

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

Doc. 8 MEMÒRIA SOCIAL

“DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL”

Abril de 2023



EQUIP REDACTOR DE LA MEMÒRIA SOCIAL

lavola
cosostenibilitat

Nacho Guilera - *Geògraf - Tècnic urbanista*

Àlex Suau - *Llicenciat en Ciències Ambientals*

Raül Estévez - *Geògraf*

1	INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL	7
1.1	OBJECTIU	7
1.2	LEGISLACIÓ APLICABLE	7
1.3	PLANEJAMENT VIGENT	7
1.4	METODOLOGIA DE TREBALL.....	7
2	ANÀLISI DE LES DADES SOCIOECONÒMIQUES DEL MUNICIPI	9
2.1	SITUACIÓ I CONTEXT	9
2.2	DETECCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS	9
2.2.1	PERFILS DE LA POBLACIÓ	9
2.2.2	DADES ECONÒMIQUES	15
2.2.3	PREUS DELS HABITATGES	16
2.2.4	PARC D'HABITATGES.....	17
3	DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES.....	22
3.1	NECESSITATS GLOBALES D'HABITATGE DEL MUNICIPI.....	22
3.1.1	ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA	22
3.1.2	COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECÍFICA	24
4	PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE	29
4.1	DETERMINACIÓ DE LES RESERVES DE SÒL.....	29
4.1.1	QUANTIFICACIÓ TOTAL D'HABITATGES	29
4.1.2	QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL	30
4.2	ATENCIÓ A LES NECESSITATS DETECTADES	31
4.3	JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES.....	31
5	AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	32
5.1	ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL	32
5.2	PROPOSTA DEL POUM EN MATÈRIA D'EQUIPAMENTS	33
6	AVALUACIÓ DE L'IMPACTE ESPACIAL I DE GÈNERE DEL POUM	34
7	CONCLUSIONS FINALS	35

1 INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL

1.1 OBJECTIU

La memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Viladrau és el document d'avaluació i justificació raonada de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge, relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

L'objectiu de la memòria social és, d'una banda, analitzar les característiques socioeconòmiques de la població per tal d'identificar les necessitats d'habitatge social actual i les previsions futures i quantificar-les. I, d'altra banda, també té per objectiu analitzar les necessitats d'equipaments comunitaris i l'impacte social i de gènere del Pla.

1.2 LEGISLACIÓ APLICABLE

Per a l'elaboració de la present memòria social caldrà tenir en consideració el marc legal vigent en matèria d'habitatge i urbanisme. Les normatives que s'han tingut en consideració són:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant LU) i Llei 3/2012, de 22 de febrer, per la qual es modifica aquest Text Refós.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant LDH).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU).
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009 – 2012
- Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge
- Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i la seva modificació DI 1/2020
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Igualment, també s'han tingut en consideració els diversos plans i estratègies publicats pels diferents departaments involucrats en la política d'habitatge de Catalunya. Aquests són:

- Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre de 2007.
- Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (núm.5241) en data 22 d'octubre de 2008
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, del Departament de Medi Ambient i Habitatge, de desembre del 2018.

En aquest sentit, el TRLU estableix en el seu article 59.1.h l'obligatorietat d'incorporar als plans d'ordenació urbanística municipal una *Memòria Social* que exposi i justifiqui les necessitats i els objectius en relació a la producció d'habitatge de protecció i altres formes d'habitatge assequible.

1.3 PLANEJAMENT VIGENT

El PTPCC inclou el municipi de Viladrau dins l'àmbit anomenat "Guilleries i Collsacabra", per al qual es preveu una preservació de les estructures urbanes, tot facilitant la recuperació de la demografia. Per al cas de Viladrau, es proposa una estratègia de **creixement moderat**, és a dir, proporcionat a la seva realitat física com a àrea urbana. El PTPCC proposa la formulació d'un pla estratègic que defineixi els punts forts i febles per a tots els municipis de l'àmbit per tal de desenvolupar-hi projectes de dinamització econòmica. S'apunta que els plans municipals hauran d'incorporar les *Recomanacions específiques per protegir i potenciar els petits nuclis*.

El *Pla Territorial sectorial d'habitatge* inclou al municipi de Viladrau en la zona de tipus rural de les Guilleries – Collsacabra.

1.4 METODOLOGIA DE TREBALL

El plantejament metodològic adoptat per l'elaboració de la present memòria social es fonamenta en un estudi i anàlisi de la informació estadística a nivell demogràfic (evolució de la població, piràmide d'edats, processos migratoris, ...), econòmic (sectors d'activitat econòmica i productiva, mercat de treball, atur, ...) i d'habitatge

(tipologies d'habitatge, necessitat d'habitatge, ...) de Viladrau, amb l'objectiu de disposar de la informació prèvia que permeti valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit al municipi i a altres tipus d'habitatge assequible que tenen els diferents col·lectius d'atenció específica existents al municipi.

2 ANÀLISI DE LES DADES SOCIOECONÒMIQUES DEL MUNICIPI

2.1 SITUACIÓ I CONTEXT

Viladrau és un municipi que forma part de la Mancomunitat Intermunicipal de les Guilleries, juntament amb Espinelves, Osor, Sant Hilari Sacalm de la comarca d'Osona, a la serralada Pre-litoral i la serralada Transversal i entre la depressió de la Selva i la Plana de Vic. Concretament Viladrau pertany a la comarca d'Osona, si bé depèn administrativament de la província de Girona.

El terme comprèn, a més del nucli de Viladrau, els veïnats de les Casiques, les Corts, les Índies, les Paitides (aquest darrer, situat entre les masies del Martí i del Pujolar), la urbanització anomenada les Guilleries, i diverses masies esparses. A més a més, cal afegir el conjunt de les Corts, el qual no és considerat com a veïnat en el POUM de Viladrau, per bé que si que ho era a les Normes Subsidiàries de Planejament. En conjunt, suposen 50'73 km², amb una població total de 1.043 habitants a gener de 2017, comptant doncs amb una densitat de població de 20,30 hab/km².

Geogràficament, bona part de Viladrau forma part del massís del Montseny, quedant a la part nord-oest del parc natural i arribant gairebé a enllaçar amb l'espai natural de Les Guilleries. El relleu dominant és de pendent elevats, determinats pels diversos turons o muntanyes que rodegen el nucli principal del poble. El punt més elevat del municipi és el pic del Matagalls, cim emblemàtic del Montseny, i la seva altitud mitjana és de 821m.

En ser un poble proper a la C-25, se'l pot considerar ben connectat a la xarxa de carreteres catalanes, tot i que en sortir de la C-25, l'accés al nucli del poble es realitza per carreteres locals. El nucli habitat important més proper és Vic, estant Viladrau a uns 45 minuts de Girona en cotxe i una hora i vint minuts de Barcelona.

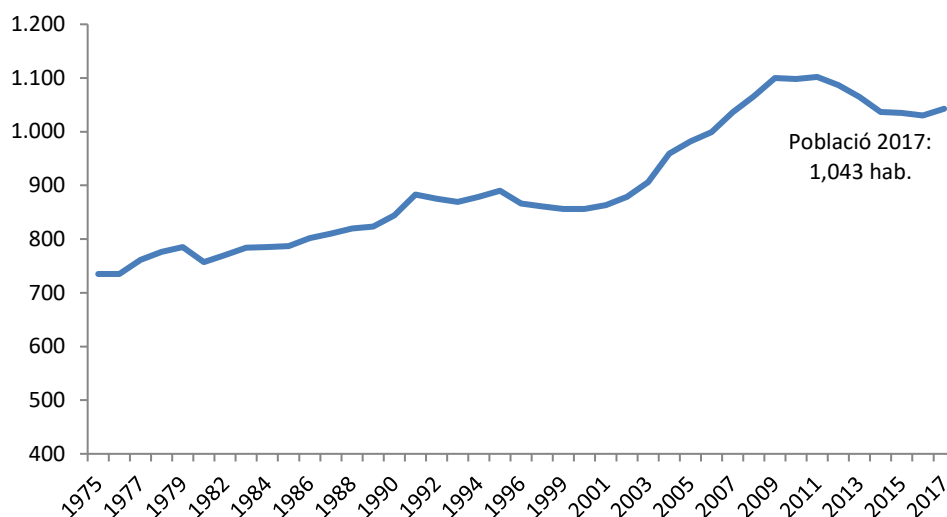
2.2 DETECCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS

La informació que es presenta a continuació s'ha obtingut mitjançant les dades dels padrons municipals i els principals instituts d'estadística del país, entre d'altres fonts d'informació i es tracta sobretot d'un anàlisi quantitatiu del municipi, dels seus habitants i de les principals variables socioeconòmiques.

2.2.1 PERFILS DE LA POBLACIÓ

La població de Viladrau va anar creixent de forma constant al llarg del S.XX, però és sobretot a inicis del XXI que es produeix una acceleració en el ritme de creixement. No obstant, anys després aquest ritme es va veure frenat arran de la crisi econòmica, arribant a fer que la població del municipi disminueixi lleugerament des de 2009 o, si més no, a establir-se. A data 1 de gener de 2017, al municipi de Viladrau hi havia un total de 1.043 habitants, segons dades del padró municipal, essent el primer any en que s'observa una recuperació de població des de l'any 2011.

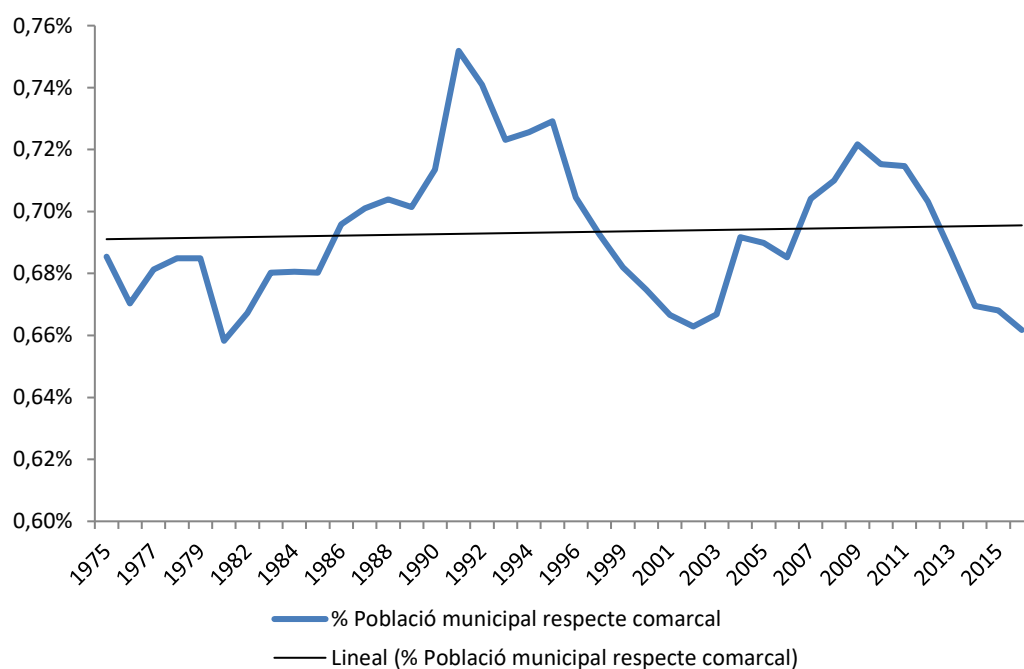
Figura 1 Evolució de la població de Viladrau, 1975-2017



Font: Idescat i padró municipal d'habitants, elaborat per lavola

El pes demogràfic del municipi de Viladrau dins la comarca d' Osona és força baix, doncs representa aproximadament un 0,7 % del total d'habitants. Aquest percentatge ha variat al llarg de les últimes dècades, tot i que en cap cas ha arribat a superar l'1 % del pes demogràfic a la comarca.

