conseqüència de la situació estratègica de Tordera.

S'assenyala la transformació de segones residències en residències habituals durant els últims anys com a un factor que incrementa el creixement poblacional i que es reflecteix en la piràmide d'edats amb un increment de nous residents a Tordera majors de 65 anys.

La demanda de sòl residencial

El PGOU preveu els següents escenaris de futur segons es tracti del recinte urbà o de segona residència (urbanitzacions residencials):

- Al recinte urbà:

L'estudi del creixement vegetatiu plantejaria unes demandes insignificants de 1.306 habitatges en 10 anys, cosa que situa l'evolució de la construcció destinada a residència permanent entorn de 130 habitatges/any.

Demanda considerada insignificant, ja que el potencial del planejament que es revisa (PGOU1984), de 10.550 habitatges, supera en més del doble la possible demanda futura i possibilita un desenvolupament de 20 anys.

- De segona residència:

El creixement de la construcció destinada a segona residència va tenir el seu punt àlgid als anys 80, moment a partir del qual el creixement de la construcció disminueix a conseqüència de la degradació dels entorns on se situen. Per això, es considera que el creixement del nombre d'habitatges destinats a aquesta finalitat se situarà molt per sota de l'experimentat en les dècades anteriors. Es tractava d'operacions especulatives d'urbanització en les que es va culminar el procés de parcel·lació dels terrenys, però en la majoria dels casos no es van dur a terme els projectes d'urbanització, resultant urbanitzacions residencials en les quals no estan constituïts els serveis mínims que ha de disposar tot sòl urbà.

Es considera que durant l'horitzó temporal de 10 anys de vigència del PGOU la demanda d'habitatges de segona residència es mantindrà al voltant de 650 habitatges. El PGOU1984 destinava a sòl de segona residència uns 4.325 habitatges, dels quals hi havia construïts en el moment de la redacció de la seva revisió al voltant de 1.800, per la qual cosa la previsió de 2.525 habitatges potencials supera àmpliament la demanda.

La demanda de sòl industrial:

La demanda de sòl industrial a Tordera s'ha produït sempre a conseqüència de fenòmens aliens al municipi, deguts a la seva situació geogràfica estratègica.

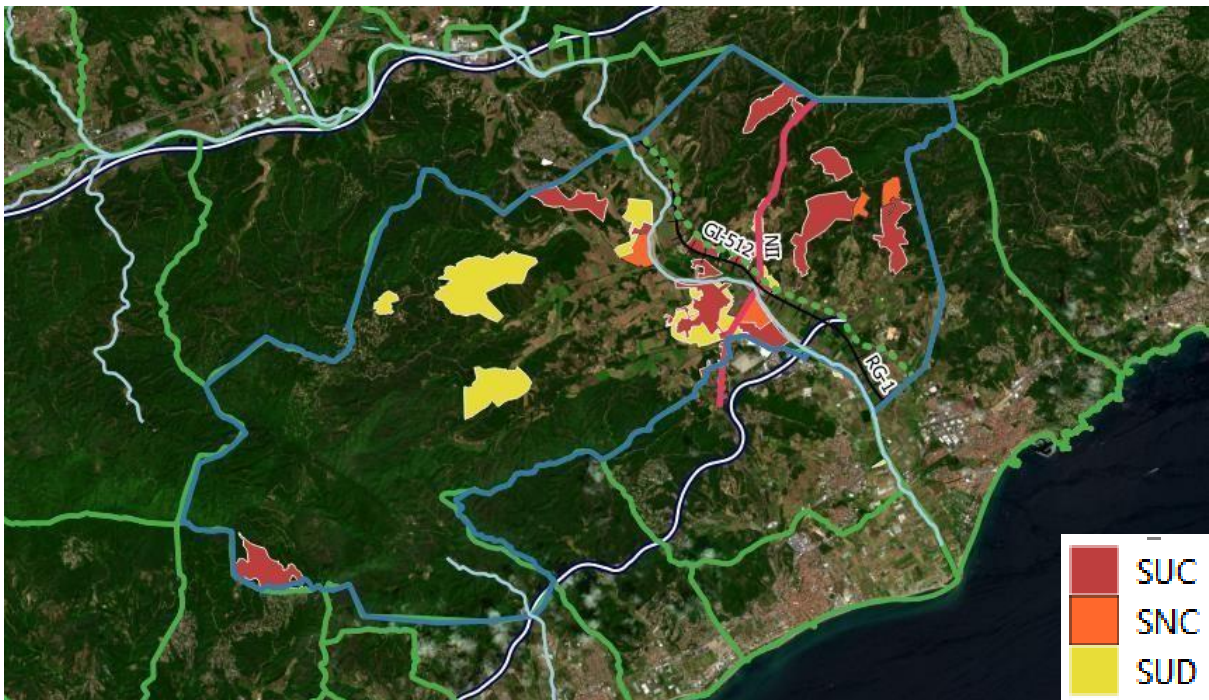
La necessitat de previsió de nou sòl de desenvolupament industrial s'estima entre 45 i 60 ha pel període de 10 anys de vigència del Pla, inclòs el sòl necessari per a propiciar la reubicació d'alguns dels més de 150 petits tallers que estaven dispersos pel recinte urbà en pro d'una major qualitat de vida urbana.

• ***El règim urbanístic de sòl***

- DISTRIBUCIÓ I LOCALITZACIÓ TERRITORIAL DE LES DISTINTES CLASSES DE SÒL

En la següent imatge es pot apreciar la distribució i localització de les distintes classes de sòl en el territori del terme municipal de Tordera.

Mapa 4 Classificació del sòl en el PGOU: Terme municipal.



Font: MUC

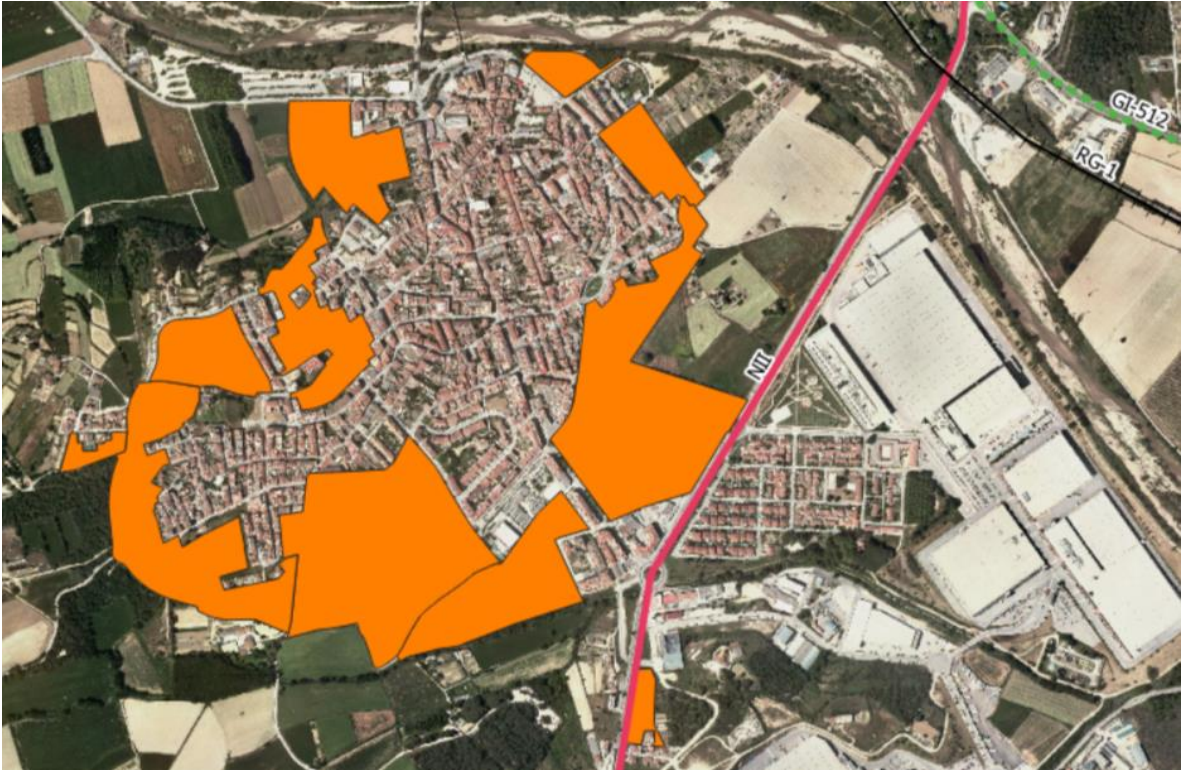
L'estructura residencial:

Dins del sòl urbà i del sòl urbanitzable l'estructura urbana residencial del municipi està formada per un nucli urbà, desenvolupat entorn de la vila històrica que neix a la vora del riu Tordera, força compacte i on es concentra la major part de la població distribuïda en diversos barris o àmbits.

En la corona d'aquest nucli primigeni i els seus eixamplaments històrics, s'han anat situant els diversos creixements, tant els que observem avui dia, com els futurs, completant el teixit urbà en els espais buits situats entre el nucli històric i alguns barris perifèrics.

D'altra banda, disperses per tot el terme municipal trobem una constel·lació d'urbanitzacions residencials, allunyades del nucli urbà i que ocupen grans extensions, que responen a fenòmens especulatiu de les dècades dels anys 70 i 80 del segle passat.

Mapa 5. Classificació del sòl en el PGOU. Àmbits del Recinte Urbà.



Font: MUC.

- EL SÒL URBÀ (U)

Dins del sòl urbà, el PGOU no augmenta significativament el sòl destinat a habitatge respecte del PGOU1984. L'augment de superfície del nucli urbà es correspon bàsicament a dos fets: a la culminació del procés de transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà, amb la seva integració en el tixit urbà, i a l'ampliació de superfície del Sistema de Parcs i Jardins i del Sistema d'Equipaments.

Dins aquesta classe de sòl trobem el Recinte Urbà, les Urbanitzacions Residencials i els Àmbits Industrials Urbans:

- El Recinte Urbà (RU): Format pel casc antic i les zones que l'envolten. Podem distingir: els Àmbits i les Unitats d'Actuació.
 - Els Àmbits del Recinte Urbà: Són d'àmbits de SU que han completat el procés de gestió i urbanització. Juntament amb el Nucli urbà, format pel Casc (la Vila històrica i els seus creixements) i el nucli de Sant Pere (Can Nadal), trobem integrats els següents sectors residencials que majoritàriament han tingut una gestió urbanística unitària i diferenciada: Residencial Riullevant, Mas Ros i Poblat Vell Fibracolor. També s'inclou un àmbit d'activitats, La Farinera, destinat a zona hotelera i de lleure i zona d'altres serveis.
 - Les Unitats d'Actuació del Recinte Urbà: Són àmbits que requereixen actuacions de gestió urbanística i d'execució d'obres. El PGOU delimita un total de **15** Unitats d'Actuació (**4** Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat i **11** Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat), totes d'ús predominant residencial.

- Les Urbanitzacions Residencials: Es tracta de zones destinades a residència de segona ocupació en sòl dispers per tot el territori municipal i comprèn un total de **9** Unitats d'Actuació.
- Els Àmbits Industrials Urbans (Polígons Industrials): Són les àrees destinades exclusivament a la indústria i d'ocupació de sòl extensiva. Comprèn els següents **6** àmbits, en general procedents del sòl urbanitzable, que han culminat el seu procés de gestió i urbanització:

<u>Codi</u>	<u>Nom</u>
U UI01	Fibracolor
U UI02	Can Verdalet
U UI03	Can Buscà
U UI04	Transformadora Elèctrica
U UI05	Inditex
U UI06	Depuradora

- EL SÒL URBANITZABLE (V)

El sòl urbanitzable comprèn les reserves de sòl per atendre les necessitats del municipi i on es preveu situar els diferents creixements de la vila. El PGOU crea bàsicament reserves de sòl destinades a la indústria, sector que té fortes demandes, però en canvi no amplia el sòl destinat a habitatge respecte del PGOU1984, ja que l'estudi de creixement potencial de la població de Tordera és molt inferior a la reserva de sòl que ja preveia aquell.

El PGOU només determina una categoria de sòl urbanitzable, el programat, que d'acord amb la legislació urbanística vigent en l'actualitat es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat.

Està constituït per **19** Sectors classificats en tres àmbits sectorials:

- Àmbits sectorials:

- Àmbit de creixement al Recinte Urbà: Són aquells espais que es definien ja com a sòl urbanitzable en el PGOU1984, i que no tenen cap nivell d'urbanització en el moment de la redacció del PGOU.

Es preveuen **12** Sectors de desenvolupament periurbans destinats a ser urbanitzats per a l'absorció de nous assentaments de població o serveis. D'aquests, **11** Sectors són d'ús predominant residencial i **1**, el V RU20 Can Bertolí, d'ús predominant comercial en el qual es preveu un únic habitatge.

- Àmbit de creixement d'Urbanitzacions Residencials: Es preveuen **3** àmbits de creixement que es corresponen amb les urbanitzacions de sòl residencial amb predomini de l'habitatge unifamiliar, majoritàriament destinat a residència de segona ocupació, que no van culminar el seu procés de gestió i urbanització, i necessiten una forta implicació municipal.
- Àmbit de creixement de mitjana i petita indústria: Es tracta del sòl destinat a acollir les edificacions industrials i industrio-comercials dins del sòl urbanitzable. Es defineixen **4** àmbits industrials de creixement de mitjana i petita indústria.

<u>Codi</u>	<u>Nom</u>
V UI10	La Mina d'Or
V UI11	Can Buscà Nord
V UI12	Can Payàs
V UI13	Pla de Can Roquet (Inditex)

- EL SÒL NO URBANITZABLE (R)

El sòl no urbanitzable augmenta la seva superfície respecte al PGOU1984 bàsicament perquè recupera part de les superfícies que formaven part de les urbanitzacions residencials (desclassificació).

Comprèn aquelles zones del territori municipal amb interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic on no es permeten els processos de transformació del sòl per protegir i millorar les seves condicions, en consonància amb el planejament sectorial.

Els àmbits dels espais inclosos al Pla d'espais d'interès natural (PEIN), que protegeixen zones boscoses queden recollits dins la qualificació urbanística R RN01 00 F01 Àrees Forestals d'Interès Natural. L'espai PEIN *Serres de Montnegre – el Corredor* també compta amb un Pla especial de protecció: el Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina (vegeu apartat 4.1.1 *Figures de planejament urbanístic supramunicipals*).

Les unitats de zones humides delimitades pel PEIN, la *Roureda de Tordera* i els *Estanys de Tordera*, s'inclouen dins la qualificació urbanística R RN01 00 N01 Àrees d'Interès Natural Específic.

- Els Agregats Rurals (AR)

Entre els àmbits de desenvolupament d'usos singulars en sòl no urbanitzable, es reconeixen **3** Agregats Rurals. Es tracta de petits conjunts residencials formats per habitatges unifamiliars existents amb front a camí o pista pública.

Taula 44. Agregats rurals

Nom	Superfície (m ²)	Descripció
Les Mimoses	45.594	Format per tres petits àmbits a l'oest de Tordera, en el turó de la Creu de Casalins, sobre el camí d'Hortsavinyà
Cal Capità	34.297	Conjunt residencial situat al voltant del camí de Can Mas a Cal Capità
Can Manresa-Tió	22.147	Situat a l'est de Tordera
Total agregats rurals	102.038	

Font: elaboració pròpia

No es disposa de Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, però el PGOU recull una relació de les masies i construccions existents en sòl no urbanitzable com a elements singulars i d'interès i, a més, reconeix expressament:

- Aquelles construccions que hagin obtingut llicència d'activitats amb data anterior a l'1 de desembre de 2000.
- Els edificis que formen part d'equipaments.
- Els edificis que estan lligats a activitats complementàries.

- ELS SISTEMES

El PGOU preveu els següents Sistemes urbanístics:

- Sistemes Tècnics (SSTT).
- Sistemes de Parcs i Jardins (SSPP), en el que s'inclou el Sistema Hidrològic.
- Sistemes d'Equipaments i Serveis Cívics (SSEE).

Taula 45. Quadre resum de superfícies assignades per a cada classe de sòl.

Codi	Classe de sòl	Superfície (m ²)
U	SÒL URBÀ	
U RU	RECINTE URBÀ	1.180.718
U UR	URBANITZACIONS RESIDENCIALS	3.482.634
U UI	POLIGONS INDUSTRIALS	420.535
	Total sòl urbà	5.083.887
V	SÒL URBANITZABLE (programat)	
V RU	RECINTE URBÀ	595.232
V UR	URBANITZACIONS RESIDENCIALS	2.415.048
V UI	POLIGONS INDUSTRIALS	845.918
	Total sòl urbanitzable	3.856.198
R	SÒL NO URBANITZABLE	75.690.418
	Total sòl no urbanitzable	75.690.418
	Total terme municipal	84.630.503

Font: Memòria PGOU2004.

- **Anàlisi dels àmbits residencials previstos al PGOU**

Tenint en compte els objectius del present PLH, en primer lloc caldrà dirigir l'atenció cap a les Unitats d'Actuació i Sectors que preveuen principalment sòl d'ús residencial. Atenent les tipologies de l'edificació dominants en cadascun d'aquests àmbits es centrarà l'estudi en els que s'inclouen tipologies més adequades al residencial plurifamiliar.

Finalment, en l'apartat 4.2 s'identificaran quins d'aquests àmbits tenen unes perspectives de desenvolupament real dins l'escenari temporal d'execució del PLH.

A continuació s'analitzen les previsions del PGOU pel desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable de naturalesa residencial per tal de satisfer les necessitats bàsiques d'habitatge.

- DESENVOLUPAMENT DEL PGOU EN SÒL URBÀ (U)

El sòl urbà comprèn aquell sòl que ja ha sigut sotmès al procés d'integració del teixit urbà i que, en conseqüència, està consolidat per l'edificació i dotat dels serveis urbanístics. També reben la consideració de sòl urbà els teixits urbans preexistents encara que des del punt de vista dels serveis urbanístics i de l'edificació no es trobin completament consolidats o desenvolupats.

El PGOU no preveu un augment significatiu dels habitatges en sòl urbà per densificació del teixit, i estableix el creixement residencial en els nous entorns tant en sòl urbà no consolidat per a completar la trama urbana, com en sòl urbanitzable delimitat en els Sectors periurbans.

Entre les actuacions previstes per a consolidar el sòl urbà, el PGOU proposa la millora i consolidació del teixit residencial tant en el cas urbà com en les urbanitzacions residencials.

Com a actuació destacada de transformació per a millorar la qualitat del teixit urbà i potenciar l'ús residencial dins el cas urbà s'opta per la supressió i trasllat fora del cas urbà de les zones d'usos mixtes que donaven una cabuda preferent a la petita i mitjana indústria.

Dins d'aquesta classe sòl el PGOU distingeix: el sòl urbà consolidat, que comprèn els terrenys que tenen la condició de solar i els inclosos en Unitats d'Actuació amb la finalitat exclusiva de completar o acabat la urbanització, i el sòl urbà no consolidat, format pels terrenys inclosos en Unitats d'Actuació i els que per edificar-los sigui necessari cedir terrenys per a carrers i vies.

- Unitats d'Actuació en el Recinte Urbà (U RU)

El PGOU delimita un total de **15** Unitats d'Actuació en el sòl urbà vacant, per al desenvolupament i gestió de les quals preveu majoritàriament el sistema d'actuació de cooperació.

No especifica el nombre d'habitatges previstos per a cadascun d'aquests àmbits de sòl urbà, no obstant això, es fa una estimació aproximada del nombre d'habitatges resultants per a cada Unitat d'Actuació a partir del sostre edificable assignat i considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

- En sòl urbà consolidat es preveuen les següents quatre Unitats d'Actuació d'ús residencial:

Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat en el Recinte Urbà					
Codi	Nom	Sup. àmbit (m ²)	Sostre edificable residencial (m ²)	Nombre màxim habitatges (*)	Població potencial (**)
UA-1	Carrer Puigverd	5.232,80	5.787,00	57	228
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	3.030,00	5.847,00	57	228
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	7.096,00	11.256,00	112	448
UA-4	Carrer Castillejos - Carrer Pelayo	5.608,00	3.542,00	34	136
Total		20.966,80	26.432,00	260	1.040

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

(**) Estimació considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

- En sòl urbà no consolidat es preveuen les següents onze Unitats d'Actuació d'ús residencial:

Taula 46. Unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat en el recinte urbà

Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat en el Recinte Urbà					
Codi	Nom	Sup. àmbit (m ²)	Sostre edificable residencial (m ²)	Nombre màxim habitatges (*)	Població potencial (**)
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	6.003,00	10.224,00	101	404
UA-6	Carrer dels Carboners	2.595,00	3.102,00	3	12
UA-7	Carrer Sant Furriol	2.183,00	4.177,00	41	164
UA-8	Sota Cementiri	2.448,00	2.990,00	29	116
UA-9	Carrer del General Prim	2.530,00	1.779,00	17	68
UA-10	Cal Ret	3.868,00	2.592,00	25	100
UA-11	Can Pinatelli	2.687,00	1.810,00	17	68
UA-12	Can Comaleres	6.178,00	5.601,00	56	224
UA-13	Carrer Inmaculada	3.336,00	6.600,00	66	264
UA-14	Sant Pere	5.749,00	1.950,00	19	76
UA-17	Carrer dels Aiguamolls	9.861,00	3.650,00	36	144
Total		47.438,00	44.475,00	410	1.640

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

(**) Estimació considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

Si bé l'article 258 de la Normativa del PGOU estableix l'obligació de cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic per al sòl urbà no consolidat per remissió a les determinacions de la legislació urbanística vigent en el moment de l'aprovació definitiva del PGOU a les quals s'havia d'adaptar, les fitxes de característiques urbanístiques d'aquests àmbits no preveuen específicament cessions d'aprofitament urbanístic.

Les tipologies de l'edificació dominants en aquests àmbits responen a edificacions contínues segons alineacions a viari (T-1), que trobem bàsicament al centre urbà, i a edificacions flexibles distanciades a l'alineació del vial (T-2), que trobem bàsicament a l'extensió del centre urbà. Si bé trobem edificacions aïllades de petits volums en ciutat jardí en les Unitats d'Actuació UA-16 Sant Pere i UA-17 Carrer dels Aiguamolls i en part també en les UA-4 Carrer Castillejos-Carrer Pelayo i UA-11 Can Pinatelli. A la UA-10 Cal Ret es preveu una tipologia d'edificacions aïllades singulars, amb jardí privat (T-4).

- Unitats d'Actuació de les Urbanitzacions Residencials (U UR)

Es tracta d'urbanitzacions de sòl residencial amb predomini de l'habitatge unifamiliar que provenen inicialment de plans parcials.

La urbanització d'aquests Sectors residencials en el moment de redacció del PGOU presentava moltes deficiències, especialment en els sistemes de les instal·lacions de sanejament i de subministrament d'aigua. El PGOU preveu la gestió d'aquests sistemes a través de sengles Plans especials i aposta per solucionar la problemàtica d'aquests sòls que no han finalitzat el seu procés urbanitzador mitjançant el sistema d'actuació de cooperació, ja que requereixen una forta implicació municipal.

El PGOU no considera ampliar el sòl urbà destinat a urbanització residencial. Ben al contrari, preveu la seva reducció, quedant definit pels següents àmbits:

Taula 47. Unitats d'actuació en sòl urbà de les urbanitzacions residencials

Unitats d'Actuació en sòl urbà de les Urbanitzacions Residencials (U RU)					
Codi	Nom	Sup. àmbit (m²)	Densitat hab/ha	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)
U UR01	Sant Daniel	521.241	5,14	268	1.072
U UR02	Mas Mora	909.006	11,39	1.035	4.140
U UR03	Tordera Parc	296.492	8,77	260	1.040
U UR04	Terra Brava	472.735	9,67	457	1.828
U UR05	Mas Reixac	48.781	9,02	44	176
U UR07	Niàgara Parc	453.813	8,22	373	1.492
U UR10	Can Domènec	601.403	5,05	304	1.216
U UR11	Sant Daniel "B"	179.162	19,81	355	1.420
U UR12	Mas Mora "B"				
Total		3.482.633		3.096	12.384

(*) Font: Memòria PGOU.

(**) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

Tot i que el PGOU considera aquests àmbits de les Urbanitzacions Residencials com a Unitats d'Actuació, no estableix fitxes de característiques urbanístiques per a cadascun, excepte per a dos dels quals per als que determina obligacions de cessions i urbanització i els subjecta a la redacció de sengles Plans especials urbanístics per fixar l'ordenació de l'edificació i la zonificació, a gestionar mitjançant el sistema d'actuació de compensació.

Les dues Unitats d'Actuació delimitades pel PGOU són les següents:

Codi	Nom	Sup. àmbit (m²)	Sostre edificable residencial (m²)	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)
UA-15	Sant Daniel	179.161,00	48.239,00	355	1.420
UA-16	Mas Mora	121.733,00	53.427,00		
Total		300.894,00	101.666,00	355	1.420

(*) Font: Memòria PGOU.

(**) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

La tipologia de l'edificació dominant en tots aquests àmbits és d'edificacions aïllades de petits volums, en ciutat jardí (T-3), bàsicament de segona residència, i l'ús dominant és d'habitatge unifamiliar.

No es preveuen específicament cessions d'aprofitament urbanístic.

Les característiques i determinacions de cadascuna de les Unitats d'Actuació delimitades en sòl urbà es detallen en l'annex 2.

- DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE (V)

El PGOU preveu desenvolupar el sòl urbanitzable mitjançant planejament derivat (plans parcials), a executar per polígons complets. També possibilita el desenvolupament parcial per subsectors.

Per a tots aquests Sectors el PGOU defineix el nombre d'habitatges previstos.

- Sectors de desenvolupament en el Recinte Urbà (V RU)

El creixement previst pel PGOU per al Recinte Urbà es basa en la definició de **12** Sectors de caràcter periurbà destinats a ser urbanitzats per a l'absorció dels nous assentaments de població o de servei. D'aquests **10** són d'ús principalment residencial i **1** d'ús comercial (Can Bertolí), en el qual s'admet 1 habitatge.

Els onze Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà són els següents:

Taula 48. Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà

Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà (V RU)					
Codi	Nom	Sup. àmbit (m²)	Densitat hab/ha	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)
V RU11	Carretera de Fogars	40.409	56	226	904
V RU12	Sotavila	30.122	52	156	624
V RU13	La Mullera	110.391	60	662	2.648
V RU15	Sant Jaume Mas Martí	118.748	44	526	2.104
V RU16	Centre	36.287	72	261	1.044
V RU17	Ponent	77.647	50	388	1.552
V RU18	Sant Andreu	5.549	23,42	13	52
V RU19	El Castell	50.638	20	101	404
V RU21	Can Grimal	12.010	18	12	48
V RU22	Cementiri Antic	29.159	10	29	116
Total		510.960		2.374	9.496

(*) Font: Memòria PGOU.

(**) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

(Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU).

En general, el PGOU preveu en aquests Sectors una diversitat de tipologies edificatòries en resposta a les necessitats residencials a satisfer, tant d'habitatge plurifamiliar com d'habitatge unifamiliar, aquesta última tipologia amb una forta demanda en el municipi.

Així, trobem Sectors amb unes tipologies edificatòries dominants més adequades al residencial plurifamiliar, bé d'edificacions contínues segons alineacions a viàri (T-1), com en el cas del Sector V RU19 El Castell, o bé combinant aquesta tipologia amb la d'edificacions flexibles distanciades a l'alineació del vial (T-2), com en el Sector V RU11 Carretera de Fogars.

En altres Sectors les tipologies de l'edificació dominants combinen el residencial plurifamiliar i unifamiliar. Aquest és el cas dels Sectors V RU12 Sotavila, V RU13 La Mullera, en el qual el creixement previst està configurat per edificació de caràcter plurifamiliar i per habitatges en filera, V RU15 Sant Jaume Mas Martí, amb una part d'habitatge unifamiliar arrencat i una part important d'habitatge plurifamiliar en bloc, i V RU16 Centre i V RU17 Ponent, amb una

part d'ordenació tancada de caràcter plurifamiliar i una part d'habitatge unifamiliar, aïllat i en filera respectivament.

Per últim, també trobem Sectors com el V RU14 Poblat Nou de Fibracolor, el V RU18 Sant Andreu, el V RU21 Can Grimal i el V RU22 Cementiri Antic, on es preveu com a dominant exclusivament la tipologia d'edificacions aïllades de petits volums en ciutat jardí (T-3), més pròpia de l'habitatge unifamiliar, tot i que en alguns Sectors l'ordenació segons agrupaments en ciutat jardí admet l'ús d'habitatge de més d'un per edificació o plurifamiliar (aparellat o agrupat).

- **Sectors de desenvolupament a les Urbanitzacions Residencials (V UR)**

El PGOU defineix els següents **3** plans parcials residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions Residencials:

Taula 49. Sectors residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions residencials

Sectors residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions Residencials (V UR)

Codi	Nom	Sup. àmbit (m²)	Sup. sòl privat (m²)	Habitatges previstos (*)	Població potencial (**)
V UR 08	Les Farreres	814.849	339.873	396	1.584
V UR 09	Roca Rossa	133.582	82.514	139	556

(*) Font: Memòria PGOU.

(**) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

(Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU).

La tipologia de l'edificació dominant en aquests àmbits de sòl urbanitzable, igual que en les Urbanitzacions Residencials en sòl urbà, és d'edificacions aïllades de petits volums, en ciutat jardí (T-3), bàsicament de segona residència, i l'ús dominant és d'habitatge unifamiliar.

En tots aquests Sectors es preveuen cessions d'aprofitament urbanístic del 10% d'acord amb el que estableix l'article 20 de la Normativa, excepte en el Sector V RU18 Sant Andreu, amb planejament derivat aprovat en el moment de la redacció del PGOU.

El PGOU no qualifica ni preveu reserves d'habitatge amb protecció oficial en cap de les Unitats d'Actuació i dels Sectors previstos.

Les característiques i determinacions de cadascun dels Sectors delimitats en sòl urbanitzable es detallen en l'annex 3.

• **Exclusió del patró tipològic predominant de les Urbanitzacions Residencials i d'altres sectors amb habitatge unifamiliar en el Recinte Urbà**

El desenvolupament de les Unitats d'Actuació en sòl urbà i dels Sectors en sòl urbanitzable de les Urbanitzacions Residencials es correspon completament amb la tipologia edificatòria d'habitatge unifamiliar aïllat en ciutat jardí, de grans dimensions. Aquests àmbits estan allunyats del nucli urbà i destinats majoritàriament a segones residències, per tant, no podran considerar-se com a producte que pugui satisfer la demanda exclosa.

Per aquest mateix motiu, les Unitats d'Actuació UA-14 Sant Pere i UA-17 Carrer dels Aiguamolls i els Sectors V RU14 Poblat Nou de Fibracolor i V RU18 Sant Andreu, ja executats, i els Sectors V RU21 Can Grimal i V RU22 Cementiri Antic, pendents de desenvolupament, en el Recinte Urbà, que donen resposta a la demanda d'habitatge unifamiliar, tampoc podran comptar.

- **Localització del residencial plurifamiliar**

Com s'ha indicat anteriorment, en el present PLH caldrà posar atenció en els àmbits residencials que incloguin una part important de qualificacions urbanístiques que es corresponguin amb tipologies més adequades a l'edificació d'habitatge plurifamiliar. La totalitat d'aquests àmbits es troben localitzats al RECINTE URBÀ.

Així, el residencial plurifamiliar el trobem localitzat en les Unitats d'Actuació en sòl urbà i en els Sectors de planejament derivat en sòl urbanitzable següents:

- Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat:

Codi	Nom	Estat
UA-1	Carrer Puigverd	No executada
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	Executada
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	Executada
UA-4	Carrer Castillejos - Carrer Pelayo	No executada

- Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat:

Codi	Nom	Estat
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	No executada
UA-6	Carrer dels Carboners	Executada
UA-7	Carrer Sant Furriol	Executada
UA-8	Sota Cementiri	Executada
UA-9	Carrer del General Prim	No executada
UA-10	Cal Ret	No executada
UA-11	Can Pinatelli	No executada
UA-12	Can Comaleres	No executada
UA-13	Carrer Inmaculada	No executada

- Sectors en sòl urbanitzable delimitat:

Codi	Nom	Estat
V RU11	Carretera de Fogars	Desenvolupat
V RU12	Sotavila	No desenvolupat
V RU13	La Mullera	Desenvolupat
V RU15	Sant Jaume Mas Martí	Desenvolupat
V RU16	Centre	No finalitzat
V RU17	Ponent	No finalitzat
V RU19	El Castell	No desenvolupat

Com es veurà en el següent apartat, els Sectors V RU12 Sotavila i V RU19 El Castell, sense Pla parcial aprovat definitivament en el moment de la redacció del present PLH i amb dificultats per al seu desenvolupament, no compten amb unes previsions d'execució real durant el període de sis anys d'execució del PLH.

5.2. Estat d'execució del sòl residencial

En aquest apartat s'avalua el grau d'execució del sòl residencial del municipi a partir de l'anàlisi dels següents dos factors:

- La dinàmica de transformació residencial recent produïda en sòl urbà consolidat.
- Els desenvolupaments urbanístics majoritàriament residencials produïts en les Unitats d'Actuació en sòl urbà i en els Sectors en sòl urbanitzable delimitat.

5.2.1. Dinàmica de transformació residencial en sòl urbà consolidat (SUC)

Per tal de conèixer la dinàmica constructiva i de transformació dels teixits urbans del municipi, i poder oferir una aproximació al futur desenvolupament del sòl urbà consolidat, s'analitza la informació aportada per la relació d'expedients de llicències municipals d'obres majors concedides durant els darrers quatre anys (període 2017–2020), complementada amb la valoració i el coneixement dels tècnics municipals, tot seleccionant aquelles llicències relacionades amb tipologies d'actuacions que permeten generar nous immobles destinats a habitatge.

En concret, s'analitza la dinàmica que s'ha donat en la construcció d'obra nova i en la millora del parc d'habitatge existent, mitjançant la rehabilitació i la reforma.

La sistematització de les llicències municipals permet identificar els següents quatre perfils més habituals de transformació: obra nova, rehabilitació i reforma (inclosa l'ampliació), primera ocupació i legalització.

Aquestes són les tipologies d'actuacions que incideixen en el nombre d'immobles destinats a habitatge generats, bé de nova planta, bé per transformació mitjançant rehabilitació i canvi d'ús. Per tant, es fa una primera valoració quantitativa, per anys i per perfils de transformació, del nombre d'habitatges resultants, a partir de la qual es fa la interpretació.

Taula 50. Valoració quantitativa de tipologia d'actuacions per anys

Any	Tipologia actuacions	RU	UR	Total
2017	Obra nova		5	5
	Primera ocupació	1	6	7
	Legalització		1	1
	Reforma / ampliació (*)	8		8
	Total 2017	9	12	21
2018	Obra nova		5	5
	Primera ocupació		5	5
	Legalització		1	1
	Reforma / ampliació (*)	5	3	8
	Total 2018	5	14	19
2019	Obra nova		7	7
	Primera ocupació		5	5
	Legalització		2	2
	Reforma / ampliació (*)	11	2	13
	Total 2019	11	16	27
2020	Obra nova	1	6	7
	Primera ocupació		3	3
	Legalització	1	3	4
	Reforma / ampliació (*)	12		12
	Total 2020	14	12	26
TOTAL 2017-2020		39	54	93

(*) S'inclouen els canvis d'ús.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació municipal (relació de llicències d'obra major).

Taula 51. Valoració quantitativa per perfils de transformació

Tipologia actuacions	RU	UR	Total
Obra nova	1	23	24
Primera ocupació	1	19	20
Legalització	1	7	8
Reforma / ampliació (*)	36	5	41
TOTAL 2017-2020	39	54	93

(*) S'inclouen els canvis d'ús.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació municipal (relació de llicències d'obra major).

Valoració qualitativa:

Durant els darrers quatre anys no s'ha produït el desenvolupament ni l'edificació de grans àmbits. Tots els habitatges generats són de règim lliure.

- L'obra nova i la primera ocupació: En els últims quatre anys s'han atorgat 24 llicències d'obra nova, 20 primeres ocupacions i 8 legalitzacions, que han generat un increment total de 52 habitatges (0,61% sobre el nombre d'habitatges existents segons el cens de població i habitatges de 2011).

La pràctica totalitat de l'obra nova es concentra en escasses parcel·les en els àmbits de les Urbanitzacions Residencials (UR) disperses per tot el municipi i responen a la tipologia d'edificació d'habitatge unifamiliar aïllat.

En el Recinte Urbà (RU) la construcció d'obra nova és pràcticament inexistent. Només s'ha generat un habitatge en tot el període considerat, s'ha atorgat una llicència de primera ocupació i una llicència de legalització, amb una ràtio de generació d'habitatges inferior a una per any.

A partir de la dinàmica que mostra l'atorgament de llicències d'obra nova no es preveu un increment significatiu dels habitatges nous finalitzats en els pròxims anys.

- La rehabilitació: Les actuacions de reforma i ampliació sumen un total de 41 llicències i representa el 0,48% dels habitatges existents segons Cens de població i habitatges de 2011.

D'acord amb les dades aportades per les llicències concedides, s'observa un increment d'actuacions de reforma i d'ampliació en els dos últims anys en el Recinte Urbà (RU). Algunes d'aquestes obres, quatre en concret, han tingut per finalitat la reconversió de locals en habitatges (canvi d'ús).

S'han executat dues obres de reforma per a instal·lar ascensors en edificis plurifamiliars i una en habitatge unifamiliar.

- De l'evolució de les llicències per anys es pot concloure que, en general, no es produeix una tendència clara a l'alça o a la baixa, sinó que hi ha un estancament. Si bé, en particular, cal destacar que en el Recinte Urbà (RU) s'ha produït un increment progressiu de les actuacions de reforma i ampliació.
- No es disposa de les dades d'ordres d'execució incoades. Podem pensar que no s'està intervenint en els 20 immobles destinats a habitatge que el cens de població i habitatges de 2011 indicava que tenien un estat de conservació ruïnós, ni sobre els 505 que s'assenyalaven amb un estat dolent o deficient.
- Un fenomen amb una forta incidència a Tordera és la transformació en primera residència d'habitatges existents. D'acord amb les dades dels censos de població i d'habitatges, en l'any 1991, l'habitatge principal representava el 49,22% dels habitatges totals, en el 2001 representava el 66,38%, mentre que el 2011 assolí ja el 74,18% dels habitatges totals, amb 6.275 habitatges principals sobre el total de 8.459 habitatges censats.

Es pot concloure que, si es manté la dinàmica actual, es pot preveure la construcció d'un o dos nous habitatges per any en el Recinte Urbà (RU).

Caldrà posar atenció en l'augment progressiu de les reformes i canvi d'ús, considerant també aquest potencial de transformació en la generació de nous habitatges.

5.2.2. Desenvolupament del planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable

Per tal d'avaluar el grau el potencial de generar nou habitatge, i poder oferir unes previsions d'execució de l'edificació, s'analitza quin és l'estat o grau de desenvolupament urbanístic de les Unitats d'Actuació en sòl urbà i dels Sectors de planejament derivat en sòl urbanitzable delimitat majoritàriament residencials en el moment actual.

Al llarg dels darrers 3-5 anys no s'ha produït cap procés de desenvolupament d'Unitats d'Actuació ni de Sectors. Tots els processos identificats s'han produït entre els anys immediatament posteriors a l'entrada en vigor del PGOU i fins a l'aturada que ha representat la crisi financera i immobiliària iniciada en el 2008, l'activitat, per tant, es concentra en la primera dècada del present segle. En aquest període tampoc s'ha formulat ni aprovat cap modificació de planejament.

S'inclouen en aquest apartat l'anàlisi de l'estat d'execució tant de les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat (SNC) com les delimitades en sòl urbà consolidat (SUC), ja que es tracta d'àmbits de gestió urbanística delimitats pel PGOU en els quals no és possible l'atorgament de llicències d'edificació de forma directa. En efecte, els terrenys inclosos en aquests àmbits no tenen consideració de solar apte per a l'edificació, ja que d'acord amb l'apartat c) de l'article 29 del TRLUC *Concepte de Solar* no són susceptibles de llicència immediata perquè han estat inclosos en un polígon d'actuació urbanística (Unitat d'Actuació) pendent de desenvolupament.

L'anàlisi se centra en les Unitats d'Actuació i els Sectors que inclouen unes tipologies de l'edificació més adequades per a donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible i que s'han identificat en l'anterior apartat 5.1, tot exclouent els àmbits amb predomini de qualificacions que responen a unes tipologies residencials de caràcter unifamiliar, ja que es considera que aquestes són tipologies poc adequades per a la possible inclusió en actuacions per obtenir noves reserves d'habitatge protegit. Els sectors amb predomini de l'habitatge unifamiliar, aïllats, aparellats o en filera, condicionen l'accés a l'habitatge, especialment per a joves i rendes baixes, ja que són habitatges més cars i la seva presència va en detriment de l'oferta d'habitatge plurifamiliar que ofereix immobles més petits i assequibles.

Per a identificar els Sectors de sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat definitivament s'ha recorregut al Registre de planejament urbanístic de Catalunya (vegeu apartat 5.1).

Es considera que, com a màxim, aquests seran els Sectors en els quals es puguin arribar a executar en major o menor grau els habitatges de règim lliure previstos durant el període de sis anys d'execució del PLH.

Per a identificar les Unitats d'Actuació en sòl urbà executades s'ha disposat de la informació facilitada pels Serveis Tècnics Municipals, la qual s'ha contrastat amb l'observació directa.

També es disposa de la informació dels projectes de reparcel·lació dels Sectors V RU16 Centre i V RU17 Ponent. Aquests són els únics sectors en els quals trobem actualment sòl de titularitat municipal provinent de les cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament urbanístic.

- **Grau d'execució del planejament en sòl urbà del Recinte Urbà**

Com s'ha exposat en l'apartat 5.1, en absència d'especificació del nombre d'habitatges previstos per a cadascun d'aquests àmbits en el planejament vigent, s'ha fet una estimació aproximada del nombre d'habitatges resultants per a cada Unitat d'Actuació a partir del sostre edificable assignat i considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

En la següent taula es mostra l'estat d'execució de les Unitats d'Actuació en sòl urbà:

Taula 52. Estat Execució de les Unitats d'Actuació en sòl urbà

Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat				
Codi	Denominació	Habitatges previstos (*)	Grau desenvolupament (**)	Habitatges executats (***)
UA-1	Carrer Puigverd	57	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar part d'obres d'urbanització (c. Roger de Llúria). No es poden concedir llicències.	0
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	57	Executat.	57
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	112	Executat.	112
UA-4	Carrer Castillejos-Carrer Pelayo	34	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
Total		260		169

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

(**) Observació directa contrastada amb SSTT Municipals.

(***) Estimació a partir d'observació directa i consulta de Cadastre. No es disposa d'informació municipal.

Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat				
Codi	Denominació	Habitatges previstos (*)	Grau desenvolupament (**)	Habitatges executats (***)
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	101	Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment. No es poden concedir llicències.	0
UA-6	Carrer dels Carboners	3	Executat.	3
UA-7	Carrer Sant Furriol	41	Executat.	34
UA-8	Sota Cementiri	29	Executat.	29
UA-9	Carrer del General Prim	17	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-10	Cal Ret	25	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-11	Can Pinatelli	17	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-12	Can Comaleres	56	Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat. Projecte d'urbanització aprovat definitivament. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-13	Carrer Inmaculada	66	Pendent d'efectuar cessions. Pendent d'executar urbanització. No es poden concedir llicències.	0
UA-14	Sant Pere	19	Es va modificar la delimitació de l'àmbit. Executat.	3
UA-17	Carrer dels Aiguamolls	36	Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització aprovats definitivament. Pendent execució obres d'urbanització. No es poden concedir llicències.	1
Total		410		70

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

(**) Observació directa contrastada amb SSTT Municipals.

(***) Estimació a partir d'observació directa i consulta de Cadastre. No es disposa d'informació municipal.

Els buits urbans identificats en el Recinte Urbà es corresponen principalment amb les Unitats d'Actuació pendents d'executar: UA-1 Carrer Puigverd i UA-4 Carrer Castillejos – Carrer Pelayo, en SUC, i UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres, UA-9 Carrer del General Prim, UA-10 Cal Ret, UA-11 Can Pinatelli, UA-12 Can Comaleres, UA-13 Carrer Inmaculada, UA-14 San Pere i UA-17 Carrer dels Aiguamolls, en SNC.

Atès el grau d'execució de les diferents Unitats d'Actuació previstes en sòl urbà detallat en la taula anterior, podem considerar que en l'actualitat són sòl urbà consolidat a tots els efectes els següents àmbits per als quals el PGOU delimitava Unitats d'Actuació:

- Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat:

Codi	Denominació
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell

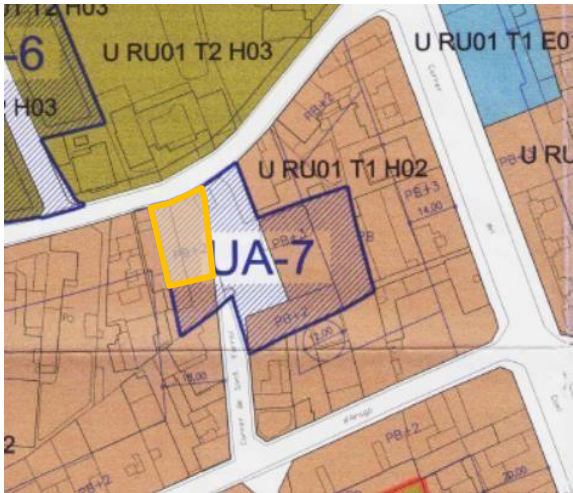
- Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat:

<u>Codi</u>	<u>Denominació</u>
UA-6	Carrer dels Carboners
UA-7	Carrer Sant Furriol
UA-8	Sota Cementiri
UA-14	Sant Pere

- UA-7 CARRER SANT FURRIOL

Es localitza un solar sense edificar, apte per plurifamiliar de PB+2 (Qualificació U RU01 T1 H02). Superfície: 241 m². Sostre edificable: 723 m². 7 habitatges.