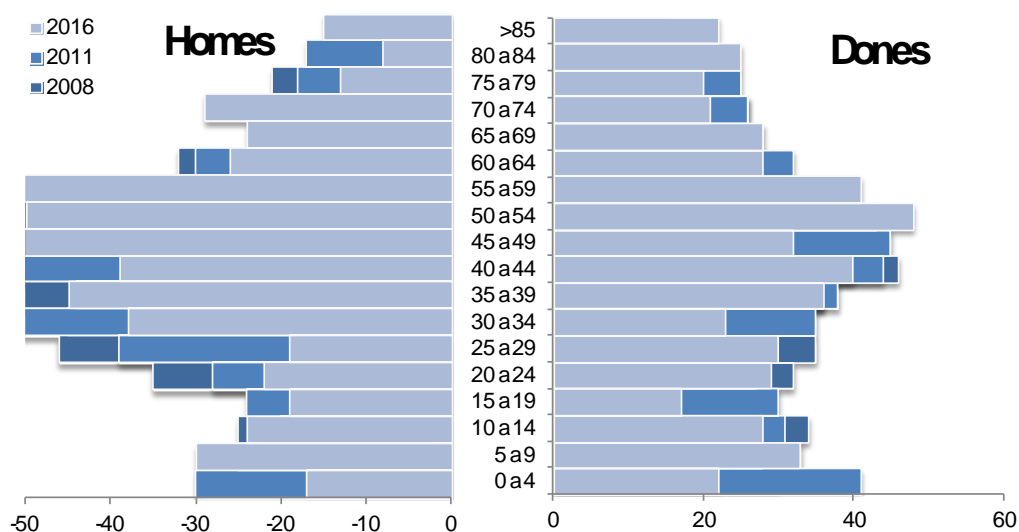
Figura 2. Percentatge de la població de Viladrau respecte el total comarcal, 1975-2016



Font: Idescat i Padró municipal, elaborat per lavola

Internament, la població de Viladrau presenta una evolució i estructura de la població similar a molts municipis catalans i de territoris desenvolupats: envelliment de la població, increment de la població en edat de treballar ("baby-boom" dels anys 70 i arribada de població d'origen estranger) acompanyat d'un repunt de la població més jove.

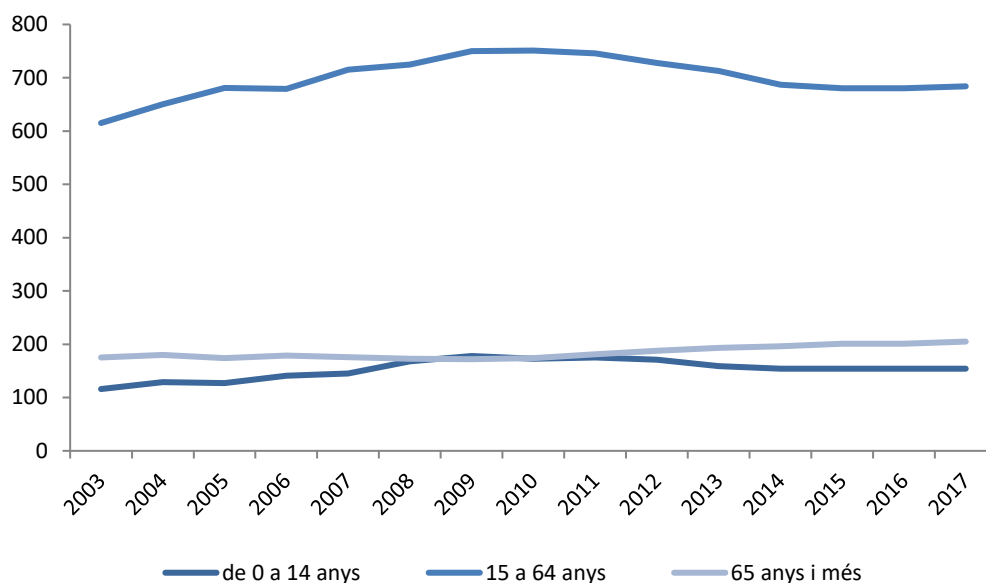
Figura 3. Estructura de la població per gènere i edats (2008-2017)



Font: Idescat i Padró municipal, elaborat per lavola

L'estudi de l'evolució de la població en el darrer decenni mostra la igualtat entre la població de més edat (majors de 65 anys) i de la població més jove (de 0 a 14 anys) amb una tendència de creixement o decreixement en qualsevol cas força estancada, tal com es pot comprovar a la gràfica següent. Els moviments en aquest sentit són quasi inapreciables en el temps, especialment pel grup d'edat de 65 anys i més. El cas del grup d'edat de 15-64 anys mostra un lleuger creixement seguit d'un decreixement, i en certa manera respon a l'evolució força similar que presenta el grup d'edat més jove (0-14 anys). La piràmide d'edat mostra com en els propers anys el pes del grup de més de 65 anys pot esdevenir un grup molt rellevant al municipi, element que pot tenir incidència en el perfil i necessitats socials del municipi.

Figura 4. Evolució de la població per grans grups d'edat a Viladrau, 2000-2017



Idescat i Padró municipal, elaborat per lavola

Font:

Taula 1. Indicadors demogràfics d'envelliment i dependència a Viladrau, 2008-2017

	índex envelliment ¹	índex sobreenvelliment ²	índex de dependència juvenil ³	índex de dependència senil ⁴	índex de dependència global ⁵
2008	103,0 %	14,5 %	23,2 %	23,9 %	47,0 %
2011	103,4 %	16,0 %	23,5 %	24,3 %	47,7 %
2015	130,5 %	17,4 %	22,6 %	29,6 %	52,2 %
2017	133,1 %	18,0 %	22,5 %	30,0 %	52,5 %

Font: Idescat i Padró municipal, elaborat per lavola

El descens en el nombre d'individus del grup de població en edat laboral, tal i com ha passat a Viladrau (veure figures 3 i 4) a partir de l'any 2007 implica una reducció en la força laboral i un increment gradual de la població depenent d'aquest grup: els joves (<15 anys), la gent en edat de jubilació (>65 anys) i la gent gran (>85 anys).

En aquest sentit, és especialment rellevant el fort augment de l'índex d'envelliment a Viladrau, incrementant-se quasi un 30 % en 7 anys. Això afecta de retruc a l'índex de dependència senil, que creix més d'un 6 % en el mateix període.

Quant al percentatge de població d'origen estranger, aquest es situa actualment entorn al 7,7 % del total de la població, essent la població provinent d'Estats membres de la UE el grup més important (4 % del total de la població al municipi), seguit de la població africana (3 %).

¹ Índex d'envelliment: quocient entre la població major de 64 anys i la població de 0 a 14 anys

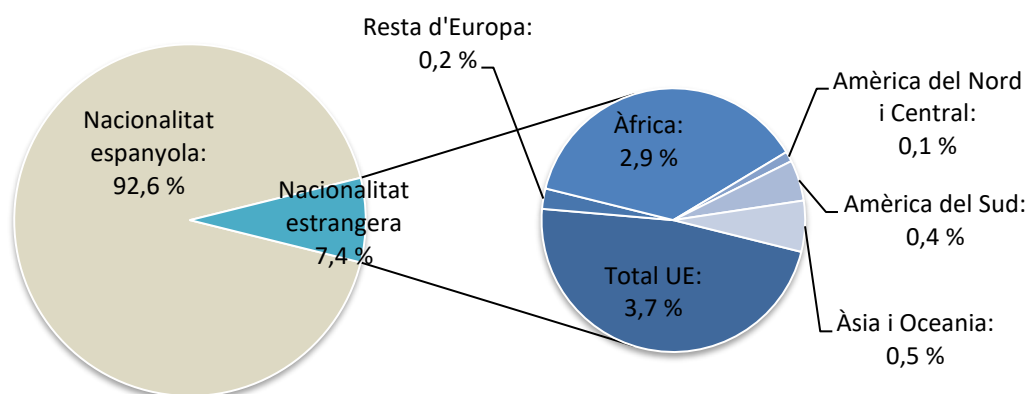
² Índex de sobreenvelliment: quocient entre la població de 85 i més anys i la població de més de 65 anys

³ Índex de dependència juvenil: quocient entre la població menor de 15 anys i la població entre 15 i 64 anys

⁴ Índex de dependència senil: quocient entre la població major de 64 anys i la població entre 15 i 64 anys

⁵ Índex de dependència global: quocient entre la població menor de 15 anys i major de 64 anys respecte la població entre 15 i 64 anys

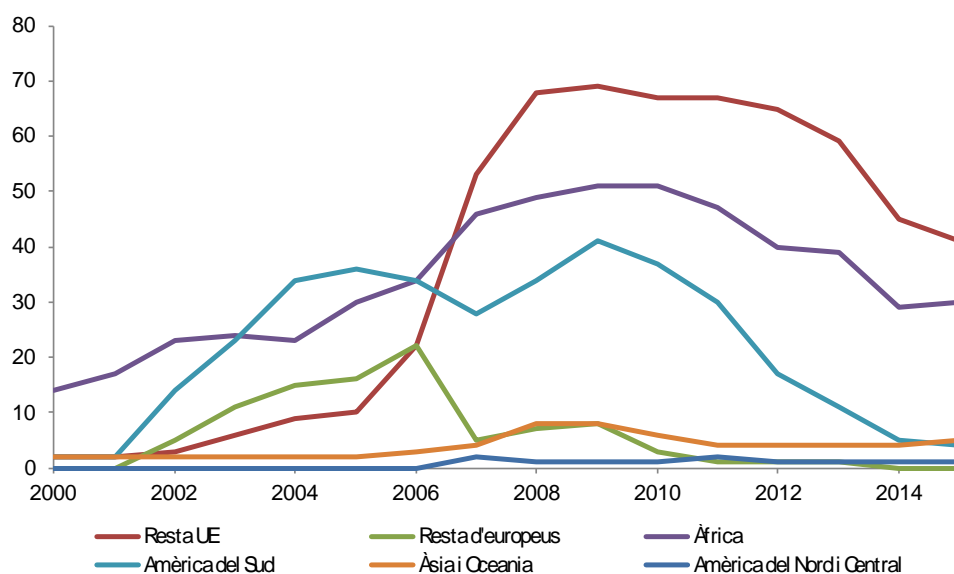
Figura 5. Origen de la població a Viladrau, 2015



Font: Idescat, elaborat per lavola

Evolutivament, s'observa com en els darrers anys la població provinent de països de la resta de la UE ha estat el grup més nombrós entre la població d'origen estranger, seguit de la població provinent de l'Àfrica i de l'Amèrica del Sud. Aquests tres són els grups més importants i presenten, alhora, la mateixa evolució: un fort augment previ a la crisi econòmica, seguit d'un decreixement continu des de 2008 fins a dia d'avui, tot i que en major o menor nombre, la tendència és pràcticament paral·lela.

Figura 6. Evolució de la població d'origen estranger per continent d'origen a Viladrau, 2000-2015



Font: Idescat, elaborat per Lavola

2.2.1.1 PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA

Per a l'anàlisi de les projeccions demogràfiques s'ha realitzat una anàlisi des de l'equip redactor tenint en compte l'evolució de la població en els darrers 30 anys que indiquen que en tots els casos es produirà una creixement de la població. Aquest període de temps es considera que inclou diferents fluctuacions derivades de diferents períodes de recessió i de creixement, i per tant esdevé una mitjana d'aquests períodes. Tenint en compte les característiques del municipi resulta interessant l'anàlisi que s'ha fet incorporant la població flotant (el que s'anomena col·loquialment segones residències, però que podem anomenar població no resident), en tant que té un pes molt important en la configuració demogràfica del municipi. El període de vigència del POUM s'estableix en un termini de 18 anys: 2022-

2040. Es parteix de la data d'inici el 2018, any en que es preveia que estigués aprovat el POUM, si bé considerant que a data 4 d'abril de 2023 la població resident és de 1.151 persones empadronades. De forma que es considera que a la previsible data d'entrada en vigor del POUM la població de 1a residència serà de 1.151 habitants.