Imatge 16. UA-7 Carrer Sant Furriol



Resten doncs, per executar les següents Unitats d'Actuació:

- Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat:

<u>Codi</u>	<u>Denominació</u>
UA-1	Carrer Puigverd
UA-4	Carrer Castillejos-Carrer Pelayo

- Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat:

<u>Codi</u>	<u>Denominació</u>
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres
UA-9	Carrer del General Prim
UA-10	Cal Ret
UA-11	Can Pinatelli
UA-12	Can Comaleres
UA-13	Carrer Inmaculada
UA-17	Carrer dels Aiguamolls

El nombre total d'habitatges generats en aquestes operacions és de 239 sobre un total estimat en 670 habitatges. Per tant, el planejament possibilita la futura construcció d'aproximadament 431 nous habitatges en sòl urbà del Recinte Urbà.

Tot i això, el potencial de generació de nous habitatges en les Unitats d'Actuació ja executades és de només 7 habitatges.

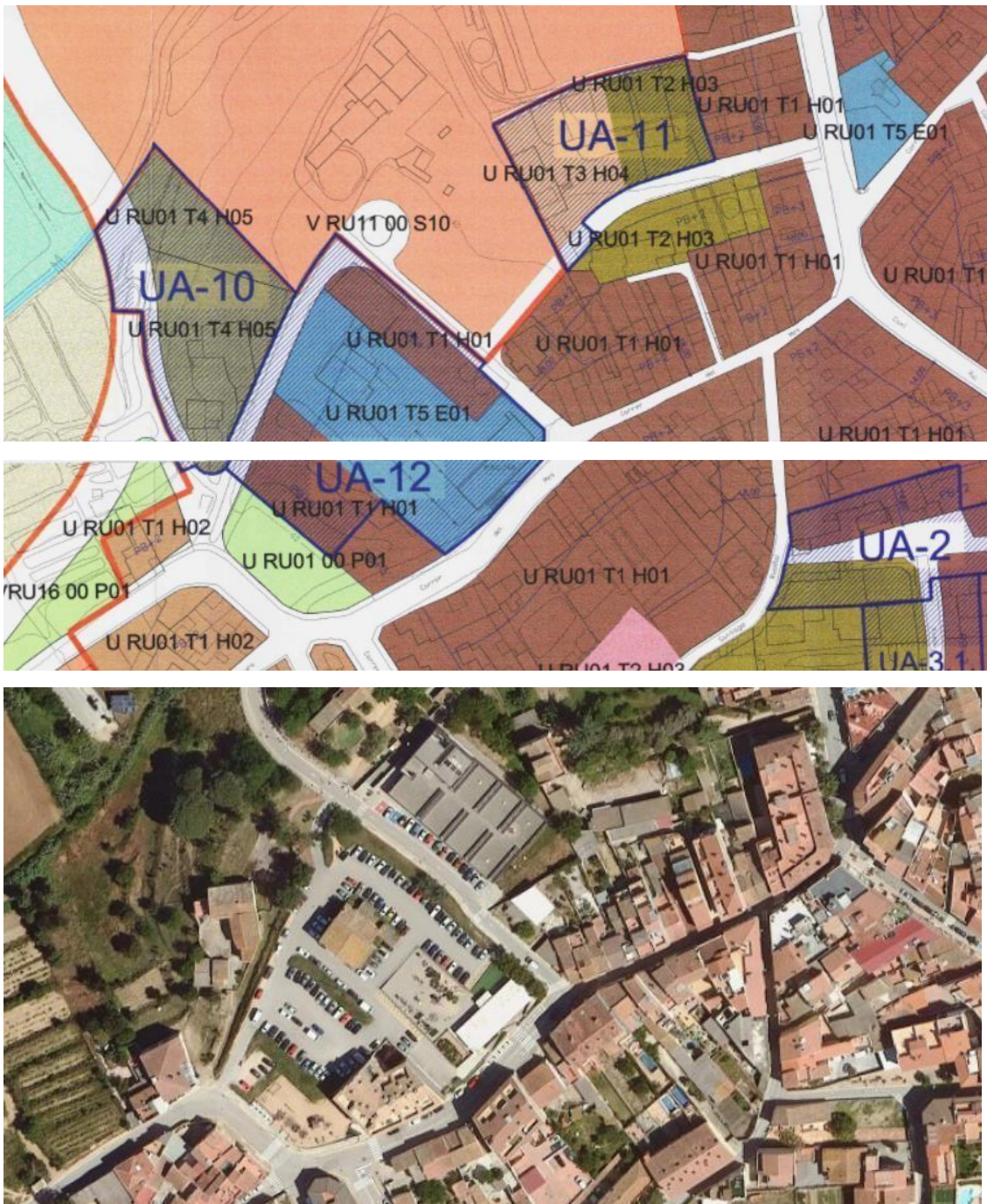
Imatge 17. UA-1 Carrer Puiverd (SUC) – UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres (SNC)



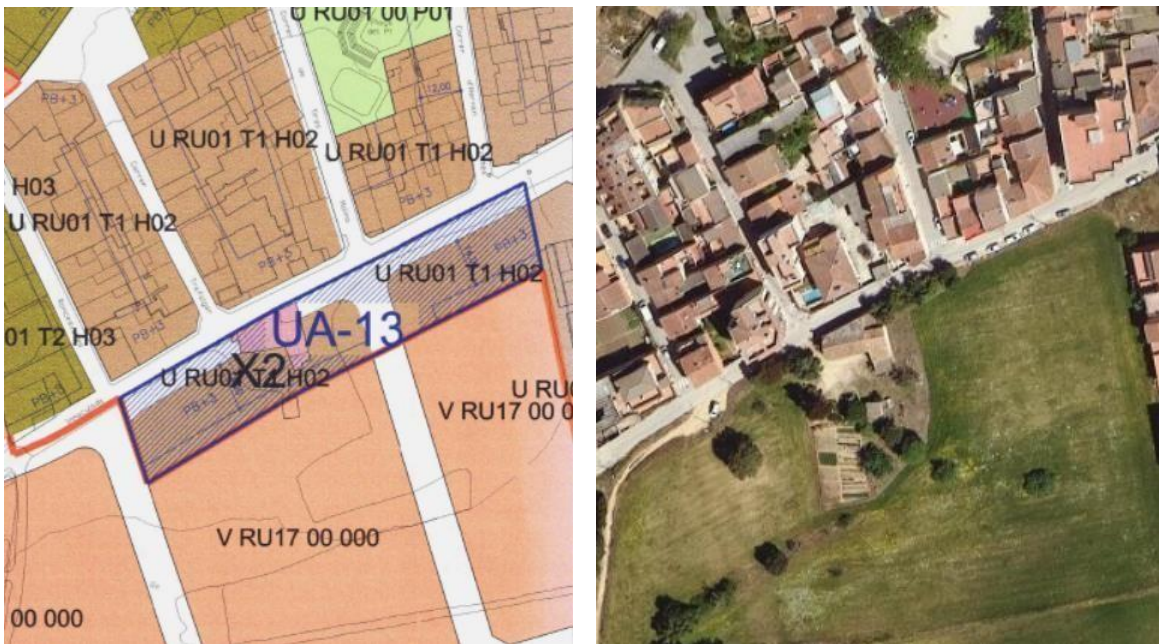
Imatge 18- UA-9 Carrer del General Prim (SNC)



Imatge 19. UA-10 Cal Ret (SNC) – UA-11 Can Pinatelli (SNC) – UA12 Can Comaleres (SNC)



Imatge 20. UA-13 Carrer Inmaculada (SNC)



Les Unitats d'Actuació UA-4 Carrer Castillejos-Carrer Pelayo (SUC) i UA-17 Carrer dels Aiguamolls (SNC), preveuen una tipologia d'edificació d'habitatge unifamiliar (T-3).

D'aquestes Unitats d'Actuació, les úniques amb possibilitats de desenvolupament durant els sis anys d'execució del PLH són la UA-12 Can Comaleres, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats definitivament, i la UA—5 Sant Antoni / Mas Figueres, amb projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

El nombre total d'habitatges generats en l'execució del planejament en sòl urbà en el Recinte Urbà és de 239 sobre un total estimat en 670 habitatges. Per tant, el planejament possibilita la futura construcció d'aproximadament 431 nous habitatges en sòl urbà del Recinte Urbà.

Tot i això, el potencial de generació de nous habitatges en les Unitats d'Actuació ja executades s'estima en només 7 habitatges i en les pendents d'executar amb el seu procés de gestió urbanística iniciat s'estima en un màxim de 157 habitatges (101 en la UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres i 56 en la A-12 Can Comaleres).

En la següent taula es mostra l'estat d'execució dels Sectors en sòl urbanitzable:

Taula 53. Grau d'execució del planejament en sòl urbanitzable del Recinte Urbà

Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà (V RU)				
Codi	Denominació	Habitatges previstos (*)	Grau desenvolupament (**)	Habitatges executats (***)
V RU11	Carretera de Fogars	226	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). No edificat al 100%.	102
V RU12	Sotavila	156	Pendent de desenvolupar. Afectat per inundabilitat.	0
V RU13	La Mullera	662	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Zona residencial no edificada.	0
V RU14	Poblat Nou de Fibracolor	121	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Edificació executada.	121
V RU15	Sant Jaume Mas Martí	526	Pla parcial aprovat definitivament. Projecte d'urbanització aprovat. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Pendent d'edificar en gran part. Edificats 2 blocs d'habitatges de lloguer de protecció oficial promoguts per l'INCASOL (87 habitatges). Edificat 1 bloc plurifamiliar (21 habitatges) i 1 promoció d'habitatge unifamiliar en filera (10 habitatges). Equipaments municipals: brigada, bombers, casal joventut.	118
V RU16	Centre	261	Pla parcial aprovat definitivament. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats definitivament. Obres d'urbanització pendents de finalització. No edificat.	0
V RU17	Ponent	388	Pla parcial aprovat definitivament. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats definitivament. Obres d'urbanització pendents de finalització. No edificat.	1
V RU18	Sant Andreu	13	Pla parcial aprovat definitivament. Urbanització executada. Desenvolupat. Actualment sòl urbà consolidat (SUC). Edificació executada.	13
V RU19	El Castell	101	Pendent de desenvolupar.	0
V RU21	Can Grimal	12	Pendent de desenvolupar.	0
V RU22	Cementiri Antic	29	Pendent de desenvolupar.	0
Total		2.495		355

(*) Font: Memòria PGOU, considerant densitat bruta.

(**) Observació directa contrastada amb SSTT Municipals.

(***) Estimació a partir d'observació directa i consulta de Cadastre. No es disposa d'informació municipal.

Aquests Sectors de planejament derivat amb implantació de nou sostre residencial no preveuen reserves per a la construcció d'habitatge protegit, ja que el PGOU es va redactar amb anterioritat a l'establiment de les reserves obligatòries per a habitatges amb protecció oficial.

Per tant, tot i l'alt potencial del PGOU per a generar nou habitatge, aquest és tot habitatge de règim lliure i no s'hi preveu la generació d'habitatge de règim protegit.

Bona part dels desenvolupaments dels Sectors previstos pel PGOU es van iniciar amb la redacció i aprovació dels respectius plans parcials durant els anys immediatament posteriors a la seva aprovació i entrada en vigor.

La crisi del sector immobiliari iniciada en el 2008 va representar, en major o menor grau, la paralització de l'execució dels Sectors que havien iniciat el desenvolupament del seu planejament, de la seva gestió i, fins i tot de l'execució de les obres d'urbanització.

Aquest és el cas dels següents Sectors:

Codi Denominació

V RU11 Carretera de Fogars

V RU13 La Mullera

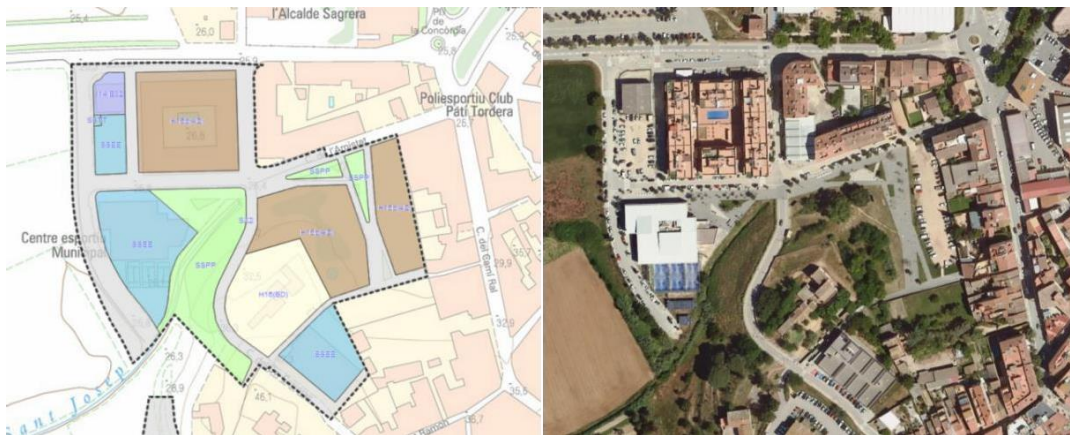
V RU15 Sant Jaume Mas Martí

V RU16 Centre

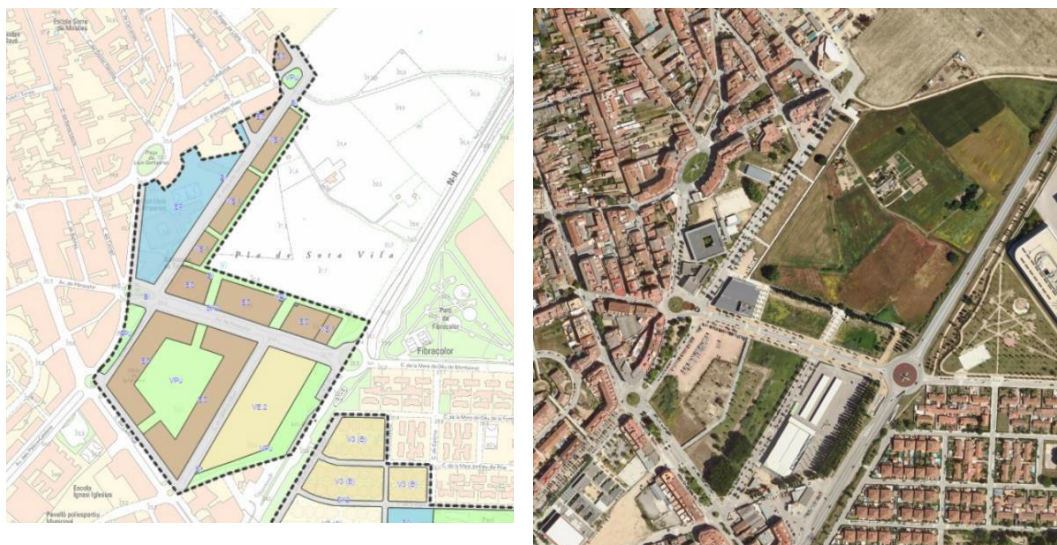
V RU17 Ponent

Es tracta d'àmbits que, tot i la baixa probabilitat d'acord amb l'actual situació socioeconòmica, són susceptibles, en major o menor mesura, de reactivar-se i prosseguir la seva execució fins a culminar-la amb l'edificació en els pròxims anys.

Imatge 21. V RU11 Carretera de Fogars



Imatge 22. V RU13 La Mullera



Imatge 23. V RU15 Sant Jaume Mas Martí



En aquest Sector s'hi troben edificats dos blocs d'habitatges de lloguer de protecció oficial promoguts per l'INCASOL (87 habitatges), un bloc plurifamiliar d'habitatges en règim lliure (21 habitatges) i una promoció d'habitatge unifamiliar en filera (10 habitatges).

Imatge 24. V RU16 Centre



Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Polígon 2 del Sector V RU16 Centre. Com es pot observar en la imatge de l'ortofoto, només està desenvolupat i amb la urbanització finalitzada el Polígon 2. El Polígon 1 resta pendent de desenvolupar.

Imatge 25. V RU17 Ponent



Pel que fa als Sectors amb plans parcials pendents de redacció i aprovació, s'identifiquen els següents, en els quals es podria establir reserves per a habitatges amb protecció oficial, d'acord amb les previsions de l'article 57 del TRLUC):

Codi Denominació

V RU12 Sotavila

V RU19 El Castell

V RU21 Can Grimal

V RU22 Cementiri Antic

No obstant això, de les converses amb les tècniques municipals, s'assenyalen diversos factors que dificulten el desenvolupament d'aquests àmbits en un futur immediat:

- L'afectació per la inundabilitat dels terrenys, Sector V RU12 Sotavila.
- Les càrregues urbanístiques elevades (existeix una activitat), Sector V RU19 El Castell.
- L'estructura de la propietat triturada que dificulta la seva gestió, Sectors V RU21 Can Grimal i V RU22 Cementiri Antic. Aquests, a més a més, amb una tipologia edificatòria poc apropiada per a l'obtenció d'habitatge assequible.

El desenvolupament dels dos Sectors restants prové d'antic i ja es troben executats:

Codi Denominació

V RU14 Poblats Nou de Fibracolor

V RU18 Sant Andreu

Actualment, només es localitzen finques de titularitat municipal provinents de les cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament urbanístic generades en el desenvolupament del planejament en dos Sectors: el V RU16 Centre i el V RU17 Ponent.

En conclusió, l'estat de desenvolupament del sòl urbanitzable que observem en l'actualitat obeeix a:

- La paralització del desenvolupament dels Sectors iniciats, bé perquè les obres d'urbanització estan pendents de finalitzar, bé perquè estan finalitzades, però no s'ha executat l'edificació. S'observen diverses dificultats per a culminar els processos de desenvolupament actuals.
- La manca d'iniciativa de nous desenvolupaments. No s'ha desenvolupat cap Unitat d'Actuació en sòl urbà ni cap Sector en sòl urbanitzable en els darrers 5 anys i tampoc no es preveu cap desenvolupament futur.
- L'absència de formulació i tramitació de modificacions puntuals de planejament general que tinguin per objectiu alterar o reverir la situació.
- ***Grau d'execució del planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable de les Urbanitzacions residencials***

Les Urbanitzacions Residencials responen a una tipologia edificatòria d'habitatges unifamiliars aïllats en ciutat jardí, no apropiada per a donar resposta a la demanda exclosa mitjançant les polítiques socials d'habitatge. En conseqüència, no es consideraran com a potencial en el present PLH.

- ***Grau d'execució dels habitatges previstos***

En les taules contingudes en els apartats anteriors s'indica el grau d'execució dels habitatges previstos pel PGOU en cada Unitat d'Actuació i Sector. En la taula següent es resumeix per classe de sòl:

Recinte Urbà (RU)	Habitatges	Habitatges
	previstos	executats
Unitats d'Actuació en sòl urbà	670	239
Sectors en sòl urbanitzable	2.494	366
Total	3.164	605

Diversos Sectors han desenvolupat el seu planejament i alguns la seva gestió i execució de la urbanització. Tot i l'aturada que ha representat la crisi immobiliària, aquests són els únics susceptibles, en major o menor mesura, de ser executats en els pròxims anys.

5.3. Potencial i previsions de creixement residencial

5.3.1. El potencial residencial previst al PGOU

En sòl urbà i sòl urbanitzable el PGOU té capacitat potencial per acollir un màxim de 10.458 habitatges i, considerant una ràtio de 4 persones/habitatge sobre la base de les dades del padró municipal en el moment de la seva redacció, preveu una població total màxima de 41.832 habitants.

La distribució d'aquest potencial residencial per àmbits és la següent:

Codi	Classe de sòl	Habitatges	Habitants (*)
U	SÒL URBÀ		
U RU	RECINTE URBÀ	3.572	14.288
U UR	URBANITZACIONS RESIDENCIALS	3.096	12.384
	Total sòl urbà	6.668	26.672
V	SÒL URBANITZABLE		
V RU	RECINTE URBÀ	2.496	9.984
V UR	URBANITZACIONS RESIDENCIALS	1.294	5.176
	Total sòl urbanitzable	3.790	15.160
	Total	10.458	41.832

(*) Càlcul considerant una ràtio de 4 persones/habitatge.

Font: Memòria PGOU2004.

Es delimiten les següents Unitats d'Actuació en sòl urbà i Sectors de sòl urbanitzable d'ús predominant residencial:

- Unitats d'Actuació i Sectors en el Recinte Urbà:
 - **15** Unitats d'Actuació en sòl urbà (**4** en SUC i **11** en SNC), amb un potencial de 670 habitatges (260 habitatges en SUC + 410 habitatges en SNC).
 - **11** Plans Parcial de sectors residencials en sòl urbanitzable, amb un potencial de 2.495 habitatges.
- Unitats d'Actuació i Sectors en les Urbanitzacions Residencials:
 - **9** Unitats d'Actuació, amb un potencial de 3.096 habitatges.
 - **3** Plans Parcial de sectors residencials en sòl no urbanitzable, amb un potencial de 1.294 habitatges.

El desenvolupament dels àmbits i sectors previstos al PGOU generarà 7.554 nous habitatges de règim lliure (3.766 en sòl urbà i 3.788 en sòl urbanitzable delimitat).

El PGOU no preveu creació de reserves per a la construcció de nous habitatges destinats a polítiques socials. La totalitat d'habitatges nous previstos es correspon amb el règim d'habitatge lliure.

En l'actualitat es troba amb part d'aquest potencial ja executat.

Si ens centrem en el Recinte Urbà (RU), segons les estimacions anteriors i atès l'estat del seu desenvolupament exposat en l'apartat precedent, en el moment de la redacció del present PLH, l'execució dels habitatges previstos representa només un 19,12% del total previst pel planejament en aquest àmbit urbà de Tordera (605 habitatges sobre un total de 3.164 habitatges). Resten, per tant, 2.559 habitatges per executar.

Tot i aquest potencial, la generació de nous habitatges en els sectors sense planejament derivat aprovat definitivament queda fora dels sis anys que defineixen l'escenari temporal d'execució del PLH.

Així, en el present PLH posarem atenció en els següents àmbits i sectors per ser els que tenen unes expectatives de desenvolupament més real dins d'aquest període.

En l'apartat 4.1 s'han identificat les Unitats d'Actuació i Sectors d'ús principalment residencial, incidint més concretament en els àmbits localitzats al Recinte Urbà i, dins d'aquests, destacant els que inclouen tipologies residencials plurifamiliars i tenen perspectives de desenvolupament real, ja que són els que interessen atesos els objectius del present PLH.

En l'apartat 4.2 s'ha tractat el grau de desenvolupament d'aquests àmbits.

Unitats d'actuació en el Recinte Urbà:

Unitat d'Actuació en SUC en el Recinte Urbà	Percentatge d'execució de l'edificació	Habitatges previstos	Habitatges executats
Carrer Puigverd	0,00%	57	0
Entre Rusiñol i Camí Ral	100,00%	57	57
Carrer Tapers i Passatge Morell	100,00%	112	112
Total		226	169

Unitat d'Actuació en SNC en el Recinte Urbà	Percentatge d'execució de l'edificació	Habitatges previstos	Habitatges executats
Sant Antoni / Mas Figueres	0,00%	101	0
Carrer dels Carboners	100,00%	3	3
Carrer Sant Furriol	82,93%	41	34
Sota Cementiri	100,00%	29	29
Carrer del General Prim	0,00%	17	0
Cal Ret	0,00%	25	0
Can Pinatelli	0,00%	17	0
Can Comaleres	0,00%	56	0
Carrer Inmaculada	0,00%	66	0
Total		355	66

A partir de les estimacions anteriors podem considerar que les Unitats d'Actuació de sòl urbà consolidat i no consolidat permetran l'execució d'un total de 346 nous habitatges de règim lliure en edificacions de caràcter plurifamiliar en el Recinte Urbà.

Sectors del Recinte Urbà amb planejament derivat (Pla parcial) aprovat definitivament, amb previsió de residencial plurifamiliar, en diferent estat de desenvolupament de la urbanització i d'execució de l'edificació:

- V RU11 Carretera de Fogars.
- V RU13 La Mullera.

- V RU15 Sant Jaume Mas Martí.
- V RU16 Centre.
- V RU17 Ponent.

Sectors del Recinte Urbà sense perspectives de desenvolupament immediat (en els pròxims sis anys d'execució del PLH):

- V RU12 Sotavila.
- V RU18 El Castell.

En les següents taules es resumeixen els resultats obtinguts pels àmbits que inclouen residencial plurifamiliar.

Taula 54. Taula resum per sectors sobre el percentatge d'execució de l'edificació

Sector (Pla parcial)	Percentatge d'execució de l'edificació	Habitatges previstos	Habitatges executats
V RU11 Carretera de Fogars	45,13%	226	102
V RU12 Sotavila	Fora de l'horitzó d'execució del PLH 2022-2027	156	0
V RU13 La Mullera	0,00%	662	0
V RU15 Sant Jaume Mas Martí	22,43%	526	118
V RU16 Centre	0,00%	261	0
V RU17 Ponent	0,26%	388	1
V RU19 El Castell	Fora de l'horitzó d'execució del PLH 2022-2027	101	0
Total		2.320	221

Sector (Pla parcial)	Potencial habitatges de possible execució
V RU11 Carretera de Fogars	124
V RU13 La Mullera	662
V RU15 Sant Jaume Mas Martí	408
V RU16 Centre	261
V RU17 Ponent	388
Total	1.843

Així doncs, el planejament actualment aprovat definitivament permetrà desenvolupar un total de 1.843 nous habitatges de règim lliure i cap habitatge amb protecció oficial.

- **Potencial d'habitatge amb protecció oficial previst al PGOU**

Com ja s'ha exposat, el PGOU es va redactar amb anterioritat a l'establiment de les reserves obligatòries per a habitatge amb protecció oficial. Així doncs, no estableix reserves d'habitatge protegit en cap de les Unitats d'Actuació en sòl urbà ni en cap dels sectors de planejament derivat previstos amb implantació de nou sostre residencial.

Tot el creixement residencial que el PGOU possibilita en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat es correspon amb habitatges lliures.

La Disposició Transitòria Tercera del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), *Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit*, en el seu apartat 3 estableix:

“3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits."

Així doncs, atès que la població de Tordera supera els deu mil habitants, els planejaments derivats de tots els sectors pendents de desenvolupar, amb pla parcial no aprovat, que es redactin s'haurà d'establir/d'incloure les reserves mínimes preceptives per a HPO previstes per la legislació urbanística vigent.

D'acord amb les previsions d'aquesta mateixa Disposició Transitòria Tercera, també caldrà valorar la conveniència i oportunitat de plantejar modificacions puntuals del PGOU vigent i, fins i tot, del planejament derivat aprovat amb la finalitat de promoure reserves per a la construcció d'habitatges protegits.

D'altra banda, la Disposició Transitòria Vuitena del TRLUC *Altres règims aplicables als instruments de planejament urbanístic en tràmit*, estableix:

"2. La regulació que estableixen els apartats 4 i 5 de l'article 57 amb relació al sostre residencial de nova implantació i el sistema d'habitatge dotacional públic, respectivament, és aplicable als instruments de planejament urbanístic aprovats d'acord amb la Llei 10/2004 o amb la normativa posterior."

Les previsions contingudes en l'article 57 possibiliten impulsar modificacions puntuals del PGOU per a l'obtenció de reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i per a la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública tant en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat, com en sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat.

Com s'ha vist en l'apartat 5.2, actualment Tordera només compta amb 87 habitatges destinats a lloguer social, concentrats en dos edificis plurifamiliars localitzats al Sector V RU5 Sant Jaume Mas Martí, que són fruit d'una promoció de l'Institut Català del Sòl (INCASOL) finalitzada el 2008.

- ***L'habitatge dotacional i l'allotjament col·lectiu protegit***

Actualment, el vigent PGOU no preveu el sistema urbanístic d'habitatge dotacional al municipi, ja que aquesta qualificació es va implantar amb posterioritat a la seva aprovació pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge suprimeix el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic vigent fins aleshores i el substitueix per una nova figura, l'equipament d'allotjament dotacional, integrat dins del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones i que poden ser tant d'impuls públic com privat.

L'allotjament dotacional vol donar resposta a persones amb dificultats d'emancipació, i s'obre cap a una tipologia més diversa i adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius com ara el dels joves, la gent gran o els col·lectius vulnerables.

Tordera no disposa de sòl de sistemes urbanístics per habitatge dotacional ni d'allotjaments col·lectius protegits.

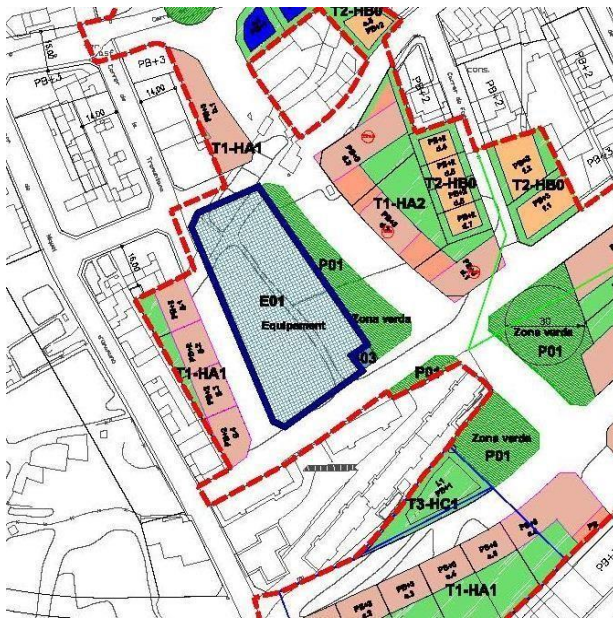
Caldrà valorar la idoneïtat d'incorporar l'equipament d'allotjament dotacional en determinats entorns sense reserves per a HPO ja desenvolupats, ja que, com s'ha assenyalat anteriorment, ni el PGOU ni el planejament derivat desenvolupat ha previst reserves per a HPO.

- **Estudi dels equipaments municipals**

Tordera no disposa de Pla d'equipaments.

A partir de la informació facilitada pels SSTT municipals, s'identifica un solar d'equipament en Sector V RU16 Centre, amb planejament derivat aprovat i urbanització executada. Està qualificat d'Equipament Cívic Social, Assistencial (clau V RU16 00 E01) i, segons el projecte de reparcel·lació, té una superfície de 3.032 m².

Imatge 26. Localització del solar d'Equipaments dins el Sector V RU16 Centre.



Aquests són els únics terrenys del Sistema d'Equipaments comunitaris en el municipi no edificats en l'actualitat.

Caldrà valorar la conveniència i oportunitat de revisar la qualificació urbanística d'aquests terrenys per a incorporar equipament d'allotjament dotacional destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, integrat dins el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, que possibilita el Decret llei 17/2019.

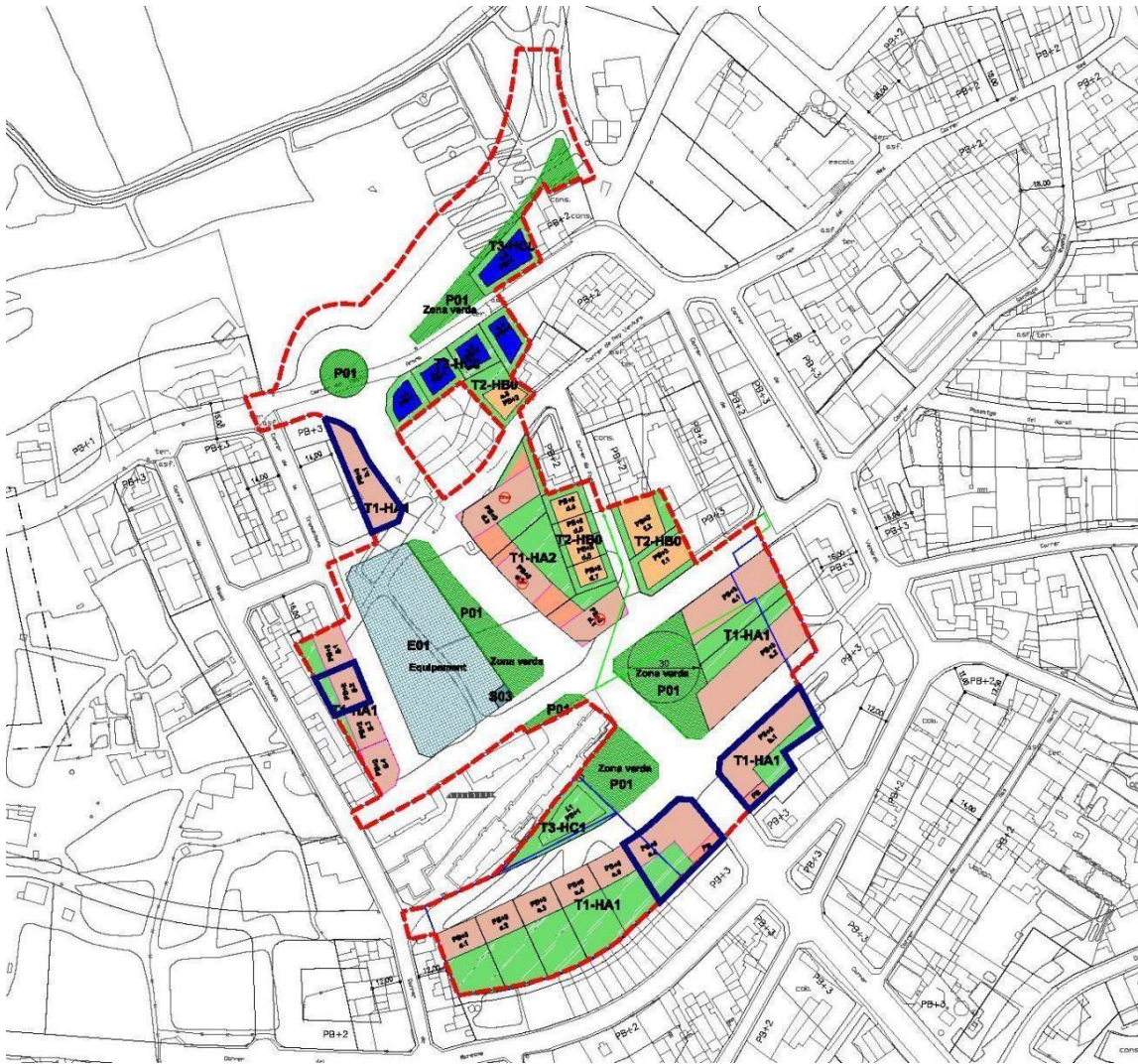
Taula 55. Finques de titularitat municipal amb potencial per a construir HPO.

Sector V RU16 Centre					
Finca	Superfície (m ²)	Sostre edificable (m ²)	Qualificació urbanística	Habitatges previstos (*)	Percentatge titularitat
Parcel·la a-6	925,39	2.253,27	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	22	0,92+14,35%
Parcel·la b-1	965,17	2.565,76	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	25	100,00%
Parcel·la g-2	294,03	638,34	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	6	100,00%
Parcel·la h-1	556,23	2.180,00	T1-HA1 (Plurifamiliar en bloc)	21	9,25%
	2.740,82	7.637,37		74	

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir dels projectes de reparcel·lació i la informació dels SSTT Municipals.

Imatge 27. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Sector V RU16 Centre.



Sector V RU17 Ponent

<i>Finca</i>	<i>Superfície (m²)</i>	<i>Sostre edificable (m²)</i>	<i>Qualificació urbanística</i>	<i>Habitatges previstos (*)</i>	<i>Percentatge titularitat</i>
Parcel·la e-1	1.693,45	2.032,14	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	20	15,33%
Parcel·la f-2	1.104,14	1.908,61	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	19	100,00%
Parcel·la g-1	800,82	2.267,29	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	22	100,00%
Parcel·la g-2b	257,10	190,80	T2-HB (Unifamiliar en filera)	1	100,00%
Parcel·la h-1a	275,87	457,98	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	4	100,00%
Parcel·la h-1b	266,15	456,48	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	4	100,00%
Parcel·la h-1c	367,68	1.007,28	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	10	1,77%
Parcel·la h-1e	281,94	466,86	T2-HB (Plurifamiliar en bloc)	4	100,00%
Parcel·la j-1	1.368,46	3.736,60	T1-HA (Plurifamiliar en bloc)	37	100,00%
	6.415,61	12.524,04		121	

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir dels projectes de reparcel·lació i la informació dels SSTT Municipals.

Imatge 28. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Polígon 2 del Sector V RU17 Ponent



El Polígon 1 resta pendent de desenvolupar.

- **Identificació d'oportunitats**

A partir de les converses amb els SSTT, s'assenyala l'existència d'un edifici d'habitatges plurifamiliar localitzat al carrer Santiago Rusiñol, actualment propietat d'un gran tenidor, ocupat i que no disposa de primera ocupació, quina situació es podria regularitzar per poder oferir habitatge de lloguer assequible.

Imatge 29. C. SANTIAGO RUSIÑOL – SERVIHABITAT



Al sud del nucli urbà, a prop de la carretera N-II, es localitza un altre edifici d'habitatges plurifamiliar quina construcció no ha finalitzat i les obres es troben paralitzades.

Imatge 30. C. MONTNEGRE – C. EL CORREDOR



6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

6.1. Recursos relacionats amb l'habitatge

Per tal d'analitzar els recursos relacionats amb l'habitatge de l'Ajuntament de Tordera, es resumeix les partides pressupostàries i la seva dotació, segons el pressupost 2021:

Taula 56. Taula resum partides pressupostàries destinades a habitatge – pressupost 2021

Econ	Prog.	Org	Descripció	Crèdit
2020000	1521	0302	Arrendament habitatges Agència habitatge de Catalunya	45.000,00
2120000	1522	0302	Manteniment habitatges cedits per Agència Habitatge de Catalunya	18.124,11
2269900	152	0302	Funcionament Oficina Habitatge	8.129,60
2279900	152	0302	Accions formatives estalvi energètic famílies vulnerables	1,00
4800000	1521	0302	Subvenció 50% IBI cessió pis per lloguer social	420,62
4800001	152	0302	Programa 60/40 Agència Habitatge GenCat	3.246,63
4800001	1521	0302	Subvenció despeses altes subministraments persones risc exclusió	1.500,00
4800002	152	0302	Subvenció per reformes pisos incorporats borsa lloguer social	18.000,00
4800004	152	0302	Subvenció permanència programa borsa lloguer social	4.000,00
4800005	1521	0302	Subvenció fiança pis de la borsa del lloguer social	1.500,00

Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost municipal 2021

D'acord amb el present quadre i amb la partida econòmica dotada per al personal municipal de l'Oficina Local d'habitatge, resulta un import total de **157.330,13€**.

A aquestes partides pressupostàries cal sumar-hi també una partida destinada a "Tempteig i retracte" amb **30.000 €** assignats.

Per altra banda també hi ha partides pressupostàries dins de l'àrea de serveis socials que estan destinades a matèria d'habitatges; reparacions i manteniment, així com ajuts socials.

Taula 57. Taula resum partides pressupostaries destinades a habitatge dins l'àrea de Serveis socials – pressupost 2021

Econ.	Prog.	Org.	Descripció	Crèdit
2020100	2310	300	Arrendament Pis d'Acollida	3.000,00 €
2120000	2310	300	Reparacions i manteniment Pis d'Acollida	3.000,00 €
2210000	2310	300	Subministres Pis d'acollida	3.000,00 €
2269901	2311	300	Programa arranjament habitatges	13.010,00 €
4800002	2311	300	Ajuts socials per subministraments	10.000,00 €
4800006	2311	300	Ajuts estades d'urgència social	4.000,00 €

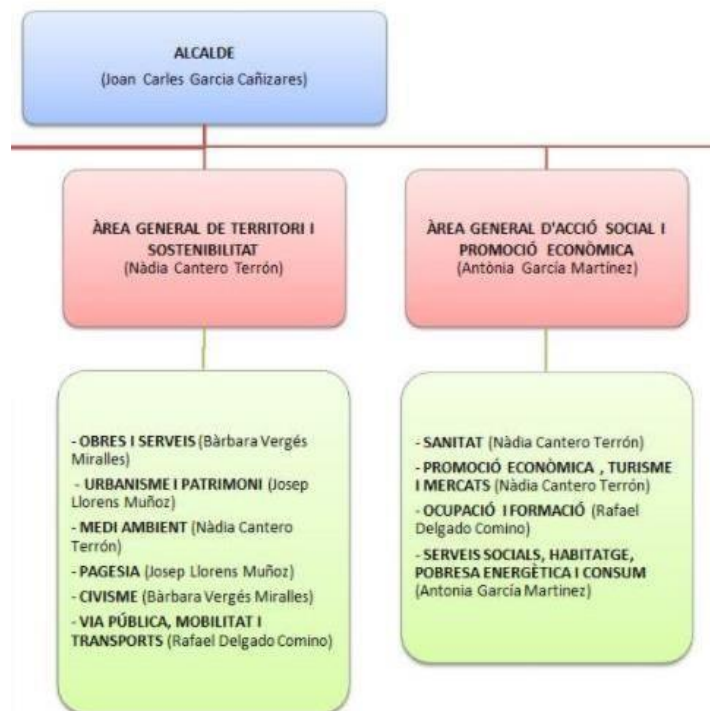
Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost municipal 2021

D'acord amb el present quadre i amb les partides econòmiques en matèria d'habitatges del pressupost de Serveis Socials resulta un import total de **36.000,10€**

- **Organigrama**

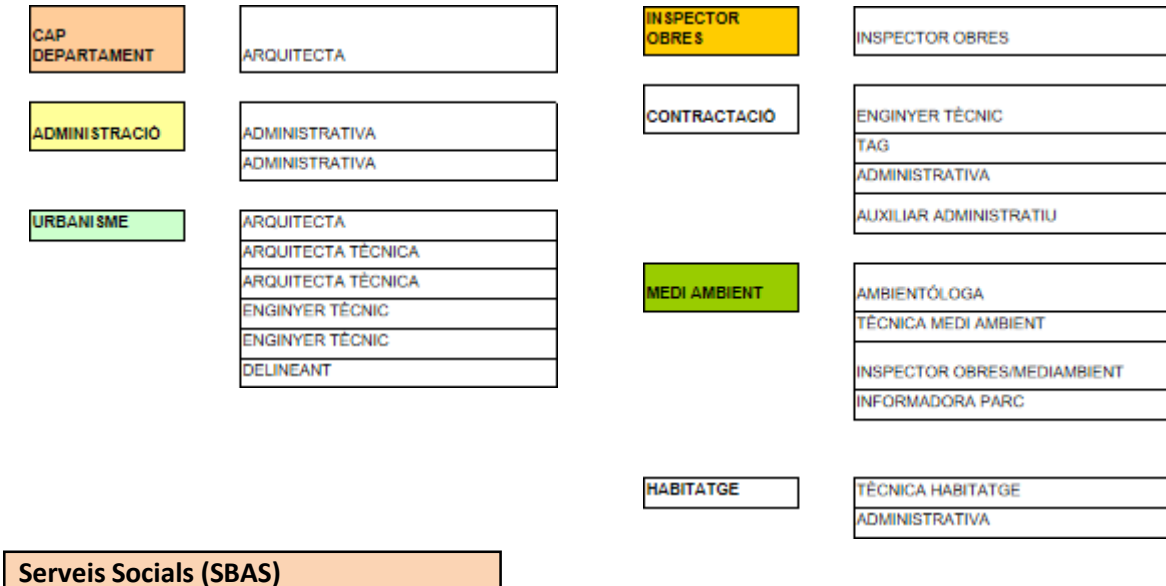
Els organigrames de l'àrea general de territori i sostenibilitat, que inclou urbanisme i patrimoni; i de l'àrea general d'acció social i promoció econòmica que inclou el departament de serveis socials, habitatge, pobresa energètica i consum, són:

Imatge 31. Fragment organigrama municipal – àrees d'intervenció en matèria d'habitatge



Els recursos amb que compta cada de àrea són els següents:

Imatge 32. Recursos destinats a les àrees vinculades a habitatge



L'Ajuntament de Tordera compta amb una Oficina Local d'habitatge formada per una tècnica dedicada a jornada complerta. Els serveis que s'ofereixen des d'aquesta oficina, segons la memòria anual que realitzen són:

- Informació i assessorament general sobre temes relacionats amb l'habitatge.
- Informació i tramitació de les inscripcions al Registre Únic de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.
- Informació i assessorament en ajuts:
 - A l'accés a l'habitatge.
 - De rehabilitació d'habitatges.
 - Pagament del lloguer.
 - De la Borsa.
- Gestió i tramitació d'ajuts:
 - Ajuts per el pagament de lloguer (LJ, LG i MITMA)
 - Prestacions econòmiques d'especial urgència (PEUE).
 - Ajuts a la rehabilitació.
 - Subvencions per reformes d'habitatges que s'incorporin a la Borsa.
 - Subvencions de les despeses d'altres de subministraments.
- Informació i assessorament sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges del municipi.
- Tramitació de cèdules d'habitabilitat.
- Gestió de la cessió d'habitatges de titularitat pública per a impulsar polítiques socials

- municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social.
- Gestió de la cessió d'habitatges de titularitat privada per a impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social.
- Gestió de la Xarxa de Mediació per al lloguer social – La Borsa.
- Captació d'habitatges per a la Borsa de lloguer social.
- Informació i assessorament subvencions de la Borsa de lloguer social.
- Seguiment de l'estat de les promocions d'habitatges socials de lloguer de l'INCASOL.
- Derivació i tramesa de documentació a d'altres administracions públiques.
- Contacte i mediació amb les entitats financeres.
- Participació en la Taula tècnica d'Habitatge.
- D'altres temes.

6.1.1. Els ajuts al lloguer

L'Ajuntament de Tordera va signar un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de col·laboració i diferents addendes de pròrroga relatives a la cessió d'habitatges de titularitat pública per impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social. Alhora va signar l'Acord entre l'AHC i entitats i ajuntaments integrants del programa de la xarxa d'habitatges d'inserció social.