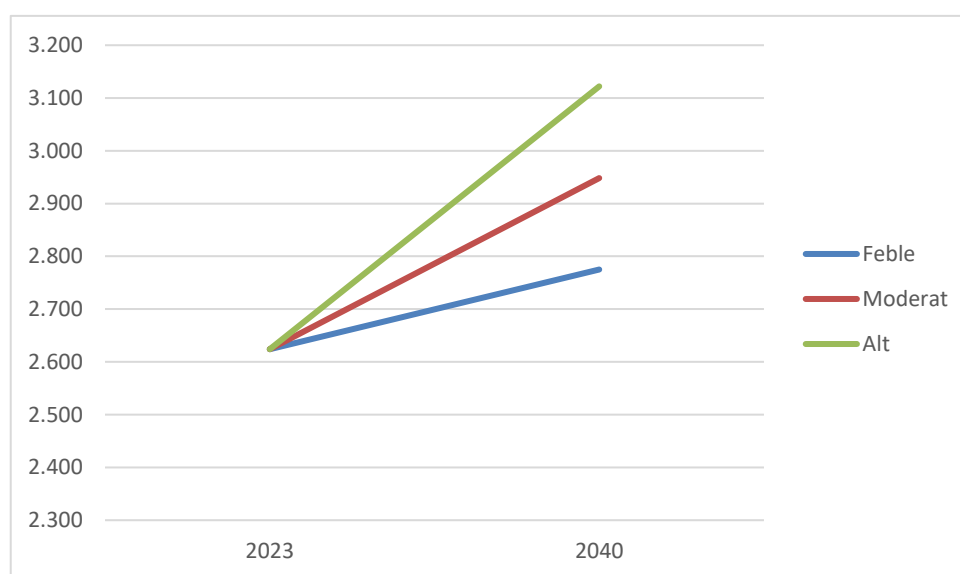
En resum, aquestes hipòtesis impliquen els següents creixements:

Taula 2. Estimacions de població de la proposta d'avanç del POUM

TIPUS DE CREIXEMENT	POBLACIÓ EMPADRONADA			POBLACIÓ NO RESIDENT	
	2018	2023	2040	2018	2040
Feble	1.080	1.151	1.202	1.473	1.573
Moderat	1.080	1.151	1.280	1.473	1.668
Alt	1.080	1.151	1.355	1.473	1.767

Font: Equip redactor

Figura 7. Evolució prevista de la població empadronada de Viladrau



Font: Equip redactor

Aquestes dades esdevenen la base per a la determinació del número d'habitatges nous que serien necessaris al municipi per absorbir aquests creixements. Aquesta necessitat, tenint en compte tant els habitatges principals com els destinats a població no resident es fixa en una forquilla entre 61 i 179 habitatges. Aquest número cobriria estrictament la demanda prevista, si bé en el mateix document es justifica la necessitat de tenir en compte les dinàmiques del mercat immobiliari impliquen que calgui preveure reserves lleugerament superiors a la demanda estricta.

Cal tenir en compte que en la mateixa anàlisi es realitza un estudi detallat del grau de desenvolupament dels àmbits de gestió, els sectors de sòl urbanitzable, els plans especials i el sòl urbà no sectoritzat ni inclòs en àmbits de gestió previstos en les Normes Subsidiàries, el qual, en resum, presenta els següents resultats:

Taula 3. Habitatges previstos i construïts en els diferents àmbits urbans i urbanitzables previstos per les NN.SS

ÀMBIT	HABITATGES PREVISTOS	HABITATGES CONSTRUÏTS	%
Àmbits de Gestió	338	105	31,07 %
Sectors de sòl urbanitzable	272	11	4,04 %
Plans Especials	119	78	65,55 %
Sòl urbà no sectoritzat ni inclòs en àmbits de gestió	919	738	80,30 %

Font: Equip redactor

Per tant, tal com es desprèn d'aquestes dades existeix encara un potencial de desenvolupament residencial al municipi a partir dels àmbits i sectors no desenvolupats, o desenvolupats però no executats.

A banda d'aquestes dades elaborades de forma concreta pel municipi de Viladrau, pel que fa a l'anàlisi a partir del que es desprèn de les dades de projeccions que a nivell comarcal realitza l'IDESCAT plantejarien tres models de creixement diferenciats, un baix on es produiria un descens de població a horitzó 2026, un d'entremig on l'evolució de la població seria amb una tendència a l'estabilització en els valors actuals, i un d'alt on es preveuria un creixement moderat de la població. Aquest càlcul es basa en l'evolució que s'estima que tindrà la comarca d'Osona fins al 2026. L'IDESCAT projecta tres escenaris distints en base a la població de l'any 2013 a nivell comarcal. Cadascun dels escenaris (baix, mitjà i alt) contempla una evolució diferent basant-se en el creixement natural i el creixement migratori de la població de la comarca, obtenint així un saldo de població anual.

A partir dels valors absoluts projectats per cada any s'obté la variació (increment o disminució) de la població interanual i es calcula el percentatge de variació interanual en base a aquests valors. Com es coneix la població del 2013 per al municipi de Viladrau, es pot aplicar aquest percentatge de variació interanual per tal de projectar de forma estimada l'evolució que tindrà la població del municipi d'aquí a l'any 2026 sota els tres escenaris que es contemplen per a la comarca. Amb això, segons les dades de l'IDESCAT la població al 2026 en un escenari baix estaria al voltant dels 1.000 habitants, en un escenari mitjà sobre els 1.060 i en un escenari alt sobre els 1.130.

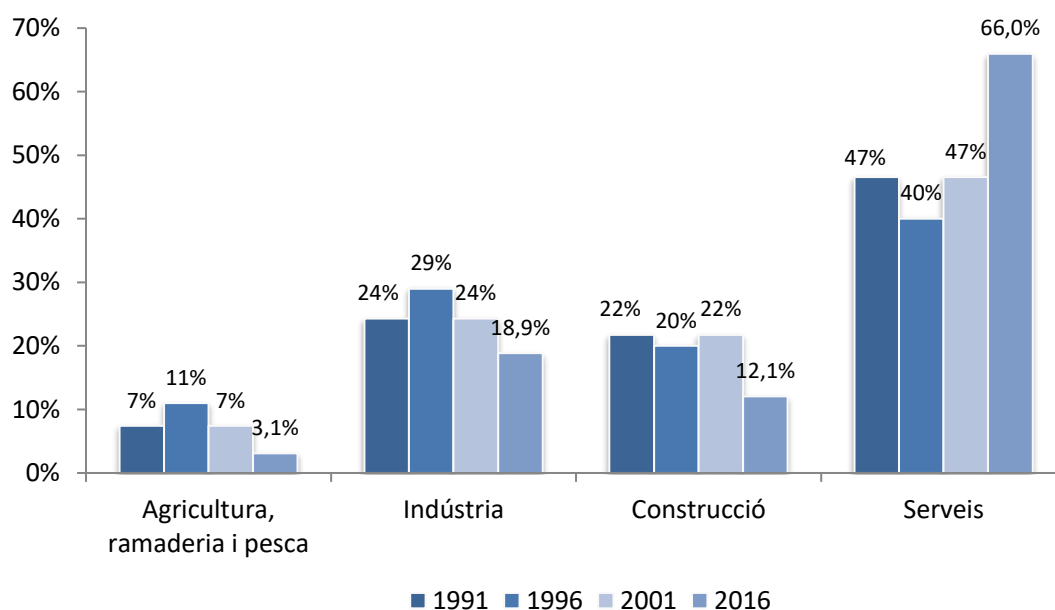
Tenint en compte les característiques demogràfiques del municipi, i les seves particularitats es considera adequat tenir en compte les previsions realitzades de forma concreta pel POUM, tenint present les incerteses que cal tenir en compte a l'hora de realitzar aquestes anàlisis.

2.2.2 DADES ECONÒMIQUES

Com es pot observar en la següent gràfica, en els darrers anys s'ha produït a Viladrau un descens de la població ocupada en el sector primari i l'industrial, acompanyat d'un creixement en el sector serveis, mentre que el sector de la construcció s'ha mantingut força estable. El sector serveis es reafirma, sense dubte, com el sector econòmic més important del municipi. Cal tenir en compte que la prestació de serveis socioturístics esdevé un sector cada cop més present al municipi, i per tant, s'estima que serà un sector econòmic amb un pes cada cop major al terme municipal.

Tot i que les fonts de dades són diferents, en tant que fins al 2001 es disposa de dades dels cens, mentre que la del 2016 prové del número d'afiliacions a la seguretat social, les dades d'evolució mostren com el sector serveis s'ha consolidat com el més rellevant al municipi, amb un fort descens de la població ocupada en el sector de la construcció i en menor grau, però també rellevant, en els sectors industrials i primari.

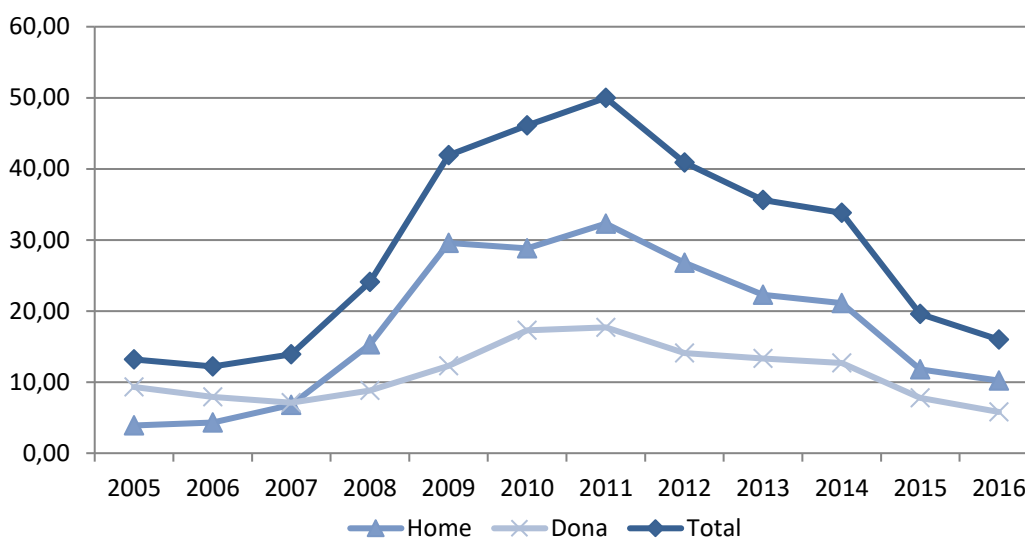
Figura 8. Població ocupada per grans sectors d'activitat a Viladrau, 1991-2016



Font: Idescat, elaborat per lavola

La informació estadística disponible no ens permet conèixer la taxa d'atur⁶ al municipi i, per tant, comparar-la amb altres municipis o entitats territorials superiors. Actualment, només podem conèixer el nombre mitjà de persones en situació d'atur i que es presenta a continuació.

Figura 9. Evolució del percentatge de població per gènere en situació d'atur a Viladrau, 2005-2016



Font: Idescat, elaborat per Lavola

En el cas de Viladrau, coincidint amb el fort augment de l'atur que va tenir lloc a partir de l'any 2007, es va produir un canvi en la distribució per gènere, passant a ser els homes per sobre de les dones els més afectats per la situació d'atur. De fet, la diferència per gènere en aquest percentatge al municipi de Viladrau és força destacable. Tant és així, que el nombre de dones en situació d'atur és, any rere any, inferior al dels homes, especialment durant el període central de la crisi econòmica on, la diferència, arriba a ser de més d'un 10 % entre un i altre gènere. La tendència general dels últims anys, però, és a la reducció d'aquesta diferència alhora que ambdós percentatges apunten a valors més baixos.

En global, el fort creixement de l'atur concentrat als anys 2007-2011 va elevar el nombre d'aturats, passant de situar-se al voltant del 10 % a créixer fins just el 50 % en tant sols mitja dècada. Després del 2011, la tendència és clarament a la reducció del percentatge d'atur al municipi a un ritme notable, similar a l'augment experimentat els primers anys de la crisi.