En aquests moments l'Ajuntament gestiona la cessió d'ús temporal de 8 habitatges de titularitat pública a persones amb risc d'exclusió social. D'aquests 7 habitatges es gestionen des de l'OLH i 1 habitatge des de Serveis Socials donat que acull el Servei d'acolliment residencial d'urgència.

El consistori també va signar un acord amb una persona física titular d'un habitatge privat. En aquest cas es fa la cessió d'ús temporal de l'habitatge del parc privat a l'Ajuntament perquè el gestioni amb la finalitat d'impulsar programes de polítiques socials d'habitatges.

Per tal d'estimular el mercat de lloguer, l'Ajuntament també va signar conveni amb l'AHC per implementar la Xarxa de Mediació per el lloguer social a Tordera.

Taula 58. Nombre d'habitatge incorporats a la borsa de lloguer 2017-2020

Any	Habitatges incorporats a la borsa de lloguer
2017	2
2018	3
2019	4
2020	4

Font: Memòria OLH. Elaboració pròpia

A més, l'Ajuntament va a dur a terme l'aprovació de diferents mesures per mobilitzar el parc d'habitatges amb l'objectiu de captar-los cap a la Borsa de lloguer social. Entre d'altres, l'any 2017 es van aprovar les Bases específiques reguladores de la concessió de subvencions a persones propietàries d'habitatges que els incorporin a la Borsa de lloguer social de Tordera. Aquestes consisteixen en l'atorgament a les persones propietàries d'una subvenció per a obres de reforma i/o posada al dia de l'habitatge buit de què disposen. És una subvenció econòmica de fins a 2.500€ per arranjaments i millora dels habitatges (excepte les estructurals).

Des de llavors, cada any s'aprova la convocatòria de subvencions corresponents. La valoració que se'n fa és molt positiva i cada any s'ha incrementat el nombre d'habitatges incorporats a la Borsa d'habitatge de lloguer.

Taula 59. Nombre de subvencions atorgades Borsa 2017-2020

Any	Subvenció IBIU	Subvenció per reformes	Subvenció despeses
2017	2	2	1
2018	6	4	1
2019	6	3	1
2020	5	3	0

Font: Memòria OLH. Elaboració pròpia

L'OLH ha tingut un seguit de reunions amb les entitats financeres per negociar la cessió d'alguns dels habitatges buits del municipi amb l'objectiu de destinar-ho a famílies amb risc d'exclusió social que no disposen dels recursos econòmics necessaris per poder fer front al lloguer total mensual i les despeses dels subministraments dels habitatges del mercat normalitzat.

Fruit d'aquest contacte a l'any 2017 es van signar 3 contractes de lloguer social a unitats de convivència residents al municipi en situació d'exclusió residencial, l'any 2018 es van aconseguir signar 2 nous contractes de lloguer social a unitats de convivència residents al municipi en situació d'exclusió residencial amb aquesta mateixa entitat financera. Durant el 2019 no n'hi va haver cap de nou ja que l'interlocutor va passar a ser un fons voltor.

Al 2017, l'Ajuntament de Tordera es va iniciar en la gestió i tramitació de les ajudes de Lloguer Just. Aquestes ajudes van orientades a nuclis familiars amb pocs recursos econòmics els quals tenen dificultats per poder fer front al lloguer mensual del seu habitatge.

L'any 2020 es van presentar 238 sol·licituds d'ajuts per al pagament del lloguer. D'aquestes 207 són de MITMA, 6 son de prestacions de LJ (renovacions) i 25 de LG per a majors de 65 anys (aquesta ajuda existeix des de 2020).

Taula 60. Nombre de sol·licituds ajuts per el pagament del lloguer 2020

Any	LJ	LG	MITMA
2017	6	-	124
2018	6	-	161
2019	6	-	216
2020	6	25	207

També, s'han gestionat les Prestacions d'Espcial Urgències per a l'habitatge (PEU) orientades a unitats de convivència que tenen deutes de rendes de lloguer, deute de quotes d'amortització del préstec hipotecari o per atendre a persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària. L'any 2020 es van tramitar 51 ajudes des de l'OLH (12 PEUE i 39 PEUE per Covid).

Taula 61. Nombre de sol·licituds PEEU 2017-2019

Any	PEEU
2017	7
2018	12
2019	14
2020	51

Font: Memòria OLH. Elaboració pròpia

Les activitats dutes a terme per l'Oficina d'informació local d'habitatge durant l'any 2020 es poden agrupar en la prestació dels següents serveis:

- Informació i assessorament en matèria d'habitatge.
- Gestió de les inscripcions al Registre Únic de Sol·licitants d'habitatge protegit.
- Gestió de la cessió d'habitatges de titularitat pública per a impulsar polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social.
- Gestió de la cessió d'un habitatge de cessió de titularitat privada.
- Gestió de la Xarxa per a la Mediació del Lloguer Social.
- Gestió i tramitació de lloguer social amb entitats financeres.
- Gestió i tramitació de les ajudes de lloguer just.
- Gestió i tramitació de les prestacions econòmiques d'especial d'urgència.
- Gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació.
- Informació i tramitació de cèdules d'habitabilitat.
- Contacte i mediació amb entitats financeres.
- Altres gestions i tràmits.
- Treball en xarxa.

L'última informació de que es disposa és de l'any 2020. Aquell any es van realitzar 2.937 atencions a l'oficina local d'habitatge de Tordera. D'aquestes, 1023 van ser de forma presencial, 1376 per via telefònica i 538 via correu electrònic.

L'Ajuntament de Tordera, entre els seus serveis en matèria d'habitatge, té el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge, aquest és un servei que ofereix la Diputació de Barcelona als ajuntaments de la província per atendre situacions d'endeutament hipotecari i tenir una funció intermediadora amb les entitats financeres.

Taula 62. Llistat dades SIDH

Estat	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
Iniciats	0	1	0	1	1	0	3
Àmbits d'actuació	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
Total	0	1	0	1	1	0	3
Hipotecari	0	1	0	1	1	0	3
Consum	0	0	0	0	0	0	0
Lloguer	0	0	0	0	0	0	0
Ocupacions	0	0	0	0	0	0	0
Resultats	2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
Total	0	0	1	1	1	0	5
Intermediació	0	0	1	0	1	0	2
Acceptada	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada EF/GT	0	0	1	0	1	0	2
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	0	0	0	0
Assessorament	0	0	0	1	0	0	3
Result	0	0	0	0	0	0	2
No acceptada petit tenidor	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	1	0	0	1
Informació	0	0	0	0	0	0	0
Result	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada Ofideute	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	0	0	0	0
Canvi de procediment	0	0	0	0	0	0	0

Font: Diputació de Barcelona

6.2. Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

L'Ajuntament de Tordera no té constituït el Patrimoni Municipal del sòl i l'habitatge.

D'acord amb l'article 163 del TRLU i modificacions posteriors, 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 Habitatge. Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

El Decret Llei 17/2019, que modifica al anterior Decret Llei 18/2007, neix per afrontar els reptes i dificultats d'accés a l'habitatge que hi ha Catalunya.

Les principals mesures que recull aquest Decret Llei són:

- Augment del percentatge destinat a HPO fins al 40%
- Extensió de la durada dels contractes de lloguer (5-7 anys)
- Impuls de lloguer social
- Control de renda o índex de referència del preu del lloguer
- Dret de tempteig i retracte per part de l'administració pública
- Augment del sòl d'HPO, mobilització de solars buits de titularitat municipal.

6.3. Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi

Des de l'Ajuntament de Tordera i sobretot des de l'àrea de Serveis Socials, Habitatge, Pobresa energètica i consum, s'ha estat treballant per tal de dotar al municipi d'eines i recursos per a garantir l'accés a l'habitatge, un bon exemple és la creació de l'Oficina Local d'Habitatge (veure punt anterior). Algunes d'aquestes eines i recursos són:

- Conveni de col·laboració entre ADIGSA i l'Ajuntament de Tordera relatiu a la cessió d'habitatges per impulsar les polítiques socials municipals per a col·lectius amb risc d'exclusió social, signat el 6 d'octubre de 2010. I posteriors addendes.
- Conveni per a la gestió del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial.
- Conveni de col·laboració entre el Consell Comarcal del Maresme i l'Ajuntament de Tordera per a la prestació dels serveis de la borsa de lloguer social i jove de l'Oficina Comarcal d'Habitatge durant diversos anys (actualment no està vigent perquè ja disposem d'oficina pròpia).
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Tordera per a la cessió de la gestió de l'ús de 8 habitatges administrats per l'Agència.
- Adhesió a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.
- Accés al Registre d'Habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Adhesió d'Ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats.
- Accés al portal web de tanteig i retracte.
- Adhesió a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge de la Diputació de Barcelona.
- Recurs tècnic del Catàleg de Serveis - Detecció i intervenció en habitatges desocupats.
- Recurs tècnic del Catàleg de Serveis – Detecció d'indicis d'habitatges desocupats.
- Recurs tècnic del Catàleg de Serveis – Informe estadístic municipal d'habitatge.
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Tordera relatiu a la Oficina local d'habitatge.
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Tordera relatiu al Programa de Mediació per el lloguer social.

A més a més d'aquests recursos externs, l'ajuntament també compta amb iniciatives municipals com:

- Bases Específiques reguladores de subvencions en règim de concurrència no competitiva per a les persones físiques o jurídiques, propietàries d'habitatges que els cedeixin a la Borsa de lloguer de l'Ajuntament de Tordera i siguin llogats per aquesta.
- Bases específiques reguladores de la concessió de subvencions per pal·liar les despeses de contractació de les altes de subministraments per persones en risc d'exclusió social de titulars d'un contracte de lloguer gestionat i/o mediat per l'oficina local d'habitatge.
- Bonificació del 75% de la quota integral de l'IBIU els habitatges destinats a lloguer amb renda limitada per norma jurídica.
- Aprovació de les Bases i convocatòria per premiar la permanència dels habitatges a la Borsa de lloguer social.
- Aprovació de les Bases i convocatòria de subvenció de fins al 50% de l'import de la fiança.
- Aprovació de la Ordenança reguladora sobre el procediment de verificació d'habitatges buits de Tordera i del corresponent programa d'inspecció

d'habitatges buits.

- Contacte i reunió amb les entitats financeres en relació a la seva tinença d'habitatges buits.
- Contacte amb entitats del tercer sector.
- Taula tècnica d'habitatge.
- Mesa política d'habitatge.

A continuació es mostren els llistats d'habitatges de titularitat privada incorporats a la Borsa i els habitatges cedits per l'Agència d'habitatge de Catalunya (Font: Ajuntament de Tordera):

Taula 63. Llistat d'habitatges de titularitat pública a disposició dels serveis d'emergència social

Referència	Superfície útil
08-9724-0001	57,31m ²
08-9724-0005	57,31 m ²
08-9724-0013	58,03 m ²
08-9724-0041	53,88 m ²
08-9712-0017	42,93 m ²
08-8801-0001	77,78m ²
08-9724-0046	60,24m ²
08-15060-0004	81,34m ²

Taula 64. Llistat d'habitatges de persones físiques incorporats a la borsa de lloguer

Referència	Adreça
BM-1	AVDA FIBRACOLOR, 9, 2N 3A
BM-2	C/ GARCIA LORCA, 30
BM-3	C/ CAMI MAS MARTI, 13, 1R
BM-4	PASSATGE MORELL, 19, 1R 2A
BM-5	C/ CAMI RAL, 122, 3R 1A
BM-6	C/ TRAMONTANA, 10, ENTRESOL 2N
BM-7	AVDA FIBRACOLOR, 9, 2N 3A
BM-8	C/ MENENDEZ PELAYO, 42, 3
BM-9	C/ SANTIAGO ROSSINYOL, 2, 2N 1A
BM-10	C/ MENENDEZ PELAYO 42, 4
BM-11	C/ CAMI MAS MARTI, 13, 2N
BM-12	C/ NARCIS OLLER, 14, 1R 3A
BM-13	C/ MIGJORN, 13-15, 3R 1A
BM-14	C/ MES, 40 ,2N 4A
BM-15	C/ TRAMONTANA, 10, ENTRESOL 2N

7. DIAGNOSI

7.1. RESUM: la situació de l'habitatge al municipi

- **El paper del municipi en el context territorial**

Tordera és una població amb una potent tradició industrial i agrícola, amb elements de valor com el paisatge i seu riu en un espai privilegiat de la baixa Tordera, uns bons nivells de comunicació gràcies a bones infraestructures, la disponibilitat de sòl, o un sector comercial amb un paper rellevant dins l'economia local i amb una paper destacat de les càrniques, tots ells fets que la permeten diferenciar i posicionar respecte als seus municipis veïns.

Aquestes característiques li han permès desenvolupar elements que s'han esdevingut claus pel territori com la venda de productes agrícoles, amb un mercat setmanal de referència, la implantació d'activitats importants o el desenvolupament urbanístic d'un bon nombre d'urbanitzacions que han atret l'interès de molts residents, ja sigui de primera o segona residència.

El PTMB assigna un creixement moderat com a estratègia de desenvolupament urbà pels nuclis urbans de Tordera i Sant Pere, amb una extensió urbana màxima del 30%.

Segons allò que implica el PTSH per a municipis inclosos en àrees preferents, i prenent les dades del Cadastre, el nombre total d'immobles d'ús residencial l'any 2020 és de 9.451, considerant que un 74,18% d'habitatges són principals (7.010 habitatges) Prenent aquesta xifra, obtenim que al final del termini de quinze anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 147 habitatges, traduint-ho en la vigència del present PLH aquesta dada representa uns 58 habitatges. Tanmateix, si considerem un increment del 10% en el percentatge d'habitatges principals respecte del total, el percentatge arriba a un 81,59%, resultant 7.711 habitatges destinats a residència principal. Així doncs, obtenim que al final del termini de quinze anys, s'hauria d'assolir un parc de lloguer social de 161 habitatges, equivalent a 64 al final del període d'execució del present PLH. Per tant, el parc d'habitatges de lloguer social a mobilitzar al final del període de sis anys de vigència del PLH se situa entre 58 i 64 habitatges.

- **Dinàmica demogràfica i residencial**

La població al gener 2020 era de 17.519 habitants. A nivell demogràfic el municipi ha patit dos grans onades; una a l'inici de la industrialització a Catalunya als anys 60/70, i un altra a principis dels anys 2000 amb l'arribada del centre logístic d'Inditex.

La seva tendència no serà de gran creixement, a no ser que hi hagi algun factor extern imprevisible. La tendència és una estabilització de la població i no hi haurà un creixement destacable.

L'edat mitjana de la població de Tordera és de 41,61 anys, sent una població lleugerament més jove que la de la província amb 42,94 anys. L'índex d'envelliment és del 95,13, mentre que el de la comarca és de 120,7 i el de Catalunya de 124,2, evidenciant una població amb un risc d'envelliment inferior a les dinàmiques de l'entorn. Un 11,29% (1.650 persones) dels habitants es troben en la franja dels 25-34 anys, aquesta dada reforça l'estructura jove de la població de Tordera.

La trama urbana del municipi de Tordera es divideix en dos àmbits, un nucli urbà format majoritàriament per habitatges plurifamiliars i un creixement ordenat segons desenvolupament d'unitats d'actuació, i un segon àmbit format per 8 urbanitzacions en les que predomina l'habitatge unifamiliar aïllat.

L'oferta des sòl a bon preu ha comportat un creixement cap a les urbanitzacions. El que ha portat a promocions d'habitatges privats en aquestes zones. El nucli no ha patit grans creixements.

- **Projeccions demogràfiques i de llars**

Es presenten tres escenaris d'estimacions de creixement de la població, elaborades a partir del mètode proposat per IDESCAT.

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2020	17519	17519	17519
2021	17521	17844	18169
2022	17523	18169	18819
2023	17525	18494	19469
2024	17527	18819	20119
2025	17529	19144	20769
2026	17531	19469	21419
2027	17533	19794	22069
TOTAL	14	2275	4550
RELATIVA	0,00%	0,15%	0,30%
ANUAL		0,02%	0,02%
PERSONES ANY	2	325	650

A continuació els tres escenaris de creixement de llars al municipi:

Llars	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2020	9451	9451	9451
2021	9461	9581	9712
2022	9471	9711	9973
2023	9481	9841	10234
2024	9491	9971	10495
2025	9501	10101	10756
2026	9511	10231	11017
2027	9521	10361	11278
Creixement anual	10	130	261
Creixement Total	70	910	1827

Prenent de referència l'escenari mitjà de les dues projeccions, l'any 2021 Tordera arribaria als 19.794 habitants amb un increment total de 2.275 i alhora amb 10.361 llars suposant un increment total de 910 llars.

- **La situació de l'habitatge**

L'antiguitat del parc d'habitatges es concentra en els anys 1951 i 1990 (45% respecte el total) coincidint així amb el moment de crescuda més gran de població. En relació a la ubicació de la ciutadania en el municipi, aquesta s'ubica principalment en el nucli urbà (49,34%), concretament 9.038 persones censades. L'altra meitat de la població (50,66%) es reparteix de forma equitativa entre els altres tres districtes, formats per urbanitzacions i veïnats de similar quantitat de residents.

Predomina l'habitatge d'ús principal amb el 74,19% respecte el total del parc, seguit dels habitatges buits amb un pes del 16,20% i finalment els habitatges secundaris amb un 9,61%.

Pel que fa a la tipologia d'habitatges, segons dades proporcionades pel mateix ajuntament, el 86,04% són edificacions unifamiliars i el 13,96% són plurifamiliars, aquestes ultimes es situen gairebé en la seva totalitat en el nucli urbà de Tordera.

La gran majoria d'habitatges es troben en estat bo de conservació. Només el 6,87% dels habitatges es troben en estat deficient, dolent i ruïnós. Respecte l'eficiència energètica, el municipi compta amb 2.157 habitatges amb certificat energètic, el que representa un 22,82% del parc d'habitatges (segons dades de l'Institut Català d'Energia del 2020), d'aquests un 35% del certificats mostren una qualificació baixa (F i G). Alhora s'han detectat 59 edificis de PB+3 que no disposen d'ascensor.

La principal situació anòmala de l'habitatge al municipi és la ocupació irregular per part d'una xarxa de relloguer que ocupa habitatges, la majoria de grans tenidors. Aquesta situació d'ocupacions es deu a l'existència de 123 habitatges buits d'entitats financeres i a la presència d'estructures inacabades en diferents punts de finalització de l'obra. Hi ha comptabilitzats als municipi un total de 227 habitatges ocupats: 133 al nucli i 84 a les urbanitzacions.

- **Demanda exclosa**

Tipologia i règim	Preu	Preu €/m ² constr	Mensualitat hipoteca/lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2 mà	90.020 €	1.286 €	333 €	1.109 €	13.309 €	25,42
Lloguer preu de mercat	540 €	7,7 €	540 €	1.800 €	21.600 €	49,51
HPO compra-venda règim general	108.546 €	1.551 €	401 €	1.337 €	16.048 €	34,68
HPO compra-venda règim especial	101.762 €	1.454 €	376 €	1.254 €	15.045 €	31,6
Lloguer habitatge protegit règim general	407 €	5,1 €	407 €	1.357 €	16.285 €	34,68
Lloguer habitatge protegit règim especial	381 €	4,8 €	381 €	1.090 €	13.075 €	31,6

Font: Secretaria de l'habitatge. Elaboració pròpia

En els càlculs fets per saber quina és la demanda exclosa del municipi, s'observen alguns valors contradictoris com per exemple que el preu per m² d'HPO tan de règim general com especial, és superior al preu per m² d'un habitatge plurifamiliar de segona mà; això és degut a que Tordera es troba en zona B segons la normativa d'habitatges de protecció oficial de la Generalitat de Catalunya.

També s'observa que té un cost mensual més elevat un lloguer a preu de mercat que un habitatge en propietat plurifamiliar de 2a mà, donant lloc a un percentatge més elevat de demanda exclosa en relació a la població que podria assumir un lloguer a preu de mercat. Un 50% de les llars que busquen habitatge no poden accedir al lloguer lliure sense destinar més d'un 30% dels seus ingressos.

El preu mig del lloguer es situa en 550€ i hi ha una manca de lloguer per sota d'aquest preu, mentre que el preu per metre quadrat d'habitatge plurifamiliar de segona mà es situa en 1.280€/m², molt similar al preu del mòdul màxim de l'habitatge protegit.

Del conjunt de les 910 llars projectades, es calcula que 450 requeririen un habitatge per sota el preu de mercat: 167 es podrien cobrir amb habitatge protegit de lloguer a preu de mòdul i la resta amb altres tipologies d'habitatges més assequible.

Degut a aquesta demanda exclosa en el municipi hi ha situacions de desnonament, situacions de pobresa energètica, els darrers mesos hi hagut un increment d'ajuts d'emergència per deute com a conseqüència de la COVID19.

- **Planejament urbanístic**

El PGO de Tordera té un potencial suficient per cobrir la demanda d'habitatge dels propers 6 anys, si bé aquest no disposa d'habitatge protegit per donar resposta a la demanda exclosa, resultant un potencial de 2.559 habitatges potencials en el conjunt de l'àmbit urbà, més 1.294 habitatges en les urbanitzacions.

Els àmbits de Surb tenen el planejament aprovat i no preveuen la reserva del 30% d'habitatge protegit, només es podria aplicar en 4 sectors: RU12, RU19, RU21 i RU22. Aquests sectors presenten però dificultats per poder-se desenvolupar.

Tanmateix hi ha una manca d'iniciativa per desenvolupar àmbits de planejament i paralització dels sectors iniciats, si això es desencallés existeix un potencial que podria arribar a construir-se 1.832 habitatges lliures en els propers 6 anys.

A més a més existeix una reserva interessant d'equipament del sector V RU16 Centre amb una superfície de 3.032m².

- **Recursos municipals**

Disposen d'Oficina local d'habitatge pròpia però amb personal insuficient actualment i per accions futures que esdevinguin.

A partir de les dades facilitades per l'Ajuntament resulta un import de 157.330,13€ destinat a l'Oficina Local d'Habitatge per gestionar accions en matèria d'habitatge. A aquestes partides pressupostàries cal sumar-hi també una partida destinada a "Tempteig i retracte" amb 30.000€ assignats. Per altra banda també hi ha partides pressupostàries dins de l'àrea de serveis socials que estan destinades a matèria d'habitatges; reparacions i manteniment, així com ajuts socials que ascendeixen a un valor de 36.000,10€.

Disposició de serveis i programes: Borsa de mediació per al lloguer social, tanteig i retracte, subvenció IBI borsa, subvenció subministres, subvenció per reformes habitatges de la Borsa, manteniment habitatges.

L'Ajuntament de Tordera no té constituït el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge. No obstant l'Ajuntament disposa de 2 sòls procedents de cessió d'aprofitament: 4 parcel·les al sector VRU16 Centre amb potencial per a 74 habitatges (4 blocs) i 9 parcel·les al sector VRU17 Ponent amb potencial per a 121 habitatges (5 blocs).

Hi ha una baixa disponibilitat de recursos habitacionals per donar resposta a la demanda d'habitatge social, que es resumeix en: 8 pisos d'emergència gestionats per l'Ajuntament, 12 habitatges inclosos en la borsa de mediació per al lloguer social, 1 habitatge cedit per un particular i 272 habitatges protegits dels quals 78 són de lloguer de l'AHC i 54 de lloguer de la Caixa.

- **Resum numèric de la diagnosi**

Situació actual

Habitants 17.519 hab (2020)

Habitatges 8.459 (2011)

Habitatges Principals 7.010 (2011)

Habitatges Secundaris 1.449 (2011)

Llars 9.451 (2020)

Habitatges buits o secundaris 1.370 (2011)

Esforç econòmic de lloguer 34,5%

Esforç econòmic de compravenda 30,9%

Projecció demogràfica i llars 2027

S'agafa de referència l'escenari mitjà

Habitants 19.794 hab (+2.275)

Llars 10.361 (+910)

Objectiu de solidaritat urbana primer quinquenni (OSU-PTSH)

Llars 438

Llars període PLH 175

OSU 131

7.2. Interpretació relacionada: debilitats, amenaces, fortalezes i oportunitats

Per tal d'analitzar i resumir l'estat de la problemàtica de l'habitatge a Tordera i quines són les necessitats a les que cal donar resposta en aquest PLH es presenta un quadre **DAFO**, estructurat de la següent manera:

DEBILITATS *Aquells elements sobre els que l'ajuntament té o pot tenir incidència que són negatius o que dificulten l'assoliment dels objectius:*

- Presència d'ocupacions irregulars
- Estructura territorial molt dispersa que dificulta emprendre accions i gestionar
- Dificultat per accedir a l'habitatge de lloguer
- No tenen constituït el Patrimoni municipal del sòl i habitatge
- Elevat percentatge d'edificis sense ascensor
- PGO no adaptat a la legislació urbanística vigent, per tant no preveu reserves d'habitatge protegit

AMENACES *Es refereix a aquells elements, situacions, tendències o condicionaments externs que poden suposar una dificultat o un obstacle al desenvolupament o la implementació de la política urbanística municipal:*

- Possible encariment del preu del lloguer
- Població amb un poder adquisitiu baix
- Atur elevat

FORTALESES *Es recullen com a fortalezes, en relació als objectius, aquells elements positius sobre els que l'ajuntament té o pot tenir incidència:*

- Municipi ben comunicat
- Estructura empresarial que permet oferir llocs de treball estables i per tant afavoreix a l'estabilització de la població
- Majoria dels habitatges es troben en estat bo de conservació
- Disponibilitat d'habitatges per oferir a lloguers socials
- Disposen d'un oficina local d'habitatge pròpia
- Capacitat de recursos econòmics a nivell pressupostària per destinar a habitatge
- Programes ja iniciats amb altres agents públics i particulars
- Existència de la Xarxa per a la Mediació del lloguer social que ha comportat la incorporació d'habitatges privats a la borsa de lloguer social

OPORTUNITATS *Ho són aquells elements, situacions, tendències o condicionaments externs potencialment favorables per l'impuls de la política urbanística:*

- Actualitzar el control dels habitatges buits
- Voluntat municipal per a emprendre polítiques d'habitatge. Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i coordinar-se amb altres agents
- Recinte urbà disposa de sòl urbà lliure per poder desenvolupar urbanísticament.
- De les previsions d'habitatges en el PGOU només s'han executat un 19%

ANNEX

Annex 1

Figures de planejament urbanístic

<i>Instrument</i>	<i>Tipus/Descripció</i>	<i>Data aprovació</i>	<i>Data publicació</i>
Pla director de les zones residencials estratègiques del Maresme.	Planejament urbanístic general d'abast supramunicipal. Pla director urbanístic (PDU).	13/03/2009	13/05/2009
Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera (PGOU).	Planejament urbanístic general. Ordenació urbanística integral del territori municipal.	16/10/2002	23/01/2004
Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina.	Planejament urbanístic derivat. Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg.		01/4061990

<i>Instrument</i>	<i>Tipus/Descripció</i>	<i>Data aprovació</i>	<i>Data publicació</i>
Pla director de les zones residencials estratègiques del Maresme.	Planejament urbanístic general d'abast supramunicipal. Pla director urbanístic (PDU).	13/03/2009	13/05/2009
Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor, serralada de la Marina.	Planejament urbanístic derivat. Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg.		01/4061990

<i>Instrument</i>	<i>Tipus/Descripció</i>	<i>Data aprovació</i>	<i>Data publicació</i>
Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Tordera (PGOU).	Planejament urbanístic general. Ordenació urbanística integral del territori municipal.	16/10/2002	23/01/2004

Annex

UNITATS D'ACTUACIÓ DEL RECINTE URBÀ

Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat en el Recinte Urbà

Codi	Denominació	Sup. àmbit (m ²)	Sostre edificable residencial (m ²)	Nombre màxim habitatges (*)	Població potencial (**)
UA-1	Carrer Puigverd	5.232,80	5.787,00	57	228
UA-2	Entre Rusiñol i Camí Ral	3.030,00	5.847,00	57	228
UA-3	Carrer Tapers i Passatge Morell	7.096,00	11.256,00	112	448
UA-4	Carrer Castillejos - Carrer Pelayo	5.608,00	3.542,00	34	136
<i>Total</i>		<i>20.966,80</i>	<i>26.432,00</i>	<i>260</i>	<i>1.040</i>

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

(**) Estimació considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat en el Recinte Urbà

Codi	Denominació	Sup. àmbit (m ²)	Sostre edificable residencial (m ²)	Nombre màxim habitatges (*)	Població potencial (**)
UA-5	Sant Antoni / Mas Figueres	6.003,00	10.224,00	101	404
UA-6	Carrer dels Carboners	2.595,00	3.102,00	3	12
UA-7	Carrer Sant Furriol	2.183,00	4.177,00	41	164
UA-8	Sota Cementiri	2.448,00	2.990,00	29	116
UA-9	Carrer del General Prim	2.530,00	1.779,00	17	68
UA-10	Cal Ret	3.868,00	2.592,00	25	100
UA-11	Can Pinatelli	2.687,00	1.810,00	17	68
UA-12	Can Comaleres	6.178,00	5.601,00	56	224
UA-13	Carrer Inmaculada	3.336,00	6.600,00	66	264
UA-14	Sant Pere	5.749,00	1.950,00	19	76
UA-17	Carrer dels Aiguamolls	9.861,00	3.650,00	36	144
<i>Total</i>		<i>47.438,00</i>	<i>44.475,00</i>	<i>410</i>	<i>1.640</i>

(*) Càlcul considerant una mitjana de 100 m² construïts per habitatge.

(**) Estimació considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU.

Annex

Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà (V RU)

<i>Codi</i>	<i>Denominació</i>	<i>Sup. àmbit (m²)</i>	<i>Densitat hab/ha</i>	<i>Habitatges previstos (*)</i>	<i>Població potencial (**)</i>
V RU11	Carretera de Fogars	40.409	56	226	904
V RU12	Sotavila	30.122	52	156	624
V RU13	La Mullera	110.391	60	662	2.648
V RU14	Poblat Nou de Fibracolor	48.448	25	121	484
V RU15	Sant Jaume Mas Martí	118.748	44	526	2.104
V RU16	Centre	36.287	72	261	1.044
V RU17	Ponent	77.647	50	388	1.552
V RU18	Sant Andreu	5.549	23,42	13	52
V RU19	El Castell	50.638	20	101	404
V RU21	Can Grimal	12.010	18	12	48
V RU22	Cementiri Antic	29.159	10	29	116
<i>Total</i>		<i>559.408</i>		<i>2.495</i>	<i>9.980</i>

(*) Font: Memòria PGOU.

(**) Font: Memòria PGOU, considerant una ràtio de 4 habitants per habitatge.

(Elaboració pròpia a partir de la informació del PGOU).

Annex 4. Entrevistes

ENTREVISTA API

Dades generals

- **Nom:** Francesc Castilla
- **Càrrec:** gerent
- **Nom empresa:** Info finca

Mercat de l'habitatge

- **En quina situació creu que està el mercat de l'habitatge? I sobre quins preus està el mercat de compravenda i lloguer?**

Info finca és una empresa amb una llarga experiència en el sector immobiliari i gestionen un ampla cartera de client.

Actualment, en compravenda, hi ha la següent situació:

- Entre 90.000€ i 130.000€ es ven pràcticament tot i per tant hi ha manca d'habitatge a aquest preu.
- Més de 140.000€ hi ha un bloqueig a que hi ha molt gent que no hi pot accedir sobretot gent jove. Presenten nòmines baixes, contractes laborals mediocres i no tenen estalvis.
- El mercat de la urbanitzacions estava una mica parat, però arrel del COVID, hi hagut famílies que s'han venut pisos o propietats a Barcelona i tenen poder adquisitiu per comprar una casa en una urbanització buscant tranquil·litat i un espai menys urbanitzat.

Al 2007, amb la crisi de la construcció van baixar els preus un 50% i més o menys s'ha quedat en aquest llindar.

Pel fa al lloguer:

- Actualment hi ha moltíssima demanda de lloguer i un pis no dura res. Tot i haver augmentat els requisits d'acceptació.
- El lloguer està sobrevalorat a Tordera i el preu ha pujat força. Ara s'està pagant 500€ al mes per un pis de 2 habitacions i uns 600€ per un pis de tres habitacions.
- No hi ha mercat de lloguer per cases. Se'n troben algunes però poquíssimes.

Característiques de l'habitatge

- **En general, com és el parc d'habitatges?**

En general el parc d'habitatges està en bon estat, no hi ha edificis molt i molt antics.

- **Hi ha obra nova?**

Actualment pràcticament no hi ha obra nova, alguna promoció, però molt petita. Actualment surt millor compra habitatge de segona mà que obra nova que surt més cara. Un pis normalet el podem trobar per 150.000 €

Altres temes d'interès

- **Quin és el perfil de persones que busquen habitatge?**

Actualment, les persones joves que volen fer el primer pas per independitzar-se busquen un habitatge de lloguer.

Entre els 30 i 40 anys són la franja més demandant d'habitatge de compra. Tenen, però moltes dificultats per accedir-hi, ja que no tenen estalvis. Per sort, alguns poden recórrer a que algun familiar els avaluï. Actualment l'entitat ING és el que els hi està fent més bones condicions.

- **Identifica problemàtiques per pagar el lloguer o les quotes d'hipoteca?**

Tordera és un municipi de gent treballadora amb un poder adquisitiu no molt alt, a més a més els contractes laborals són bastant pobres i les nòmines força baixes. No hi ha problemes de pagament amb el lloguer perquè hi ha l'assegurança d'impagaments a que els propietaris s'hi acullen. Llavors el llogater, si no pot pagar, prefereix marxar que no pas tenir problemes amb l'asseguradora.

A nivell de quotes d'hipoteca, la prova està en la gran quantitat de cases que són propietat dels bancs.

- **Quines problemàtiques identifica en el sector?**

En un moment donat, fa anys, es van fer construccions de cases unifamiliars aparellades amb pati i garatge. Aquestes tipologies de casa ara van buscades i no n'hi ha. Si alguna casa d'aquesta surt a la venda es paguen més cares i per sobre del valor del mercat.

L'ajuntament es va equivocar en voler canviar la tipologia constructiva i passar d'aquest tipus de construcció a blocs de pisos. Municipis del voltant, com per exemple Palafolls, va apostar per cases unifamiliars adossades i els hi va funcionar molt bé.

El tema de ocupació és un problema. Hi ha vivendes de lloguer, però com que es troben en blocs ocupats la gent no hi vol anar.

Info finca va fer un informe per una entitat bancària fa uns anys, a l'informe van constatar que hi havia 1000 pisos acabats per estrenar i no es venien. Això va generar un efecte crida a l'ocupació. Tot i que l'ajuntament ja ha fet alguna intervenció per poder fer-los fora, encara hi ha molta ocupació.

- **Com visualitza el futur?**

El futur és el lloguer sobretot i on cal posar esforços. És el primer pas perquè les persones joves d'entre 20 i 25 anys puguin independitzar-se. Si es fa aquest primer pas, després als 30-35 es poden plantejar accedir a alguna cosa de compra. També cal tenir en compte que els nous models familiars (monoparentals, separacions, divorcis, etc.) estan duplicant la demanda del lloguer.

Cal anar en compte amb el lloguer. Les persones que tenen pisos per lloguer, com que saben que els hi trauran de les mans estan apujant els preus, per tant si s'obre un mercat que pugi més del que hi ha ara (que ja està alt) hi haurà també un problema per accedir-hi.

Veu l'HPO com una oportunitat a nivell d'accés a l'habitatge.

Tordera, a més a més, està envoltada de municipis que s'estan encarint i hi ha gent que opta per anar a Tordera a buscar un habitatge més assequible.

Les entitats bancàries també són un factor clau. Actualment una persona necessita tenir el 20% del preu de compra més les despeses, això moltes vegades no es dona. Actualment ING està arribant al 90% i facilitant l'accés a la compra.

ENTREVISTA API

Dades generals

- **Nom:** Miquel Salicrú
- **Càrrec:** gerent
- **Nom empresa:** Immobiliària Salicrú

Mercat de l'habitatge

En quina situació creu que està el mercat d'habitatge?

Està en una situació com a la crisi econòmica del 2007. Preus de lloguer molt elevats i escassos.

Mercat normalitzat a la baixa. Tordera no té molt habitatge de lloguer.

Oferta

Característiques de l'habitatge de Tordera:

Són habitatges nous o antics? Antics

Hi ha obra nova? No hi ha obra nova. 2007 última promoció

S'està construint? De quan són els últims habitatges? No s'està construint, l'última promoció va ser al 2007.

Hi ha habitatge de lloguer? Hi ha mercat en aquest sentit? N'hi ha poc i a un preu elevat.

Hi ha habitatge de compra? Sí, molt més que de lloguer.

Demanda

Quines transaccions se solen fer o són les més concorregudes? Lloguer o compra?

La gent opta més per la compravenda, són compradors a llarg termini.

Els joves es queden a Tordera?

Ho desconeix.

Quin perfil de persones són les que us visiten? 30-50 anys

Problemàtiques en matèria d'habitatge

Com es gestionen les ocupacions, en finques que tenen a la venda?

Ho han intentat, però ho han impedit, amb l'avís dels veïns.

Els habitatges estan adaptats a les normatives? Ho desconeix.

La gent acostuma a tenir problemes pel pagament de les quotes? No

ENTREVISTA ALCALDE

Dades generals

- **Nom:** Joan Carles Garcia
- **Càrrec:** Alcalde

Com creu que afectarà la crisi de la Covid19 al municipi en matèria d'habitatge?

La Covid19 tindrà repercussions en l'habitatge per varies questions, una d'elles l'augment de l'atur que s'enfila fins als 20 punts. El lloguer d'habitatge està baixant.

A Tordera hi ha molt habitatge buit, al voltant de 400-500 habitatges buits. S'està treballant amb entitats financeres per trobar-hi una solució ja que ells són els majoritaris propietaris.

A més a més de la problemàtica en ocupacions que ja tenen des de fa anys.

Com considera la ubicació de Tordera respecte el territori?

La ubicació de Tordera és estratègica. El PTGC dona a Tordera una importància en quan a sòl residencial. Té una qualitat mediambiental alta i es creu adient per a lloc residencial.

El fet de l'arribada del grup INDITEX es deu a l'ubicació de Tordera.

La població de l'àrea metropolitana nord ha migrat des d'aquesta zona fins a Tordera, perquè pel preu d'un pis a Badalona tens una casa a Tordera.

Tordera és sinònim de qualitat de vida, bona xarxa de comunicació, entre d'altres.

A quin topall de població creu que pot arribar Tordera?

A Tordera s'han preparat els serveis per arribar fins a 25.000 habitants. Urbanísticament tenen espai preparat per a 1.000 habitatges més. Però no es vol un creixement com els dels darrers anys.

L'Ajuntament ha construït alguna promoció d'habitatge al municipi?

Des de l'Ajuntament mai s'ha construït cap promoció pública d'habitatge, sempre s'ha fet des de la Generalitat. El seu objectiu és aconseguir habitatge de lloguer assequible a través d'acords amb entitats financeres que tinguin habitatges buits al municipi.

Com enten les ocupacions del municipi? I com creu que es poden aturar?

Les ocupacions que tenen al municipi són ocupacions de famílies sense capacitat d'adquirir un habitatge de lloguer assequible. Per tant l'objectiu és augmentar aquest parc d'habitatge de lloguer assequible.

Més que construir nous habitatges, el seu objectiu és consolidar els habitatges buits actuals que satisfarien la demanda en la vigència del PLH.

ENTREVISTA REGIDOR

Dades generals

- **Nom:** Josep Llorens Muñoz
- **Càrrec:** Regidor d'Urbanisme

Quin creixement ha tingut Tordera els darrers anys?

En els últims anys Tordera ha tingut un creixement molt elevat. Amb el boom de la construcció els van quedar molts edificis penjats. L'habitatge disponible que tenien ja estan cedits i tenen un volum elevat de pisos buits que els agradaria posar a disposició de lloguer assequible.

Els anys del boom de la construcció es va centrar en la zona centre de Tordera amb habitatges plurifamiliars. Algunes d'aquestes promocions en mig camí es troben en mans de bancs, que o estan buits o estan ocupats.

Com enten les ocupacions del municipi? I com creu que es poden aturar?

Les ocupacions l'enten com un problema global, però el fet de tenir tants habitatges buits, es converteix en un reclam, generant problemes de convivència.

El fet de que grans tenidors siguin majoritàriament propietaris d'aquests habitatges buits fa que augmenti el nombre d'ocupacions en aquests habitatges.

Hi ha disponibilitat de sòl per construir habitatge públic?

L'Ajuntament no disposa de sòl propi per construir habitatge social. El que tenien el van posar a disposició d'INCASOL per a que fes una promoció, i un altre que tenien el van posar a disposició de la Caixa.

Han treballat amb propietaris privats, que amb comptagotes van cedint habitatges per a la borsa.

Com valora el preu del lloguer al municipi?

Tordera en comparació a la resta de municipis és on l'habitatge de lloguer és més car i on n'hi ha menys.

Tot i no tenir terrenys públics on endegar una promoció pública d'habitatge, la solució creu que passa per adquirir habitatges buits i mobilitzar el parc privat amb l'objectiu de tenir lloguer assequible al municipi.

Hi ha previst un pla de rehabilitació integral en la zona del casc antic.

A quin topall de població creu que pot arribar Tordera?

En les condicions actuals del municipi, considera que el topall de població es situaria al voltant dels 20.000.

A nivell urbanístic, no hi ha previst desenvolupar cap zona, ja que hi ha plans parcials que estan desenvolupats però no construïts.

ENTREVISTA CAP POLICIA LOCAL

Dades generals

- **Nom:** Carles Alemany
- **Càrrec:** Cap Policia Local

Com descriuria l'ocupació d'habitatges al municipi?

Habitatges d'entitats bancàries, hi ha màfies que obren pisos, connecten subministraments i cobren uns diners. La legislació en aquest tema fa difícil actuar, tenen diligències obertes contra persones però que no arriben enlloc.

Avui en dia no està mal vista l'ocupació, ja que són ocupacions en habitatges de bancs. No tenen habitatges particulars ocupats.

Gent que veu que és molt fàcil ocupar, i que tenen feina, tenen ingressos però prefereixen ocupar.

Als ocupes els hi és fàcil saber si una casa és d'un banc o no, a través del Registre de la Propietat.

Les ocupacions són majoritàriament de ciutadania nou vinguda, hi hagut un efecte crida.

Quin procediment té la policia en el cas de les ocupacions?

No hi ha un protocol establert per les ocupacions al poble, però si tenen establert com treballar quan hi ha menors pel mig, i informen a Serveis Socials, padró, etc.

Identifiquen els ocupes, notifiquen a l'entitat bancària però aquests no fan res i no actuen.

Tenen molts blocs de pisos sense alarmes, sense portes antiocupes.

Disposen d'un registre intern d'habitatges ocupats, que van actualitzant, eina interna de policia.

A part de les màfies, també tenen plantacions de marihuana, ocupacions de cases en urbanitzacions. Han aconseguit aturar ocupacions fent mediació amb els ocupes.

Enten les ocupacions com un problema local o compartit amb pobles veïns?

Pobles veïns presenten problemàtiques similars, amb l'avantatge que aquests són més petits i tenen molta més plantilla de policia local.

ENTREVISTA COORDINADORA SERVEIS SOCIALS

Dades generals

- **Nom:** Mar Julià
- **Càrrec:** Coordinadora Serveis Socials

Com s'estructuren les ajudes que ofereix l'Ajuntament?

A nivell d'ajuts, des de la creació de l'OLH tot els ajuts de la Generalitat es tramiten des d'allà.

Serveis socials té un reglament de prestacions econòmiques aprovat per ple el 2014, on una de les línies són ajuts al habitatges. També hi ha ajuts per fiança si desnonen a una persona, ajuts de lloguer quan la persona no compleix els requisits d'habitatge de la Generalitat, o quan el propietari té molta presa.

Ajudes dins el reglament de prestacions econòmiques:

- ✓ Subministraments bàsics (aigua, gas i electricitat), correcte funcionament de les instal·lacions bàsiques i alta de consum d'energia elèctrica, l'escomesa d'aigua o la contractació de gas en l'habitatge habitual 600€
- ✓ Quotes de lloguer o d'hipoteca (sempre i quan existeixen garanties de continuïtat en el seu pagament) 1.000€
- ✓ Fiança o aval (sempre i quan existeixen garanties de continuïtat en el seu pagament) 1.000€
- ✓ Desnonament o altra causa major 2.000€
- ✓ Allotjament temporal, puntual i urgent (per la pèrdua temporal o permanent d'habitatge per ruïna, higiene, catàstrofe o altres causes de força major) 700€
- ✓ Condicionament bàsic de l'habitatge 350€

Es gestiona algun habitatges d'emergència social des de Serveis Socials?

No gestionen cap habitatge, excepte un pis de l'AHC cedit amb un reglament aprovat d'ús.

Només atenen persones empadronades, per tant quan algun okupa sol·licita algun ajut, el primer que ha de fer és empadronar-se, això fa engegar un circuit intern amb Policia que informi sobre aquell empadronament.

Com descriuria la tasca de Serveis Socials al municipi?

Serveis socials esta relacionat amb l'ocupació laboral, a nivell d'ajudes, allò típic de no tinc feina, no puc pagar, necessito ajuda; i no es té en compte tot l'acompanyament que es pot fer en el curs vital d'una persona.

Finalment, arriben els desnonaments.

Considera que els grans canvis de polítiques han de venir a nivell de país, ja que a nivell local tenen poc marge de maniobra.

Setmanalment reben derivacions d'expedients de menors en risc de DGAIA.

Hi ha un nucli, veïnat Hortsavinyà, amb una escola rural. On més despunta la situació de pobresa, degut al ``modus vivendi'' alternatiu.

Com creu que afectarà la crisi de la Covid19 en l'atenció social?

Moltes famílies han tret familiars grans de residències per no poder assumir pagament i hi ha un increment en l'atenció a aquesta gent gran que en molts casos viu sola o té necessitats.

La renda garantida no arriba a tota la població que ho requereix, cada cas s'ha de lluitar.