2.2.3 PREUS DELS HABITATGES

Segons els estudis elaborats per la Secretaria d'Habitatge del Departament de Territori i Sostenibilitat, no es disposa d'informació del preu del mercat de l'habitatge d'obra nova a Viladrau. En aquest sentit, es prenen com a referència el municipi proper de Taradell, pel qual es disposa de la dada de 2010. Tenint en compte que el mercat immobiliari ha sofert canvis en aquests darrers anys, s'aplica la variació que hi ha hagut pels habitatges a nivell català (àmbit no metropolità), en tant que no es disposa de dades desagregades a nivell municipal des de l'any 2014. Així, el preu per m² al 2010 es situava entorn els 1.850 €, tenint en compte les variacions d'aquests darrers anys (al voltant d'un 25 % menys), es podria fixar un preu orientatiu per habitatges de nova construcció d'uns 1.390 €/m².

S'ha realitzat també una cerca del preu de l'habitatge d'obra vella, el més nombrós a Viladrau. Tot i la oscil·lació dels preus segons els diferents tipus d'habitatges consultats, es pot situar el preu del m² al voltant dels 1.425 €/m² per als pisos al nucli habitat, i a l'entorn dels 1.518 €/m², per a les cases ubicades fora d'aquest. Les variacions del preu són importants, tant en el preu per metre quadrat, com en el preu final, segons les diferents tipologies dels habitatges, i dels metres de jardí que tinguin les parcel·les. Convé assenyalar també que bona part dels habitatges a la venda a Viladrau són cases grans, de cost elevat (més de 250.000 €).

⁶ Pel càlcul de la taxa d'atur és necessari conèixer la població activa, però aquesta informació només es publica cada 10 anys.

La informació estadística no permet conèixer els preus del mercat de l'habitatge de segona mà, ja que tampoc es coneixen publicacions a nivell comarcal per poder fer una aproximació. En canvi però, sí que es coneix l'evolució del mercat de lloguer al municipi de Viladrau i a la comarca d'Osona, que es presenta a la taula següent juntament amb la mitjana catalana.

Taula 4. Evolució del mercat de lloguer d' Osona i de Catalunya, 2014-2015

	nombre de contractes		var %	lloguer mitjà contractual (€/mes)		var %
	2014	2015	14-15	2014	2015	14-15
Viladrau	10	10	+0,00	-	443,00	-
Osona	2.984	3.094	+0,04	399,92	406,25	+0,02
Catalunya	149.733	141.767	-5,70	539,54	557,50	+3,20

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, elaborat per lavola

D'altra banda, s'observen dues tendències diferenciades pel que fa al nombre de contractes de lloguer entre el municipi d'estudi i la comarca en què s'inscriu, i el context general de Catalunya. Si bé a Catalunya es redueix un 5,7 % el nombre de contractes signats entre el 2014 i el 2015, a Viladrau i Osona es manté constant o augmenta molt lleugerament. El nombre de contractes de lloguer a Viladrau és de 10, tant pel 2014 com pel 2015.

No obstant això, el preu de lloguer mitjà al municipi de Viladrau és superior al de la comarca en què s'inscriu, tot i que en ambdós casos aquest valor es situa força per sota del valor mitjà pel conjunt del territori català, xifrat el 2015 en 557,5 € mensuals. Les dades mostren que, tant per l'àmbit concret com per Catalunya en general, augmenta el valor de lloguer encara que d'una forma més laxa pel cas d'Osona que no pas pel conjunt de Catalunya.

2.2.4 PARC D'HABITATGES

Per a poder fer una diagnosi del parc d'habitatges al municipi de Viladrau, s'utilitza la informació obtinguda a partir de la informació continguda en la documentació del POUM de Viladrau.

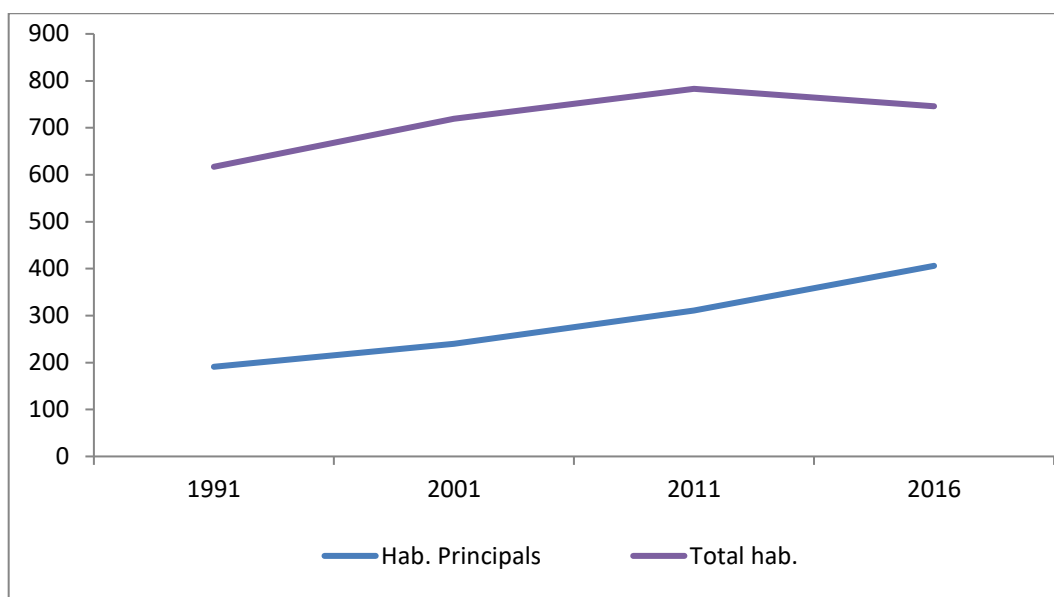
Segons aquesta font d'informació, el 41 % dels habitatges són principals mentre que el 59 % són habitatges secundaris o destinats a població no resident. Aquestes dades no analitzen el parc d'habitatge buits o vacants.

En aquest sentit existeix una divergència entre les dades provinents del cens del 2011 i les dades analitzades per l'equip redactor del POUM, especialment pel que fa a la determinació d'habitatges secundaris. Aquest fet deriva que la metodologia del cens assimilava molts habitatges per a població no resident a habitatges vacants, fet que l'anàlisi més detallat realitzat a nivell municipal ha permès afinar.

La gràfica que es presenta a continuació mostra l'augment del nombre d'habitatges principals al municipi (passant dels 191 l'any 1981 fins als 423 l'any 2016). Cal destacar l'augment del número d'habitatges secundaris, que esdevé el tipus d'habitatge més rellevant al municipi, si bé les dades disponibles a nivell d'estadística derivada del cens del 2011 i les dades disponibles a nivell municipal no permeten fer una anàlisi comparativa de la seva evolució, si bé s'estima que ha anat a l'alça de forma constant.

Molt probablement, el nombre d'habitatges secundaris o destinats a població no resident s'ha reduït degut a la crisi econòmica. Per contra, l'evolució del nombre d'habitatges principals des de 1981 és gradual, traduint-se en una recta amb tendència al creixement de forma sostinguda. Aquestes dades exclouen els habitatges que en la informació censal s'associen a vacants, ja que no s'incorpora aquesta dada en tant que no es considera una dada prou robusta com per a ser considerada en aquesta anàlisi.

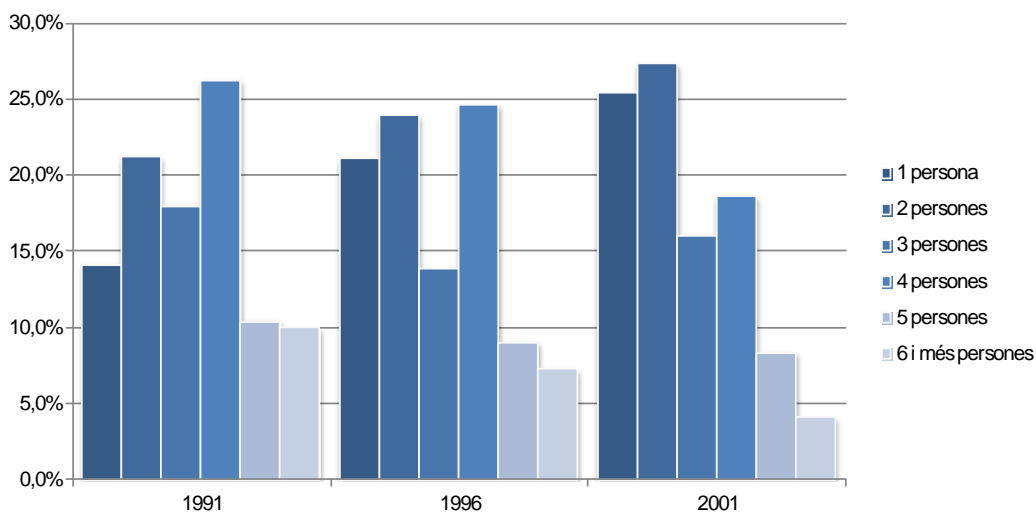
Figura 10. Habitatges segons règim d'utilització a Viladrau, 1991-2016



Font: Idescat, elaborat per Lavola

En referència al número de persones per llar, les dades més recents són del 2001, i per tant no vàlides per a aquesta anàlisi. Tot i que no es disposen de dades pel municipi corresponents al 2011, les dades totals de la comarca d'Osona fan pensar que s'ha produït una tendència de reducció de la grandària de les llars pel que fa al número de persones, tendència que ja es venia produint al municipi en les darreres dècades (veure gràfica següent). Les dades de que es disposa a partir de l'anàlisi realitzada pel POUM mostren una ocupació mitjana en habitatges principals a l'entorn de les 2,5 persones per habitatge.

Figura 11. Llars segons persones (grandària de la llar), 1991-2001



Font: Idescat, elaborat per Lavola

A continuació es mostren les taules construïdes per l'anàlisi prèvia del parc d'habitatge realitzat en el marc del POUM, que permeten disposar de dades concretes d'habitatges existents i del pes de la població que té el municipi de Viladrau com a punt principal de residència així com visualitzar l'important pes de la població no resident:

DISTRIBUCIÓ D'HABITATGES, POBLACIÓ RESIDENT I POTENCIALS DEL POUM DE VILADRAU									
ÀMBITS	HABITATGES					POBLACIÓ			
	EXISTENTS	1a RES.	2a RES.	PENDENTS	POTENCIAL	1a RES.	2a RES.	PENDENT	POTENCIAL
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URB.	51	17	34	170	221	34	85	425	544
PLANS DE MILLORA URBANA	0	0	0	53	53	0	0	133	133
SUBTOTAL	51	17	34	223	274	34	85	558	677
ALTRES ÀMBITS URBANS DEL NUCLI:									
A	27	2	25	8	35	5	63	20	88
B	8	4	4	2	10	16	10	5	31
C	11	4	7	3	14	10	18	8	36
D	54	31	23	15	69	84	58	38	180
E	26	6	20	4	30	18	50	10	78
F	32	13	19	2	34	31	48	5	84
G	27	9	18	4	31	25	45	10	80
H	30	13	17	3	33	16	30	8	54
I	77	28	49	4	81	71	123	10	204
J	48	24	24	1	49	61	60	3	124
K	208	83	125	12	220	257	321	30	608
L	23	16	7	1	24	46	18	3	67
M	47	20	27	4	51	55	68	10	133
N	17	5	12	0	17	16	30	0	46
O	26	9	17	11	37	20	43	28	91
P	17	3	14	6	23	13	35	15	63
Q	33	6	27	6	39	15	68	15	98
R	69	32	37	37	106	86	93	92	271
S	1	1	0	7	8	2	0	18	20
SUBTOTAL	781	309	472	130	911	847	1.181	328	2.356
LES GUILLERIES	94	53	41	116	210	160	101	290	551
TOTAL SÒL URBÀ	926	379	547	469	1.395	1.041	1.367	1.176	3.584
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	9	6	3	43	52	14	8	108	130
SÒL NO URBANITZABLE	80	48	32	0	80	96	80	0	176
TOTAL MUNICIPI	1.015	433	582	512	1.527	1.151	1.455	1.284	3.890

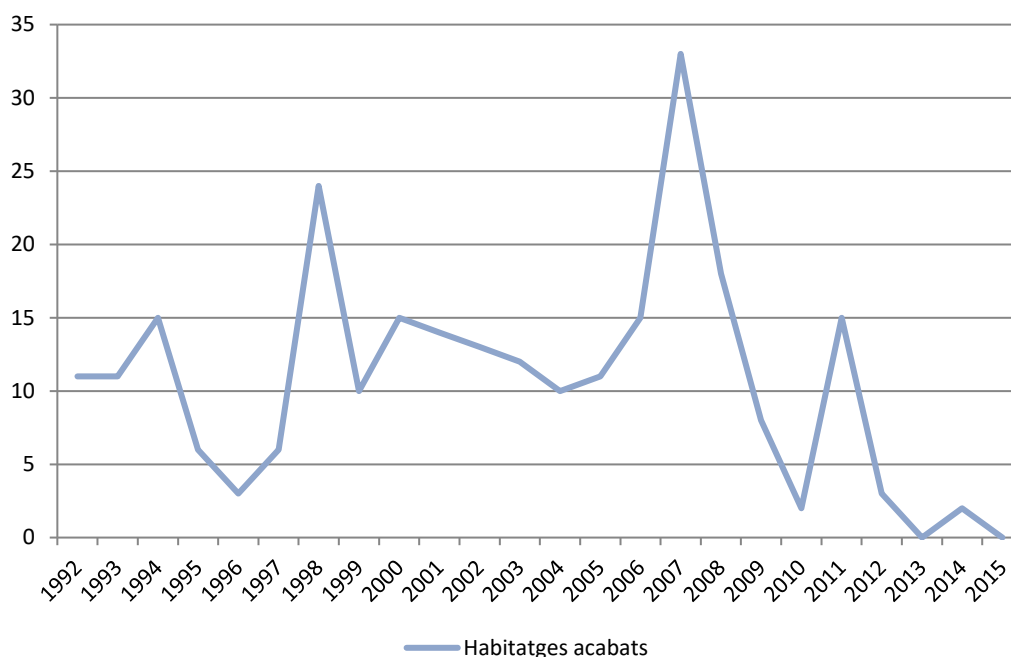
Font: Equip redactor

La següent gràfica mostra l'evolució de l'activitat constructiva a Viladrau mitjançant el nombre d'habitatges acabats pel període 1992-2015⁷. Aquesta informació no ens permet conèixer el nombre d'habitatges presents al municipi, però sí que permet fer-se una idea del fort creixement experimentat en la construcció durant el període immediatament previ a la crisi.

Així, es poden observar les diferents oscil·lacions, amb una primera punta a finals del segle passat, un ritme sostingut a principi de segle amb la punta de l'any 2008 i la posterior caiguda. L'efecte de la crisi econòmica i la quasi total paralització del sector de la construcció es veuen reflectits en el gràfic, on s'observa que el nombre d'habitatges iniciats és pràcticament nul i els pocs habitatges acabats aquests anys són els que es van iniciar just abans d'iniciar-se la crisi al sector.

⁷ Es considera un habitatge iniciat quan el projecte obté el visat del Col·legi d'aparelladors, mentre que es considera acabat quan l'habitatge obté la certificació final d'obra emesa també pel Col·legi d'aparelladors

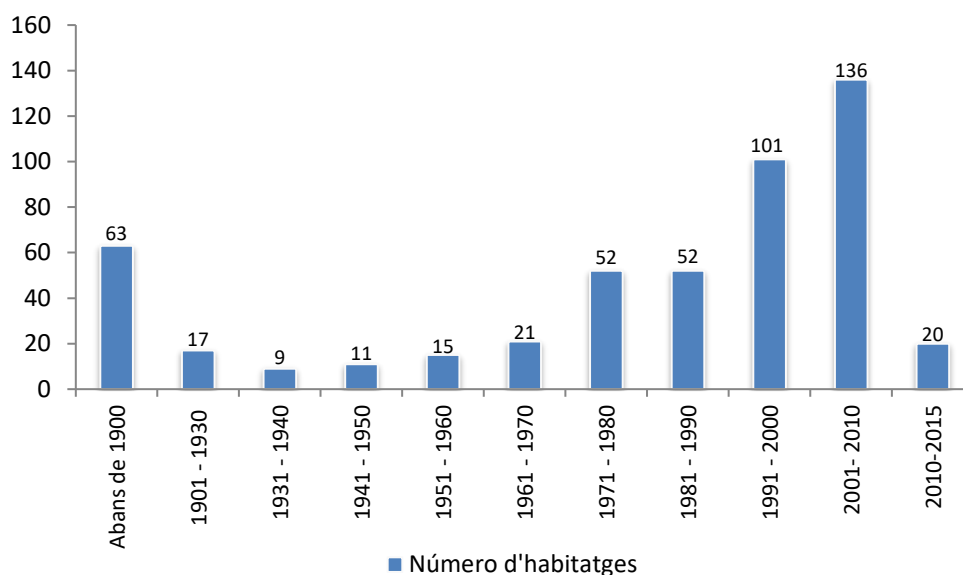
Figura 12. Evolució del nombre d'habitatges acabats a Viladrau, 1992-2015



Font: Idescat, elaborat per lavola

Pel que fa a l'antiguitat del parc d'habitatges del municipi, tal com es pot comprovar en la figura següent és un parc relativament modern, on una important quantitat d'edificis data de les dècades dels noranta i primera part d'aquest segle, si bé destaca la presència d'un parc considerable d'edificis molt antics, anteriors al 1900.

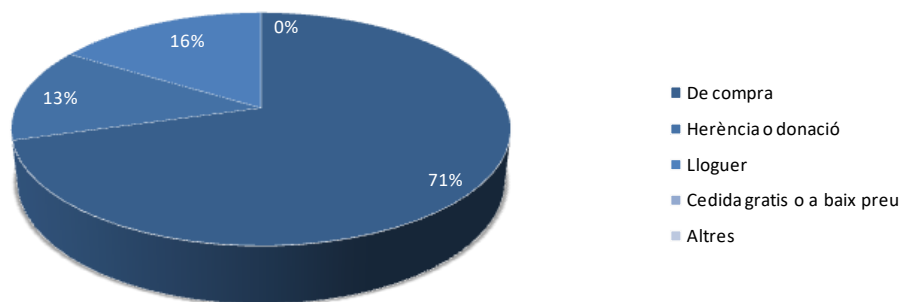
Figura 13. Habitatges segons l'època de construcció



Font: Idescat, elaborat per Lavola

En quant al règim de tinença, el municipi presenta una estructura similar a la mitjana catalana i comarcal, amb un predomini important del règim de propietat (que significa fins el 71 %) enfront del de lloguer. La opció de lloguer, al seu torn, representa el 16 % sobre el total d'habitatges del municipi. Per últim, l'herència, la cessió, i altres opcions són minoritàries.

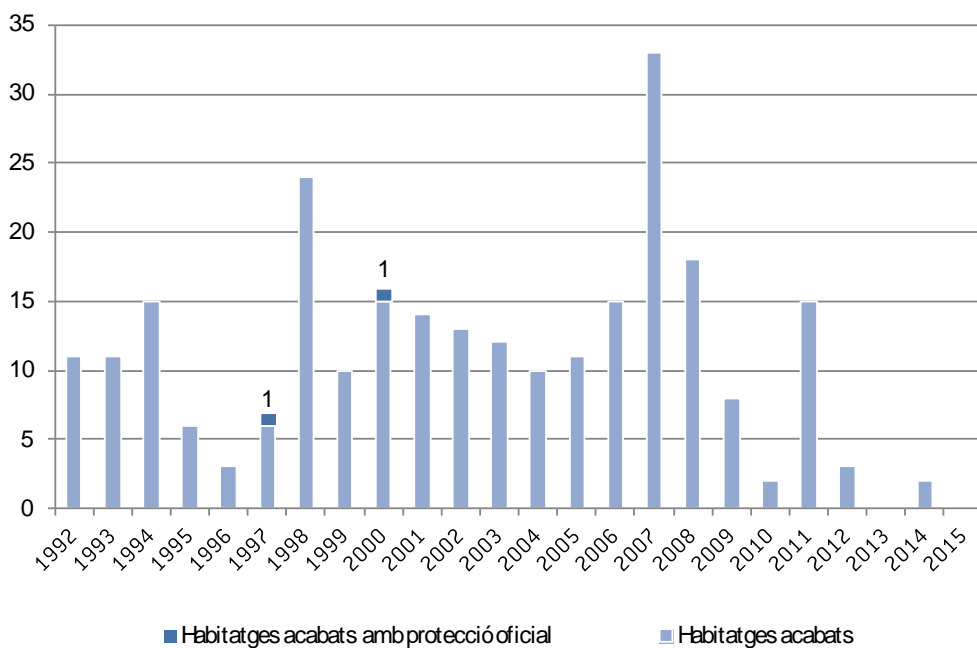
Figura 14. Habitatges segons el règim de tinença (2011)



Font: Idescat, elaborat per Lavola

La construcció d'habitatge protegit al municipi es concentra en dos anys concrets, ambdós localitzats al voltant del canvi de segle, en un període previ a l'època de crisi econòmica. El nombre d'habitatge protegit construït durant aquest període és de 2 habitatges.

Figura 15. Relació d'habitatges acabats al municipi de Viladrau i d'habitatges amb protecció oficial, 1992-2015



Font: Idescat, basat en: 1) 1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge i 2)

2010 - 2015: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Elaborat per lavola

3 DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES

3.1 NECESSITATS GLOBALES D'HABITATGE DEL MUNICIPI

3.1.1 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA

La quantificació de la demanda exclosa comporta analitzar les possibilitats dels diferents col·lectius a accedir al mercat lliure d'habitatge, determinant els segments socials que no hi poden accedir.

La manca d'informació, tant quantitativa com qualitativa, dificulta aquest anàlisi, especialment en àrees geogràfiques petites o amb característiques econòmiques i geogràfiques pròpies, com és el cas de Viladrau. Per aquest motiu, s'han diversificat les fonts d'informació per a l'elaboració de l'estudi de la demanda exclosa.

La informació que es presenta en l'apartat 3 d'aquesta memòria quantifica les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població tal i com estableix l'article 20 de la LDH i l'article 69 apartats 3, 4 i 5 del RLU.

Els càlculs estadístics realitzats mostren que **al voltant del 9,5 % de les famílies de Viladrau des d'ara i al llarg dels propers anys restarien excloses al parc d'habitatges lliure** i que, per tant, serien susceptibles de demanar ajuda a l'administració en matèria d'habitatge. Això no significa però que actualment el 9,5 % de les famílies del municipi no disposin d'habitatge sinó que, en les condicions a continuació descrites, la nova població que volgués establir-se al municipi, en al menys un 9,5 % dels casos, presentarien algun tipus de dificultat.

Ara bé, és important tenir en consideració que aquests resultats són estimacions ja que la manca d'informació estadística i de les fonts d'informació disponible dificulten aquesta tasca de càlcul i avaluació de les necessitats d'habitatge d'un municipi d'aquestes dimensions i amb unes característiques econòmiques i socials particulars.

3.1.1.1 CÀLCUL DEL PREU DE L'HABITATGE

Per tal de quantificar la necessitat d'habitatge s'ha utilitzat el preu de l'habitatge lliure amb més de cinc anys d'antiguitat al municipi de Viladrau, que es fixa en 1.447 €/m², segons les dades obtingudes per Lavola en un estudi del preu de compra actual. Cal remarcar que les dades d'habitatge de Viladrau són manifestament diferents de les dades de la província de Girona, d'on forma part, o de la resta de Catalunya, ja que a Viladrau hi ha més presència d'habitatges grans, amb amplis jardins que en els altres dos casos anteriors. L'estudi realitzat per Lavola, ha tingut en compte els habitatges actuals a la venda a Viladrau, de 200 metres quadrats, o menys, entenent que són aquests els que conformen la majoria del parc d'habitatges de Viladrau disponible per la majoria de famílies.