L'ocupació ha estat el principal problema dels darrers anys, i des de Serveis Socials ho han notat pel perfil de població que ha arribat sobre tot de barris de l'AMB com Sant Adrià, la mina, etc.

Com enten les ocupacions del municipi?

S'ha de solucionar el tema de les ocupacions, mobilitzant els propietaris de pisos buits, ja que no s'entén que hi hagi peticions d'habitatges de famílies en risc d'exclusió socials i hi hagi pisos buits.

ENTREVISTA TÈCNICA HABITATGE

Dades generals

- **Nom:** Raquel Agüera
- **Càrrec:** Tècnica Habitatge

Com descriuria la tasca que realitza l'Oficina Local d'Habitatge?

Oficina molt jove. Des de l'any 2016, es dota el departament d'1 tècnica i d'1 administrativa. En aquell moment el seu objectiu, era signar convenis amb l'AHC. Es comença amb partides 0€. El primer conveni és el de borsa de mediació. Un dels primers serveis que presten és de Registre d'HPO.

En aquell moment ja hi havia problemàtica de pisos buits i ocupacions il·legals. El 2017 requereixen d'un estudi de la DIBA de detecció d'habitatges buits i ocupacions.

A l'inici de l'oficina, no hi havia una planificació amb unes línies estratègiques a seguir. L'any 2017 es va signar un acord amb regidors de l'oposició per endegar alguns projectes concrets. Aquell any es dota per primer cop de pressupost (50.000€ aprox).

El dia a dia del volum de feina, no els deixa treballar de la forma que ells voldrien.

Quin perfil de ciutadà acudeix a l'Oficina?

El perfil de ciutadà és molt semblant al de serveis socials, i és per això que trimestralment es reuneixen amb la coordinadora de Serveis Socials per tal de posar en comú problemàtiques. El mateix amb Policia Local.

El perfil d'usuari que tenen, té una formació acadèmica baixa, amb un coneixement ofimàtic baix, que dificulta la tramitació a través d'internet.

Quants habitatges disposa l'Ajuntament?

7 pisos adjudicats (AHC) sense criteri, sense concurs, sense varems; a nivell tècnic es vol regularitzar aquesta situació.

1 pis de l'AHC, compartit. El requisit per accedir-hi és que puguis acreditar que tens un pis en 3-6 mesos i la teva estada en aquest pis és temporal.

Els falta temps per poder fer una gestió dels 7 pisos, fer un seguiment. També tenen una borsa de lloguer amb 10 habitatges que també s'hauria d'anar revisant.

Al pressupost 2021 s'han incorporat partides, però encara s'han de redactar bases i convocatòries, falta personal.

Hi ha promocions d'habitatge protegit al municipi?

Es van fer 2 promocions de pisos de protecció oficial però són de titularitat de la Generalitat i els gestiona la Generalitat directament, l'únic en el que ha intervingut l'Ajuntament en aquests pisos es fer de Finestreta única. L'Ajuntament no en fa cap gestió.

L'any 2021 s'ha incorporat una partida per dret i tanteig.

Funciona correctament la borsa de lloguer?

Han parlat amb 3-4 propietaris per posar pisos a la borsa, i no ho han aconseguit. El preu de la borsa és més baix que el preu de mercat i a la gent no l'interessa.

ENTREVISTA ARQUITECTE

Dades generals

- **Nom:** Rosa Salarichs
- **Càrrec:** Arquitecta tècnica

Com està estructurat el departament d'Urbanisme?

Organització del departament:

- ✓ Roser-Cap de departament, planejament i informa sòl rústic
- ✓ Rosa Salarichs - Llicències, certificats del sòl urbà i urbanitzable (urbanitzacions, poligons i sòl urbà)
- ✓ Sònia: obres
- ✓ Francesc: enginyer municipal (activitats, demanials)
- ✓ Manel: primeres ocupacions, cadastre, registre, habitatges turístics
- ✓ Informàtic: plànols, cartografia
- ✓ Advocat jurista: extern

En quin estat creu que es troba el parc?

Hi ha molta quantitat d'habitatge construït amb condicions precàries (blocs tapiats o ocupats). Contradictori amb les necessitats que hi ha actualment.

Creu que hi ha habitatge assequible al municipi?

No hi ha oferta d'un habitatge assequible per tota la gent. Anys enrere va arribar un punt en que el HPO de lloguer s'igualava al preu del mercat lliure.

Quina demanda d'habitatge hi ha a Tordera?

La majoria de consultes que reben són de parelles que cerquen habitatge unifamiliar ja que no volen anar a un pis on no saben amb quina tipologia d'habitatge es poden trobar.

Respecte els pisos del carrer Santiago Russinyol quina és la situació actual?

Pisos Santiago Rosinyol - Final d'obra però amb alguns incompliments greus. La propietat té la voluntat de vendre'ls.

ENTREVISTA TÈCNICA JOVENTUT

Dades generals

- **Nom:** Carme López Rodríguez
- **Càrrec:** Tècnica Joventut

Tècnica de Joventut des del 2008.

Quan es va redactar el darrer Pla Local de Joventut?

Últim PLJ redactat 2018-2021. El PLJ és un pla molt transversal.

Hi ha projectes en matèria d'habitatge en aquest PLJ?

Un dels projectes del PLJ és crear un òrgan de participació, de moment tenen un grup promotor.

Un altre dels projectes del PLJ és treballar amb l'OLH. Borsa de pisos compartits els hi agradaria dur-ho a terme conjuntament amb habitatge.

Disposeu d'Oficina Local de Joventut?

Tenen un punt d'informació juvenil, on intenten resoldre qualsevol dubte, d'habitatge tenen poca demanda, la majoria són temes de feina i ocupació.

Teniu detectat si el jovent es queda al municipi?

Quan el jovent estudia marxa del municipi, i quan finalitza els estudis torna.

El jovent té necessitat per emancipar-se al municipi. Sobretot interessats en habitatge de lloguer, els joves tenen la sensació de que hi ha pocs pisos i molt cars. Alguns d'ells decideixen comprar.

Quin estudis presenten els joves?

La majoria de joves acrediten els estudis secundaris, però hi ha joves que inicien un estudis de formació professional i ho deixen.

Tenen un grau mig de formació professional al municipi.

ENTREVISTA PAH

Dades generals

- **Nom:** Aurora Rubio
- **Càrrec:** Presidenta PAH

Presentació

Estaven informats del PLH i porten 9 anys treballant. A les assemblees són 30 persones tot i que ara estan aturades perquè no se'ls hi facilita una ubicació i les fan telemàticament.

Quina són les principals accions de la PAH a Tordera?

A Tordera hi ha molts problemes de desnonaments, sobretot per aquells edificis de fonts voltors. Hi ha molta relació entre la PAH i serveis socials i, moltes vegades, des de l'ajuntament es sol·licita ajuda a la plataforma. Tenen molt bona relació amb la regidora i també amb la tècnica d'habitatge.

És molt difícil assistir en matèria d'habitatge i per això, en moltes ocasions, la PAH fa d'intermediari. Hi ha molts desnonaments (8 en l'últim any), sobretot al nucli i hi ha gent afectades de municipis veïns que també assisteixen a ells.

No es poden fer tantes accions a nivell de PAH com s'estava fent fins la covid. A més a més, els gran tenidors ho posen molt difícil perquè no tenen un interlocutor. Ara la llei els hi va a favor perquè ha quedat aturada per l'estat d'alarma, tot i així s'han fet desnonaments que han pogut aturar.

Alguna acció que cregui que s'hauria de fer des de l'Ajuntament?

No s'està sancionant als bancs ni tampoc s'està expropiant i això és una cosa que consideren que l'ajuntament hauria de gestionar.

Hi ha unes 280 vivendes ocupades, es podrien fer accions com recàrrec d'IBI perquè no quedessin buides.

Quin objectiu creu que hauria d'assolir el PLH?

El PLH hauria de facilitar l'habitatge a persones desnonades.

No hi ha reallotjament de les persones afectades, en molts pocs casos es reubica des de l'ajuntament. Els bancs sí que han ofert algunes alternatives als afectats.

Es preveu un augment exponencial des que s'aixequi l'estat d'alarma, per sort a la PAH estan ben informats i tenen recursos legals.

Que n'opina de les ocupacions d'habitatges?

A Tordera hi ha una màfia que venen claus i lloguen, sobretot a persones sense papers. A nivell de les administracions públiques es considera ocupació i a l'estar sense papers no s'ajuden aquestes persones que, en el fons, són víctimes.

Hi ha un bloc sencer (santiago rusiñol) que està ocupat i l'ajuntament hauria pogut fer quelcom. En el seu moment no se li va atorgar la cèdul·la d'habitabilitat i ara les persones hi viuen sense aquesta. S'hauria de fer algun arranament. També per l'ajuntament perquè si passa alguna cosa serà responsabilitat seva. Fa 10 que estan en aquesta situació i no ha millorat. Es considera una prioritat la millora d'aquest bloc.

En quan a pobresa energètica, al ser ocupes no els poden donar d'alta. Diferència abismal entre els que volen fer les coses legalment i les que no.

Els ocupes de les urbanitzacions roben i tenen plantacions, estan molt lluny de la gent que ocupa per necessitat.

Hi ha un seguit de mocions en matèria d'habitatge que s'han aprovat però que no han acabat de tirar endavant. Aquesta també és una prioritat, sobretot la del 30% d'habitatges destinats a lloguer social.

Quines prioritats d'habitatge hi ha a Tordera?

Prioritats:

Partides d'habitatge i interès per part de l'ajuntament

Expropiació i sancions als fons voltors i bancs

30% d'habitatges nous dedicats a lloguer social

ENTREVISTA REGIDORA

Dades generals

- **Nom:** Maria Antonia Garcia
- **Càrrec:** Regidor de Serveis Socials i Habitatge

La crisi de la Covid-19 ha tingut efectes sobre l'habitatge? Des de la regidoria heu notat aquests efectes? Increment d'atencions, d'ajudes, etc.

Sí s'ha notat amb increment de demanda, sobretot amb ajudes PEEU, més que no pas en ajudes de lloguer. Les ajudes que s'han donat estan recollides en el Reglament de prestacions socials de l'àrea.

Quines són les prioritats en habitatge del mandat municipal?

Una de les prioritats és ampliar l'accés a l'habitatge assequible i també a l'habitatge social, segons el tipus de lloguer.

Com descriuria la tasca de Serveis Socials al municipi? Es focalitza en alguna població en concret? Gent gran, infància?

Abans de la covid podien atendre més un perfil de famílies vulnerables, i després de la covid un altre perfil de ciutadà que s'hagi pogut quedar al ERTE.

Com creu que pot ajudar aquest PLH a la situació de l'habitatge a Tordera?

El PLH hauria de mobilitzar la vivenda en mans de grans tenidors, associada sovint a les ocupacions il·legals d'habitatges. Han de dotar-se de tots els recursos necessaris per paliar la situació de demanda d'habitatge social sobretot de gent de 40 anys, i preparar-se per la generació de jovent que ve darrere i té edat per emancipar-se.

Com valora el creixement de població dels últims anys i cap a on creu que ha d'anar?

Han tingut un creixement els darrers anys, però alhora baixes, segons dades del padró. Cal tenir en compte si la crisi de la covid atraurà o no nova població.

Quin creu que és el factor que més dificulta l'accés a un habitatge de lloguer al municipi?

Tordera és un municipi molt gran amb moltes urbanitzacions, i bona comunicació si tens cotxe, sino no hi ha bona comunicació.

Una part de la població té sous baixos o sense ingressos. Cal diferenciar el lloguer assequible d'aquella gent que cobra el seu mínim i només pot optar a un lloguer social, i per altra banda la gent que no té cap ingrés i no pot accedir ni al lloguer assequible ni al lloguer social. L'any 2019 van atendre 3.126 persones amb ingressos insuficients o sense ingressos.

L'altre factor són els propietaris de pisos buits. No troben atractiu aportar els seus pisos a la bossa de lloguer, ja sigui perquè el preu no és competitiu amb el preu de mercat, o bé per desconfiança.

Considera que s'ha de reforçar amb més recursos humans i econòmics la regidoria d'habitatge? I per altra banda l'Ajuntament té capacitat per destinar-hi més recursos?

En aquests moments ja hem reforçat amb una persona que dona suport en la campanya del MITMA fins al mes d'octubre, per tramitar sol·licituds i resolucions.

La idea de l'equip de govern és anar dotant amb més recursos la regidoria, sobretot la de tanteig i retracte.

També esperen dur a terme algun projecte d'habitatge dotacional en equipaments municipals.

Important posar sobre la taula tots els recursos que tenen: bossa de lloguer, ajudes, ordenances.

Hi ha cooperació o reunions entre associacions com la PAH i Ajuntament?

Sí, reunions trimestrals. Anar de la mà en les polítiques d'habitatge i en les decisions. Sobretot en desnonaments que no s'han pogut aturar.

De la reunió mantinguda amb Servihabitat, quines conclusions o pactes n'extreuen?

Sobretot es va tractar de l'edifici de Santiago Rosinyol, el qual no té primera ocupació i cal regularitzar-ne la situació, juntament amb l'enderroc d'uns edificis (pisos blaus). A nivell urbanístic, hi ha coses per resoldre, no compleix les alçades interiors de les plantes.

La primera ocupació no la van aconseguir perquè quan va arribar la crisi, es va fer suspensió de pagaments i va quedar en mans de grans tenidors que no van acabar-ne la seva construcció.

La següent fase seria un cop resolta la part urbanística, regularitzar la situació de les famílies que viuen allà.

Servihabitat té intenció de resoldre el problema, però cal una inversió.

La propera reunió està agendada per al mes de Juliol.

Com el bloc de Santiago Rosinyol, tenen més casos, no totes les vivendes acabades tenen primera ocupació.

Annex 5. Índex de mapes, gràfics, taules i imatges

Mapes

Mapa 1. Emmarcament territorial.	6
Mapa 2. Trama urbana del nucli urbà de Tordera	8
Mapa 3. Ubicació de les urbanitzacions de Tordera.	9
Mapa 4. Classificació del sòl en el PGOU: Terme municipal.....	66
Mapa 5. Classificació del sòl en el PGOU. Àmbits del Recinte Urbà.....	67

Taules

Taula 1. Divisió municipal per districtes – 2021	7
Taula 2. Resum plans territorials.....	10
Taula 3. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.2 de la memòria del Pla).....	26
Taula 4. Justificació dels supòsits d'inclusió (Annex 7.3 de la memòria del Pla).....	27
Taula 5. Creixement natural a Tordera 1998-2019.....	31
Taula 6. Saldo migratori per franges d'edat i anys 2002-2019.....	32
Taula 7. Saldo migratori segons procedència a Tordera 1998-2019	33
Taula 8. Moviment migratoris a 2011-2019	34
Taula 9. Emigració a l'estranger 2019	34
Taula 10. Població de Tordera per lloc de naixement 2009-2019.....	36
Taula 11. Població de Tordera per nacionalitat 2009-2019	37
Taula 12. Població per grups d'edat 2019	38
Taula 13. Habitatges per grandària 2011	39
Taula 14. Habitatges per nucli familiar 2011	39
Taula 15. Habitatges per règim de tinença 2019	39
Taula 16. Estat dels habitatges de tinença dels bancs 2019	40
Taula 17. Habitatges de tinença de grans tenidors 2019	40
Taula 18. Projeccions població 2020-2027.....	41
Taula 19. Estimació de població per edats 2021-2034	41
Taula 20. Afiliacions a la Seguretat social 2019.....	42
Taula 21. Mostra preus habitatges de compravenda plurifamiliar de segona mà 2021.....	43
Taula 22. Mostra preus habitatges de compravenda unifamiliar de segona mà 2022	44
Taula 23. Mostra preus habitatges de compravenda obra nova 2021	44

Taula 24. Superfície mitjana construïda dels habitatges de nova construcció 2013-2018	46
Taula 25. Nombre de contractes de lloguer 2013-2019.....	46
Taula 26. Nombre de preus d'habitatges de lloguer 2021	47
Taula 27. Sol·licitud d'HPO 2010-2020	47
Taula 28. Persones inscrites en el registre de sol·licitants d'HPO 2012-2019.....	48
Taula 29. Nombre de sol·licituds d'HPO segons membres de la unitat de convivència.....	49
Taula 30. Sol·licitud d'HPO en funció als trams d'ingressos.....	51
Taula 31. Demanda exclosa.....	52
Taula 32. Evolució dels aturats i beneficiaris 2010-2020	55
Taula 33. Capacitat econòmica mitjana 2010-2017	56
Taula 34. Número d'edificis per tipologia 2020	57
Taula 35. Nombre d'edificis destinats a habitatges segons nombre de plantes 2011.....	57
Taula 36. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció 2011	58
Taula 37. Edificis destinats principalment a habitatge segons estat de conservació 2011	58
Taula 38. Edificis destinats principalment a habitatge per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011	59
Taula 39. Edificis destinats principalment a habitatge per nombre de plantes i instal·lacions. 2011	59
Taula 40. Cens d'habitatges segons tipus. 2011.....	60
Taula 41. Nombre d'habitatges per superfície. 2011	61
Taula 42. Plans directors	62
Taula 43. Pla General d'ordenació urbana	63
Taula 44. Agregats rurals.....	69
Taula 45. Quadre resum de superfícies assignades per a cada classe de sòl.....	70
Taula 46. Unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat en el recinte urbà	71
Taula 47. Unitats d'actuació en sòl urbà de les urbanitzacions residencials	72
Taula 48. Sectors residencials de sòl urbanitzable al Recinte Urbà	73
Taula 49. Sectors residencials de sòl urbanitzable a les Urbanitzacions residencials	74
Taula 50. Valoració quantitativa de tipologia d'actuacions per anys.....	76
Taula 51. Valoració quantitativa per perfils de transformació	76
Taula 52. Estat Execució de les Unitats d'Actuació en sòl urbà	79
Taula 53. Grau d'execució del planejament en sòl urbanitzable del Recinte Urbà.....	84
Taula 54. Taula resum per sectors sobre el percentatge d'execució de l'edificació	90
Taula 55. Finques de titularitat municipal amb potencial per a construir HPO.	92
Taula 56. Taula resum partides pressupostaries destinades a habitatge – pressupost 2021	96

Taula 57. Taula resum partides pressupostaries destinades a habitatge dins l'àrea de Serveis socials – pressupost 2021.....	97
Taula 58. Nombre d'habitatge incorporats a la borsa de lloguer 2017-2019.....	99
Taula 59. Nombre de subvencions atorgades pel lloguer 2017-2019	99
Taula 60. Nombre de sol·licituds ajuts per el pagament del lloguer 2020.....	100
Taula 61. Nombre de sol·licituds PEEU 2017-2019	100
Taula 62. Llistat dades SIDH	101
Taula 63. Llistat d'habitatges de titularitat pública a disposició dels serveis d'emergència Social	102
Taula 64. Llistat d'habitatges de persones físiques incorporats a la borsa de lloguer	103

Imatges

Imatge 1. Polaritats per al reequilibri de Catalunya.....	12
Imatge 2. Polaritats per al reequilibri de l'AMB.	12
Imatge 3. Sistemes de proposta.....	13
Imatge 4. Sistemes urbans i sistemes de proposta.	14
Imatge 5. Espais oberts	16
Imatge 6 Espais oberts amb planejament.	17
Imatge 7. Sistema urbà.....	19
Imatge 8. Sistema urbà, estructura nodal.	21
Imatge 9. Sistema d'infraestructures ferroviàries i de transport públic	22
Imatge 10. Sistema d'infraestructures viàries.....	22
Imatge 11. Sistema d'infraestructures viàries. Actuacions	23
Imatge 12 Municipis àrees preferents	28
Imatge 13. Municipis àrees d'intervenció complementària.....	28
Imatge 14. Ubicació dels habitatges ocupats al centre urbà.....	29
Imatge 15. Ubicació dels habitatges ocupats al centre urbà.....	61
Imatge 16. UA-7 Carrer Sant Furriol	80
Imatge 17. UA-1 Carrer Puiverd (SUC) – UA-5 Sant Antoni / Mas Figueres (SNC).....	81
Imatge 18- UA-9 Carrer del General Prim (SNC).....	81
Imatge 19. UA-10 Cal Ret (SNC) – UA-11 Can Pinatelli (SNC) – UA12 Can Comaleres (SNC).....	82
Imatge 20. UA-13 Carrer Inmaculada (SNC)	83
Imatge 21. V RU11 Carretera de Fogars	85
Imatge 22. V RU13 La Mullera	85
Imatge 23. V RU15 Sant Jaume Mas Martí	85
Imatge 24. V RU16 Centre	86
Imatge 25. V RU17 Ponent	86
Imatge 26. Localització del solar d'Equipaments dins el Sector V RU16 Centre.	92

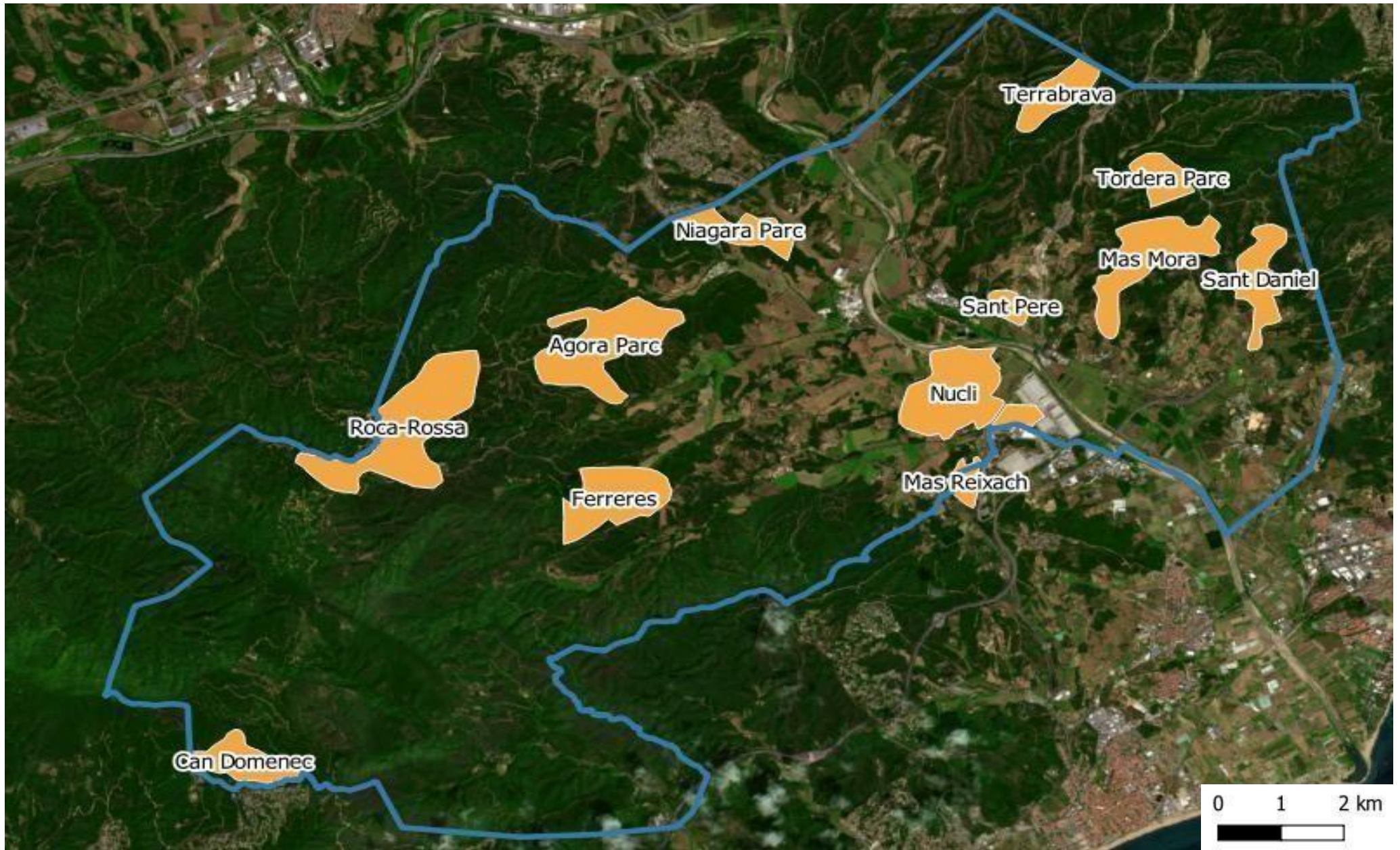
Imatge 27. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Sector V RU16 Centre.....	93
Imatge 28. Plànol de localització de les finques de titularitat municipal en el Polígon 2 del Sector V RU17 Ponent	94
Imatge 29. C. SANTIAGO RUSIÑOL – SERVIHABITAT	95
Imatge 30. C. MONTNEGRE – C. EL CORREDOR.....	95
Imatge 31. Fragment organigrama municipal – àrees d'intervenció en matèria d'habitatge.....	97
Imatge 32. Recursos destinats a les àrees vinculades a habitatge.....	98