Taula 5. Preu de l'habitatge lliure amb més de cinc anys d'antiguitat

	PREU TOTAL MIG	PREU M2 CONSTRUÏT	SUPERFÍCIE ÚTIL
Província de Girona	124.210 €	1.461,3 €/m ²	85 m ²
Viladrau	182.986 €	1.447 €/m ²	100 m ²

Font: Secretaria d'Estat de l'Habitatge i Actuacions Urbanes del Ministeri de Foment (Girona) i Estudi propi per part de Lavola (Viladrau)

Segons aquesta informació doncs, considerant una superfície útil de 126 m² a un preu per m² construït de 1.447 €/m², serien necessaris un total de 144.470 € per a la compra de la llar. Tenint en compte que només es dona finançament fins a un 80 % del valor de l'habitatge, les famílies haurien de demanar, de mitjana, 115.576 € a les entitats financeres. Considerant que les condicions per aquesta hipoteca fossin de 30 anys a un tipus d'interès segons Euríbor -0,191⁸, amb una variació màxima del 0,5, obtindríem una quota mitjana mensual de 356 € (vegeu taula següent).

⁸ En el moment de redacció d'aquesta memòria l'euroibor estava situat en el -0,191; fet que si sumem el 0,5 obtenim un interès total del 0,309.

Taula 6. Estimació de la quota mitjana mensual per a la compra d'un habitatge a Viladrau

Diners a sol·licitar (80 %)	115.576 €
Anys de pagament d'hipoteca	30 anys
Tipus d'interès	-0,191
Quota mitjana mensual	356 €

Font: Elaboració pròpia

Generalment es recomana que es destini, com a màxim, un terç dels ingressos familiars pel pagament de la llar i que, en aquest cas concret (amb una quota mitjana de 356,00 €) suposaria que, les famílies, necessitarien uns **ingressos mínims anuals de 12.816 €**.

3.1.1.2 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS ELS SEUS INGRESSOS

Per a poder determinar la demanda exclosa és també necessari conèixer quins són els ingressos de la població de l'àmbit d'estudi ja que, a partir del llindar mínim d'ingressos a partir del qual no es pot tenir accés a l'habitatge en mercat lliure, podrem saber quin és el percentatge de població exclosa.

Al ser necessari poder quantificar quina és la quantitat de població que resta exclosa a l'accés al mercat lliure de l'habitatge, s'ha realitzat un càlcul a partir de la distribució de la població segons els seus ingressos (vegeu taula següent).

Taula 7. Distribució de la població segons nivell d'ingressos nets anuals de tots els membres de la llar, Comarques Centrals 2006

Nivell d'ingressos	Distribució de la població (en milers)	Distribució de la població (%)
Menys de 6.000 €	0	0 %
De 6.001 a 9.000 €	17,89	4,40 %
De 9.001 a 12.000 €	18,92	4,66 %
De 12.001 a 15.000 €	35,51	8,74 %
De 15.001 a 18.000 €	29,63	7,29 %
De 18.001 a 21.000 €	38,73	9,53 %
De 21.001 a 24.000 €	26,66	6,56 %
De 24.001 a 30.000 €	38,62	9,50 %
De 30.001 a 36.000 €	25,96	6,39 %
De 36.001 a 42.000 €	18,53	4,56 %
Més de 42.000 €	29,75	7,32 %
No consta	118,53	29,16 %
Total	406,41	100,00 %

Font: Idescat

Tal i com mostra aquesta taula i tenint en consideració que el llindar d'ingressos mínims establerts és d'uns **12.816 € anuals**, s'estima que al voltant del **11,6 %** de les famílies de Viladrau restaran excloses del mercat lliure d'habitatges.

El cens del 2017 estableix que a Osona la distribució de persones per llar és:

Taula 8. Distribució del nombre de persones per llar a Osona

	Llars amb 1 persona	Llars amb 2 persones	Llars amb 3 persones	Llars amb 4 persones	Llars amb 5 persones	Llars amb 6 persones	Llars amb 7 persones
Osona	12.457	17.552	12.887	10.706	2.779	1.270	150
Població segons el tipus de llar	12.457	35.104	38.661	42.824	13.895	7.620	1.050
% de població d'Osona que viu segons la tipologia de llar	8,22 %	23,15 %	25,5 %	28,25 %	9,16 %	5,03 %	0.69 %

Font: Idescat

Tenint en compte la distribució de les persones a les llars, i aplicant-los a la població actual a Viladrau (1.043 persones), obtenim una mesura del nombre de llars existents a Viladrau actualment.

Taula 9. Distribució del nombre de persones per llar a Viladrau

	Llars amb 1 persona	Llars amb 2 persones	Llars amb 3 persones	Llars amb 4 persones	Llars amb 5 persones	Llars amb 6 persones	Llars amb 7 persones	TOTAL
Població segons el tipus de llar a Viladrau (1.043 persones)	85	242	266	295	96	52	7	1.043
Nº de llars a Viladrau	85	121	89	74	19	9	1	398

Font: Elaboració pròpia

Per tant a Viladrau, amb 1.043 persones en total, comptem aproximadament amb 398 llars i, per tant també, al voltant de 47 d'aquestes restarien excloses de l'accés a l'habitatge en règim de propietat.

Part de la demanda pot quedar satisfeta per l'habitatge de lloguer, que s'estima que pot arribar a ser al voltant del 75 % del calculat. Així, s'estima que aproximadament **12 famílies podrien tenir dificultats en accedir a l'habitatge a Viladrau.**

3.1.2 COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECÍFICA

A banda de quantificar quina és la demanda exclosa, també és necessari determinar quins són els diferents col·lectius exclosos.

Així com en l'apartat anterior, també es vol ressaltar la dificultat en el càlcul i anàlisi d'aquest aspecte. La manca d'informació, juntament amb l'exigència de quantificar la demanda per cada un dels diferents col·lectius al llarg dels propers anys, fan necessari ressaltar que la informació que a continuació es presenta no deixa de ser una estimació a partir de la informació estadística disponible.

En aquest apartat es reflecteixen els aspectes socials i poblacionals més rellevants del municipi, fent especial èmfasi en la població jove, la gent gran i la resta de col·lectius que requereixen alguna atenció específica.

El mateix pacte nacional per a l'habitatge estableix un seguit de reptes per a fer front a les problemàtiques d'aquests col·lectius i planteja diferents objectius i accions a aplicar al conjunt de Catalunya. Aquests reptes són:

- Repte 1. Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves.
- Repte 3. Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional.
- Repte 5. Garantir un allotjament digne i adequat a les llars mal allotjades.

Cal tenir en compte, a més, que el càlcul anterior per nivell de renda ja engloba en certa manera aquests col·lectius; per tant, els resultats no seran sumar únicament el valor obtingut, si no que cal fer una ponderació tenint en compte que aquests col·lectius específics entren dins dels càlculs realitzats per a la totalitat de la població.

3.1.2.1 LA POBLACIÓ JOVE

Encara que la normativa no determina les edats que s'inclouen dins la població jove, es distingeixen tres grans grups de població jove: el de les persones entre 18-24 anys; de 25 a 29 anys i de 30 a 34 anys.

En qualsevol cas, però, en tant que la memòria social ha de poder determinar quina pot ser la demanda d'habitatge per part de la població jove actual i també futura, s'ha realitzat una estimació a partir dels ingressos de la població jove, sigui a nivell individual com també a nivell de família jove, per poder així determinar quina és la demanda estimada.

Taula 10. Ingressos i preu màxim tolerable pels joves, segons edat al primer trimestre de 2012 a Catalunya

	Total	18-24 anys	25-29 anys	30-34 anys
Ingressos de persona jove emancipada	18.256,71 €	13.086,32 €	17.502,33 €	19.418,39 €
Ingressos per llar jove	26.061,43 €	17.186,10 €	24.443,50 €	27.512,90 €

Font: Observatorio Joven de la Vivienda, Consejo de la Juventud de España

És destacable assenyalar que la capacitat per disposar d'un preu màxim tolerable es veu fortament influït segons l'edat de les persones joves així com de si aquestes viuen soles (llars unipersonals) o bé han format un nucli.

En el cas concret de Viladrau, tenint en consideració la taxa d'emancipació⁹ (per grups d'edat s'estima en 3,6 % pels joves entre 18 i 24 anys; del 14,8 % dels joves entre 25-29 anys; i, del 29,5 % dels joves entre 30 i 34 anys) i els ingressos segons persona jove emancipada o llar jove obtenim els següents resultats:

Taula 11. Estimació de les persones joves emancipades a Viladrau, 2016

	TOTAL JOVES	20-24 ANYS	25-29 ANYS	30-34 ANYS
Nombre de persones joves al municipi	163	54	46	63
Percentatge de joves respecte el total de joves	100 %	33,1 %	28,2 %	38,7 %
Joves en llar amb més d'una persona		2	5	13
Llars amb dificultats d'accés a la vivenda		1	1	0

TAXA D'EMANCIPACIÓ SEGONS EDAT¹⁰	17 %	3,6 %	14,8 %	29,5 %
Estimació del nombre de joves emancipats	29	2	7	18
Llars unipersonals¹¹		1	2	5
% llars unipersonals amb dificultat d'accés a l'habitatge		100 % (1 llar)	50 % (1 llar)	0 %
Joves en llar amb més d'una persona		2	5	13
Llars amb dificultats d'accés a l'habitatge		1	1	0

Font: Padró municipal d'habitants, IDESCAT

⁹ Font: Observatorio Joven de la Vivienda, Consejo de la Juventud en España corresponent al segon trimestre de 2011 a Catalunya

¹⁰ Font: Observatorio Joven de la Vivienda, Consejo de la Juventud en España corresponent al segon trimestre de 2011 a Catalunya

¹¹ El % de llars unipersonals del municipi es xifra en un 25 %, valor que es pren com a referència per a determinar la mitja d'habitatges que seran unipersonals o els que seran de més d'una persona

A partir d'aquesta informació, juntament amb els ingressos estimats per persona jove emancipada i llar jove emancipada (vegeu taula 9) i el llindar d'ingressos mínims d'accés a l'habitatge (vegeu l'apartat 3.1.1.1), s'estima que el **100 %** de la població emancipada entre 18 i 24 anys i amb un únic ingrés estan exclosos (en negreta a la taula 9). Així mateix, es considera que tindran dificultats en l'accés a l'habitatge un **50 %** de les llars amb població emancipada entre 25 i 29 anys i un sòl ingrés ja que aquests es situen en 17.502 € (en cursiva a la taula 9) i, per tant, lleugerament per sobre del llindar que es situa en els 12.816 €.

Per aquest motiu, **s'estima que aproximadament un 100 % dels joves entre 18 i 24 anys en llar unipersonal (1 llar) i un 50 % de les llars unipersonals de joves entre 25 i 29 anys (1 llar) tindran dificultats d'accés a l'habitatge. Això resulta en un número aproximat de 2 habitatges.** Tenint en compte que el preu de l'habitatge esdevé un dels principals obstacles per a l'emancipació, es considera que un major número d'habitatge assequible podria fer pujar els nivells d'emancipació, fet pel qual es creu convenient pujar aquest número fins als **4 habitatges**.

3.1.2.2 LA GENT GRAN

Es considera gent gran aquelles persones que tenen més de 65 anys; i habitualment es distingeix entre les persones que tenen entre 65 i 74 anys i les que tenen més de 75 anys.

A diferència del col·lectiu de joves, la gent gran té unes necessitats específiques en relació amb l'habitatge i l'entorn. La major antiguitat dels edificis, la manca o baixa accessibilitat dels seus habitatges i entorn (inexistència d'ascensors, manca d'escaleres o accessos còmodes als edificis) juntament amb una major manca de recursos i unes taxes més elevades de dependència (índex d'envelliment es situava en el 116,5 % mentre que l'índex de sobre-envelliment era del 12,9 %; vegeu apartat 2.2.1 d'aquesta memòria) fan necessari l'impuls de mesures per ajudar a aquest col·lectiu.

S'ha de tenir en compte que, a diferència de la població jove, un elevat percentatge de població gran ja disposa actualment d'habitatge en unes condicions econòmiques que en la majoria de casos no variaran en un futur. Per tant, és important que la reserva que es faci d'habitatge públic tingui en compte les característiques físiques de la persona, ja que aquest fet és el que pot generar més demanda d'habitatge protegit per part de la població gran.