Gràfics

Gràfic 1. Evolució demogràfica de Tordera 1920-2020.....	30
Gràfic 2. Evolució del creixement natural 1975-2019	32
Gràfic 3. Migracions externes 1998-2019	35
Gràfic 4. Població segons lloc de naixement 2019	36
Gràfic 5. Estructura d'edats 2020	38
Gràfic 6. PIB per habitant 2011-2018	42
Gràfic 7. Evolució del preu de compravenda nou al m ² Tordera vs província 2013-2019.....	45
Gràfic 8. Nombre d'habitatges iniciat i finalitzats 2005-2017	45
Gràfic 9. Estat de les sol·licitud d'HPO 2020	48
Gràfic 10. Nombre d'inscrits al registre d'HPO per edats	49
Gràfic 11. Sol·licitud d'HPO per tipus de tinença sol·licitada.	50
Gràfic 12. Mitjana anual d'atur registrat 2005-2020	53
Gràfic 13. Nombre de persones a l'atur vs beneficiaris 2005-2020	54
Gràfic 14. Percentatge d'aturats per edat 2015-2020	54
Gràfic 15. Renda familiar disponible bruta (Catalunya com a índex referència) 2010-2017	55
Gràfic 16. Nombre de beneficiaris per tipologia de prestació 2010 i 2020.....	56
Gràfic 17. Edificis amb i sense ascensor segons nombre de plantes 2011	60
Gràfic 18. Nombre de persones inscrites al registre 2012-2019.....	100

Annex 6. Documentació gràfica





Diputació
Barcelona

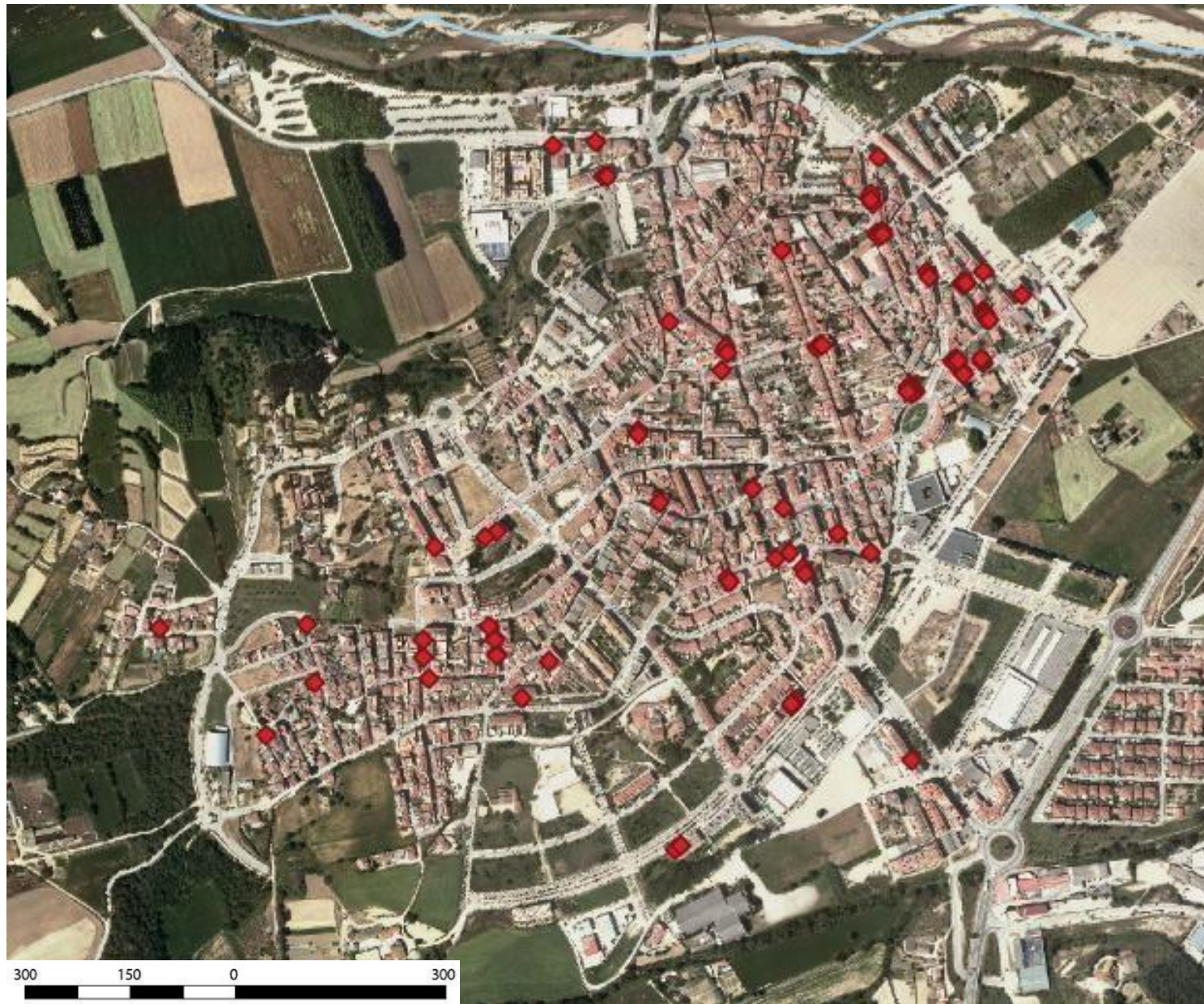
Ajuntament de Tordera
Pla Local d'Habitatge 2021-2027

Plànol ubicació zones residencials i nucli urbà

Escala 1:80000

Font: Ajuntament de Tordera





**Diputació
Barcelona**

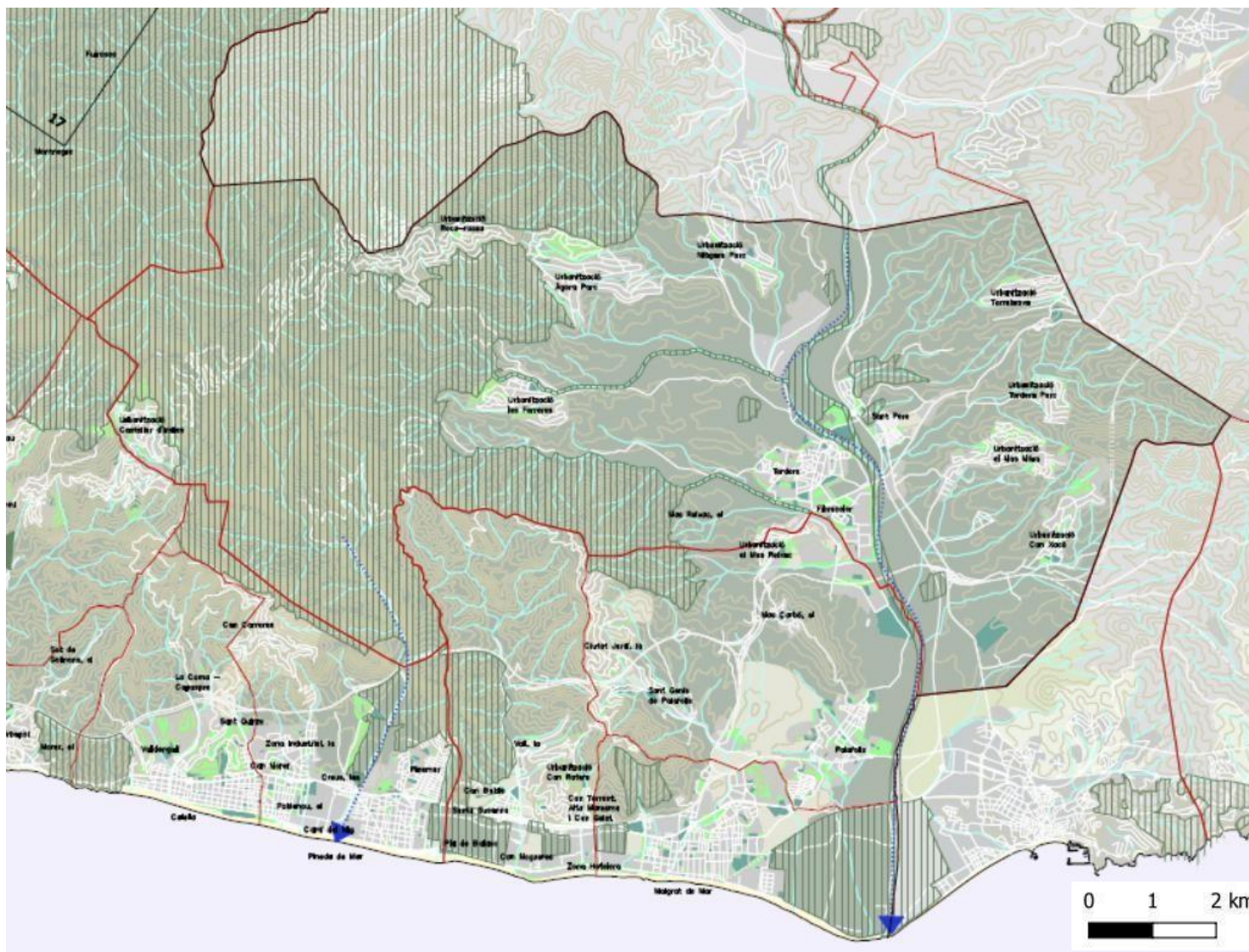
Ajuntament de Tordera
Pla Local d'Habitatge 2021-2027

Plànol ubicació habitatges ocupats en casc urbà

Escala 1:10000

Font: Ajuntament de Tordera





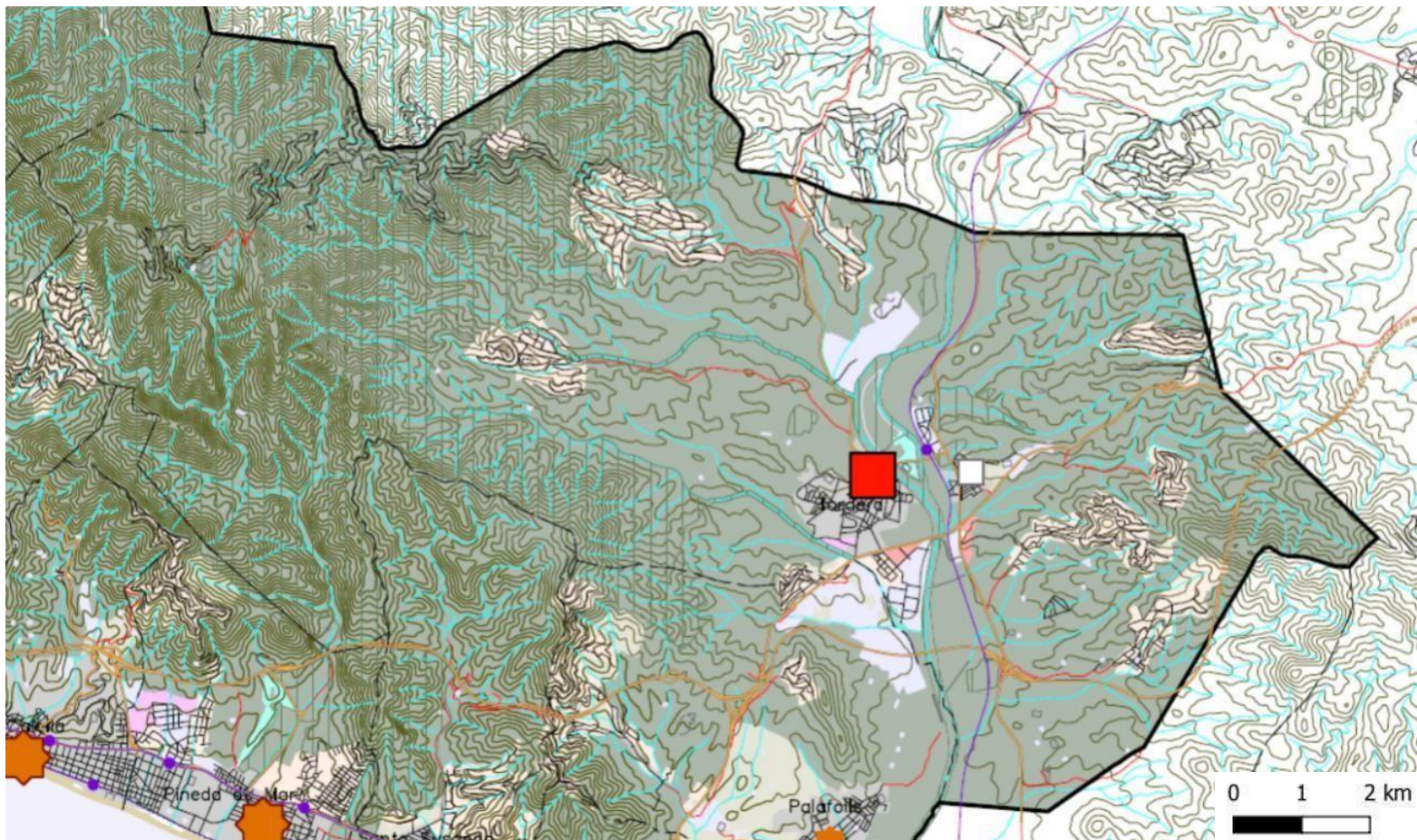
PLANEJAMENT

- Zones verdes
- Equipaments

ESPAIS OBERTS - PROPOSTA






- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors
- Connectors amenaçats per continus urbans
- Corredors fluvials
- Límits municipals












MODEL TERRITORIAL

Centres de continus urbans metropolitans

-  Barcelona
-  Subcentres principals del continu urbà >100.000 hab.
-  Subcentres principals dels continus urbans intermunicipals
-  Subcentres del continu urbà 10.000 - 40.000 hab.
-  Subcentres del continu urbà <10.000 hab.

Nodalitats

-  Polaritats territorials de l'arc metropolità
-  Àrea de polaritat
-  Polaritat comarcal
-  Polaritat comarcal complementària
-  Polaritat municipal estructurant
-  Petit nucli urbà
-  Petit nucli rural



Diputació
Barcelona

Ajuntament de Tordera

Pla Local d'Habitatge 2021-2027


Plànol Sistema urbà. Estructura nodal del territori

Font: PTMB







INFORMACIÓ DE BASE

Tipologies de textts



-  Nuclis urbans i les seves extensions
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades residencials
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades industrials
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades terciàries
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'infraestructures
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'equipaments extensius
-  Amb capacitat de desenvolupament
-  Àrees especialitzades d'ús mixt
-  Amb capacitat de desenvolupament

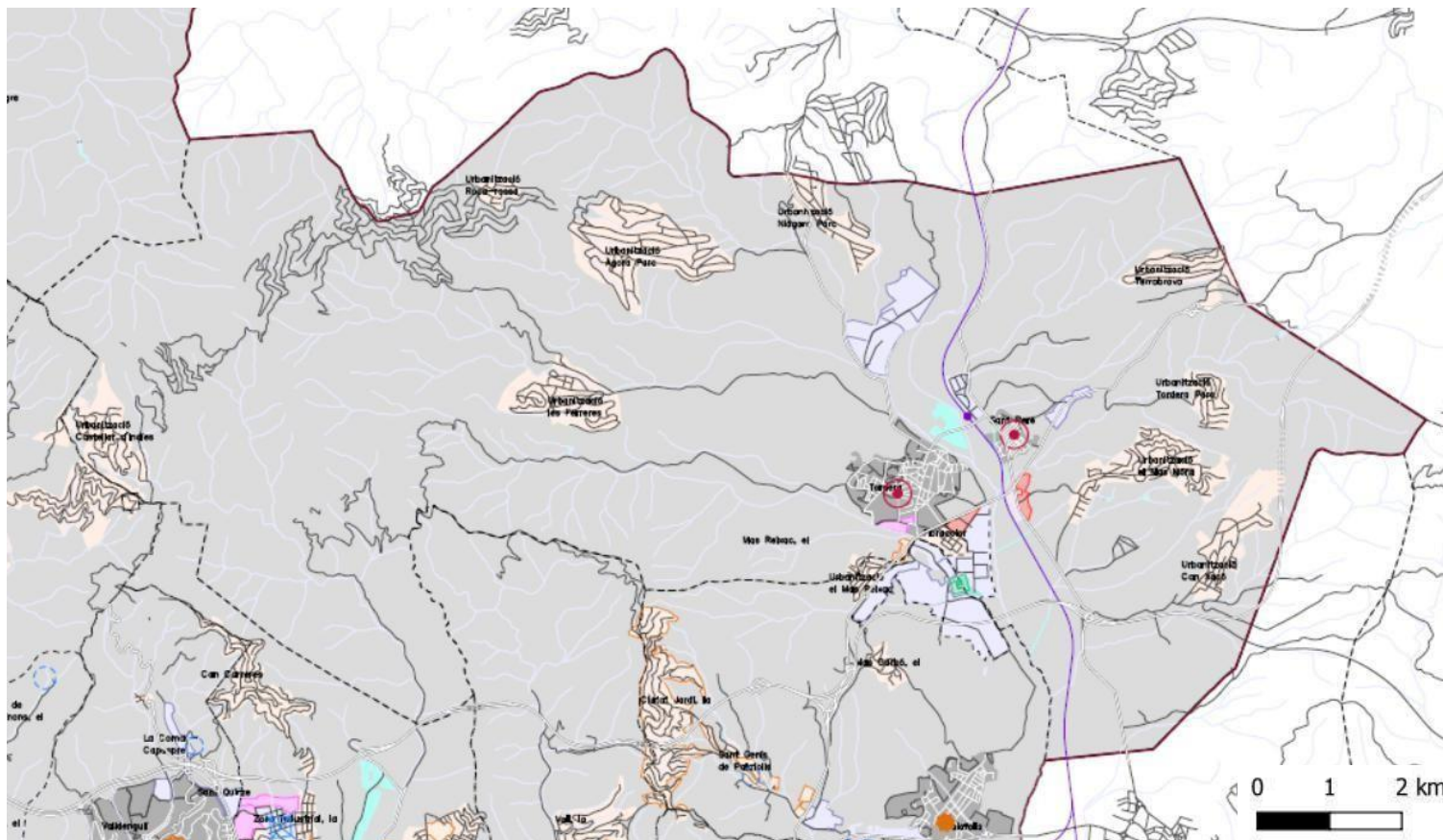
ESTRATÈGIES URBANES

Estratègies per nuclis urbans

-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Millora urbana i compleció
-  Manteniment del caràcter rural

Estratègies per àrees especialitzades

-  Reducció/extinció
-  Localització equipaments



Diputació
Barcelona

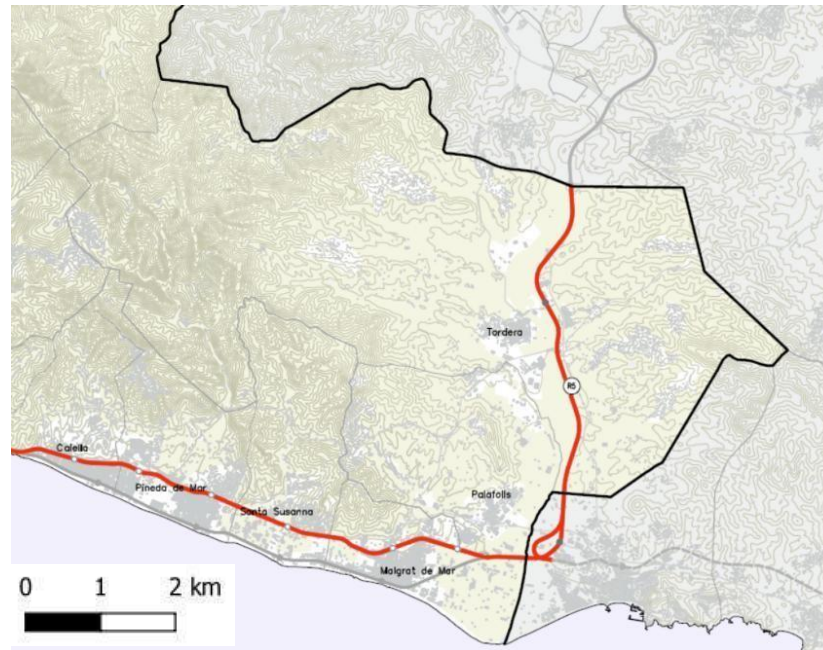
Ajuntament de Tordera

Pla Local d'Habitatge 2021-2027

Plànol Sistema urbà. Estratègies urbanes

Font: PTMB





TIPUS D'INFRAESTRUCTURA

-  Xarxa d'altres prestacions
-  Xarxa exclusiva per a mercaderies
-  Xarxa de Rodalies
-  Xarxa de Rodalies - Alternatives a estudiar
-  Xarxa d'FGC
-  Xarxa d'FGC - Alternatives a estudiar
-  Xarxa de tren-tramvia
-  Xarxa de Metro
-  Connexions de Tramvia o d'Autobús en plataforma reservada
-  Plataformes BUS-VAO
-  Xarxa ferroviària existent
-  Xarxa ferroviària en desús



CATEGORIES VIÀRIES

-  Autopistes i Autovies existents
-  Vies Estructurants Primàries
-  Vies Estructurants Suburbans Primàries
-  Vies Estructurants Secundàries
-  Vies Estructurants Suburbans Secundàries
-  Vies Integrades
-  Vies Integrades amb traçat per definir
-  Vies per a vehicles pesants





**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals**

Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/