Val a dir que el municipi compta amb 232 places per a gent gran en residències de naturalesa pública, social o mercantil.

S'estima que **la demanda d'habitatge públic de les persones grans al municipi de Viladrau es situaria entorn al 10 % del total d'habitatge públic i dotacional** del municipi amb un previsible augment de les demandes en polítiques de millora de la pròpia llar i de l'accés d'aquesta degut a l'envelliment de la població, així com dels equipaments destinats a assistir a les persones de més edat (degut a l'augment dels índex de sobre-envelliment i de dependència senil) i que podria arribar a un màxim d'un 20 %.

3.1.2.3 ALTRES COL·LECTIUS AMB NECESSITATS ESPECÍFIQUES

Un altre col·lectiu a considerar és el de les **persones d'origen estranger**, que en el cas de Viladrau representa el **7,7 % de la població** al municipi. En aquest sentit és important tenir en consideració que les característiques geogràfiques i econòmiques del municipi provoquen que un important nombre de població d'origen estranger provinguin de països membres de la UE (de fet, representen el 3,6 % del total de la població i són per tant, un grup rellevant entre les persones d'origen estranger; vegeu apartat 2.2.1 d'aquesta memòria) amb unes característiques econòmiques concretes que fan que previsiblement en la seva majoria no siguin susceptibles a demandar habitatge públic. En aquest sentit, pels càlculs posteriors, s'estimarà la població provinent de països de l'est d'Europa integrats a la UE, però que la situació econòmica dels mateixos sí fa preveure una emigració motivada per falta de recursos econòmics al país d'origen.

Per aquest motiu, en l'estimació de la demanda d'habitatge públic entre la població d'origen estranger, s'ha tingut en consideració al conjunt de la població provinent d'Amèrica (del nord i del sud), Àsia, Àfrica i Oceania que representen un total de 42 habitants¹². Aquesta variable s'ha relacionat amb la publicació sobre la renda mitjana anual de la població d'origen estranger al conjunt de Catalunya, publicat pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies l'any 2016¹³. Segons aquesta publicació, un 48 % de les famílies d'origen estranger en situen en un nivell de renda inferior als 14.000 € anuals, sent el percentatge del 30,48 % per a les famílies amb un nivell d'ingressos entre els 14.000 i els 25.000 euros anuals.

¹² Padró municipal d'habitants de Viladrau corresponent a l'any 2015

¹³ Font: Informe sobre la integració de les persones immigrades a Catalunya 2015. Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

Tenint en compte aquesta informació estadística, podem observar com el 100 % de les famílies d'origen estranger amb uns ingressos inferiors a 14.000 € anuals són susceptibles de demandar habitatge (en el cas de Viladrau representarien unes **6 famílies**¹⁴). Pel que fa a les famílies immigrants amb rendes d'entre 14.000 i 25.000 euros, es calcula que el percentatge de les que podrien demanar habitatge protegit és de l'11 %, esdevenint un percentatge molt baix que no arriba a suposar cap família que pogués demandar habitatge protegit. De la mateixa forma que s'ha fet per a la població total, s'estima que un 75 % de la demanda podria quedar coberta per habitatge de lloguer. S'estima per tant, que un total de **2 famílies** podrien demandar habitatge protegit.

Finalment, és també destacable assenyalar que s'ha tingut en consideració en el POUM proposat la demanda d'habitatge públic per part de **persones divorciades o separades, víctimes de violència de gènere i altres col·lectius** que, des de la Direcció de Promoció de l'Habitatge també es considera pertinent tenir en consideració. Així com en els casos anteriors, es tracta d'una tipologia de casos de difícil quantificació (tant per la seva naturalesa com també per la manca de fonts d'informació).

En aquest sentit s'estima que la demanda d'habitatge públic de la **població en situació de separació o divorci** segons els seus ingressos es quantifica amb un total de **6 persones o famílies monoparentals** a Viladrau. Les taules que es presenten a continuació argumenten l'obtenció d'aquesta estimació.

Taula 12. Estimació de l'evolució de dissolucions matrimonials a Catalunya 2008-2016. Taxa per 1000 habitants

Any	Estimació de les dissolucions matrimonials a Viladrau
2008	2.98
2009	2.61
2010	2.78
2011	2.63
2012	2.66
2013	2.48
2014	2.65
2015	2.56
2016	2.52
Mitjana (2009-2015)	2,65

Font: Elaboració pròpia a partir de la Taxa de matrimonis i dissolucions matrimonials a la província de Girona, segons l'INE.

Tenint en consideració la mitjana de dissolucions matrimonials, així com la població total de Viladrau, s'obté una estimació de **2,65 casos a l'any**. Si es considera que, una de les persones manté la residència existent, l'altra podria ser susceptible de demanar habitatge públic; serien un total de **1,3 persones, que s'arrodoneix a 1**.

Al relacionar el nombre estimat de dissolucions matrimonials amb els ingressos d'aquest grup de persones (vegeu taula següent) podem estimar que el **42 %** demanaran habitatge públic a Viladrau, ja que s'ha considerat el 100 % dels casos de la població divorciada o separada amb uns ingressos inferiors als 13.889 € (23,3 % i 18,5 %).

¹⁴ En el cas de la població d'origen estranger s'ha estimat 3,5 persones per llar

Taula 13. Distribució en % de les llars per ingressos anuals de la llar el 2012 i estat civil de la persona de referència a Catalunya

% llars	Fins a 9.000 €	De 9.001 a 14.000 €	De 14.001 a 19.000 €	De 19.001 a 25.000 €	De 25.001 a 35.000 €	Més de 35.000 €
Total	12,1	14,2	15,1	15,4	19,9	23,4
Casats	7,7	10,7	13,6	15,8	21,7	30,5
Separats o divorciats	23,3	18,5	16,8	-	18,6	-
Vidus	26,0	23,0	14,1	11,9	16,2	-
Solters	11,5	17,3	19,5	16,6	17,8	17,3
No consta	-	-	-	-	-	-
% de casos de llars de separats o divorciats susceptible a demanar habitatge públic	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Font: IDESCAT

En considerar que, de mitjana, una persona divorciada a Viladrau necessitarà habitatge, podem concloure que una persona cada dos anys necessitarà que aquest sigui de protecció. D'aquesta manera, en contar un interval de 10 anys, es pot concloure que **es necessitaran 5 habitatges per atendre aquesta demanda**¹⁵.

3.1.2.4 CONCLUSIÓ

A mode de conclusió es vol assenyalar que, tenint en consideració els diferents col·lectius d'atenció específica en matèria d'habitatge aquí descrits, a partir de les estimacions realitzades en aquesta memòria social en funció de la informació estadística actualment disponible i dels possibles marges d'error, **les previsions d'habitatge públic plantejat al POUM no són suficients per cobrir la demanda futura de la població amb necessitats específiques d'accés a l'habitatge de Viladrau. Així i tot, el POUM de Viladrau preveu més habitatge protegit del que la llei estableix que ha de preveure.**

Taula 14. Distribució dels habitatges per cobrir les necessitats dels col·lectius d'atenció específica a Viladrau

COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECÍFICA	NOMBRE D'HABITATGES PER COBRIR LES NECESSITATS DELS COL·LECTIUS
Joves	4
Gent Gran	3
Altres col·lectius	7
Població d'origen estranger	2
Població divorciada o separada	5
TOTAL	14

Font: Elaboració pròpia a partir de fonts vàries

Per tant, tenint en compte les dades calculades per nivell de renda (que engloben tots els col·lectius) i els càlculs efectuats pels col·lectius específics es considera que la forquilla de demanda d'habitatge amb algun règim de protecció s'estima entre les 12 i les 14 llars.

¹⁵ En aquest cas no s'ha aplicat un factor de correcció segons el nombre de persones per llar ja que s'ha estimat que cada cas era necessària una llar.

4 PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE

4.1 DETERMINACIÓ DE LES RESERVES DE SÒL

4.1.1 QUANTIFICACIÓ TOTAL D'HABITATGES

En aquest punt es fa una descripció de les reserves de sòl que afecten el POUM de Viladrau a partir de les previsions totals d'habitatges que planteja.

Taula 15. Habitatges previstos en Sòl Urbanitzable

Sector			Sup.	m2 Sostre resid.	Habitatges
Ús			Sector (Ha)	nova implantació	(Núm.)
SUD	1	Els Castanyers Res	1,2	4.127	24
SUD	2	Mas dels Segalàs AE	2,7	0	0
SUD	3	Les Casiques Res	2,9	8.053	28
TOTAL			6,8	12.180	52

Font: Documentació del POUM

Taula 16. Habitatges previstos en Polígons d'actuació urbanística

Polígon Actuació			Superfície (Ha)	m2 Sostre	Habitatges
Ús			Núm.	residencial	Núm.
PAU	01	Prat de l'Orella-nord Res	0,48	2.090	7
PAU	02	Carrer de Girona Res	1,28	5.367	19
PAU	03	Antic camí de les Índies Res	0,36	1.178	3
PAU	04	Carrer del Pirineu Res	1,62	6.947	22
PAU	05	Passeig de les Farigoles Res	0,90	3.178	10
PAU	06	Carrer de les Piscines Res	0,51	2.032	6
PAU	07	Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret Res	1,00	3.465	6
PAU	08	Pla de la Sanitat Res	2,22	6.444	10
PAU	09	Can Pujol Res	2,79	3.895	8
PAU	10	Av. Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel Res	0,79	2.454	5
PAU	11	Carrer de les Planes Res	0,72	2.283	5
PAU	12	Carrer d'Arbúcies Res	0,25	2.486	15
PAU	13	Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo Res	1,42	6.134	41
PAU	15	Sot de la Font Nova Res	0,57	1.372	6
PAU	16	Tancat d'en Sert Res	0,75	1.800	4
PAU	18	Carrer d'Elisabet Martí Res	0,59	2.020	10
PAU	19	Passeig dels Castanyers - 2 Res	0,45	1.896	4
PAU	20	Pla de Montfalcó Res	1,40	1.630	6
PAU	21	Carretera de Vic – Passeig de les Farigoles Res	0,16	449	1
PAU	22	Puigtorrat Res	0,30	2.169	17
PAU	23	Carrer de la Ginesta Res	0,41	1.798	4
PAU	25	Passeig dels Castanyers - 3 Res	0,55	1.648	6
PAU	26	Carrer de la Rectoria Res	0,25	809	2
PAU	27	Coll de Ses Pregàries Res	1,10	2.546	4
TOTAL			20,87	66.090	221

Taula 17. Habitatges previstos en Plans de Millora Urbana

Pla de Millora Urbana	Ús	Superfície (Ha)	m2 Sostre resid. nova implantació	Habitatges Núm.
PMU 1 Sot del Torrent	Res	1,13	2.881	23
PMU 2 Torrent de la Font Nova	Res	2,81	5.698	30
TOTAL		3,94	8.579	53

Font: Documentació del POUM

Taula 18. Habitatges previstos en sectors de sòl urbanitzable delimitat

Sector de sòl urbanitzable delimitat	Ús	Superfície (Ha)	m2 Sostre resid.	Habitatges Núm.
SUD 1 Els Castanyers	Res	1,18	4.127	24
SUD 3 Les Casiques	Res	2,93	8.053	28
TOTAL		4,11	12.180	52

Font: Documentació del POUM

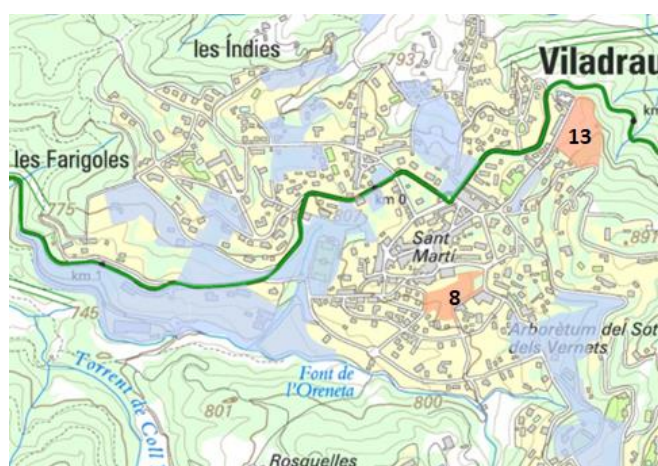
Amb aquestes previsions d'edificació, es preveu **incrementar el parc d'habitatges de Viladrau en 326 nous habitatges**.

4.1.2 QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

Segons el que es determina en l'article 57.3b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, **el POUM del municipi de Viladrau (per tenir una població inferior a 5.000 habitants i no ser capital de comarca) no és preceptiu que incorpori previsió d'habitatge de protecció pública**. Així i tot, per donar resposta a la realitat social existent, s'ha estimat adequat destinar una part per seguir amb l'aposta que des del municipi es realitza per a aquest tipus de tipologia. Concretament, l'habitatge protegit es situarà en el PAU-13: Carrer d'Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo (13 habitatges) i en el sector PMU-1: Sot del Torrent (8 habitatges). En total, sumen 21 habitatges protegits, als que cal sumar la previsió d'habitatges de tipus dotacional de titularitat pública que es preveu implantar en l'equipament provinent del desenvolupament urbanístic que es va dur a terme al sector "Les Farigoles".

En la següent imatge es marca la localització d'aquests 21 habitatges.

Fig 19. Habitatges protegits previstos per el POUM de Viladrau



Font: Elaboració pròpia

4.2 ATENCIÓ A LES NECESSITATS DETECTADES

Tal com es pot comprovar en el quadre resum següent, la previsió d'habitatge protegit que es realitza pel terme municipal de Viladrau s'adequa, en escriu, a la demanda identificada en l'apartat 3.1.2.4., que com hem vist s'estimava entre les 12 i 14 llars.

Cal tenir en compte que un individu pot estar inclòs alhora en més d'un col·lectiu d'atenció específica com, per exemple, dona jove immigrant en família monoparental (i de fet és comú que es doni aquesta situació). Per tant, els valors calculats representarien el pitjor dels casos i, per tant, a la realitat, les persones excloses molt probablement serien un nombre menor.

4.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES

L'article 57.3 del decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que en un nou POUM la previsió d'habitatge públic en aquells sectors de nou desenvolupament que prevegin nou sostre, ha de ser de com a mínim del 20 % del nou sostre que es dediqui a habitatge de nova implantació, tant en sòl urbà consolidat, com en sòl urbanitzable. També estableix una reserva mínima del 10 % del sostre d'habitatge de nova implantació per a habitatge de preu concertat. Així i tot, el mateix decret preveu que els municipis de menys de 5.000 habitants no han de complir aquests mínims en desenvolupar els seus respectius POUM.

El municipi de Viladrau no està obligat a preveure habitatge de protecció oficial, ja que compta amb 1.047 habitants, segons dades del padró municipal d'habitants a 1 de Gener de 2017. Així i tot, s'han decidit dedicar a habitatge públic 21 habitatges de nova construcció, que se sumaran als altres 2 habitatges ja construïts anteriorment dedicats a habitatge protegit. Aquesta nova dotació d'habitatge protegit suposarà incrementar en un **1.150 %** la dotació de habitatge protegit actual.

El *Pla Territorial sectorial d'habitatge* inclou a Viladrau sota la categoria dels municipis que es regiran per un **Pla territorial específic de l'àmbit rural**, i l'inclou dins el sistema urbà de Osona-est. Tot i no detallar actuacions directes per als municipis inclosos dins aquesta categoria, sí que detalla un seguit d'actuacions a emprendre per als municipis que queden fora de les zones de demanda forta i acreditada:

- Ampliació del parc de lloguer social
- Habitatges de protecció oficial amb compra-venda i de tinències intermèdies
- Ajuts directes al pagament del lloguer
- Ajuts complementaris per a llars amb molt baixos ingressos en lloguer
- Ajuts complementaris per a llars amb baixos ingressos de lloguer

Sense ser actuacions obligatòries, sí que resulten actuacions a tenir en compte en els plans i programes municipals relacionats amb l'habitatge, com és el POUM.

5 AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

5.1 ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

Per tal de determinar les necessitats d'equipaments comunitaris i la capacitat d'absorció dels nous creixements previstos, s'analitza a continuació la situació actual respecte als principals equipaments públics i la situació respecte al total comarcal i al total de Catalunya. A nivell dels equipaments previstos en les Normes Subsidiàries de Planejament, cal esmentar: l'Ajuntament, l'Església, Can Sià, el camp de futbol, el Club Viladrau i el cementiri; s'han desenvolupat, consolidat o ampliat: el poliesportiu i piscina, el "Park-hotel (Espai Montseny), l'escola "Els Castanyers" i el Mas "El Torrent".

Pel que fa a l'ensenyament, Viladrau disposa de centres públics d'educació infantil, primària però no de secundària. No existeixen centres educatius de gestió privada.

Taula 20. Centres d'ensenyament a Viladrau (2006)

	Tipus de centre	centres Públics	unitats/grups	alumnes
Educació infantil	Públic 1r cicle	1	1	15
	Públic segon cicle	1	P3	3
			P4	12
			P5	8
Privat	0	-	-	
Educació primària	Públic	1	Primer	9
			Segon	9
			Tercer	12
			Quart	7
			Cinquè	7
	Sisè	5		
Privat	0	-	-	
Educació secundària (ESO)	Públic	0	-	-
	Privat	0	-	-
Educació secundària (Batxillerat)	Públic	0	-	-
Educació secundària (CFGM i CFGS)	Públic	0	-	-

Font: Departament d'Ensenyament

Pel que fa als equipaments sanitaris, Viladrau no disposa de centres hospitalaris propis. Disposava, això sí, d'un dispensari, i per la resta d'horaris l'atenció es deriva al Centre d'Atenció Primària (CAP) de Santa Eugènia de Berga.

Pel que fa a centres per a la gent gran, es disposa d'un casal d'avis en un local cedit per l'Ajuntament.

Pel que fa a equipaments de tipus sòcio-cultural, es disposa d'un servei d'assessorament a la joventut i espai per a joves. (SIJ El Torrent - Espai Jove)

A nivell esportiu es disposa de camp de futbol, poliesportiu, piscina municipal i pista de pàdel.

5.2 PROPOSTA DEL POUM EN MATÈRIA D'EQUIPAMENTS

En l'àmbit del sòl urbà, cinc unitats de zona (2.305,65 m², que representen el 3,58 % de la total superfície d'equipaments) s'inclouen en cinc polígons d'actuació urbanística (PAU-2, PAU-12, PAU-13, PAU-17 i PAU-20); la resta són 14 unitats de zona destinades al sistema d'equipaments públics (9 al nucli urbà i 5 a "Les Guilleries"). La superfície total d'equipaments és de 64.394,13 m², dels quals 37.562,29 m² (58,33 %) es troben situats al nucli urbà de Viladrau i la resta: 26.831,84 m² (41,67 %) a "Les Guilleries".

Els nous equipaments s'ha tractat de situar-los el més a prop possible dels usuaris, sobre tot aquells vinculats als serveis personals; els que requereixen més espai s'han previst, en un nucli de les dimensions del de Viladrau, en àrees més perifèriques i, si és possible, els que es generin en el desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable o polígons d'actuació urbanística, compactar-los, amb l'objectiu d'assolir majors nivells d'eficiència en la seva gestió.

Es considera rellevant indicar que les NSP vigents qualifiquen com a sòl destinat a habitatge dotacional públic un solar situat al carrer d'Arbúcies, en una situació relativament cèntrica propera al nucli antic. El POUM opta per situar en aquesta localització un nou equipament que requereixi la major centralitat possible. Es preveu destinar al desenvolupament d'aquest sistema, per a habitatge dotacional públic, una parcel·la situada al passeig de les Farigoles.

Per tant, a nivell general, el municipi compta amb una adequada xarxa d'equipaments municipals, tot i que amb els creixements previstos caldrà tenir en compte la capacitat d'absorció de la nova població i avaluar la necessitat de nous equipaments. En aquest sentit el POUM fa un ajustament d'aquells espais que havien estat qualificades com d'equipament a les NSP però que han derivat en altres usos i fa les reserves (en quantitat i localització) necessàries per garantir la compleció del sistema d'equipaments del municipi de Viladrau.

6 AVALUACIÓ DE L'IMPACTE ESPACIAL I DE GÈNERE DEL POUM

Amb l'objectiu d'avaluar l'impacte que el desenvolupament del POUM tindrà sobre la diversitat i la cohesió social del municipi, a continuació es valora aquest fet a partir, bàsicament, de l'anàlisi de la distribució del sòl, la ubicació dels equipaments i serveis comunitaris, la localització dels espais lliures, de les xarxes d'infraestructures i de les reserves de sòl per l'habitatge amb protecció. La finalitat serà, per tant, garantir una distribució homogènia de tots aquests elements per tal de garantir un accés universal als diferents serveis.

Tal com s'ha pogut comprovar en els punts anteriors corresponents a l'anàlisi de la distribució espacial de les reserves d'habitatge públic i de la distribució dels equipaments públics, el present POUM preveu una distribució homogènia d'aquestes dotacions, dimensionada d'acord amb la realitat social i demogràfica del municipi. En aquest sentit, el pla preveu creixements en continuïtat amb els nuclis urbans existents i per tant sectors amb uns nivells adequats d'accés als diferents serveis comunitaris.

El Pla preveu millores en la connectivitat social del municipi en modes alternatius al vehicle privat, fet que anirà en la direcció de garantir unes millors condicions de mobilitat i d'accessibilitat per a tots els segments de la població. Així mateix, els nous sectors es preveuen compactes i diversos pel que fa a usos, fet que permet preveure una ocupació social de l'espai, i per tant una major percepció de seguretat de l'espai urbà.

Aquesta diversificació d'usos permetrà l'establiment al municipi de noves activitats econòmiques, les quals poden ser fonts d'una diversificació del mercat laboral que permeti una major oportunitat d'accés al mercat laboral en general per a tota la població del municipi, i en particular per a les dones.

Per tant, es considera que el present POUM esdevé un instrument adequat per a promoure la cohesió social del municipi, l'accessibilitat universal de la població als diferents serveis bàsics i la integració dels principals principis d'un disseny urbà integrador des de la perspectiva de gènere.

7 CONCLUSIONS FINALS

A mode de conclusions, a continuació s'enumeren les principals idees presentades en la present memòria social del POUM de Viladrau:

- En l'horitzó del 2040 es preveu que la població resident passi a ser de 1.280 persones (increment de 129 persones), i que la no resident passi a ser de 1.668 (increment de 194 persones). El total de població (resident i no resident) passaria a ser, doncs, de 2.948 persones.
- El municipi de Viladrau no estaria obligat, per llei, a considerar les necessitats d'habitatge de protecció pública. Així i tot, s'ha realitzat l'anàlisi d'aquestes i decidit promoure aquest tipus d'habitatge al municipi, fet que permet donar resposta a les necessitats d'habitatge protegit que es puguin donar en els propers anys al municipi.
- Amb el sostre residencial de nova implantació previst al POUM es preveu que es puguin construir 164 habitatges, dels quals, 21 habitatges es reserven per a habitatge protegit que, sumats als 2 existents, fan un total de 23 habitatges.
- L'habitatge protegit es distribueix en dos sectors del municipi, un localitzat al centre del mateix (PMU-1 "Sot del Torrent" i un altre més perifèric (PAU-13 "Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"), però ben connectat amb el nucli.
- El POUM realitza els ajustos necessaris per a garantir una adequada dotació d'equipaments, corregint les disfuncions existents a les NSP i preveient espais centrals per a la localització d'equipaments rellevants, com pot ser un futur CAP al centre del municipi.
- L'ordenació prevista permetrà una adequada cohesió social del municipi i s'adapta majoritàriament als principis d'un urbanisme que tingui en compte la perspectiva de gènere.

Barcelona, abril de 2023